



**IFMA**<sup>TM</sup> **Switzerland**  
**Chapter**  
International Facility Management Association

# Eigentümerhaftung und Betreiberverantwortung

**Vorstellung der Projektarbeit**

7. Mai 2019, Aida Mujic, Projektmitarbeiterin

- 17.00      **Begrüssung und Einführung ins Thema**  
IFMA Vorstand und IFMA Regionalleitung
- 17.10      **Vorstellung EiBeV**  
i.V. Philipp Brändli LiB-AG
- Projektauftrag und Umsetzung
  - Dokumentenstruktur und Modellansatz
- 17.25      **Praxisbeispiel GMZ**  
i.V. Philipp Brändli LiB-AG
- 17.35      **Erfahrungen aus dem Glattcenter**  
Projektpartner Philipp Brändli LiB-AG
- 17.50      **Fragen an das Modell EiBeV und Hilfsmittel**  
Alle
- 18.00      **Marktstände und Apero**

# EiBeV – Eigentümerhaftung und Betreiberverantwortung

Ein «Balance-Akt» oder  
ein ständiges Risiko?



# Projektauftrag und Umsetzung



 **IFMA**™ Switzerland Chapter  
International Facility Management Association

Innovationsprojekt 

## (Werk-) Eigentümerhaftung und Betreiberverantwortung (EiBeV)

- ▶ Wie sieht ein praxisgerechtes Modell aus?
- ▶ Wie werden Leistungen und Pflichten rechtssicher an Dritte übertragen?
- ▶ Um welche Rechte und Pflichten handelt es sich dabei?
- ▶ Wie läuft die organisatorische Umsetzung bei der Übertragung ab?
- ▶ Welche Hilfsmittel und Checklisten gibt es?

Eigentümer müssen die Sicherheit und den ordnungsgemässen Betrieb ihrer Gebäude und technischen Anlagen gewährleisten. Diesbezüglich ist eine Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften zu berücksichtigen und deren Erfüllung zu dokumentieren. Um (Haftungs-) Risiken einschränken zu können, ist deshalb die Sicherstellung eines rechtssicheren Betriebs für die Eigentümerschaft von zentraler Bedeutung.

Dies geht einher mit der rechtssicheren Übertragung von Pflichten an Dritte und dem Bewusstsein der verbleibenden Pflichten für den Eigentümer. Die IFMA Schweiz beabsichtigt daher ein Modell zur Sicherstellung der (Werk-) Eigentümerhaftung und Betreiberverantwortung im Immobilienwesen zu entwickeln. Das praxisorientierte Modell soll Eigentümer und Betreiber in dieser Thematik Unterstützung bieten und Informationen für die organisatorische Umsetzung der Übertragung von Leistungen und Pflichten an Dritte liefern.

### Projektziele

Mit dem Projekt EiBeV werden die folgenden Ziele erreicht:

- Entwicklung eines Modells zur Betreiberverantwortung
- Entwicklung der methodischen Umsetzung
- Aufzeigen von Hilfsmitteln und Checklisten

## Auftraggeber:

René Sigg (Vorstand IFMA Schweiz)

## Projektleitung:

Felix Schleuniger

## Projektmitarbeit:

Aida Mujic

## Projektsteuerung:

Thomas Braun, Curdin Hess, Andres Stierli

## Projektpartner:

Amstein + Walthert AG: Brückner Oliver | armasuisse Immobilien: Marti Max | Bundesamt für Bauten und Logistik: Steiner Theodor | CRB: Hollenstein Roman | ENGIE Services AG: Gilliéron Jean-Luc | Facilitysoft GmbH: Weber Selina | Flughafen Zürich AG: Asal Bruno | Flughafen Zürich AG: Calame Thomas | Genossenschaft Migros Zürich: Eigenmann Adrian | Halter Immobilien AG: Egger Roman | Immobilienamt Kanton Zürich: Vonrufs Andreas | Intep Integrale Planung GmbH: Sigg René | Kanton Aargau: Wegmann Jörg | KBOB: Wimmer Anna | Liegenschaften-Betrieb AG: Brändli Philipp | Novartis Pharma AG: Jachalski André | pom+ Consulting AG: Cremosnik Martin | Reasco AG: Pauciullo Philippe | Ringier AG: Gasser Peter | SRB Assekuranz Broker AG: Ros Matjaz | Stadt Baden: Schätti Manfred | SVLW: Amstutz Max | Swisscom AG: Bauer Marcel | ZHAW Finanzen & Services: Larcher Thomas | ZHAW Institut für Facility Management: Wadenpohl Frank

