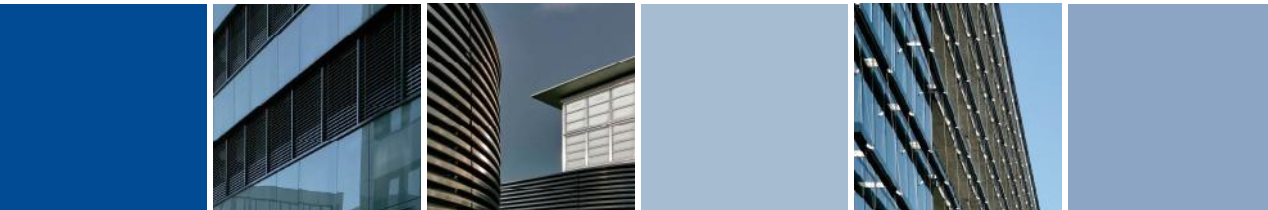


FM-gerechte Bauplanung & Realisierung



Lunchgespräch KUB

11. Januar 2011

1

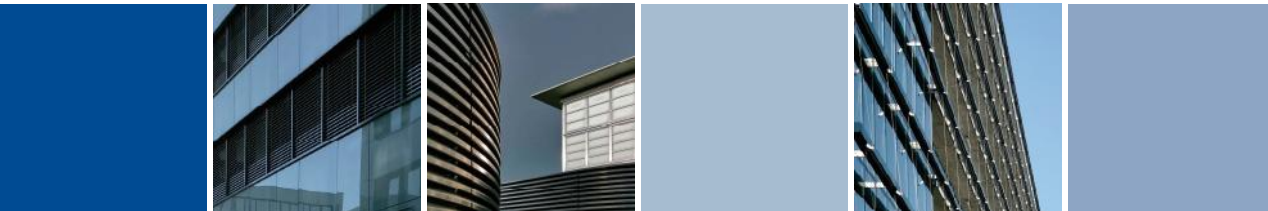
RESO Partners

2

Einführung SIA 113

3

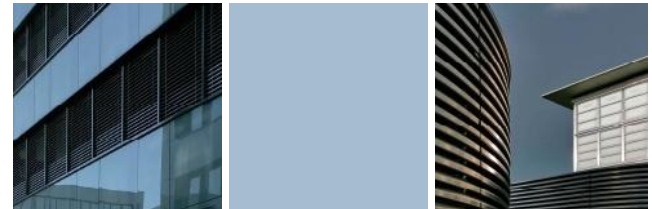
RESO Ansatz



Firmenprofil

Your human capital, their environment, we care

RESO Partners AG	Real Estate & Site Operation
Aktienkapital	CHF 100'000.--
Gründung	4. April 2005
Inhaber	RESO Group AG Roger Krieg Christoph Heer
Mitarbeiterstruktur	6 Senior Consultant, Masterabschlüsse 10 Consultant, FH Abschlüsse 4 Junior Consultant FH Abschlüsse 3 Verwaltung / Back Office
Mitgliedschaften	RICS, PPP Schweiz IFMA, FM Arena, FM Schweiz



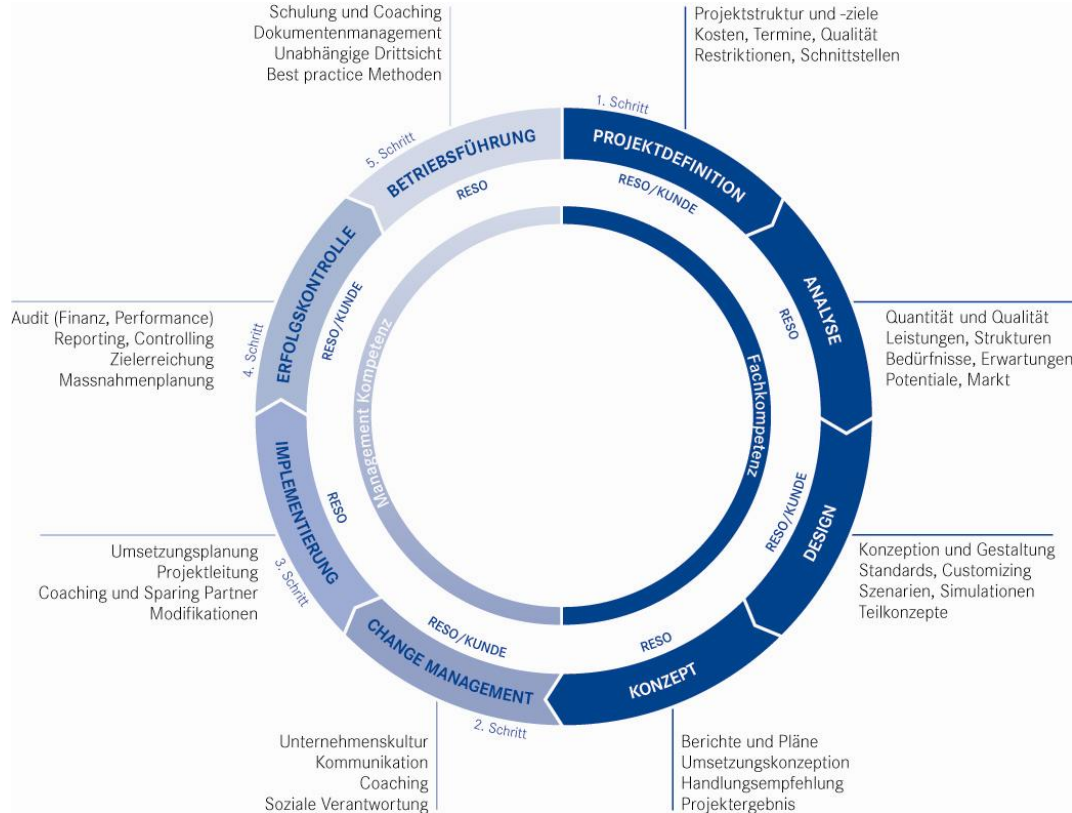
Passendes Leistungsspektrum, fundiertes Know-how

	EIGENTÜMER Real Estate	ENTWICKLER Development	NUTZER Site Operation	RESO PRODUKTE
Finanzen	Portfolio Analyse Investitions-/Finanzierungsmodelle Due Dilligence Strategie Entwicklung	Life Cycle Cost Analyses Wirtschaftlichkeitsrechnungen Betriebskostenberechnungen Wertentwicklungskonzepte	Kostenmanagement Transparenz Verrechnungs- und Vertragsmodelle Kennzahlen Management	Real Estate Management Real Estate Advisory Organisationsberatung Immo Audit (Objektbewertung) Relocation Masterplanentwicklung Portfolio Analyse Facility Management FM Advisory für Leistungsempfänger Bürokonzepte Umzugsmanagement FM Sourcing FM Excellence Performance Management Relevanz (baubegleitendes FM) Betriebskonzeption Immobilienberatung Gesundheitswesen
Flächen	Standortevaluation Arbeitsplatzkonzepte Masterplanentwicklung Konsolidierungsplanung	Logistikplanung Funktionalitätssicherung Flächeneffizienz Gebäudekonzeption	Flächenkonzepte/Raumprogramme Flächenaufnahmen und -analysen Layoutplanung Umzugsmanagement	
Prozesse	Prozessgestaltung Schnittstellen Core und Support Risikomanagement Wertschöpfungsanalysen	Phasenorientierte FM Planung Integrale Planung Energie- und Umweltbeurteilungen Prozessabgrenzungen	FM Standards Betriebskonzepte Subkonzepte Beschaffungsmanagement	
Organisation	Real Estate Management Modelle Profit-/Cost Center Management Ressourcen- und Stellenplanung Rollen- und Aufgabendefinitionen	Projektmanagement Betriebsplanung Nutzermanagement FM Submissionen	Reorganisationen Best practice/Best owner In- und Outsourcing Betriebsoptimierungen	
Data Mgmt	RESO Datamind Projektmanagement, Pflichtenhefte, Evaluationsprojekte, Daten Customizing, Dokumentenmanagement, Stammdatenaufbau, Einführung MIS (Management Information Systeme), Simulationen, grafische Datengestaltung			RESS (Anbieterdatenbank) REMO (Benchmarking) Dataconfig

