zB Nr. 86 - Planen für die Nutzung

Die Brücke zwischen Bau und Betrieb.

Agenda

- Verschiedene **Sichten** auf den **Bauprozess**
- **Erfahrungen** unserer **Kunden**
- **Diskussion**, **Fragen** und anschliessender

Vorstellung Referenten

Aldo Reibke
Leiter Immobilienentwicklung
an der Universität St. Gallen
(HSG)

Christoph Leitgeb
Siemens Schweiz AG
Siemens Smart Infrastructure

Vorstellung Referent*innen

Sicht der Nutzer*innen/Mieter*innen

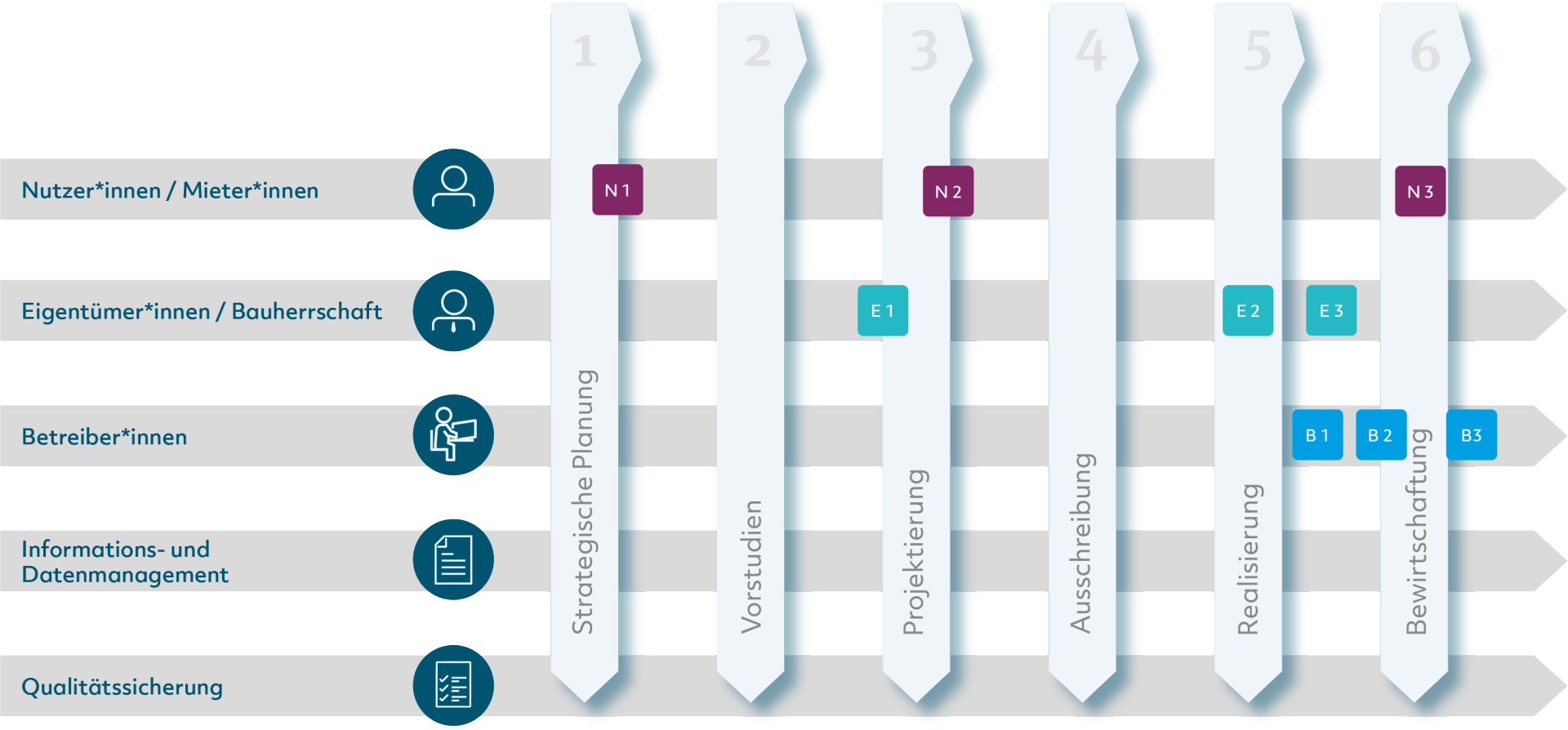
Rachelle Röllin
Senior Consultant
Nutzervertretung und Facility Management