# Projektauftrag und Umsetzung

1	2	3	4
<p><b>Workshop</b> Donnerstag, 10.11.16, 13:30 - 18:30</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Projektstart mit Projektpartner</li> <li>Vorstellung Grundlagen und Vorgehen</li> <li>Inputs Partner zum Grundlagendokument</li> </ul>	<p><b>Workshop</b> Donnerstag, 23.03.17, 13:30 - 18:30</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Diskussion der Grundlagendokumente</li> <li>Alle Gesetze und Richtlinien etc. auf Vollständigkeit überprüfen</li> <li>Abgrenzungen aufgezeigt</li> </ul>	<p><b>Workshop</b> Donnerstag, 01.06.17, 13:30 - 18:30</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fehlen Hilfsmittel und Checklisten, sind sie vollständig?</li> <li>Modellansatz verständlich und OK?</li> </ul>	<p><b>Workshop</b> Donnerstag, 28.09.17, 13:30 - 18:30</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vorstellung und Abschluss der Projektarbeit</li> <li>Fehlende Themen werden noch aufgezeigt und diskutiert</li> </ul>
<p>Immobilienkategorie? CREM/REM? Welche relevanten Gesetze und Richtlinien sollen mitberücksichtigt werden? Betreiber - EKAS? Welche Checklisten und Hilfsmittel werden erwartet? Behördenauflagen mit Herstelleranforderungen? Häufigste Schadenfälle? Start der Begriffe und Definitionen Dokumentenaufbau mit Hauptkapitel Mögliche Abgrenzungen</p>	<p>Gesetze und Richtlinien sind vollständig zusammengetragen. Abgrenzungen im Projekt klar CREM/REM und Betreiberverantwortung in Ansätzen vorhanden Erste ERFA Projektpartner mit Einzelgesprächen</p>	<p>Hilfsmittel und Checklisten liegen vor und werden kritisch gewürdigt Abgrenzungen im Projekt und gegenüber SVIT FM klar Modellansatz CREM/REM aufgezeigt Praxisbeispiel in Leitfaden?</p>	<p>Finalisierung Modells zur Betreiberverantwortung Hilfsmitteln und Checklisten Praxisorientierter Leitfaden zur Betreiberverantwortung mit verschiedenen Checklisten Foliensatz zur Betreiberverantwortung</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>OR, ZGB, Richtlinien</li> <li>Abgrenzungen und Betreibermodelle</li> <li>Begriffe und Definitionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorbereitung Hilfsmittel und Checklisten</li> <li>Modell Eigentümerhaftung und Betreiberverantwortung CREM/FEM</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Weitere Ausarbeitung des Modells zur Betreiberverantwortung</li> <li>Hilfsmitteln und Checklisten</li> <li>Diskussion der vorliegenden Entwürfe Checklisten und Hilfsmittel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Projekt Eigentümerhaftung und Betreiberverantwortung ist für Grafik und Layout bereit.</li> <li>Roadshow mit SVIT FM und Fmpro? Abgestimmt.</li> <li>Infoveranstaltung, Termin, Orte, TL</li> </ul>
✓	✓	✓	✓

1. Projektauftrag und Umsetzung

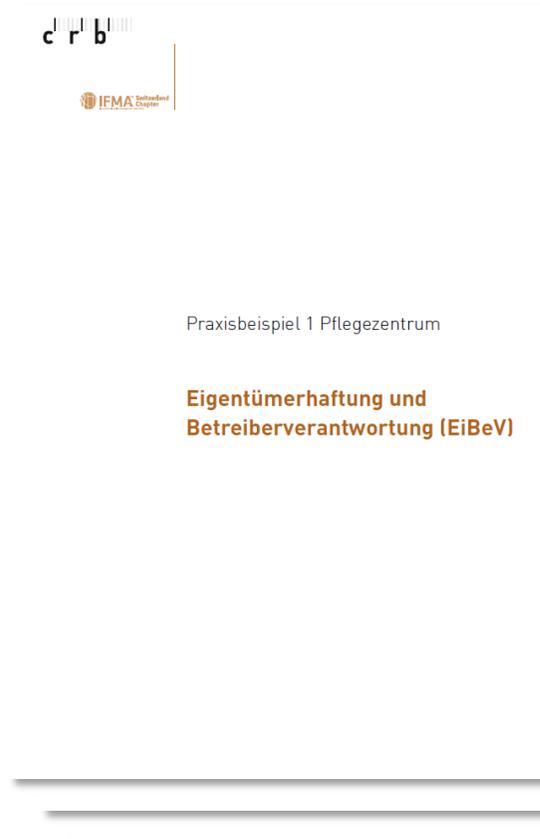
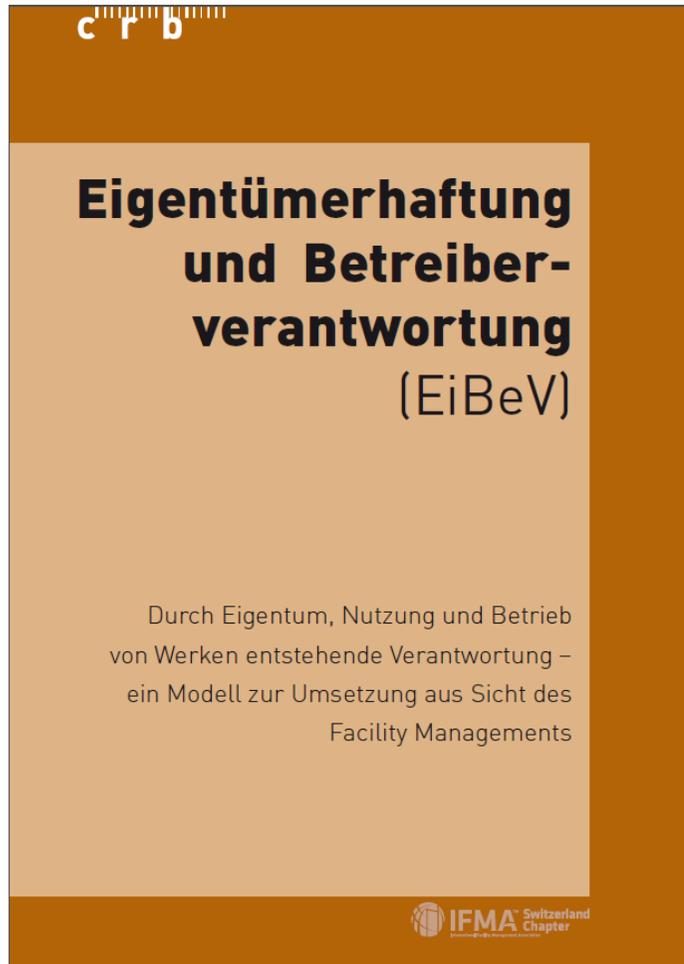
2. Dokumentenstruktur und Modellansatz

