



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Modul 2

Rollenverständnis

Rollenübergreifende Grundausbildung 2025

Immobilienmanagement VBS



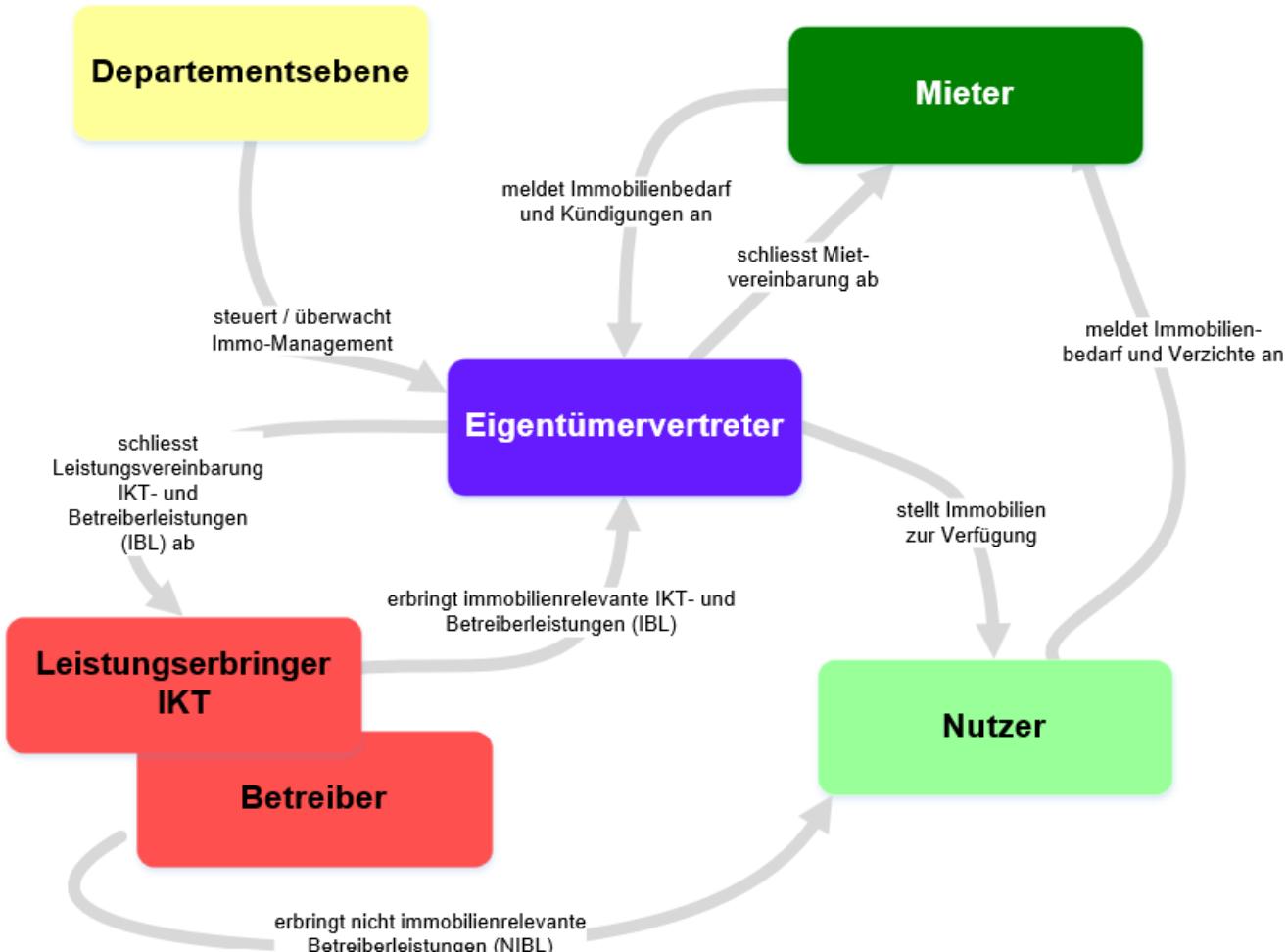
Inhalte des Moduls

- Rollenmodell und -beschreibungen
- Vertragswerke
- Aufgabenmodell und Aufgabenbeschreibungen
- Grundlagen und Instrumente
- Impulsreferat Nutzer



