



ZB

No. 72 03.2017

NUTZERVERTRETUNG IM BAUVORHABEN

Nutzerbedürfnisse sind oft der Auslöser eines Bauvorhabens. Durch eine phasengerechte Beschreibung der Anforderungen bezüglich Flächen, betrieblichen Abläufen, Sicherheit und Wirtschaftlichkeit in einem Nutzungskonzept werden wichtige Grundlagen für eine bedürfnisgerechte Immobilie festgehalten. Mit der Nutzervertretung im Bauprojekt werden die Anforderungen und Konzepte im Planungsverlauf präzisiert und abgestimmt.

Dabei werden die Bedürfnisse aller Nutzer koordiniert, auf die Betriebsanforderungen abgestimmt und gegenüber dem Bauprojekt festgehalten und kommuniziert. Mit der Nutzervertretung im Bauvorhaben wird sichergestellt, dass der Nutzer eine auf seine Bedürfnisse abgestimmte Immobilie erhält. Dadurch können die Kernprozesse im fertig gestellten Gebäude optimal abgewickelt werden.

Die Nutzervertretung wird in der Projektorganisation idealerweise direkt dem Bauherrn unterstellt. So kann sichergestellt werden, dass die Bedürfnisse eingebracht und berücksichtigt werden.

HERAUSFORDERUNG

In Bauprojekten fließen die Bedürfnisse der Nutzer oft nicht, zu wenig präzise oder zu spät und dadurch mit aufwendigen Änderungen in die Planung ein.

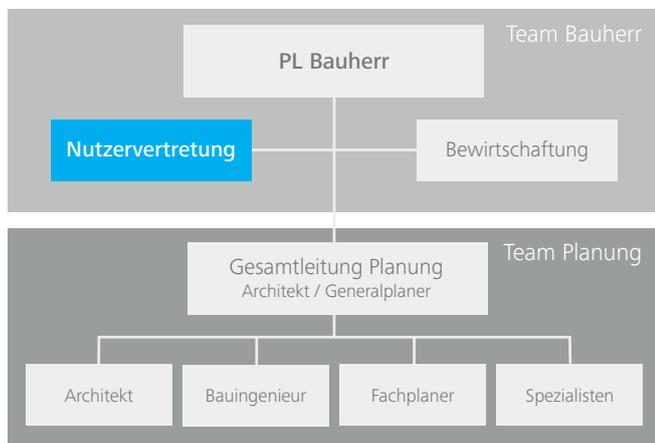


1 Herausforderung Bedürfniserfüllung

LÖSUNG

Eine aktive Nutzervertretung mit klaren Verantwortlichkeiten, Regeln und Schnittstellen innerhalb der Projektorganisation – vom Bedürfnis bis zur Inbetriebnahme – erspart Umwege und Missverständnisse. Die Erstellung und Pflege eines Nutzungskonzeptes, als verbindliche Grundlage für die zukünftige Nutzung, ist das zentrale Hilfsmittel.

ORGANISATION



2 Nutzervertretung in der Bauprojektplanung

Je nach Komplexität macht es Sinn, die Nutzervertretung direkt durch die Nutzer, durch Spezialisten wie einen Betriebsplaner (Bsp. Spital oder Logistikgebäude) oder in Verbindung mit der Bewirtschaftungsplanung (FM-Planer) zu organisieren.

VORGEHEN

Die Nutzervertretung erfolgt idealerweise über den gesamten Planungs- und Bauprozess und gliedert sich in die folgenden Schritte:

A. Bedürfnisdefinition / Nutzungskonzept

Zu Beginn eines Projektes (SIA Phase 1: Strategische Planung) muss das Bedürfnis der Nutzer so klar wie nötig und so offen wie möglich beschrieben werden. Durch die Erstellung eines Nutzungskonzeptes auf Basis der betrieblichen Planung werden die Anforderungen an die Gebäudeinfrastruktur für alle Beteiligten nachvollziehbar beschrieben. Es werden auch Bedürfnisse wie Standortkriterien, Logistikanforderungen und Raumbeziehungen festgehalten. Die Wirtschaftlichkeit aus übergeordneter Sicht unter Einbezug der Nutzungsprozesse wird aufgezeigt und entsprechende Eckwerte für die Immobilie abgeleitet. Das Nutzungskonzept bildet eine wichtige Basis für die Bewilligung des Bauvorhabens und für die Lösungsstrategie.