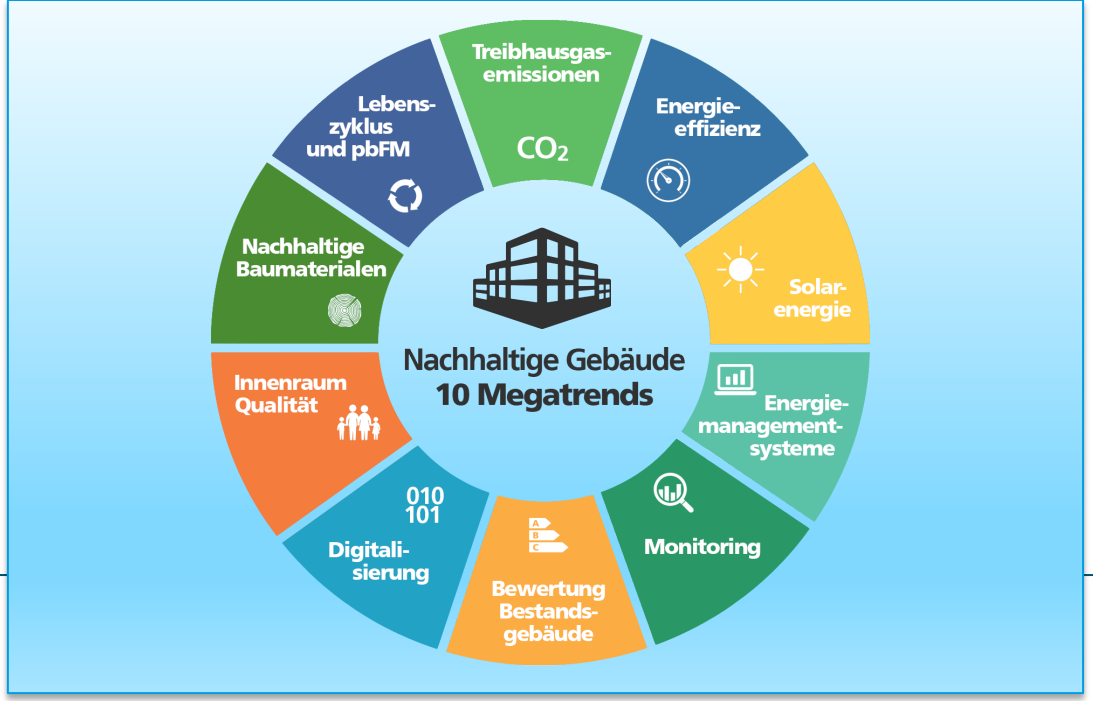
Sicht der Eigentümer*innen/Bauherrschaft

Cordula Müller-Platz
Teamleiterin Bauherrenberatung Technik am Bau und Projektmanagement

