



universal

Gebäudemanagement AG

Wir konzentrieren uns aufs Ganze

Inhaltsverzeichnis

Schulanlage Lungern

Vorgehensweise - Planungsphase

- Bedürfnisanalyse – Allgemein
- Bedürfnisanalyse – Vorgehen Vereine
- Bedürfnisanalyse – weitere Vorgehen
- Schritte bis zur Phase 11/21

Die Universal Gebäudemanagement AG

Referenzobjekte

- Schulanlage Bönigen
- Mehrzweckhallen
- Denkmalschutz

Unternehmen

- Das Unternehmen
- Schlüsselperson Patrick Gurtner
- Schlüsselperson Stefanie Riesen

universal

Gebäudemanagement AG

Schulanlage Lungern – Projektbegleitung Planungsphase (Schulhaus Kamp / MZG)



universal

Gebäudemanagement AG

Zone für öffentliche Anlagen

Vorgehensweise – Bedürfnisanalyse - Allgemein



Bedürfnisanalyse – Nutzer

- Mit jeweiligen Nutzern einzeln, nach Grösse und Bedarf in Workshops oder Fragebogen (drei Vorgehen definiert)

Ziel

- Lösen von Gegebenheiten
- Was muss das Umfeld erfüllen / beinhalten, dass Auftrag optimal umgesetzt werden kann
- IST / SOLL Prozessabbildung
- **Keine Lösungen suchen**

Vorgängige Wünsche / zu Berücksichtigen

- Doppelturnhalle mit Bühne
- Raumangebot an Nutzerbedürfnisse angepasst
- Schulstufen zusammenführen
- Entflechtung
- Musikschule akustisch von Schule getrennt

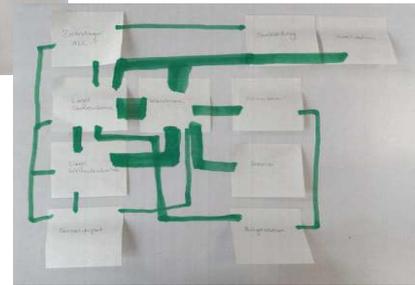
universal

Gebäudemanagement AG

Vorgehensweise – Bedürfnisanalyse – Vereine

Gemeindebetriebe / Feuerwehr / Vereine / Musik

- Ideen und Bedürfnis
- IST / Differenzen zu SOLL
- Abhängigkeiten
- Gewichtung
- Raumprogramm mit Anforderungen und Abhängigkeiten
- Jeweils 1 WS à ½ Tag



universal

Gebäudemanagement AG

Vorgehensweise – Bedürfnisanalyse – Weitere Nutzer

Vorgehen – Schule

- Ca. 3 Workshops mit allen Lehrern
- WS 1: Aufzeigen der möglichen Schulsysteme, Ansätze ideales Schulsystem für Lungern
- WS 2: Das Ideale Schulsystem für Lungern, Raumprogramm mit Anforderungen und Abhängigkeiten, Gewichtung
- WS 3: Lösungsansätze diskutieren

Vorgehen Zentras

- Anhand Fragekatalog
- Bedürfnisse / Raumprogramm mit Anforderungen und Abhängigkeiten ermitteln

universal

Gebäudemanagement AG

Schritte Bedürfnis bis zu SIA Phase 11 / 21

1. Schritt - Bedürfnisanalyse

- Genügend Zeit einberechnen >bestes Resultat
- Zustände Gebäude (sind bekannt, GC-Tool durch UGM erstellt)
- Ziel: IST / SOLL Prozesse, Raumprogramm mit Anforderungen und Abhängigkeiten
- Dauer: 1-3
- Von allen Nutzern: Vernehmlassung

2. Schritt Lösungsstrategie

- Ziel: Übergeordnetes Konzept, Nutzungskonzept in Gegebenheiten, bauliche Massnahmen / Auswirkungen
- Dauer: 2-3 Monate
- Von allen Nutzern: Vernehmlassung

3. Schritt Vorstudie

- Mögliche Etappierung mit Kosten, Strategie entwickeln
- Priorisierung Umsetzung mit Auftraggeber
- Teilkonzepte, Phasenplan
- Dauer: 3-5 Monate

4. Schritt

- Ausschreibung Parallelprojektierung für 5 Architekturbüros

universal

Gebäudemanagement AG



Firmenreferenzen – Umbau und Ersatzneubau Schulhaus Bönigen

- Bausumme: CHF 8.6 Mio.
 - Bauherrschaft: Einwohnergemeinde Bönigen
 - Denkmalschutz K-Objekt
-
- Erstellung Grundkonzept Schulareal
 - Leitung zur Lösungsfindung Schulorganisation
 - GPL und Architektur über Leistungsphasen SIA 102 21-53
 - Beratung der Bauherrschaft
 - Vertretung der Interessen der Bauherrschaft und direkter Ansprechpartner gegenüber Dritten, Planern, Behörden, Unternehmern
 - Bindeglied zur Bauherrschaft
 - Support bei Öffentlichkeitsarbeit, öffentlichen Beschaffungswesen



universal

Gebäudemanagement AG

Firmenreferenzen – Mehrzweckhallen

Sportzentrum Füllerich Muri

- Bausumme: CHF 4.4 Mio.
- GPL und Architektur über Leistungsphasen SIA 102 11-53

