|  |
| --- |
|  |
| Areal-Organisation für Entwicklung und Betrieb des Minergie-Areals  Vorlage zur Vorgabe B1.1 Organisation |

|  |  |
| --- | --- |
| *Name Areal* |  |

# Zielsetzung

Die Eigentümerschaften des oben genannten Areals haben den Grundsatzentscheid zur Erreichung eines Minergie-Areals gemäss dem «Produktreglement Minergie-Areal», welches zum Zeitpunkt der Unterschrift gültig ist, gefällt. Dieses Dokument regelt die Organisation im Zusammenhang mit der Entwicklung und Zertifizierung.

# Organisationsstruktur

Die Organisationsstruktur bildet die Entwicklung des Areals vom Prozess zur provisorischen Zertifizierung über die Planung und Realisierung der einzelnen Bauetappen (Neubauten und Sanierungen) bis zur definitiven Zertifizierung ab. Die Organisationsstruktur wird in die Phasen «2.1 Provisorische Zertifizierung», «2.2 Planung und Realisierung», «2.3 Definitive Zertifizierung» und «2.4 Betrieb» gegliedert. Im Rahmen der provisorischen Zertifizierung ist die Organisation bis zur definitiven Zertifizierung aufzuzeigen. Mit der definitiven Zertifizierung ist aufzuzeigen, mit welchen Zuständigkeiten der, den Anforderungen der Zertifizierung entsprechende, Betrieb auf Dauer sichergestellt werden kann.

## Provisorische Zertifizierung

### Prozessführung

#### Aufgaben und Pflichten

* Erarbeitung der für die Erlangung des provisorischen Zertifikats erforderlichen Grundlagen.
* Prozesslenkung bei der Entwicklung des Minergie-Areals.
* Periodische Überprüfung der Areal-Entwicklung hinsichtlich Einhaltung der Vorgaben des Minergie-Areals, insbesondere nach Eingabe der einzelnen Baubewilligungen. Kontaktaufnahme mit der Zertifizierungsstelle bei relevanten Abweichungen gegenüber den Vorgaben.
* Sicherstellen, dass die erforderlichen QS-Massnahmen zeit- und bedarfsgerecht umgesetzt werden.

#### Ansprechpersonen

#### Ansprechperson Strategie und Gesamtprozess

|  |  |
| --- | --- |
| *Firma / Organisation* |  |
| *Vorname Name* |  |
| *Funktion* |  |
| *Adresse* |  |
| *Telefon* |  |
| *E-Mail* |  |

#### Ansprechperson Zertifizierungsprozess

|  |  |
| --- | --- |
| *Firma / Organisation* |  |
| *Vorname Name* |  |
| *Funktion* |  |
| *Adresse* |  |
| *Telefon* |  |
| *E-Mail* |  |

### Vertretung Areal-Organisation

#### Aufgaben und Pflichten

* Stufengerechte Mitwirkung bei der Entwicklung des Minergie-Areals.
* Beschaffung und/oder Zurverfügungstellung der für die Zertifizierung erforderlichen Unterlagen (Energiedaten, Energielieferverträge, Bestandespläne, etc.).
* Sicherstellen des Stakeholderdialogs unter den Akteuren.
* Umsetzung, der für die Zielerreichung erforderlichen QS-Massnahmen.
* Datenmanagement (Archivierung der Minergie-Zertifikate, Inbetriebnahmeprotokolle und Ausführungspläne für Einzelgebäude, etc.).

#### Ansprechperson

|  |  |
| --- | --- |
| *Firma / Organisation* |  |
| *Vorname Name* |  |
| *Funktion* |  |
| *Adresse* |  |
| *Telefon* |  |
| *E-Mail* |  |

### Vertretung Bauherrschaft

#### Aufgaben und Pflichten

* Beauftragung der Prozessführung.
* Erarbeitung und Erlass der Pflichtenhefte für die Aufgaben der Areal-Organisation.
* Bereitstellen der erforderlichen Ressourcen für die von der Areal-Organisation zu leistenden Aufgaben.
* Einfordern der, für die Erreichung der Zertifizierung erforderlichen Anforderungen bei der Bestellung der Planungsleistungen und der Werkvertraglichen Leistungen.

