



Planen für die Nutzung

## Die Brücke zwischen Bau und Betrieb.

Nachhaltige Immobilien müssen zahlreichen Anforderungen ihrer Anspruchsgruppen gerecht werden. Für die Nutzer\*innen sollen sie Komfort bieten und zweckmässig funktionieren, der Eigentümerschaft Mehrwert generieren und für die Betreiberorganisation sollen sie einfach und effizient zu bewirtschaften sein. Hinzu kommen Kriterien aus der Eigentümerhaftung und der Betreiberverantwortung. Denn Eigentümerchaft und Betreiberorganisation sind in der Pflicht, die Personensicherheit und den Sachwertschutz sicherzustellen. Zwischen diesen vielen Bedürfnissen entsteht ein Spannungsfeld, welches es zu koordinieren gilt. Ist dieser Spagat zwischen den verschiedenen Ansprüchen geschafft, entstehen für den Betrieb und die Nutzung optimal vorbereitete Immobilien.

## Bei der Realisierung zukunftsgerichteter Immobilienprojekte sind die Bedürfnisse aller Beteiligten angemessen zu berücksichtigen und bereits in die Bau- und Betriebsplanung mit einzubeziehen. Es ist daher essenziell, die verschiedenen Anspruchsgruppen und deren Anforderungen zu kennen.



### Sicht der Nutzer\*innen / Mieter\*innen

Der Bedarf, der aus der Nutzung heraus entsteht, ist der Antrieb für den Bau von werthaltigen Immobilien. Entsprechend soll die Ausgangslage eines Projekts das beschriebene und freigegebene Nutzerbedürfnis sein. Diesem ist in der Folge mit einer geeigneten Umnutzung oder einem Neubau gerecht zu werden.

N1

#### Strategische Planung - Bedürfnisdefinition

Zu Beginn des Projekts gilt es in der strategischen Planung das Bedürfnis der Nutzer\*innen klar zu erfassen und zu beschreiben. Dies kann beispielsweise in Form eines Nutzungskonzepts sein, welches die Anforderungen an Flächen und Gebäudeinfrastruktur nachvollziehbar beschreibt. Auch weiterführende Bedürfnisse wie Standortkriterien, Logistikanforderungen und insbesondere Raumbeziehungen sind bereits in dieser Phase aufzuzeigen.

N2

#### Review Vorprojekt / Bauprojekt

Insbesondere während des Vor- und des Bauprojekts ist es von zentraler Bedeutung, dass die Nutzerbedürfnisse in das Projekt

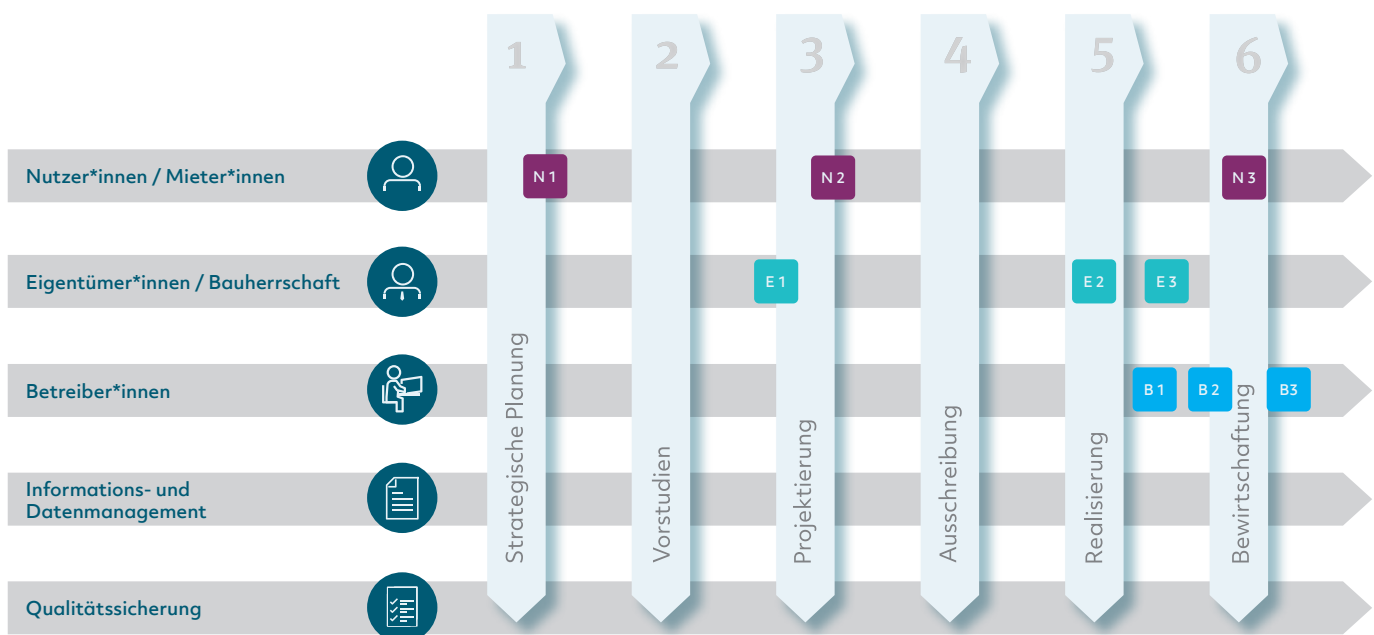
eingetragen werden. Dies kann insbesondere durch eine Detailierung des Nutzungskonzeptes, die Beantwortung von Fragen zum Projekt oder durch aktive und fachliche Beteiligung erfolgen. Während der Projektierung ist ein Review der Pläne und des Raumbuchs jeweils am Ende des Vor- und Bauprojektes zu empfehlen. Sollten die Kernprozesse der Nutzenden durch die Planung nicht optimal unterstützt werden, ist an dieser Stelle zu intervenieren. Aus den Raumbüchern lässt sich zudem erkennen, ob die Räume die Anforderungen bezüglich Ausstattung wie AV-Technik, Sanitäranschlüsse etc. oder im Hinblick auf angelegte Oberflächen wie der Bodenbeläge erfüllen.