Anbau und Sanierung MZH Zäziwil

- Bausumme: CHF 4.7 Mio.
- GPL und Architektur über Leistungsphasen SIA 102 21-53

Sanierung MZH «Geisshubel» Zollikofen

- Bausumme: CHF 4.7 Mio.
- GPL und Architektur über Leistungsphasen SIA 102 21-53



universal

Gebäudemanagement AG

Firmenreferenzen - Denkmalschutz

Sanierung Primarschulhaus West

- Bausumme: CHF 3.8 Mio.
- Bauherrschaft: Einwohnergemeinde Interlaken
- Denkmalschutz K-Objekt



Sanierung Gletscherrestaurant Jungfraujoch

- Bausumme: CHF 11.5 Mio.
- Bauherrschaft: Jungfrauabahn AG, Interlaken
- BLN-Objekt, UNESCO Welterbe



universal

Gebäudemanagement AG

Das Unternehmen



Universal Gebäudemanagement AG

Gründung

- 2007

Inhaber / Geschäftsführer

- Patrick Gurtner, VR / GL
- Oliver von Allmen, VR / GL
- Nils von Allmen, VR / GL

Qualifikation Unternehmen

- Zertifiziert nach ISO 9001, seit 11/2011
- Minergie Fachpartner, GEAK-Experte, Brandschutz-Experte

Tätigkeitsfelder

- Projektentwicklung und Wettbewerbe
- Generalplanungen
- Projektmanagement
- Bauherrenvertretung
- Projektierung und Ausführung
- Bauleitung und Kostenkontrolle
- Kaufmännische Bewirtschaftung
- Archivbewirtschaftung
- Gebäudechecks
- Unterhaltskonzepte
- Facility Management

universal

Gebäudemanagement AG

Universal Gebäudemanagement AG - Mitarbeitende

Anzahl Mitarbeitende / Stellenprozente

- 44 Personen, davon 2 Lernende
- 38.85 FTE

Qualifikationen Mitarbeitende

- 15 Architekten
- 6 Bauleiter
- 5 Hochbautechniker HF
- 5 Hochbauzeichner
- 2 Immobilienbewerter / -bewirtschaftler
- 2 Sachbearbeitung Immobilien
- 3 Administration intern
- 4 Archivdienstleistungen
- 2 Brandschutzfachfrau VKF
- 2 GEAK-Experten

universal

Gebäudemanagement AG

Die Schlüsselpersonen



Schlüsselperson – Patrick Gurtner

Geburtsdatum: 28. Oktober 1973
 Sprachen: Deutsch, Englisch

Qualifikation

- Architekt FH, 1997
- Betriebswirtschafter NDS, 2004
- GEAK-Experte, 2009

Berufserfahrung

2007 – heute UGM / Mitgründer, Präsident VR
 2012 – heute von allmen architekten ag / Mitinhaber,
 Mitglied GL
 2001 – heute von allmen architekten ag / PL, Architekt
 1999 – 2001 Atelier Marti / PL, Architekt
 1997 – 1999 Forum 4 Architekten / PL, Architekt



universal
 Gebäudemanagement AG

Schlüsselperson – Patrick Gurtner, Referenzprojekte

Referenzprojekte

- Umbau und Ersatzneubau Schulhaus Bönigen, Beratung Bauherrschaft, GPL / Architekt
- Umbau und Sanierung ASZ Mürren, Bauherrenberatung
- Sanierung Gemeindeverwaltung Adler Lauterbrunnen, Bauherrenberatung, GPL / Architekt
- Wettbewerbsbegleitung MZH Meiringen, Bauherrenberatung
- KUSPO Lenk, Bauherrenberatung
- Umbau und Sanierung Werkstätte zb Stansstad / Meiringen, Beratung Bauherrschaft, GPL / Architekt



universal

Gebäudemanagement AG

Schlüsselperson – Stefanie Riesen

Geburtsdatum: 29. August 1989
Sprachen: Deutsch, Englisch

Qualifikation

- BSc FH in Business Administration, Nov 2020
- Dipl. Technikerin HF Hochbau, 2014
- Dipl. Hochbauzeichnerin, 2011

Berufserfahrung

2013 – heute UGM / PL, Hochbautechnikerin
2011 – 2013 H. Limacher AG / Bauleiterin
2007 – 2011 von allmen architekten ag / Ausbildung HBZ



universal

Gebäudemanagement AG

Schlüsselperson – Stefanie Riesen, Referenzprojekte

Referenzprojekte

- NSB-K ALC-T, Projektleitung
- NSB-K MP und MP Spez Det, Projektleitung
- Vorprojekt Schulhaus Schwabgut, PL Vorprojekt
- Vorprojekt Schulhaus Bönigen, PL Vorprojekt
- Neubau Gewerbebau Rüger, Beratung Bauherr, PL
- Erweiterung Metzgerei Blaue Kuh, PL
- Ausbau Heizzentrale AVARI, PL Architekt



universal

Gebäudemanagement AG