3. Praxisbeispiele

4. Verfügbare Hilfsmittel

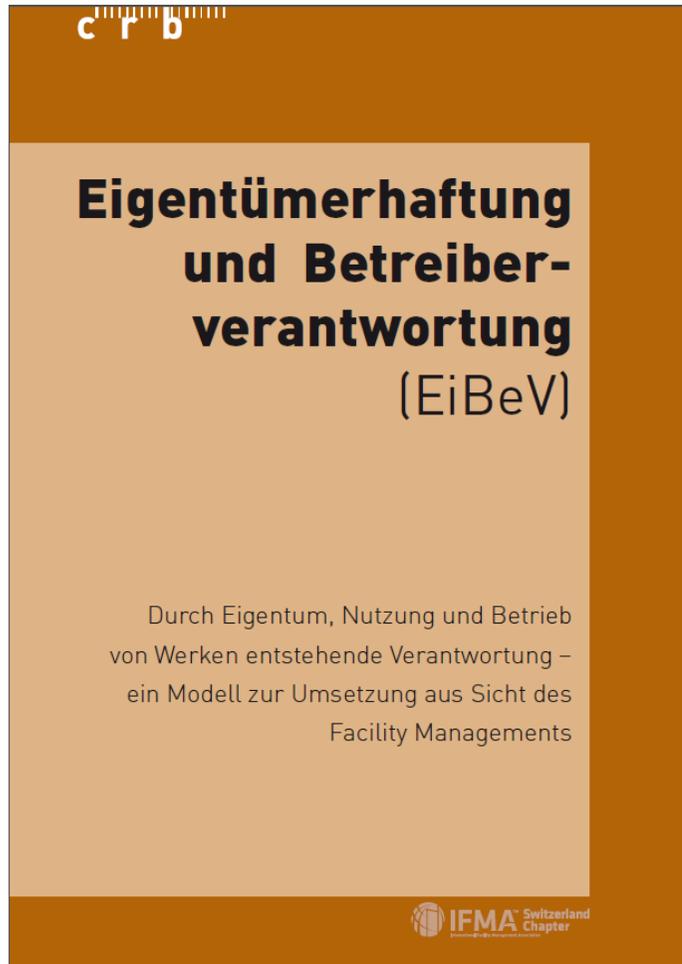
Veröffentlichung IFMA / CRB

November 2016 – Oktober 2018



1. Projektauftrag und Umsetzung
2. **Dokumentenstruktur und Modellansatz**
3. Praxisbeispiele
4. Verfügbare Hilfsmittel

Download für Zusatzdokumente: [crb.ch/eibev](http://crb.ch/eibev)  
<https://ifma.ch/de/produkte-standards/eibev>