Sicht der Betreiber*innen

Oliver Brückner
Senior Manager Consulting Immobilien- und Facility Management

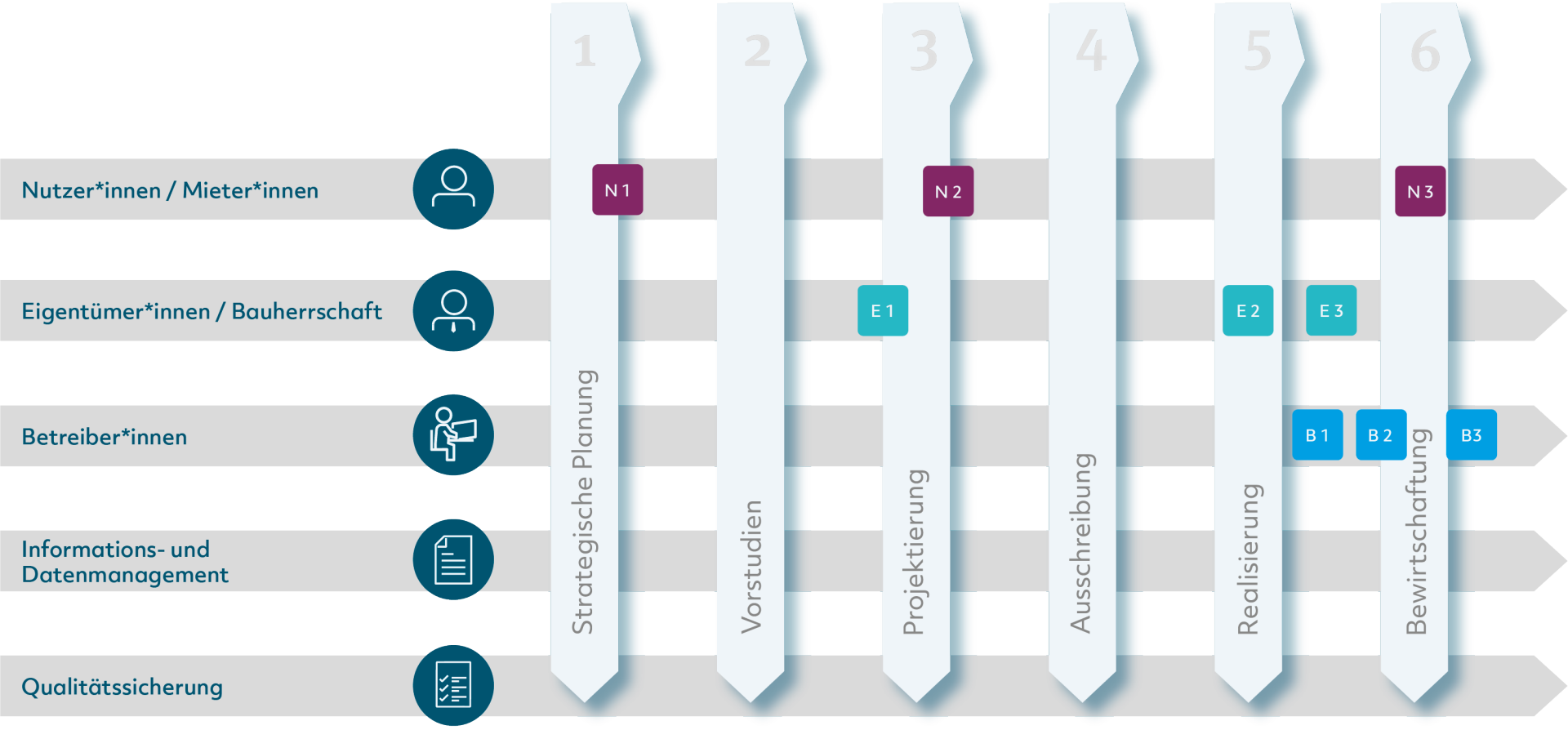

Nutzer*innen / Mieter*innen
Eigentümer*innen / Bauherrschaft
Betreiber*innen
Informations- und Datenmanagement
Qualitätssicherung
1
Strategische Planung
2
Vorstudien
3
Projektierung
4
Ausschreibung
5
Realisierung
6
Bewirtschaftung
N 1
N 2
N 3
E 1
E 2
E 3
B 1
B 2
B3



AMSTEIN + WALTHERT

Nachhaltigkeit

Ein multidisziplinäres Querschnittsthema für Nutzung, Bauherrschaft und Bewirtschaftung


Nutzer*innen / Mieter*innen
Eigentümer*innen / Bauherrschaft
Betreiber*innen
Informations- und Datenmanagement
Qualitätssicherung
1
Strategische Planung
2
Vorstudien
3
Projektierung
4
Ausschreibung
5
Realisierung
6
Bewirtschaftung
N 1
N 2
N 3
E 1
E 2
E 3
B 1
B 2
B3

