

KBOB – Glossar

Patronat KBOB mit ihren Mitgliedern: Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL), armasuisse, ETH-Bereich, Bundesamt für Strassen (ASTRA), Bundesamt für Verkehr (BAV), Bau- Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz (BPUK), Schweiz. Städteverband (SSV)

Redaktion KBOB: a) BBL: F. Swoboda (Projektleitung), I. Colombo, S. Beer
b) armasuisse: A. Lamparter, H. Lerch
c) SSV: B. Kraus, Stadt Zürich

IPB: H. Duer, Genossenschaft Migros Aare

SPM: Dr. H. Knöpfel, E. Jakob, Rosenthaler + Partner AG

BK: M. Aviolat, Zentrale Sprachdienste, Sektion Terminologie

Quellen

IPB Interessengemeinschaft Privater Bauherren, Stichwortverzeichnis
IBB/ETHZ Institut für Bauplanung und Baubetrieb ETH/Zürich
SPM Schweizerische Gesellschaft für Projektmanagement, PM Glossar
VZPM Verein zur Zertifizierung im Projektmanagement, Beurteilungsstruktur
ISOMBA Informationssystem Objektmanagement Bauten (VBS)
SE Systems Engineering (Verlag Industrielle Organisation)
NDK Module des Nachdiplomkurses „Projektmanager Bau“ der Hochschule Technik+Architektur Luzern
Alptransit 22. Glossar
SVIT Schweizer Verband der Immobilien-Treuhänder
SIA d 0165, 469, 480
HEV Hauseigentümergeverband, Immo-Lexikon

Index

[A](#) [B](#) [C](#) [D](#) [E](#) [F](#) [G](#) [H](#) [I](#) [J](#) [K](#) [L](#) [M](#) [N](#) [O](#) [P](#) [Q](#) [R](#) [S](#) [T](#) [U](#) [V](#) [W](#) [X](#) [Y](#) [Z](#)

A-fonds-perdu-Beitrag

Finanzmittel, die unter Verzicht auf Verzinsung und Rückzahlung für einen bestimmten Zweck zur Verfügung gestellt werden.

Abbruch

Auflösung von Bausubstanz und Entsorgung des Abbruchmaterials.

Abhängigkeitsliste

Tabellarische Zusammenstellung der Anordnungsbeziehungen zwischen den Vorgängen eines Netzplans.

Ablauf

Folge von Zuständen des betrachteten Objektes, wobei die Zustandsänderung durch Leistungen (Prozesse) bewirkt wird, welche eine Transformation vom Ausgangszustand zu einem angestrebten Zwischen- bzw. Endzustand ermöglichen (a). Logische, räumliche und zeitliche Folgen von menschlichen und/oder technischen Verrichtungen in Mensch-Maschine-Systemen zur zielgerichteten Transformation von Material, Energie und Information (b).

Ablaufanalyse

Analyse, die untersucht, wo, womit und wann welche Inputs eines Prozesses wie umgesetzt werden müssen, um vorgegebene Outputs zu erhalten

Ablaufelement

Element zur Beschreibung von Sachverhalten eines Ablaufes, das die Merkmale Art, Inhalt und Umfang, Objekt oder Raum, Zeitpunkt und Zeitdauer, Sachmittel und ausführende Instanz umfasst. .

Ablaufkonzept

Aufbau der Ablaufpläne eines Planungssystems.

Ablauforganisation

Sinnvolle Gestaltung von Arbeits- und Entscheidungsabläufen in einer Organisation (a). Dauerhaft wirksame Regelung eines dynamischen Zusammenhangs (der Organisation), in dem zeitliche, räumliche, mengenmässige und logische Beziehungen geregelt werden (b).

Ablaufplan

Dokumentation der logischen Verknüpfungen von Arbeitspaketen (z. B. im Netzplan), die die Grundlage für den Terminplan bildet.

Ablaufplanung

Planung, die Antwort gibt auf die Frage, was gemacht werden soll (welche Leistungen an welchem Objekt erbracht, welche Aufgaben gelöst, welche Zustände erreicht werden sollen), wie es gemacht werden soll (in welcher Reihenfolge, unter welchen Bedingungen), wann es gemacht werden soll (Beginn, Dauer, Unterbrechungen, Ende) und wo es gemacht werden soll (räumliche Zuordnung).

Ablaufschema; Ablaufdiagramm; Flussdiagramm

Grafische Darstellung eines Ablaufes, in der die Ablaufelemente mit Symbolen wiedergegeben sind und die zeitliche Folge von Zuständen, Phasen und Vorgängen aufgezeigt wird.

Abnahme

Mit der Abnahme ist ein Werk (oder ein in sich geschlossener Teil eines Werkes) abgeliefert und geht in die Obhut des Bestellers über. Die Abnahme erfolgt in der Regel nach der Feststellung, dass das Ergebnis keine oder nur unbedeutende Mängel aufweist (vertragsgemässe Ablieferung), anlässlich einer gemeinsamen Prüfung von Besteller und Unternehmer.

Abrechnung

FI – AA

Definition SAP RE: Abrechnung: Buchung von Wertzugängen zu Anlagen aus aktivierbaren Kostenarten auf den Gebäuden. Allg. Sprachgebrauch (nicht projektbezogen): Ausgleich von Zahlungsforderungen und -verbindlichkeiten, meist innerhalb eines bestimmten Teilnehmerkreises und für einen bestimmten Zeitraum [Duden]

Abrechnung; Projektabrechnung

Schriftliche Darstellung der Kosten der erbrachten Leistungen durch die am Projekt Beteiligten einschliesslich der Teuerung. Grundlage für Projektabschlussentscheid des Auftraggebers.

Abrechnungseinheit

Definition SAP RE: Zusammenfassung von Mieteinheiten, die für eine Nebenkostenart an einer gemeinsamen Nebenkostenabrechnung teilnehmen, i. d. R. Wirtschaftseinheit.

Abrechnungsteilnahme

Definition SAP RE: Gebäude ist bei einer Abrechnung betroffen.

Abrechnungsvariante

Definition SAP RE: Begriff aus der Nebenkostenabrechnung von SAP RE

Abrechnungsvorschrift

Definition SAP RE: Regel, nach der Kosten von einem Kontierungsobjekt auf ein anderes abgerechnet werden sollen.

Abschlagszahlung

Periodische Zahlung entsprechend dem Baufortschritt auf Grund einer Mengenerfassung.

Abschlussitzung

Sitzung zum Abschluss einer Phase oder eines Projektes.

Abschreibung

Planmässige Herabsetzung des Gebäudewertes in der Buchhaltung und Kostenrechnung. Durch Abschreibung wird der technischen, wirtschaftlichen und modischen Altersentwertung eines Bauwerks Rechnung getragen. Abschreibungen können als Aufwand steuerlich berücksichtigt werden. In der Regel werden Abschreibungsbeträge entweder nach dem Anschaffungswert oder nach dem jeweils verbleibenden Buchwert berechnet. (Immo-Lexikon des HEV und Eidg. Steuerverwaltung)

Abschreibungssatz

Prozentsatz für die buchhalterische Festsetzung des Wertverlustes auf Anlage- und Umlaufvermögen (Abschreibung). Für die Veranlagung der direkten Bundessteuer setzt die Eidg. Steuerverwaltung die jeweils geltenden Sätze fest. Kantone und Gemeinden wenden weitgehend die gleichen Normen an. (Eidg. Steuerverwaltung)

absoluter Landwert

Wert, der aus der bestmöglichen Nutzung einer Bauparzelle resultiert

Abteilung

Mehrere Arbeitsgruppen eines segmentierten aber zusammengehörigen Aufgabenkomplexes in einen Organisationsbereich unter Leitung einer Instanz ergeben eine Abteilung. In einer Abteilung besteht ein Mindestmass an direkten

Arbeitsbeziehungen, so dass von einem quasi geschlossenen Untersystem einer Institution gesprochen werden kann.

Abteilung für Genie und Festungen EDV Projekt A (AGFA)
System zur Verwaltung militärischer Anlagen (geheimes Objektverzeichnis) [ISB96].

Abweichung

Differenz zwischen zwei Werten, die im Normalfall gleich wären

Agglomeration

Eine Agglomeration ist ein Siedlungsraum, in dem Wohnen, Arbeiten, öffentliche Dienstleistungen und Freizeitgestaltung in hoher Dichte vorkommen, aber räumlich ungleich auf das Gebiet einer oder mehrerer Kernstädte und mehrerer umliegender Gemeinden verteilt sind, welche jedoch eng miteinander verflochten sind.

Agio

Im Bankgeschäft versteht man darunter einen Aufpreis. Bei Wertpapieren bezeichnet man damit den Betrag, um den der Ausgabepreis über dem Nennwert liegt, bei Währungen, den Aufpreis, den man beim Umwandeln von Devisen in Banknoten zahlt, bei Edelmetallen, den Aufpreis, den man für die Verarbeitungsform des Metalls zahlt. Das Agio wird meist in Prozenten des Ausgangspreises angegeben. (Internet-Glossar des Verbandes der Schweizer Raiffeisenbanken)

Akkomodation

In der Prozess Akkomodation (Prozess-Anpassung) werden neue Schemata erzeugt. Akkomodation kommt dann zum Einsatz, wenn Ereignisse vorhandene Schemata sprengen würden und sich auch bei hartnäckigem Bemühen nicht völlig ignorieren lassen

Akonto

Vorauszahlung, Anzahlung oder Teilzahlung auf eine fällige Geldschuld. IBB / ETHZ

Aktennotiz

Kurzes, informelles Dokument zur schriftlichen Fixierung wesentlicher Punkte.

Aktivitätenplanung

Planung der Tätigkeiten und deren Ablauf (sachliche oder logische Abhängigkeiten).

aktuell

Wert auf dem aktuellen Wissensstand (zum aktuellen Bezugszeitpunkt ermittelt; wird sich in Zukunft durch weitere Aktualisierung voraussichtlich noch ändern)

Alleineigentum

Form des Eigentums. Die Liegenschaft gehört einer natürlichen oder juristischen Person allein. Der Alleineigentümer kann selbständig über seine Liegenschaft verfügen. (Internet-Glossar des Verbandes der Schweizer Raiffeisenbanken)

Altersentwertung

Bei der Altersentwertung eines Gebäudes handelt es sich um die altersabhängige technische Entwertung, die das Objekt seit der Erbauung zufolge Alterung und Abnutzung oder aus anderen Gründen erlitten hat. Die Wertverminderung eines Gebäudes ist von der Alterung

und vom Zustand des Objektes abhängig. Richtlinien der Glarner Sachversicherung (GSV)

Amortisation; Tilgung

Periodische Abtragung (Rückzahlung) einer Schuld. Indirekte Amortisation: Die Amortisationsbeträge werden nicht unmittelbar zur Tilgung verwendet, sondern zur Absicherung gegen die finanziellen Folgen von Tod oder Erwerbsunfähigkeit sowie zwecks Steuerersparnis in einer Lebensversicherungspolice angelegt. Die Schuld wird bei Auszahlung der Police getilgt

Amortisationsrechnung; Pay Back-Methode

Methode der statistischen Wirtschaftlichkeitsrechnung zur Ermittlung der Zeitdauer bis das für eine Investition eingesetzte Kapital durch Kapitalrückflüsse zurückgewonnen wird.

Analogiemethode

Beim Analogieschluss wird, auf Grund einer offenbaren Ähnlichkeit von einigen Teilen (Form, Eigenschaft, Funktion) zweier Phänomene auf Ähnlichkeit auch bei anderen, noch unbekanntem Teilen geschlossen. Die Analogiemethode ist die bewusste Verwendung dieses Vorgehens bei der Suche nach Lösungen (Siehe auch Kreativitätstechniken)

Analyse

Gliederung eines Ganzen in seine Teile und Untersuchung der Teile in ihrem gegenseitigen Verhältnis und im Verhältnis zum Ganzen.

Anfangsfolge

AF

Die Anordnungsbeziehung besteht zwischen dem Anfang des Vorgängers und dem Anfang des Nachfolgers.

Anfangsmietzins

Beim Abschluss eines neuen Mietvertrages vereinbarter Mietzins.

Anfangszeitpunkt frühester

Frühest möglicher Anfang eines Vorganges im Netzplan.

Anfangszeitpunkt spätester

Spätester erlaubter Beginn eines Vorganges beim Netzplan bei Einhaltung des spätesten Endzeitpunktes des letzten Vorganges des Projektes.

Anforderungen

Festgelegte Zielvorgaben an verschiedene Merkmale des Bauwerks

Anforderungskatalog

Gesamtheit der Anforderungen des Auftraggebers an die Lieferungen und Leistungen eines Auftragnehmers. Möglichst lösungsneutrale Beschreibung der Erwartungen des Auftraggebers an das zukünftige Produkt oder die zukünftige Leistung.

Anlage

Definition ISOMBA: Ein oder mehrere Objekte, die (a) auf der gleichen Parzelle oder auf aneinander stossenden Parzellen liegen, (b) und/oder an eine gemeinsame, gleiche Erschliessung angeschlossen sind, (c) und/oder im Rahmen eines Gesamtüberbauungsplanes realisiert wurden bzw. werden, (d) und/oder in einem Ort (Ortsverzeichnis der Post) liegen. Definition SAP RE: Ansammlung von Objekten, die zu einem sinnvollen Ganzen zusammengeführt werden. Im Bereich der Immobilien ist eine Anlage eine sinnvolle Zusammenfassung von Grundstücken und Gebäuden. Allg. Sprachgebrauch / Haustechnikanlage: Ansammlung von Objekten, die zu einem sinnvollen Ganzen zusammengeführt werden. Im Bereich der

Immobilien ist eine Anlage eine sinnvolle Zusammenfassung von Grundstücken und Gebäuden. Aus Sicht des BBL beinhaltet eine (zivile) Anlage in der Regel alle Objekte, die von einer Energiezentrale versorgt werden [ISB96].

Anlagekosten; Investitionskosten

1. Kaufpreis der Liegenschaft (Erwerbskosten), zuzüglich der bei der Handänderung anfallenden Steuern, Gebühren, Spesen und Provisionen. 2. Erstellungskosten (Gestehungskosten); Summe aus Landerwerbskosten, Bau- und Baunebenkosten.

Anlagenbuchhaltung

FI –AA

Definition SAP RE: Führung der Anlagewerte von Investitionen (Bauten, Einrichtungen) und Berechnung von periodischen Abschreibungen (Wertverluste) nach bestimmten Regeln. Definition AGFA: Eine Anlage im AGFA entspricht im ISOMBA dem Objekt.

Anlagenklasse

Definition SAP RE: Ähnliche Anlagen werden zu Anlagenklassen zusammengefasst. Alle Anlagen einer Anlagenklasse sind demselben Hauptbuchkonto zugeordnet.

Anlagestruktur

Vollständige Gliederung eines Vorhabens in seine physischen Bestandteile. Bei Unterhalt, Erneuerung und Umbau werden die Leistungen den bestehenden Anlageteilen zugeordnet.

Anlagentyp

Definition ISOMBA: Kategorie von Anlagen mit gleichem Verwendungszweck

Anlagewert AW

Monetärer Wert einer Anlage, welcher sich zum Betrachtungszeitpunkt aus der reinen Summe der total ausgegebenen Franken für die Erstellung der Anlage zusammensetzt, zuzüglich der angefallenen, aktivierbaren Aufwendungen und ohne Abschreibungen. Definition Steuerverwaltung: Anlagekosten und vorgenommene wertvermehrende Aufwendungen.

Annuität

Regelmässige Zahlung in gleich bleibender Höhe, die sich aus Zins- und Amortisationsanteil zusammensetzt und die vereinbarte Rückzahlung und Verzinsung einer Schuld (Hypothek), bzw. des investierten Kapitals sicherstellt. Annuitätenhypothek, Grundpfandkredit mit gleich bleibenden periodischen Zahlungsverpflichtungen (Annuitäten); Zinssatzänderungen werden durch Anpassungen der Amortisationsrate aufgefangen.

Anpassung

Anpassen des Bauwerks an neue Anforderungen, ohne wesentliche Eingriffe in das Bauwerk

Anpassungsart Mietvertrag

Definition SAP RE: Regel, wie oft und auf welche Weise ein Mietvertrag angepasst werden kann.

Anweisung

Weisung des Vorgesetzten gegenüber seinem Mitarbeiter, in seinem Zuständigkeitsbereich einen Entscheid bezüglich eines unbedingt zu erreichenden Zieles zu verwirklichen.

Arbeit

Ergebnis und/oder Durchführung einer Aufgabenerledigung. Leistung, bei welcher der Einsatz menschlicher Einsatzmittel eine wesentliche Rolle spielt. Siehe auch Leistung.

Arbeitsablauf

Abwicklung von neben- oder/und nacheinander erfolgenden Arbeitsleistungen, die nur auf die Lösung einer bestimmten Aufgabe ausgerichtet sind. Gleichzeitig sind die Stellen, welche die einzelnen Arbeiten zu leisten haben, festgelegt.

Arbeitsanweisung

Die Arbeitsanweisung ist eine Vorschrift, die Einzelfragen der Arbeitsleistungen, d. h. der Arbeitstechnik und des Arbeitsablaufes, bezogen auf eine einzelne Tätigkeit, regelt.

Arbeitsergebnis

Das Arbeitsergebnis ist die Menge von Einheiten, die durch die Nutzung und/oder den Verbrauch von Einsatzmitteln erzeugt wird.

Arbeitsgattung

Berufs- oder aufgabenspezifisches Leistungspaket, bzw. Leistungsart.

Arbeitsgemeinschaft

ARGE

Die ARGE ist ein Zusammenschluss verschiedener Unternehmer (Konsortium), die zusammen einen Werkvertrag mit einem Bauherrn abschließen wollen. Juristisch hat sie normalerweise die Form einer einfachen Gesellschaft (Solidarhaftung)

Arbeitsgestaltung differentielle

Arbeitsplätze sollen so eingerichtet werden, dass Menschen zwischen verschiedenen Möglichkeiten wählen können.

Arbeitsgestaltung dynamische

Das Prinzip der dynamischen Arbeitsgestaltung berücksichtigt die Entwicklung von Bedürfnissen, aber auch die Entwicklung von Fähigkeiten und Fertigkeiten etc.

Arbeitsgruppe

Eine Arbeitsgruppe fasst Personen (Stellen) mit Ausführungsaufgaben zusammen, zwischen denen unmittelbare Arbeitsbeziehungen bestehen und die von einem Gruppenleiter (i. d. R. die unterste Instanz in einer Hierarchie) geführt wird.

Arbeitsmenge

Arbeitsaufwand, der mit der Durchführung eines Vorganges, Arbeitspaketes oder Projektes verbunden ist. Wird z. B. in Stunden, Tagen, Monaten gemessen. Siehe auch: Aufwand

Arbeitspaket; Aufgabenpaket

Die Arbeitspakete beschreiben Aufgaben mit eindeutigen Ergebnissen bzw. Ergebniserwartungen, die einer ausführenden Stelle zugeordnet werden. Teil eines Projektes, der im Projektstrukturplan nicht weiter aufgliedert ist und auf einer beliebigen Gliederungsebene liegen kann. Siehe auch Leistung, Leistungspaket

Arbeitspaketbeschreibung; Leistungsbeschreibung; Leistungsbescrieb

Die Arbeitspaketbeschreibung gibt an, welche Aktivitäten auszuführen und welche Ereignisse zu welchem Zeitpunkt zu erzielen sind, aber nicht, wie die Aufgabe durchgeführt wird.

Arbeitsplanung; Arbeitsvorbereitung (AVOR)

Gedankliche Vorwegnahme der zur Lösung einer Aufgabe notwendigen Tätigkeiten und Bestimmung und Bereitstellung der für die Tätigkeiten notwendigen Personal- und Sachmittel.

Arbeitsplatz

Definition ISOMBA: Als Arbeitsplatz gilt die zur Verrichtung der Aufgabe benutzte Ausstattung. Ein Arbeitsplatz kann von mehreren Mitarbeitenden benutzt werden. Allg. Sprachgebrauch: Ort, an dem eine Tätigkeit verrichtet wird, einschließlich der Einrichtung (Geräte, Möbel).

Arbeitsplatz Ist/Soll

Definition ISOMBA: Ist: Anzahl effektiv eingerichteter Arbeitsplätze, welche von keinem, einem oder mehreren Mitarbeitenden benutzt werden können. Soll: Anzahl Arbeitsplätze, die innerhalb eines Gebäudes theoretisch möglich sind.

ARGUS

Integrierte Softwarelösung zur Unterstützung der Bau- und Bewirtschaftungsprozesse. Über ARGUS werden die Baubuchhaltung der Ausbildungs- und Betriebsbauten sowie die Tankanlagen abgewickelt.

Assekuranzwert; Gebäudeversicherungswert

Der Gebäudeversicherungswert oder Assekuranzwert ist der von der Kantonalen Gebäudeversicherung festgesetzte Neuwert der versicherten Gebäude. Er umfasst die gebäudevollendenden, ortsgelunden Kosten sowie alle dem Eigentümer gehörenden, mit dem Gebäude fest verbundenen Anlagen.

Assimilation

Der Prozess, vorzugsweise die Reize zu verarbeiten, die in vorhandene Schemata passen, nennt man Assimilation.

Attikawohnung

Wohnung in zurückversetztem oberstem Geschoss.

Attribut

Definition ISOMBA: Ein Attribut beschreibt eine charakteristische Eigenschaft eines Objektes. Wird nur im Zusammenhang mit einem Objekt angegeben.

Attribute Listing

Attribute Listing ist eine analytisch-systematische Kreativitätstechnik, mit der - ausgehend von den Eigenschaften, Funktionen und Wirkungen (Merkmale) einer bestehenden oder einer gefundenen Lösung - für jedes Merkmal weitere Ausprägungen gesucht werden können. Man zerlegt z. B. ein Produkt im ersten Schritt in möglichst alle Merkmale ("Attributes") d. h. Gestaltelemente, Eigenschaften, Aufbauprinzipien usw. Im zweiten Schritt hält man fest, wie sich die derzeitige Lösung im Hinblick auf diese Merkmale darstellt. Schliesslich sucht man im dritten Schritt konsequent nach Alternativen für die derzeitigen Ausgestaltungen.

Audit

Systematische und objektive Tätigkeit zur Ermittlung des Erfüllungsgrades von Forderungen bezüglich einer vereinbarten Betrachtungseinheit (Leistungspaket, Zielzustand), die von einer oder mehreren, von der auditierten Einheit unabhängigen, Personen durchgeführt wird. Projektbezogenes Audit: Systematische und unabhängige Überprüfung aller Tätigkeiten und Resultate der auditierten Einheit auf: a) Übereinstimmung mit dem Plan, b) ob sie wirksam umgesetzt wurden, c) ob sie geeignet sind, die Ziele zu erreichen.

Auditor

Person, die ein Audit durchführt.

Auditteam

Ein Auditor oder mehrere Auditoren, die mit der Durchführung eines Audits beauftragt sind.

Aufbauorganisation

Die Aufbauorganisation ist die dauerhaft wirksame Gestaltung des (quasi) statischen Beziehungszusammenhangs. Teilaufgaben werden Stellen und Sachmitteln zugewiesen, und zwischen Stellen und Sachmitteln werden Beziehungen hergestellt.

aufbewahrungswürdig

Aufbewahrungswürdig beschreibt eine Unterlage, die für zu erwartende Nachweise vorgelegt werden muss, z. B. Zeugnisse, Verträge, Protokolle

Aufgabe

Leistungsverpflichtung, welche die Überführung eines unbefriedigenden heutigen oder künftigen Ist-Zustands in einen befriedigenden Soll-Zustand zum Ziel hat, wobei der Mensch durch Arbeit und den Einsatz von Sachmitteln und Informationen mitwirkt. Organisationsbezogene Aufgabe: Eindeutig beschriebene Aufforderung an eine bestimmte Stelle mit Angabe aller Bedingungen und Verfahrensanweisungen, um ein bestimmtes Ergebnis zu erreichen. Projektbezogene Aufgabe: Beschreibung der Diskrepanz zwischen einem unbefriedigenden Ist-Zustand und einem durch menschliche Leistung zu erreichenden Endzustand (Soll-Zustand). Eine Aufgabe umfasst die Beschreibung der (aktuellen) Ausgangslage (Ist-Zustand) und des gewünschten und zu erreichenden Zustandes (Soll-Zustand) und evtl. auch Hinweise auf den Weg, auf dem der Soll-Zustand zu erreichen ist. Bei der

Aufgabenlösung wirkt der Mensch durch Arbeit und den Einsatz von Sachmitteln mit.

Auftrag

Aufforderung bzw. Verpflichtung, gegen Vergütung eine nach Art, Menge, Ort und Zeit bestimmte Leistung zu erbringen. Der Beauftragte (Auftragnehmer) verpflichtet sich, die ihm übertragenen Leistungen vertragsgemäss zu besorgen, während der Auftraggeber sich verpflichtet, die Leistungen zu vergüten. Definition SAR RE: Innenauftrag (CO) oder Kundenauftrag (SD); Innenaufträge werden z. B. für die Erstellung von Anlagen (Gebäuden) benutzt.

Auftraggeber, Investition

Der Auftraggeber ist für die Investition und damit die Existenzgrundlage des Projektes verantwortliche Stelle bzw. Organisation. Sie kann mit einem Investor identisch sein (z. B. internes Projekt eines Unternehmens) oder sich aus mehreren Investoren sowie allenfalls weiteren Stellen (z. B. Nutzern) zusammensetzen

Auftraggeber, Projekt

Auftraggeber eines Projektes ist die Instanz, die über den Projektantrag bezüglich Projektwürdigkeit, die P-Priorität, den P-Auftrag und den Zielkatalog zu entscheiden hat, den Projektleiter ernennt und die PO genehmigt, die Meilenstein-Entscheidung fällt und den P-Abschluss erklärt. Der Auftraggeber ist der "Besitzer" des Projektes.

Auftragnehmer, Vertrag

Lieferant in einer Vertragssituation.

organisationsbezogene Auftragsbeschreibung

Die Auftragsbeschreibung legt den an einen Stelleninhaber erteilten Auftrag und die damit einzuhaltenden Bedingungen fest.

Auftragsleiter

Leiter von einem oder mehreren Aufträgen in Sach- und Dienstleistungsunternehmen. Der Auftragsleiter ist gegen aussen dem Projektmanager des Kunden verantwortlich. Intern ist er der Geschäftsleitung oder einer anderen Stelle der Stammorganisation verantwortlich. Auch als "Projektleiter" oder "Baustellenleiter" bezeichnet.

Auftragsmanagement

Die Aufträge werden im Unternehmen als Projekte geführt.

Aufwand

Arbeit, die notwendig ist um ein Arbeitspaket abzuarbeiten (ohne Wartezeiten und Abwesenheiten). Der Aufwand ist das Produkt aus Dauer und Kapazität und wird z. B. in Personentagen, Maschinenstunden, Materialmengen oder in Geldeinheiten angegeben.

Aufwandschätzung

Ermittlung des Aufwandes mittels Schätzmethoden.

Aufzeichnung

Dokument, das einen Nachweis über eine ausgeführte Tätigkeit oder über erzielte Ergebnisse liefert

Ausbaugrad

Prozentuales Verhältnis zwischen der vorhandenen und der rechtlich zulässigen Bruttogeschossfläche.

Ausbaukonzept; Masterplan

Übergeordnete Planung im Rahmen von Unternehmungen bzw. andern Organisationen, welche den langfristigen Endzustand von Gesamtanlagen bzw. Organisationen beschreibt. .

Ausbildungsplatz

Definition ISOMBA: Bereich Simulatoren und Übungsanlagen. Anzahl der effektiv eingerichteten Ausbildungsplätze, welche von keinem, einem oder mehreren Auszubildenden benutzt werden können.

Ausführende; Unternehmer

Alle Projektbeteiligten, welche sich durch Unterzeichnung eines Werkvertrages zur Erstellung oder Lieferung einer baulichen Anlage oder Teilen davon verpflichtet haben. .

Ausgaben

Ausgaben sind Zahlungen, die an Dritte geleistet werden

Ausgangslage; Anfangszustand

Zustand bei Beginn einer geplanten und gewollten Veränderung eines Systems.

Ausgangszeitpunkt

Zeitpunkt des Beginnes einer geplanten und gewollten Veränderung eines Systems.

Ausnützungsziffer

AZ

Verhältnis zwischen Parzellenfläche und Bruttogeschossfläche; definiert die maximal zulässige Überbauung eines Grundstücks. (Immo-Lexikon des HEV)

Ausschreibung

Wettbewerbliche Suche nach einem kompetenten Geschäftspartner, der in der Lage ist, ein bestimmtes Produkt oder eine bestimmte Leistung in der gewünschten Form und Zeit zu möglichst günstigen Bedingungen zu liefern. Wettbewerbliche Suche nach einem kompetenten Geschäftspartner, der in der Lage ist, ein bestimmtes Produkt oder eine bestimmte Leistung in der gewünschten Form und Zeit zu möglichst günstigen Bedingungen zu liefern.

Aussengeschossfläche

Definition ISOMBA: Die Aussengeschossfläche ist die genutzte Grundrissfläche ausserhalb der allseitig umschlossenen und überdeckten Geschossfläche (z. B. Balkone, Terrassen, Aussentreppen, offene Parkgaragen).

Auswahlverfahren

Verfahren, in dem bestimmte Personen oder Unternehmen für einen bestimmten Zweck oder eine bestimmte Aufgabe ausgewählt werden

Auswertung

Prüfen und interpretieren von Daten im Hinblick auf deren Aussagekraft.

degressive Abschreibung

Bei der degressiven Abschreibungsmethode wird jährlich immer der gleiche Prozentsatz vom jeweiligen Restbuchwert für die Dauer der Nutzung abgeschrieben. Dadurch fallen in den ersten Jahren relativ hohe und in den folgenden Jahren immer kleiner werdende Abschreibungsbeträge an.

funktionale Ausschreibung

Leistungsverzeichnis nach funktionaler Zielsetzung, statt nach Einzelpositionen und Mengen.

kleine Ausbesserung, kleiner Unterhalt

Unterhaltsarbeit zur Beseitigung eines Mangels, der vom Mieter nach Ortsgebrauch auf eigene Kosten beseitigt werden muss, z. B. der Ersatz einer defekten Kochherdplatte oder eines Rollladengurtes.

leistungsabhängige Abschreibung

Kosten durch die Wertminderung entsprechend der leistungsmäßigen Nutzung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes. Diese leistungsabhängige Abschreibung ist meist die genauere und korrektere Form, z. B. Abschreibung eines PKW nach den gefahrenen Kilometern

lineare Abschreibung

Im Gegensatz zur degressiven Abschreibung wird bei der linearen Abschreibung jährlich immer der gleiche Abschreibungssatz für die gesamte Nutzungsdauer, bezogen auf den ursprünglichen Anschaffungswert, geltend gemacht

vorzeitiger Auszug

Beendigung eines Mietverhältnisses vor Ablauf der Kündigungsfrist. .

Änderung

Jede Modifikation, Um- und Neudefinition von im Rahmen eines Projektes bereits erarbeiteten Sachgegenständen, Informationen oder Daten. Spezifisch: Modifikation von Bestellungen oder weiteren

Vorgaben und Entscheiden des Bundes oder von Vorgaben, Planungen oder Entscheiden der Ersteller

Änderungsmanagement

Das Änderungsmanagement ist verantwortlich für die Steuerung der Änderungen. Es sorgt dafür, dass Änderungen identifiziert, beschrieben, klassifiziert, bewertet, genehmigt, eingeführt und verifiziert werden

Änderungsprotokoll

Formular zwecks systematischen Festhaltens von während des Projektablaufes beschlossenen Änderungen inkl. Darstellung der Auswirkungen.

Änderungswesen

Das Änderungswesen umfasst alle Mittel und Methoden zur systematischen Behandlung von Änderungen im Rahmen eines Projektes, insbesondere Protokollierung, Darstellung der Konsequenzen für Leistungen, Kosten, Termine, Risiken etc. sowie Information der betroffenen Projektbeteiligten.

harte Daten

Als hart werden i. d. R. messbare und/oder objektiv bewertbare Daten bezeichnet wie Abmessungen, Belastungen, Kosten, Termine, Mengen, die den Status eines Projektes zu einem bestimmten Zeitpunkt wiedergeben

weiche Daten

Die weichen Daten beschreiben die psycho-soziale Seite des Projektes bzw. die Situation der Mitarbeiter

allgemeine Teuerung; Inflation

Durchschnittliche Preisänderung gemäss Konsumentenpreisindex (Inflation).

allgemeine Vertragsbedingungen

AVB

AVB sind Vertragsbestimmungen, die im Hinblick auf eine Vielzahl von Verträgen eines bestimmten "Typs" generell vorformuliert wurden.

amtlicher Wert

Steuerwert

Balanced Scorecard

BSC

Die Balanced Scorecard ist eine Management-Methodik zur Kommunikation der Unternehmensstrategie und zu ihrer Umsetzung in operative Ziele auf jeder Ebene der Unternehmensstruktur.

Balkendiagramm

Mittel zur grafischen Darstellung von Abläufen. Balkendiagramme zeigen die Vorgänge eines Projektes in ihrer zeitlichen Lage, jedoch ohne ihre gegenseitigen Abhängigkeiten. Auf jeder Zeile steht nur ein Vorgang mit Vorgangsbezeichnung in einer Spalte links.

Balkennetzplan

Zeitmassstäblicher Vorgangs-Knoten-Netzplan in Balkendarstellung mit Anordnungsbeziehungen. Balkennetzpläne zeigen die Vorgänge eines Projektes und deren gegenseitige Abhängigkeiten im Zeitmassstab. Auf einer Zeile können mehrere Vorgänge stehen mit Bezeichnung beim Vorgang.

Barwert

Der auf den Referenzzeitpunkt ab- bzw. aufgezinste Wert zukünftiger bzw. vergangener Einnahmen und Ausgaben.

Barwertmethode

Der Ertragswert wird durch Aufsummierung aller auf den Zeitpunkt der Schätzung abgezinster künftigen Nettomieteträge einer Liegenschaft bestimmt.

Basisjahr

Definition SAP RE: Jahr, in dem eine Indexreihe startet. In der Regel hat der Index im Basisjahr den Wert 100.

Baubeschrieb

Wesentliches Element für viele Schnittstellen Im Zusammenhang mit Projekt und Ausführung. Mit den Plangrundlagen findet die Verbalisierung der gewählten Baumaterialien und Konstruktionen seine Verwendung als Leistungsbeschreibung im Zusammenhang mit Kosten und Terminen

Baubewilligung

Feststellungsverfügung der zuständigen Behörde, wonach ein Bauvorhaben den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach der Gesetzgebung im Baubewilligungsverfahren massgeblichen Vorschriften entspricht.