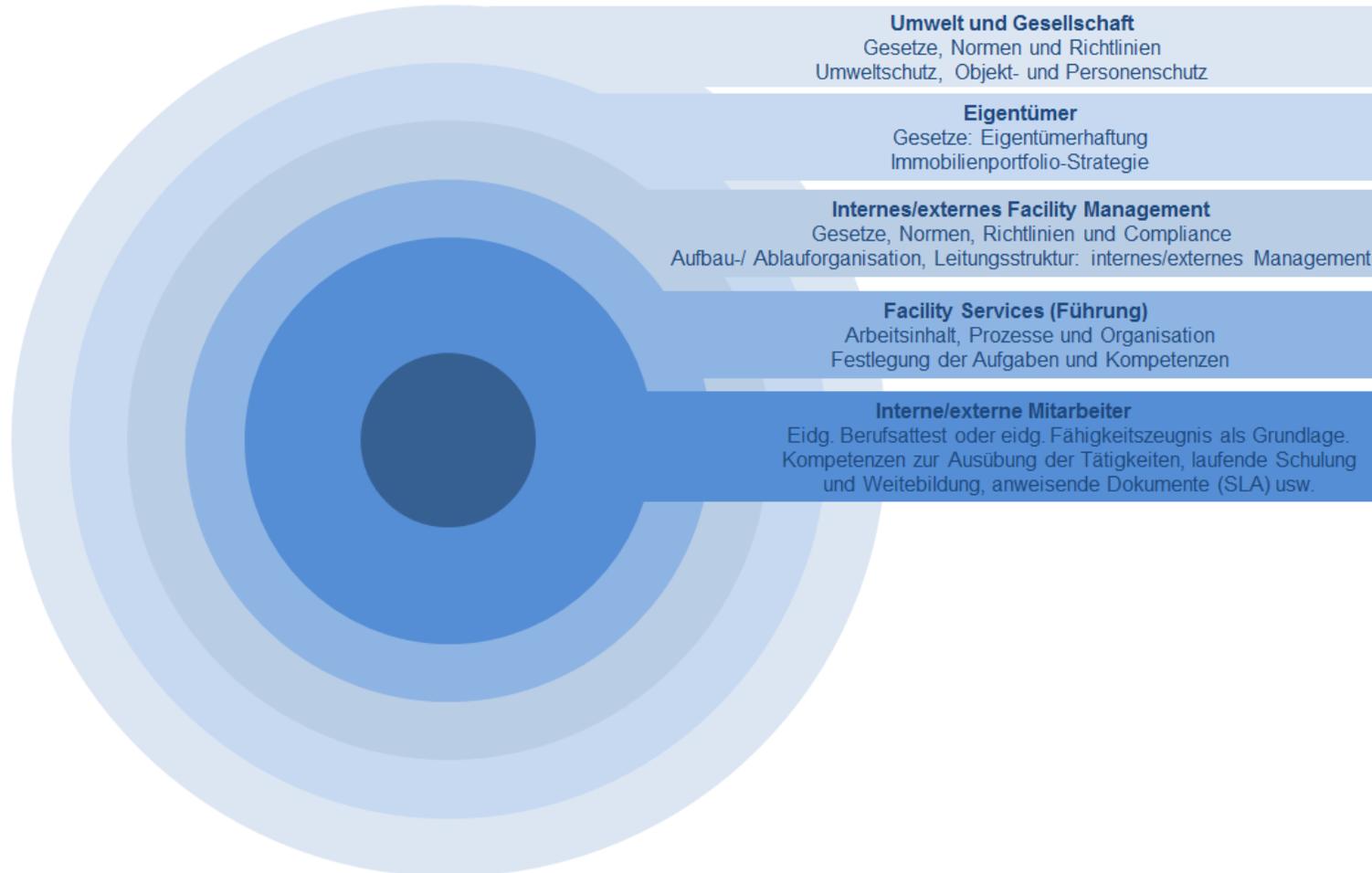


## Vorwort

1. Einleitung	4
2. Grundlagen des Modells	7
3. Instrumente und Hilfsmittel	33
4. Umsetzung und Praxisbeispiele	39
5. Glossar	41
6. Praxisbeispiele	51

1.	Projektauftrag und Umsetzung
2.	<b>Dokumentenstruktur und Modellansatz</b>
3.	Praxisbeispiele
4.	Verfügbare Hilfsmittel

# Verantwortungsbereich



1. Projektauftrag und Umsetzung
2. **Dokumentenstruktur und Modellansatz**
3. Praxisbeispiele
4. Verfügbare Hilfsmittel



1. Projektauftrag und Umsetzung
2. **Dokumentenstruktur und Modellansatz**
3. Praxisbeispiele
4. Verfügbare Hilfsmittel

# Grundsatzfragen zum Modell

A Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien		
A	Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien	Was ist für die eigene Organisation, bzw. die jeweiligen Werke relevant?
B Steuerung		
B 1	Risikomanagement	Sind die Risiken bekannt und werden sie gemanagt?
B 2	Qualitätsmanagement (QM)	Sind QM-Ziele definiert und den Beteiligten bekannt? Wie ist der kontinuierliche Verbesserungsprozess (KVP) in der Organisation verankert?
C Organisation		
C 1	Rollen	Wie sind die Rollen definiert und in der Organisation positioniert? Welche Aufgaben und Verantwortlichkeiten ergeben sich daraus?
C 2	Aufbau- und Führungsorganisation	Mit welcher Struktur sind die Leistungen zu erbringen?
C 3	Ablauforganisation	Sind die Prozesse den Pflichten entsprechend definiert?
C 4	Leistungen	Ist der Leistungsbeschrieb den Pflichten entsprechend erstellt (Service Level Agreement/ SLA)?
D Pflichten		
D1	Eigentümergepflichten	Sind die geforderten Rechte und Pflichten bekannt?
D2	Pflichtenübertragung	Wie sind die Übertragung und die Einhaltung der Pflichten sichergestellt?
E Dokumentation		
E 1	Anweisende Dokumente	Liegen die Anweisungen vor und sind sie bekannt?
E 2	Nachweisende Dokumente	Werden nachweisende Dokumente erstellt und sind sie verfügbar?