Rollenmodell und -beschreibungen

Rollenmodell





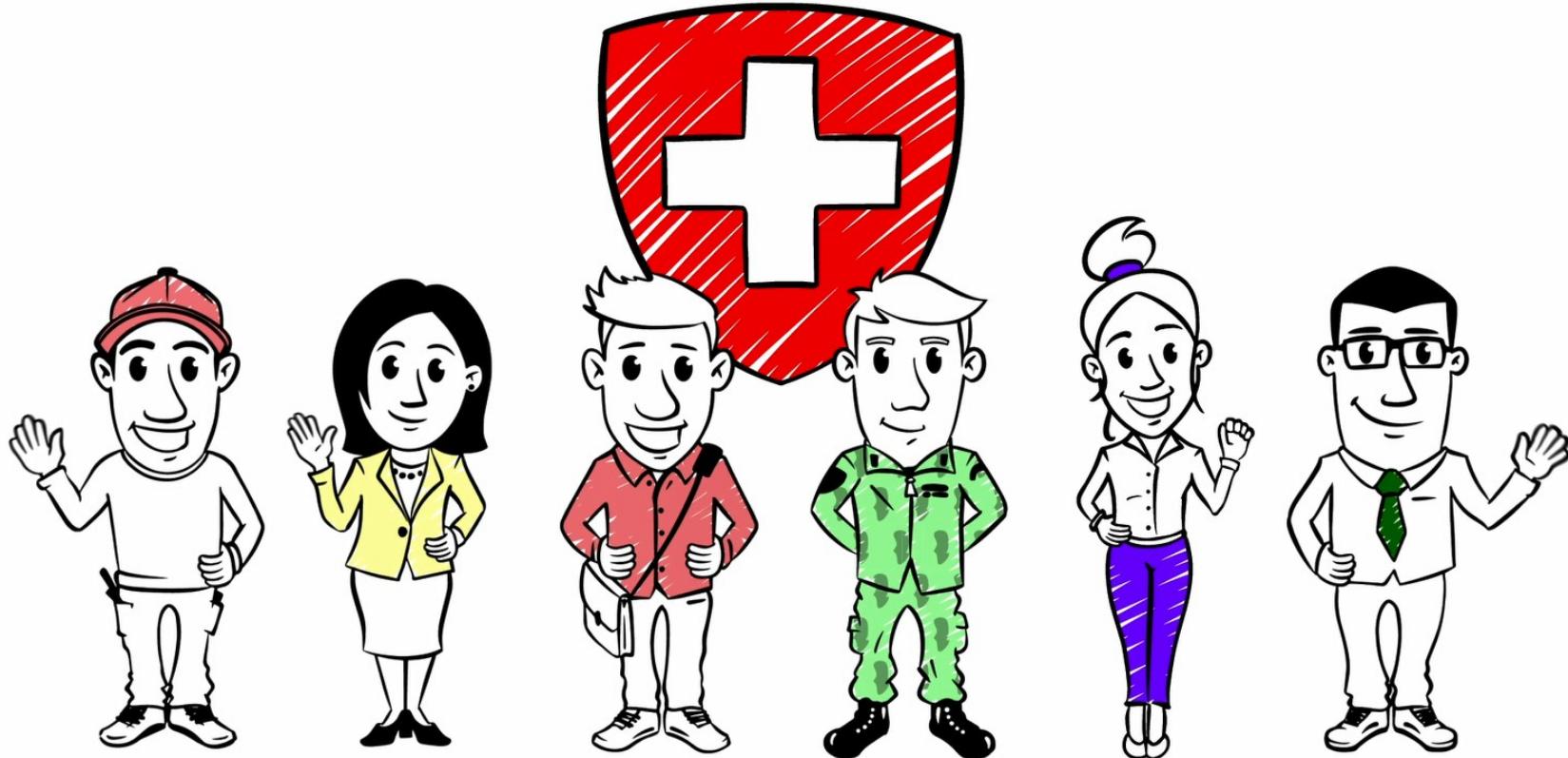
Rollenmodell und -beschreibungen

Ausbildungsvideo Rollen



Ausbildungen Immobilienmanagement VBS:

Immo-Portal Ausbildung: Anmeldung, Lernvideos, Unterlagen ([admin.ch](#))





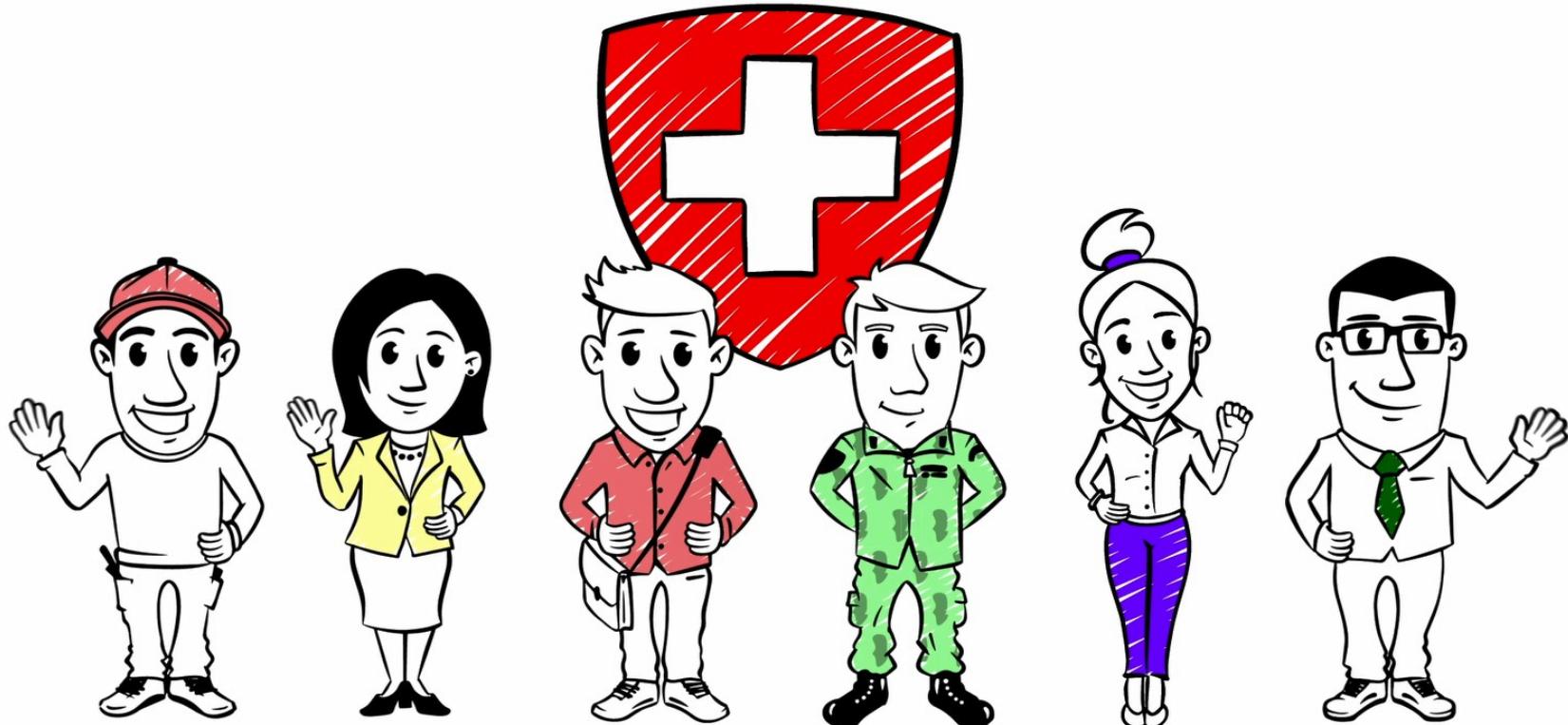
Rollenmodell und -beschreibungen

Ausbildungsvideo Gremien



Ausbildungen Immobilienmanagement VBS:

[Immo-Portal Ausbildung: Anmeldung, Lernvideos, Unterlagen \(admin.ch\)](#)





Aufgabenmodell

Interessenwahrung

Strategie Immobilienmanagement

- Portfolioanalyse
- Portfolioanalyse (Stao K, NUK)
- Portfoliostrategie

Bedarfsplanung und Bedarfsvoranmeldung

- Analyse Bedarf
- WIBE
- Bedarfs- und Instandsetzungsplanung
- Bedarfsprüfung grob
- Bedarfsvoranmeldung

Investitionsplanung und Bedarfsformulierung

- Bedarfsprüfung
- Schätzung Lebenswegkosten
- Präzisierung WIBE
- Bedarfsformulierung
- Bedarfs- und Vorhabenspriorität

Planung und Realisierung Vorhaben

- Lösungsfund
- Belegungsoptimierung
- Kauf
- Anmiete
- Bau
- Steuerung Einzelvorhaben
- WIRE
- Mietkostenplanung
- Strategische Vorhabenssteuerung

Betrieb

- Betrieb

Nutzung

- Nutzung
- Belegungssteuerung
- Drittvermietung / Verpachtung
- Mietkostenverrechnung
- Objektrückgabe

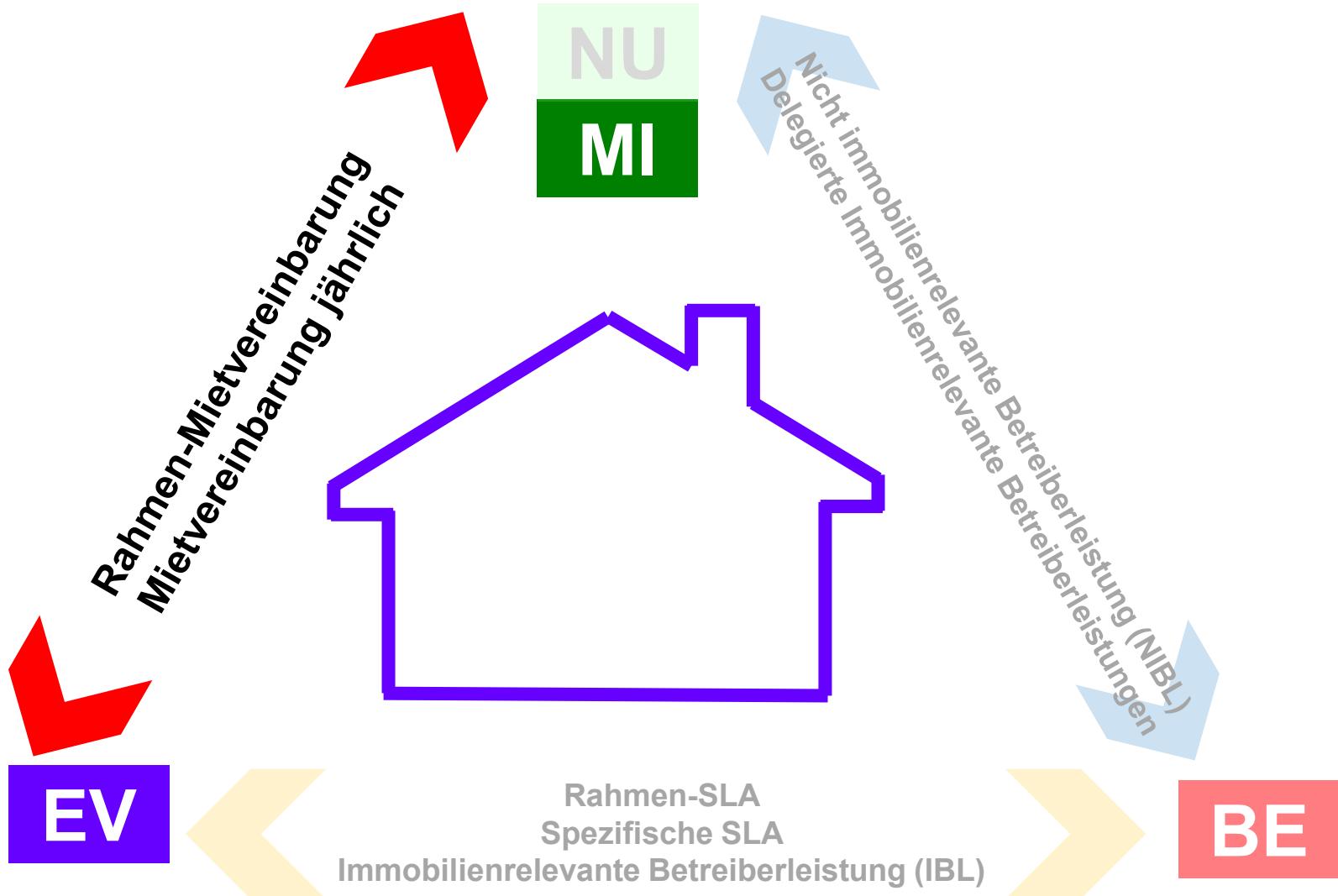
Veräußerung und Rückbau

- Verkauf
- Rückbau
- Auflösung Vereinbarung

Vertragsvereinbarungen



Rahmenmietvereinbarung und Mietvereinbarung jährlich