AMSTEIN + WALTHERT

N1

- **Projektauslöser**: Bedürfnis des Nutzers nach RZ-Fläche an **«neuem», «sicheren» Standort**
- **Standortevaluation** für Neubau eines **Rechenzentrums**
- **Begleitung** des gesamten Projektes über alle Phase **aus Nutzerperspektive**

AMSTEIN + WALTHERT

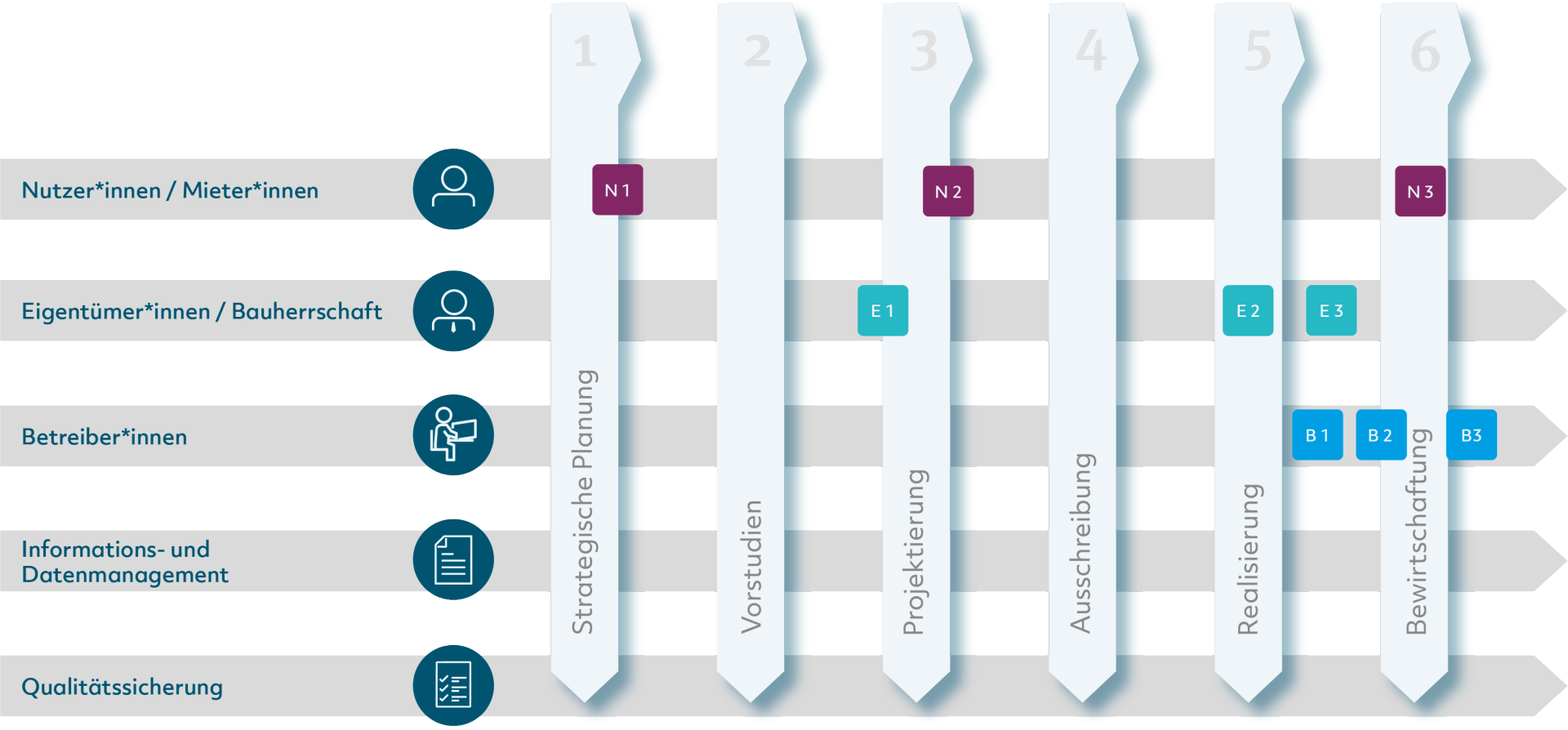
N2

- **Gemischte Nutzung** Kindergarten und Turnhalle, **integriert in bestendendes Schulareal**
- **Review am Ende** des Vorprojektes zeigte die **Abweichungen** zwischen dem **Bedürfnis** und dem **Planungsstand**
- Die Punkte konnte in der Folge **diskutiert und Lösungen** gefunden werden.