1. Projektauftrag und Umsetzung
2. Dokumentenstruktur und Modellansatz
3. Praxisbeispiele
4. Verfügbare Hilfsmittel

## (Werk-) Eigentümerhaftung und Betreiberverantwortung Risiko Cockpit

Unternehmen Firma, Business Unit, etc.

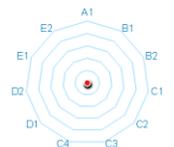
Datum 26.05.2017

Ersteller Vorname Name

Kontakt Firma, Business Unit, etc.

+41 000 000 00 00

email@email.com



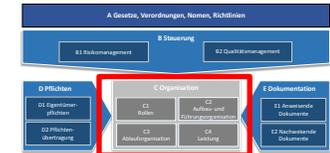
Erfüllungsgrad Total 0%

A	Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien	Bewertung / Erfüllungsgrad	0%
A1	Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien		0%
A1.1	Die Beteiligten wissen, welche relevanten Gesetzesvorschriften bestehen.	Bemerkungen zur Bewertung	Auswahl
A1.2	Individuelle Fragestellung	Bemerkungen zur Bewertung	Auswahl
A1.3	Individuelle Fragestellung	Bemerkungen zur Bewertung	Auswahl
B	Steuerung	Bewertung / Erfüllungsgrad	0%
B1	Risikomanagement		0%
B1.1	Die Risiken sind bekannt und werden gemanagt.	Bemerkungen zur Bewertung	Auswahl
B1.2	Individuelle Fragestellung	Bemerkungen zur Bewertung	Auswahl
B1.3	Individuelle Fragestellung	Bemerkungen zur Bewertung	Auswahl
B2	Qualitätsmanagement		0%
B2.1	QM-Ziele sind bekannt und der KVP in der Organisation verankert.	Bemerkungen zur Bewertung	Auswahl
B2.2	Individuelle Fragestellung	Bemerkungen zur Bewertung	Auswahl
B2.3	Individuelle Fragestellung	Bemerkungen zur Bewertung	Auswahl





# C Organisation



(Werk) Eigentümer				
Eigentumsart	REIM	CREM	PREM	Private REM
Ziel	Optimierung Rendite-Risiko-Liquidität	Finanzielle Optimierung	Finanzielle Optimierung	Interne Nutzenoptimierung
Zweck	Investition	Wettbewerbsfähigkeit Kerngeschäft	Produktionsfaktor für Leistungserstellung	Selbstnutzung

1. Projektauftrag und Umsetzung
2. **Dokumentenstruktur und Modellansatz**
3. Praxisbeispiele
4. Verfügbare Hilfsmittel

## Beschreibung & Hilfsmittel

### C1 Rollen

### C2 Aufbauorganisation

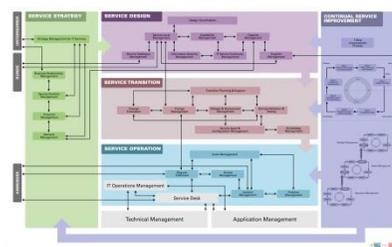
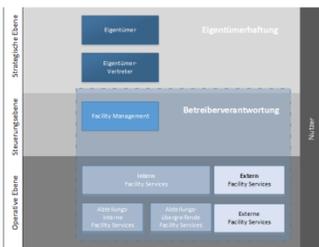
### C3 Ablauforganisation

### C4 Leistungen

- Begriffsdefinition
- Rollenmodell nach ProLeMo

- Aufgaben, Kompetenzen, Verantwortlichkeit
- Organigramm

- Prozesslandkarte
- Prozessanalyse



# D Pflichten

## D1 Eigentümerpflichten



### Beschreibung

#### Pflichten aus dem Bauprozess

SIA 112  
Modell Bauplanung



Prozess Bauplanung und Realisierung

#### Pflichten als Eigentümer



Grundstück, Werke und Infrastrukturen

### Aus GEFMA 190

Unternehmenspflichten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pflichten gegenüber Arbeitnehmern</li> <li>Pflichten gegenüber Dritten</li> <li>Pflichten gegenüber Umwelt</li> <li>Pflichten gegenüber Behörden</li> </ul>
Persönliche Pflichten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Organisationspflichten</li> <li>Führungspflichten</li> <li>Durchführungspflichten</li> <li>Spezielle Pflichten</li> <li>Prüfungspflichten</li> <li>Instandhaltung</li> </ul>
<b>Nicht übertragbare Pflichten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Organisationspflicht</li> <li>Selektionspflicht</li> <li>Aufsichtspflicht</li> </ul>