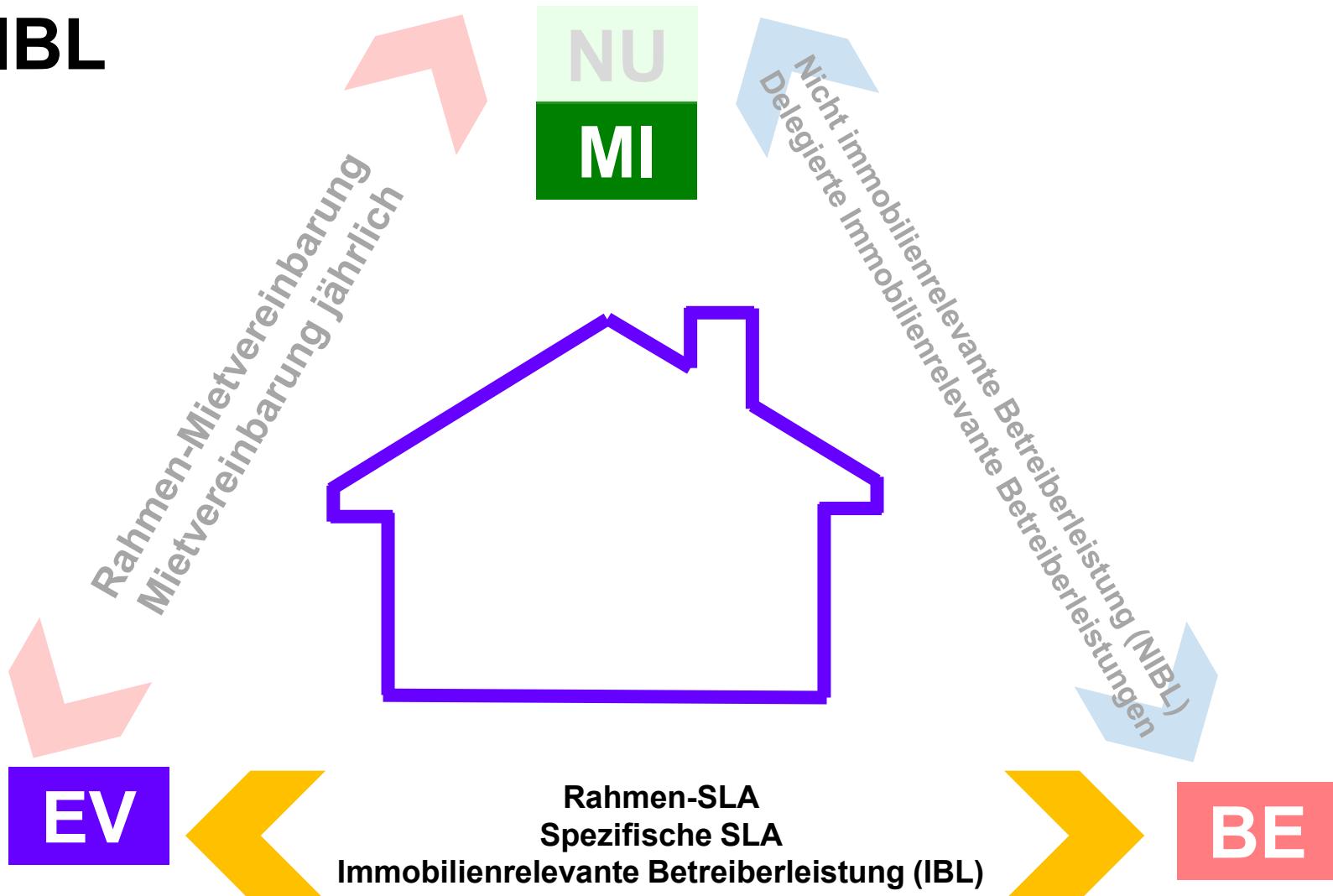




Service Level Agreement

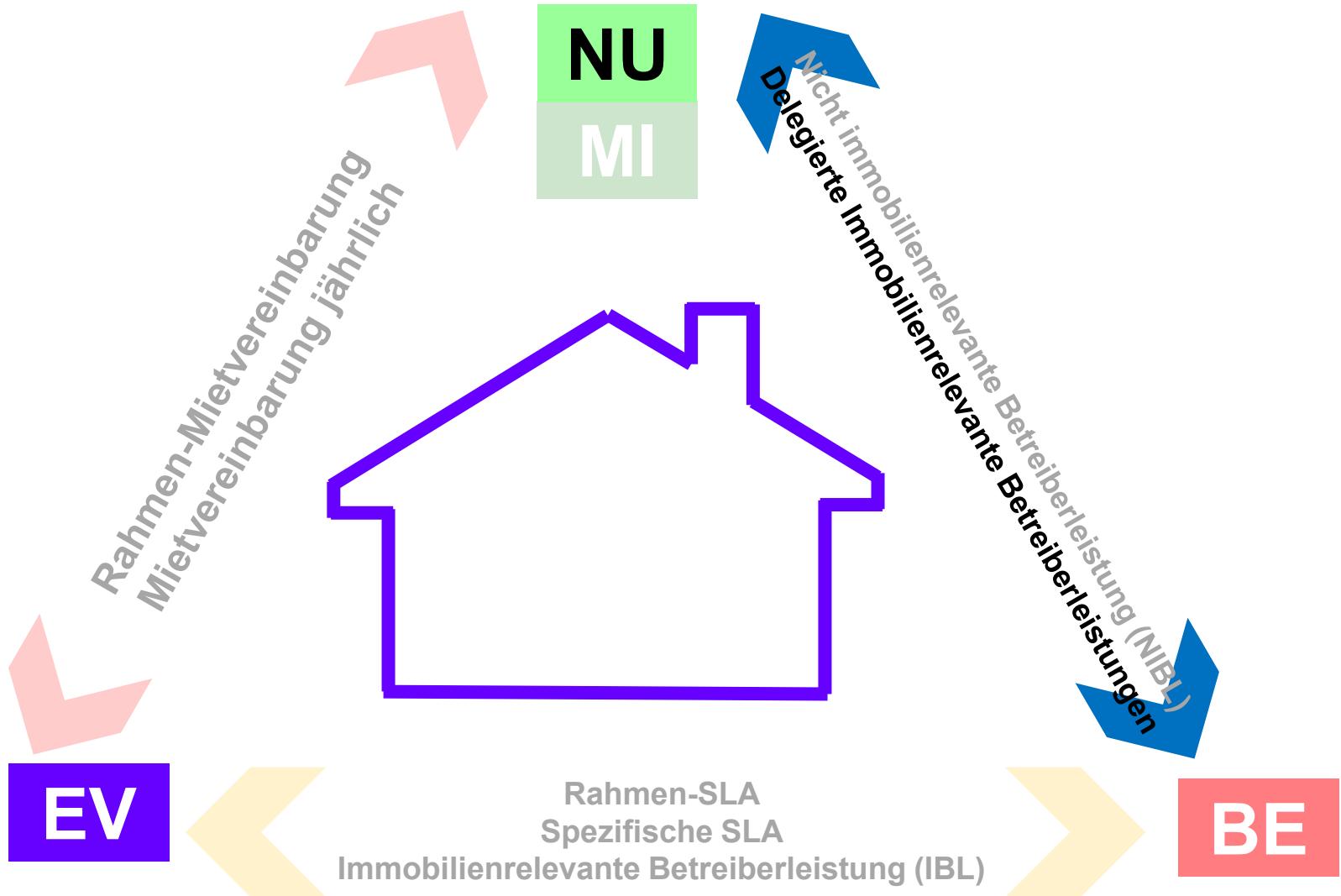
Immobilienrelevante Betreiberleistungen

IBL



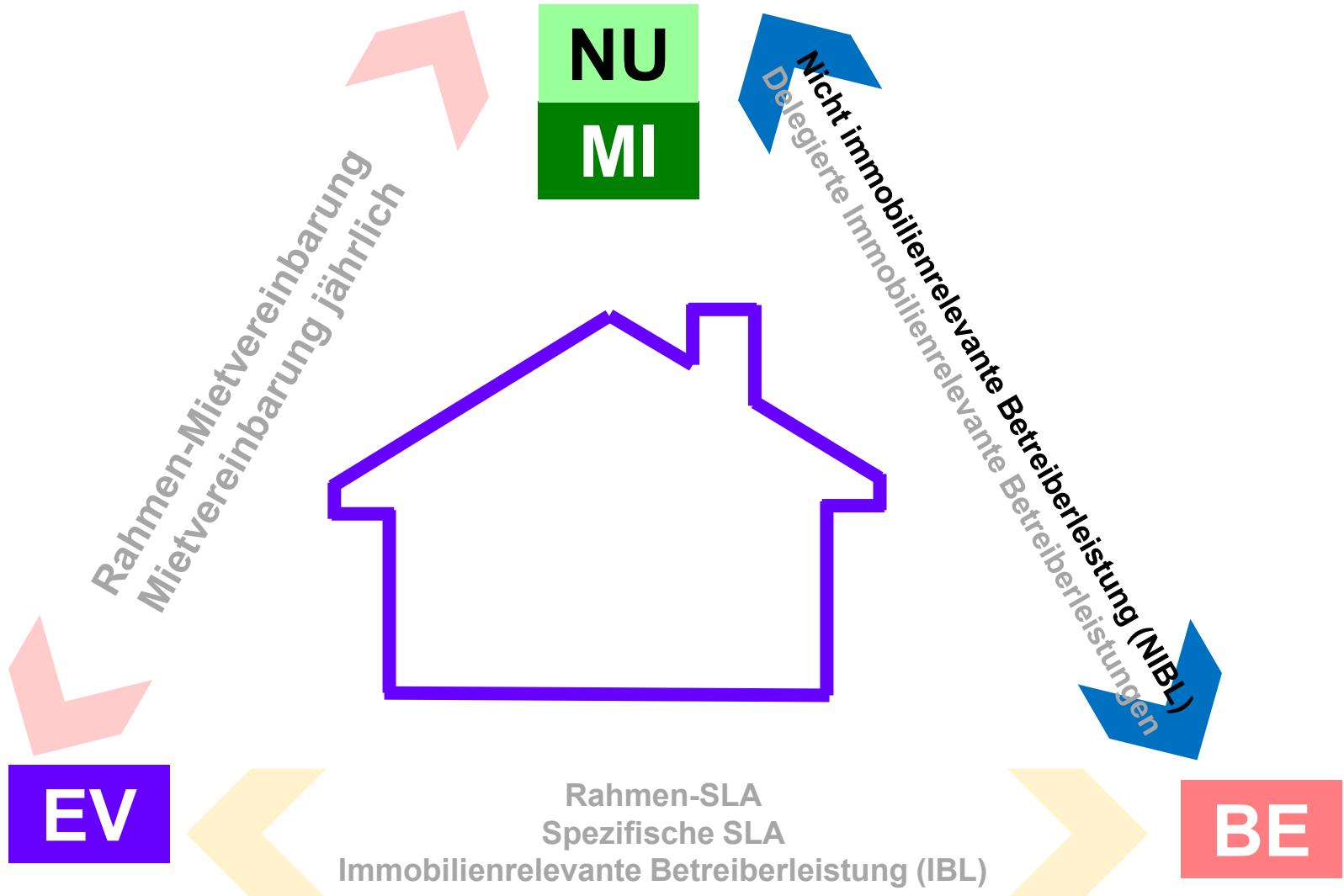


Delegierte immobilienrelevante Betreiberleistungen DIBL





Nicht immobilienrelevante Betreiberleistungen NIBL





Aufgabenmodell

Interessenwahrung



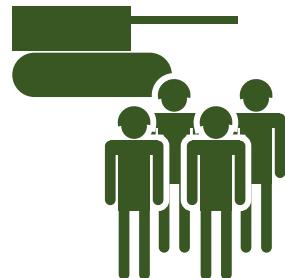
Vertragsvereinbarungen



Bedarfsvoranmeldung und Bedarfsformulierung

Bedarfsvoranmeldung > 3 Mio

- Grobe Aussagen
