

RUAG Real Estate AG
Standard Neubau / Umbau / Instandsetzung

Grundlagen

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziel, Zweck	2
2	Geltungsbereich	2
3	Grundsätze	2
4	Prozessbezug	4
5	Mitgeltende Dokumente	4
6	Begriffe / Abkürzungen	4
7	Änderungskontrolle	4

1 Ziel, Zweck

Mit den RR-Baustandards Neubau / Umbau / Instandsetzung nach eBKP-H wird sichergestellt, dass:

- Alle Stakeholder über das gleiche Verständnis für die einzelnen Elemente eines Bauwerks verfügen
- Ein verbindlicher RR-Standard bezüglich Qualität und Anforderungen bei Neubau-, Umbau- und Instandsetzungsvorhaben angewendet wird
- Neubau-, Umbau- und Instandsetzungsvorhaben innerhalb der RUAG Real Estate unabhängig der Projektleiter Bauherr und der Fachplaner nach einheitlichen Richtlinien geplant und realisiert werden
- Festgelegte Systeme und Produkte in der definierten Qualität flächendeckend eingesetzt werden
- Früh verbindliche Aussagen über die Kosten eines Projektes gemacht werden können
- Grundlagen geschaffen werden, damit in Zukunft auch mit der BIM Methode geplant, realisiert und betrieben werden kann
- Die Abgrenzung GAB/MAB gemäss S_02_RR_Baustandard_Schnittstellenbeschrieb GAB MAB für alle Stakeholder (Eigentümer, Bedürfnisträger und Fachplaner) weiter präzisiert wird

Das Inhaltsverzeichnis gliedert sich nach dem Baukostenplan Hochbau eBKP-H. Damit wird sichergestellt, dass alle Elemente eines Projektes lückenlos beschrieben werden. Es werden aber nur die für die RR relevanten Elemente aus dem Gesamtkatalog detailliert beschrieben.

Der Baukostenplan Hochbau ist hierarchisch gegliedert und arbeitet mit 3 Ebenen:

- Hauptgruppe (A-Z)
- Elementgruppe (A 1- Z 1)
- Element (A 1.1 – Z 1.1)

Das vorliegende und die mitgeltenden Dokumente sind Regelwerke und sind nicht projektspezifisch zu verstehen. Für Projekte wird auf diesen Grundlagen ein projektspezifisches Lastenheft erstellt, welches für das jeweilige Vorhaben verbindlich ist.

2 Geltungsbereich

- Die Standards gelten bei allen Neu- und Umbauvorhaben sowie bei allen Instandsetzungsvorhaben im Bereich Bau und Haustechnik an Immobilienobjekten der RUAG Real Estate AG in der Schweiz.
- Falls bei Anmietobjekten die RUAG Real Estate AG als Bauherr für den Mieterausbau auftritt, gilt der Standard richtungsweisend.
- Für Neu- und Umbauvorhaben sowie bauliche Massnahmen an Objekten im Ausland gelten diese Standards als Richtlinie. Die Standards werden, sofern notwendig, durch RUAG Real Estate AG länderspezifisch angepasst.

3 Grundsätze

Gesetzeskonformität - Normen:

Die RUAG Real Estate bekennt sich zur Einhaltung von gültigen Gesetzen und Normen. Die Bauabläufe der RUAG Real Estate orientieren sich an den SIA-Normen.

Real Estate Strategie der RUAG:

Der RUAG Konzern hat die Grundsätze für das Wirken und Schaffen der RUAG Real Estate AG in der Real Estate Strategie festgehalten. Diese gilt schweizweit und international. Diese gilt als oberste Richtlinie im Umgang mit den Immobilien der RUAG.

Masterpläne:

RUAG Real Estate verfügt an den Standorten ALT, BER, EMM, STA, THU und ZHS über Masterpläne. Diese Pläne zeigen auf, wie die Wirtschaftseinheiten langfristig entwickelt werden sollen. Alle Neubauvorhaben müssen zwingend in der Initialisierungsphase des Projekts auf die Konformität mit den entsprechenden Masterplänen geprüft werden. Die Masterpläne werden laufend aktualisiert und sind im RR Share **U:\Organisation\D\15_Masterplaene** verfügbar.

Handlungsstrategien und Zustandsanalysen:

Bei Umbau- und Instandsetzungsvorhaben von Bestandsobjekten sind die Handlungsstrategien und die Zustandsanalysen der Objekte zu berücksichtigen.