AMSTEIN + WALTHERT

N3

- **Projektauslöser**: Betriebliche Abläufe
- **Sanierung und Erweiterung** (Anbau und Aufstockung), Bauen unter **laufendem Betrieb**
- **Single-Point-of-Contact** zwischen Eigentümer, Nutzer und GP/TU


Nutzer*innen / Mieter*innen
Eigentümer*innen / Bauherrschaft
Betreiber*innen
Informations- und Datenmanagement
Qualitätssicherung
1
Strategische Planung
2
Vorstudien
3
Projektierung
4
Ausschreibung
5
Realisierung
6
Bewirtschaftung
N 1
N 2
N 3
E 1
E 2
E 3
B 1
B 2
B3

AMSTEIN + WALTHERT

VIA Basel

Projektpflichtenheft (PPH)

VIA
BASEL

E1

Stärkung der **Bestellerkompetenz** für die Planung

- Formulierung der **Projektanforderungen** Bauherrschaft im **Projektpflichtenheft** (Projektskizze und Leistungsbeschrieb)
- Definition **Organisationsmodell** im Projekthandbuch
- **Projektpflichtenheft** und **Projekthandbuch** als Grundlagen für die Planung

AMSTEIN + WALTHERT

E2

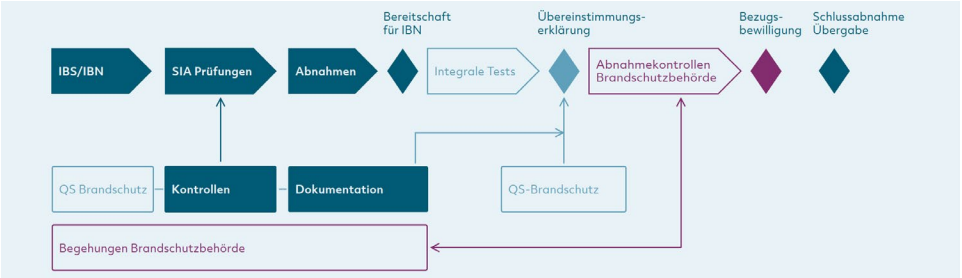
Qualitätssicherung der Bauausführung mit Ausführungskontrollen/Baustellenbegehungen

