
Schweizer Bauforum - 22. November 2018

Andreas Dannmeyer, Head of Facility Management & Real Estate



Zielkonflikt Nutzer – Planer - Betreiber

Projektziele



Investor

- Langfristige Investition
- **Attraktive Arbeitsplätze**
- Kunst & Architektur
- Innovation & Nachhaltigkeit

Planer

- Hochwertige Architektur
- High-End Gebäudetechnik
- Termine, Kosten.....
- **Zufriedener Kunde**

Betreiber

- Hohe Verfügbarkeit und effiziente Anlagen
- Flexible Infrastruktur
- Tiefe Betriebskosten
- Nachhaltiger Betrieb
- **Zufriedene Nutzer**

Nutzer

- Hohe Qualität
- Vielfältiges Angebot
- **Attraktive Infrastruktur**
- Flexible Nutzung
- Innovationen

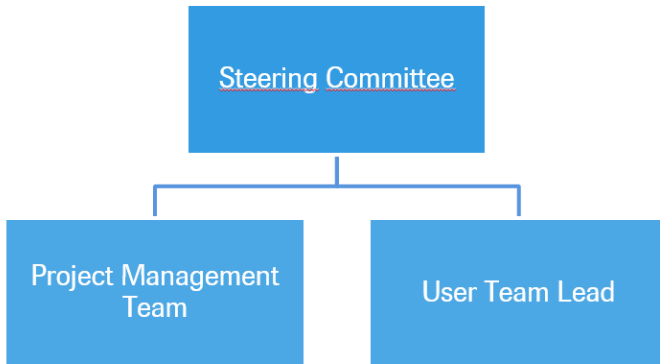


Rollenkonflikt Nutzer – Planer – Betreiber

Rollen im Projekt



RDI Projektorganisation



Organisation Gesamtprojekt

Planer	<ul style="list-style-type: none">• Architekt• Fachplaner• Bauleitung & PL
Betreiber	<ul style="list-style-type: none">• Facility Management• Engineering
Nutzer	<ul style="list-style-type: none">• Gesamte Organisation• Externe Gäste
Investor	<ul style="list-style-type: none">• Investment Committee• Steering Committee• Management board

Interessenskonflikt im lokalen Arealmanagement

Spannungsfelder im Netzwerk des Betriebes

Stakeholder Demands
Internal requests, demand and expectations



Engineering Guidelines
Project execution, manual



Mobility Management
Moving through and around the site



Infrastructure Guidelines
Supply and delivery strategies



Authorities & governance
Regulations, laws, standards



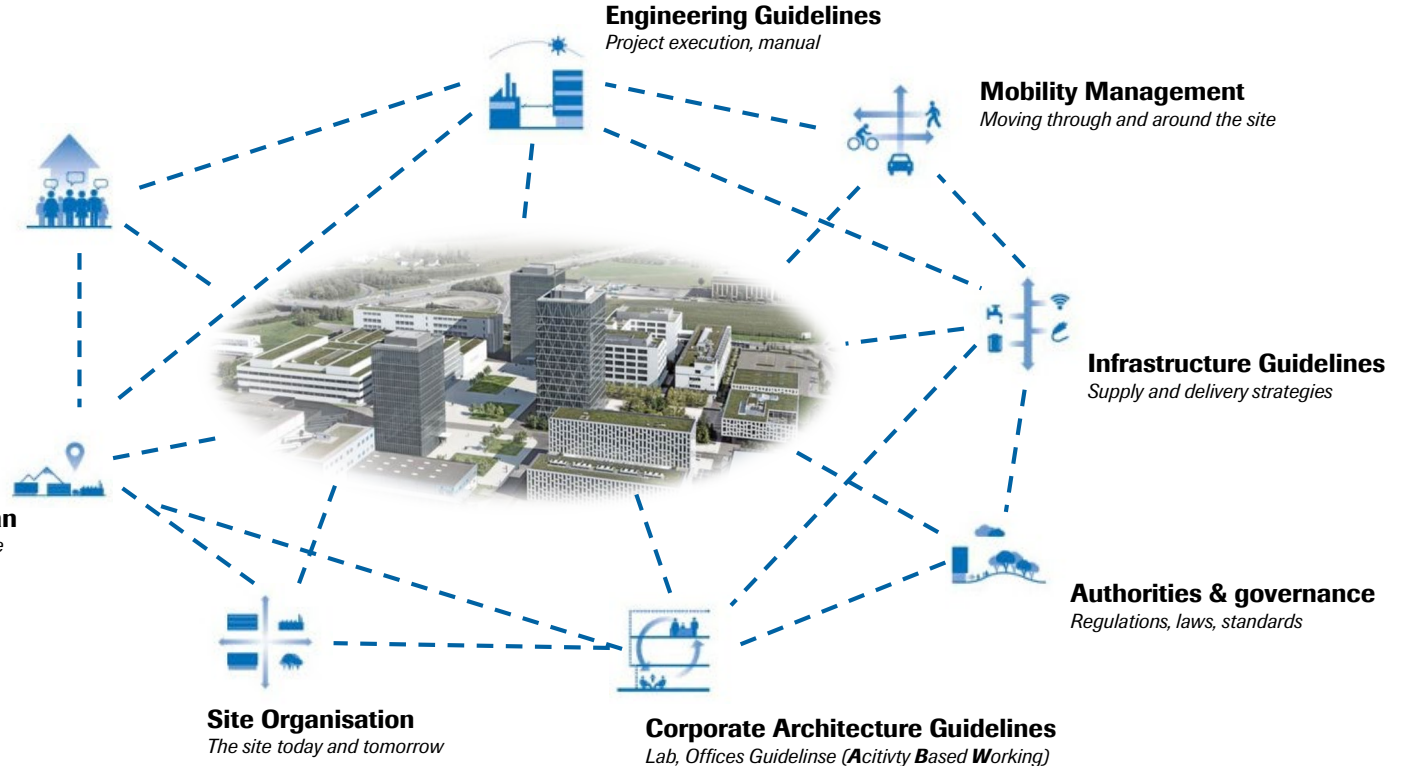
Portfolio / Masterplan
Current site infrastructure, site development



Site Organisation
The site today and tomorrow

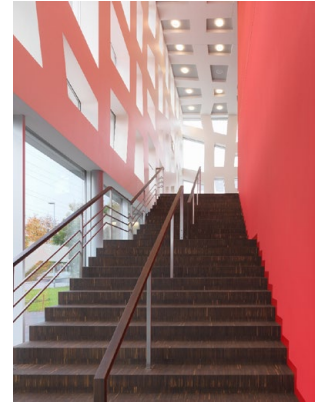


Corporate Architecture Guidelines
Lab, Offices Guideline (Activity Based Working)



QCER

Herausforderungen im Betrieb



Ergebnis CESR

Finale Betrachtung



Zielkonflikt Nutzer – Planer – Betreiber

Lessons learned

- Klärung der **Interessen – Rollen – Ziele** im Projekt
- Nutzungsplanung nicht (nur) auf aktuelle Anforderungen auslegen
- Gedanken zu künftigen Nutzungen bzw. Betriebsmodell
- Lebenszykluskosten bereits im Planungsprozess berücksichtigen (TCO!)
- Agiles Projektmanagement: Flexibilisierung des Changemanagements
- Befähigung des Facility Managements als mündigen «User Team Lead»
à Skills, Kompetenzen und Ressourcen

Doing now what patients need next