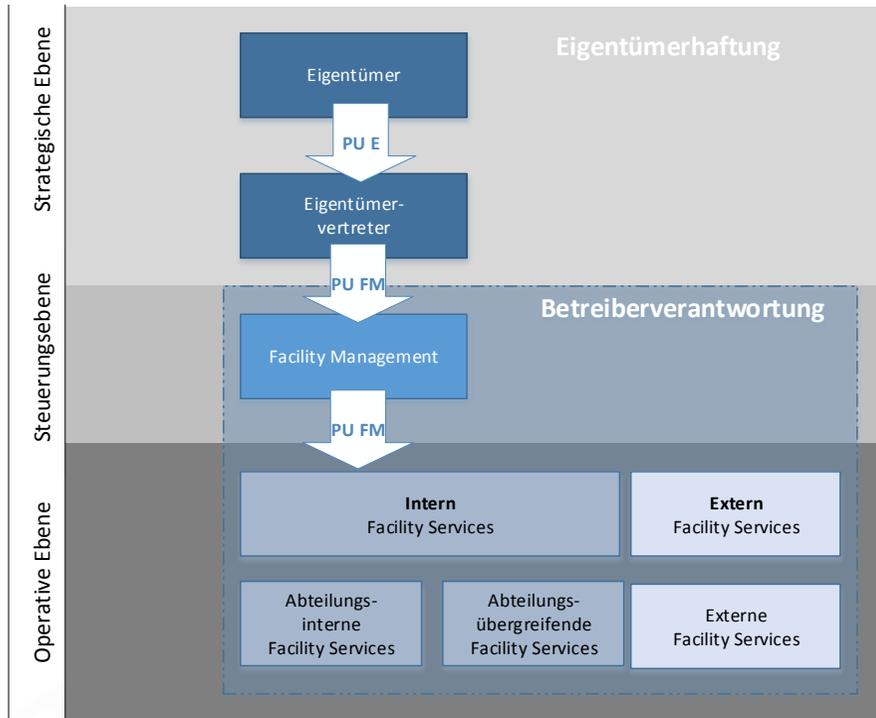
1. Projektauftrag und Umsetzung
2. **Dokumentenstruktur und Modellansatz**
3. Praxisbeispiele
4. Verfügbare Hilfsmittel

# D Pflichten

## D2 Pflichtenübertragung



### Beschreibung



**Pflichtenübertragung** von Eigentümer an Eigentümervertreter



**Pflichtenübertragung** von Eigentümervertreter an internes oder externes **FM**



**Pflichtübertragung** an **Nutzer**

1. Projektauftrag und Umsetzung
2. **Dokumentenstruktur und Modellansatz**
3. Praxisbeispiele
4. Verfügbare Hilfsmittel

# D Pflichten

## D2 Pflichtenübertragung



### Hilfsmittel

## Musterdokumente D2 Pflichtenübertragung (PU E und PU FM)

KBOB: Vernehmlassung Vertragsunterlagen in den Bereichen FM und FS  
Geschätzte Mitglieder der Gruppe KVP Bewirtschaftung

1. Projektauftrag und Umsetzung
2. Dokumentenstruktur und Modellansatz
3. Praxisbeispiele
4. Verfügbare Hilfsmittel

Der Bundesrat > EFD > BBL

Startseite Übersicht DE FR

Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren KBOB

KBOB	Fachgruppen	Themen und Trends	Publikationen / Empfehlungen / Muster	Hilfsmittel	Weisungen	Aus- und Weiterbildung
			<b>Auszug aus Dienstleistungsverträgen GMZ</b>			

KBOB > Publikationen / Empfehlungen / Mustervertr.

Publikationen / Empfehlungen / Musterverträge

**Beschaffungs- und Vertragswesen**

De  
KB  
Ser  
Alle D  
für Ser  
Dokun  
Leit  
Letzte

### Pflichten des Auftragnehmers

#### Personal

Der AN verpflichtet sich, die Leistungen sowie deren Bedingungen mit qualifiziertem und integrem Personal auszuführen. In der Gestaltung seiner Organisation ist der AN frei.

Es werden ausschliesslich Mitarbeitende eingesetzt, welche die notwendiger Erbringung der vertraglich vereinbarten Leistungen haben; über die notwter Arbeitsbewilligungen verfügen; keinen Eintrag im schweizerischen Zentralstr. ihres Heimatstaates und ein gutes Erscheinungsbild abgeben.

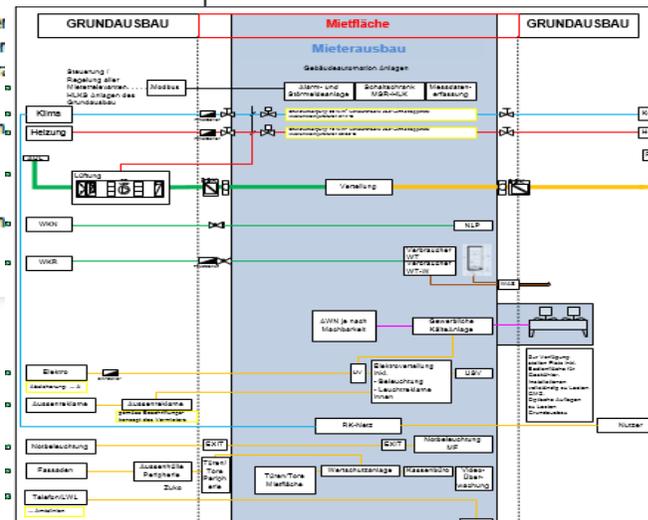
Der AN verpflichtet sich, die Personalqualifikationen und bei ausländischen, beitsbewilligung vor Arbeitsbeginn auf Anfrage des AG vorzulegen.