Wir stehen für die Professionalisierung Ihres Immobilienportfolios und bieten für Eigentümer, Entwickler und Nutzer ein breites Portfolio mit Beratungs-, Entwicklungs- und Implementierungsdienstleistungen an.

transparent, umsetzungsstark und praxisnah – abgestimmt auf die Kundenbedürfnisse.

Ein integraler Projektmanagementansatz



Wir bieten mit unserem eigens entwickelten Projektmanagementansatz eine **praxiserprobte und integrale Systemlösung**, um gewählte Konzepte erfolgreich in die Praxis umzusetzen.

Mit dem Einsatz von bewährten Analyse- und Lösungsinstrumenten schaffen wir ein gemeinsames Verständnis. Wir **strukturieren** und **formulieren** Ihr Projekt, **analysieren** und **entwickeln** daraus ein auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenes Lösungskonzept. Sie erhalten einen realistischen Massnahme- und Terminplan mit Checkpoints.

1

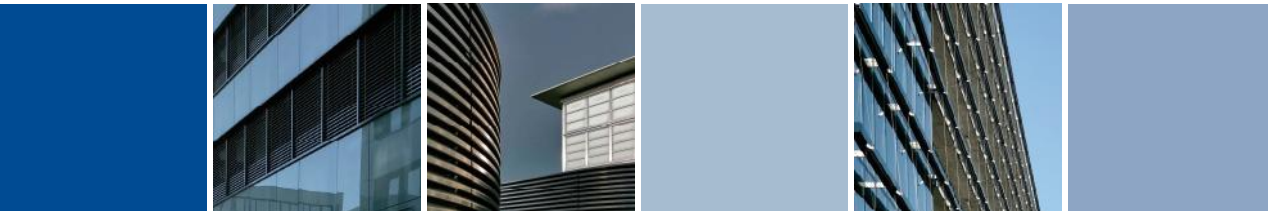
RESO Partners

2

Einführung SIA 113

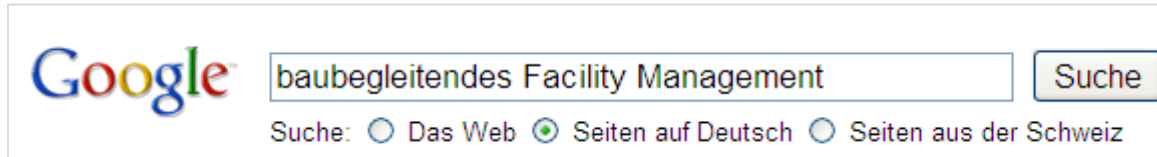
3

RESO Ansatz



2 | Einführung ins Thema

Google-Suchergebnisse:



Google

Suche: Das Web Seiten auf Deutsch Seiten aus der Schweiz

Begriff	Seiten auf Deutsch	Seiten aus der Schweiz
Baubegleitendes Facility Management	3'620	395
Facility Management in Planung und Realisation	19'500	4'090
Facility Management	854'000	172'000

2 | Einführung ins Thema

Problemstellung

- In der Praxis gibt es kaum Nachschlagewerke zum Thema „baubegleitendes Facility Management“ oder „FM-Review-Instrumenten“
- Verschiedene Normen, Richtlinien, Gesetze oder Handbüchern geben Anhaltspunkte zu einzelnen Fachbereichen
- Ein ganzheitliches Werk sowie konkrete Checklisten (Review-Instrumente) pro Bauphase sind auf dem Markt nicht vorhanden oder zugänglich

2 | Einführung ins Thema

Literaturmatrix

		Behandelte Themen				
		1 Strategie und Planung	2 Lebenszyklus / Lebenszykluskosten	3 Nachhaltigkeit	4 Anspruchsgruppen	5 Betrieb und FM-Leistungen
Titel	Verfasser					
Baukostenplanung in frühen Projektphasen	Christian Stoy	x	x			
Bauteilkosten in Bezug auf den Gebäudewert	Peter Graf		x			
Lebenszyklusorientierte Objektplanung	VDM Verlag Dr. Müller		x		x	x
Barrierefrei bauen für die Zukunft	Ulrike Rau				x	
Barrierefreie Lebensräume	Monika Holfeld				x	
Projektentwicklung in der Immobilienwirtschaft	Willi Alda, Joachim Hirschner	x		x		
Prozess-Leistungs-Modell	IFMA Schweiz	x				x
FM Lösungen	VDE Verlag GmbH Berlin Offenbach	x	x	x	x	x
Immobilien Projektmanagement	Rolf Kyrein	x	x		x	
Reinigung und Abfallentsorgung aus FM-Sicht	Thomas Urban		x			x