- für frühzeitige Aufnahme in die Investitionsplanung



Bedarfsformulierung

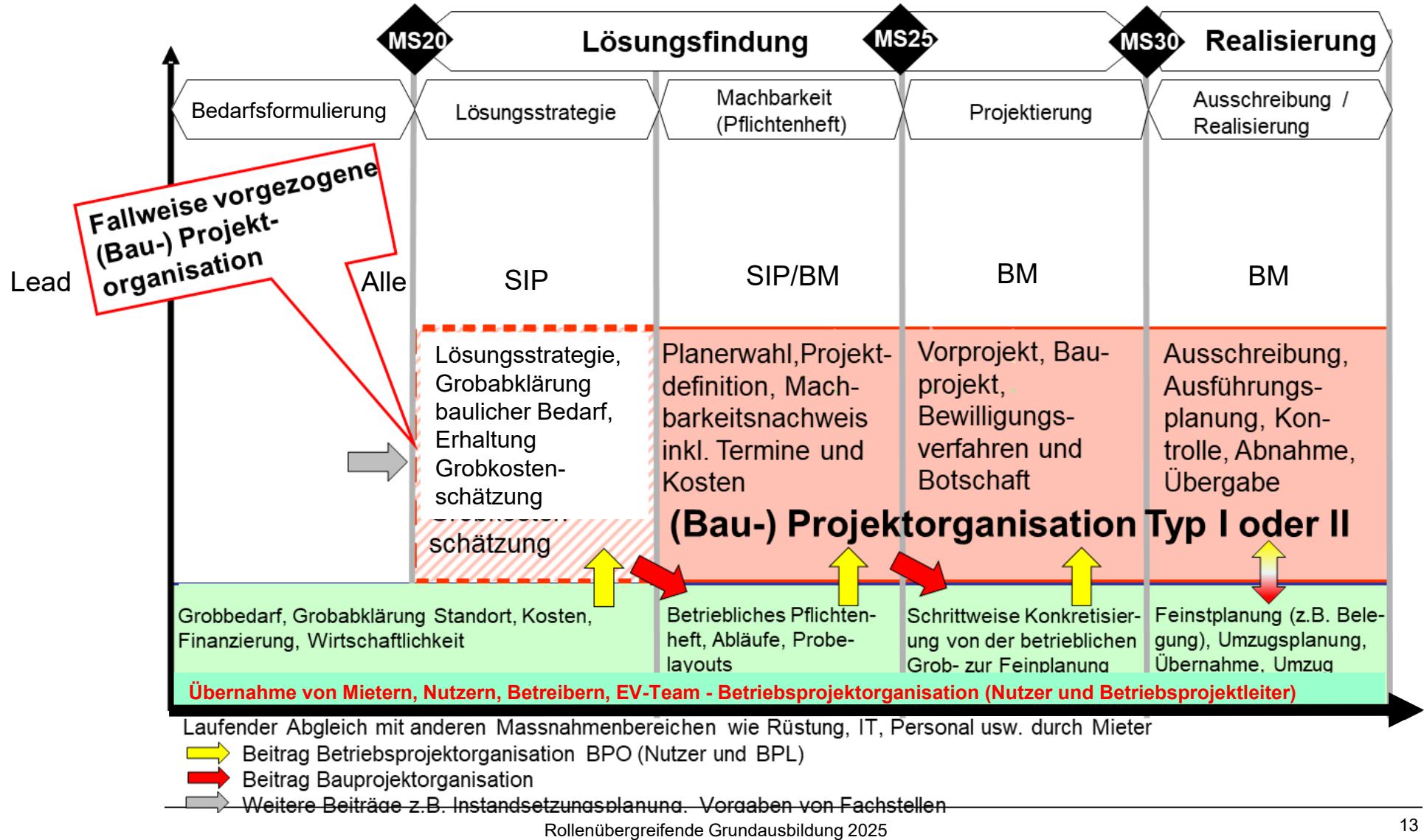
- Konkreter Bedarf
- für Konkretisierung Investitionsplanung
- für Projektbeauftragung





Planung und Realisierung Vorhaben

Vorausschreitende Betriebsprojektorganisation





Rollenmodell und -beschreibungen

Projektorganisationen

Projektorganisation Typ I
< 10 Mio. CHF

Projektorganisation Typ II
> 10 Mio. CHF

Projektaufsicht

Eigentümer-
vertreter

Mieter

Nutzer

Betreiber

Projektteam Bauherr

Behörden
(am Standort)