Bauerwartungsland

Unerschlossenes Land ausserhalb der Bauzone, das seiner Lage nach in absehbarer Zeit als Bauland in Betracht kommt

Baugespann

Bei der Einreichung eines Baugesuches ist die dreidimensionale Profilierung des Neubauvorhabens an Ort durch einen Vermessungsfachmann (es muss nicht der offizielle Geometer/Vermessungsingenieur sein) erforderlich. Diese Profilierung dient der Beurteilung des Bauvorhabens durch die Baubehörde und der Orientierung der einspruchsberechtigten Nachbarn

Bauhandwerkerpfandrecht

Das Bauhandwerkerpfandrecht gewährt dem Unternehmer den gesetzlich verankerten Anspruch auf Sicherstellung seiner Werkpreisforderung mittels Grundpfand zu Lasten der Liegenschaft, auf welcher der Unternehmer tätig geworden ist

Bauherr

Die Bauherrschaft ist Initiatorin und Trägerin des Bauvorhabens. Sie muss auch die Funktion des "Projektleiter Bauherr" sicherstellen. Bei manchem Projekt besteht sie aus mehreren Bauherren, die zu koordinieren sind. Siehe auch: Auftraggeber.

Bauherren-Vertreter

Bauherrenleistung

Projektbegleitung seitens der Bauherrschaft (ohne vom Bauherrn erbrachte Unternehmerleistungen oder Lieferungen)

Baukontenplan

BKP

Der BKP ist als ausführungsorientierter Investitionskostenplan für sämtliche Kosten einer Bauanlage nach Arbeitsgattungen strukturiert. Diese Struktur dient für Kostenvoranschläge, Ausschreibungen, Werkverträge, das Rechnungswesen und statistische Auswertungen

Baukosten

Erstellungskosten eines Gebäudes, inkl. Vorbereitungskosten, Honorare und Baunebenkosten (BKP 1 - 9, ohne Grundstückskosten) IBB / ETHZ

Baukostenanalyse

BKA

Mit Baukostenanalyse wird die Systematik und Methodik bezeichnet, nach welcher die Auswertungen, Kennwerte und Kostenermittlungen auf Basis von Hauptbezugsmengen (Vergleichsobjekte), Elementen, bzw. Berechnungselementen für den Hochbau erfolgen

Baukostenauswertung

Ermittlung von Kostenkennwerten aus ausgeführten Bauobjekten.

Baukostenindex

BKI

Zahlenreihe, die teuerungsbedingte Veränderungen der Erstellungskosten von Mehrfamilienhäusern beschreibt. Indexzahlen werden von den statistischen Ämtern der Städte Bern und Zürich und des Kantons Genf sowie der Gebäudeversicherung des Kantons Luzern jährlich mit Stichtag 1. April veröffentlicht. Siehe auch: Baupreisindex.

Baukostenplan

Gliederung der Gesamtkosten in verschiedene (Objekte) und Kostenarten (aus Sicht des Bauträgers).

Baukredit

Kontokorrentkredit zur Abwicklung der während der Bauzeit anfallenden Zahlungen; ist in der Regel 1/2 Prozentpunkt höher verzinslich als eine Hypothek. Nach Fertigstellung des Gebäudes wird der Baukredit konsolidiert, d. h. in eine zinsgünstigere Hypothek umgewandelt.

Bauleiter

Die beauftragten örtlichen Bauleiter und Fachleute überwachen und koordinieren die Ausführungsarbeiten. Sie sind Gesprächspartner der Ausführenden und Lieferanten und werden durch Büros oder Gesamtleistungserbringer gestellt.

Baulinie

Definiert den Abstand, den ein Bau gegenüber Verkehrsflächen und öffentlichen Anlagen zu wahren hat.

Baumassenwert

Verhältniswert zwischen dem oberirdischen Gebäudevolumen und der Grundstücksfläche; definiert die maximal zulässige Überbauung eines Grundstücks.

Baumassenziffer

Die Baumassenziffer ist die Verhältniszahl zwischen dem umbauten Raum und der anrechenbaren Grundstücksfläche

Baunebenkosten

Bestandteile der Anlagekosten, die nicht bereits in den Landerwerbskosten oder den Baukosten enthalten sind (BKP 5: Wettbewerbskosten, Bewilligungen und Gebühren, Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation, Finanzierung nach Baubeginn, Bauherrenleistungen, MWST). (Immo-Lexikon des HEV)

Baunutzungskosten

Sammelbegriff für die Verwaltungs-, Betriebs-, Instandsetzungs-, Kapital- und Amortisationskosten pro Jahr für ein Gebäude (= Liegenschaftenaufwand und Verzinsung sowie Amortisation des Eigenkapitals)

Bauplanung

Bauplanung ist die gedankliche Vorwegnahme einer baulichen Anlage oder deren Umgestaltung als immobiles Werk sowie die gedankliche Vorwegnahme der Prozesse, die zu diesem Werk führen. Das Produkt der Bauplanung sind Weisungen in textlicher, mengenmässiger oder grafischer Form.

Baupreisindex

Der schweizerische Baupreisindex wird vom Bundesamt für Statistik (BFS) seit dem Oktober 1998 (Indexstand Oktober 1998 = 100) halbjährlich per April und Oktober berechnet und publiziert.

Bauprojekt

Projekt zur Planung, Projektierung und nutzungsreifen Erstellung oder Veränderung einer baulichen Anlage unter den besonderen Bedingungen des Bauwesens: Einzelfertigung; ortsgebunden; grosse, langlebige Ergebnisse; Auftragsproduktion.

Bauprozessmanagement, Baumanagement

Operative Leitung der Prozesse und Ergebnisse der Planung und Realisierung eines Bauvorhabens (Neubau, Erhaltung oder Veränderung). Siehe auch Projektmanagement.

Baurecht, Normen

Die Gesamtheit der für Bauten massgebenden Rechtsbestimmungen und Baugesetzgebung (z. B. kantonales Planungs- und Baugesetz,

kommunale Bauordnung und Zonenplan, usw.). (Vermögenszentrum online, Glossar Eigenheimfinanzierung)

Baurecht; Bebauung

Im Grundbuch eingetragenes Recht, auf fremdem Boden ein Bauwerk zu erstellen. Der Baurechtgeber (Landbesitzer) erhält vom Baurechtnehmer (Liegenschaftsbesitzer) einen jährlichen Baurechtszins. Die Dauer des Baurechtes ist gesetzlich auf höchstens 99 Jahre beschränkt. Nach Ablauf dieser Frist fällt der Bau gegen eine angemessene Entschädigung an den Baurechtgeber.

Bausparen, Eigenkapital

Steuerbegünstigtes Ansparen von Eigenkapital zwecks Erwerb selbst genutzten Wohneigentums, beispielsweise im Rahmen der freiwilligen, gebundenen Selbstvorsorge, 3. Säule

Bausparen, Sparkonto

Zweckgebundenes Banksparen auf einem Bausparkonto. Bei Verwendung der Spargelder für den Eigenheimerwerb gewähren die Banken Zinsboni und/oder befristete Hypothekarzinsermässigung.

Baustellen-Installationsplan

Die Art und räumliche Anordnung der einzelnen Teile der Baustelleneinrichtung wird im Installationsplan festgehalten

Bauteil

Technische Einheit eines Bauwerks.

Bauteninventar auf Computer

BIC

Immobilieninventar-Programm. Die Applikation befasst sich mit dem Management der Objektstammdaten von Ausbildungs- und Betriebsbauten.

Bautenschäden

Schäden und Mängel am Bauobjekt die infolge äusseren oder inneren (Benutzung, Unterhaltsarbeiten) Einwirkungen oder von Planungs- oder Ausführungsfehlern entstehen.

Bauwerk

Physikalisch messbare Veränderung des bestehenden Umweltsystems, welche aufgrund einer konkreten Investitionsabsicht durch bewusstes und zielorientiertes menschliches Handeln, insbesondere durch bauliche Massnahmen vollzogen wurde.

Bauwert, Erstellung

Erstellungswert des Gebäudes gemäss Bauabrechnungen der Handwerker und Bauunternehmer, inkl. Honorare und Baunebenkosten.

Bauwert, Schätzung

Realwertschätzung des Gebäudes; das mit den für Neuerstellungen üblichen Kubikmeterpreisen bewertete Gebäudevolumen, abzüglich der seit der Gebäudeerstellung eingetretenen Altersentwertung.

Bauwesenversicherung

Versicherung für Schäden an Bauobjekten, die während der Bauzeit infolge äusserer oder innerer Einwirkungen eintreten.

Bauzinsen

Jährlich berechnete Zinsen für die laufenden Belastungen während des Jahres auf dem Kontokorrent (Kontokorrentzinsen) plus Zinsen für die Darlehen (Darlehenszinsen).

BBH-KBM

BBH-KBM

Applikation zur Umsetzung der Planung und Steuerung von Investitionen und Zahlungskrediten

Bedarf

Bedarf ist das Verlangen des Benutzers nach etwas, das in einer bestimmten Situation benötigt oder gewünscht wird.

Bedarfsbegrenzung

Neuordnung des Bedarfs einer Einsatzmittelart durch Verschieben von Vorgängen, Ereignissen, Arbeitspaketen, Projekten, so dass eine vorgegebene Bestandsgrenze nicht überschritten wird.

Bedarfsermittlung

Die Bedarfsermittlung ist die Erhebung und Formulierung des Bedarfs der Benutzer zur Feststellung der notwendigen und wünschbaren Anforderungen an die inhaltliche Lösung bzw. die Leistungen.

Bedarfsglättung

Erzeugen eines möglichst gleichmässigen Bedarfs einer Einsatzmittelart durch Verschieben von Vorgängen innerhalb ihrer Pufferzeiten.

Befugnis

Ermächtigung, Entscheidungen zu treffen und Handlungen vorzunehmen. Siehe auch: Zuständigkeit.

Belastungsdiagramm

Graphik zur Visualisierung der Belastung von Mitarbeitern (oder Abteilungen) durch Arbeitspakete aus ein oder mehreren Projekten.

Belastungsgrenze; Belehnungsgrenze;

Pfandbelastungsgrenze

Prozentuale Anteile der Anlagewerte, den Banken und andere Kreditgeber mittels Hypothekarkrediten zu finanzieren bereit sind.

Belegungsdichte

Zahl der Bewohner je besetzte Wohnung

Belegungseffizienz

Definition ISOMBA: Wirtschaftlichkeit der Belegung

Belegungsplatz

Definition ISOMBA: Bereich unterirdische Anlagen: Jeder Person steht in den militärischen Anlagen ein Behältnis für die persönlichen Effekte (Effektenkasten oder -Schrank) zur Verfügung. Die Anzahl der Effektenkasten bestimmt die maximale Belegung.

Benchmark

Referenzpunkt (Zielgrösse), um Leistungen zu messen oder zu beurteilen

Benchmarking

Suche nach "Best Practices", den besten "Praktiken" in der Geschäftswelt, wodurch im Vergleich zur Konkurrenz eine überlegene Leistung erzielt werden soll. Benchmarking ist nicht nur die Festlegung von Ziel-Größen (Benchmarks), sondern zeigt auch den Weg zu deren Erreichung auf.

Benutzer

Definition SAP RE: Partnerrolle zum Gebäude. Informationen werden aus BIC übernommen. Diejenige Organisationseinheit in der Projektorganisation, welche die bauliche Anlage nach der Inbetriebsetzung benützt.

Beobachtung

Überprüfen der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige, in der Regel visuelle

Beratung

Analysen und Vorschläge erarbeiten, Stellung nehmen und Anträge stellen auf Grund der besonderen Kenntnissen, Erfahrungen und Informationen.

Beratungsverantwortung

Verantwortung für die Angemessenheit eines Antrages oder Vorschlages aufgrund bestmöglicher Fachkenntnisse und Informationen. Siehe auch: Sorgfaltspflicht, Treuepflicht.

Bereich

Definition ISOMBA: Zusammenfassung gleichartiger Elemente aufgrund funktionaler oder organisatorischer Kriterien.

Bericht

Ein Bericht ist die Schilderung eines Zustandes zu einem Bezugszeitpunkt sowie der Geschichte in der Berichtsperiode und der aktuellen Planung bzw. Prognose ab dem Berichtszeitpunkt bis zu einem bestimmten Zeithorizont

Berichtswesen

Regelung innerhalb einer Organisation über die Art, Periodizität und Tiefe der Berichterstattung an die vorgesetzte Stelle und weitere Stellen.

Beschaffung

Siehe Beurteilungsstruktur VZPM.

Beschaffungsbedarf

öffentliches Beschaffungswesen

Beschleunigungskosten

Beschleunigungskosten sind eine auf eine Zeiteinheit bezogene Kostenveränderung bei der Verkürzung der Dauer eines Vorgangs oder eines Projektes

Besitzer

Inhaber der faktischen und tatsächlichen Herrschaft oder Gewalt über eine Sache sowie die Möglichkeit des tatsächlichen Einwirkens auf die Sache. Im Rahmen der Bau- und Bewirtschaftungsprozesse nimmt er die Rolle des Eigentümers wahr.

Besteller

Der Bauherr oder Auftraggeber tritt als Besteller von Leistungen auf, welche mehr oder minder genau spezifiziert sein können. Auf jeden Fall wird der Besteller jedoch Anforderungen an das bestellte technische System formulieren Siehe auch: Auftraggeber

Besteller, spezifisch

Definition ISOMBA: entspricht dem Eigentümer, Funktion: Steuerung des Facility Management in der Funktion als Eigentümer und Besteller von Leistungen.

BETRA

Betra fungiert als Raumbewirtschaftungssystem der Benutzerorganisationen. Darunter fallen Managementaufgaben im Bezug auf Flächen und Räume, auf das Inventar, aber auch allgemeine auf die Objektstammdaten.

Betrachtungszeitraum

Periode über welche eine Investition bzw. die damit verbundenen Ausgaben und Einnahmen betrachtet werden (DCF-Methode).

Betreiber

Definition ISOMBA: Die für den Betrieb eines Objektes oder einer Anlage verantwortliche Stelle. Definition SAP RE: Partnerrolle zum Gebäude. Informationen werden aus BIC übernommen. Diejenige Organisationseinheit in der Projektorganisation, welche nach der

Inbetriebsetzung der geplanten baulichen Anlage deren Betrieb und Unterhalt besorgen wird.

Betrieb

Technische Betreuung des Bauwerks, insbesondere seiner technischen Anlagen

betriebliches Management

Siehe Beurteilungsstruktur VZPM.

Betriebskosten

Jährliche Ausgaben, welche durch den bestimmungsgemässen Gebrauch eines Gebäudes entstehen. Dazu gehören die Ausgaben für die Ver- und Entsorgung, die Reinigung und Pflege, die Bedienung der technischen Anlagen, den laufenden Unterhalt (Wartung, Instandhaltung), die Kontroll- und Sicherheitsdienste und die Abgaben und Beiträge.

Betriebskosten, Berichterung

Definition ISOMBA: Berechnung der Betriebskosten

Betriebsorganisation

Organisation, die ein erstelltes System betreibt und unterhält.

Betriebsplanung

Planung der verschiedenen betrieblichen Produktions- und Führungssysteme. Themen der Betriebsplanung sind insbesondere die Erarbeitung von: -Produktionsunterlagen wie Produktionsplanung, Material, Instandhaltung, Reparatur und Kontrolle; -Personalplanung, -

anstellung und -schulung; -administrativen Unterlagen wie Kostenrechnung, Organisation, Formulare, Checklisten, etc.

betriebswirtschaftliche Kostenart

Eine Kostenart umschreibt die Gattung des innerbetrieblichen Güter- oder Dienstleistungsverzehr. Die Gliederung erfolgt in groben Zügen der Gliederung der Aufwandsarten, meist aber weniger detailliert. Positionen, die im Hinblick auf Planung und Kontrolle der betrieblichen Vorgänge nicht wesentlich sind, werden zusammengefasst. Ferner sind Aufwand und Kosten voneinander abzugrenzen bzw. Differenzen zwischen Aufwandrechnung und Kostenartenrechnung festzuhalten, damit später die Ergebnisse zwischen Finanzbuchhaltung und Betriebsbuchhaltung abgestimmt werden können.

[Betriebswirtschaftslehre, Band 2, Jean-Paul Thommen, 4. Auflage]

Beurteilungskonflikt

Beim Beurteilungskonflikt schätzen die Beteiligten die Situation oder deren Ursachen unterschiedlich ein

Bewertung

Feststellung der Eigenschaften von Systemen und Systemteilen und deren Messung an Wertmassstäben

Bewertungskonflikt

Beim Bewertungskonflikt haben die Beteiligten verschiedene, unvereinbare Meinungen

Bewertungsteam

In der Projektorganisation festgelegte Gruppe (evtl. identisch mit Zielsetzungsgruppe), welche die Lösungsvarianten bewertet.

Bewertungstechnik

Bewertungstechniken sind formalisierte Verfahren, um Handlungs- und Lösungsvarianten bezüglich der Erfüllung der Ziele in der Reihenfolge ihrer Vorzugswürdigkeit zu ordnen. Damit wird die Ausgangsbasis für Entscheide geschaffen

Bewirtschaftungskosten

Kosten, die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstückes entstehen und die dem Mieter nicht direkt überbunden werden können. Sie umfassen in der Regel die Verwaltungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten.

Bewirtschaftungskosten, Berechnung

Definition ISOMBA: Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung einer Immobilie laufend erforderlich sind. Hierzu zählen Abschreibung, Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Detaillierte Berechnung der Bewirtschaftungskosten

Beziehung

Eine Beziehung zwischen zwei Elementen zeigt deren Abhängigkeiten voneinander auf

Beziehungsstruktur

Die Beziehungsstruktur der Projektorganisation beschreibt die entsprechenden Stellen sowie deren gegenseitige Beziehung. Mit den gängigen Darstellungsmitteln Organigramm, Funktionenmatrix und Stellenbeschreibung kann die Beziehungsstruktur von Projektorganisationen beschrieben werden

Bezugsbasis

Spezifisch: Vom Bund und den Erstellern konkretisierte ursprüngliche bzw. aktuelle Zielwerte für die Bereiche Leistungen, Kosten, Finanzen und Termine

Bezugszeitpunkt

Zeitpunkt, bezogen auf den die Information aktualisiert worden ist (Zeitpunkt des Wissensstandes)

Bezugszeitraum

Zeitraum, auf den sich ein Bericht bzw. eine Datei, eine Rechnung oder ein anderes Dokument beziehen.

Blackbox-Methode

Betrachtet man ein System als Blackbox, abstrahiert man den inneren Aufbau des Systems und sieht lediglich die Interaktionen der Blackbox mit dem Umfeld. Wenn nötig kann man die Blackbox öffnen, um weiter in die Details vorzustossen.

Bottom-up-Verfahren

Beim Bottom-up-Verfahren werden die Zielinformationen und Systemteile auf unterster hierarchischer Ebene gesammelt und von Ebene zu Ebene verdichtet

Brainstorming

Kreativitätstechnik (A. F. Osborne) bei der eine Gruppe von 5 bis max. 10 Personen in einer Art Konferenz Lösungsideen intuitiv und assoziativ zu finden sucht. Brainstorming ist die bekannteste und auch am häufigsten verwendete Methode der Ideenfindung. Die Methode zielt darauf hin, die negativen Erscheinungen von Konferenzen, wie Rivalitäten der Gesprächspartner, Verzettelung in unwichtige Einzelheiten, Kritik an vorgebrachten Beiträgen, etc. durch Beachten von Regeln für die Kommunikation in der Gruppe zu beseitigen und damit die Effizienz der Sitzung zu erhöhen.

Brainwriting

Schriftliche Form des Brainstorming, wobei die Ideen der Teilnehmer schriftlich auf Zettel oder speziell vorbereiteten Formularen niedergeschrieben werden

Break-even-Point

Zeitpunkt, zu dem die Gesamtinvestition rentabel wird.

Bruttogeschossfläche

BGF

Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte, abzüglich aller nicht dem Wohnen und nicht dem Arbeiten dienenden und hierfür nicht verwendbaren Flächen

Bruttogrundfläche

BGF

Definition ISOMBA: Die Bruttogrundfläche ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen.

Bruttoinlandprodukt

BIP

Das BIP ist der Marktwert aller im Laufe einer Zeitperiode im Inland durch im Inland wohnhafte Erwerbstätige bzw. im Inland domiziliert Firmen erzeugten Güter und Dienstleistungen.

Bruttomietkosten

Gesamtes Entgelt, das der Mieter dem Vermieter für die Überlassung des Mietobjektes schuldet.

Bruttoobjektkosten, Berechnung

Definition ISOMBA: Die Bruttoobjektkosten sind das gesamte Entgelt, das der Nutzer dem Eigentümer für die Überlassung des Objektes schuldet. Berechnung Bruttoobjektkosten

Bruttorendite

BR

Immobilien: Das in Prozenten ausgedrückte Verhältnis zwischen den Nettomietzinseinnahmen und dem Verkehrswert der Liegenschaft. Unter den Nettomietzinseinnahmen versteht man die gesamten Mietzinse (Mietzinse ohne Nebenkosten) eines Jahres gemäss Rechnungsstellung an die Mieter (ohne Zahlungsausfälle).

Bruttosozialprodukt

BSP

Das BSP ist der Marktwert aller im Laufe einer Zeitperiode von den inländischen Produktionsfaktoren im In- und Ausland produzierten Güter und Dienstleistungen.

Bruttowohnfläche

Fläche sämtlicher innerhalb einer Wohnung liegender Wohnräume, Nebenräume, Gänge und Treppen; nicht aber ausserhalb liegende Flächen, wie Treppenhäuser, Terrassen und offene Balkone sowie nicht bewohnbare Keller- und Dachgeschossräume.

Buchungskreis

Definition SAP RE: Bilanzmässig abgeschlossene Buchhaltungsumgebung.

Buchwert

Betrag, zu dem ein Aktivposten in der Buchhaltung bzw. Bilanz aufgeführt ist (Bilanzwert). Falls der Buchwert kleiner ist als der effektiv bei einem Verkauf erzielbare Wert, entspricht die Differenz einer stillen Reserve

Budget

Die Finanzmittel werden, evtl. auf Grund einer Projektfinanzierungsvereinbarung, konkret in Form von Budgets (auch: Krediten) bewilligt. Ein Budget für ein Projekt oder ein Projektteil (Objekt) wird als Projektbudget bezeichnet, weil auf dieser Basis und bis zu diesem Betrag Verpflichtungen eingegangen werden dürfen. Ein Budget für eine bestimmte Zeitperiode (i. d. R. ein Rechnungsjahr) wird als Jahresbudget bezeichnet, weil auf dieser Basis und bis zu diesem Betrag Zahlungen geleistet werden dürfen. Die Projektbudgets werden den Jahresbudgets eindeutig zugeordnet.

Bund

Aus 26 Kantonen bestehender demokratischer Bundesstaat mit vier Nationalsprachen (Deutsch, Französisch, Italienisch und Rätoromanisch), der am Südrand Mitteleuropas, zwischen Frankreich, Deutschland, Liechtenstein, Oesterreich und Italien gelegen ist.

Cash Management

Planung und Steuerung der Zahlungen (Ein-/Ausgänge) so, dass ein möglichst positives Zahlungsverhältnis erreicht wird

Cash Operating Taxes

COT

Theoretische Steuern auf den betrieblichen Gewinn, Pauschalsteuersatz.

Cashdrain

Ein negativer Cashflow wird als Cashdrain bezeichnet.

Cashflow

CF

Cashflow = Reingewinn + Abschreibungen + Rückstellungen (in der Regel ohne ausserordentliche und periodenfremde Erträge und Aufwendungen)

Chance

(Neue) Möglichkeit, das Projektergebnis zu verbessern, d. h. eine "positive" Zielabweichung zu erreichen. Eine Chance setzt die Eintrittsmöglichkeit eines nützlichen, Ereignisses voraus. Wie das Risiko liegt sie nicht im sicheren Bereich und ist bzgl. Ihrer möglichen Auswirkungen und Wahrscheinlichkeiten abzuschätzen.

Change Agents

Personen, die organisatorischen Wandel von innen heraus massgeblich fördern

Checklisten

Die Auflistung soll sicherstellen, dass keine (wichtigen) Aktivitäten ausgelassen werden bzw. keine wichtigen Aspekte vergessen werden bzw. die Prüfung aller wesentlichen Funktionen vorgenommen wird (Prüflisten). Checklisten können Standard-Charakter haben.

Chuan Rate

Allg. Sprachgebrauch: Indikator für die Veränderungsrate in Objekten bedingt durch Umzüge, Bauprojekte, Mieterwechsel, Umstrukturierungen, etc

Coach

Der Coach ist ein Begleiter einer Person oder eines Teams im Projekt. Coaching ist eine beratende Tätigkeit, die Führungs- und Fachkompetenz verbessern soll.

Codierung

Für die Kennzeichnung und spätere Identifizierung von Teilaufgaben und Arbeitspaketen ist es sehr nützlich, diese neben der grafischen Darstellung mit einem Projektcode zu versehen

Conjoint-Analyse

Contracting

Definition IBB/ETHZ: Auslagerung von Planung, Finanzierung, Gesamtübernahme von Projektierung, Erstellung, Betrieb, Unterhalt und Finanzierung eines Bau- oder Anlageteils durch einen Unternehmer und dessen Zurverfügungstellung gegen Entgelt (z. B. Energie-Contracting).

Controlling

Ausgehend von einem Ziel (Zielwerte, Bezugsbasis) die jeweils bestehende Situation (Ist-Werte) kennen, Abweichungen und ihre Folgen erkennen und analysieren, die Folgerungen in die neue Planung (Planwerte, Prognose) integrieren und somit eine systematische, zielorientierte Steuerung ermöglichen. (Alptransit). Die Hauptaufgabe des Controllings besteht in der Beobachtung des Verhaltens (Monitoring) von allen für das Projekt wichtigen Parametern (Steuerungsparameter) und in der Verfolgung diesbezüglicher Messwerte (Tracking) zu deren Aktualisierung, Präzisierung und um aus Erfahrungen der Vergangenheit für die Bewältigung der Zukunft zu lernen (feed forward)

Corporate Real Estate Management

CREM

Immobilienmanagement für den betrieblich genutzten Liegenschaftenbestand von Unternehmen. Siehe auch: Immobilienmanagement, Immobilienbewirtschaftung

Corporate Real Estate Management

CREM

Definition SAP RE: SAP Corporate Real Estate, Weiterentwicklung von RE (Real Estate), wird nicht mehr weiterverfolgt. Nachfolgeversion von RE heisst Aldebaran und umfasst die Funktionen von CRE.

Customizing

Zuschneiden von Produkten auf die Bedürfnisse der Kunden

Daten

Daten sind Gebilde und Zeichen oder kontinuierliche Funktionen, die auf Grund bekannter oder unterstellter Abmachungen Informationen darstellen, vorrangig zum Zwecke der Verarbeitung oder als deren Ergebnis

Datenbank

Selbständige, auf Dauer und für flexiblen und sicheren Gebrauch ausgelegte Datenbereitstellung, welche einen Datenbestand (Datenbasis) und die dazugehörige Datenverwaltung umfasst.

Datenbanksystem

Gesamtheit aller für den Betrieb einer Datenbank notwendigen Informations- und Informatikkomponenten, insbesondere: Datenbasis; Datenbankverwaltungssystem; Anwenderprogramme; Dienstprogramme; Benutzeroberfläche

Datenbestand, Datenbasis

Inhalt der Datenbank, bestehend aus Benutzerdaten, Hilfsdaten und Systemtabellen (Datenkatalog, Zugriffsbefugnistabelle, Datenreferenztabellen).

Dauer

Genau bestimmte Zeitspanne, z. B. vom Anfang bis zum Ende einer Phase, eines Vorganges oder einer Tätigkeit (inkl. Pausen, Abwesenheiten, Wartezeiten, Ausfällen). Die Dauer eines Vorgangs ist die Zeitspanne zwischen Anfang und Ende eines Vorgangs. Als Zeiteinheit können Tage, Wochen, Monate, aber auch Stunden oder im Extremfall Minuten angegeben werden.

Deckungsbeitragsrechnung

DBR

Differenz zwischen dem Verkaufspreis und den variablen Kosten ergibt den Deckungsbeitrag, welcher zur Deckung der Fixkosten und zur Erzielung des Gewinnes verwendet wird.

Deduktion

Aus dem allgemeinen folgernd; zunehmende Detaillierung von oben nach unten; Top-Down-Ansatz

Delegation

Übertragung von Aufgaben mit entsprechenden Zuständigkeiten und Verantwortung von Stellen höherer auf solche tieferer Ordnung (Dienstweg).

Delegation

Siehe Beurteilungsstruktur VZPM.

Delegationsbereich

Durch die Stellenbeschreibung genau beschriebener Aufgabenbereich des Mitarbeiters, für den dieser die Handlungsverantwortung trägt.

Delphi-Methode

Bei der Delphi-Methode handelt es sich um eine strukturierte Befragungsmethode (RAND Corporation). Ziel ist durch zeitlich versetzte Weitergabe der geäußerten Prognose an andere Teilnehmer über den Durchführungszeitraum hinweg eine weitgehende Übereinstimmung in den Ansichten über weitere Entwicklungen in einem bestimmten Fach- oder Problemgebiet zu

Denotation

Kernbedeutung eines Begriffs, d. h. die auf den mit dem Wort gemeinten Gegenstand hinweisende Bedeutung.

Depot; Kautio, Sicherheitsleistung

Vom Mieter hinterlegter Betrag in Geld. Das Depot darf drei Monatsmietzinse nicht übersteigen und muss zum üblichen Zinsfuß für Spareinlagen verzinst werden

Design to cost

DTC

Entwerfen und Konstruieren nach Kostengesichtspunkten unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen ("konstruiere so, dass unter den vorgegebenen Prämissen das Kostenziel eingehalten wird"). Somit werden die Kosten neben technischen Leistungen und Terminen zu einem wichtigen Entwurfsparameter

Designbuild

(Amerikanisches) Vorgehens- und Vertragsmodell der Projektabwicklung als Gesamtleistung. Entspricht unserem Totalunternehmer-Modell.

Detailkonzept

Definiert die Anforderungen an die in Zukunft einzusetzenden Informatikmittel

Detailziel

Einzelnes Ziel in einem Zielkatalog; möglichst quantifiziert zwecks Messbarkeit.

Devisierung

Erstellen von Leistungsverzeichnissen (Devis).

Diagnosemethode für die Unterhalts- und Erneuerungsplanung verschiedener Gebäudearten DUEGA

Bei DUEGA handelt es sich um die Umsetzung der IP Bau Werkzeuge auf die Elementmethode, spezifisch umgesetzt für Umbau- und Instandsetzungsprojekte, unter gleichzeitiger Erweiterung über den Wohnbau hinaus auf alle Gebäudearten

Dialog

Wechselseitiger Informationsaustausch zwischen zwei kommunizierenden Knotenpunkten. Während der Dauer der Verbindung können beide Knotenpunkte senden und empfangen.

Dienstbarkeit; Servitut

Im Grundbuch vorgemerkte Belastung eines Grundstücks zu Gunsten einer Person (Wohnrecht, Nutzniessung) oder zugunsten eines anderen Grundstückes, z. B. Wegrecht

Dienstleistung

An der Schnittstelle zwischen Beauftragtem und Kunde sowie durch interne Tätigkeit des Beauftragten erbrachtes Ergebnis, in Form von Diensten zur Erfüllung der Erfordernisse des Kunden.

Dienstleistungserbringung

Die zur Lieferung einer Dienstleistung nötigen Tätigkeiten eines Lieferanten

Dienststelle Projektmanagement

Partnerrolle zum Gebäude. Informationen werden aus BIC übernommen.

Dienstweg

Der Dienstweg verbindet Stellen einer Organisation über die gegebenen Linien im Organigramm. Bei der Erteilung von Anweisungen ist grundsätzlich der Dienstweg einzuhalten. Der Dienstweg ist auch für den Mitarbeiter bindend.

direkte Rückkoppelung

Bei der direkten Rückkopplung wirkt ein Element auf ein anderes ein, und von dem zweiten Element findet "nur" eine Rückkopplung zum ersten Element der Beziehung statt.

Disagio

Unterschied zwischen Nenn- oder Paritätswert und dem darunter liegenden Kurswert. Ein Disagio besteht z. B. wenn der in % des Nennwerts ausgedrückte Emissions- oder Börsenkurs unter pari (d. h. unter 100) liegt. Im Notenhandel spricht man von Disagio, wenn der Kurs unter der festgesetzten Parität liegt

Discounted (Free) Cash Flow

DCF

Abgezinste zukünftige Cash Flows (Ertragswertmethode)

Dokument

Dokumente sind verbindliche und deshalb aufbewahrungswürdige Informationsträger. Der Träger kann Papier, eine magnetische, elektronische oder optische Rechnerdiskette, eine Fotografie, ein Bezugsmuster oder eine Kombination daraus sein. Die Anforderung der Lesbarkeit gilt für alle Arten von Dokumenten.

Dokumentation; Baudokumentation

Erfassen, sammeln, ordnen, speichern und aufschliessen von Dokumenten solcherart, dass eine gesuchte Information rasch und einfach gefunden werden kann.

Dokumentationssystem

Die Gesamtheit aller Einrichtungen, Hilfsmittel und Methoden zur Dokumentation sowie deren Zusammenwirken (z. B. Projektdokumentation, Benutzerdokumentation, Systemdokumentation, Programm- und Testdokumentation).

Due Diligence

Bewusste, systematische und professionelle Untersuchung der Chancen und Risiken des Marktes sowie der Stärken und Schwächen der zu übernehmenden Unternehmung bzw. des am übernehmenden Projekts vor, während und/oder nach den Verkaufsverhandlungen

Earnings Before Interest and Taxes

EBIT

Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern

Economic Value Added

EVA

Geschaffener Mehrwert.

EDV in Projekten

Siehe Beurteilungsstruktur VZPM.

EDV-Controlling Daten

Spezifisch: Projektdaten aus den Bereichen Kosten, Finanzen, Leistungen und Termine, welche die Ersteller in elektronischer Form dem BAV halbjährlich zum übergeordneten Controlling und zur Projektsteuerung abgeben.

effektiv

Reale, eingetretene Werte, die definitiv sind und sich nicht mehr ändern werden

Effizienz

Aussage bezüglich der Wirksamkeit von Prozess und Prozessergebnis

Eigenkapital

EK

Liegenschaftsspezifisch: Differenz zwischen Liegenschaftswert (Verkehrswert oder Anlagewert) und Fremdkapital. Sprachgebrauch: Teil des Kapitals eines Unternehmens, der durch den bzw. die Eigentümer dem Unternehmen zugeführt wurde. Es soll ausreichen, das Anlagevermögen und die betriebsnotwendigen Teile des Umlaufvermögens zu decken.