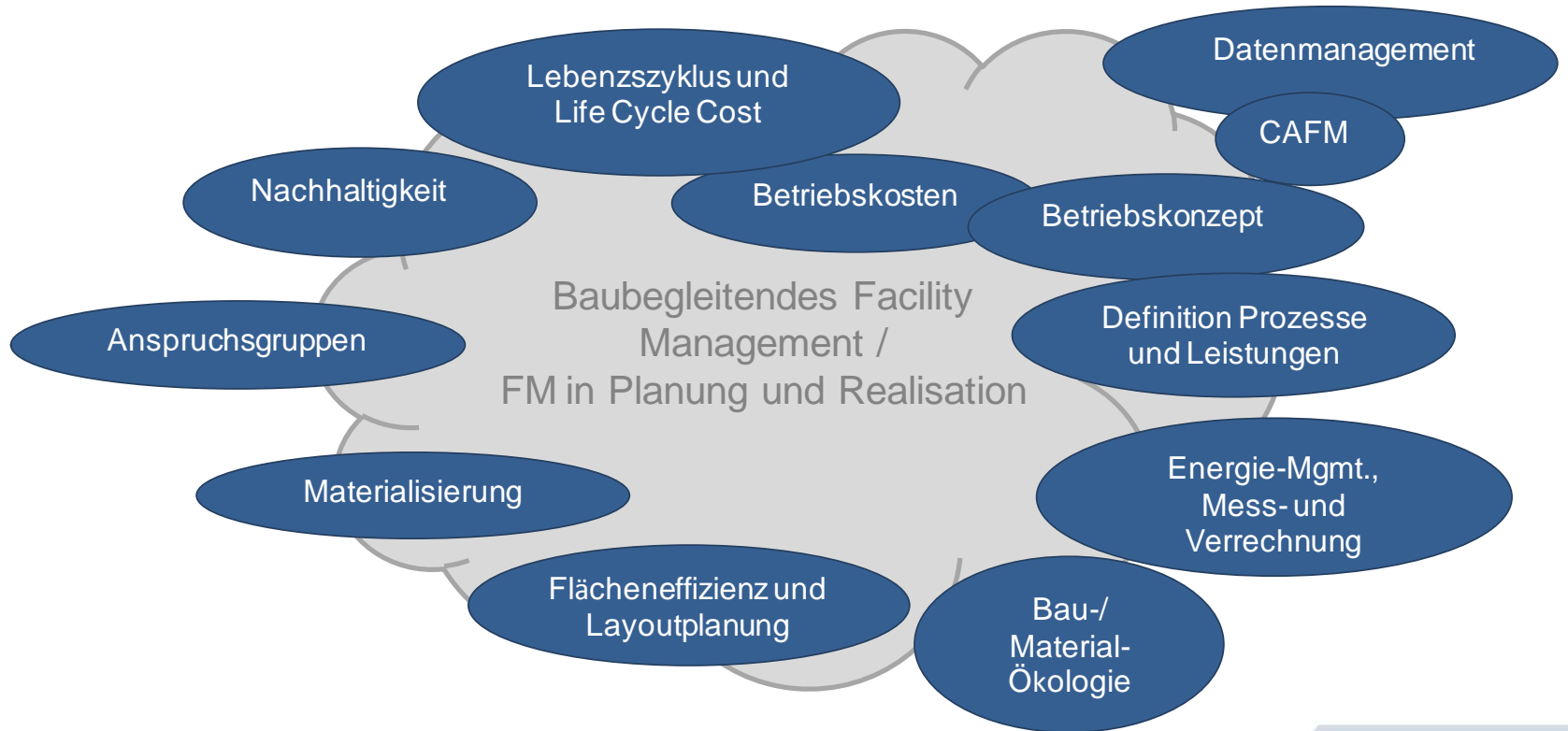
2 | Einführung ins Thema

Literaturmatrix

Titel	Verfasser	Behandelte Themen				
		1 Strategie und Planung	2 Lebenszyklus / Lebenszykluskosten	3 Nachhaltigkeit	4 Anspruchsgruppen	5 Betrieb und FM-Leistungen
GEFMA 100-1 Grundlagen Facility Management	GEFMA Deutschland	x	x		x	x
CEN TC 10, 126, 247, 33	Comité Européen de Normalisation			x		
CEN TC 348.249-250 Facility Management	Comité Européen de Normalisation	x	x	x		x
DIN 15221, 18960, 276, 277, 32736, 32835	DIN Deutschland	x	x	x		x
EN 15232 Energieeffizienz von Gebäuden	Technisches Komitee CEN/TC			x		
Baukostenplan (BKP)	Schweizerische Zentralstelle		x			
ISO 15686, ISO TC 162, ISO TC 043 / 162 / 178 / 205 / 207	International Organization for Standardization	x	x	x		
SIA 102 / 112 / 116 / 181 / 2121 / 2031 / 280.4 / 416 / D0118 / D0152 / D0213	SIA Schweiz	x	x	x	x	
SIA Energieleitbild Bau	SIA Schweiz			x		
SIA Facility Management in der Planung und Realisierung von Bauwerken	SIA Schweiz				x	x

2 | Einführung ins Thema

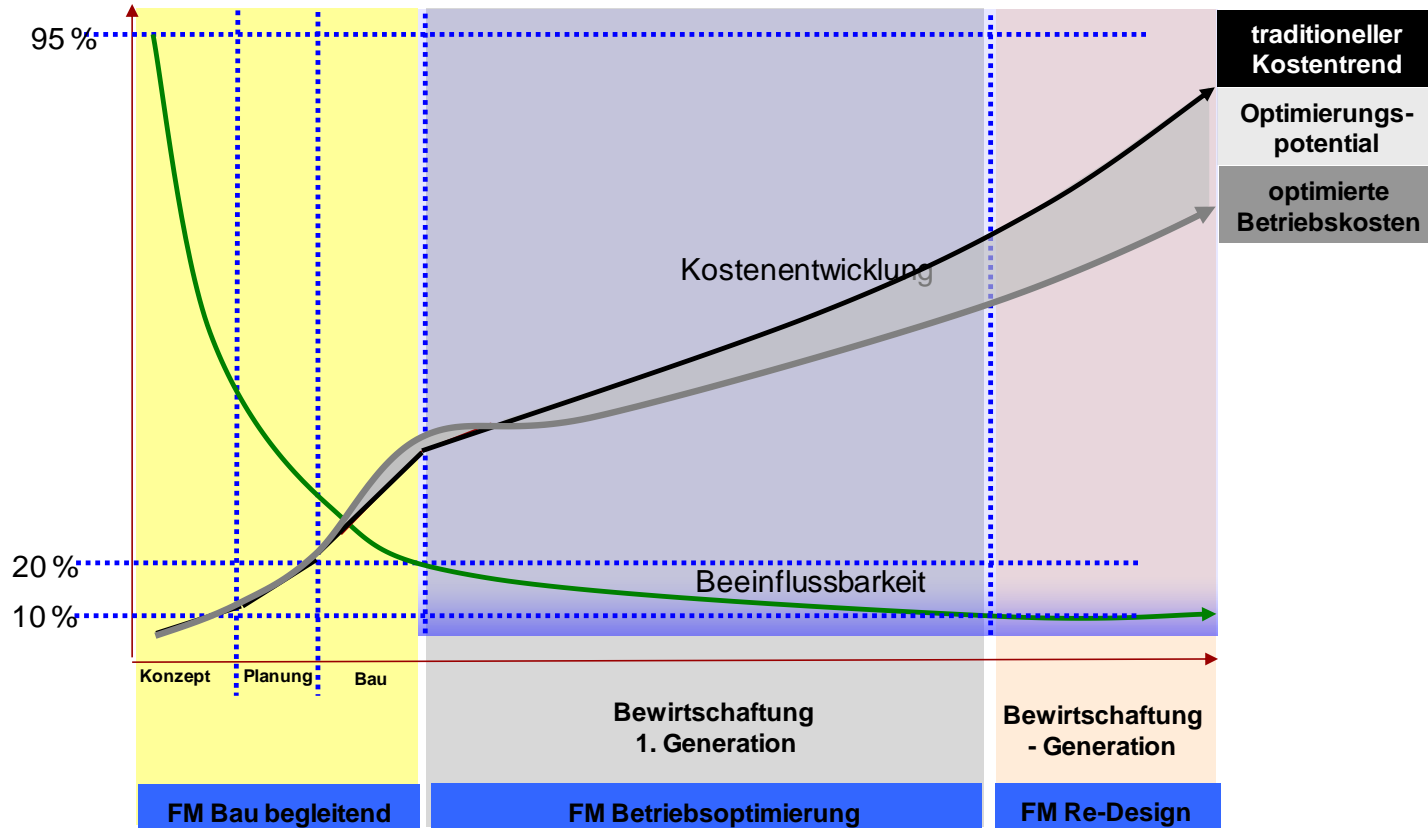
Themenfelder



2 | SIA 113 FM-gerechte Bauplanung und Realisierung

- Erschienen Februar 2010 / Genehmigung 29. September 2009
- Die Norm übernimmt die im Leistungsmodell SIA 112 definierten Gliederung der Phasen. Sie dient als Leitfaden für bauwerksspezifische Zusammenstellung von Leistungen, welche unter allen Aspekten des FM erforderlich sind
- Die SIA Empfehlung dient als Instrument zur Sicherstellung, dass ein Gebäude in Bezug auf Nutzungskosten, Nutzung und Ertrag langfristig optimiert wird.
- Die Interessen aus Sicht Eigentümer, Nutzer und Dienstleister können in Anwendung dieser Norm frühzeitig berücksichtigt werden.