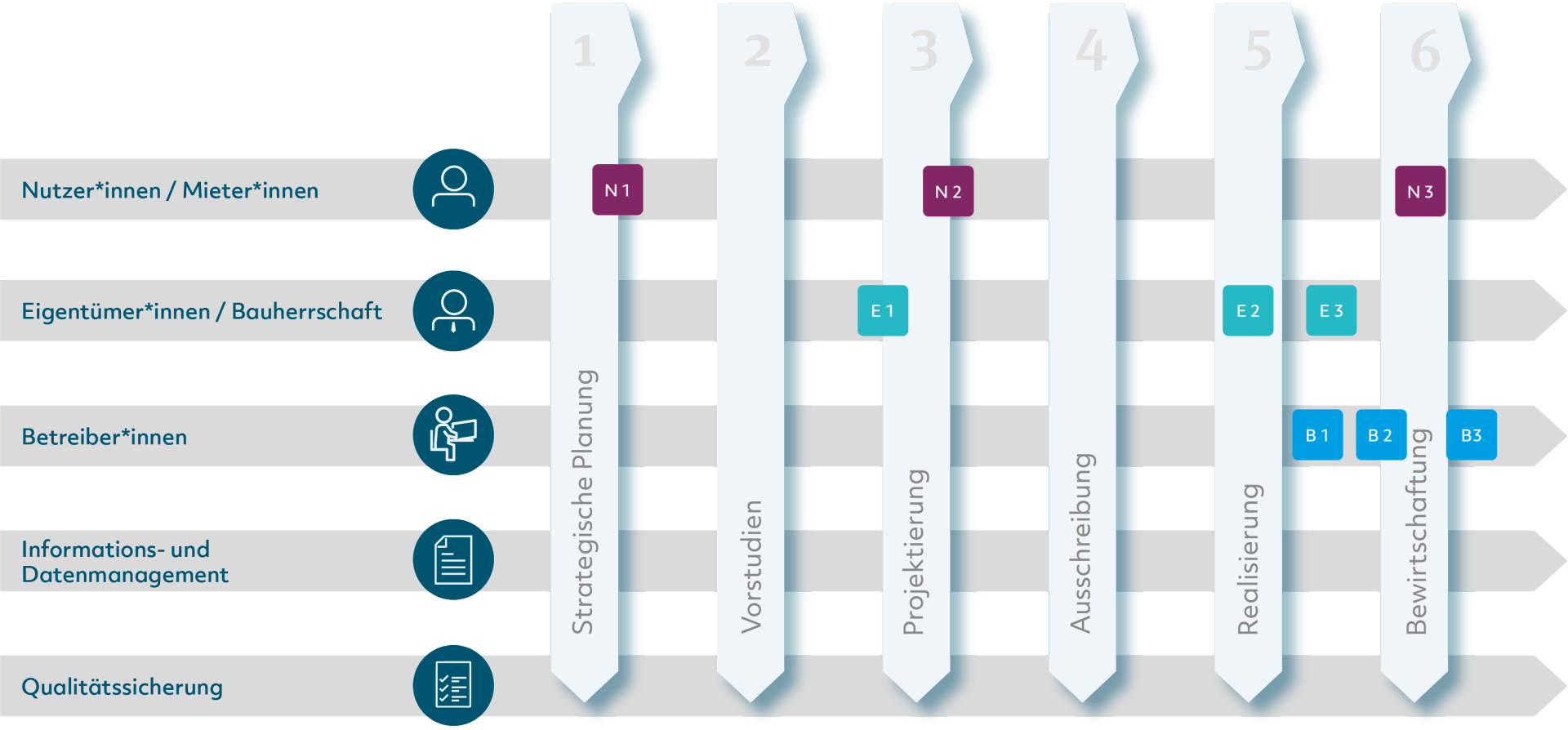
- Definition/Zusammenfassung **SOLL** mit Bauherrschaft
  Fortschreiben **Projektpflichtenheft** und **Projekthandbuch**
- Führung der **Qualitätssicherung** in der Ausführung
- Festlegung und Kommunikation der geforderten **Baudokumentation**

AMSTEIN + WALTHERT

E3

- **Prozessentwicklung**:
  IBS/IBN, IGT und Abnahmen bis Übergabe zum Betrieb
- **Controlling Baudokumentation**




Nutzer*innen / Mieter*innen
Eigentümer*innen / Bauherrschaft
Betreiber*innen
Informations- und Datenmanagement
Qualitätssicherung
1
Strategische Planung
2
Vorstudien
3
Projektierung
4
Ausschreibung
5
Realisierung
6
Bewirtschaftung
N 1
N 2
N 3
E 1
E 2
E 3
B 1
B 2
B3

E2 Bestellerkompetenz Realisierungsphase

E3 Prozessentwicklung Inbetriebnahme bis Übergabe

B1 Informationstransfer Bau / FM- / Nutzerbetrieb

B2 Aufnahme FM-Betrieb

B3 Aufnahme Nutzer-Betrieb

N3 Übergabe an die Nutzer

AMSTEIN + WALTHERT

Abtrag Grundstückeigentümer – **Haftungsrisiko**:

- **Betreiber** → Anteil
- **Nutzer** → Anteil
- **Versicherungen** → Anteil
- **Eigentümer** → Restrisiko

→ Haftungsrisiken **kennen**

→ Haftungsrisiken **abtragen**

→ Restrisiko **managen**

Masterdokumente:

! Bauteil-/Anlagenliste

! Objektdokumentation nach KBOB / BDM13

E2

Bestellerkompetenz Realisierungsphase
→ **Nachweisdokumente vorliegend**

E3

Prozessentwicklung Inbetriebnahme bis Übergabe
→ **Inbetriebnahme- / Übergabeprozess**

B1

Informationstransfer Bau / FM- / Nutzerbetrieb
→ **informieren / schulen / betreiben**

Schnittstelle 1

E3

B1

B2

Aufnahme FM-Betrieb
→ **Ziel: Betreiberkompetenz erreicht**

B3

Aufnahme Nutzer-Betrieb
→ **Erwartung: Funktionierender Grundausbau**

N3

Übergabe an die Nutzer
→ **Mieterausbau / Einzug / org. Schnittstellen**

Schnittstelle 2

B3

N3

E3

Prozessentwicklung Inbetriebnahme bis Übergabe
→ **Inbetriebnahme- / Übergabeprozess**

B1

Informationstransfer Bau / FM- / Nutzerbetrieb
→ **informieren / schulen / betreiben**

Schnittstelle 1

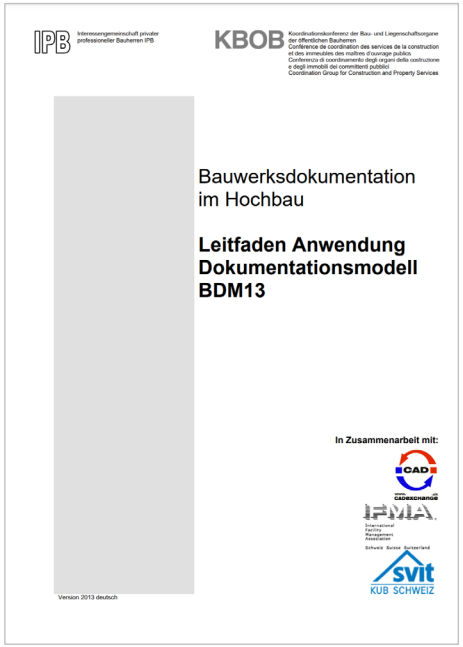
E3

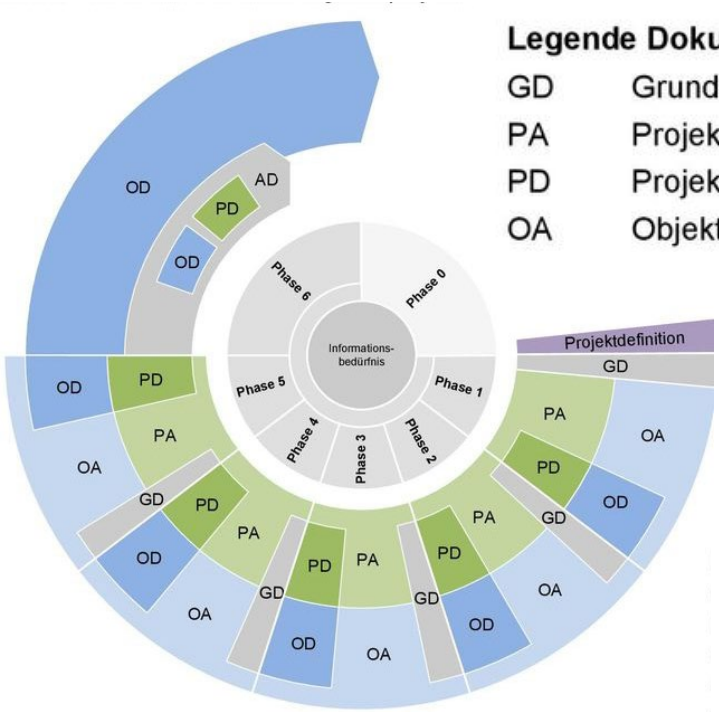
B1

B1

AMSTEIN + WALTHERT

Baudokumentation BDM13





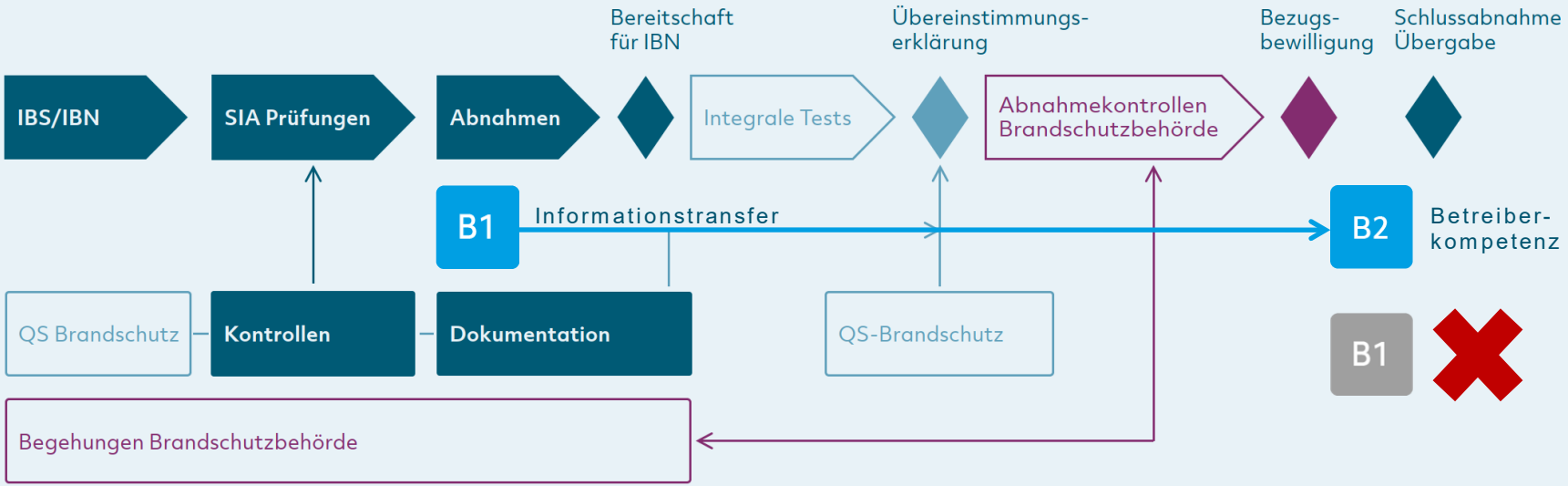
→ **Leitfaden**
→ **Flyer**
→ **Bestellformular**

1

AMSTEIN + WALTHERT

Schnittstelle E3/B1 Baubetrieb / FM-Betrieb

→ informieren / schulen / kompetent betreiben



B3