#### Ansprechperson

|  |  |
| --- | --- |
| *Firma / Organisation* |  |
| *Vorname Name* |  |
| *Funktion* |  |
| *Adresse* |  |
| *Telefon* |  |
| *E-Mail* |  |

## Planung und Realisierung

### Prozessführung

#### Aufgaben und Pflichten

* Prozesslenkung bei der Entwicklung des Minergie-Areals.
* Periodische Überprüfung der Areal-Entwicklung hinsichtlich Einhaltung der Vorgaben des Minergie-Areals, insbesondere nach Eingabe der einzelnen Baubewilligungen.
* Umsetzung der Zertifizierungen bei den Einzelgebäuden.
* Formulierung und Überprüfung der erforderlichen QS-Massnahmen bei den Teilprojekten.

#### Ansprechpersonen

#### Ansprechperson Strategie und Gesamtprozess

|  |  |
| --- | --- |
| *Firma / Organisation* |  |
| *Vorname Name* |  |
| *Funktion* |  |
| *Adresse* |  |
| *Telefon* |  |
| *E-Mail* |  |

#### Ansprechperson Zertifizierungsprozess

|  |  |
| --- | --- |
| *Firma / Organisation* |  |
| *Vorname Name* |  |
| *Funktion* |  |
| *Adresse* |  |
| *Telefon* |  |
| *E-Mail* |  |

### Vertretung Areal-Organisation

#### Aufgaben und Pflichten

* Stufengerechte und zielführende Mitwirkung bei der Entwicklung des Minergie-Areals und bei der Realisierung der Einzelgebäude.
* Beschaffung und/oder Zurverfügungstellung der für die Zertifizierung erforderlichen Unterlagen (Energiedaten, Energielieferverträge, Bestandespläne, etc.).
* Sicherstellen des Stakeholderdialogs unter den Eigentümern und den Nutzerinnen und Nutzern des Areals.
* Sicherstellen der Umsetzung, der für die Zielerreichung erforderlichen QS-Massnahmen.
* Datenmanagement (Inbetriebnahmeprotokolle und Ausführungspläne für Einzelgebäude, Abrechnungen Energie, Eigenverbrauchsoptimierung, etc.).

#### Ansprechperson

|  |  |
| --- | --- |
| *Firma / Organisation* |  |
| *Vorname Name* |  |
| *Funktion* |  |
| *Adresse* |  |
| *Telefon* |  |
| *E-Mail* |  |

### Vertretung Bauherrschaft

#### Aufgaben und Pflichten

* Beauftragung der Prozessführung.
* Erarbeitung und Erlass der Pflichtenhefte für die Aufgaben der Areal-Organisation.
* Bereitstellen der erforderlichen Ressourcen für die von der Areal-Organisation zu leistenden Aufgaben.
* Einfordern der, für die Erreichung der Zertifizierung erforderlichen Anforderungen bei der Bestellung der Planungsleistungen und der Werkvertraglichen Leistungen.

#### Ansprechperson

|  |  |
| --- | --- |
| *Firma / Organisation* |  |
| *Vorname Name* |  |
| *Funktion* |  |
| *Adresse* |  |
| *Telefon* |  |
| *E-Mail* |  |

## Definitive Zertifizierung

### Prozessführung

#### Aufgaben und Pflichten

* Erarbeitung der für die Erlangung des definitiven Zertifikats erforderlichen Grundlagen.