2 | SIA 113 Zweck



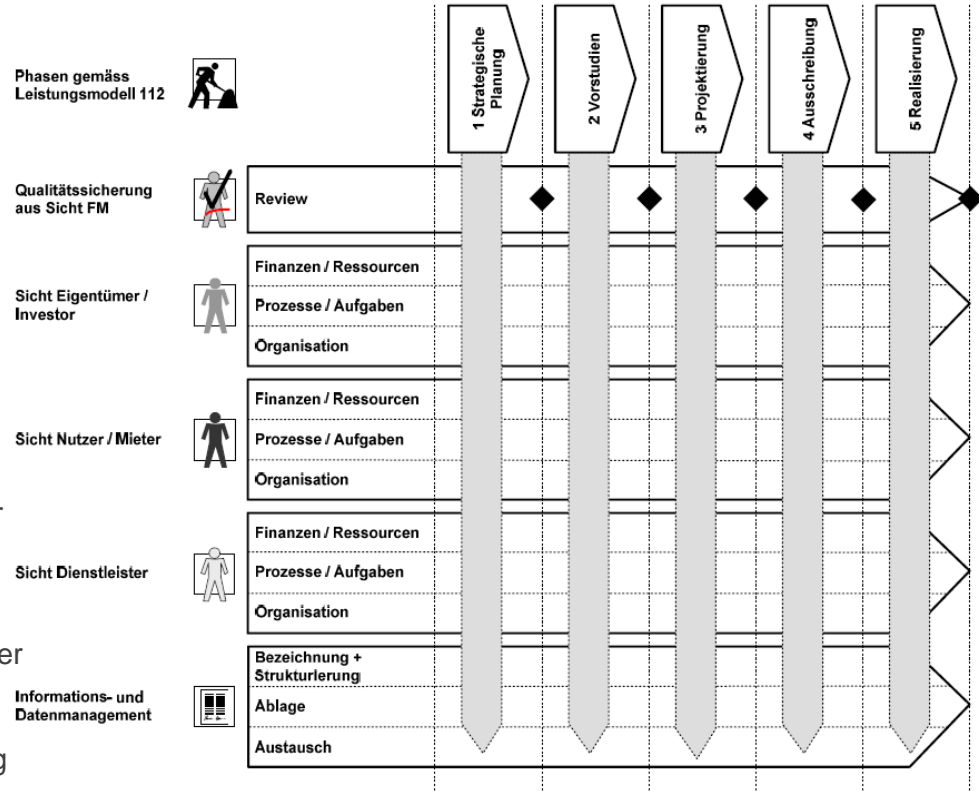
2 | SIA 113 Inhalt und Aufbau

Vertikal verlaufen die fünf Phasen des Bauprozesses, gemäss Leistungsmodell SIA 112, welche je in ihre definierten Teilphasen unterteilt werden.

Horizontale Hauptgliederungsthemen sind die zu berücksichtigenden Sichtweisen, die Qualitätssicherung sowie das Informations- und Datenmanagement. Diesbezüglich sind die Sichtweisen Eigentümer, Nutzer und Dienstleister in die Themen Finanzen / Ressourcen, Prozesse / Aufgaben und Organisation untergliedert. Ferner enthält das Informations- und Datenmanagement die Themen Bezeichnung + Strukturierung, Ablage und Austausch.

An den dadurch entstehenden Schnittstellen sind für die einzelnen Themen pro Teilphase Leistungen definiert.

Die Gliederung in die Sichtweisen Eigentümer, Nutzer und Dienstleister dient dem Zweck, die wichtigsten Anforderungen für die Bewirtschaftungsphase systematisch und vollständig in die Planungs- und Erstellungsphase zu integrieren.