Beispiel Rechenzentrum

Im Rahmen der Bedürfnisdefinition sind unter anderem folgende Fragen zu klären:

- Bedarfsprognosen bezüglich Flächen und IT-Leistungen?
- Anforderungen an Verfügbarkeit- und Sicherheit?
- Mehrere Standorte, örtliche Trennung?
- Anforderungen an den Standort (Naturgefahren, Kühlung, Lage, Distanzen)?
- Raumbuch und Raumbeziehungen?
- Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit?
- Ausbaubarkeit, Modularität?
- Erfüllen von Standards: Redundanz (TIER) und Energieeffizienz (PUE)?

B. Nutzungsanforderungen / Projektpflichtenheft

Die Anforderungen im Nutzungskonzept sind eine Messlatte für den Nachweis der Machbarkeit und die Basis für die Erstellung des Pflichtenhefts für das Bauprojekt (SIA Phase 2: Vorstudie). Das Projektpflichtenheft ist sowohl vom Nutzer wie auch vom Bauherrn freizugeben.

C. Nutzervertretung im Bauprojekt

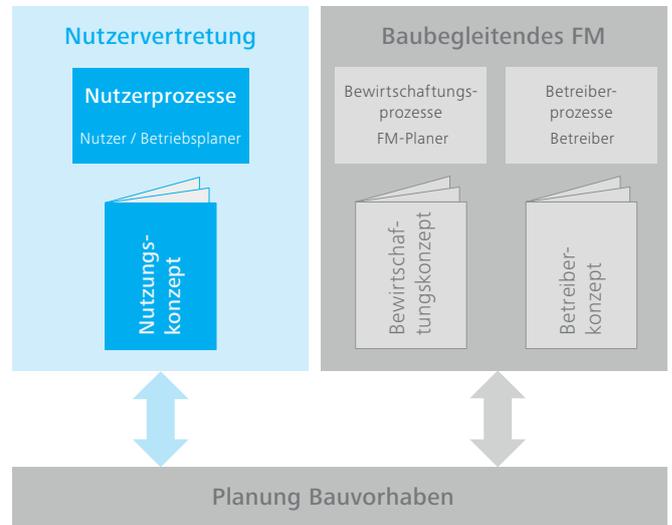
Während dem Bauprojekt (SIA Phasen 3-5: Projektierung-Realisierung) wird die optimale bauliche Lösung gesucht und die Immobilie konkretisiert sich. Entsprechend müssen Nutzungsanforderungen aufgrund des Planungsfortschrittes verfeinert und in einer adaptierten Art umgesetzt werden, um dem Gesamtbedürfnis mit einer abgestimmten Lösung gerecht zu werden. Durch eine aktive Vertretung der Nutzer in der Projektierung kann sichergestellt werden, dass konzeptionelle Entscheide im Sinne der Nutzer erfolgen und das Ergebnis ihren Vorstellungen entspricht. Um das Nutzungskonzept als Grundlage für die Bewirtschaftungs- und Betriebsplanung verwenden zu können, muss dieses entsprechend dem Planungsstand konkretisiert werden. Neue Anforderungen sind nach Freigabe des Projektpflichtenhefts nur über ein Change Management möglich.