N3

#### Übergabe an die Nutzer\*innen

Die Übergabe an die Nutzenden und der anschliessende Einzug sind frühzeitig zu planen und vorzubereiten. Bedienungsanleitungen, Einführungen oder Rundgänge können diesen Prozess unterstützen. Relevante Funktionen wie die Handhabung der Liftsteuerung, der AV-Technik bei Anlässen oder der Bedienung von Storen sollen die Nutzer\*innen von Beginn an kennen. Das vereinfacht den Betriebsstart, vermindert Fehler in der Handhabung und erhöht die Zufriedenheit der Nutzer\*innen.

Sichtweisen, Phasen nach SIA und Interventionspunkte





## Sicht der Eigentümer\*innen / Bauherrschaft

Gute Bauten benötigen eine kompetente Bauherrschaft. Diese zeichnet sich nicht nur durch eine hohe Bestellerkompetenz aus, sondern sie führt ihre Bauprojekte auch mit klar strukturierten aber einfachen Organisationsmodellen. Mit der Entwicklung projektspezifischer Prozesse über den gesamten Lebenszyklus wird sichergestellt, dass das Geplante dem Bestellten und das Gebaute dem Geplanten entspricht. Besonderer Fokus wird dabei auf den Übergang von Planung/Realisierung in Nutzung/Betrieb gelegt. Das Produkt sind Gebäude, die alle Bedürfnisse der Nutzer\*innen, der Bauherrschaft und der Eigentümer\*innen sowie der Betriebsorganisation erfüllen und einen Mehrwert bringen. Und obwohl das Projekt aus einem ganz konkreten Bedarf entsteht, so werden weitere Nutzungsmöglichkeiten im Auge behalten. Denn mit einem frühzeitigen Denken in Optionen wird der Grundstein für umnutzungsfreundliche Bauten gelegt, die eine hohe Flexibilität für zukünftigen, sich ändernden Nutzungsbedarf bieten.

E1

### Bestellerkompetenz in der Projektierung

Für den Projekterfolg ist eine klare Zielvorgabe essenziell. Immobilienprojekte verlangen umfassende Fachkompetenzen, technisches Verständnis und ein effizientes Management, um die Projektanforderungen zu formulieren und für die Planung zu definieren. Mit der Wahrnehmung der Aufgaben und Pflichten eines kompetenten Bestellers hinsichtlich Qualität, Termine sowie Kosten werden die Vorgaben und Anforderungen der Bauherrschaft und des zukünftigen Betriebs klar kommuniziert. Das Gleiche gilt für die Bedürfnisse der Nutzenden. Anschliessend werden diese Anforderungen im Projektpflichtenheft niedergeschrieben. Das projektbegleitende Controlling kann auf dieser Basis effizient umgesetzt werden.

E2

### Bestellerkompetenz bei der Realisierung

Zur Bestellerkompetenz für die Ausführung gehört neben der Fortschreibung des Projektpflichtenhefts auch die frühzeitige Festlegung sowie Kommunikation der geforderten und benötigten Baudokumentationen, bestehend aus Projekt- und Objektdokumentation. Diese werden von der Bauherrschaft / Eigentümer\*in als Besteller\*innen in Abstimmung mit den Nutzenden und den Betreibenden definiert sowie ins Projektpflichtenheft integriert.