2 | SIA 113 Inhalt und Aufbau



1

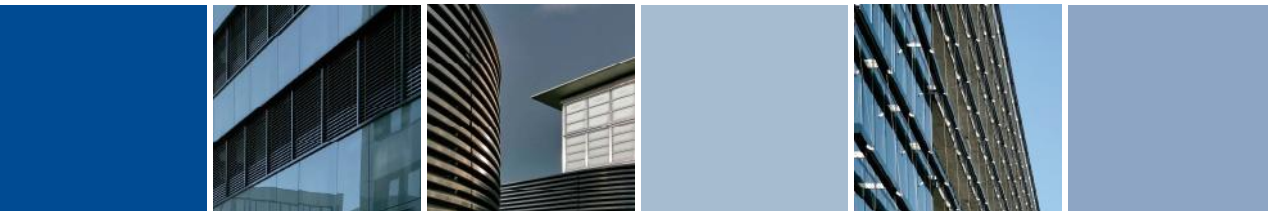
RESO Partners

2

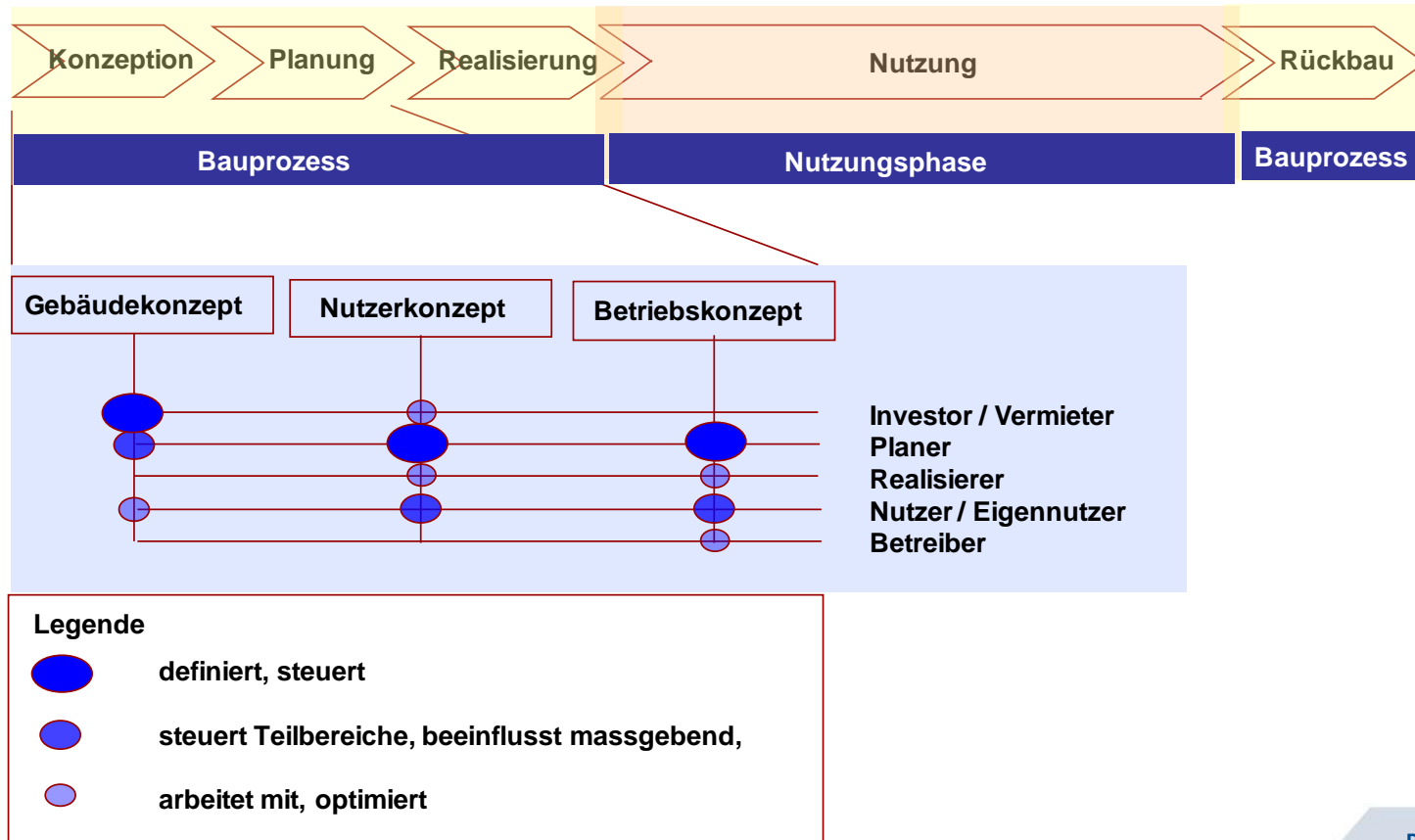
Einführung SIA 113

3

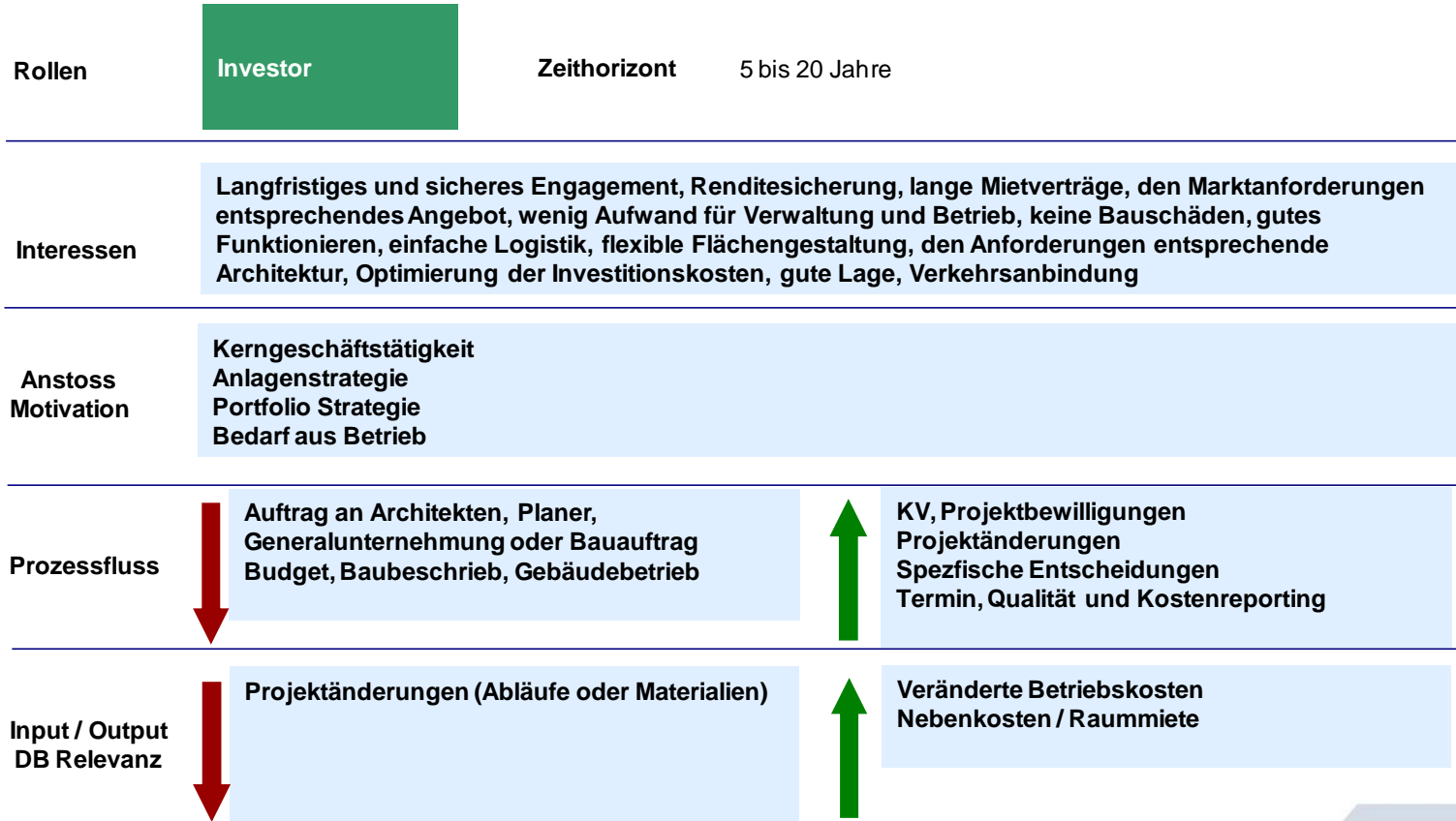