Eigenkapitalrentabilität

Jahresgewinn dividiert durch durchschnittliches Eigenkapital brutto in Prozenten

Eigenmietwert

Der Eigenmietwert ist eine fiktive Steuergrösse, mit der Eigenheimbesitzer und Mieter steuerlich gleichgestellt werden sollen. Besitzer von selbst genutztem Wohneigentum müssen den so genannten Eigenmietwert als steuerbares Einkommen ausweisen, dafür dürfen sie ihre Schuldzinsen und einen Teil der Unterhaltskosten abziehen. (Vermögenszentrum online, Glossar Eigenheimfinanzierung)

Eigentum

Grundstück: Umfassendstes Nutzungs- und Verfügungsrecht über eine Sache. "Wer Eigentümer einer Sache ist, kann in den Schranken der Rechtsordnung über sie nach seinem Belieben verfügen. Er hat das Recht, sie von jedem, der sie ihm vorenthält, herauszuverlangen und jede ungerechtfertigte Einwirkung abzuwehren" (Art. 641 ZGB). Das Eigentum an einem Grundstück beinhaltet insbesondere das Recht, es zu bebauen, es zu verkaufen, anderen Rechte daran einzuräumen, es zu vermieten, zu verpachten und zu vererben. Allg. Sprachgebrauch: Das Eigentum ist das vollkommenste und umfassendste Recht an einer Sache. Es ist das Recht an einer Sache, welches dem Berechtigten alle Befugnisse darüber zuweist, die nicht durch Rechtsordnung oder Rechtsgeschäft ausgenommen ist.

Eigentümer

Rechtliche Beziehung einer Person zu einer Sache; Recht, die Sache zu beherrschen. Der Eigentümer hat Verfügungsmacht; grundsätzlich absolute und schrankenlose (vollständige) Sachherrschaft.

Eignung

Eignung einer Organisation, eines Systems oder eines Prozesses zur Realisation eines Produktes, das die Anforderungen erfüllt.

Eignungskriterium

Kriterium, nach dem der Auftraggebende die Eignung der Anbietenden beurteilt und bestimmt, wer im Rahmen eines selektiven Verfahrens ein Angebot einreichen darf.

Einfluss Projektmanagement

Diese Organisationsform ist eine Minimalform einer Projektorganisation, bei der innerhalb der Primärorganisation die funktionale Hierarchie unverändert bleibt und lediglich durch eine Stabsstelle (Projektkoordinator) ergänzt wird.

Einflussmatrix

Ausgangspunkt für die Einflussmatrix ist eine Systemdarstellung, wie sie z. B. durch ein Wirkungsnetz entstanden ist. Es sollen die Einflussfaktoren auf das Ziel gesucht werden, die besonders stark wirken, aber gut kontrollierbar sind, also selbst nicht stark beeinflusst werden, oder wenn, dann durch klar identifizierbare Einflussfaktoren

Eingangsprüfung

Annahmepfung an einem gelieferten Produkt

Einheit

Das, was einzeln beschrieben und betrachtet werden kann (z. B. Tätigkeit oder Prozess, Produkt, Organisation, System, Person, usw.)

Einheitspreis

Preis je Mengeneinheit für eine im Leistungsverzeichnis vorgegebene Position. Die für die Leistung geschuldete Vergütung ergibt sich nach der festgelegten Menge.

Einheitspreisvertrag

Die Vergütung für eine bestimmte Leistung wird nach Mengeneinheit festgesetzt. Die Vergütung ergibt sich dann aus der Menge der vom Unternehmer geleisteten Einheit multipliziert mit dem zugehörigen Einheitspreis

Einsatzmittel; Kapazitäten; Ressourcen

Gesamtheit von Personal und Sachmitteln sowie weiteren Mitteln (z. B. Informationen) zur Abwicklung von Projekten, Phasen, Vorgängen oder Tätigkeiten. Sie können wiederholt oder einmalig einsetzbar sein, in Mengen- oder Werteeinheiten beschrieben und für einen Zeitpunkt oder einen Zeitraum disponiert werden (PMF S. 599, DIN 69902). Personal, Bauformation, Finanzen, Inventar, Material und Fremdleistungen, für die Durchführung eines Prozesses nötig sind.

Einsatzmittelanalyse

Analyse der Einsatzmittel, um den Aufwand in einem vernünftigen Rahmen zu halten, beschränkt man sich meist auf die knappen und teuren Einsatzmittel (Leitkapazitäten)

Einsatzmittelaufwand

Gesamtaufwand einer Einsatzmittelart, dessen zeitliche Lage der Nutzung noch nicht festgelegt ist

Einsatzmittelauslastung; Kapazitätsauslastung

Höhe der gesamten Inanspruchnahme des Einsatzmittelbestands in einem bestimmten Zeitraum

Einsatzmittelbedarf

Die zur Erbringung einer bestimmten Leistung zu einem bestimmten Zeitpunkt oder innerhalb eines bestimmten Zeitraumes notwendige Menge eines Einsatzmittels. Menge von Einsatzmitteln einer bestimmten Einsatzmittelart, die zur Erzielung des Arbeitsergebnisses zu einem bestimmten Zeitpunkt oder innerhalb eines Zeitraums erforderlich ist

Einsatzmittelbestand

Anzahl der zu einem Zeitpunkt vorhandenen Einsatzmittel einer oder mehreren Einsatzmittelarten

Einsatzmittelkapazität; Kapazität

Die Einsatzmittelkapazität ist die Menge von Leistungseinheiten, durch die das Leistungsvermögen eines Einsatzmittels bzw. einer Einsatzmittelart innerhalb eines bestimmten Zeitraumes beschrieben wird

Einsatzmittelleistungsvermögen

Das Einsatzmittel-Leistungsvermögen ist die Menge von Einheiten, die durch die Nutzung und/oder den Verbrauch eines Einsatzmittels in einer Zeiteinheit erzeugt werden kann

Einsatzmittelplanung; Kapazitätsplanung

Festlegen der Einsatzmittel, die für Vorgänge, Arbeitspakete und Projekte benötigt werden. Hierbei sind vorgegebene Ziele und Randbedingungen zu beachten und erforderliche Massnahmen vorzusehen. Die Einsatzmittelplanung ergänzt die Ablauf- und Terminplanung durch Festlegung der Mengen der eingesetzten Hilfsmittel, bzw. Produktionsfaktoren sowie durch die Festlegung der Orte und Zeiträume ihres Einsatzes.

Einsatzmittelvorrat

Der Teil des Einsatzmittelbestands, der für den zukünftigen Bedarf verfügbar gehalten wird

Einstellung

Positive oder negative Bewertung und Reaktion gegenüber Personen, Objekten, Situationen oder Sachverhalten, einschliesslich abstrakter Ideen oder sozialer Konstrukte

elektronischer Datenaustausch

Übergabe von Daten zwischen datenbasierten Systemen. Dieser Austausch bedingt eine Verbindungsstelle (Schnittstelle) zwischen den Systemen, eine gemeinsame Semantik sowie eine Vereinbarung über die Art und Weise des Austausches der Daten

elektronisches Informationssystem

Die Fortschritte in der Informationstechnologie ermöglichen heute den Einsatz von speziellen Softwarelösungen. Graphische Daten können mit alphanumerischen Daten verknüpft werden. Der Einsatz von Datenbanken oder einem Data Warehouse ermöglicht einen zentralen Zugriff von verschiedenen Beteiligten. Redundante Daten können reduziert werden. Der Einsatz von isolierten Insellösungen im Datenmanagement erlaubt keine zentrale Steuerung des Immobilienmanagement. Massnahmen zur Netzbildung oder zum Ersatz von Insellösungen müssen getroffen werden.

Element

Ein Element ist der kleinste definierte Bestandteil eines Systems, der nicht weiter zerlegt wird. Objektbestandteil, das spezifische Funktionen erfüllt.

Elementkostengliederung

EKG

Kostenplanungs- und -auswertungsinstrument basierend auf der Elementmethode. Erzielt etwa +/- 5-10% Genauigkeit.

Elementmethode

Endenergieverbrauch

Der Endenergieverbrauch entspricht der Summe des Energiekonsums für alle eingesetzten Energieträger während eines Jahres pro Objekt. Die Endenergie umfasst die letzte Stufe im Handel. Endenergie ist die zum Verbrauch zur Verfügung stehende Energie wie Elektrizität, Heizöl, Gas, Holz, Weitere erneuerbare Energien, weitere nicht erneuerbare Energien.

Endfolge

EF

Die Anordnungsbeziehung besteht zwischen dem Ende des Vorgängers und dem Ende des Nachfolgers (

Energiebezugsfläche

Die Energiebezugsfläche ist die Summe aller ober- und unterirdischen Brutto-Grundflächen, für deren Nutzung ein Beheizen oder Klimatisierung notwendig ist. Sie berechnet sich aus den äusseren Abmessungen eines Bauwerks, d. h. einschliesslich begrenzender Wände und Brüstungen.

Energiebezugsfläche

Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, für deren Nutzung ein Beheizen oder Klimatisieren notwendig ist.

Energieeffizienz

Wirtschaftlichkeit des Energieverbrauchs

Energiestatistik

ESTAT

Die Aufgaben von ESTAT sind primär der Bewirtschaftung zuzuordnen. Der Fokus liegt dabei auf Unterhalts-, Überwachungs-, Ver- und Entsorgungsfunktionen, wobei der Parameter Energie im Vordergrund steht.

Entscheid

Festgelegte Meinung nach Prüfung einer oder mehrerer Möglichkeiten.

Entscheidung

Siehe Beurteilungsstruktur VZPM.

Entscheidungstheorie

Befasst sich mit Situationen, in denen verschiedene Handlungsalternativen mit wahrscheinlichem Ausgang zur Wahl stehen. An Hand eines Entscheidungsbaumes können Situationen modelliert und Erwartungswerte berechnet werden

Ereignis

Ein Ereignis ist ein Ablaufelement, welches das Eintreten eines bestimmten Zustandes beschreibt (DIN 69900). Ein Ereignis tritt zu einem bestimmten Zeitpunkt (Ereigniszeitpunkt) ein bzw. wird zu einem bestimmten Zeitpunkt erreicht, hat aber selbst keine Dauer. Siehe auch: Meilenstein (Schlüsselereignis)

Ereignisknoten-Netzplan

EKN

Der Ereignisknoten-Netzplan ist ein ereignisorientierter Ablaufplan. Er enthält nur Ereignisse und Anordnungsbeziehungen zwischen den Ereignissen, jedoch keine Vorgänge. Die Ereignisse werden als Knoten, die Anordnungsbeziehungen als Pfeile dargestellt. Die wohl bekannteste Netzplanmethode, die auf Ereignisknoten-Netzplänen basiert, ist die "Program Evaluation and Review Technique" (PERT)

Erfassungsstufe

Die Erfassungsstufe definiert, in welchem Detaillierungsgrad ein Objekt aufgenommen wird.

Erfolg

Erfolg ist das Bestimmen von Zielen und das Erreichen dieser Ziele.

Erfolgshaftung

Haftung, dass das Werk rechtzeitig und mit den zugesicherten Eigenschaften abgeliefert wird.

Erfolgskriterium

Text

Ergebnisprotokoll

Das Ergebnisprotokoll fasst die Besprechungsergebnisse zusammen und stellt die einzuleitenden Massnahmen und Aktionen in übersichtlicher Form dar

Ergebnisziele

Die Ergebnisorientierung der Projekte führt oft dazu, dass nur die erwarteten Ergebnisse definiert und geprüft werden. Allgemein wird hier von Ergebniszielen gesprochen. Siehe auch Vorgehensziele

Erhaltung, Bauwerk

Die (Bauwerks-) Erhaltung beinhaltet die Gesamtheit aller Planungsschritte und Massnahmen als Bestandteil der Gebäudebewirtschaftung, um den Bestand von Gebäuden und deren materiellen und kulturellen Wert sicherzustellen

Erhaltungsplanung

Ausarbeitung eines Erhaltungsplans für einen festgelegten Zeitabschnitt [SIA D 0165469, RVR-NOVE].

ermietbare Wohn-, Arbeits- und Gewerbefläche

Die vermietbare Wohn-, Arbeits- und Gewerbefläche ist derjenige Teil der vermietbaren Fläche, welcher von einer Mieteinheit oder Benutzerorganisation für einen bestimmten Zweck genutzt wird. Sie ist diejenige Fläche, welche von den "Eigentümern" ausgeschrieben werden soll.

Ersatz

Austausch eines ganzen Objektes oder eines Objektteils

Ersatzbedarf, Personal

Der Ersatzbedarf beim Personal resultiert aus zu erwartenden Zu- und Abgängen

Ersatzmieter

Tritt anstelle des bisherigen Mieters in ein bestehendes Mietverhältnis ein. Will der bisherige Mieter das Mietverhältnis vor Ablauf der Kündigungsfrist beenden, so muss er ein Begehren um vorzeitige Vertragsauflösung an den Vermieter richten. Der Vermieter muss dem Begehren entsprechen, wenn der Mieter einen zahlungsfähigen und zumutbaren Ersatzmieter stellen kann.

Erschliessung

Schaffung der Infrastruktur für die Überbauung eines Grundstücks. Feinerschliessung, Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen. Groberschliessung, Versorgung eines zu überbauenden Gebiets mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen, namentlich Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen sowie mit Strassen und Wegen

Ersteller

Oberbegriff für den/die Auftragnehmer der Projektierung und Realisierung eines Bauvorhabens.

Ersteller, spezifisch

Verantwortliche Organisationen, welche die Bestellung und Vorgaben der Bundesbehörden umsetzen und die Interessen der künftigen Betreiber einbeziehen

Erstellungskosten

Die Baukosten resp. Erstellungskosten umfassen die Kosten für die Realisierung eines Bauwerkes inkl. Honorarkosten und werden gemäss den Positionen 1-9 des Baukostenplans des CRB definiert.

Ertragswert

Der Ertragswert repräsentiert jene Kapitalsumme, welche aus den möglichen Erträgen einer Liegenschaft nebst der Deckung der üblichen Grundstückslasten verzinst werden kann. Er wird aus der Kapitalisierung der Mieterträge ermittelt.

Ertragswert, Berechnung

EW

Liegenschaftsschätzung auf der Basis der Mieterträge.

Ertragswertmethode: der Ertragswert+D82 wird durch Division des jährlichen Mietertrages (oder des Mietwertes) mit einem angemessenen Kapitalisierungszinsfuss berechnet. Der Kapitalisierungszinsfuss liegt bei Mehrfamilienhäusern je nach Art und Alter des Gebäudes 2-3 Prozentpunkte über dem aktuellen Zinsfuss für 1. Hypotheken.

Ertragswert = Jahresmietertrag: Kapitalisierungszinsfuss (in %) x 100.

erweitertes Team

Kernteam und von ihm beauftragte Verantwortliche in den Fachabteilungen.

Erweiterung

Anpassung an neue Anforderungen, durch Hinzufügen neuer Bauwerksteile

Etappe

Zu bewältigender, räumlicher oder zeitlicher Abschnitt einer Strecke oder Aufgabe.

Etappierung

Unterteilung eines Gesamtvorhabens in mehrere, für sich alleine bzw. zusammen mit den voraus realisierten Etappen betreibbare und benutzbare Teilvorhaben. Diese Teilvorhaben werden zeitlich gestaffelt projektiert, realisiert und in Betrieb gesetzt.

Evaluation

Bewertung der gefundenen bzw. erarbeiteten Lösungsvarianten

exponentielles Glätten

Mit der Methode des exponentiellen Glättens (exponential smoothing) können als Spezialfall der Mittelwertbildung ebenfalls kurzfristige Prognosen erstellt werden - es werden hierbei jüngere Werte stärker gewichtet als ältere Daten

externe Integration, Projektorganisation

Systematische Gestaltung der Beziehungen zum externen oder internen Auftraggeber, aber auch zu den Projektinteressenten, etwa zu mitwirkenden Linienabteilungen und generell zu Individuen, Gruppen und Institutionen, die am Projektinput oder am Projektoutput ein Interesse haben.

Fachvorgesetzter

Vorgesetzter, der dem Mitarbeiter gegenüber nur für einen durch die Stellenbeschreibung begrenzten Teil seines Delegationsbereiches anweisungsberechtigt ist und die entsprechende Führungsverantwortung trägt.

Facility-Management; Gebäudebewirtschaftung

Gesamtheit aller für Betrieb, Unterhalt und Nutzung einer Immobilie erforderlichen Leistungen. Die Hauptaufgabe von Facility Management besteht darin, durch gezielte Planung, Kontrolle und Bewirtschaftung

von Gebäuden, Anlagen, Einrichtungen und Dienstleistungen die Nutzungsflexibilität, die Arbeitsproduktivität, die Kapitalrentabilität und die Werterhaltung zu verbessern.

Fahrris, Fahrhabe, Mobilie

Anderer Ausdruck für bewegliche Sachen (Hausrat, Waren, Mobiliar), die nicht als Gebäudebestandteile oder bauliche Einrichtungen gelten.

Faktorenanalyse

Statistische Methode zur Ermittlung der Faktoren, die einer grossen Menge verschiedener Eigenschaften zugrunde liegen.

Fast Track-Modell

Beschleunigte Projektabwicklung v. a. durch Phasenüberlappung.

Feasibility Study

Machbarkeitsstudie mit dem Ziel, eine erwünschte, (gesamtwirtschaftlich) beste und durchführbare Lösung zu finden.

Fehlerbaum-Analyse

Ausgehend von einem unerwünschten Endergebnis werden über und- bzw. oder Verknüpfungen von internen Ausfällen (Fehlern) und/oder externen Einflüssen mögliche Ursachen des Ausfalls (Fehlverhaltens) im System zurückverfolgt (

Feinerschliessung

Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit

Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen. (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz)

Feldbezeichnung

Definition SAP RE: Bezeichnung eines Datenfeldes auf der Benutzeroberfläche von SAP.

Feldschlüssel

Definition SAP RE: Technische Bezeichnung, die ein Datenfeld innerhalb der Datenbankumgebung von SAP eindeutig identifiziert.

Fertigstellungsgrad; Erfüllungsgrad

Verhältnis der zu einem Bezugszeitpunkt erbrachten Leistungen zur Gesamtleistung eines Vorganges Projektteils, oder Projektes

Fertigstellungswert; Arbeitswert, Earned Value

Die dem Fertigstellungsgrad entsprechenden Kosten eines Vorgangs oder Projektes

fertigungsgerechte Planung

(S. 32)

Festzinshypothek

Hypothekarkredit mit fixem Zinssatz und fester Laufzeit von meist zwei bis fünf Jahren. Der Kreditnehmer sichert sich gegen das Risiko von Zinserhöhungen ab, kann dafür aber auch nicht von allfälligen Zinssenkungen profitieren.

Finanzbedarf

Geldmittel, die in der laufenden und in zukünftigen Jahres-Perioden für ein Vorhaben voraussichtlich benötigt werden

Finanzen

Zahlungen, Geldmittel

Finanzmanagement

Planung, Realisierung, Überwachung und Steuerung des Finanzmittelbedarfs und der Finanzierung.

Finanzmittel

Finanzmittel dienen zur Vergütung (Bezahlung) von Sach- und Dienstleistungen

Finanzmittelbedarf

Als Finanzmittelbedarf werden die Finanzmittel bezeichnet, die zur Erzielung eines bestimmten Ergebnisses pro Zeitperiode erforderlich sind. Er ergibt sich aus dem Kostenplan, dem Terminplan und den Zahlungsbedingungen.

Finanzplan

Spezifisch: Geldmittel, die in den drei Jahresperioden, die dem Voranschlagsjahr folgen, voraussichtlich benötigt werden. Der Finanzplan wird dem Parlament zusammen mit dem Voranschlag (sowie nach Beginn der Legislaturperiode zusammen mit den Richtlinien der Regierungspolitik) zur Kenntnisnahme unterbreitet

Finanzstadium

Einem bestimmten Bearbeitungs- und Realisierungsstand zugeordnete Finanzinformation (z. Bsp. im laufenden Jahr noch erforderliche Finanzmittel).

Flexibilität

Fähigkeit, sich wechselnden Situationen rasch anzupassen

Fließfertigung

Kontinuierliche Ausübung der Arbeitsgänge an den Bauabschnitten, in die das Projekt gegliedert wird.

Flächenart

Definition SAP RE: Art der Fläche eines Flächeneintrags im SAP RE. Der Katalog der Flächenarten umfasst alle Flächenarten gemäss dem Flächenbaum aus dem Detailkonzept ISOMBA.

Flächeneffizienz

Verhältnis von Nutzfläche zu Geschossfläche bzw. von Hauptnutzfläche zu Geschossfläche

Flächenmanagement

Systematische Bewirtschaftung der Gebäudefläche (Erhebung und Nachführung von Flächenbestand, Flächenbedarf, Flächennutzung, Flächenbelegung und Flächenkosten)

Flächenparameter

Die Gliederung der Flächenparameter stützt sich auf die SIA D 0165-Norm 416 ab.

Folgekosten

Die Folgekosten umfassen alle Kosten, die aufgrund einer Baumaßnahme in der Zukunft (nach deren Abschluss) anfallen werden.

Fortschrittsgrad

Massangabe in Prozent [%] für die (zeitliche) Zielerreichung zu einem Bezugszeitpunkt

Free Cash Flow

FCF

Entspricht dem entnahmefähigen Finanzmittelüberschuss eines Geschäftsjahres. Diese freien Mittel stehen für die Ausschüttung, für Erweiterungsinvestitionen oder für die Rückzahlung von Fremdkapital zur Verfügung

freie Pufferzeit

Zeitspanne, um die ein Ereignis bzw. Vorgang gegenüber seiner frühesten Lage verschoben werden kann, ohne die früheste Lage anderer Ereignisse bzw. Vorgänge zu beeinflussen (DIN 69900).

Freigabe

Erlaubnis, zur nächsten Stufe eines Prozesse überzugehen.

freigegebene Kredittranche

Kredittranche eines Objektkredites (mit dazugehörigen Leistungen, Mengengerüst), die vom (Bundesrat) zur Realisierung freigegeben wurde.

Freistellungsbedarf

Freistellungsbedarf beim Personal resultiert aus personeller Überdeckung, im Projekt auch durch Änderungen vorstellbar

Fremdkapital

FK

Teil des Kapitals eines Unternehmens, der ihm von außen zur Verfügung gestellt wird; gehört zu den Verbindlichkeiten und wird auf der Passivseite der Bilanz ausgewiesen. [Betriebswirtschaftslehre, Band 2, Jean-Paul Thommen, 4. Auflage]. Schulden; Verbindlichkeiten des Eigentümers gegenüber Banken und anderen Gläubigern in Form von Hypothekarkrediten und Darlehen.

frühester Endzeitpunkt

Frühstes mögliches Ende des Vorgangs im Netzplan.

Funktion

Teilnahme an der Erfüllung einer Aufgabe bzw. eines Geschäftsprozesses bzw. eines Aufgabenbereichs.

Funktionalität

Informatik: Spezifischer Teil einer Software zur Durchführung von Transaktionen auf Datenbeständen
Anlagen: Funktionieren von technischen Anlagen und anderen Teilen des Bauwerks

Funktionenmatrix; Funktionendiagramm; responsibility matrix

Zeigt die Beziehungen zwischen den Stellen im Organigramm, den zu erfüllenden Aufgaben und hierzu notwendigen Funktionen. Mit der

Funktionsmatrix ist es damit auf einfache Art und Weise möglich, die Verknüpfung einzelner Funktionen zur Lösung von Aufgaben verständlich und übersichtlich darzustellen. Matrix, in welcher die Aufgaben (erste Dimension), die sie erfüllenden Stellen (zweite Dimension) und ihre Funktion gegenübergestellt werden

Funktionsfläche

Teil der Nettogeschossfläche, welcher der Unterbringung zentraler betriebstechnischer Anlagen (Haustechnik) in einem Gebäude dient.

Funktionsfläche

Teil der Nettogeschossfläche (NGF), welcher der Unterbringung zentraler betriebstechnischer Anlagen (Haustechnik) in einem Bauwerk dient.

Führung

Steuerung der verschiedenen Einzelaktivitäten in einem Projekt im Hinblick auf das übergeordnete Projektziel. Eine Handlung, die ein soziales System aufbaut, in dem der Führende und die Geführten zusammen eine Aufgabe oder ein Problem mit einem Minimum an finanziellem, zeitlichem, emotionalem, sozialem Aufwand optimal lösen bzw. Leistungen mit minimalem Aufwand erbringen

Führungsbereich

Bereich, in dem der Stelleninhaber Dienstaufsicht und Erfolgskontrolle ausübt und in Respektierung seines Delegationsbereiches Anweisungen erteilt.

Führungsrichtlinien

Verhaltensregeln, die durch die Projektleitung aufgestellt wurden, über die Zusammenarbeit der Stelleninhaber im Hinblick auf die Verwirklichung der Projektziele.

Führungsstil

Ein Führungsstil fasst ebenso wie ein Führungskonzept Grundcharakteristika von Führung zusammen. Führungsstile betonen jedoch den Gesamtzusammenhang der Führungssituation und die Beziehungen zwischen Führungskräften und Mitarbeitern

Führungstechniken

Führungstechniken sind Hilfen für den Führenden, die die Ausübung der Führungsfunktionen unterstützen sollen. Ihnen ist gemeinsam, dass sie die vorherrschende Art und Weise und Hilfsmittel beschreiben, durch die eine Führungskraft die Ziele der Organisation in Aufgaben für Mitarbeiter umsetzt und deren Erfüllung kontrolliert

Führungsverantwortung

Verantwortung des Vorgesetzten für die Führung seiner Mitarbeiter (insbesondere Auswahl, Information, Kontrolle)

Führungsverhalten

Verhaltensmuster, die in einer Führungssituation beobachtbar ist. Siehe auch Verhalten, persönliches

Garantieverpflichtung

Werkvertragliche Verpflichtung des Unternehmers gegenüber dem Bauherrn, für die fachgemässe, rechtzeitige Erstellung des Bauwerkes einzustehen und für eventuelle Werkmängel zu haften.

Gebäude

GE

Definition SAP RE: Teil einer Wirtschaftseinheit. Allg. Sprachgebrauch: Bauwerk (Hochbau).

Gebäudemanagement

Gesamtheit aller Prozesse und Leistungen zum Betreiben, Unterhalten und Bewirtschaften von Gebäuden. Es teilt sich in kaufmännisches (Verwaltung), technisches (Betrieb und Instandsetzung) und infrastrukturelles Gebäudemanagement (Dienste) auf. IBB / ETHZ

Gebäudenebenkosten

Die Nebenkosten während der Nutzung können in Gebäudenebenkosten und Medienkosten unterteilt werden. Gebäudenebenkosten lassen sich aus dem Betrieb, der Wartung und Instandsetzung (Unterhalt) des Gebäudes ableiten.

Gebäudeversicherungswert; Assekuranzwert

Der Gebäudeversicherungswert entspricht der von den Gebäudeversicherungsgesellschaften festgelegten Versicherungssumme (ohne Landwert). Umfang und Bewertung sind kanton unterschiedlich. Begriffsdefinitionen der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückerwerter SVKG

Gebäudewert

Als Gebäudewert gilt der Zeitwert (Zustandswert)

Gefahr

Möglichkeit, dass eine "negative" Zielabweichung eintritt. Solange Auswirkungen bzw. Tragweite und Wahrscheinlichkeit möglicher negativer Ereignisse noch nicht bekannt sind, sprechen wir von Gefahren. Mit Gefahren werden zunächst nur Möglichkeiten negativer Ereignisse beschrieben.

Gefährdungsbild, Hazard Szenario

Durch eine Leitgefah und Begleitumstände charakterisierte kritische Situation

Geldgeber

Stellt die Finanzierung des Projektes sicher (Auftraggeber, Banken, Versicherungen, Subventionsgeber oder andere).

Geldmenge

Umfang der Zahlungsmittel in einer Volkswirtschaft

Genehmigung

Zustimmung zu einem vorgelegten Plan bzw. zur Verwirklichung einer vorgetragenen Absicht.

Generalplaner

Der Generalplaner übernimmt sämtliche Leistungen für die Planung und Projektierung eines Bauvorhabens sowie in der Regel auch die Bauleitung.

Generalunternehmer

GU

Der GU übernimmt als alleiniger Vertragspartner des Bauherrn unter Beizug von Subunternehmern die Gesamtverantwortung für die Ausführung von Bauten. Er kann Leistung, Termin und Preis garantieren. Vertragsarten: Pauschal-, Global-, Vertrag auf Abrechnung, Vertrag mit Kostendach

Gesamtanwendung

St. Galler Entscheidungsmethodik, die bei sehr komplexen Problemen zur Anwendung kommt.

gesamte Pufferzeit

Zeitspanne, um welche ein Ereignis bzw. ein Vorgang verschoben oder ausgedehnt werden kann, ohne dass die Gesamtprojektdauer verändert wird. Zeitspanne zwischen frühester und spätester Lage eines Ereignisses bzw. Vorgangs (DIN 69900).

Gesamteigentum

"Haben mehrere Personen, die durch Gesetzesvorschrift oder Vertrag zu einer Gemeinschaft verbunden sind, eine Sache kraft ihrer Gemeinschaft zu Eigentum, so sind sie Gesamteigentümer, und es geht das Recht eines jeden auf die ganze Sache

Gesamtkredit

Besteht aus mehreren Objektkrediten.

Gesamtleiter

GPL

Die Funktion Gesamtleitung (Gesamtprojektleitung) ist das Bindeglied zwischen der Bauherrschaft und den beauftragten Planern und Unternehmern. Zu den Hauptaufgaben gehören: Oberleitung der Beauftragten, Koordination, Leistungs-, Termin- und Kostencontrolling, Risiko- und Qualitätsmanagement, Reporting, Projektrechnungswesen und Vertretung des Bauherrn. Siehe auch: Gesamtprojektleistung.

Gesamtleitung

Aufgabenpaket bei der Abwicklung eines Vorhabens, welches umfasst: die Beratung des Auftraggebers, die Vertretung des Auftraggebers gegenüber Dritten, die Leitung aller an der Projektierung und Ausführung mitwirkenden Fachleute, die Gesamtkoordination ihrer

Tätigkeiten und die Projektadministration. Siehe auch:
Gesamtprojektleitung.

Gesamtpreisvertrag

Beim Gesamtpreisvertrag bestimmt sich der Werkpreis ausschliesslich nach Pauschalpreisen oder Globalpreisen

Gesamtprojektleiter; Projektmanager

Für den Gesamtprojekterfolg verantwortliche Stelle (steht der Gesamtprojektleitung vor). In der Regel Vorgesetzter von Teilprojektleitern.

Gesamtprojektleitung

Für die Dauer eines Projektes geschaffenes Organ, welches für Planung und Steuerung des Gesamtvorhabens und der Überwachung der Teilprojekte verantwortlich ist. Die Gesamtprojektleitung kann den Bedürfnissen der Projektphasen angepasst werden.

Gesamtterminplan

Terminplan über die gesamte vorgesehene Projektdauer.

geschlossenes System

Ein geschlossenes System besteht aus einer begrenzten Zahl von Elementen, zwischen denen Beziehungen bestehen. Es bestehen keine Beziehungen zur Umgebung des definierten geschlossenen Systems.

Geschoss

Horizontaler Gebäudeabschnitt; auf der gleichen Ebene angeordnete Räume eines Bauwerks. (Immo-Lexikon des HEV)

Geschossfläche

Summe der allseitig umschlossenen und überdeckten Grundrissflächen der zugänglichen Geschosse eines Gebäudes einschliesslich der Konstruktionsflächen (ohne nicht zugängliche Holräume von Konstruktionen und Installationsgeschosse von weniger als 1.0 m lichter Höhe)

Gesellschaft, einfache

Eine einfache Gesellschaft ist die vertragsmässige Verbindung von zwei oder mehreren Personen zur Erreichung eines gemeinsamen Zweckes mit gemeinsamen Mitteln, falls auf diesen Zusammenschluss nicht die Voraussetzungen einer anderen durch das Gesetz geordneten Gesellschaft zutreffen

Gewinn

Der verfügbare Gewinn umfasst neben dem Reingewinn des Geschäftsjahres auch den allfälligen Gewinnvortrag vom Vorjahr.

Globalpreis

Für eine einzelne Leistung, für einen Werkteil oder das gesamte Werk vereinbarter, fester Geldbetrag, wobei eine bestimmte Anpassung an die Teuerung vereinbart ist.

Goodwill

Ist die positive Differenz zwischen Ertragswert und Substanzwert.

Grobdiagnose

Groberschliessung

Unter Groberschliessung wird die Versorgung eines zu überbauenden Gebiets mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen verstanden, namentlich Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen sowie Strassen und Wege, die unmittelbar dem zu erschliessenden Gebiet dienen.

Grobziel

Zusammenfassende, globale Formulierung der Ziele eines Projektes.

Groupthink

Groupthink bedeutet, dass in einer Gruppe von Fachleuten erstaunliche und irrationale Entscheidungen getroffen werden

Grundbuch

Amtliches Verzeichnis der an Grundstücken bestehenden Rechte und Pflichten. Das Grundbuch besteht aus Hauptbuch und ergänzenden Plänen, Liegenschaftsverzeichnissen, Belegen, Liegenschaftsbeschreibungen und dem Tagebuch

Grundeigentum

Grundeigentum bezeichnet, wem ein Grundstück gehört. Grundeigentümer wird man erst mit der Eintragung ins Grundbuch. Man unterscheidet drei Formen des Grundeigentums: Alleineigentum, Miteigentum, Gesamteigentum.

Grundpfandrecht

Grundpfandrechte, als Sicherung von Forderungen mit Hilfe eines im Grundbuch eingetragenen Pfandes auf Grundstücken. Das Schweizerische Zivilgesetzbuch (ZGB) umschreibt drei verschiedene Grundpfandrechte. Es sind dies, die Grundpfandverschreibung, Art. 824 ff. ZGB, der Schuldbrief, Art. 842 ff. ZGB und die Gült, Art. 847 ff. ZGB.

Grundpfandverschreibung; Hypothek

Grundpfandverschreibung, als Forderungssicherung. Bei Nichterfüllung der vereinbarten Verpflichtungen des Schuldners kann das Grundpfand verwertet werden. Der Schuldner haftet nicht nur mit dem Grundstück sondern mit seinem ganzen Vermögen für die ausstehende Forderung.

Grundstück

Festbegrenzter Teil der Landfläche, mit oder ohne Bauten. Das Schweizerische Zivilgesetzbuch zählt neben den Liegenschaften auch Miteigentumsanteile (einschliesslich Stockwerkeigentum), Bergwerke oder selbständige und dauernde Rechte (z. B. das Baurecht) zu den Grundstücken (Art. 943 ZGB).

Grundstückgewinnsteuer

Kantons- und/oder Gemeindesteuer auf der Differenz zwischen dem Veräusserungserlös und den Anlagekosten von Grundstücken.

Grundstücksfläche

Die Grundstücksfläche ist die Summe aus der Objektgrundfläche und der Umgebungsfläche. Sie kann eine oder mehrere Parzellen umfassen.

Grundstückskosten

Kosten für den Erwerb eines Grundstücks (eine oder mehrere Parzellen) oder eines Baurechts inkl. Vorstudien, Altlastsanierung, Abfindungen, Finanzierung vor Baubeginn, Erschliessung bis zur

Grundstücksgrenze, Handänderungsgebühren,
Grundstücksgewinnsteuer und weitere Abgaben (BKP 0).

Grundstückswert

Der Grundstückswert samt Aufwendungen gemäss BKP ist abhängig von der Ertragsfähigkeit der gesamten Liegenschaft. Bei unüberbauten Grundstücken wird auf die mögliche Nutzung abgestellt.