Aufnahme Nutzer-Betrieb
→ **Erwartung: Funktionierender Grundausbau**

N3

Übergabe an die Nutzer
→ **Mieterausbau / Einzug / org. Schnittstellen**

Schnittstelle 2

B3

N3

AMSTEIN + WALTHERT

Schnittstelle B3/N3 FM-Betrieb – Nutzerbetrieb

Erwartung Nutzer:

- funktionierender Grundausbau
- kompetente Betreiberorganisation
- technische Schnittstellen klar
- Notfall-Management kommunizierbar

Ziele FM-Betrieb:

- Schnittstelle GAB / MAB bereinigt
- Leistungen beschrieben
- Verantwortlichkeiten definiert

Airport Operator
ATC
Regulator
ORAT
Operational Readiness and Transfer
Handling
ORAT Ensures good coordination between stakeholders and a smooth transition.
INGENAV

Das Ziel ist ORAT

Operational Readiness and Transfer

Erfahrungen unserer Kunden

Aldo Reibke
Leiter Immobilienentwicklung
an der Universität St. Gallen
(HSG)

Christoph Leitgeb
Siemens Schweiz AG
Siemens Smart Infrastructure

AMSTEIN + WALTHERT

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Impressum

Auftragnehmer:	Amstein + Walthert AG, Zürich	
Verfasser:	HUTE, BRUK, MUPL, ROEL	
Verteiler:	Teilnehmende zB	
Versionen:	1.0	15.11.2021
Freigegeben:	15.11.2021	HUTE, BRUK, MUPL, ROEL