RESO Ansatz



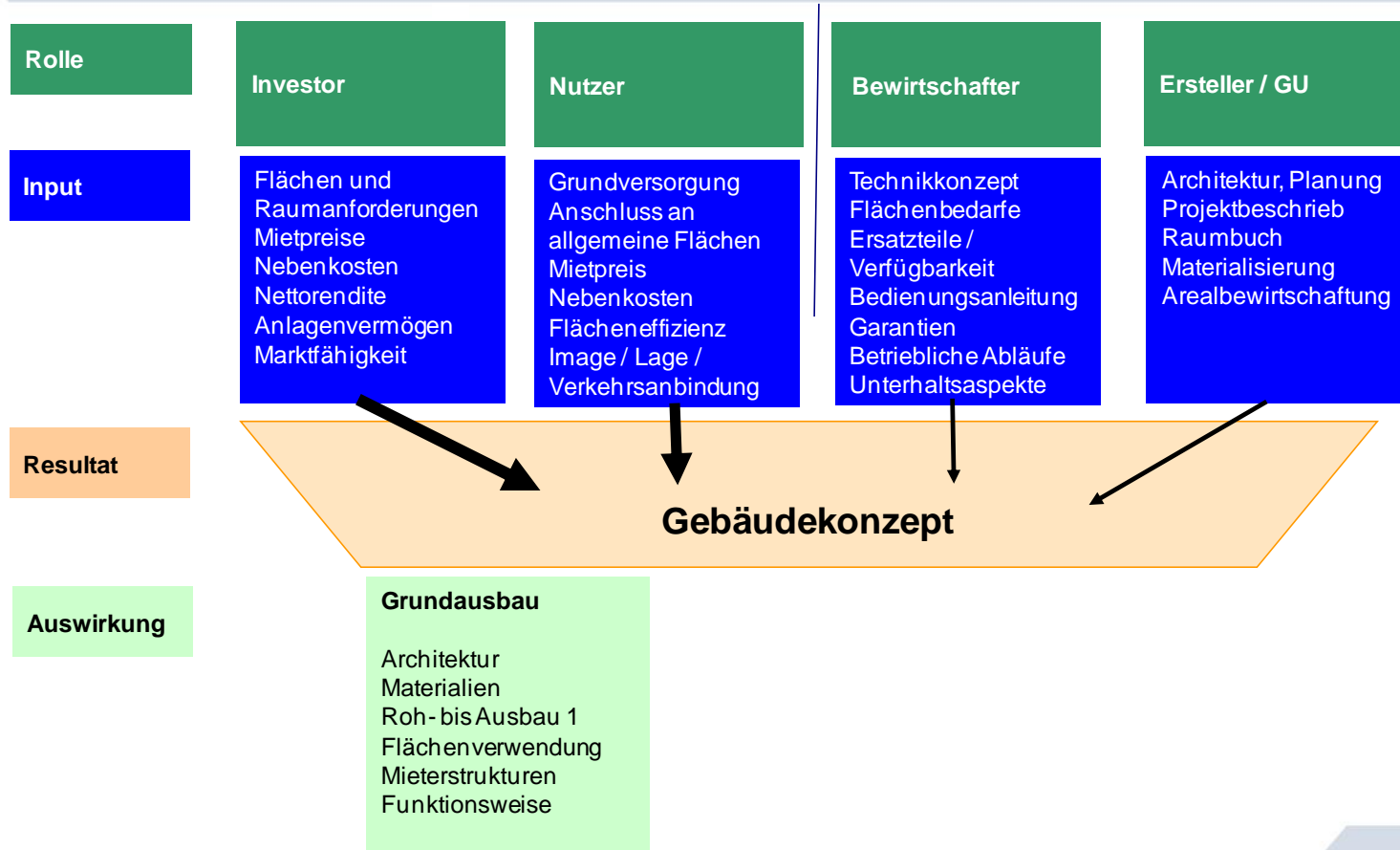
3 | phasenorientiertes Vorgehen



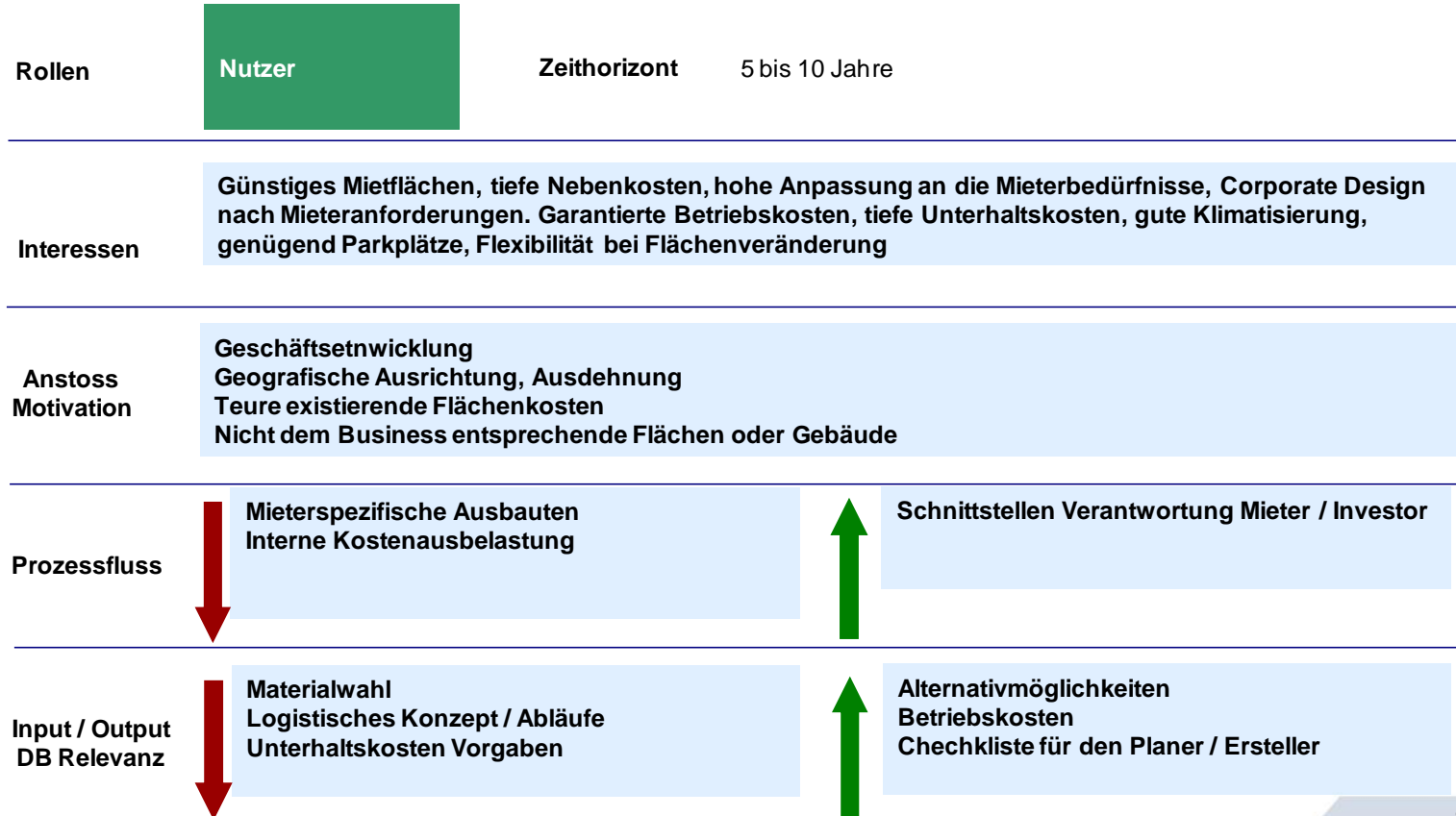
3 | phasenorientiertes Vorgehen Zielebene 1