Sollte ein Mitarbeiter ersetzt werden .....

Die operativen Mitarbeitenden sind mit einheitlicher Arbeitskleidung, Namensweis (auf Wunsch mit Lichtbild) auszustatten.

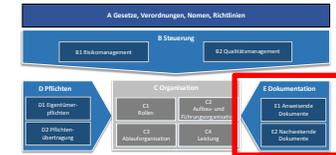
Das Personal hat sich an die geltende Hausordnung zu halten.

### Pflichtenübertragung (PU N)

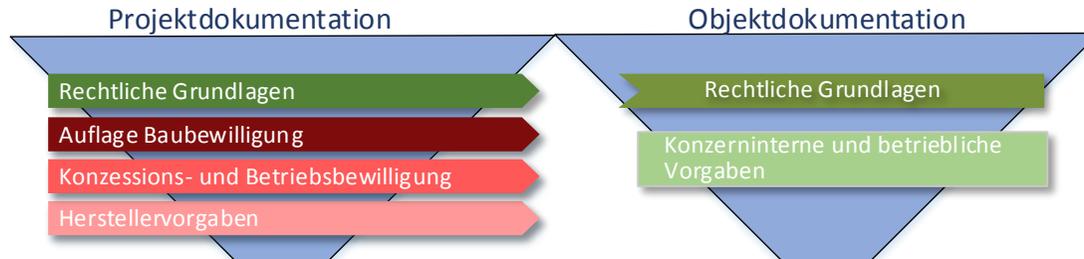


# E Dokumentation

## E1 Anweisende Dokumente, E2 Nachweisende Dokumente



### Beschreibung

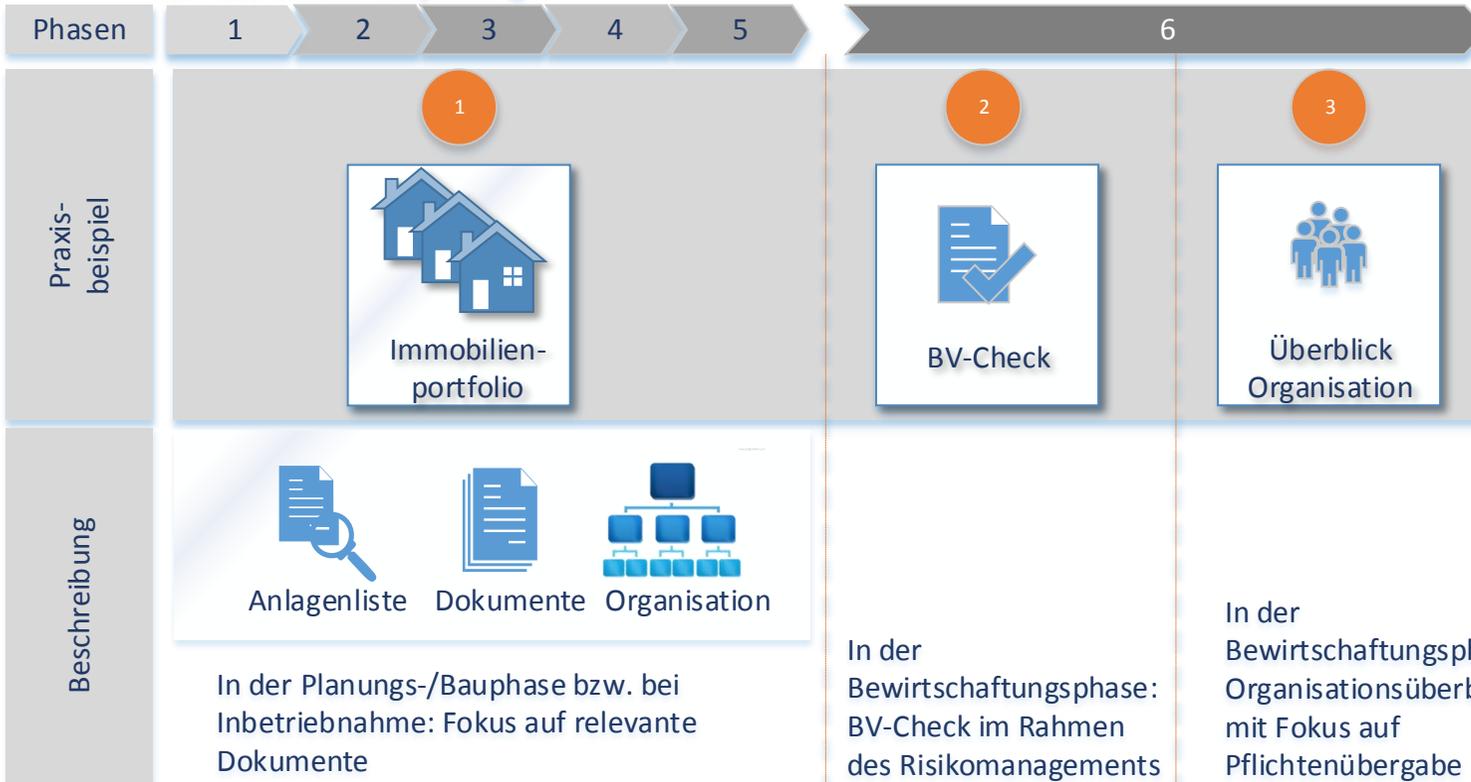


Anweisende Dokumente	<b>Betriebsanweisungen</b> Gebrauchsanweisungen Inspektions- und Wartungsanweisungen <b>Lagepläne</b> Flucht- und Rettungspläne Brandschutzpläne Brandschutzordnung <b>Konzepte</b> Sicherheitskonzept Subkonzept	<b>Hausordnung</b>  <b>Turnusmässige Kontrollen</b> Integrale Tests Wiederkehrende Prüfungen Gefährdungsbeurteilungen Revisionen Eigenkontrolle
	<b>Nachweisende Dokumente</b>	<b>Objekt- und Anlagennachweise</b> Architektur- und Bestandspläne HLKSE- und Anlagepläne Unterlagen für spätere Arbeiten Nachweise gem. behördlichen Auflagen (z.B. Sicherheitsnachweis) <b>Inbetriebnahmeprotokolle</b> Abnahmeprotokolle Übernahmeprotokolle

1. Projektauftrag und Umsetzung
2. **Dokumentenstruktur und Modellansatz**
3. Praxisbeispiele
4. Verfügbare Hilfsmittel

# 3 Praxisbeispiele

SIA 112 Modell Bauplanung



1. Projektauftrag und Umsetzung
2. Dokumentenstruktur und Modellansatz
- 3. Praxisbeispiele**
4. Verfügbare Hilfsmittel

# Verfügbare Hilfsmittel (Download)

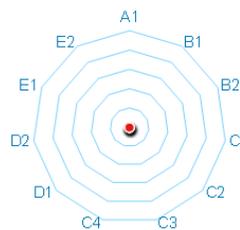
## (Werk-) Eigentümerhaftung und Betreiberverantwortung Risiko Cockpit

Unternehmen *Firma, Business Unit, etc.*

Datum *26.05.2017*

Ersteller *Vorname Name*

Kontakt *Firma, Business Unit, etc.*  
*+41 000 000 00 00*  
*email@email.com*



Erfüllungsgrad Total **0%**

A	Gesetze, Verordnungen, Nomen, Richtlinien	Bewertung / Erfüllungsgrad:	0%