Fachstellen
ar / VBS / Bund

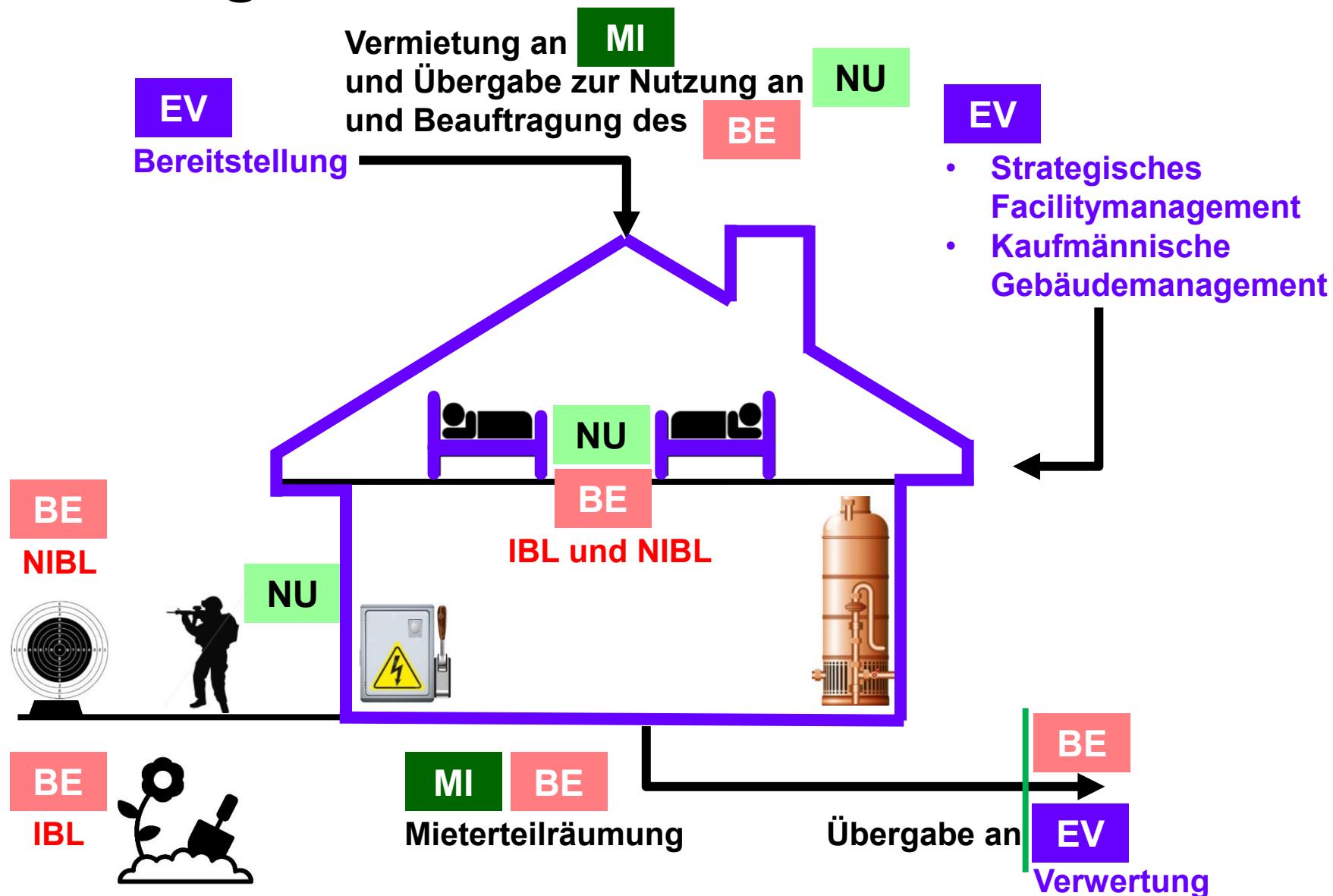
**Betriebsprojekt-
organisation
(BPO)**

Spezialisten /
Experten

Projektteam Beauftragte

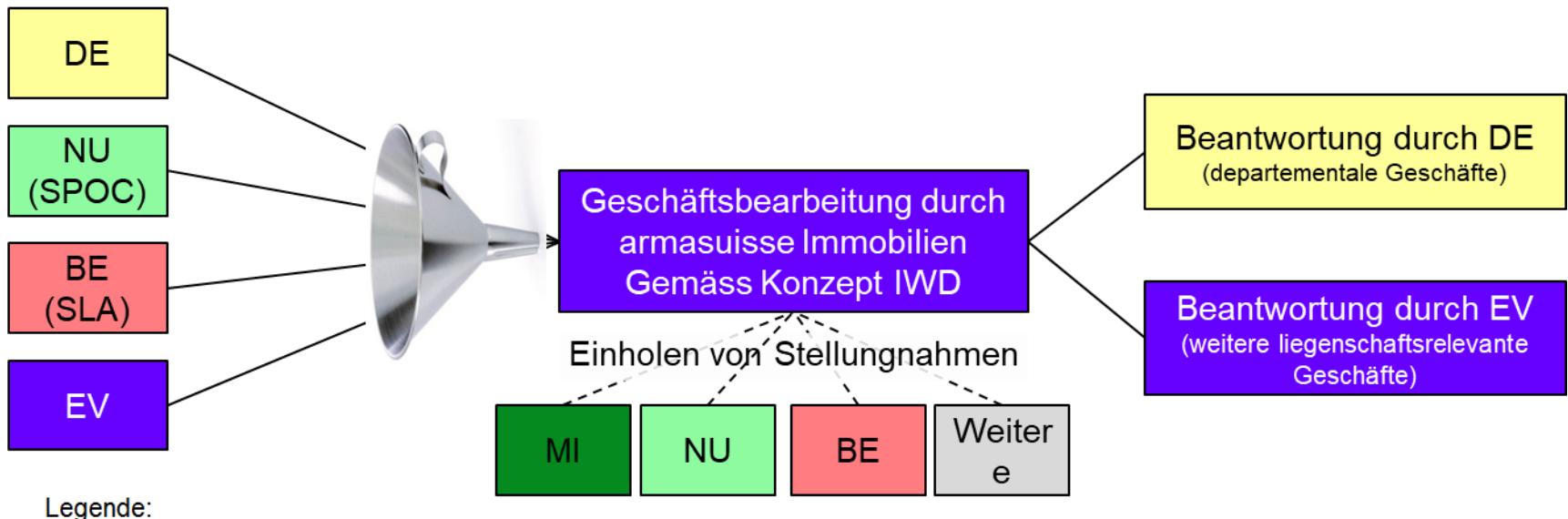


Nutzung & Betrieb





Interessenwahrung

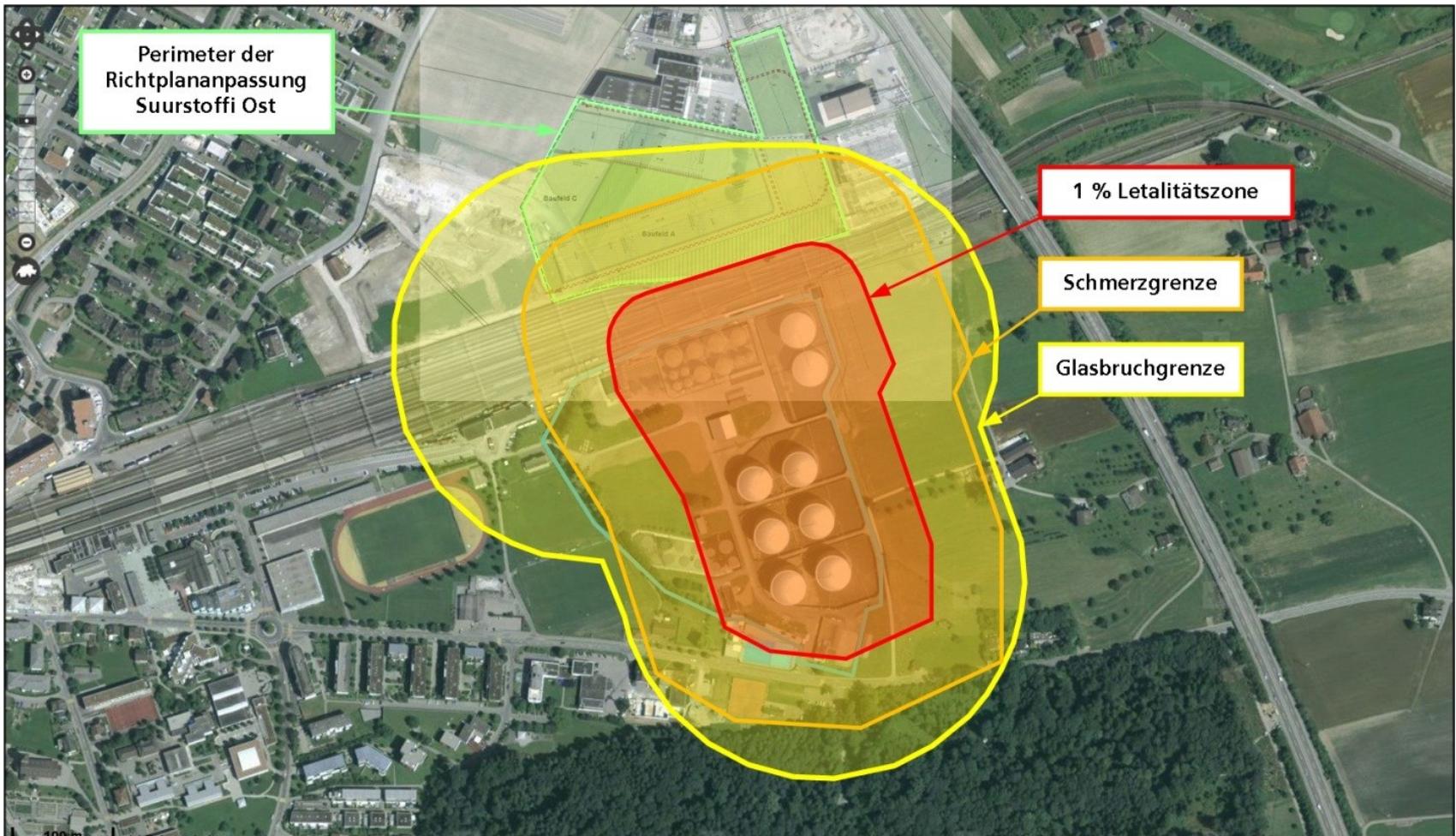


Eingangspforte: interessenwahrung.immobiliens@ar.admin.ch



Interessenwahrung

Beispiel Tankanlage Rotkreuz





Grundlagen und Instrumente

Zuständigkeit	Grundlagen / Instrumente
Parlament	Gesetz: Militärgesetz (MG)
Bundesrat	Verordnung: Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes (VILB) Verordnung: Verordnung über Waffen- Schiess und Übungsplätze (VWS) Raumplanungsinstrument: Sachplan Militär (SPM)
VBS	Weisung: Weisungen des VBS über das Immobilien-, Raumordnungs- und Umweltmanagement im VBS (WIRU) Grundlageninstrument: Immo-Portal VBS
Dep. Bereich V	Weisung: Weisung der Gruppe Verteidigung über die Nutzung und den Betrieb der Immobilien der Gruppe Verteidigung (WIV)
Nutzer V	Befehl



IMPULSREFERAT NUTZER



Fazit Modul 2



- Das Immobilienmanagement VBS basiert auf einem **Mietermodell** mit sechs verschiedenen Rollen.
- Jede Rolle hat klar definierte **Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortungen**.
- Das Aufgabenmodell enthält die **Aufgaben entlang des Lebenswegs einer Immobilie**.