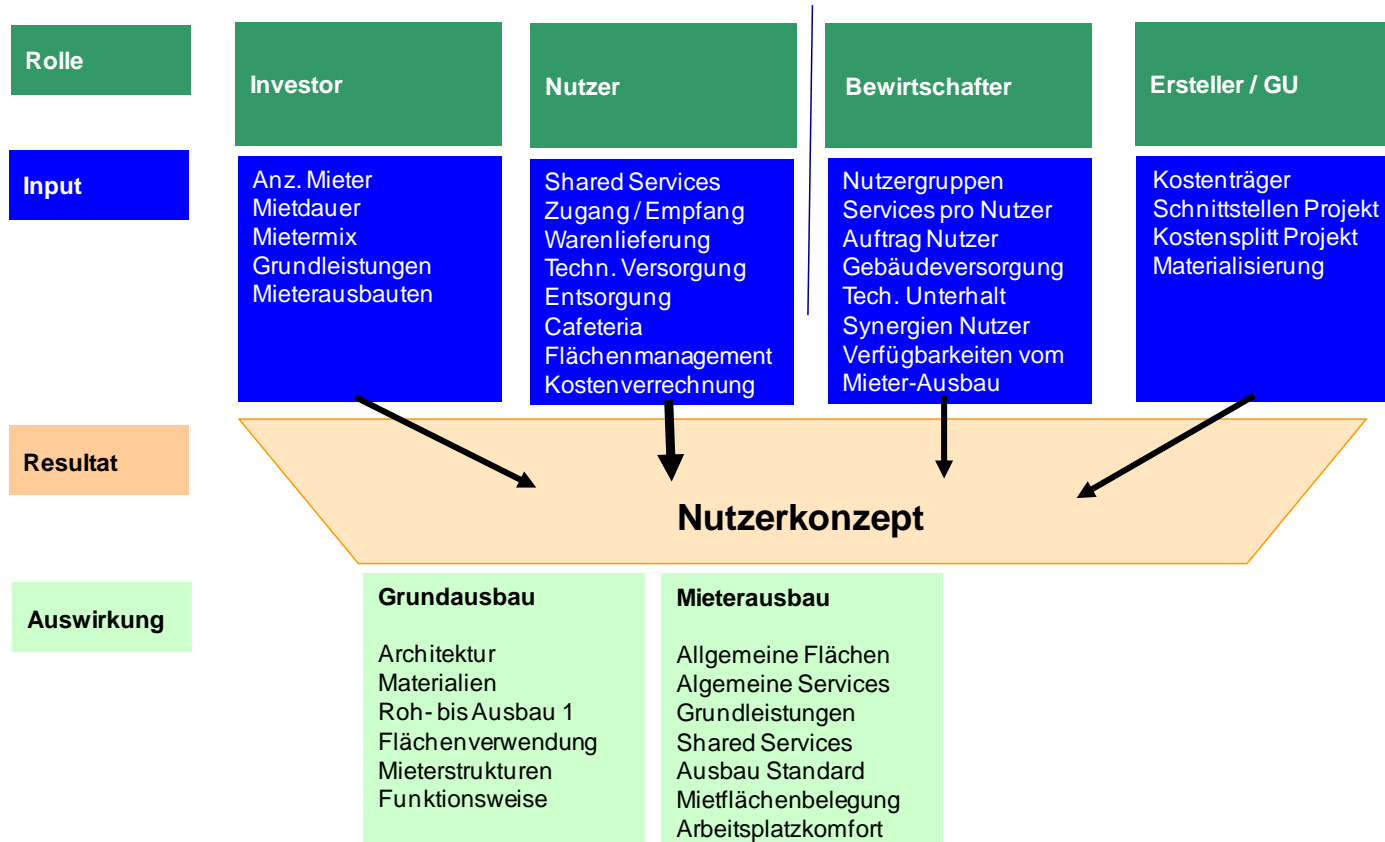
3 | phasenorientiertes Vorgehen Zielebene 1



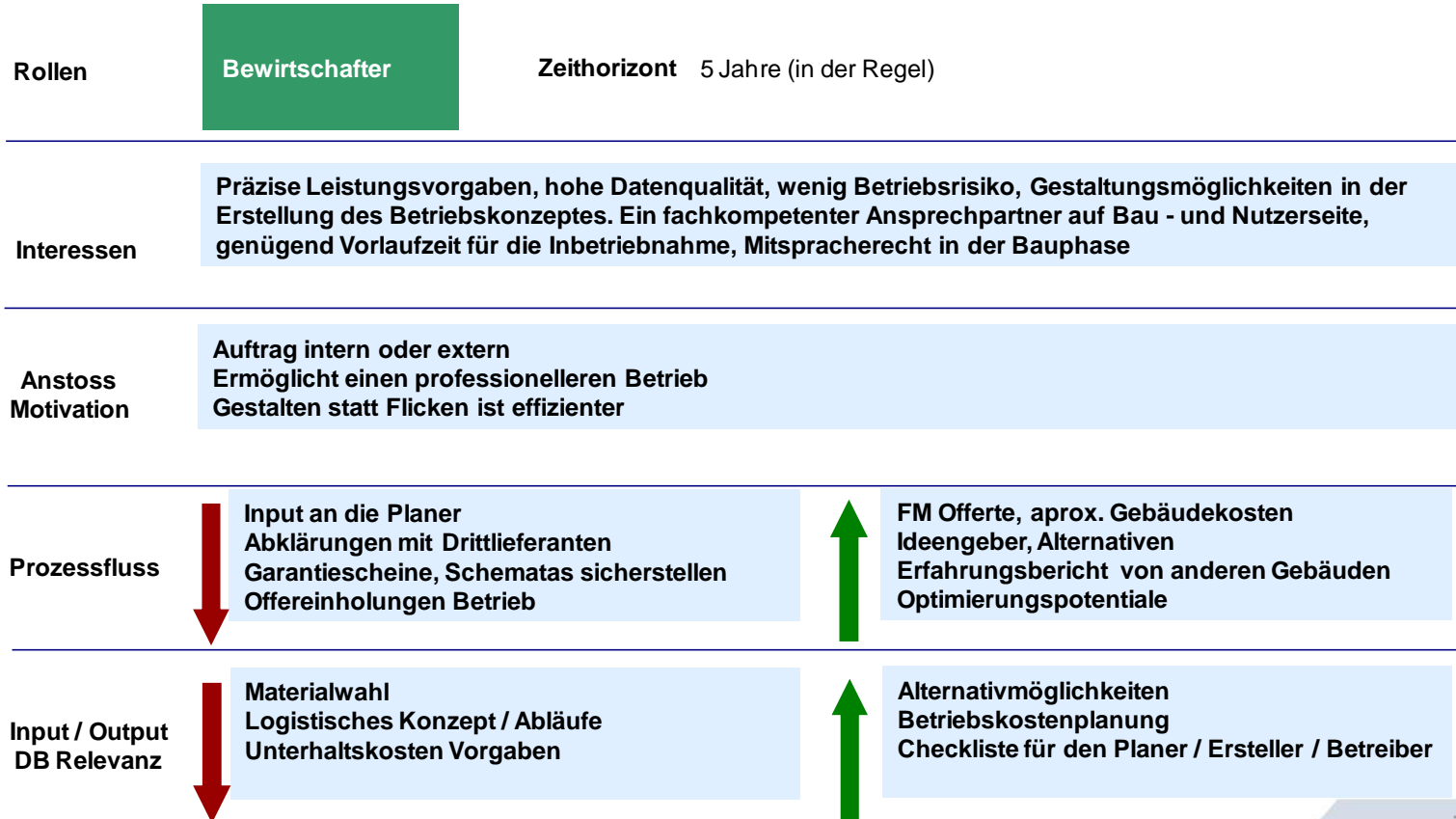
3 | phasenorientiertes Vorgehen Zielebene 2