A1	Gesetze, Verordnungen, Nomen, Richtlinien		0%
A1.1	Die Beteiligten wissen, welche relevanten Gesetzesvorschriften bestehen.	Bemerkungen zur Bewertung	Auswahl
A1.2	Individuelle Fragestellung	Bemerkungen zur Bewertung	Auswahl
A1.3	Individuelle Fragestellung	Bemerkungen zur Bewertung	Auswahl

B	Steuerung	Bewertung / Erfüllungsgrad:	0%
B1	Risikomanagement		
B1.1	Die Risiken sind bekannt und werden gemanaged.		
B1.2	Individuelle Fragestellung		
B1.3	Individuelle Fragestellung		
B2	Qualitätsmanagement		
B2.1	QM-Ziele sind bekannt und der KVP in der Organisation		
B2.2	Individuelle Fragestellung		
B2.3	Individuelle Fragestellung		

1. Projektauftrag und Umsetzung
2. Dokumentenstruktur und Modellansatz
3. Praxisbeispiele
4. **Verfügbare Hilfsmittel**

## Checkliste

### Eigentümer- und Betreiberpflichten

Kostengruppe e-BKP	Informationen zu erfassten Anlagen							Gesetzmässigkeit		
	Besitzverhältnis (GAB/MAB)	Anlagen Nr.	Anlagen Beschreibung	Lieferant/Hersteller	Seriennummer	Anlagenart	Baujahr	Pflichten	Quelle	Intervall
D D D Technik Gebäude										
D D1 Elektroanlage										
	Eigentum	Nr-123456	NS Hauptschalter					Periodische Kontrolle	NIV 734.2, Art 32 NIV 734.2, Art. 36	alle 5 Jahre
D D1 D1.1 Apparat, Anlage Starkstrom	Eigentum	Nr-123457	NS Hauptschalter					Betriebsinhaber erstellen für jede Kontrolle einen Kontrollbericht. Die Berichte sind während mind. zwei Kontrollperioden aufzubewahren und auf Verlangen der Kontrollstelle vorzuweisen.	StV. Art. 19	
	Eigentum	Nr-123461	Trafo Mittelspannung					Periodische Kontrolle	Starkstromverordnung, Art. 18	alle 5 Jahre

c r b

# Eigentümerhaftung und Betreiber- verantwortung (EiBeV)

Durch Eigentum, Nutzung und Betrieb  
von Werken entstehende Verantwortung –  
ein Modell zur Umsetzung aus Sicht des  
Facility Managements

# FRAGEN?