Beispiel Bürogebäude

Im Rahmen der Projektierung sind die Anforderungen zu detaillieren:

- Arbeitsabläufe (Digitalisierung, Mobilität, flexible Arbeitszeiten)?
- Arbeitsplatzkonzept (feste Arbeitsplätze, Desk sharing, Projekträume), Einrichtung Arbeitsplätze (Möbiliar, notwendige Infrastruktur)?
- Ausgestaltung der Zonen, Arbeits-, Begegnungs- und Kreativzonen, Rückzugsmöglichkeiten?
- Belegungsplanung in Abhängigkeit der Organisationsentwicklung, Flexibilität?
- Bedarf / Lage der Serviceflächen (Drucker, Kopierer)?
- ICT Konzept (LAN, WLAN, IP-Telefonie)?
- Anforderungen ans Cateringkonzept?
- Zonierung, Zutritt, Schliessung, Vertraulichkeit?
- Schnittstelle Nutzer - Betreiber, welche Serviceleistungen werden vom Betreiber erwartet, welche möchte der Nutzer selbst erbringen, wie erfolgt die Entsorgung, Abfälle vom Arbeitsplatz, Verantwortung Besucherempfang?

Die Grafik 3 verdeutlicht, dass die Nutzervertretung analog zum baubegleitenden FM ein wichtiges Abstimmungselement zwischen Planung und zukünftiger Nutzung ist.



3 Abstimmung Nutzung mit Bauvorhaben

D. Nutzungskonzept als Basis des Betriebs

Mit Beginn des Betriebs (SIA Phase 6: Bewirtschaftung) steht mit dem Nutzungskonzept eine dokumentierte Grundlage für die Nutzung der Immobilie zur Verfügung. Die Betriebsprozesse und die Gebäudeinfrastruktur sind aufeinander abgestimmt. Bei späteren Nutzungsänderungen wird das Nutzungskonzept angepasst.

ZIELE DER NUTZERVERTRETUNG

- Das Nutzerbedürfnis (Flächen, Nutzungsart, Raumbeziehungen, Modularität) ist festgehalten.
- Die Eckwerte für die Wirtschaftlichkeit sind aus Nutzersicht aufgezeigt.
- Die Prüfung und Bewilligung des Bauvorhabens erfolgt auf dokumentierten Entscheidungsgrundlagen.
- Die Bedürfnisse verschiedener Nutzer sind koordiniert und werden einheitlich vertreten. Sie werden mit dem Planungsfortschritt detailliert und abgestimmt.
- Die immobilienrelevanten Nutzerprozesse sind beschrieben.
- Die Anforderungen der Nutzer sind festgelegt.
- Die Nutzungsänderungen sind dokumentiert und unterliegen damit dem Change Management.
- Die Schnittstellen zur Bewirtschaftung und zum Betrieb sind definiert.
- Die Planung ist bezüglich Nutzung überprüft.
- Das Nutzungskonzept ist dokumentiert.
- Das Bauvorhaben erfüllt die Bedürfnisse der Nutzer.
- Kostspielige Änderungen werden vermieden.
- Unklarheiten zu Nutzungsbeginn werden vermieden.



DIENSTLEISTUNGSANGEBOT

- Nutzervertretung in Planung und Realisierung
- Erstellung von Nutzungskonzepten
- Erstellung von Betriebskonzepten
- Berechnung Lebenszykluskosten und Variantenvergleich
- Beschreibung Flächenbedürfnis

REFERENZEN

- Betriebsführungskonzept Hauptsitz ZKB, Zürich
- Betriebsführungskonzept Bundesgericht, Bellinzona
- Nutzungs- und Bewirtschaftungskonzept
Fifa World Football Museum, Zürich
- Nutzungs- und Betriebskonzept Bündner Kunstmuseum, Chur
- Nutzungs- und Betriebskonzepte:
 - Nutzervertretung für Bürogebäude
 - Nutzervertretung für Rechenzentren
 - Nutzervertretung für Unterkunft mit Verpflegungszentrum

KONTAKT

Robert Schneider
Dipl. El.-Ing. ETH
robert.schneider@amstein-walthert.ch

Amstein + Walthert AG
Andreasstrasse 11
Postfach
CH-8050 Zürich
Tel. +41 44 305 91 11
Fax +41 44 305 92 14

www.amstein-walthert.ch