Gruppe

Eine Gruppe ist dadurch gekennzeichnet, dass: eine bestimmte Anzahl Personen in direkter Interaktion über einen längeren Zeitraum bei Rollendifferenzierungen, gemeinsam geteilten Normen, verbunden durch ein "Wir-Gefühl", die gemeinsame (Projekt-) Aufgabe realisiert.

Gruppenarbeit

Mit Gruppenarbeit wird eine Arbeitsform bezeichnet, bei der mehrere Personen gemeinsam eine Aufgabe bzw. einen Aufgabenbereich bearbeiten. Dabei wird unterstellt, dass die betroffenen Personen sich als Gruppe verstehen, in aufgabenbezogener Interaktion stehen, und Interesse haben, denen durch die Gruppenarbeit entsprochen wird.

Gruppendynamik

Die Entwicklung von Beziehungen zueinander, die Strukturierung der Gruppe nach formellen und informellen Rollen, die Entwicklung von formellen und informellen Regeln des Umgangs miteinander ist die Gruppendynamik. Gruppendynamik ist darauf ausgerichtet, das Ausmass selbstbestimmter Aktivitäten aller Mitglieder auszudehnen.

gruppendynamischer Prozess

Gruppendynamische Prozesse weisen typische Phasen auf, die folgendermassen bezeichnet werden können: Auftauen, sich orientieren, Gärung und Klärung, Arbeitslust und Produktivität, Ausstieg.

Gült

In einzelnen Kantonen der Schweiz verbreitetes Wertpapier, das eine auf Geldleistung gerichtete Grundlast auf einem Grundstück verbrieft. Für die Gültschuld haftet grundsätzlich nur das belastete Grundstück. (Internet-Glossar des Verbandes der Schweizer Raiffeisenbanken)

Haftpflichtversicherung

Versicherung für die Folgen gesetzlicher Ersatzpflicht des Verantwortlichen für Schäden, welche einem Dritten zugefügt werden. Mitversichert sind die Aufwendungen aus der Abwehr unbegründeter Ansprüche (Rechtsschutz):

Handänderungssteuer

Abgabe für die Vornahme der Rechtshandlung, durch welche Eigentum an Grundstücken übertragen wird; hat sich geschichtlich aus der Notariatsgebühr oder Grundbuchtaxe entwickelt; wird teils vom Kanton, teils von der Gemeinde erhoben. (Immo-Lexikon des HEV)

Hauptnutzfläche

Die Hauptnutzfläche ist der Teil der Nutzfläche, welcher der Zweckbestimmung und der Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn steht (z. B. Wohnen und Aufenthalt, Büroarbeit, Produktion, Lagern).

Heimfall

Bauwerk: Am Ende der Baurechtsdauer geht das Eigentum an einem im Baurecht errichteten Bauwerk auf den Grundeigentümer über. Der Grundeigentümer hat dem Bauberechtigten eine angemessene Entschädigung (Heimfallentschädigung) zu leisten. (Immo-Lexikon des HEV)

Heizgradtage

HGT

Monatliche Temperaturkennzahl, die Rückschlüsse auf klimabedingte Veränderungen des Heizenergieverbrauchs gestattet; dient der Kontrolle des Heizungsbetriebs. Die HGT werden monatlich von der Schweizerischen Meteorologischen Anstalt (SMA) gemäss D 0165-Norm 381/3 berechnet. (Immo-Lexikon des HEV)

Heizwerttage

Definition SAP RE: Sammelbegriff aus dem Customizing für Heiztage und Heizgradtage. Heiztage ist die Summe der Tage innerhalb einer Periode, an denen die durchschnittliche Aussentemperatur unter 12°C liegt. Heizwerttage ist die Summe der Temperaturdifferenzen zwischen Aussentemperatur und angestrebter Innentemperatur von 20°C an allen Heiztagen innerhalb einer Periode.

hierarchische Struktur

Zeigt eine Gliederung des Projektes bzw. Auftrages, wobei jede höhere Ebene aus der Summe der Elemente der tieferen Ebene besteht. Oder umgekehrt: Jedes Element wird auf der nächst tieferen Stufe mit detaillierten Elementen dargestellt.

Historie

Definition SAP RE: Zeitreihe von Daten.

Hochrechnungsprognosen

Hochrechnungsprognosen werden für kurzfristige Vorausschätzungen eingesetzt (z. B. Wahlprognosen). Ihr Ergebnis entsteht aus Teildaten (z. B. einige Wahlkreise) und aus der Vergangenheit bekannten Verhaltensmuster (z. B. Stadt-Land). Ein weiteres Einsatzgebiet sind Vorhersagen bei saisonalen Schwankungen von Absatz und Produktion eines Fertigungsbetriebs.

Honorar

Erlös eines Dienstleistungsbetriebes für erbrachte Leistungen

Honorarkosten

Die Honorarkosten umfassen die Kosten für diejenigen Planungsleistungen, welche in direktem Zusammenhang mit Baumaßnahmen stehen. Sie werden pauschal für die Positionen 1-9 des Baukostenplanes des CRB ausgewiesen.

Hypothek; Grundpfandverschreibung

1) Im Grundbuch eingetragenes Pfandrecht auf einem Grundstück, das den Gläubigern zur Sicherung ihrer Forderungen gegenüber dem Grundeigentümer dient. 2) Grundpfandkredit; grundpfandrechtl. gesichertes Darlehen. Hypothek, variabel, konventionell, weit verbreiteter Grundpfandkredit mit variablem Zinssatz und mit kurzer, meist sechsmonatiger Kündigungsfrist. Aufgrund der kurzen Kündigungsfrist kann der Hypothekarzinssatz rasch an veränderte Kapitalmarktbedingungen angepasst werden. Hypotheken können in mehreren Rängen begründet werden, die sich hinsichtlich Verzinsung und Art der Amortisation unterscheiden. Die 1. Hypothek, die ungefähr zwei Drittel des Anlagewertes der Liegenschaft ausmacht, ist in der Regel nicht amortisationspflichtig. Die 2. Hypothek ist meist in 15 bis 20 Jahren zu tilgen und ist in aller Regel 1/4 bis 1/2 Prozent höher verzinslich. (Immo-Lexikon des HEV)

Identifikationsschlüssel

ID

Schlüssel, dessen Wert ein Element einer Menge eindeutig identifiziert

Immission

Schädliche oder lästige Einwirkung durch Lärm, Erschütterungen, Rauch, Staub, Strahlen, usw.

Immobilie; Liegenschaft

Fest mit dem Boden verbundene, unbewegliche Sache [ISB96].

Immobilien-Portfoliomanagement

Das Portfoliomanagement von Immobilien beinhaltet sämtliche Massnahmen hinsichtlich der zielgerichteten Lenkung eines Immobilien-Portfolios. Dazu gehören insbesondere die strategische Planung der optimalen Nutzung, Bereitstellung und Erhaltung der Immobilien sowie die Prüfung und Abwicklung von Liegenschaften Zu- und Abgängen.

Immobilienbewirtschaftung

Strategische Planung, Betrieb, Gebrauch, Erhaltung und Verwaltung von Immobilien, jeweils aus der Sicht des Eigentümers, des Benutzers und des Infrastrukturanbieters.

Immobilienbewirtschaftung, Stammdaten

SIMMOB

Allg. Sprachgebrauch: SIMMOB enthält die Stammdaten der Immobilienbewirtschaftung und fungiert somit als zentrales Informationssystem aller VBS Immobilien. Auf der Bewirtschaftungsebene dient SIMMOB dem Management von Objektstammdaten, von militärisch-operativen Daten und von Stammdaten technischer Anlagen. Daneben wird noch die Führungs- und Supportfunktion der Informationsbereitstellung MIS erfüllt. Es basiert auf Speedikon FM.

Immobilienfonds

Anlagefonds, der sein Vermögen nach dem Prinzip der geografischen und objektmässigen Risikostreuung in bebauten und unbebauten Grundstücken sowie unter Umständen in Beteiligungen und Forderungen an Immobiliengesellschaften investiert.
(Bankfachwörterbuch UBS AG)

Immobilien-gesellschaft

Unternehmen, dessen Kerngeschäft das Immobilienmanagement ist; meist in der Form einer privaten oder börsenkotierten Aktiengesellschaft. IBB / ETHZ

Immobilienmanagement

Umfasst das Portfolio-Management und das Facility Management, für Grundstücke und Aussenanlagen. IBB / ETHZ

Immobilien-segmentierung

Aufteilung des Immobilienportfolios in aktuellen Bedarf, Reserve, Liquidation

Inbetriebsetzung; Inbetriebnahme

Phase der Gesamtprüfung der fertig gestellten Anlage betreffend ihrer zielkonformen Funktionstüchtigkeit und deren Übergabe an die Betreiberorganisation. Unter der Inbetriebsetzung wird der sukzessive Anlauf der verschiedenen Teilsysteme der Anlage, deren Probetrieb und die Schulung des Betriebs- und Führungspersonals verstanden.

Indexbasis

Ausgangspunkt einer Indexreihe

Indexklasse

Definition SAP RE: Klasse von Indexreihen.

Indexklausel

Mietvertragliche Vereinbarung, wonach die Anpassung des Mietzinses an veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen einem Index folgt. Indexklauseln sind nur gültig, wenn der Mietvertrag für mindestens fünf Jahre abgeschlossen wird und als Index der Landesindex der Konsumentenpreise vorgesehen wird (Art. 269b OR). Bei Mietwohnungen darf die jeweilige Mietzinserhöhung 80% des Anstiegs des Landesindex der Konsumentenpreise nicht übersteigen (Art. 17 VMWG). (Immo-Lexikon des HEV)

Indexpunkt

Definition SAP RE: Eintrag einer Indexreihe.

Indexreihe

Definition SAP RE: Zahlenreihe, die bezüglich ihres Startwertes normalisiert ist, in der Regel in Prozentwerten oder Indexpunkten angegeben.

Indexteuerung

Mit einem Index berechnete Teuerung auf den Baukosten von einem Preisstand zu einem anderen Preisstand

Induktion

Vom Einzelfall auf das Allgemeine schliessend; zunehmende Gruppenbildung von unten nach oben; Bottom-up-Ansatz.

Inflation; Teuerung

Prozess der ständigen Preisniveausteigerung. Der umgekehrte Prozess permanenter Preisniveausenkung wird als Deflation bezeichnet.

Informatik; Informations- und Kommunikationstechnologie

IICT

Wissenschaft der Bereitstellung von Daten, der elektronischen Datenverarbeitung und der Grundlagen der Auswertung und Kommunikation.

Informatikhilfsmittel

Gesamtheit der Einrichtungen der Informatik, welche als für einen bestimmten Aufgabenbereich zur Unterstützung der Aufgabenbearbeiter eingesetzt werden.

Information

Eine Information ist ein Kenntnis, welche die Ungewissheit über das Eintreten eines bestimmten Ereignisses aus einer Menge von möglichen Ereignissen verringert oder beseitigt (S. 1119, EN DIN 44301-16). Information ist die gedankliche, grafische oder sprachliche Darstellung von realen oder gedachten Sachverhalten. Informationen umfassen Daten und diejenigen Zusammenhänge zwischen den betroffenen Daten, welche für die Darstellung eines gewissen Sachverhaltes relevant sind. Sie dienen sowohl für die Steuerung als auch für die Sachbearbeitung in Projekten. Informationen sind speicherbare Daten und Texte sowie Grafiken und Bilder (Fakten). Speicherbar gilt nicht nur für digitale Speicherung, sondern im weitesten Sinne für jede Form der räumlich, zeitlichen Sicherung zum Zweck der Wiederbereitstellung.

Informationsbeschaffungsplan

Vor der eigentlichen Informationsbeschaffung sollen einige Fragen beantwortet werden. Die Beschaffungsaktivitäten und -techniken sind von der Art des Gegenstandes (Systems), seinem Bezug zum Umfeld und von den im Team vorhandenen Kenntnissen abhängig.

Informationsfluss

Informationsübertragung zwischen verschiedenen Elementen oder Subsystemen eines Systems oder zwischen Systemen. Eine

institutionalisierte, regelmässig benutzbare Übertragungsverbindung heisst Informationskanal.

Informationskonzept

Festlegung der Informationen und Dokumente (=Informationsträger) sowie deren Verbreitung (Fluss), um den geforderten Projektfortschritt sicherzustellen.

Informationsmanagement

Segment im Architekturmodell Bund, welches die Abwicklung von Geschäften, Aktenführung, Ablage und Archivierung, Datenauswertung, Statistik und Wissensmanagement unterstützt.

Informationsplan

Darstellung der Tatsachen, über welche die Projektbeteiligten und das Projektumfeld periodisch oder bei besonderen Vorfällen informiert werden sollen.

Informationssystem

Gesamtheit aller Einrichtungen, Hilfsmittel und Methoden und deren Zusammenwirken bei der Erfassung, Weiterleitung, Be- und Verarbeitung, Auswertung und Speicherung von Informationen.

Informationssystem, Bauwesen Bund

Informationssystem zur computerunterstützten Verwaltung von allen für das Bauwesen des Bundes notwendigen Daten und Dokumente (Anlagen- und Objektverzeichnisse, Daten für das Objekt- und Projektmanagement) [RVR-NOVE].

Informieren

Informieren ist die gezielte Weitergabe von Informationen oder Daten ohne eigene Stellungnahme.

inhaltliche Planung

Siehe Beurteilungsstruktur VZPM.

Innenauftrag

Definition SAP: Der Innenauftrag wird oft auch als "Auftrag" bezeichnet. Er ist neben den Kostenstellen das zweite Kostenzuordnungsobjekt im SAP. Ein Innenauftrag wird entweder als Kostensammelobjekt (z. B. Drittmittelprojekte) oder zur Abbildung der Kostenträger (z. B. Kosten einer Studienrichtung) eingesetzt. N. B. Der SAP-Innenauftrag ersetzt die bisher häufig verwendete Kostenstellen-Untergliederung.

Inspektion

Feststellung des Zustandes durch gezielte, in der Regel visuelle Beurteilung und einfache Untersuchungen sowie Bewerten derselben [SIA D 0165469, RVR-NOVE].

Instandhaltung

Bewahren der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen [SIA D 0165469, RVR-NOVE].

Instandhaltungsbezirk

Definition SAP RE: Gruppierungsmöglichkeit für Wirtschaftseinheiten. Bezeichnet üblicherweise diejenige Organisationseinheit, die für die Instandhaltung einer Wirtschaftseinheit zuständig ist.

Instandhaltungskosten

Kosten für die Instandhaltung (Bewahren der Gebrauchstauglichkeit).

Instandhaltungskosten

Die Kosten von Massnahmen zur Bewahrung des Sollzustandes (Wartung gem. DIN 18960) werden auf Grundlage der D 0165 416 als Instandhaltungskosten definiert. [SIA D 0165 d 0165]

Instandsetzung; Renovation

Wiederherstellen der Sicherheit und der Gebrauchstauglichkeit für eine festgelegte Dauer [SIA D 0165469, RVR-NOVE].

Instandsetzungskosten

Die Instandsetzungskosten umfassen gemäss DIN 18960 und D 0165 469 die Kosten zur Wiederherstellung des Soll-Zustandes von Baukonstruktionen, technischen Anlagen, Aussenanlagen und Ausstattung. [SIA D 0165 d 0165"]

institutioneller Anleger

Grossinvestor mit regelmässigem Anlagebedarf; im Immobiliensektor vor allem Versicherungen, Pensionskassen, Vorsorgestiftungen und Anlagefonds. (Immo-Lexikon des HEV)

integrales Planen und Bauen

Gesamthafte Leitung, Abstimmung und Optimierung von Projektierung, Beschaffung und Bauausführungsvorbereitung.

Integration

Einzelaspekte, Elemente oder Funktionen ganzheitlich und in ihrem Wirkungszusammenhang zu sehen und zu einer Gesamtheit zu verbinden.

interne Integration, Projektorganisation

Auswahl der Mitglieder des Projektteams sowie die Gestaltung der Beziehungen im Projektteam.

interner Zinssatz

Zinssatz bei welchem der Kapitalwert einer Investition gleich Null ist. Er gibt an, zu welchem Zins das durch die Investition zusätzlich gebundene Kapital verzinst wird. IBB / ETHZ

Interoperabilität

Systeme werden immer in einem Gesamtzusammenhang evaluiert, entwickelt und getestet. Kein System soll eingeführt werden, bevor es einer eingehenden Prüfung in einem Gesamtsystem unterzogen ist.

Interview

Informationsbeschaffungstechnik, mit der durch persönliche Befragung versucht wird, über Sachverhalte und Probleme Äusserungen von sachkundigen bzw. einfluss- oder ideenreichen Personen zu erhalten.

Intuition

Intuition ist die Fähigkeit, eine Vielzahl von Beziehungen ohne bewusst ablaufende Denkprozesse und ohne Kenntnis der Ursache-Wirkungsketten in ihrem Wesen zu erfassen.

Invested Capital

IC

Betriebswirtschaftlich notwendiges Gesamtkapital bzw. Vermögen (Eigen- und Fremdkapital).

Investition

Eine für längere Frist beabsichtigte Bindung finanzieller Mittel in materiellen oder immateriellen Objekten mit der Absicht, diese Objekte in Verfolgung einer individuellen Zielsetzung zu nutzen. Eine Investition ist eine Kapitalverwendung. Finanzinvestitionen stellen einen Finanzmitteleinsatz zur Erzielung eines finanziellen Erfolges dar. Als Produktinvestition wird die Anlage oder Umwandlung finanzieller Mittel in nutz- bzw. ertragsbringende Objekte bezeichnet. Vier Investitionsarten werden unterschieden: Neuinvestitionen, Erweiterungs- und Umbauinvestitionen, Ersatz- und Instandhaltungsinvestitionen, Rückbau (Beseitigungs-) Investitionen

Investitionsprogramm

In einem Programm zusammengefasste Investitionsvorhaben (Duden)

Ist-Endwert

Eingetretener Wert nach Abschluss des betreffenden PSP-Elementes

Ist-Kosten

Zum Bezugszeitpunkt aufgelaufene Kosten. In der Regel = geprüfte Rechnungen, bzw. vorgenommene interne Belastungen

Ist-Wert per...

Zum Bezugszeitpunkt ermittelter, eingetretener Wert (gehört zu einer Situation)

iteratives Problemlösen

Mit jedem Durchlauf die Probleme stärker eingegrenzt und die Zwischenergebnisse aus den vorherigen Durchläufen mit herangezogen

Job enlargement

Mit Job enlargement werden Arbeitstätigkeiten bezeichnet, die verschiedene Inhalte haben.

Job enrichment

Das Konzept des Job enrichment sieht vor, Tätigkeiten in der Art zu gestalten, dass sowohl planende, vorbereitende als auch kontrollierende Teiltätigkeiten in die Gesamttätigkeit mit aufgenommen werden.

Job rotation

Möglichkeit des Arbeitsplatzwechsels zwischen gleichartigen Arbeitstätigkeiten.

Just-in-time-Planung

Einsatz von Ressourcen inkl. Zwischenprodukten so, dass keine Lagerung nötig ist, d. h. Lieferung just zum Zeitpunkt ihrer Verwendung

KAIZEN

Verbesserung zum Guten, aus Japan stammender Grundsatz im Management, siehe auch: Kontinuierlicher Verbesserungsprozess.

Kalkulation

Leistungs- bzw. produktebezogene Kostenberechnung (vor, während und nach der Leistungserbringung).

Kalkulationszinssatz; Kapitalkostensatz

Kalkulatorischer Zinssatz für die Diskontierung (Abzinsung) zukünftiger Zahlungsströme (Einnahmen und Ausgaben). bei der Anwendung der DCF- und Barwert-Methode. Bei der Verwendung von realen Geldbeträgen ist der Realzinssatz und bei nominalen Geldbeträgen der Nominalzinssatz (vereinfacht: Nominalzinssatz = Realzinssatz + Inflation) zu verwenden. IBB / ETHZ

Kann-Ziele

Die Erreichung der Kann-Ziele trägt zur Steigerung der Zufriedenheit mit dem gesamten Projekt bei. Bei jedem Einzelziel wird geprüft, ob der Aufwand gerechtfertigt ist, bzw. inwieweit die Erreichung eines (Teil-) Ziels beeinflusst wird.

Kapital, risikotragendes

Eigenkapital. (Immo-Lexikon des HEV)

Kapitalisierungsfaktor

Spezifisch: Faktor, mit welchem der Mietwert zu kapitalisieren ist, um den Ertragswert einer Liegenschaft zu erhalten = $1/\text{Kapitalisierungszinssatz}$.

Kapitalisierungszinssatz

Spezifisch: Kalkulatorischer Zinssatz mit dem der Jahresmietertrag aufgezinnt (kapitalisiert) wird, um den Ertragswert zu schätzen. (Immo-Lexikon des HEV)

Kapitalkosten

Kosten, die sich aus der Inanspruchnahme von Finanzierungsmitteln ergeben, namentlich die Zinse. Zu den Kapitalkosten gehören die Fremdkapitalkosten und die Eigenkapitalkosten.

Kapitalkosten

Hypothekar- und Darlehenszinsen für das in einer Immobilie investierte Fremdkapital sowie kalkulatorische Zinsen für das vom Eigentümer eingebrachte Eigenkapital. (Immo-Lexikon des HEV)

Kapitalrückflusszeit; Payback Period

Zeitdauer vom Zeitpunkt der Investition bis die Investition durch die erwarteten Erträge kompensiert ist.

Kapitalwert

Summe der Barwerte aller zahlungswirksamen Ausgaben und Einnahmen eines Projektes bzw. einer Investition über die Betrachtungsperiode (DCF-Methode).

Kapitalwertmethode

Die Kapitalwertmethode ermittelt den Wert einer Investition, indem alle durch die Investition verursachten Cash-Flows (Einnahmen und Ausgaben) auf einen bestimmten Zeitpunkt abgezinst werden. Der Projektwert setzt sich damit aus den Kapitalwerten der diskontierten Cash-Flows und dem Kapitalwert des Restwertes zusammen.

Kataster

Grundstückverzeichnis: Katasterplan, Grundbuchplan, vom Grundbuchgeometer nachgeführte Karte, auf der die Parzellen, Gebäude, Strassen usw. verzeichnet sind. Steuerregister: Katasterschätzung, Katasterwert, steueramtliche Grundstückschätzung

(Kantone Luzern, Solothurn, Basel-Landschaft). (Immo-Lexikon des HEV)

Kaufkraftsicherung

Teuerung auf dem Eigenkapital. (Immo-Lexikon des HEV)

Kaufrecht; Kaufoption

Art. 216a ff. OR: Recht einer Person, ein Grundstück zu einer bestimmten Zeit und zu einem bestimmten Preis zu kaufen. Dieses Recht ist im Grundbuch vorgemerkt (Internet-Glossar des Verbandes der Schweizer Raiffeisenbanken)

Kausalattribution

Zuschreibung von Ursachen. Sie vollzieht sich in folgenden Schritten: 1) Situationswahrnehmung; 2) Verhaltenserwartung; 3) Verhaltenskategorisierung; 4) Attribution.

Kautio; Sicherheitsleistung; Depot

Hinterlegung eines bestimmten Wertes, z. B. Geld, Wertschriften als Sicherheit (Depot) für eine mögliche Verpflichtung, die durch die Verletzung eines Rechts entstehen könnte, z. B. Nichteinhaltung eines Vertrags. (Fachwörterbuch UBS AG)

Kenngrosse; Kennzahl

Kenngrossen geben wichtige Eigenschaften von Systemen wieder. Mit Beziehungskenngrössen werden relative Grössen (z. B. Investitionskosten pro m² Nutzfläche) dargestellt. Den Kenngrossen werden möglichst Messeinheiten und konkrete Kennwerte zugeordnet (Quantifizierung). Oft ist auch die Entwicklung der Kenngrossen in Funktion der Zeit (Zeitreihen) interessant (S. 487). Eine Kenngrosse kann eine elementare Grösse (z. B. Bruttomietkosten) oder eine Funktion von Grössen (z. B. Bruttomietkosten/Geschossfläche) sein.

Kennwert

Der Kennwert ist der effektive Wert der Kenngrösse. Stellt der für die Kenngrösse erhobene Kennwert die beste Grösse resp. die Referenz dar, so gilt er als Benchmark. Beispiel für einen Kennwert: 25 %

Kepner-Tregoe-Methode

Vorgehen für die Analyse einer Abweichung und Wahl und Anordnung von Massnahmen. Es geht vor allem darum, überstürzte Anordnungen mittels einer systematischen Schrittfolge zu vermeiden.

Kernkompetenz

Das Potenzial einer Unternehmung, das den Aufbau von Wettbewerbsvorteilen in verschiedenen Geschäftsbereichen ermöglicht. (Swiss Banking Institute Uni ZH)

Kernprozesse

Ertrags-, kunden- und produktwirksame Prozesse (wertschöpfende Geschäftstätigkeiten, Produktionsprozesse, Prozesse mit Kundenbeziehungen, etc.), die massgeblich auf die Wertschöpfung sowie Kundenzufriedenheit der Leistungsbezüger ausgerichtet sind.

Kernteam; Core Team

Engerer Kreis der Projektteam-Mitglieder.

Key Player

Person (oder org. Stelle) mit Schlüsselrolle (im Projekt).

Koaktionseffekt

Der Koaktionseffekt entsteht, wenn mehrere Menschen in relativer Nähe mit dem Ausführen von Arbeiten beschäftigt sind. Sie arbeiten intensiver als wenn sie diese Aufgaben in einer Einzelsituation erfüllen müssten.

Kollegium; Ausschuss; Gremium; Komitee; Kommission

Werden Menschen aus unterschiedlichen Untersystemen einer Institution zur Erfüllung periodisch anfallender Aufgaben ohne Instanz zusammengeführt, spricht man von einem Kollegium. Ein Kollegium ist grundsätzlich für Aufgaben zuständig, die bereichsübergreifend sind.

Kommunikation

Mit der Kommunikation soll ein gleiches Verständnis zwischen mindestens zwei Partnern hergestellt werden. Kommunikation ist das was dem Denken folgt und dem Handeln vorangeht, sie ist eine Voraussetzung für Entscheide und das Handeln. Sie kann nur stattfinden, wenn Sender und Empfänger ein gemeinsames Bezugssystem haben.

Kompetenz

Sachverständigkeit, Befähigung Entscheidungen zu treffen, Handlungen vorzunehmen und Anordnungen zu geben. In der Umgangssprache wird unter Kompetenz teilweise auch die Zuständigkeit (siehe dort) bzw. Befugnis verstanden.

Komplementärsystem

Ordnung bzw. Kategorie der komplementären, ergänzenden, nicht tragenden, veränderlichen, eventuell vom Benutzer bestimmbareren Ausbau-Teile. Die Beziehung des Komplementär- zum Primärsystem ist bei der jeweiligen Bauweise entsprechend grundsätzlich festgelegt.

Konditionen

Lieferungs-, Zahlungsbedingungen (im Geschäftsverkehr). [Duden]

Konditionsart

Definition SAP RE: Finanzielle Komponente eines Mietvertrages.

Konditionstyp

Definition SAP RE: Gruppierungsmöglichkeit für Konditionsarten.

Konfiguration

Funktionelle und physische (Teile und) Merkmale eines Produkts, wie sie in seinen technischen Dokumenten beschrieben und im Produkt verwirklicht sind (Kapitel 4.4.2.1, DIN EN ISO 10007). Definition IBB/ETHZ: Ein Satz von bestimmten Merkmalen und deren quantitative oder qualitative Ausprägung, der die Eigenschaften eines Projektes oder eines fertigen Bauwerks umfassend beschreibt (z. B. Gestalt, Funktion, Standard, Kosten und Termine).

Konfigurationsmanagement

KM

Inhaltliche Koordination der Systemkonfiguration als Management eines stetigen Veränderungsprozesses zur Erhaltung der Systemkonsistenz. Das Konfigurationsmanagement koordiniert die systematische Zusammenstellung und Dokumentation des jeweils gültigen Standes der Konfiguration, steuert und verwaltet die Konfigurationsänderung, veranlasst die Überprüfung der Verwirklichung am realen Objekt und informiert die Beteiligten jederzeit über jegliche Situation. Siehe auch Beurteilungsstruktur VZPM.

Konfigurationsmanagement-Plan

Der Konfigurationsmanagement-Plan dient dazu, für ein Projekt die Verfahren, Regelungen und Vereinbarungen zum KM-Prozess, sowie die Verantwortlichkeiten und das Vorgehen verbindlich festzulegen.

Konflikt

Spannungssituationen, in denen zwei oder mehrere Parteien, die voneinander abhängig sind, mit Nachdruck versuchen, scheinbar oder tatsächlich unvereinbare Handlungspläne zu verwirklichen und sich dabei der Gegnerschaft bewusst sind. Es lassen sich drei Arten von Konflikten unterscheiden: a) Sachkonflikte, b) Strukturkonflikte, c) Wertkonflikte. Konflikte können latent oder manifest sein: Latente Konflikte sind unausgesprochene Konflikte, die unterschwellig sind. Erst wenn diese unausgesprochenen Konflikte angesprochen werden, werden sie zu manifesten Konflikten. Ein Konflikt besteht dann, wenn der Handlungsplan des einen den Handlungsplan des anderen einschränkt oder massiv behindert.

Konformität

Erfüllung festgelegter Anforderungen (Kapitel 4.2.4.2, DIN EN ISO 8402).

Kongruenzprinzip

Übereinstimmung zwischen Aufgaben, Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten einer Stelle.

Konjunktur

Die zusammenfassende Bezeichnung der in der modernen, marktwirtschaftlich organisierten Wirtschaft auftretenden, kürzerfristigen Wechsellagen.

Konnotation

"Nebenbedeutung" eines Begriffs, d. h. gefühlsmässige Vorstellung eines Begriffs.

Konsolidierung

1) Umwandlung von schwebenden, kurzfristigen Schulden in feste, langfristige Schulden. 2) Festigung des Kursniveaus an der Börse nach einem Rückschlag. 3) Baukredite werden nach Vollendung des Baues konsolidiert durch Umwandlung in Hypotheken. 4) Zusammenfassung der Teilbilanzen eines Konzerns zur Konzernbilanz. (Internet-Glossar des Verbandes der Schweizer Raiffeisenbanken)

Konsortium

Vereinigung von Unternehmen in Form einer einfachen Gesellschaft zur gemeinsamen Durchführung von Geschäften, z. B. Arbeitsgemeinschaft von Bauunternehmern. (Internet-Glossar de Verbandes der Schweizer Raiffeisenbanken)

Konstruktionsfläche

Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche liegenden, umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile (z. B. Aussen- und Innenwände, Stützen, Brüstungen).

Konstruktionsgrundfläche

Die Konstruktionsgrundfläche ist die Grundrissfläche der innerhalb der Bruttogrundfläche liegenden, umschliessenden und innen liegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen.

Konsumentenpreisindex

Landesindex der Konsumentenpreise. (Immo-Lexikon des HEV)

Kontenplan

Gliederung der Gesamtkosten von Projekten in verschiedene Kostenarten.

Kontinuierlicher Verbesserungsprozess

KVP

Die Norm ISO 14001 beinhaltet als Kernelement die Forderung, dass die nach ihr zertifizierten Unternehmen ihre umweltorientierte Leistung laufend verbessern. Die Konzeption sieht dabei vor, dass es im Rahmen der Erstzertifizierung ausreicht, wenn das Umweltmanagementsystem (UMS) gemäss den Kriterien der Norm aufgebaut wurde und das Niveau der umweltorientierten Leistung die gesetzlichen Vorgaben erfüllt. Zum Zeitpunkt der Rezertifizierung wird darüber hinaus aber erwartet, dass das Unternehmen zumindest im Bereich der bedeutenden Umweltaspekte eine Verbesserung der ökologischen Folgen ihres Tuns nachweisen kann.

Kontrolle

Mit der Kontrolle der Ergebnisse (Leistungen, Termine, Kosten etc.) wird das Erreichte, das IST festgestellt oder gemessen und mit dem Geplanten, dem SOLL, verglichen.

Kontrollmessung

Messtechnisches Überwachen ausgewählter Kenngrössen [SIA D 0165469, RVR-NOVE].

Kontrollplan

Systematische Erfassung der einzelnen Kontrollpunkte für Dienstaufsicht und Erfolgskontrolle im Delegationsbereich des Mitarbeiters, gegliedert nach den verschiedenen Tätigkeitsbereichen und nach der zeitlichen Verteilung. Der Kontrollplan ist ein persönliches Dokument, das auch die Termine der Dienstaufsicht und der Erfolgskontrolle enthält.

Konversion

Umwandlung einer gekündigten oder fälligen Anleihe in eine neue Anleihe mit anderen Bedingungen. (Internet-Glossar des Verbandes der Schweizer Raiffeisenbanken)

Konzept

Übergeordneter Plan in Form eines knapp gefassten Entwurfs.

Konzeptplan-System

Pläne, welche die Qualitäts- und Baustandards in allen Projektphasen definieren.

kooperativer Führungsstil

Zielorientierte soziale Einflussnahme zur Erfüllung gemeinsamer Aufgaben in/mit einer strukturierten Arbeitssituation unter wechselseitiger, tendenziell systematischer Einflussausübung und konsensfähiger Gestaltung der Arbeits- und Sozialbeziehungen

Koordination

Systematisches, zielgerichtetes Abstimmen von Absichten, Massnahmen und Aufgaben, die zueinander in Beziehung stehen. Dadurch soll ein geordnetes und wirtschaftliches Zusammenwirken aller beteiligten Stellen sichergestellt werden.

Koordination der Bau- und Liegenschaftsorgane des Bundes

KBOB

Koordinationsgremium der Bauorgane des Bundes, welches die Interessen ihrer Mitglieder als Bauherr sowie Liegenschaftseigentümer und -besitzer gegenüber der Bauwirtschaft wahrte. Sie ist zugleich deren Ansprechpartner im Baubereich. Zusammen mit ihren Mitgliedern stellt die KBOB den wirtschaftlichen Mitteleinsatz über den gesamten Lebensweg der Immobilien unter Berücksichtigung kultureller und ökologischer Aspekte des Bauens sicher.

Korrekturmassnahme

Tätigkeit, ausgeführt zur Beseitigung der Ursachen eines vorhandenen Fehlers, Mangels oder einer anderen unerwünschten Situation, um deren Wiederkehr vorzubeugen (DIN EN ISO 8402).

Korrelationsanalyse

Statistisches Verfahren, mit dem der Grad der Abhängigkeit von Zufallsvariablen untersucht wird. Der Korrelationskoeffizient liegt zwischen -1 und 1. Ein Wert 0 bedeutet eine völlige Unabhängigkeit

Kosten

Monetär bewerteter, leistungsbezogener Güterverbrauch

Kosten- und Finanztool für das NEAT-Controlling KOFAT

Kosten-Controlling; Kostensteuerung

IST/SOLL-Vergleich der aufgelaufenen bzw. geplanten Kosten, Analyse der Abweichungsursachen, allenfalls Korrekturmassnahmen zwecks Zielerfüllung.