E3

### Prozess-Entwicklung Inbetriebnahme bis Übergabe

Die Inbetriebnahme und der Abschluss sind zentrale Phasen für den Projekterfolg. Für einen reibungslosen Abschluss mit Übergang in den Betrieb und die Nutzung muss frühzeitig eine geeignete Ablaufplanung entwickelt und die integrale Kommunikation etabliert werden. Mit der Entwicklung und Führung eines systematischen und interaktiven Prozesses wird sichergestellt, dass das Gebäude mit allen Anlagen und Systemen ordentlich in Betrieb gesetzt, dokumentiert und durch die Bauherrschaft abgenommen wird. Damit gelten die gestellten Projektanforderungen als erfüllt.



## Sicht der Betreiber\*innen

Während der SIA-Phasen 1-5 werden die Anforderungen der Betreibenden (technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement) durch die Planung des Facility Managements (FM) vertreten. Obwohl die Kernleistungen der Betreiber\*innen erst in der SIA-Phase 6 operativ benötigt werden, wird das Mandat bereits während der Realisierung implementiert.

B1

### Informationsweitergabe

Ein erfolgreicher Betrieb beginnt mit dem frühen Kennenlernen der baulichen und technischen Infrastruktur der Liegenschaft. Damit verbunden ist die Übergabe der wichtigsten Grundlagendokumente wie Nutzungskonzept, Bewirtschaftungskonzept und dazugehörige Instrumente an die Betriebsorganisation. Die Anlagelisten - zum Beispiel über die entsprechenden Bauteile und technischen Anlagen - dienen den Betreibenden als Orientierung und sind daher von elementarer Wichtigkeit. Mit der Inbetriebsetzung der einzelnen Anlagen ist dem Betreiber die provisorische Objektdokumentation zu übergeben.

B2

### Betriebsaufnahme der Betreiber\*innen

Vor den behördlichen Integralen Tests (IGT) finalisieren die Betreibenden ihre operative Organisation und unterstützen die Vorbereitung des IGT. Die Werkabnahme mit Übergabe zum Betrieb implementiert die Verantwortung des Betreibenden. Sobald der Betrieb aufgenommen ist, kann anschliessend die Übergabe an die Nutzer\*innen erfolgen.

B3

### Beginn der Nutzungsphase

Nach dem erfolgreichen Bestehen des IGT wird die Bezugsbewilligung durch die Behörden erteilt. Ab diesem Zeitpunkt müssen die Betreibenden die Verantwortung für die baulichen und technischen Anlagen und Flächeninfrastrukturen übernehmen können. Die Nutzenden der Liegenschaft müssen sich vom ersten Tag an darauf verlassen können, dass Safety & Security während des Aufenthalts und der Nutzung der Liegenschaft gewährleistet sind. Ein professionell aufgebauter und kompetenter FM-Betrieb bedeutet zusätzliche Sicherheit während der Nutzungsphase.

## Referenzen

- Bistum Chur, Domschatzmuseum Chur, Beratung pbFM Schnittstelle Museums-/Bewirtschaftungsbetrieb
- Credit Suisse Real Estate Investment Management, bauherrenseitige QS HLKSE und MSR beim Bahnhof Aarau Ost
- FIFA Zürich: Beratung pbFM für das FIFA World Football Museum
- HBA Graubünden, Bündner Kunstmuseum, Beratung Schnittstelle Museums-/Bewirtschaftungsbetrieb
- Hochbauamt Kanton Zug, Nutzervertretung für Instandsetzung Shedhalle und Neubau Staatsarchiv
- Universität St. Gallen (HSG), Nutzungs- und Betriebskonzept für den Neubau des Learning Centers
- Otto Fischer AG Zürich, Bauherren- und Nutzervertretung bei Sanierung & Erweiterung Betriebsgebäude (Büro/Lager) der OFAG
- Siemens: pbFM und Nutzervertretung für den Neu- und Umbau des Büro- und Produktionsgebäudes mit Besucherzentrum und Labor
- Stadt Adliswil, Nutzervertretung für Neubau Dreifachkindergarten und Einfachturnhalle
- Swiss Finance & Property Group AG, Eigentümerversammlung für die Neuausrichtung einer Büroliegenschaft

## Unsere Kompetenzen

- Nutzervertretung in Bauvorhaben
- Planungs- und baubegleitendes Facility Management
- Bauherrenberatung
- Projektmanagement

## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Huterer

Dipl. Bauing. FH/SIA  
MAS UZH in Real Estate (CUREM)  
Bereichsleiter Real Estate Consulting  
andreas.huterer@amstein-walthert.ch



### Thomas Kral

Dipl. Wirtsch. Ing. FH  
MSc Energiewirtschaft RWTH/WWU  
Bereichsleiter Life Cycle Management  
Vorstand IFMA Switzerland Chapter  
thomas.kral@amstein-walthert.ch

Amstein + Walthert AG  
Andreasstrasse 5  
8050 Zürich