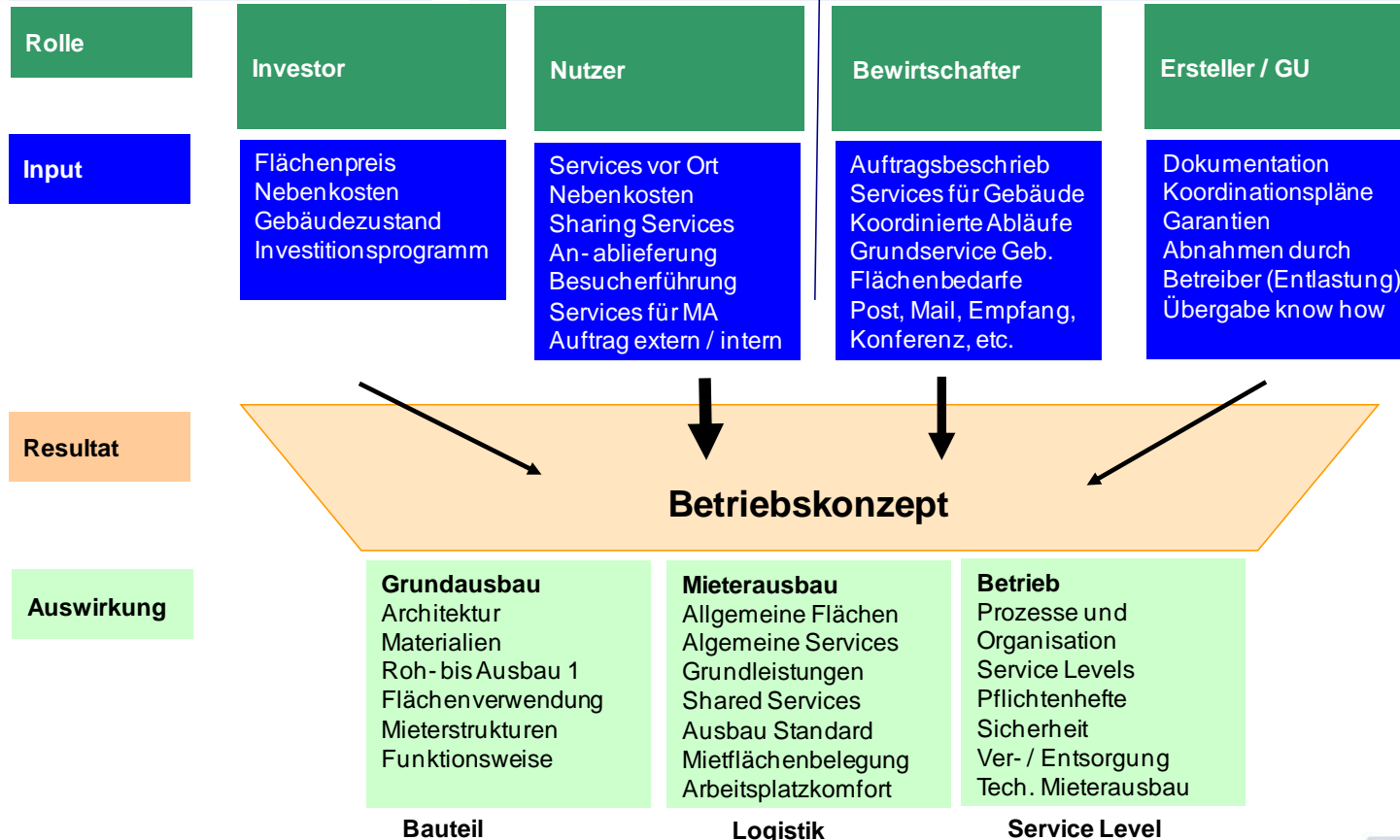
3 | phasenorientiertes Vorgehen Zielebene 2



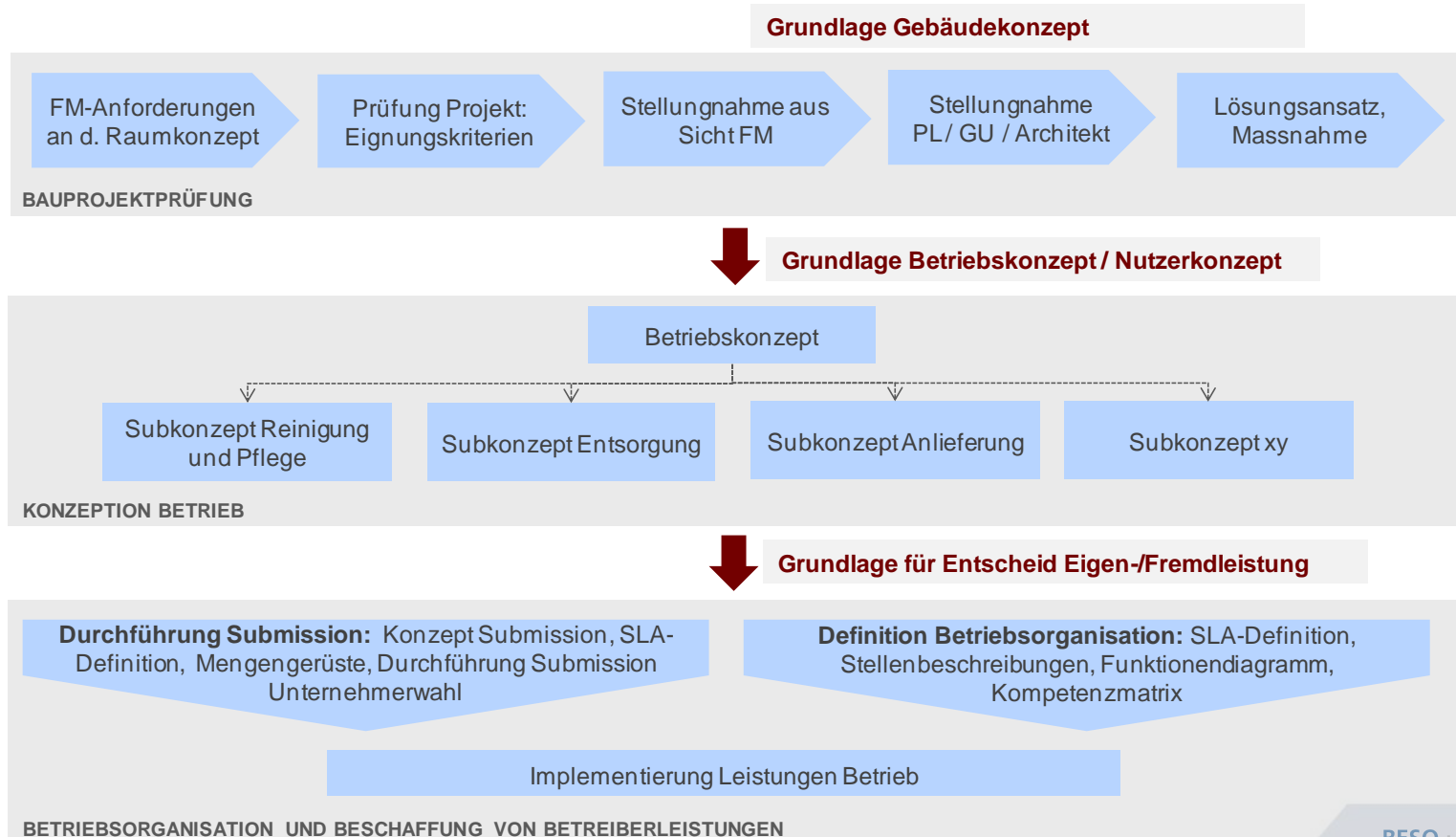
3 | phasenorientiertes Vorgehen Zielebene 3



3 | phasenorientiertes Vorgehen Zielebene 3



3 | Ansatz RESO





Vielen Dank.