Kosten-Trendanalyse

Die Kosten-Trendanalyse ist eine Methode zur Überwachung von Projektkosten, die es gestattet, regelmässige Schätzwerte über die Gesamtkosten eines Projektes zum voraussichtlichen Endtermin zu gewinnen.

Kosten-voranschlag

Kostenermittlung mittels geschätzter oder offerierter Preisen zu einzelnen Leistungen, in der Regel auf Grund eines detaillierten Bauprojektes. Der KV wird verwendet als Grundlage zur Beurteilung des Verhältnisses von Kosten und Nutzen, Unterlage zur Einholung der Baukredite und Grundlage für die Kostenkontrolle während der Ausführung.

Kostenart, projektbezogen

Bestimmte Kategorie für die Zuordnung der Projektkosten (z. B. Landerwerb, Rohbau, Fahrleitungen), zielgerichtet für die Projektplanung und Steuerung sowie die Beschaffung

Kostenberechnung

Die Kostenberechnung erfolgt auf der Basis von Leistungsverzeichnissen und üblichen Einheitspreisen. In der Planungsphase erfolgt eine Entwurfsplanung; diese hat üblicherweise eine Genauigkeit von $\pm 10\%$. Grundlage hierfür sind genaue Bedarfangaben mit Entwurfsplänen und Massenangaben für jedes einzelne Gewerk.

Kostendatenbank

Kostenermittlung

Verfahren, mit deren Hilfe Kosten auf der Basis vorhandener Entwürfe prognostiziert und bereits entstandene Kosten festgestellt werden können.

Kostenfeststellung

Die Kostenfeststellung dient zum Nachweis der tatsächlich entstandenen Kosten und schliesst das Projekt ab. Siehe auch Abrechnung.

Kostenganglinie

Grafische Darstellung des zeitlichen Kostenverlaufs mit verschiedenen Kostenstadien wie z. B. KV, Vertrag, Rechnungen.

Kostenkonto

Definition SAP RE: Sachkonto für die Sammlung von Kosten.

Kostenmanagement

Planung, Realisierung, Überwachung und Steuerung der monetär bewerteten Aufwände. Die monetär bewerteten Aufwendungen beinhalten die durch sämtliche Beteiligten verursachten Kosten (Bauprojekte: Landerwerb, Abgeltung, Honorare Projektierung und Bauleitung, Baukosten, etc.).

Kostenmiete

Ordnungspolitisches Prinzip, wonach der Mietpreis den Rahmen der kostendeckenden Brutto-Rendite nicht überschreiten darf und Mietzinserhöhungen mit entsprechenden Kostensteigerungen begründet werden müssen.

Kostenparameter; Kostenart

Kostenparameter umfassen alle Kosten zur Erstellung von Leistungen an Bauwerkseinheiten. Die Gliederung der Kostenparameter stützt sich auf den Baukostenplan BKP, resp. Die Elementkostengliederung EKG des CRB und die DIN 18960.

Kostenplanung

Ermittlung und Zuordnung der voraussichtlich für das Projekt anfallenden Kosten zu Objekten, Kostenarten, Kostenstadien,

Vorgängen, Arbeitspaketen, und Projekten unter Beachtung vorgegebener Ziele und Randbedingungen (DIN 69903)

Kostenprognose

Zum Bezugszeitpunkt vorausgesagter Endkostenstand (End-Wert), auch voraussichtliche oder mutmassliche Endkosten genannt.

Kostenrahmen

Nach Abstimmung der Kostenschätzung und Risikoüberwachung (evtl. mehrere KS) zwischen Auftraggeber und Gestalter wird eine für alle Beteiligten gültige (und verbindliche) Kostengrenze festgelegt. Der Kostenrahmen enthält einen Gesamtzielbetrag und die Einzelzielbeträge für die Objekte und die Fachplaner.

Kostenrechnung

Rechnung, in welcher der Wertverzehr erfasst wird, der im Zusammenhang mit der Erstellung von Verwaltungsleistungen erfolgt, wobei die anfallenden Kosten erfasst und überwacht und den Leistungen zugeordnet werden.

Kostensammler

Definition SAP RE: Pro Abrechnungsperiode generiertes CO-Objekt zu einer Abrechnungseinheit. Er sammelt pro Abrechnungsperiode bzw. Abrechnungsvariante die auf eine Abrechnungseinheit anfallenden Kosten.

Kostenschätzung

KS

Kostenermittlung aufgrund von betrieblichen oder baulichen Kennwerten zu Objekten, Hauptbezugsmengen (Grobschätzung) oder Elementen, in der Regel auf Grund eines Vorprojektes. Die Kostenschätzung erfolgt üblicherweise in der Konzeptplanung und hat eine Genauigkeit von ± 15 bis 20%. Die Grundlagen für diese

Kostenschätzungen sind möglichst genaue Bedarfsangaben, wie z. B. Flächen, Rauminhalte und Ausstattungen.

Kostenstadium

Einem bestimmten Bearbeitungs- und Realisierungsstand zugeordnete Finanzinformation

Kostenstelle, betriebswirtschaftlich

Kst

Die Kostenstelle zeigt auf, an welcher Stelle im Unternehmen die Kosten entstanden sind. Deshalb ist die Unternehmung in genau abgrenzbare Teilbereiche, in die Kostenstellen, einzuteilen.

Kostenstellen sind betriebliche Teilbereiche bzw.

Organisationseinheiten, die kostenrechnerisch selbstständig abgerechnet werden. [Betriebswirtschaftslehre, Band 2, Jean-Paul Thommen, 4. Auflage]

Kostenstruktur

Die systematische Erfassung der Kosten bietet die Möglichkeit zum Soll-/Ist-Vergleich. Erst eine transparente, strukturierte Kostenzuweisung auf Kostenstellen, -arten und -träger ermöglicht die gezielte Ausschöpfung von Einsparpotentialen.

Kostensummenlinie

Die Kostensummenlinie zeigt, b Kosten die bis zu einem Zeitpunkt auflaufen werden (kumulierte Kosten).

Kostenträger, betriebswirtschaftlich

Die Kostenträger sind die Objekte der Kostenrechnung. Grundsätzlich sind die durch die betriebliche Tätigkeit entstehenden Kosten auf diese Leistungen zuzurechnen. [Betriebswirtschaftslehre, Band 2, Jean-Paul Thommen, 4. Auflage]

Kostenziel
(realer) Objektkredit gemäss Vereinbarung

Kreativität
Mit Kreativitätstechniken werden Grundsätze, Regeln und Vorgehensweisen bezeichnet, die das Überwinden des passiven Wartens auf Einfälle und die Erhöhung der Wahrscheinlichkeit, schnell gute Lösungen zu finden, bezwecken. Sie werden gebraucht, wenn routinemässige Lösungen nicht bekannt sind. Kreativität ist die Fähigkeit, produktiv zu denken und die Ereignisse dieses Denkens (v. a. originell neue Verarbeitung existierender Informationen) zu konkretisieren.

Kreativitätstechniken
Methoden zur Anregung der Kreativität bei der Erarbeitung innovativer Aufgaben bzw. Vorhaben.

Kredit
Bewilligtes Budget. Im Rahmen des Immobilienmanagement sind vor allem der Verpflichtungskredit sowie der Zahlungskredit von Bedeutung [ISB96].

Krise
Durch allgemeine Lähmung gekennzeichnete Erscheinungsform des Konflikts, bei der die Beteiligten fortwährend auf dem Rückzug sind und sich in einer Situation zunehmender Ausweglosigkeit sehen

Krisenmanagement

Gesamtheit der Massnahmen zur Lösung politischer, wirtschaftlicher oder anderer Krisen und Konflikte (Duden)

Krisenplan

Der Krisenplan enthält definierte Schritte, die unternommen werden, wenn ein im Voraus erkanntes Ereignis eintritt.

Kriterien

Komponenten des Zielkataloges für die Lösungsbewertung.

kritischer Erfolgsfaktor

Kritische Erfolgsfaktoren (KEF) sind solche Fähigkeiten, Einsatzmittel (Ressourcen), Aufgaben und Verhaltensweisen, deren Beachtung bzw. Einhaltung für den Erfolg eines Unternehmens von entscheidender Bedeutung sind. Die Beherrschung ihrer Entwicklung, im Sinne ihrer Planung, Steuerung und Kontrolle, ist letztlich die ureigene Aufgabe des Managements und umfassende Information darüber ist eine notwendige Voraussetzung des Unternehmenserfolges

kritischer Weg

Der kritische Weg im Projektablauf ist die Folge derjenigen Vorgänge, welche als Vorgangskette die minimale Gesamtdauer des Ablaufes bestimmen.

Kräftefeldanalyse

Um von einem Ist- zu einem Ziel-Zustand, (quasi der eigentlichen Problemlösung) zu gelangen, gibt es Kräfte, die gegen die "Lösung" wirken und Kräfte, die bereits für die gewünschte Veränderung wirksam sind. Die Kräftefeldanalyse hilft diese "hindernden Kräfte" und "förderlichen Kräfte" zu identifizieren und verdeutlicht durch deren Visualisierung Handlungsalternativen. Ziel der Kräftefeldanalyse ist eine Liste von Ansatzpunkten für eine systematische Veränderung einer Ist-Situation in Richtung der Ziel-Situation.

Kunde

Empfänger eines vom Lieferanten bereitgestellten Produkts (DIN EN ISO 8402).

Kunde

Organisation oder Person, die ein Produkt empfängt (ISO 9000)

Kybernetik

Vergleichende Betrachtung über Steuerungs- und Regelvorgänge.

Körpersprache

Unter Körpersprache wird unterschieden: Gebärden (in Begleitung von Sprache), Körperhaltung (nicht in Verbindung mit der Sprache), Gesten (nicht in Verbindung mit der Sprache).

Kündigung

Mitteilung über die Auflösung des Vertragsverhältnisses. Bei Mietverhältnissen mit unbestimmter Dauer ist die Kündigung nur auf einen ortsüblichen Kündigungstermin hin zulässig, falls der Mietvertrag keine andere Regelung vorsieht (Ausnahme: Auszug, vorzeitiger). (Immo-Lexikon des HEV)

Landesindex der Konsumentenpreise

LIK

Die Zahlenreihe widerspiegelt die Preisentwicklung der für die privaten Haushalte bedeutsamen Waren und Dienstleistungen. Die vom Bundesamt für Statistik (BFS) monatlich veröffentlichte Indexzahl gibt Aufschluss darüber, in welchem Umfang die Lebenshaltung infolge von Preisveränderungen, aber unbeeinflusst durch Änderungen im

Konsumverhalten oder durch Veränderungen der Güterqualitäten teurer oder billiger geworden ist.

Landwert; Bodenwert

LW

Verkehrswert des unüberbauten Landes. Bei überbauten Grundstücken wird der Landwert aus der Differenz von Bauwert- und Ertragswertschätzung ermittelt (Methode der Rückwärtsrechnung). Daneben findet auch die Lageklassenmethode Anwendung. Sie beruht auf der Beobachtung, dass Liegenschaften mit übereinstimmenden Lagemerkmale annähernd das gleiche Verhältnis von Landwert und Bauwert aufweisen. Durch Zuweisung des Grundstücks zu einer Lageklasse und Schätzung des Bauwertes kann auf den Landwert geschlossen werden. (Immo-Lexikon des HEV) Definition SVIT: Der um die Aufwendungen für Erwerb und Erschließung (BKP 00 + 02 bis 09) reduzierte Grundstückwert.

Lastenheft

Zusammenstellung aller Anforderungen des Auftraggebers und des oder der Nutzer an das Projekt hinsichtlich der Ziele, des Liefer- und Leistungsumfangs, der weiteren Ziele und der Randbedingungen. Siehe auch Anforderungskatalog.

Layout

Massstabgetreue Anordnung und Zuordnung aller Anlagen und Einrichtung unter Berücksichtigung der Verkehrswege, der Versorgung, usw.

Leerwohnungsziffer

Prozentuales Verhältnis der Leerwohnungen zum Gesamtwohnungsbestand. Als leer stehende Wohnungen gelten alle bewohnbaren, unbesetzten Wohnungen und Einfamilienhäuser, die zu dauernder Vermietung oder zum Kauf angeboten werden. (Immo-Lexikon des HEV)

Leistung

Bestellte Ergebnisse bzw. deren Erzeugen (Produzieren) durch ein zielgerichtetes, unter menschlicher Veranlassung und Kontrolle vor sich gehendes Zusammenwirken von verschiedenen Einsatzmitteln. Leistung wird als sachliches Ziel verstanden. Sie gibt das inhaltliche Ergebnis von Arbeitsprozessen an und bildet zusammen mit den Kosten und den Terminen die zentralen Parameter für das Projektmanagement. Diese Definition stimmt mit dem betriebswirtschaftlichen Begriff (Sach- und Dienstleistung, Leistungserbringung, Leistungserstellungsprozesse) überein. Sie kommt auch in Begriffen wie Leistungsumfang (scope of work), Leistungsbeschreibung und Leistungsverzeichnis vor. Zu erbringendes inhaltliches Ergebnis, insbesondere bauliche Anlagen sowie Planungsleistungen (das, was der Auftraggeber bestellt hat) Siehe auch: Aufgabe, Arbeitspaket, Mengengerüst, scope of work, Leistungsergebnis.

Leistungs-Controlling; Leistungs-Steuerung

IST/SOLL-Vergleich erbrachter und geplanter Leistungen, Analyse der Abweichungsursachen, allenfalls Korrekturmaßnahmen zwecks Zielerfüllung.

Leistungsanteil

Gewicht eines Elementes im Leistungs-Controlling innerhalb des zugeordneten PSP-Elementes auf nächst höherer Ebene. Wird durch Fachleute anhand von Kriterien, aufgrund der Projektkenntnisse und auf der Basis von Erfahrungswerten bestimmt

Leistungsart

Leistungs-Äquivalent zur Kostenart

Leistungsbeschreibung; Leistungsbeschreibung

Zentrales Element eines Bauvertrags, in dem die zu erbringende Leistung so eindeutig und erschöpfend zu beschreiben ist, dass alle Bewerber ihre Preise sicher und ohne umfangreiche Vorarbeiten

berechnen können. Der Leistungsbeschreibung besteht normalerweise aus dem Leistungsverzeichnis, dem Baubeschrieb, technischen Erläuterungen, Zeichnungen und ggf. sonstigen sachdienlichen Unterlagen

leistungsorientierte Honorierung

Das Honorar bezieht sich nicht auf die Bausumme, sondern soll auf einer aufgabenspezifischen Kostenkalkulation des Einzelplaners oder Planerteams basieren.

Leistungsverzeichnis

Detaillierte Definition der zu erbringenden Sach- und/oder Dienstleistungen (= Devis, "Pflichtenheft", gröber: Bau- bzw. Anlagenbeschreibung) D 0165-Norm118 sowie BLHO des D 0165

Leitfaden

Dokument, das Empfehlungen oder Anregungen gibt.

Leitkapazität

Wichtiges, knappes und teures, am Projekt beteiligtes Einsatzmittel, das in der Kapazitätsplanung mit Priorität behandelt wird, und sein Leistungsvermögen.

Leitungsspanne; Kontrollspanne

Umfasst die Zahl der Stellen, die von einer übergeordneten Instanz geleitet werden. Die Leitungsspanne umfasst alle direkt nachgeordneten Linienstellen und zugeordneten Stabstellen.

Lenkungsausschuss

Projektsteuerungsorgan mit der unternehmerischen Verantwortung für das Projekt. Trifft Grundsatzentscheide bezüglich Ziel und Auftrag des Projektes, sowie bei Projekt-übergreifenden (Prioritäts-) Konflikten. Wird i. d. R. durch den federführenden Vertreter der Auftraggeber geleitet.

Lenkungsplan

Im Lenkungsplan werden alle Eckpfeiler eines Projektes (Leistungen, Termine, Kosten, Risiken, Chancen, Organisation, Projektanforderungen, Qualitätsschwerpunkte, QM-Massnahmen) für alle Beteiligten transparent festgehalten. Er ist das zentrale Dokument im PQM-Modell. Siehe auch: Kontrollplan

Lernen

Siehe Beurteilungsstruktur VZPM.

lernende Organisation

Organisationen, die strukturelle Vorkehrungen für die Anpassung ihrer Wissensbasis an neue Erfordernisse getroffen haben.

Lex Friedrich, Lex Furgler, von Moos

Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Das Gesetz regelt, inwieweit Ausländer und ausländische Firmen Grundstücke in der Schweiz erwerben dürfen. (Immo-Lexikon des HEV)

Lieferant

Organisation oder Person, die dem Kunden ein Produkt bereitstellt (Kapitel 2.4.2.1, DIN EN ISO 8402).

Liegenschaft; Immobilie

Bebaute oder unbebaute Bodenparzelle, Grundstück. (Immo-Lexikon des HEV) Bodenfläche mit genügend bestimmten Grenzpunkten = Parzelle, ungeachtet ob bebaute oder unbebaute Bodenfläche

Liegenschaftsaufwand

Gemäss handelsrechtlichen oder steuerrechtlichen Bestimmungen erfasster Wert der im Rahmen der Nutzung einer Immobilie verbrauchten Güter und Dienstleistungen. Zum Liegenschaftsaufwand zählen der Fremdkapitalzins, der Betriebsaufwand, der Unterhaltsaufwand und die Abschreibungen. Vertraglich ausgeschiedene Nebenkosten und kalkulatorische Liegenschaftskosten stellen keinen Liegenschaftsaufwand dar. (Immo-Lexikon des HEV)

Liegenschaftskosten

Wert aller in einer Abrechnungsperiode für die Bereitstellung von Wohn- und Geschäftsraum verbrauchten Güter und Dienstleistungen, einschliesslich der auf dem Grundstück lastenden Objektsteuern (Liegenschaftssteuern). Kalkulatorische Liegenschaftskosten sind Kosten, die keine Entsprechung beim Liegenschaftsaufwand finden. Es handelt sich um die Eigenkapitalzinsen, den Unternehmerlohn und die Risikoprämie. Diese Kosten müssen aus dem Gewinn gemäss buchhalterischer Erfolgsrechnung gedeckt werden. (Immo-Lexikon des HEV)

Liegenschaftsteuer

In 16 Kantonen wird zusätzlich zur Vermögenssteuer eine Steuer auf dem Grundeigentum erhoben. (Immo-Lexikon des HEV)

Liegenschaftsverwaltung

Abwicklung der laufenden und periodischen administrativen Tätigkeiten (Miete, Vermietung, Leasing, Pacht,

Linienfunktion

Als Linienfunktion bezeichnet man das Entscheiden, Bestimmen und Anordnen nach optimaler Konsultierung der Informationsquellen und Beratungsstellen sowie das Überwachen der Ausführung.

Linienorganisation

Die Linienorganisation teilt die zur Erreichung der Unternehmensziele erforderlichen, ständigen Aufgaben und Zuständigkeiten zu und sorgt für die nötigen Verbindungen. Trifft Entscheide bezüglich des Ressourceneinsatzes (Mitarbeiter), unterstützt in fachlicher Hinsicht. Siehe auch: Stammorganisation

Liquidationswert; Liquidationserlös

Verkehrswert einer Liegenschaft anlässlich einer Zwangsverwertung oder eines Notverkaufs. (Immo-Lexikon des HEV)

Logistik

Planen, Ausführen und Kontrolle von Material-, Informations-, Werte-, Personen- und Energieflüssen. Es gilt eine gewisse Menge in einer Zeit an einen bestimmten Ort zu schaffen. Teildisziplinen sind z. B. Beschaffungs-, Lager-, Transport-, Produktions-, Distributions- und Entsorgungslogistik.

Lösungsvarianten

Die in jeder Projektphase erarbeiteten Varianten zum anstehenden (Gesamt- oder Teil-) Problem, die einer Beurteilung zugeführt werden.

Macht

Macht kann beschrieben werden als eine bereichsspezifische, asymmetrische Beziehung zwischen mindestens zwei Parteien, die ein Gefälle aufweist in den Dimensionen "soziale Kompetenz", "Zugang zu Ressourcen" und "Status"

Management

Tätigkeit zur Festlegung von Politik und Zielen sowie zur Erreichung dieser Ziele. Das Management umfasst allgemein die Funktion des Planens und Entscheidens, des Erteilens von Anweisungen und der Kontrolle und Steuerung mit weitgehender Befugnis.

Management by Delegation

MbD

Führung durch Delegation von Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung Konzept Die Mitarbeiter erhalten einen eindeutig definierten Aufgabenbereich mit den entsprechenden Kompetenzen zu selbständigem Handeln und Entscheiden.

Management by Exception

MbE

Führung durch Abweichkontrolle und Eingriff nur im Ausnahmefall. Der Mitarbeiter arbeitet solange selbstständig, bis vorgeschriebene Toleranzen überschritten werden. Grundpfeiler sind die Festlegung von Zielen und Sollwerten.

Management by Motivation

MbM

Text

Management by Objectives

MbO

Führung durch Zielvereinbarung resp. Zielvorgabe. Vorgesetzter und Arbeitnehmer erarbeiten gemeinsam Ziele welche in der Zielvereinbarung festgehalten werden. Grundpfeiler sind die arbeitsteiligen Aufgaben und die Delegation von Entscheidungs- und Weisungsbefugnissen mit der dazugehörigen Verantwortung

Management by Projects

MbP

Zentrales Managementkonzept von Stammorganisationen, insbesondere von projektorientierten Unternehmen. Die Unternehmensleitung sorgt dafür, dass alle Vorhaben, die abgegrenzt werden können und eine gewisse Komplexität haben, als Projekte geführt werden, und dass diese Projekte in den Organisationseinheiten und im Gesamtunternehmen koordiniert werden. Siehe: projektorientierte Unternehmen, Portfolio-Management.

Management by Results

MbR

Weitgehende Delegation der Aufgaben und der Verantwortung an die Mitarbeiter. Im Vordergrund steht die Erreichung eines bestimmten Betriebsergebnisses. Aufwand und Ertrag werden für die Zielerreichung herangezogen.

Management by Systems

MbS

Führung durch eine umfassende Systemsteuerung. Aufgliederung der Arbeiten in Teilsysteme. Bedingt ein computerunterstütztes Informations-, Planungs- und Kontrollsystem. Voraussetzung: leistungsfähiges Informations-, Planungs- und Kontrollsystem.

Managementinformationssystem

System, welches die Entscheidungsträger mit Informationen über Sachverhalte und Aspekte eines Projektes, eines Betriebes oder eines Unternehmens versorgt. Diese Informationen müssen relevant, zutreffend und wahr sein und zum richtigen Zeitpunkt dem Entscheidungsträger zur Verfügung stehen. So ermöglicht das System richtige Entscheidungen im Rahmen der Unternehmens-, Betriebs- oder Projektführung.

Mandant

Definition SAP RE: Teil eines Systems, in sich gekapselt und völlig unabhängig von anderen Systemteilen. Allg. Sprachgebrauch: Auftraggeber; Vollmachtgeber [Duden]

Mangel

Nichterfüllung einer Anforderung oder einer angemessenen Erwartung bezüglich der beabsichtigten Anwendung, eingeschlossen solche, welche die Sicherheit betreffen (DIN EN ISO 8402).

Market Value Added

MVA

Die Grösse "Market Value Added" (MVA) entspricht dem betrieblichen Goodwill bzw. dem zukünftigen Geschäftsmehrwert aus betrieblicher Tätigkeit. (Gesellschaft Berner Betriebsökonomien HWV, Dozierende im Dialog mit der Praxis)

Marketing

Ausrichtung eines Unternehmens auf die Förderung des Absatzes durch Werbung, Beobachtung und Lenkung des Marktes sowie durch entsprechende Steuerung der eigenen Produktion (Duden)

Marketing-Instrumente

Teilbereiche des Marketings, sowie die Massnahmen und Mittel

Marketing-Mix

Zusammenfassung von Marketing-Instrumenten zu einer optimalen Einheit. Jedes Teilziel sowie alle Massnahmen eines bestimmten Instrumentes müssen sowohl mit den übergeordneten Marketingzielen in Einklang stehen als auch auf die anderen Teilziele und Massnahmen abgestimmt werden.

Marktanteil

Prozentualer Anteil des Unternehmungsumsatzes am Marktvolumen eines bestimmten Marktes. Der Marktanteil ist somit die relative Stärke einer Unternehmung im Vergleich zu ihren Konkurrenten im Markt.

Marktmiete

Ordnungspolitisches Prinzip, wonach die Mietpreisbildung im freien Wechselspiel von Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt erfolgt. (Immo-Lexikon des HEV)

Marktpotential

Maximale Aufnahmefähigkeit des Marktes für ein bestimmtes Gut oder eine bestimmte Dienstleistung.

Marktvolumen

Der effektiv realisierte Umsatz (Ist) oder ein prognostizierter Umsatz (Soll) eines bestimmten Produktes unter Berücksichtigung der Kundengruppe, des geografischen Gebietes, der Zeitperiode, der Umweltbedingungen und des Einsatzes der Marketing-Instrumente.

Marktwert

Der Marktwert zielt auf jenen mutmasslichen Grundstückpreis, welcher im Grundstückverkehr unter Dritten aufgrund einer kurzfristigen Nachfrage und Markterfahrung realisiert wird. Dabei wird weniger als beim Verkehrswert, auf eine dauerhafte Wirtschaftlichkeit unter gleich bleibenden Verhältnissen abgestellt. Vielmehr wird der Marktwert geprägt, durch die allgemeinen momentanen Renditeverhältnisse, die künftigen Renditeerwartungen, sowie den Realwert, mit Rücksicht auf die Land- und Baukostenentwicklung. Die Preisbestimmung für ein Grundstück erfolgt immer durch die Parteien im Rahmen von Angebot und Nachfrage. Der geschätzte Wert darf daher nie als definitiv beurteilt werden.

massgebende Kapazität

Einsatzmittel, die für die Einhaltung der Arbeitsgeschwindigkeit bzw. der Vorgangsdauer massgebend (kritisch) sind

Massnahmenplanung (Erhaltung)

Projektieren der im Erhaltungskonzept beschriebenen und durch Grundsatzentscheid der Eigentümerschaft festgelegten Erhaltungsmassnahmen [SIA D 0165469, RVR-NOVE].

Matrix

Gitterförmige Anordnung von Elementen, zwischen denen Abhängigkeiten bestehen, die durch ihre Anordnung bestimmt wird.

Matrix-Projektorganisation

Die für die Dauer des Projektes erstellte Organisationsstruktur zwecks Bearbeitung der Projektaufgabe. Sie reicht in mehrere Stammorganisationen hinein. Die Projekt-Mitarbeiter bleiben einerseits personell und administrativ ihrer vorgesetzten Stelle in der Stammorganisation unterstellt, andererseits unterstehen sie bezüglich der Projektaufgabe dem Projektleiter.

maximaler Zeitabstand

MAXZ

Der maximale Zeitwert kann null positiv oder negativ sein und ist ein Zeitabstand, der nicht überschritten werden darf.

Medienkosten

Medienkosten widerspiegeln den Gebrauch bestimmter Medien (z. B. Wasser, Strom) und werden verbrauchsabhängig abgerechnet.

Medienparameter

Die Medienparameter werden unterteilt nach:
Endenergie/Endenergieverbrauch, Nutzenergie/Nutzenergieverbrauch,
Wasser, Abwasser

Mehr-/Minderkosten

M/M-Kosten

Kostenänderungen als Bestandteil von Änderungen resp.
Kompensationen

mehrdimensionale Struktur

Implementieren mehrerer Strukturen, sodass ein Projekt bzw. Auftrag
gesamthaft betrachtet werden kann.

Mehrprojekttechnik

Technik der gemeinsamen Führung und Bearbeitung mehrerer
Projekte. Siehe auch: Multi-Projekt-Management.

Mehrwert

Text

Meilenstein, speziell

Ein Ereignis bzw. ein Zwischenziel, das als Voraussetzung für die
Zielerreichung erfüllt/erreicht werden muss. Die konkreten Meilensteine
sind in der Bestellung des Bundes (Anhang zur Vereinbarung zwischen
dem Bund und den Erstellern) als Leistungspakete mit den
entsprechenden Kosten und Terminen definiert.

Meilenstein-Trendanalyse

Genauer als durch Schätzung lässt sich der Terminfortschritt auf der Grundlage gut definierter Meilensteine ermitteln. Das Erreichen eines Meilensteins und das Abprüfen der zu diesem Termin planmässig zu erreichenden Ergebnisse gibt über den Termin/Ergebnisstatus des Projektes eine objektive Aussage.

Meilenstein; Schlüsselereignis

Meilensteine sind Ereignisse besonderer Bedeutung (DIN 69900), z. B. zwischen den Projektphasen liegender Entscheidungszeitpunkt, an dem der Auftraggeber über die bisherigen Ergebnisse der Projektarbeit befindet und die Freigabe der nächsten Projektphase beschliesst. Sie sind Repräsentanten des Projektfortschritts und sollen zu bestimmten Terminen eintreten.

MEKO

EDV-unterstütztes Konzept zur Ermittlung der spezifischen Unterhaltsaufgaben und deren Kosten über die gesamten vom BBL zu betreuenden Objekte, z. B. Methodenkonzept für den Unterhalt: Unterhaltsplanung und -bearbeitung.

Mengengerüst

Quantifizierte Zusammenstellung der mit dem Projekt zu erbringenden Sach- und Dienstleistungen (mit Leistungsbeschreibung, Leistungseinheit und Leistungsmenge).

Merkmal

Eigenschaften zum Erkennen oder zum Unterscheiden von Einheiten (DIN 55 350-12).

Methode

Auf einer theoretischen Grundlage basierende, planmässige Vorgehensweise, eine Aufgabe zu lösen. Gang einer Untersuchung,

eigentlich Weg zu etwas hin. Ein nach Gegenstand und Ziel planmässiges Verfahren. Die Kunstfertigkeit einer Technik zur Lösung von praktischen und theoretischen Aufgaben. (S.838, Brockhaus).

Miete

Zeitweise Überlassung einer Sache gegen die Entrichtung eines Mietpreises. Die gesetzlichen Bestimmungen über die M. sind im Schweizerischen Obligationenrecht (Art. 253 ff. OR) und in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) enthalten. (Immo-Lexikon des HEV)

Mieteinheit

Definition SAP RE: Bestandteil eines Gebäudes oder Grundstücks, zu dem ein Mietvertrag abgeschlossen werden kann (DARWIN) [ISB96].

Mietertrag

Der Bruttomietertrag entspricht dem vertraglich vereinbarten Mietpreis abzüglich Nebenkosten und Zahlungsausfällen. Die Netto-Miete berechnet sich aus dem Mietertrag abzüglich der Fremdkapitalzinsen, des Betriebsaufwandes, des Unterhaltsaufwandes, jedoch ohne Abzug der Abschreibungen, der Eigenkapitalzinsen, des Unternehmerlohns und der Risikoprämie. (Vermögenszentrum online, Glossar Eigenheimfinanzierung)

Mietpreis, Mietzins

Entgelt, das der Mieter dem Vermieter für die Überlassung der Mietsache schuldet. Brutto-Mietpreis = Mietpreis einschliesslich allfälliger, gesondert berechneter Nebenkosten. Netto-Mietpreis = Mietpreis abzüglich Nebenkosten. (Immo-Lexikon des HEV)

Mietpreisindex

Zahlenreihe, die Veränderungen der Wohnungsmietpreise beschreibt. Der vom Bundesamt für Statistik (BFS) quartalsweise berechnete Index

der Wohnungsmiete geht als Teilindex in die Berechnung des Landesindexes der Konsumentenpreise ein. (Immo-Lexikon des HEV)

Mietpreiskataster

Verzeichnis der orts- und quartierüblichen Mietpreise. (Immo-Lexikon des HEV)

Mietsicherheit

Definition SAP RE: Deutsche Bezeichnung für Mietkaution.

Mietverpfändungsformular

Der Vermieter muss dem Mieter Mietzinserhöhungen und Begehren um andere Vertragsänderungen sowie Kündigungen auf einem vom Kanton genehmigten amtlichen Formular mitteilen, andernfalls sind die Mitteilungen nichtig. (Immo-Lexikon des HEV)

Mietwert

Mietzinseinnahmen (ohne Nebenkosten) der nach marktkonformen Gesichtspunkten bewerteten Mietobjekte. Sie können von den realisierten Mieten abweichen. Summe der auf Dauer erzielbaren Mieterträge (ohne Nebenkosten) eines Jahres. Der Mietwert weicht vom aktuellen Jahresmietertrag ab, sofern bei der Neuvermietung am Wohnungsmarkt ein auf Dauer höherer Mietpreis erzielt werden könnte. (Immo-Lexikon des HEV). Der Mietwert ist der als erzielbar geschätzte Ertrag. (Begriffsdefinitionen der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten SVKG)

MILIS

System zur Verwaltung von Grundbuch- und Vertragsdaten zu militärischen Objekten

Mind Map

Mind Maps sind Gedankenlandkarten, die mit dem Prozess ihrer Entstehung unsere Ideen anregen und gleichzeitig sichtbar abbilden, wie es den Gedankengängen in unserem Gehirn entspricht. Mind Mapping geht (auch grafisch) vom zentralen Thema aus und zeigt die Haupt- und Nebenaspekte in möglicherweise weiter verzweigten Haupt- und Nebenästen.

minimaler Zeitabstand

MINZ

Der minimale Zeitabstand kann null, positiv oder negativ sein und ist ein Zeitabstand, der nicht unterschritten werden darf.

Minimalsteuer

Um auch so genannte nicht gewinnstrebige Unternehmen, die eine wirtschaftliche Bedeutung haben, steuerlich zu erfassen, unterwerfen mehrere Kantone juristische Personen einer Minimalsteuer, die auf den Bruttoeinnahmen, dem Grundeigentum oder dem investierten Kapital berechnet wird. Die Minimalsteuer wird dann anstelle der ordentlichen Steuer erhoben, wenn sie diese übersteigt. (Steuerinformation der interkantonalen Kommission für Steuerfragen)

Miteigentum

Haben mehrere Personen eine Sache nach Bruchteilen und ohne äusserliche Abteilung in ihrem Eigentum, so sind sie Miteigentümer (Art. 646 ZGB). (Immo-Lexikon des HEV)

mitlaufende Kalkulation

Die mitlaufende Kalkulation stellt ständig die angefallenen Ist-Kosten den geplanten Kosten (Plan-Kosten) der Projektkalkulation gegenüber.

Mittelwertbildung

Bei vielen kurzfristigen Prognosen richtet man sich nach den Vergangenheitswerten der zu untersuchenden Grösse. Die einfachste Methode dazu ist die Mittelwertbildung.

Mobbing

Mobbing ist ein Prozess der Binnenstrukturierung einer Gruppe, in dem ein Gruppenmitglied, meist ein schwaches, mit dem Ziel des Ausschlusses aus der Gruppe über längere Zeiträume attackiert wird.

Modell

Durch Abstraktionsprozesse gewonnene Abbildung der wesentlichen und interessanten Aspekte einer bestehenden oder künftig gewollten Wirklichkeit.

Modul

Allg. Sprachgebrauch: Gruppierung von Funktionalitäten aufgrund zweckmässiger Kriterien.