#### Ansprechpersonen

#### Ansprechperson Strategie und Gesamtprozess

|  |  |
| --- | --- |
| *Firma / Organisation* |  |
| *Vorname Name* |  |
| *Funktion* |  |
| *Adresse* |  |
| *Telefon* |  |
| *E-Mail* |  |

#### Ansprechperson Zertifizierungsprozess

|  |  |
| --- | --- |
| *Firma / Organisation* |  |
| *Vorname Name* |  |
| *Funktion* |  |
| *Adresse* |  |
| *Telefon* |  |
| *E-Mail* |  |

### Vertretung Areal-Organisation

#### Aufgaben und Pflichten

* Stufengerechte und zielführende Mitwirkung der für den nachhaltigen Betrieb des Minergie-Areals erforderlichen Grundlagen.
* Sicherstellen der für den langfristigen Betrieb erforderlichen Rahmenbedingungen (Regelung Eigentumsverhältnisse, Erstellung der Reglemente für Betrieb und Unterhalt, Klärung der Rechte und Pflichten, Weiterentwicklung des Areals im Bereich Energie und Nachhaltigkeit, etc.).
* Schaffung der Rahmenbedingungen für den erforderlichen Stakeholderdialog unter den Eigentümern und den Nutzerinnen und Nutzern des Areals in der Betriebsphase.
* Schaffung der Rahmenbedingungen zur Sicherstellung der erforderlichen QS-Massnahmen und Abrechnungen (Energie, Eigenverbrauchsoptimierung, etc.) im Betrieb.

#### Ansprechperson

|  |  |
| --- | --- |
| *Firma / Organisation* |  |
| *Vorname Name* |  |
| *Funktion* |  |
| *Adresse* |  |
| *Telefon* |  |
| *E-Mail* |  |

### Vertretung Bauherrschaft

#### Aufgaben und Pflichten

* Beauftragung der Prozessführung.
* Erarbeitung und Erlass der Pflichtenhefte für die Aufgaben der Areal-Organisation.
* Bereitstellen der erforderlichen Ressourcen für die von der Areal-Organisation zu leistenden Aufgaben.
* Einfordern der, für einen zielführenden Betrieb des Areals erforderlichen Struktur und deren rechtliche Absicherung.

#### Ansprechperson

|  |  |
| --- | --- |
| *Firma / Organisation* |  |
| *Vorname Name* |  |
| *Funktion* |  |
| *Adresse* |  |
| *Telefon* |  |
| *E-Mail* |  |

## Betrieb

Im Rahmen der definitiven Zertifizierung ist aufzuzeigen, wie der nachhaltige Betrieb des Areals sichergestellt werden soll. Dazu sind die Eigentumsverhältnisse sowie die Rechte und Pflichten der einzelnen Akteure aufzuzeigen. Zusätzlich sind die für den Betrieb erforderlichen Strukturen und zuständigen Personen zu bezeichnen und die dafür erforderlichen Ressourcen zur Verfügung zu stellen.

### Erforderliche Nachweise

* Aufzeigen der Eigentumsverhältnisse und falls nicht Alleineigentum, aufzeigen der Rechte und Pflichten der einzelnen Beteiligten (z.B. STWEG-Reglement, etc.).
* Betriebs- und Unterhaltsreglement (Zuständigkeiten, Rechte und Pflichten, Abrechnung der Leistungen, Abrechnung Energie, etc.).
* Künftige Arealentwicklung (Umsetzung künftiger Technologie-Entwicklungen, Erneuerung, etc.) und der damit zusammenhängenden Rechte und Pflichten der einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümern.

### Organisation Betrieb

**Organigramm**

|  |
| --- |
| *Zu ergänzen in definitiver Zertifizierung* |

# Unterschriften

Die Eigentümerschaften verpflichten sich mit ihren Unterschriften zu den Vorgaben des Minergie-Areals und zur Übertragung dieser Verpflichtung auf zukünftige Eigentümerschaften.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Eigentümerschaft** | | |  |  |
| Firma / Organisation |  | Firma / Organisation |  | Firma / Organisation |
|  |  |  |  |  |
| Vertreten durch (Vor-/Nachname) |  | Vertreten durch (Vor-/Nachname) |  | Vertreten durch (Vor-/Nachname) |
|  |  |  |  |  |
| Ort, Datum |  | Ort, Datum |  | Ort, Datum |
|  |  |  |  |  |
| Unterschrift |  | Unterschrift |  | Unterschrift |
|  |  |  |  |  |