Die Portfoliosegmentierung und die Handlungsstrategien sind im Dokument **S_32006_Segmentierung_und_Handlungsstrategien** geregelt. Eine aktuelle Übersicht über die Handlungsstrategien aller Objekte zeigt das Dokument **S_32005_Baukörperliste**. Die aktuellen Zustandsanalysen aller Objekte einer Wirtschaftseinheit sind im Share **U:\Organisation_Global\GE_GR_Projekte** der jeweiligen Wirtschaftseinheit verfügbar (Bsp. Emmen: **1021_EMM\EMM_GR05_608\Grundlagen_Berichte\Zustandsanalyse Rohrer**).

Flexibilität:

Industriebauten müssen über deren Lebenszyklus verschiedene Produktionsprozesse beherbergen können. Der Grundausbau wird deshalb so gestaltet, dass eine flexible Nutzung über die ganze Nutzungsdauer gewährleistet wird. Besondere bauliche Massnahmen, die die Flexibilität der Nutzung einschränken, müssen deshalb von der Mieterin getragen werden und gehören in den MAB. Die Mieterin ist verpflichtet, bei der Rückgabe der Immobilie die Mieterausbauten, sowie während der Nutzungsdauer verursachte Schadstoffbelastungen wieder auf seine Kosten zurückbauen zu lassen, respektive zu beseitigen.

Qualitäten:

Alle in den nachfolgenden Kapiteln abgebildeten Produkte definieren die geforderten Anforderungen bezüglich Haptik, Optik, Funktion und Lebensdauer. Die Produkte können adäquat mit Ziel Kosteneffizienz ersetzt werden. Die hiervon ausgenommenen Produkte sind explizit vermerkt (Bezeichnung: zwingend oder explizit). Die in den Standards erwähnten Farben sind zwingend anzuwenden.

Wirtschaftlichkeit:

RUAG Real Estate stellt sicher, dass die Wirtschaftlichkeit gegeben ist. Die Gesamtinvestition (Kosten für das Bauvorhaben und Landanteil) muss durch den Mietertrag mit einer marktkonformen Miete unter Einhaltung einer marktkonformen Rendite refinanziert werden können. Als Grundlage für die Berechnungen dient das Dokument: **V_32001_Anleitung_Vorlage_Kalkulation Miettarif für Neubauten**. Falls der Grundausbau nicht kostendeckend vermietet werden kann, muss mit der Mieterin nach einer Lösung gesucht werden.

Auch Umbau- und Instandsetzungsvorhaben müssen wirtschaftlichen Kriterien standhalten. Damit dies sichergestellt wird, werden die Kosten der Bauprojekte periodisch mit entsprechenden Benchmarks verglichen.

Risk Management:

Beim Erwerb von Grundstücken oder Immobilienobjekten durch die RR ist zwingend eine Immobilien Due Dilligence durchzuführen.

Sicherheit:

RUAG Real Estate betreibt Industrieparks für den RUAG Konzern und Dritte. Safety & Security haben vor allem bei den RUAG Mietern eine grosse Bedeutung. Diesem Aspekt trägt die RR bei allen Baumassnahmen Rechnung.

Versorgung mit Medien:

Die RUAG Real Estate ist als Eigentümerin der Industrieparks auch für die Ver- und Entsorgung der RR-eigenen Immobilienobjekte verantwortlich. In dieser Rolle hat der Aspekt der lückenlosen Dokumentation (inkl. Zustandsdokumentation) aller Leitungsnetze eine grosse Bedeutung. Auf der Basis dieser Daten werden notwendige Instandsetzungen und Erweiterungen bei Neubauten geplant und realisiert.

4 Prozessbezug

40 Baumanagement

41 Projektentwicklung

42 Projektrealisierung

5 Mitgeltende Dokumente

SN 506 511 Baukostenplan Hochbau (eBKP-H)
SN 506 511 Anwenderhandbuch, Erläuterungen zu den Kostengruppen
Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz 2.0 Hochbau
S_02_RR_Baustandard_Schnittstellenbeschrieb GAB MAB
S_B_01_RR_Baustandard_Vorbereitung
S_C_E_F_01_RR_Baustandard_Konstruktion_Wandbekleidung_Bedachung
S_D_01_RR_Baustandard_Technik Gebäude
S_G_01_RR_Baustandard_Ausbau Gebäude
S_I_01_RR_Baustandard_Umgebung Gebäude
S_W_Y_Z_01_RR_Baustandard_Nebenkosten_Reserve_Teuerung_MWST

6 Begriffe / Abkürzungen

BIM	Building Information Modeling
CRB	Centre Suisse d'études pour la rationalisation du bâtiment
eBKP-H	Baukostenplan Hochbau
GAB	Grundausbau
MAB	Mieterausbau
RR	RUAG Real Estate AG
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SNBS	Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz

7 Änderungskontrolle

Datum	Änderungsbeschreibung	
20.02.2018	Dokument neu erstellt	RHFRB/Hda