Modularität

Module Konstruktion soll als Paradigma in jede Systementwicklung einfließen. Die Modularität soll einerseits die Auswechselbarkeit (Änderung/Upgrade) eines Funktionsmoduls innerhalb eines Systems und andererseits die Wiederverwendbarkeit eines Moduls in einem anderen System ermöglichen.

Monats-/Quartalsbericht

Der Monats-/Quartalsbericht informiert die Entscheidungsinstanz (oft: den Auftraggeber) über den aktuellen Stand des Projektfortschrittes, die Veränderungen gegenüber dem Projektplan sowie über die Besonderheiten, die den Projektablauf wesentlich beeinflussen.

Montageversicherung

Analog Bauwesenversicherung, jedoch bezogen auf Montageobjekte.

Monte-Carlo-Methode

Das stochastische Systemverhalten wird simuliert. Ereignisse werden mit Zufallszahlen gemäss bestimmten statistischen Gesetzen (Verteilungen der Wahrscheinlichkeit) generiert.

Morphologie

Kreativitätstechnik (F. Zwicky), mit der auf systematischem Weg (Kombinationen von Lösungselementen und Lösungsmöglichkeiten) eine Vielzahl von Lösungsmöglichkeiten gesucht wird.

Motiv

Ein Motiv ist ein Beweggrund für menschliches Verhalten, es kann extrinsischer Natur (von aussen befriedigend) oder intrinsischer Natur (von innen her befriedigend) sein.

Motivation

Handlungsbereitschaft eines Menschen in einer bestimmten Situation. Sie kann eine Kombination von Motiven beinhalten, einschliesslich der Erwartungen darüber, mit welcher Wahrscheinlichkeit ein bestimmtes Verhalten die entsprechenden Motive in welchem Ausmass befriedigt. Motivation ist eine aktivierte Verhaltensbereitschaft einer Person im Hinblick auf die Erreichung bestimmter Ziele.

Motivierung

Fremdsteuerung eines Menschen durch andere Menschen, Systeme, etc. .

multi-dimensionale Skalierung

MDS

Multidimensionale Skalierung betrachtet die Ähnlichkeit bzw. Verschiedenheit von Objekten und versucht diese in einem möglichst niederdimensionalen Raum so anzuordnen, dass die Ähnlichkeit bzw. Verschiedenheit möglichst gut wiedergegeben wird.

Multi-Projekt-Management

Gemeinsame Führung und Bearbeitung mehrerer Projekte mit dem Ziel, ein optimales Gesamtergebnis zu erreichen. Siehe auch: Mehrprojekttechnik.

Muss-Ziel

Wenn das Muss-Ziel nicht erreicht wird, gilt das Projekt als gescheitert.

Mutation

Änderung

Mutationsliste

Änderungsliste

Nachforderungsmanagement; Claim Management

Verwaltung (und Bereinigung) von Ansprüchen und Gegenansprüchen, die sich aus Abweichungen zu vertraglichen Vereinbarungen zwischen Vertragspartnern ergeben.

Nachhaltigkeit

Langfristige Gebrauchstauglichkeit und Wirtschaftlichkeit von Lösungen.

Nachkalkulation

Ermittlung der tatsächlichen Projektkosten. U. a. Grundlage für die Abrechnung und künftige Kalkulationen.

Nachtrag

In Ergänzung eines Vertrages zusätzlich vereinbarte Leistung und Vergütung bzw. Leistungsreduktion

Nachtragskredit speziell

In Ergänzung des Voranschlages nachträglich bewilligter Zahlungskredit. Ordentliche Nachträge werden den eidg. Räten periodisch unterbreitet. Dringliche Nachträge werden vom Bundesrat beschlossen, möglichst nach Zustimmung der Finanzdelegation der eidg. Räte. FHV, Art.21 FHG, Art. 17 und 18

Nachweis

Information, deren Richtigkeit bewiesen werden kann und die auf Tatsachen beruht, welche durch Beobachtung, Messung, Untersuchung oder durch andere Ermittlungsverfahren gewonnen sind (DIN EN ISO 8402).

Nebenkosten

Die Nebenkosten sind das Entgelt für Leistungen des Eigentümers oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch des Objekts zusammenhängen. (Art. 257a OR) Werden solche Betriebskosten neben den Nettoobjektkosten separat verrechnet, wird von Nebenkosten gesprochen.

Nebenkosten, Miete, Berechnung

NK

Sind für vertraglich vereinbarte Leistungen des Vermieters zu entrichten, die nicht bereits im Mietzins inbegriffen sind; z. B. Kosten für Heizung, Warmwasser, Treppenhausreinigung, Hausbetreuung, Allgemeinstrom, Wasser/Abwasser, Serviceabonnement für Waschautomaten und Tumbler, Kehrlichtabfuhr, Gartenunterhalt, Gebäudeversicherung und Verwaltung. Nebenkosten werden vom Mieter während der Abrechnungsperiode durch Pauschalbeträge abgegolten oder durch Akontozahlungen vorgeschossen. Die Nebenkosten müssen den tatsächlichen Aufwendungen entsprechen (Art. 257b OR). Bei der Pauschalierung muss der Vermieter auf Durchschnittswerte dreier Jahre abstellen (Art. 4 VMWG). (Immo-Lexikon des HEV)

Nebenkostenschlüssel

NKSL

Definition SAP RE: Art der auf ein Immobilienobjekt anfallenden Kosten, wird unterschieden zwischen umlagefähigen und nicht-umlagefähigen Nebenkostenschlüsseln.

Nebennutzfläche

Teil der Nutzfläche, welcher die Hauptnutzfläche zur Nutzfläche ergänzt (z. B. unterirdische Parkierungsflächen).

Net Operating Assets

NOA

Betriebswirtschaftlich notwendiges Vermögen minus kurzfristig nicht verzinsliches Festkapital.

Net Operating Profit After Taxes

NOPAT

Betriebsgewinn vor Zinsen (nach Steuern).

Net Operating Profit Before Taxes
NOPBT
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (=EBIT).

Net Operating Profit Less Adjusted Taxes
NOPLAT
Der um die Steuern adjustierte Betriebsgewinn.

Net Present Value
NPV
Nettobarwert, auf heute gezinster Wert.

Nettobarwert
Kapitalwert

Nettogeschossfläche
Teil der Geschossfläche zwischen den umschliessenden oder innen liegenden Konstruktionsbauteilen

Nettogrundfläche
NGF
Auch Nettogeschossfläche. Die Nettogrundfläche ist der Teil der Brutto-Grundfläche zwischen den umschliessenden oder innen liegenden Konstruktionsbauteilen.

Nettomietfläche
Vermietbare Fläche

Nettomietkosten

Bruttomiete abzüglich Kosten für Verwaltung, Betrieb und Unterhalt, Verzinsung des Eigen- und Fremdkapitals sowie Amortisation (ohne Unternehmerlohn und Risikozuschlag).

Nettoobjektkosten

Die Nettoobjektkosten berechnen sich auf den Bruttoobjektkosten abzüglich der Nebenkosten. Die Nettoobjektkosten rechtfertigen sich aus den Kosten für Amortisation und Verzinsung auf dem eingesetzten Fremd- und/oder Eigenkapital.

Nettorendite; Eigenkapitalrendite Liegenschaft

NR

Die Nettorendite gibt über die Rentabilität des Eigenkapitals Auskunft. Sie ist das prozentuale Verhältnis zwischen dem Nettoertrag (vor Steuern) und dem in die Liegenschaft investierten Eigenkapital. Der Nettoertrag wird aus dem Bruttoertrag (Nettomietzinseinnahmen vermindert um allfällige Zahlungsausfälle) abzüglich Zins-, Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungsaufwand berechnet - und zwar üblicherweise vor Berücksichtigung von Abschreibungen, Rückstellungen und Risikoprämie.

Netzplan

Darstellung aller Vorgänge bzw. Ereignisse mit ihren Abhängigkeiten, zur Planung und Überwachung eines bestimmten Projektes. Der Netzplan ist die grafische oder tabellarische Darstellung von Abläufen und der Abhängigkeiten (DIN 69900).

Netzplan-Modul

Logisch in sich geschlossener Teil eines Netzplanes, der als Standardelement zur wiederholten Anwendung bestimmt ist.

Netzplantechnik

Alle Verfahren zur Analyse, Planung, Steuerung und Überwachung von Abläufen auf Grundlage der Grafentheorie, wobei Leistungen, Zeit, Kosten, Einsatzmittel und weitere Einsatzgrößen berücksichtigt werden können (DIN 69900).

Netzwerk

Vielfältig verflochtenes, mehrfach verzweigtes System zum Transport von Signalen (optischen oder akustischen Zeichen) oder materiell Vorhandenem zwischen Knotenpunkten.

Neubau

Errichtung eines Bauwerkes [SIA D 0165469, RVR-NOVE].

Neubedarf

Neubedarf an Personal entsteht z. B. durch Erweiterungsinvestitionen oder organisatorische Änderungen; im Projekt kann Neubedarf durch Änderungen in Projekt erforderlich werden.

Neuwert

NW

Als Neuwert, resp. Reproduktionswert gelten die Kosten, die aufgebracht werden müssten, um das entsprechende Gebäude am gleichen Ort für die gleiche Nutzung, mit gleicher Nutzfläche, unter Berücksichtigung heute gültiger Vorschriften (z. B. Energie) und heute üblicher Standards (Ausbau, Installationsgrad, Materialien) neu zu erstellen.

nicht-hierarchische Struktur

Zeigt eine Gliederung des Projektes bzw. Auftrages, wobei die einzelnen Elemente nicht zusammengefasst einem anderen Element

oder einer anderen Ebene zugeordnet werden können. Vielmehr herrscht eine freie Strukturierung "auf einer Ebene".

nomineller Preis

Geldwert zu Preisen im Zahlungszeitpunkt (laufende Preise).

nonverbale Kommunikation

Als Elemente nonverbalen Verhaltens gelten vor allem körper- und sachbezogene Merkmale: Mimik (Gesichtsausdruck), Blickkontakt, Gestik (Bewegung der Arme und der Hände) "Outfit" (Kleidung, Accessoires, Parfum, etc.), Farbe, Klang und Lautstärke der Stimme, ebenfalls Tempo, Rhythmus sowie Dialektbenutzung

Normalfolge

NF

Die Anordnungsbeziehung besteht zwischen dem Ende des Vorgängers und dem Anfang des Nachfolgers.

Normposition

In einem Katalog standardmässig vorgegebene, EDV-gerecht aufgebaute Beschreibung einer Leistung.

Normpositionenkatalog

NPK

Der NPK ist die normierte Grundlage der schweizerischen Bauwirtschaft für die Erstellung von Leistungsverzeichnissen im Hochbau inkl. Gebäudetechnik, sowie Tief- und Untertagbau.

Not invented here syndrome

NIH

Informationen und Ideen, die von aussen an die Gruppen herangetragen werden, werden zunehmend stärker abgelehnt. Durch NIH sinkt die Leistungsfähigkeit der Gruppe.

Nummernkreis

Definition SAP RE: Vordefinierte Menge von möglichen Einträgen zur Bildung einer Nummer.

Nummernkreisobjekt

Definition SAP RE: Objekt, das alle Informationen enthält, die für die Nummernvergabe eines betriebswirtschaftlichen Objekts nötig sind.

Nutzen

Tauglichkeit einer Leistung zur Bedürfnisbefriedigung

Nutzenenergieverbrauch

Nutzenenergieverbrauch ist die Energieform wie sie vom Endverbraucher gewünscht wird. Dabei wird Endenergie in die gewünschte Nutzenenergie umgewandelt.

Nutzer

Definition SAP RE: Partnerrolle zum Gebäude. Informationen werden aus BIC übernommen.

Nutzfläche

Teil der Nettogeschossfläche, welcher der Nutzung des Gebäudes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient.

Nutzniessung

Ist ein Recht, welches dem Berechtigten ein Anrecht auf den Besitz, den Gebrauch und die volle Nutzung der Sache gibt. Begriffsdefinition der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückerbewertungsexperten SVKG

Nutzung

Gebrauch des Bauwerkes. Die Nutzung eines Bauobjektes beginnt frühestens mit seiner Ingebrauchnahme und spätestens mit der Abnahme. Die Nutzung ist beendet, wenn das Objekt nicht mehr bewirtschaftet wird und rückgebaut ist. (SIA D 0165469, RVR-NOVE)

Nutzungsart

Definition SAP RE: Art der Nutzung von Grundstücke oder Gebäude aus Sicht der Anlagenbuchhaltung. Nutzungsparameter geben Auskunft über die Nutzung einer Immobilie. Es wird zwischen folgenden Nutzungsarten unterschieden: Arbeitsplatz, Sitzplatz, Ausbildungsplatz, Schlafplatz, Belegungsplatz.

Nutzungsdauer

Effektiv zu erwartende Periode zwischen der Inbetriebnahme und dem Ersatz eines Bau- oder Anlageteiles. Die Nutzungsdauer ist begrenzt durch die technische Lebensdauer oder durch einen allfälligen Ersatz auf Grund veränderter Bedürfnisse oder verbesserter Ausführungen.

Nutzungskosten

Betriebs- und Instandhaltungskosten, die während der Lebensdauer eines Bauwerkes anfallen.

Nutzungsplan

Als Nutzungspläne gelten die baurechtliche Grundordnung und die Überbauungsordnungen der Gemeinden, der Regionen und des Kantons. Sie enthalten die grundeigentümergebundene Ausscheidung von Nutzungszonen.

Nutzungszustand

Aktueller Nutzungszustand einer Immobilie. Der Nutzungszustand wird unterteilt in die Kategorien: 0 (Neubauprojekte), A (Operationell), B (Zur Disposition interessierter BO), C (Verkaufen/Veräussern), D (Hüten), E (Rückbau)

Nutzwertanalyse

NWA

Mittel zur Bewertung von Alternativen bzw. Varianten bezüglich gewichteten Zielgrössen (Kriterien) und Präferenzordnungen bzw. Nutzeneinstufungen. Die Nutzwertanalyse ist ein wichtiges Instrument, mit dem die Planung den monetär nicht quantifizierbaren Nutzen meist in Form von Nutzwert-Punkten quantifizieren kann. Siehe auch SE S. 574.

Objekt

Ein Objekt ist (a) ein einzelnes Bauwerk oder (b) eine klar begrenzte Fläche mit einer bestimmten Nutzung. Ein Objekt ist genau einer Anlage zugeordnet.

Objektbewirtschaftung

Eingrenzung des Objektmanagements auf die Nutzphase, d. h. eine zeitliche Abgrenzung. Die Kernprozesse der Bewirtschaftung sind Strategische Planung, Betrieb/ Gebrauch, Erhaltung sowie Verwaltung [ZIP Bau].

Objektertrag

Der Objektertrag (Kennzahl) erlaubt einen Vergleich zwischen den tatsächlich aufgelaufenen Objektkosten (Nettoobjektkosten) und dem Nettobjektertrag (kalkulatorisch bestimmten Grösse).

Objektinstandhaltung

Die Objektinstandhaltung (Kennzahl) erlaubt im Zusammenhang mit dem Objektwert eine Aussage über die Bauqualität der Objekte zu machen.

Objektkennzahl

Die Objektkennzahlen beschreiben die statischen Werte eines Objektes.

Objektkosten

Bruttoobjektkosten: Die Bruttoobjektkosten sind das gesamte Entgelt, das der Nutzer dem Eigentümer für die Überlassung des Objekts schuldet. Nettoobjektkosten: Die Nettoobjektkosten berechnen sich aus den Bruttoobjektkosten BOK abzüglich der Nebenkosten NK.

Objektkostenrechnung

Die Objektkostenrechnung erfasst alle Kosten während der Abrechnungsperiode, die direkt oder indirekt dem Objekt zugewiesen werden können. Diese Kosten werden anschliessend den entsprechenden vermietbaren Einheiten zugeordnet.

Objektkredit

Verpflichtungskredit für bestimmte Bauvorhaben, Liegenschaftskäufe oder Materialbeschaffungen FHV, Art. 29

Objektkrediterweiterung, speziell

Dem Bundesrat im Bundesbeschluss ausdrücklich erteilte Befugnis, den Gesamtkredit und die betreffenden Objektkredite um die ausgewiesene Teuerung, die nicht rückforderbare Mehrwertsteuer und die Bauzinsen zu erhöhen. (neuer Gesamtkredit Art. 3, lit. D)

Objektkreditverschiebung, speziell

Dem Bundesrat mit Bundesratsbeschluss ausdrücklich erteilte Befugnis, innerhalb des Gesamtkredites einen Objektkredit zu Lasten eines anderen geringfügig zu erhöhen bzw. Reserven zu Gunsten der übrigen Objektkredite freizugeben. (FHV, Art. 29; BB neuer Gesamtkredit Art. 3)

Objektmanagement

Gestaltung, Realisierung, Steuerung und Entwicklung eines/mehrerer physischen Objekte/s (z. B. Immobilien, Raumfahrzeuge) über den gesamten Lebenszyklus des/der Objekte/s. Siehe auch: Anlagenmanagement, Facility-Management. IBB / ETHZ

Objektmanagement, Sektion

Definition SAP RE: Partnerrolle zum Gebäude. Informationen werden aus BIC übernommen.

Objektmanager

Der Objektmanager vertritt die Interessen des Eigentümers durch eine ganzheitliche, optimierte Objektbewirtschaftung mit allen dazugehörigen Planungs- und Steuerungsaufgaben. Er fungiert in diesem Sinne als Koordinator zwischen dem Portfolio-Management, der Auftragssteuerung sowie der Benutzerorganisation auf der einen Seite und den Bertreibern, dem Projektmanager und den extern Beauftragten auf der anderen Seite.

Objekttyp

Kategorie von Objekten gleicher Hauptnutzungs- und/oder Bauart

Objektypenkatalog

Die Objekte werden nach ihrer Hauptnutzungsart in verschiedene Objekttypen gegliedert. Der Objekttypenkatalog stellt diese Gliederung dar.

objektverwaltende Dienststelle

Kreditführende Dienststelle [ISB96].

Objektwert

Der Objektwert erlaubt eine Aussage über den Wert des Gebäudes unter Berücksichtigung des momentanen Zustands. Siehe auch: Anlagenwert

Obligo

Verpflichtung für vergebene Aufträge oder z. B. Materialbestellungen später Geld zu bezahlen.

offenes System

Offene Systeme zeichnen sich durch mindestens eine Beziehung zu mindestens einem Element ausserhalb des definierten Systems aus.

Offerte; Angebot

Schriftlicher Preisvorschlag und ergänzende Informationen eines Unternehmers oder Lieferanten für die ausgeschriebenen Leistungen. Eine Offerte ist ein rechtlich verbindliches Angebot im Sinne des Obligationenrechtes.

Offertvergleich; Angebotsvergleich

Materielle und rechnerische Prüfung der eingereichten Offerten zum gleichen Leistungsverzeichnis und deren Vergleich bezüglich eines einheitlichen und ganzheitlichen Kriterienkatalogs.

Open Database Connectivity

ODBC

Standardverfahren von Microsoft für den tabellenorientierten Datenzugriff.

Operating Assets

OA

Betriebswirtschaftlich notwendiges Vermögen.

operationales Ziel

Verständlich, klar, messbar. Eindeutig beurteilbar, ob das Ziel erreicht ist.

operatives Risikomanagement

Risikomanagement während der Ausführungsphase. Umsetzung im Rahmen des projektorientierten Qualitätsmanagements (PQM, Q-Schwerpunkte).

Optimierung

1) allg. die optimale Festlegung von Größen, Eigenschaften, zeitlichen Abläufen u. a.2) Mathematik: das Aufsuchen des kleinsten (Minimierung) oder größten (Maximierung) Wertes einer mathematischen Funktion mehrerer Veränderlicher.

Organ

Gruppierung von Stellen, die innerhalb der Projektorganisation mit bestimmten Funktionen betraut ist (Arbeitsgruppen, Sitzungen, etc.).

Organigramm

Ein Organigramm zeigt die Stellen von Projektorganisationen sowie die Linien für die Darstellung von Weisungsbeziehungen. Jede Stelle wird durch ein Symbol (Rechteck) gekennzeichnet, das die Stellenbezeichnung enthält.

Organisation

Geordnete Gruppe (System) von Personen und Gütern (Sachmitteln und Informationen), die dazu bereit bzw. dazu eingesetzt werden, bestimmte Aufgaben zielorientiert und gegen angemessene Gegenleistung zu erledigen. Ständige Organisationen, temporäre Organisationen (z. B. Projektorganisationen)

organisationales Lernen

Prozess, in dem das Wissen um spezifische Wirkungsweisen und -zusammenhänge entwickelt, in der organisatorischen Wissensbasis verankert und für zukünftige Problemlösungserfordernisse hin organisiert wird.

Organisationsentwicklung

Zusammenfassung von Verfahrensweisen zur Schaffung eines organisationsfreundlichen Klimas. Bei der Organisationsentwicklung wird versucht, die Menschen im System in die Lage zu versetzen, strukturelle Herausforderungen als Probleme zu erkennen und organisatorische Massnahmen selbst zu ergreifen bzw. vorzuschlagen (prozessuale Orientierung).

Organisationshandbuch

Ein Organisationshandbuch ist die gegliederte Zusammenfassung der für eine Organisation (Unternehmung, Verwaltung, u. ä.) allgemein gültigen betrieblichen Regelungen und Vorschriften. Es dient als Nachschlagewerk und als Unterweisungsmittel für Stelleninhaber.

Organisationsmodell

Mögliche Form der Zuordnung von Stellen zueinander in einer Hierarchie oder auch anders.

Organisationsstruktur

In einem Schema geregelte Verantwortlichkeiten, Befugnisse und Wechselbeziehungen, mit denen Hilfe eine Organisation ihre Aufgaben erfüllt (DIN EN ISO 8402).

Outsourcing

Auslagerung von betrieblich notwendigen, aber in der Regel nicht zum Kerngeschäft eines Unternehmens gehörenden Leistungen an spezialisierte Drittunternehmen im Vertragsverhältnis (z. B. FM-Leistungen). IBB / ETHZ

Pacht

Zeitweise Überlassung einer nutzbaren Sache (z. B. landwirtschaftliches Grundstück, Hotel, Betrieb) oder eines nutzbaren Rechtes (z. B. Fischereirecht) zum Gebrauch und zum Bezug der Früchte oder Erträge gegen Entrichtung eines Pachtzinses. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Pacht sind im Schweizerischen Obligationenrecht (Art. 275 ff. OR) und in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) enthalten. (Immo-Lexikon des HEV)

Pachtzins

Entgelt für die Pacht. (Immo-Lexikon des HEV)

Parameter

Als Parameter werden eindeutig definierte Messgrößen wie z. B. Hauptnutzfläche, Versorgungs- oder Unterhaltskosten, bezeichnet. Sie sind Bestandteil der Kenngrößen oder bilden selber eine Kenngröße (elementare Kennzahl) und bieten Unterstützung bei deren Interpretation, indem sie Anhaltspunkte über Verteilung und Größenordnung liefern können.

paraverbale Kommunikation

Charakterisiert durch Merkmale wie Lautstärke, Stimmlage, Sprechrhythmus, Lachen, Hüsteln, Pausen, Akzent etc. beim Sprechen, sowie Typographie, Interpunktion, Schreibweise, Zwischenräume etc. beim Schreiben.

paritätischer Mietvertrag

Zwischen Vermieter- und Mieterverbänden ausgehandelter und gemeinschaftlich herausgegebener Mustervertrag. (Immo-Lexikon des HEV)

Partner

Definition SAP RE: Person oder Organisationseinheit, die in einer bestimmten Rolle einem Objekt zugeordnet werden kann.

Partnerpflege

Definition SAP RE: Verwaltung von Daten zu Partnern.

Parzelle

Vermessenes, im Grundbuch eingetragenes Terrain ohne ggf. darauf befindliche Objekte [RVR-NOVE].

Pauschalpreis

Beim Pauschalpreis handelt es sich um einen festen Preis. Der Unternehmer verpflichtet sich, das Werk als Ganzes zu einer vertraglich fixierten Geldsumme herzustellen. Teuerung wird nicht vergütet.

Pay Back-Methode

Amortisationsrechnung

Pay Back-Periode

Dauer, in der die Zahlungsmittel in Höhe der Gesamtinvestition wieder zurückgeflossen sind. Siehe Kapitalrückflusszeit.

Performance Contracting

Erschliessen vorhandener Energiesparpotentiale in der Gebäudetechnik durch Modernisierung und Optimierung der Anlagen.

PERIBU

System für Lohn-/Gehaltsabrechnung [ISB96].

Perimeterbeitrag

Rückvergütung von Erschliessungskosten an das Gemeinwesen. (Immo-Lexikon des HEV)

Personalbedarfsplanung

Das Sachziel der Personalbedarfsplanung besteht in der Bestimmung der personellen Kapazitäten, die zur Sicherstellung der Erfüllung der betrieblichen Funktionen erforderlich sind.

Personalwesen

Siehe Beurteilungsstruktur VZPM.

persönlicher Verkauf

Dieser besteht aus einer zweiseitigen Kommunikation des Käufers und des Verkäufers, wobei der Verkäufer versucht, den Käufer zu einem Kauf zu bringen.

persönliches Verhalten

Beobachtbare Verhaltensmuster von einzelnen Personen im Rahmen einer Gruppe bzw. in Organisationen.

Pflichtenheft

Spezifikation der durch einen (internen oder externen) Lieferanten zu erbringenden Leistungen für ein Systemteil des Projektes, evtl. einschliesslich der Lieferbedingungen in jeder Hinsicht. Das Pflichtenheft beschreibt die Realisierung aller Anforderungen des Lastenhefts. Im Pflichtenheft werden die Anforderungen des Lastenheftes detailliert, auf technische und wirtschaftliche Machbarkeit und Widerspruchsfreiheit überprüft und das Grobkonzept der Realisierung festgelegt. Siehe auch: Leistungsverzeichnis

Phase, Projektphase

Zeitlicher Abschnitt eines Projektablaufs, der sachlich gegenüber anderen Abschnitten getrennt ist (S. 219, DIN 69900). Sie beginnt und endet i. d. R. mit einem Antrag der Gesamtprojektleitung und einem Entscheid des Auftraggebers

Phasenmodell

Für gewisse Projektarten typische Projektunterteilung in zeitliche Abschnitte (Phasen).

Phasenplan

Darstellung des Projektzustandes für einen vorgegebenen Zeitpunkt, bzw. einen vorgegebenen Zeitraum bzw. in sich folgenden Zeitabschnitten ("Drehbuch").

Phasenstart

Siehe Beurteilungsstruktur VZPM.

Plan

Ein Plan ist eine Überlegung, die sich auf die Verwirklichung eines Zieles oder einer Absicht richtet, bzw. das Resultat einer Planung, nämlich ein Entwurf für etwas zu Schaffendes in Form einer grafischen Darstellung. Siehe auch: Planung.

Plan-Endwert

Geplanter Wert nach Abschluss des betreffenden PSP-Elementes (für einzelne Gebiete können spezifische, eingeführte Bezeichnungen weiter verwendet werden, z. B. Plan-Endwert Kosten = mutmassliche Endkosten)

Planung

Systematisches und zukunftsbezogenes Erarbeiten von Zielen, stufenweise detaillierte Suche und optimale Auswahl von Lösungen sowie die Vorbereitung der daraus folgenden Handlungen. Planen bedeutet, ein Ziel und seine Verwirklichung in der Absicht

vorwegzunehmen, das Ziel möglichst sicher und ohne Umwege zu erreichen

Planungshorizont

Zeitlicher Horizont für die Nutzung eines Projektergebnisses. Endzeitpunkt bis zu dem ein Plan gelten soll.

Planungssystem

Verknüpfen der Planungselemente eines oder mehrerer Projekte zu einem System.

Planungsökonomie

Methoden, die dazu dienen, ein Planungsziel mit dem geringsten Gesamtaufwand zu erreichen.

Planwert per... für t

Zum Bezugszeitpunkt geschätzter Wert für den Zeitpunkt t (gehört zu einer Prognose)

Polaritätsprofil

Darstellungstechnik, die geeignet ist, skalierbare Eigenschaften von Objekten, Systemen, Personen usw. zu veranschaulichen.

Portfolioanalyse

Die Portfolioanalyse ermöglicht die Auswertung der inventarisierten Informationen. Gesicherte Entscheide zu treffen bedarf möglichst genauer Grundlageninformationen. Die Standardisierung des Entscheidungsfindungsprozesses und die initiale Diskussion der

Entscheidungskriterien beschleunigen die periodische Entscheidungsfindung.

Portfoliomanagement

Portfolio-Management bedeutet, dass man einerseits die Immobilienmärkte im Blick hat und andererseits die Entwicklungen, Trends und Risiken analysiert. Der Entscheid, über Halten, Optimieren, Entwickeln, Verkaufen oder in eine neue Immobilie investieren ist vom Ergebnis der Portfolio-Analyse abzuleiten. Auf diese Weise wird langfristig die Wirtschaftlichkeit der Immobilie sichergestellt. Wichtige Messgröße dabei ist die Rendite auf dem eingesetzten Kapital.

Portfoliomanagement, Immobilien

Sämtliche Massnahmen hinsichtlich der Planung und Steuerung eines Immobilien-Portfolios. Dazu gehören insbesondere die strategische Planung der optimalen Nutzung, Bereitstellung, Veränderung und Erhaltung der Immobilien sowie die Prüfung und Abwicklung von Liegenschaften zu- und -abgängen.

Preisstand

Stand der Preise zu einem bestimmten Zeitpunkt (Datum mit zugehörigem Indexwert)

Present Value

PV

Barwert, auf heute abgezinster Wert.

Primärsystem

Ordnung bzw. Kategorie der primären, hauptsächlich, tragenden, unveränderlichen, vom Planenden zu bestimmenden Rohbau-Teile. Das Primärsystem lässt sich einer Bauweise zuordnen.

Pro- und Contra-Analyse

Diese Kreativitätstechnik dient dem Erarbeiten von Vor- und Nachteilen eines Verfahrens oder einer Vorgehensweise. Sie enthält Teile des Brainstormings und nimmt gleichzeitig eine intensive Bewertung vor.

Problem

Ist durch drei Komponenten definiert: unerwünschter Anfangszustand A, erwünschter Endzustand E und eine Barriere, welche die Transformation von A in E im Moment verhindert. Schwierige Aufgabe, komplizierte Fragestellung; nicht gelöste Frage, beruhend auf dem Wissen oder der Erkenntnis, dass das verfügbare Wissen nicht ausreicht, um eine gestellte Aufgabe zu bewältigen oder einen Zusammenhang zu durchschauen, dessen Verständnis erstrebt wird (Brockhaus).

Problem-Aufgliederung

Problemknäuel, erkennbar an unklarer Formulierung, müssen in klar definierbare, beobachtbare, kontrollierbare, handhabbare Teilprobleme aufgegliedert werden.

Problem-Ausweitung

Mit der Suche nach Neben- und Folgeproblemen wird eine möglichst umfassende Ausleuchtung der Problemsituation erreicht.

Problemerkennung; Problemerkennung

Analyse und Bewertung einer gegebenen kritischen Situation oder eines sich anbahnenden kritischen Prozesses, um die strategischen Optionen für die anstehenden Entscheidungen frühzeitig bereitzustellen.

Problemkatalog

Aufführung aller Teil-, Neben- und Folgeprobleme, die gelöst werden müssen, in ihrer endgültigen Formulierung und Versehung mit Prioritäten anhand der Kriterien Bedeutung und Dringlichkeit.

Problemlösen

Das Auffinden eines vorher nicht bekannten Weges von einem gegebenen Anfangszustand zu einem gewünschten und mehr oder weniger bekannten Endzustand (Brockhaus).

Problemlösung

Durch kompetente Problemerkennung vorbereitete erfolgreiche Entscheidung und Überwindung einer kritischen Situation.

Problemlösungsbaum

Der Problemlösungsbaum zeigt das Problem als hierarchische Struktur. Die übergeordneten Bestandteile werden so lange weiter in Einzelteile zerlegt, bis eine weitere Untergliederung nicht mehr sinnvoll erscheint.

Problemlösungsprozess

Als Entscheidungsprozess bezeichnet man den Weg von der Idee bis zur Anweisung. Er beinhaltet: erkennen und klarlegen des Problems, suchen und ausarbeiten von alternativen Lösungsmöglichkeiten, erkennen und bestimmen der zweckmässigsten Lösung, Entschluss zur Durchführung.

Problemneuformulierung

Mit Hilfe der Problem-Neuformulierung werden, unter häufigem Wechsel des Standortes, bewusst unterschiedliche Aspekte des Problems gesucht.

Problemvernetzung

Darstellung von Zusammenhängen und Abhängigkeiten mit Hilfe von Beziehungsnetzen gibt Aufschluss darüber, welche Teilprobleme, wegen ihrer Beziehungen zu anderen Teilproblemen, zu Problemfeldern zusammenzufassen sind.

Produkt

Ergebnis von Tätigkeiten und Prozessen (DIN EN ISO 8402).

Produktionsplanung, Bau

Planung der Herstellung und Montage auf der Baustelle bzw. im Werk (vorwiegende Einzelfertigung) = Fertigungsplanung.

Produktivität

Mengenmäßige Relation zwischen Leistung und Güterverbrauch.

Produktmanagement

Durch kompetente Problemerkennung vorbereitete erfolgreiche Entscheidung und Überwindung einer kritischen Situation

Produktreifegrad

Erfüllungsgrad eines Projektes bezüglich aller gestellten Anforderungen für die Realisierung.

Produktstrukturplan

Grafische oder tabellarische Darstellung einer Produktstruktur, also der Zusammensetzung bzw. der Gliederung eines Produktes. Siehe auch: Anlagenstruktur

Prognose per...bis....

Geschätzte, zukünftige Werte (Planwerte) zu einem Bezugszeitpunkt über einen bestimmten Zeitraum (z. B. bis Abschluss Teilabschnitt)

Program Evaluation and Review Technique

PERT

Program Evaluation and Review Technique. Verfahren zur Berechnung von Ereignisknoten-Netzplänen unter Berücksichtigung der wahrscheinlichen Dauer der Vorgänge.

Programm, Projektmanagement

Menge von verknüpften Vorhaben und weiteren Massnahmen zur Erreichung einer übergeordneten Zielsetzung (Strategie)

Project Road Map

Die Project Road Map beschreibt den Projektablauf, regelt Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten, definiert Resultate und verweist auf weitere Hilfsmittel und einzubeziehende Stellen. Die Project Road Map ist damit ein wichtiges Führungsinstrument von Projektleiter und Linien-Management.

Projekt

Ein Vorhaben oder eine Aufgabe mit im Wesentlichen einmaligen Bedingungen wie: Zielvorgabe, zeitliche, leistungsmässige und andere Begrenzungen, spezifische Organisation und klare Abgrenzung gegenüber anderen Vorhaben oder Aufgaben. (DIN-Norm). Vorhaben von zeitlich begrenzter Dauer, welches eine gewisse Einmaligkeit aufweist und dessen Umfang und Komplexität ein Projektteam mit eigener Organisation verlangt.

projekt-orientiertes Unternehmen

Ein projektorientiertes Unternehmen erfüllt seine Aufgabe in Form von Projekten. Parallel werden verschiedene Projekte begonnen, geführt und abgeschlossen. Durch das Management by Projects werden organisatorische Flexibilität und Dynamik gesteigert, die Managementverantwortung dezentralisiert, das organisatorische Lernen verbessert und die organisatorischen Veränderungen erleichtert (S. 10).

Projekt-Sponsor

Hierarchisch möglichst hochrangige Person, welche die Projektinteressen im Unternehmen vertritt.

Projektabgrenzung

Definition der Grenzen des Projektes, mit dem Ziel, eine grundsätzliche Neudefinition der Projektziele im Verlauf des Projektes zu vermeiden. Die Projektabgrenzung soll so weit möglich bereits in der Startphase erfolgen.

Projektablauf

Menge aller Zustandsänderungen des Projektsystems. Kann erfasst werden durch Zustände, Vorgänge und Ereignisse, die untereinander durch wechselseitige Beziehungen verknüpft sind. Dadurch ergibt sich ihre innere Ordnung und insbesondere Reihenfolge.

Projektabschluss

Letzte Phase, in der das Projektergebnis an den Auftraggeber übergeht, die Projektorganisation aufgelöst wird und die Dokumentation und der Erfahrungsbericht erstellt werden. Siehe Beurteilungsstruktur VZPM

Projektabschlussbericht

Der Projektabschlussbericht beschreibt das Ergebnis des Gesamtprojektes und die daraus gewonnenen Erkenntnisse für zukünftige Projekte.

Projektanstoss

Der Projektanstoss ergibt sich in der Regel aus einer Unzufriedenheit über den Ist-Zustand.

Projektantrag

Formeller Antrag zur Aufnahme der Projektabsicht ins Projekt-Portfolio.

Projektauftrag

Schriftlicher Auftrag des Auftraggebers zur Projektbearbeitung (Phase oder ganzes Projekt) mit Veranlassung, Begründung, Ausgangs-Zielsetzung (Grobziel) und wesentlichen Randbedingungen. Vereinbarung (möglichst schriftlich) zwischen Auftraggeber und Projektleiter. Je unklarer die Ausgangssituation und die Absichten sind, desto zweckmässiger ist es, den Projektauftrag nur für die folgende Phase detailliert zu vereinbaren. Je weiter man im Projektablauf vorangeschritten ist, desto konkreter und detaillierter soll der Projektauftrag sein.

Projektbeschreibung

Baubeschrieb

Projektbeteiligte

Alle juristischen oder natürlichen Personen, welche im Rahmen der Projektorganisation eine Funktion haben. Die Projektbeteiligten bilden die Gesamtheit der in das Projekt involvierten Personen auf Auftragsnehmer- und Auftraggeberseite sowie in Entscheidungs- und anderen projektbezogenen Gremien. Hierzu zählen alle dargestellten Gruppen, die Mitglieder des Projektmanagements, auch Projektpersonal genannt und die anderen Projektmitglieder.

Projektbewertung

Siehe Beurteilungsstruktur VZPM.

projektbezogenes Qualitätsmanagement

PQM

Modell das als Instrument zur Absicherung spezieller Risiken eingesetzt werden kann. Das zentrale Dokument im PQM-Modell ist der Lenkungsplan.

Projektcontrolling

Prozesse und Regeln, die innerhalb des Projektmanagements zur Sicherung des Erreichens der Projektziele beitragen

Projektdefinition

Festlegen der groben Aufgabenstellung und des Durchführungsrahmens eines Projektes.

Projektdokumentation; Projektablage

Zusammenstellung ausgewählter, wesentlicher Daten über Konfiguration, Organisation, Mitteleinsatz, Lösungswege, Ablauf und erreichte Ziele des Projektes.

Projekterfolg

Projekterfolg ist das Bestimmen von Projektzielen und das Erreichen dieser Ziele. Dazu müssen im Prinzip alle wichtigen Stakeholder zufrieden gestellt sein. Das kann nur bei ausreichender Zielklarheit und Messung der Zielerreichung festgestellt werden.

Projekterfolgskriterien

Kritische Projekterfolgskriterien sind solche Fähigkeiten, Einsatzmittel (Ressourcen), Aufgaben und Verhaltensweisen, deren Beachtung bzw. Einhaltung für den Erfolg eines Projektes von entscheidender Bedeutung sind. Die Beherrschung ihrer Entwicklung, im Sinne ihrer Planung, Steuerung und Kontrolle, ist letztlich die ureigene Aufgabe der Projektleitung und umfassende Information darüber sind eine notwendige Voraussetzung des Projekterfolges. Das Erreichen der vereinbarten Leistungen, Kosteneinhaltung, Termintreue, tragbare Risiken und Benutzerzufriedenheit sowie guter Kundendienst sind vorrangige Projekterfolgskriterien.

Projektfinanzierung

Planen und Durchführen der Beschaffung der für das Projekt erforderlichen finanziellen Mittel einschliesslich Bereitstellung und Freigabe. Die Finanzmittel können von der eigenen Person oder Organisation (Eigenfinanzierung) und/oder von anderen Organisationen und Personen (Fremdfinanzierung) stammen.

Projektfortschritt

Massangaben über den Stand des Projektes (Projektstatus) hinsichtlich Zielerreichung zu einem bestimmten Projektzeitpunkt (Bezugszeitpunkt, Stichtag) im Vergleich zur Planung.

Projektgliederung; Projektstrukturierung

Festlegung der Elemente eines Projektes und deren Beziehungen untereinander durch Analyse von Zielen und Aufgaben. .

Projektierende; Planer; Projektverfasser

Alle Projektbeteiligten, welche mit der Projektierung einer baulichen Anlage bzw. Teilsystemen oder Komponenten beauftragt sind.

Projektimage

Bild, das sich die Öffentlichkeit und die Beteiligten über das Projekt machen.

Projektinformation

Informationen für Planung, Steuerung und Überwachung eines Projektes.

Projektinformationsmanagement

Aufgabengebiet innerhalb des Projektmanagement, das sich mit der Erfassung, Weiterleitung, Be- und Verarbeitung, Auswertung und Speicherung der Projektinformationen befasst (DIN 69905).

Projektinformationssystem

Gesamtheit der Einrichtungen und Hilfsmittel und deren Zusammenwirken bei der Erfassung, Weiterleitung, Be- und Verarbeitung, Auswertung und Speicherung der Projektinformationen.

Projektkennwert

Wichtige Grösse, die das Projekt charakterisiert, mit Beschreibung, Messeinheit und Werten. Siehe auch: Kenngrösse.

Projektkosten

Der monetär bewertete Güter- und Ressourcenverbrauch, der aufgewendet wird, um ein Projekt als zeitlich und leistungsmässig abgegrenzte Aufgabe abzuwickeln. Siehe auch: Kosten.

Projektkostenart

Die einzelnen Kosten werden den Projekterfordernissen entsprechend unter Berücksichtigung der jeweiligen Fragestellung entweder gruppenweise zu homogenen Kostenarten zusammengefasst oder in weitere Unterarten aufgeteilt (DIN 69903). Oft wird ein genormter Kostenartenkatalog als Grundlage verwendet. Kostenarten sollen günstig für die Kostenermittlung, den Kostenvergleich und die Kostensteuerung.

Projektkostenträger

Projektkostenträger ist ein Projektergebnis oder Teilergebnis, dem Projektkosten nach dem Verursacherprinzip zugerechnet werden (DIN 69903).

Projektleiter

PL

Der Projektleiter (PL) führt die Mitarbeiter des Projektteams (Kernteam), plant, überwacht und steuert das Projekt, trägt die Verantwortung für die Erreichung der Projektziele (Leistungen, Kosten, Termine usw.). Eine analoge Definition gilt für den Teilprojektleiter (TPL) und den Gesamtprojektleiter (GPL).

Projektleiter Benutzerorganisation

Definition ISOMBA: Auf der Benutzerseite zuständiger Ansprechpartner für das Objekt. Definition SAP RE: Partnerrolle zum Gebäude. Informationen werden aus BIC übernommen.

Projektleitfaden

Systematische, übersichtliche Zusammenstellung der wichtigen, aktuellen projektspezifischen Führungsunterlagen.

Projektleitung

Für die Dauer eines Projektes geschaffene Organisationseinheit, welche für Planung und Steuerung dieses Projektes verantwortlich ist. Sie muss den Bedürfnissen der Projektphasen angepasst werden.

Projektmanagement

PM

Gesamtheit der Führungstätigkeiten, -techniken und -mittel für die Abwicklung von Projekten (DIN 69901 rev.). Siehe auch: Projekt, Management, "Projektleitung", Projektleiter.

Projektmanagement- Einführung

Siehe Beurteilungsstruktur VZPM.

Projektmanagementelemente

Siehe Beurteilungsstruktur VZPM.

Projektmanagementenerfolg/-misserfolg

Siehe Beurteilungsstruktur VZPM.

Projektmanagementhandbuch

PMH

Systematische Zusammenstellung der Anweisungen und Richtlinien, welche bei der Abwicklung von Projekten in einer bestimmten Organisation in der Regel benutzt werden. Bei anspruchsvollen, länger dauernden Projekten, werden auch projektspezifische PMH erstellt.

Projektmanagementteam

Projektleiter und ihm in definiertem Ausmass zur Verfügung gestellte Teilprojektleiter (als Fachverantwortliche) und Stabsorgane.

Projektmanagerkreis; PM-Zirkel

Der Projektmanager-Kreis ist ein Gremium, dem entweder alle Projektmanager oder - wenn es zu viele sind - aktive und repräsentative Projektmanager angehören, die in einem gewissen Sinne als "Interessenvertreter" der Projektmanager agieren.

Projektmarketing

Aktive Darstellung der Idee, des Anlasses, der Ziele und Lösungswege eines Projektes.

Projektmitarbeiter

Alle Personen, die bei einem Projekt mitarbeiten. Siehe auch: Projektbeteiligte, Projektorganisation.

Projektorganisation

Siehe Beurteilungsstruktur VZPM.

Projektorganisation

Projektspezifische, temporäre Organisation für die Planung, Durchführung und Steuerung eines Projektes. IBB / ETHZ

Projektorganisation

Temporäre, zielorientierte Organisation mit der Gesamtheit der zur Abwicklung eines Projektes eingesetzten Personen und Sachmittel, ihren Beziehungen untereinander, der organisatorischen Regelungen sowie der zu lösenden Aufgaben. Die Projektorganisation ist die Gesamtheit der Organisationseinheiten und der aufbau- und ablauforganisatorischen Regelungen zur Abwicklung eines bestimmten Projektes Projektorganisationen haben eine dynamische Beziehungs-

und Prozessstruktur und sind offen (Beziehungen zum Umfeld). Siehe auch Organisation.

Projektpflichtenheft des Bauherrn

Projektphasenfreigabe

Offizielle Freigabe der zeitlich nächsten Phase. Eine Grobplanung muss für diesen Entscheid bereits vorliegen.

Projektphasenmodell

Ein Projektphasenmodell ist die standardisierte Darstellung eines Projektablaufes gegliedert in zeitliche Abschnitte, die jeweils eindeutig bezeichnet werden können und ein wesentliches Teilergebnis des Gesamtprojekts abgeben

Projektplanung

Gesamtheit aller planerischen Tätigkeiten. Die Projektplanung ist ein iterativer Prozess und beinhaltet bspw. Projektstrukturplan, Ablauf-, Termin- und Ressourcenplan, Kosten- und Wirtschaftlichkeitsplan und die Risikoanalyse und -Bewertung.

Projektportfolio

Viele verschiedene Projekte, die teilweise parallel laufen und gesamthaft koordiniert und überwacht werden.

Projektreview

Analyse und Bewertungsprozess der Projektergebnisse z. B. der vorliegenden Pläne für die Projektergebnisse und der fertigen Ergebnisse.

Projektrisiken

Mögliche Ereignisse oder Situationen mit negativen Auswirkungen (Schäden) auf das Projektergebnis insgesamt, auf beliebige einzelne Planungsgrößen oder Ereignisse, die neue unvorhergesehene und schädliche Aspekte aufwerfen können. Siehe auch Risiko.

Projektsituation

Projektstand ohne aktuelle Sitzungsmassnahmen und Prognosen.

Projektstand-Besprechung

Periodisches Meeting der Projektteam-Mitglieder um den Stand und das weitere Vorgehen zu ermitteln.

Projektstand; Projektstatus

Vergleich des aktuellen Projektzustandes (bezüglich aller Führungsparameter sowie der Rahmenbedingungen), basierend auf den aktuellen Informationen, mit dem für den entsprechenden Zeitpunkt geplanten Projektzustand, inkl. aktuellen Steuerungsmassnahmen und Prozessen. Siehe auch Situationsbericht.

Projektsteuerung

Alle Massnahmen, die über zur (Über-) Erreichung der Projektziele führen und dabei helfen die Auswirkungen von Planabweichungen zu beseitigen oder zu mildern.

Projektstrategie

Siehe Beurteilungsstruktur VZPM.

Projektstruktur

Gesamtheit aller Elemente eines Projektes und deren Beziehungen untereinander. Beschreibt den Aufbau und die Wirkungsweise des Projektes.

Projektstrukturplan

PSP

Darstellung einer Projektstruktur. Diese Darstellung kann nach dem Aufbau (Aufbaustruktur, z. B. Leistungen), nach dem Ablauf (Ablaufstruktur, z. B. Phasen), nach Grundbedingungen (Grundstruktur, z. B. Inhalt) oder nach sonstigen Gesichtspunkten (z. B. Beteiligte, Mischformen) erfolgen (DIN 69901), z. B. nach dem inhaltlichen Modell (z. B. Bauwerksmodell), dem Phasenmodell, dem Beteiligtenmodell und weiteren Gesichtspunkten. Strukturen sind oft hierarchisch. Siehe auch SE S. 528.

Projektteam

Das Projektteam ist die ausführende Ebene. Es besteht aus fest zugeordneten und/oder teilweise abgeordneten Mitarbeitern (es handelt sich um das Projektkernteam).

Projektumfeld

Gesamte Umgebung, in der das Projekt formuliert, beurteilt und realisiert wird. Das Projektumfeld beinhaltet alle Einflüsse die das Projekt zu berücksichtigen hat

Projektwirtschaft

Gesamtheit aller Einrichtungen und Massnahmen, die dazu dienen, das Projekt zu planen und zu realisieren (DIN 69901 rev.).

Projektziel

Nachzuweisende Ergebnisse und vorgegebene Realisierungsbedingungen der Gesamtaufgabe eines Projektes, z. B. ein strukturierter Katalog der Bedingungen, Wünsche, Anforderungen etc., die mit der Lösung (Projektergebnis) erfüllt sein müssen. Durch das Projektziel werden die Aufgabenstellungen und der Durchführungsrahmen des Projektes festgelegt (DIN 69901).

Projektzustand

Der Projektzustand besteht zum Bezugszeitpunkt aus den vorhandenen Resultaten der bereits erfolgten Projektbearbeitung. Am Beginn der Bearbeitung steht das neue, als erste Idee umrissene Projekt, am Ende das vollendete, nutzungsbereite Produkt. Siehe auch: Projektsituation = (aktueller Projektzustand).

Promotor, Immobilien

Initiant einer Bauinvestition, ohne Absicht, die Immobilie (Anlage) auf Dauer im Eigentum zu halten.

Prototyp

Erstes Stück einer Serie.

Prototyping

Entwerfen und realisieren eines "Prototyps" oder "Musters" mit relativ geringem Aufwand. Dies soll eine bessere Beurteilung des bisher verfolgten Konzepts erlauben und dient evtl. auch der Erprobung unter betrieblichen Bedingungen.

Prozess

Ein Prozess transformiert einen definierten Input in einen angestrebten Output. Er läuft i. d. R. gesteuert ab, besteht aus einer Kette von Tätigkeiten und ist standardisierbar. Satz von in Wechselbeziehungen stehenden Mitteln und Tätigkeiten, die Eingaben in Ergebnisse umgestalten (DIN EN ISO 8402).

Prozess-Owner

Prozess-Owner = Prozesseigner. Für jeden Prozess ist ein Prozesseigner bestimmt, der für die Optimierung, Schulung und ständige Verbesserung des Prozesses zuständig ist.

Prozessbeschreibung

Prozessbeschreibungen werden in der Regel graphisch (z. B. in Form von Flussdiagrammen) oder verbal (z. B. in Form von chronologisch angeordneten Textblöcken oder Tabellen) erstellt. (Merkblatt 2007)

Prozessstruktur

Systematische Zusammenstellung der typischen Prozesse, die in einer Organisation ablaufen.

Präsentation

Prüfspezifikation

Festlegung der Prüfmerkmale für die Qualitätsprüfung und gegebenenfalls der vorgegebenen Merkmalswerten sowie erforderlichenfalls der Prüfverfahren (DIN EN ISO 8402).

Prüfung

Tätigkeit wie Messen, Untersuchen, Ausmessen bei einem / mehreren Merkmalen einer Einheit sowie Vergleichen der Ergebnisse mit festgelegten Forderungen, um festzustellen, ob Konformität für jedes Merkmal erzielt ist (DIN EN ISO 8402).

Public Real Estate Management

PREM

Immobilienmanagement für den betrieblich genutzten Liegenschaftenbestand der öffentlichen Hand.

Public Relations

PR

Die Public Relations vermittelt allgemeine Informationen über die unternehmerischen Tätigkeiten einer Organisation und deren Resultate. Sie will damit ein Vertrauensverhältnis schaffen, das die zukünftigen Beziehungen zwischen der Organisation und möglichen Partnern oder sonstigen Interessengruppen erleichtert

Pufferzeit

Diejenige Zeitspanne, um welche ein Ereignis bzw. ein Vorgang verschoben oder ausgedehnt werden kann. Siehe auch: gesamte Pufferzeit, freie Pufferzeit

Q-Lenkungsplan

Der Q-Lenkungsplan dient als Steuer- und Arbeitsinstrument des Bauherrn und des Gesamtleiters sowie als Grundlage für die Beauftragung der Auftragnehmer. Im Q-Lenkungsplan werden die Q-Schwerpunkte und die zugehörigen Risikofaktoren dargelegt und die Risikostrategie festgelegt.

Q-Schwerpunkt

Stark gefährdete Projektanforderung, die für den Projekterfolg von grosser Bedeutung ist (Kritischer Erfolgsfaktor). Sie ergeben sich aus der Risikobeurteilung und werden in der QM-Vereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer vereinbart. (Merkblatt 2007)

QM-Anforderung

Die QM-Anforderung des Auftraggebers beinhalten die vom Auftragnehmer zu beachtenden Qualitätsschwerpunkte, Gefahren und Chancen, Anforderungen an den QM-Plan des Auftragnehmers sowie Forderungen bezüglich weiterer qualitätsrelevanter Massnahmen und Nachweise. (Merkblatt 2007)

QM-Darlegung

Modell: Genormte oder ausgewählte Serie von Anforderungen an ein QM-System, zusammengestellt zur Erfüllung von Erfordernissen der QM-Darlegung in einer gegebenen Situation (DIN EN ISO 8402).

QM-Konzept

Im Rahmen des Angebots erarbeitet der Anbieter ein QM-Konzept, welches darlegt, wie der Anbieter sein QM-System im Konkreten Auftrag einzusetzen gedenkt, und wie er auf die QM-Anforderungen des Auftraggebers eingehen will. (Merkblatt 2007)

QM-Plan

Im QM-Plan legt der Auftragnehmer die geplanten Massnahmen und internen Verantwortlichkeiten zur Eindämmung der Gefahren bzw. Nutzung der Chancen dar, für die er die Verantwortung trägt. Der QM-Plan des Auftragnehmers bildet nach seiner Genehmigung durch den Auftraggeber einen Bestandteil der QM-Vereinbarung.

QM-Vereinbarung

Die QM-Vereinbarung ist die vertragliche Absicherung aller Qualitätsrelevanten Anforderungen und Abmachungen zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer. Sie beinhalten insbesondere die Qualitätsschwerpunkte und die entsprechenden Gefahren und Chancen im Verantwortungsbereich des Auftragnehmers sowie die vom Auftragnehmer umzusetzenden QM-Anforderungen. Vertragliche Vereinbarung des Auftraggebers mit dem Auftragnehmer über die QM-Anforderungen: die QM-Vereinbarung bildet einen Bestandteil des Werkvertrages bzw. des Auftrages und muss mit dem übrigen Vertragsinhalt verträglich sein. (Merkblatt 2007)

qualitativer Personalbedarf

Die Aufgaben der qualitativen Bedarfsermittlung bestehen zum einen in der Erfassung der Arbeitsanforderungen, welche die Leistungsvoraussetzungen einer bestimmten Person für eine bestimmte Aufgabe (Stelle) zur Bewältigung der betrieblichen Funktionen darstellen und zum anderen in der Bestimmung der Ist-Qualität der Arbeiter.

Quality-Function-Deployment

QFD

Zeigt welche Teilsysteme bzw. Aspekte ("Funktionsgruppen" genannt) wie viel zur Erfüllung der Kundenwünsche beitragen, um verbessert somit die Kosten-Nutzen-Transparenz.

Qualität

Gesamtheit von Merkmalen (und Merkmalswerten) einer Einheit bezüglich ihrer Eignung, festgelegte und vorausgesetzte Erfordernisse zu erfüllen (DIN EN ISO 8402). Beim Projekt handelt es sich somit um die Erfüllung der Anforderungen der Trägerschaft an das fertige System und seine Erstellung bzw. Veränderung unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen, die aus dem Projektumfeld stammen.

Qualitätsanforderung

Formulierung der Erfordernisse oder deren Umsetzung in eine Serie von quantitativ oder qualitativ festgelegten Anforderungen an die Merkmale einer Einheit zur Ermöglichung ihrer Realisierung und Prüfung (DIN EN ISO 8402).

Qualitätsaudit

Systematische und unabhängige Untersuchung in einer Organisation, um festzustellen, ob die qualitätsbezogene Tätigkeiten und damit zusammenhängende Ergebnisse der geplanten Anordnung entsprechen, und ob diese Anordnungen tatsächlich verwirklicht und

geeignet sind, die Ziele zu erreichen (DIN EN ISO 8402). Siehe auch Audit.

qualitätsbezogene Kosten

Kosten, die durch das Sicherstellen zufrieden stellenden Qualität und durch das Schaffen von Vertrauen, dass die Qualitätsforderungen erfüllt werden, entstehen, sowie Verluste infolge von Nichterreichen der zufrieden stellenden Qualität (DIN EN ISO 8402).

Qualitätsfähigkeit

Eignung einer Organisation, die Qualitätsanforderung an eine Einheit zu erfüllen (DIN 55 350-11).

Qualitätslenkung

Arbeitstechniken und Tätigkeiten, die zur Erfüllung von Qualitätsforderungen angewendet werden (DIN EN ISO 8402).

Qualitätsmanagement

Alle Tätigkeiten des Gesamtmanagements, die im Rahmen des QM-Systems die Qualitätspolitik, die Ziele und Verantwortung festlegen sowie diese durch Mittel wie Qualitätsplanung, Qualitätslenkung, Qualitätssicherung/QM-Darstellung und Qualitätsverbesserung verwirklichen. Siehe auch DIN EN ISO 8402.

Qualitätsmanagement-Plan

QM-Plan

Dokument, in dem die spezifischen qualitätsbezogenen Arbeitsweisen und Hilfsmittel sowie der Ablauf der Tätigkeiten im Hinblick auf ein einzelnes Produkt, ein einzelnes Projekt oder einen einzelnen Vertrag dargelegt ist (DIN EN ISO 8402).

Qualitätsmanagementbewertung

Formelle Bewertung des Standes der Angemessenheit des QM-Systems in Bezug auf Qualitätspolitik und die Qualitätsziele durch die oberste Leitung (DIN EN ISO 8402).

Qualitätsmanagementhandbuch

QM-HB

Dokument, in dem das QM-System einer Organisation beschrieben ist. Siehe auch DIN EN ISO 8402.

Qualitätsmanagementsystem

QM-System

Zur Verwirklichung des Qualitätsmanagements erforderliche Organisationsstruktur, Verfahren, Prozesse und Mittel (DIN EN ISO 8402).

Qualitätsmerkmal

Inhärentes Merkmal eines Produkts, Prozesse oder Systems, das sich auf eine Anforderung bezieht. (ISO 9000)

Qualitätsplanung

Tätigkeiten, welche die Zielsetzungen und Qualitätsanforderungen sowie die Forderungen für die Anwendung der Elemente des QM-Systems festlegen (DIN EN ISO 8402).

Qualitätspolitik

Umfassende Absichten und Zielsetzungen einer Organisation zur Qualität, wie sie durch die oberste Leitung formell ausgedrückt werden (DIN EN ISO 8402).

Qualitätssicherung

Alle geplanten und systematischen Tätigkeiten, die innerhalb des QM-Systems verwirklicht sind, und die wie erforderlich dargelegt werden, um ausreichendes Vertrauen zu schaffen, dass eine Einheit die Qualitätsforderungen erfüllen wird (DIN EN ISO 8402).

Rahmenbedingung

Äussere physische, wirtschaftliche und sozialpsychologische Bedingung, der das Projekt unterworfen ist. Die Rahmenbedingung kann sich im Laufe der Zeit ändern.

Rahmenmietvertrag

Der Rahmenmietvertrag im Sinne dieses Gesetzes ist eine Vereinbarung, durch die Vermieter- und Mieterverbände gemeinsam Musterbestimmungen über Abschluss, Inhalt und Beendigung der einzelnen Mietverhältnisse über Wohn- und Geschäftsräume aufstellen. (Bundesgesetz über Rahmenverträge)

RAMIS

RAMIS ist ein Auswertungsprogramm und dient primär der Bewirtschaftung. Mit RAMIS können Reports, Verzeichnisse, Listen, elektronische Datenträger und andere Datenzusammenstellungen erstellt werden. Die Applikation bietet damit die folgenden Funktionen an: Management von Objektstammdaten, Textverarbeitung, Tabellen, Geschäftsgrafiken und Verwaltung von Mietverträgen (ISB96).

Randbedingung

Äussere physische, wirtschaftliche und sozialpsychologische Bedingung, der das Projekt unterworfen ist. Die Randbedingung kann sich im Gegensatz zu den Rahmenbedingungen nicht ändern.

Rang, Pfandverwertung

Bestimmt die Reihenfolge, in der die Pfandgläubiger im Falle der Pfandverwertung aus dem Liquidationserlös befriedigt werden. (Immo-Lexikon des HEV)

Raumblatt

Qualitative und quantitative Erfassung der für einen Raum bestimmten Installations-, Ausbau-, Einrichtungs-, und Ausstattungselemente auf einer Checkliste.

realer Preis

Geldwert zu Preisen im aktuellen Zeitpunkt, d. h. ohne Inflation

realisierte Erlöse

Beträge, die dem Projekt gutgeschrieben werden (z. B. Landverkauf)

Realwert; Sachwert; Substanzwert

RW

Der Realwert einer Liegenschaft setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Zustandswert) aller baulichen Anlagen auf einem Grundstück, den für ihre Erstellung notwendigen Vorbereitungsarbeiten, Umgebungsarbeiten und Baunebenkosten zuzüglich dem Landwert.

Rechnung

Aufforderung an den Auftraggeber zur Abgeltung eines Teils oder der ganzen Leistung, bzw. Forderung, sowie auf einem Ausweis, welcher über die in Rechnung gestellten Leistungen bzw. Forderungen Aufschluss gibt.

Rechnungsdatenerfassungssammelauftrag

REDESA (K+R)

Schnittstellen- und Datenträgerspezifikation des K+R für den Datenaustausch mit den Dienststellen
(Rechnungsdatenerfassungssammelauftrag) [ISB96, RVR-NOVE].

Rechnungswesen

Siehe Beurteilungsstruktur VZPM.

Referenzmodell Finanzrechnung und Controlling**REFICO**

Datenträgerspezifikation (Referenzmodell Finanzrechnung und Controlling) [RVR-NOVE].

Referenzzeitpunkt

Bezugszeitpunkt für die Diskontierung von zukünftigen Zahlungsströmen bzw. zur Berechnung deren Barwerte oder des Kapitalwertes (Discounted Cashflow) einer Investition. In der Regel wird der Beginn der Betrachtungsperiode bzw. der Nutzungsdauer einer Investition als Referenzzeitpunkt gewählt.

Referenzzinssatz

Zinssatzreihe, die für eine Berechnung (z. B. Mietanpassung) verwendet wird.

Regelkreis

Im Regelkreis existieren Beziehungen zwischen mehreren Elementen, wobei die Einwirkung eines Elementes auf ein anderes Element über mehrere Stationen wieder zu Veränderungen beim ursprünglich auslösenden Element führt.

Regelstrecke

Regler

Regression

Die Regressionsanalyse befasst sich hauptsächlich mit der Untersuchung Abhängigkeiten zwischen zwei oder mehreren (Zufalls-) Grössen. Im Vordergrund steht dabei die Art und Quantifizierung des Zusammenhangs zwischen den voneinander abhängenden Grössen

Regressionsanalyse

Bei Problemstellungen, die mit der Regressionsanalyse behandelt werden sollen, lässt sich eine Grösse in Abhängigkeit von einer andern Grösse festlegen.

Reingewinn

Der den Aufwand übersteigende Ertrag. Das Total der Erträge abzüglich aller direkten Kosten und Gemeinkosten ergibt den Reingewinn oder Nettogewinn.

relativer Landwert

Wert, der aus der bestehenden, meist reduzierten, gelegentlich erhöhten Nutzung einer Liegenschaft (alte Gebäude, Dienstbarkeiten, zu geringe Grenzabstände usw.) resultiert.

Rendite, Berechnung

Verhältnis von periodischem Ertrag zu investiertem Kapital;
Bruttorendite = Jahresmieterertrag: Anlagewert x 100. Die

kostendeckende Brutto-Rendite (KBR) wird berechnet, indem statt des jährlichen Mietertrags der jährliche kostendeckende Mietpreis gemäss Liegenschaftskostenrechnung in obige Formel eingesetzt wird. Bei Einfamilienhäusern liegt die kostendeckende Brutto-Rendite erfahrungsgemäss um 1-2%, bei Mehrfamilienhäusern um 2-3% über dem aktuellen Zinssatz für 1. Hypotheken. Netto-Rendite (NR), prozentuales Verhältnis von jährlichem Nettomietsertrag zum Eigenkapital. $\text{Nettorendite} = \frac{\text{Jahresnettomietsertrag}}{\text{Eigenkapital}} \times 100$. (Immo-Lexikon des HEV)

Rentabilität

Eine Lösung ist rentabel, wenn der Ertrag grösser ist als der Aufwand.

Reparatur

Massnahme an einem nicht konformen Produkt, damit es für den Verwendungszweck annehmbar ist.

Reproduktionswert; Nennwert

Kosten, die aufgebracht werden müssten, um das entsprechende Gebäude am gleichen Ort für die gleiche Nutzung, mit gleicher Nutzfläche, unter Berücksichtigung heute gültiger Vorschriften (z. B. Energie) und heute üblicher Standards (Ausbau, Installationsgrad, Materialien) neu zu erstellen.

Reprowert

Reservebedarf

Der Reservebedarf beim Personal resultiert aus den unvermeidlichen Ausfällen, die aufgrund durchschnittlicher Fehlzeitquote errechnet werden können und berücksichtigt z. B. Urlaub, entschuldigtes und unentschuldigtes Fehlen, Ausbildungszeiten.

Reserven

Werden bei Leistungen, Terminen, Kosten und Finanzen geschaffen und benutzt, um eingetretene Gefahren und notwendige Änderungen zu kompensieren

Residualwert

Restwert

Ressourcenplanung; Einsatzplanung

Planung für den zeitlichen Einsatz der am Projekt beteiligten Ressourcen unter Berücksichtigung ihrer Verfügbarkeit.

Restwert

Liquidationserlös, Residualwert

Return On Equity

ROE

Betriebsgewinn in % des Eigenkapitals. Siehe Rendite, Eigenkapital

Return On Invested Capital

ROIC

Betriebsgewinn + Fremdkapitalverzinsung in % des Gesamtkapitals. Siehe Rendite, Gesamtkapital.

Return On Sales

ROS

Umsatzrendite (Betriebsgewinn in % des Umsatzes)

Return-on-Investment

ROI

Verhältnis des erzielten Gesamtgewinns zur Gesamtinvestition Siehe Rendite

Risiko

Script R + P

Risikoanalyse

Methode des Erkennens und der Bewertung (nach Wahrscheinlichkeit und Auswirkungen) von technischen, terminlichen, finanziellen und juristischen Risiken eines Vorhabens, mit dem Ziel entsprechende Massnahmen zur Milderung oder Beseitigung der Risiken einzuplanen. Beinhaltet die Risikoidentifikation, -bewertung und -beurteilung

Risikobeurteilung

Die Risikobeurteilung beinhaltet die Bewertung der Risiken und deren Zusammenwirken mit der Absicht, die Auswirkungen auf das Projekt abzuschätzen. Ferner sollen die relevanten Risiken herausgeschält werden.

Risikobewertung

Quantifizierung von Risiken in Bezug auf ihre Eintretenswahrscheinlichkeiten und das Ausmass der Zielabweichung

Risikoidentifikation

Die Risikoidentifikation besteht aus der Bestimmung von Risiken, welche das Projekt beeinträchtigen können, und deren Dokumentation. Die Ergebnisse der Risikoidentifikation sind: Einwirkungen

("Risikoquellen"), potentielle Ereignisse, -Risikosymptome, Stärken und Schwächen.

Risikomanagement

Gesamtheit der Bestrebungen zur Risikoerkennung und -bewertung sowie zur Risikobewältigung mittels Massnahmen für die Vermeidung, Verminderung oder Überwälzung der möglichen Auswirkungen von Gefahren und deren negativen Folgen auf die wirtschaftliche Zielerreichung.

Risikomanagementplan

Der Risikomanagement-Plan soll die Prozeduren des Risikomanagement aufzeigen. Er zeigt folgende Punkte auf: Risikoidentifikation und -beurteilung dokumentieren, Zuständigkeiten aufzeigen, Nachführen des Risikomanagement-Plans regeln, Einsatz von Krisenplänen regeln, Zuweisungen von Reserven regeln.

Risikoprämie

Bestandteil des Mietpreises, der zur Deckung von Verlusten aus Leerwohnungsbeständen und Mietzinsausfällen dient.

Risikowert

Produkt aus dem Ausmass und der Wahrscheinlichkeit des Eintretens der Zielabweichung

Risky Shift

Gruppendynamischer Effekt, der bewirkt, dass Entscheidungen, die in einer Gruppe fallen, häufig ein erheblich höheres Risiko enthalten, als analoge Entscheidungen, die durch Einzelne gefällt würden.

Rolle, spezifisch

Definition SAP RE: Art der Beziehung zwischen einem Partner und einem Objekt

Rubrik

Positionen der Staatsrechnung für Budgets und Abrechnung [ISB96].

Rückbau

Definition ISOMBA (Rückbaukosten): Wiederherstellung des Ausgangszustandes nach der Nutzung, d. h. am Ende des Lebenszyklus von Anlagen.

Rückkaufsrecht

Recht des Verkäufers, eine Liegenschaft zu den im Voraus festgelegten Bedingungen zurückzukaufen. (Immo-Lexikon des HEV)

Rückkoppelung

Teil eines Regelkreises, der die Erfahrung aus den Ist-Soll-Abweichungen für eine Korrektur der Ausführung, der Planung oder der Zielsetzung verwendet.

Rückverfolgbarkeit

Vermögen, den Werdegang, die Verwendung oder den Ort einer Einheit an Hand aufgezeichneter Kennzeichnung verfolgen zu können (S. 955, DIN EN ISO 8402).

Rückwärtsrechnung Netzplan

Die Rückwärtsrechnung beginnt beim Zielereignis bzw. Zielvorgang. Wir berechnen den Netzplan "vom Ende", um die spätesten Zeitpunkte (bzw. Termine) aller Ereignisse und Vorgänge im Netzplan zu ermitteln

Sachkonto

Definition SAP RE: Kostensammler für Sachinvestitionen.

Sanierung, Anlagen

1) Umfassender Umbau und Modernisierung einer Liegenschaft, zwecks Wiederherstellung der Rentabilität 2) Beseitigung der durch unterlassenen Unterhalt eingetretenen übermässigen Altersentwertung.

SAP-Anlagenbuchhaltung, spezifisch

SAP-AA

Definition SAP RE: R/3-Modul zur Anlagenbuchhaltung FI-AA: Asset Accounting [ISB96].

SAP-Client, serverbasierte betriebswirtschaftliche Standardsoftware

SAP R/3

Definition SAP RE: Standardsoftwaresystem, hergestellt von der Firma SAP. (Realtime/3) [ISB96]. Client-Serverbasierte betriebswirtschaftliche Standardsoftware der Firma SAP

SAP-Controlling, spezifisch

SAP-CO

Definition SAP RE: R/3-Modul zum Controlling [ISB96].

SAP-Finanzbuchhaltung, spezifisch

SAP-FI

Definition SAP RE: R/3-Modul zur Finanzbuchhaltung [ISB96].

SAP-Instandhaltung

SAP PM

Definition SAP RE: R/3-Modul zur Instandhaltung (Plant Maintenance) [ISB96].

SAP-Investitionsmanagement

SAP-IM

Definition SAP RE: R/3-Modul zum Investitionsmanagement [ISB96].

SAP-Projektsteuerung, spezifisch

SAP PS

Definition SAP RE: R/3-Modul zur Projektsteuerung (Project System) [ISB96]. PS koordiniert und steuert - da unmittelbar mit dem Einkauf und Controlling integriert - alle Phasen eines Projektes; von der Angebotserstellung über den Entwurf und die Genehmigung bis hin zum Ressourcenmanagement und zur Abrechnung.

SAP-Systeme, Anwendungen und Produkte in der Datenverarbeitung

SAP

Definition SAP RE: Hersteller betriebswirtschaftlicher Standardsoftware aus Walldorf (D).

SAP-Verkauf und -Vertrieb

SAP-SD

Definition SAP RE: R/3-Modul für den Verkauf und Vertrieb (Sales and Distribution) [ISB96].

Scenario Writing

Scenario Writing ist eine Technik zur Erstellung mittel- und langfristiger Prognosen, die in jüngster Zeit zunehmend Eingang in Planungstheorie und Planungspraxis findet. Es wird versucht, ausgehend von einer

gründlichen Beurteilung der gegenwärtigen Lage auf dem zu prognostizierenden Gebiet mögliche zukünftige Entwicklungen dieses Gebietes in kleinen Schritten zu erfassen.

Scheinvorgang

Beim Vorgangspfeilnetz vorkommende Bezeichnung für eine Anordnungsbeziehung bzw. Abhängigkeit zwischen einzelnen Vorgängen. Der Scheinvorgang zeigt an, welcher Vorgang abgeschlossen sein muss, bevor ein weiterer bzw. eine Reihe weiterer Vorgänge begonnen werden kann.

Schlichtungsstelle

Aus Vertretern der Vermieter und Mieter paritätisch zusammengesetztes Gremium, das bei Mietstreitigkeiten eine Einigung zwischen den Parteien anstrebt. (Immo-Lexikon des HEV)

Schlussrechnung

Gesamtrechnung für die vertraglich vereinbarten und erbrachten Leistungen des Auftragnehmers nach Beendigung der Arbeiten bzw. Lieferungen an den Auftraggeber mit noch zu zahlendem Betrag.

Schnittstelle

Verbindungsstelle zwischen zwei Systemen bzw. zwischen System und Umfeld, an welcher Größen ausgetauscht werden, ohne dass diese Größen verändert werden.

Schnittstellenmanagement

S. Kapitel 1.7.4.2.2

schriftliche Kommunikation

Austausch von Informationen in schriftlicher Form zwischen Sender und Empfänger. Dieses Verständigungsmittel kann verbale, nonverbale und paraverbale Kommunikation beinhalten.

Schriftverkehr

Korrespondenz sowie weiterer schriftlicher Informationsaustausch zwischen Absender (ggf. auch Ersteller) und einem oder mehreren Empfängern ist Schriftverkehr.

Schuldbrief

Grundpfandrecht; verkehrsfähige Forderung, für die das Grundstück und der)

Schutzwertanalyse

SCHWERT

Schutzwertanalyse. SCHWERT ordnet den Objekten Gefährdungsstufen zu und erstellt dementsprechend Gefährdungsszenarien.

Schwellenwert; Auftragswert

Minimalwert, den ein öffentlicher Auftrag ohne Mehrwertsteuer erreichen muss, um unter den Geltungsbereich der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen zu fallen.

Schätzer

Definition SAP RE: Partnerrolle zum Gebäude. Informationen werden aus BIC übernommen.

Schätzungsungenauigkeiten

Schätzungsungenauigkeiten sind Abweichungen, die von der Sache her z. B. Planung und Kalkulation zwar prinzipiell erkannt und eingerechnet werden, bei denen aber z. B. der Umfang der dafür nötigen Arbeiten nur mit begrenzter Genauigkeit bestimmt werden konnten.

Scope of work

Umfang der Leistungen, die mit dem Projekt zu erbringen sind. Siehe auch: Systemgrenze, Projektgrenze.

Sektion Objektmanagement

Definition SAP RE: Partnerrolle zum Gebäude. Informationen werden aus BIC übernommen.

Selbstkosten

Beinhalten Materialkosten + Fertigungskosten + Verwaltungskosten sowie Vertriebskosten. (Immo-Lexikon des HEV). Summe der Kosten, die für die Herstellung sowie für den Vertrieb und die Verwaltung in einem Unternehmen anfallen. Sie werden in der Kostenrechnung im Rahmen der Kostenträgerrechnung durch eine Zuschlagskalkulation oder Divisionskalkulation ermittelt. Insbesondere für die Preispolitik (Stückpreis, Preisuntergrenzen) sind die Selbstkosten eine wichtige Entscheidungsgrundlage. (Lexikon Gebäudetechnik)

Selbstkostenerstattung

Vergütung der effektiv entstandenen Kosten und einem festgelegten Gewinnzuschlag.

Sensitivitätsanalyse

Bestimmung der Empfindlichkeit von (optimalen) Lösungen in Bezug auf eine Änderung von Ausgangsdaten, z. B. wird eine Wärmepumpe wirtschaftlich, wenn der Ölpreis um 20% steigt.

sequentielles Phasenmodell

Sequentielle Phasenmodelle definieren einzelne zeitliche Abschnitte, in denen jeweils unterschiedliche Prozesse der Problemlösung durchgeführt werden. Diese werden zunächst vollständig abgearbeitet, bevor die nächste Phase begonnen wird. In den einzelnen Phasen können beliebige Techniken eingesetzt werden, die dazu geeignet sind, ein Zwischenergebnis zu erzielen.

Service Level Agreement

SLA

Vertrag, in dem Umfang, Art, Bedingungen und Kontrolle der zu erbringenden Dienstleistungen definiert sind. Entspricht der vereinfachten, zielorientierten Führung des Subunternehmers, bzw. Partners.

Servitut

Fiche-Dienstbarkeit.

Set

Definition SAP RE: Freie, wirtschaftseinheitsübergreifende Gruppierung von Gebäuden oder Grundstücken. Satz gleichartiger Dinge [Duden]

Sicherheit

Zustand, in dem das Risiko eines Personen- oder Sachschadens auf einen vernachlässigbaren Wert begrenzt ist (DIN EN ISO 8402).

Sicherheitsplan

Der Sicherheitsplan stellt in Form einer Reihe von Dokumenten die als massgebend erkannte Gefährdungsbilder den zu ihrer Abwehr als geeignet befundenen Massnahmen gegenüber.

Simulation

Simulation ist das Nachbilden eines dynamischen Prozesses mit Hilfe eines experimentierfähigen Modells, um zu Erkenntnissen zu gelangen, die auf die Wirklichkeit übertragbar sind.

simultaneous Engineering

Interdisziplinäre, zeitlich parallele statt sequentielle Planung des Systems und der Erstellung des Systems.

Situationsanalyse

Systematische Erfassung der relevanten Sachverhalte der Ausgangslage unter Berücksichtigung der mutmasslichen Verhältnisse bis zum Planungshorizont.

Situationsbericht

Der Situationsbericht sollte in regelmässigen Abständen einen bestimmten Adressatenkreis in knapper und übersichtlicher Form über alle relevanten Projektergebnisse informieren. Siehe auch Projektsituation

Sitzungswesen

Zentrales Führungsinstrument des Gesamtprojekts. Es unterstützt die Transparenz und Nachvollziehbarkeit und muss auch selbst transparent und nachvollziehbar gestaltet sein. Das Sitzungswesen ist ein wesentlicher Teil der formellen, internen Kommunikation

Skalierbarkeit

Software- und Hardware-Produkte sollen die Fähigkeit haben, wachsenden Anforderungen entsprechend ausgebaut werden zu können.

Skalierungsmethode

Abbilden der in Kenngrößen gegliederten Kriterien auf eine zu wählende Skala.

Skelettnetzplanung

Netzplan mit festgelegter Grundstruktur, der für mehrere gleichartige Projekte verwendet werden kann.

Smart

Der in Zusammenarbeit von Planern und Handwerkern ausgearbeitete Vorgehensansatz nach Smart fokussiert auf vier wesentliche Elemente: systematische Zielvereinbarung, Einbezug von Unternehmerwissen, Werkausschreibung auf definitiven Werkausführungsplänen basierend, mit Anforderungskatalog und Hauptmengenauszug, Ausführung mit Werkgruppen zu Pauschal- bzw. Globalpreisen.

Sofortmassnahmen

Durch Überwachung oder Überprüfung veranlasste, unverzüglich auszuführende Massnahmen zur Verbesserung der Sicherheit und der Gebrauchstauglichkeit [SIA D 0165469, RVR-NOVE].

Sonderfreigabe

Erlaubnis, ein Produkt das festgelegte Anforderungen nicht erfüllt zu gebrauchen oder freizugeben.

Sorgfaltspflicht

Anwendung von Fachwissen und Beachten der Regeln der Baukunst.

soziale Kompetenz

Der Begriff "soziale Kompetenz" betrifft im Kern die Frage nach dem der jeweiligen Situation angemessenen Verhältnis zwischen Selbstbehauptung und Erreichen der eigenen Ziele und gleichzeitiger Beachtung der persönlichen Integrität und Autonomie der anderen an der Situation beteiligten Personen.

Sozialprodukt

Das Sozialprodukt beleuchtet die relevanten Aspekte der Produktionstätigkeit einer Volkswirtschaft und der sich daraus ergebenden Einkommensbildung und -verwendung. Es entspricht der erbrachten Wertschöpfung einer Volkswirtschaft.

SPEEDIKON

Die Applikation SPEEDIKON ist ein CAD-Zeichnungssystem, das primär für die Planverwaltung und die Bauteilbibliothek eingesetzt wird.

Sperrfrist

Zeitlich begrenztes Veräußerungsverbot für Grundstücke. Die Sperrfrist beträgt bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken 2 Jahre und bei landwirtschaftlichen Grundstücken 10 Jahre. (Immo-Lexikon des HEV)

Spezialfinanzierung

Liegt vor, wenn Mittel für die Erfüllung einer Aufgabe zweckgebunden eingesetzt werden. Die Bildung einer Spezialfinanzierung bedarf der gesetzlichen Grundlage. FHG, Art. 20

Spezifikation

Ausführliche Beschreibung der Leistungen (z. B. technische, wirtschaftliche, organisatorische Leistungen), die zur Erreichung der Projektziele erforderlich sind oder gefordert werden. Spezifikationen werden in einem Pflichtenheft zusammengetragen. Dokument, in dem Anforderungen festgelegt sind (DIN EN ISO 8402). Siehe auch: Leistungsbeschreibung

Spread

Relativer Mehr- bzw. Minderwert = $ROIC - WACC$.

Sprungfolge

SF

Die Anordnungsbeziehung besteht zwischen dem Anfang des Vorgängers und dem Ende des Nachfolgers.

spätester Endzeitpunkt

Spätestes erlaubtes Ende eines Vorgangs im Netzplan bei Einhaltung des spätesten Anfangszeitpunktes des nachfolgenden Vorganges eines Projektes.

Stab

Ein Stab ist eine Organisationseinheit, die eine Linieninstanz durch entscheidungsvorbereitende Aufgaben unterstützt.

Stabsfunktion

Als Stabsfunktion bezeichnet man das Vorbereiten von Entscheidungen durch optimales Planen, Informieren, Beraten oder Kontrollieren.

Staffelmiete

Vertragliche Vereinbarung, wonach sich der Mietpreis periodisch um einen in Franken festgelegten Betrag erhöht. Der Mietvertrag muss für mindestens drei Jahre abgeschlossen werden (Art. 269c OR). (Immo-Lexikon des HEV)

Stakeholder

Stakeholder eines Projektes sind alle Personen, die ein Interesse am Projekt haben oder vom Projekt in irgendeiner Weise betroffen sind (ISO 10006).

Stammdaten, spezifisch

Objektinformationen wie z. B. Bezeichnung, Nummer, Adresse, Verantwortlicher, Eigentümer, etc.

Stammorganisation

Die Stammorganisation teilt die zur Erreichung der Unternehmensziele erforderlichen Aufgaben und Zuständigkeiten zu und sorgt für die nötigen Verbindungen. Sie ist in der Regel auf unbestimmte Zeit eingerichtet.

Standards

Die Standards beinhalten zu gewährleistende Funktionen und bestimmte weitere Eigenschaften der Anlageteile und Leistungsarten. Sie legen spezifische Anforderungen (Vorgaben und anwendbare Normen) fest und haben einen bestimmten örtlichen und zeitlichen Gültigkeitsbereich.

Standbericht; Reporting

Bericht über den Projektstand. Siehe auch: Bericht, Projektstand

Standortschlüssel

Definition SAP RE: Bezeichnet die Herkunft einer standortabhängigen Information.

Startsitzung; Kick-off Meeting

Sitzung zur Eröffnung des Projektes oder einer Phase.

Status

Situation bzw. Zustand in dem sich ein Objekt befindet (Lage, Situation, Zustand [Duden])

Status, in der Gruppe

Der Status ist das Ausmass an Ansehen, das das einzelne Gruppenmitglied in der Gruppe genießt.

Statusbericht; Projektstandbericht

Ein Statusbericht unterscheidet sich in folgenden Punkten vom Situationsbericht: In seinem Gesamtaufbau ist er ausführlicher. Er integriert zielgerichtet alle Projektparameter. Er bezieht die Prognosen ein. Er ermöglicht es, von Berichtsebene zu Berichtsebene bis hin zum Top-Management Informationen zusammenzufassen.

Stelle

Aufgabenkomplex, der von einer Person oder einer einheitlich auftretenden Personengruppe wahrgenommen wird, jedoch theoretisch von Personenwechseln (Stelleninhaber) unabhängig ist. Sie ist die kleinste organisatorische Einheit und grenzt aufgabenmässig den Zuständigkeitsbereich des Stelleninhabers ab.

Stellenbeschreibung

Die Stellenbeschreibung legt den Delegationsbereich einer Stelle fest. Sie enthält: die Eingliederung der Stelle in die Organisation, die der Stelle gesteckten Ziele, die ihr zugewiesenen Aufgaben, Zuständigkeiten und daraus abgeleitet die Verantwortung.

Stelleninhaber

Person, welche eine bestimmte Stelle innehat.

Stellvertreter

Stelleninhaber, der vorübergehend einen fremden Delegationsbereich voll oder teilweise in eigener Verantwortung, aber im Namen des Stelleninhabers und in dessen Sinn und Geist, fachlich und führungsmässig übernimmt.

Stereotyp

Stereotype sind Annahmen von Charakterbildern, die für die Mehrzahl der Vertreter einer Gruppe als gültig betrachtet werden.
Sozialpsychologie: Zusammenfassung einer Vielzahl von zu allgemein gültigen Beschreibungen von Personenklassen, die wir unbewusst wie Referenzmodelle bei der Personenwahrnehmung nutzen.

Steuerung

Steuerung von Dokumenten

Steuerung von Dokumenten bedeutet die Aufzeichnung von Informationen über Autor, Erstelldatum, Archivierung des Originals (v. a. bei elektronischen Dokumenten) und spätere Revisionen des Dokumentes auf der einen Seite sowie die gezielte und dokumentierte Verteilung der Informationen inkl. Ungültigkeitserklärung von revidierten Versionen.

Steuerwert, Katasterwert, Güterschätzung amtlicher Wert

Liegenschaftsschätzung gemäss kantonalem Steuergesetz. Die Schätzung dient als Bemessungsgrundlage für die Vermögenssteuer, die Liegenschaftssteuer, die Minimalsteuer, die Erbschafts- und Schenkungssteuer oder - über die Berechnung des Eigenmietwerts - für die Einkommenssteuer. Vermögenszentrum online, Glossar Eigenheimfinanzierung

Stockwerk, Etage

Eines der über dem Parterre gelegenen Geschosse. (Immo-Lexikon des HEV)

Stockwerkeigentum

StWE

Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (Art. 712a ZGB). 1965 eingeführte Sonderform des Miteigentums. (Immo-Lexikon des HEV)

STRACAD

(STRACAD, früher STRATIS)

Allg. Sprachgebrauch: STRACAD (früher STRATIS) ist ein CAD-Programm. Es wird für die Planbearbeitung gebraucht, erarbeitet DGMS (Digitales Gelände-Modell) und dient der Aufbereitung von Vermessungsdaten.

strategische Planung

Mittel- und langfristige Planung der Entwicklung eines Unternehmens oder eines Vermögens-Portfolios (Immobilien, Wertpapiere, usw.). Die strategische Planung basiert auf der normativen Planung und mündet in strategische Projekte bzw. Massnahmen. IBB / ETHZ

strategisches Controlling

Systematisches, pro aktives Steuern der Entwicklung von Unternehmen und Vermögens-Portfolios. Controlling ist Input-, Prozess- und Outputorientiert; es stellt die effektive und effiziente Umsetzung der strategischen Pläne (Projekte und Massnahmen) sicher.

strategisches Risikomanagement

Risikoidentifikation, -bewertung, -beurteilung und -behandlung auf übergeordnetem Niveau.

Stress

Von Stress spricht man, wenn jemand unter grossen seelischen oder körperlichen Belastungen leidet.

Struktur

Gesamtheit der Bestandteile eines Systems und ihrer wesentlichen Beziehungen. Sie beschreibt den Aufbau und die Wirkungsweise des Systems. Siehe auch DIN 69901.

ständige Organisation

Gesellschaft, Körperschaft, Betrieb, Unternehmen oder Institution oder ein Teil davon, eintragen oder nicht, öffentlich oder privat, mit eigenen Funktionen oder eigener Verwaltung (DIN EN ISO 8402).

Submission

Öffentliche oder auf Einladung basierende Ausschreibung zwecks Vergabe von Bauarbeiten oder Leistungen. Siehe Ausschreibung

Subsystem

Ein System kann auf praktisch beliebig vielen hierarchischen Ebenen in Subsysteme (Untersysteme) gegliedert werden. Diejenige Ebene, welche im Zusammenhang mit dem Problem zum Betrachtungszeitpunkt nicht mehr weiter unterteilt wird, wird durch die Systemelemente gebildet. Diskussion: Ein System kann auch in übergeordnete Systeme integriert werden. Übergeordnetes System, System und Subsystem sind also relative Begriffe.

Subunternehmer; Unterauftragnehmer

Organisation, die dem Lieferanten ein Produkt bereitstellt (DIN EN ISO 8402).

Summenflächenbildung

Definition SAP RE: Addition einer Reihe von Flächenarten zu einer Summe.

Supply Chain Management

Abstimmung aller Vorgänge und Funktionen innerhalb der Versorgungskette, vom ersten Lieferanten bis zum Verbraucher, mit der Zielsetzung dem Kundenservice zu optimieren und Kosten zu reduzieren.

Supportprozess

Unterstützender Prozess, bzw. Dienstleistungsprozess (unterstützender Prozess zur Abwicklung des Tagesgeschäftes, etc.)

Swiss Market Index

SMI
Schweizer Markt-Index.

Swiss Performance Index

SPI

Schweizer Entwicklungs-Index.

Synektik

Für diese Methode ist typisch, bereits bekannte Wissens Elemente in neue Zusammenhänge zu bringen, zu reorganisieren oder Erfahrungen von einem Anwendungsbereich auf einen anderen zu übertragen.

Synergieeffekt

Das Resultat soll besser sein als die Summe der Einzelleistungen.

System

Ein System ist eine Gesamtheit von Elementen, die miteinander durch Beziehungen verbunden sind. Durch Abstraktion der Eigenschaften und Wirkungen der Elemente und Beziehungen erhält man die Struktur des Systems. Was ausserhalb des Systems liegt, heisst Systemumfeld. Die Summe der Berührungspunkte (Schnittstellen, Nahtstellen) des Systems mit seinem Umfeld heisst Systemgrenze. Siehe auch: Systemumfeld, Systemgrenze

System Engineering

SE

Eine auf bestimmten Denkmodellen und Grundprinzipien beruhende Wegleitung zur zweckmässigen und zielgerichteten Gestaltung von Systemen.

System ISR

Definition SAP RE: Integrationssystem, dient der Zusammenführung von Produktiv- und Testsystem.

System PSR

Definition SAP RE: Produktivsystem, enthält die echten Daten zu den Werteflüssen innerhalb eines Unternehmens.

System TSR

Definition SAP RE: Testsystem, dient der Entwicklung und dem Test von neuen Funktionalitäten.

Systembewirtschaftung

Siehe Beurteilungsstruktur VZPM.

Systemdenken

Das Denken in Systemen ermöglicht, komplexe Erscheinungen als Systeme besser verstehen und umgestalten zu können.

Systemgrenze

Summe der Berührungspunkte des Systems mit seinem Umfeld.

Systemumfeld

Alles was ausserhalb des Systems liegt und somit durch die Projektleitung nur indirekt beeinflusst werden kann.

Sättigungsmethode

Diese Verfahren basiert auf mathematischen Wachstumsmodellen, die sich nach einer Phase der raschen Wachstumsperiode einem Grenzwert (Sättigungsgrenze) annähern. Im Rahmen von mittel- und langfristigen Voraussagen finden sie breite Anwendung im Bereich von Marktprognosen, der Soziologie, der Umwelt- und Rohstoffproblematik.

Task Force

Arbeitssteam mit klar spezifiziertem Auftrag.

Teamarbeit

Form zu arbeiten, die es erlaubt, unter gewissen Voraussetzungen bessere Resultate zu erzielen als durch Einzelarbeit.

Teambildung

Siehe Beurteilungsstruktur VZPM.

Teambildungsprozess

Jedes Team/Gruppe durchläuft eine Reihe von Entwicklungsphasen, die jeweils unterschiedliche Aufgaben und Probleme an das Team stellen: 1) Forming, 2) Storming, 3) Norming, 4) Performing.

Technische Alterung

Minderung des Neuwertes infolge Alterung, Abnutzung, unterschiedlichem Unterhalt, Baumängel und Bauschäden. Die technische Alterung wird nach dem Bestimmen des wirtschaftlichen Alters des Gebäudes berechnet, dh. Aufgrund des Neuwertes.

technische Lebensdauer

Effektiv zu erwartende Periode zwischen der Inbetriebnahme und dem Ersatz eines Bau- oder Anlageteiles auf Grund ungenügender Gebrauchstauglichkeit oder Sicherheit

technischer Gestalter

Nehmen die Funktion des Planens von technische Systemen wahr, welche die Anforderungen des Bestellers erfüllen. Beispiele von Gestaltern sind Architekten, Bauingenieure, Gebäudetechnikingenieure und Spezialisten

technisches Management

Siehe Beurteilungsstruktur VZPM.

Teilnahme-ID

Definition SAP RE: Gruppe von Mieteinheiten, die an einer Nebenkostenabrechnung teilnehmen.

Teilnetzplan

Ein Teilnetzplan umfasst nur einen Teil eines Projektes und steht mit anderen Teilnetzplänen desselben Projektes strukturell in Verbindung. Die Teilnetzplantechnik basiert auf zwei Schritten: separate Erstellung von Teilnetzen und Zusammenfügung der Teilnetze zu einem Gesamtnetzplan durch Verknüpfung der Teilnetze.

Teilprojekt

Abgrenzbarer Teilbereich (Teilaufgabe, Aufgabenpaket) eines Projektes, der ausreichend unabhängig entwickelt (und in Betrieb gesetzt) werden kann. (relativ selbständiger) Teil eines Projektes, welcher mit dem gesamten Projekt in Verbindung steht.

Teilprojektleiter

Mitglied des Projektteams und fachverantwortlich für seinen Teilbereich.

Teilsystem

System, welches sich aus der Betrachtung im Hinblick auf ausgewählte Eigenschaften bzw. Funktionen ergibt.

Termin

Ein Termin ist ein Zeitpunkt, der durch ein Kalenderdatum und/oder durch die Uhrzeit ausgedrückt wird (DIN 69900).

Termin-Controlling; Termin-Steuerung

IST/SOLL-Vergleich der Terminpläne, Analyse der Abweichungen, allenfalls Korrekturmaßnahmen zwecks Zielerfüllung.

Terminliste

Liste, in der Vorgänge, ihre vorgesehene Dauer und die Termine für Anfangs- und Endzeitpunkte, ggf. auch die Pufferzeiten, nach verantwortlichen Stellen geordnet, eingetragen werden.

Terminplan

Ein Terminplan ist eine Darstellung einer Menge von Terminen. Terminpläne können in grafischen (Balkendiagramm, Netzplan, Balkennetzplan) oder tabellarischen Darstellungen vorliegen.

Terminplan

Grafische, zeitbezogene Darstellung der geplanten Vorgänge, Ereignisse und evtl. Anordnungsbeziehungen mit geografischen, organisatorischen und anderen Zuordnungen

Terminrend-Diagramm

Hilfsmittel im Rahmen des Projekt-Informationssystems mit den zuständigen Instanzen auf anschauliche Art über die Situation hinsichtlich des Endtermins eines Projektes und die in diesem Zusammenhang erforderlich bzw. bereits eingeleiteten Massnahmen informiert werden können.

Teuerung auf dem Eigenkapital, Kaufkraftsicherung

Schutz des in der Liegenschaft investierten Eigenkapitals vor der Geldentwertung. Gemäss Mietrecht sind Mietzinserhöhungen in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie lediglich die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ausgleichen (Art. 269a lit. E OR). Eine mit dem Teuerungsausgleich begründete Mietzinserhöhung darf 40% des seit der letzten Mietzinsanpassung zu verzeichnenden Anstiegs des Landesindex der Konsumentenpreise nicht übersteigen (Art. 16 VMWG). Siehe auch: Kaufkraftversicherung. (Immo-Lexikon des HEV)

Timesharing

Gleichzeitiger Lauf mehrerer Programme (z. B. auf einer Rechenanlage), wobei die Programme abwechselnd in gleichen Zeitintervallen (z. B. den Kernspeicher) beanspruchen (Zeitscheibenbetrieb).

Top-Downverfahren

Beim Top-Down-Verfahren werden die Ziele und Systemteile von oben nach unten vorgegeben und dabei immer weiter "aufgegliedert".

Totalunternehmer

TU

Der TU unterscheidet sich von Generalunternehmer (GU) dadurch, dass er auch die Planungsarbeiten, namentlich die Projektierungsarbeiten, für die vom Bauherrn bestellte Baute leistet.

Totalunternehmer-Verfahren Generalunternehmer-Verfahren

TU-/GU-Verfahren

Das TU-/GU-Modell findet dort Anwendung, wo der öffentliche oder private Bauherr Planung und Ausführung einem gesamtleistenden (und gesamthaftenden) Vertragspartner überbindet, inklusive des damit verbundenen Projekt- und Vertragsmanagements in allen Leistungsphasen.

Trade-Off-Vergleiche

S. Kapitel 1.6.4.2.2

Trend-Extrapolation

Die Trend-Extrapolation wird überwiegend für kurz- und mittelfristige Prognosen angewendet. Man versucht den Trend der interessierenden Grösse in Bezug auf eine zu Grunde liegende Messgrösse der Zeitreihe zu prognostizieren, indem man die Entwicklung in der Vergangenheit (historische Verlaufsanalyse) betrachtet und diese auf die Zukunft bezieht.

Treuepflicht

Gewissenhafte Wahrung der Interessen des Auftraggebers.

Trägerorganisation

Projekte werden auf Zeit in dauerhaften Organisationen abgewickelt; diese dauerhaften Organisationen werden Trägerorganisationen. Siehe auch: Stammorganisationen

Trägerschaft; Auftraggeber Vertrag

Die Trägerschaft (oft als Auftraggeber bezeichnet) ist die für die Investition (und damit die Existenzgrundlage des Projekts) verantwortliche Stelle bzw. Organisation. Sie kann mit einem Investor identisch sein oder sich aus mehreren Investoren sowie weiteren Stellen zusammensetzen. Siehe auch Auftraggeber.

Tätigkeit

Einheitlich benennbare Gruppe von Handlungen zur Erfüllung einer Aufgabe. Eine Tätigkeit kann mehrere Vorgänge umfassen. Siehe auch: Aufgabe, Leistung

Umbau

In aller Regel bewilligungspflichtiges Anpassen an neue Anforderungen, mit wesentlichen Eingriffen in das Bauwerk. Anpassung an neue Anforderungen, mit wesentlichen Eingriffen in das Bauwerk [SIA D 0165469, RVR-NOVE].

umfassende Überholung

Massnahmen am Gebäude, die neben wertvermehrende regelmässig auch umfangreiche werterhaltende Investitionen beinhalten. Eine umfassende Überholung liegt vor, wenn mehrere Teile der Gebäudehülle oder des Gebäudeinneren gleichzeitig erneuert werden. Gemäss Mietrecht dürfen 50 bis 70% der Kosten auf die Mietpreise überwälzt werden (Art. 14 VMWG).

umfassendes Qualitätsmanagement

TQM

Auf die Mitwirkung aller ihrer Mitglieder gestützte Managementmethode einer Organisation, die Qualität in den Mittelpunkt stellt und durch Zufriedenstellen der Kunden auf längerfristigen Geschäftserfolg sowie auf Nutzen für die Mitglieder der Organisation und für die Gesellschaft zielt (DIN EN ISO 8402).

Umfassendes Qualitätsmanagement; Total Quality Management

TQM

Auf die Wirkung aller ihrer Mitglieder gestützte Managementmethode einer Organisation, die Qualität in den Mittelpunkt stellt und durch Zufriedenstellung der Kunden auf langfristigen Geschäftserfolg sowie

auf Nutzen für die Mitglieder der Organisation und für die Gesellschaft zielt.

Umfeld

Elemente ausserhalb des betrachteten Systems, die mit Elementen des betrachteten Systems in Beziehung stehen und deren Umgestaltung als nicht beeinflussbar, nicht vertretbar oder nicht wünschenswert erachtet wird.

Umfrage

Mit Umfragen werden zukunftsorientiert Meinungen, Einschätzungen, Wünsche, Absichten und Situationsbeschreibungen einer ausgewählten Personengruppe, wie z. B. Nutzer des Projektgegenstands, Betroffene der Projektergebnisse erfragt. Dabei finden Techniken wie Interviews, Fragebogen, Schätzklausuren etc. Anwendung.

Umgebungsfläche

Die Umgebungsfläche ist jene Fläche des Grundstücks, die nicht von Gebäudeteilen durchdrungen wird.

Umlegungseinheit

Definition SAP RE: Schlüssel, nach dem Nebenkosten verteilt werden.

Umsatzmiete

Bemessung der Mietpreise für Geschäftsräumlichkeiten in Abhängigkeit vom Geschäftsverlauf des Mieters. (Immo-Lexikon des HEV)

Umwelt

Physisches Umfeld des Systems.

Umweltbeeinträchtigung, Ökoschaden

Schädigende (unfallmässige, plötzliche als auch graduelle, allmähliche) Einwirkung auf den natürlichen Zustand von Luft, Wasser, Boden, Flora und Fauna (Ökosystem) durch private, gewerbliche oder industrielle Tätigkeit.

Umweltfolgeschaden

Personen-, Sach- und (reine) Vermögensschäden als Folge von Umweltbeeinträchtigungen.

Umzugskosten

Allg. Sprachgebrauch: Die Umzugskosten sind die Gesamtheit der Kosten, welche bei der Bereitstellung von Räumen und Arbeitsplätzen anfallen.

Unterhalt

Bewahrung oder Wiederherstellung des Bauwerks ohne wesentliche Änderung der Anforderungen [SIA D 0165469, RVR-NOVE].

Unterhaltskosten

Die Wartungs- und Instandsetzungskosten (Unterhaltskosten) umfassen gemäss DIN 18960 und SIA D 0165 469 die Gesamtheit der Massnahmen zur Bewahrung und Wiederherstellung des Soll-Zustandes von Gebäuden und den dazugehörigen Anlagen. Unterhaltskosten entstehen im Unterschied zu Betriebskosten mehrheitlich unregelmässig und meist in stark schwankender Höhe.

Unterlagen

Unterlagen werden als Informationsträger verstanden. Sie können, müssen aber nicht die beiden Merkmale "verbindlich" und "aufbewahrungswürdig" von Dokumenten aufweisen.

Untermiete

Weitervermietung einer Wohnung oder von Teilen davon durch den Mieter an einen Dritten. (Immo-Lexikon des HEV)

Unternehmen

Im allgemeinen und juristischen Verständnis die juristische und finanzwirtschaftliche Seite einer Einzelwirtschaft, "Betrieb" ist dagegen die produktionswirtschaftliche Seite. Ein Unternehmen kann demnach mehrere - wirtschaftlich unselbständige - Betriebe im Sinne von Produktionsstätten haben.

unternehmensbezogenes Qualitätsmanagement

UQM

Siehe Qualitätsmanagement

Unternehmenskultur

Unternehmenskultur ist der in einer Organisation gewachsene Bestand von Basisannahmen (gemeinsamen Vorstellungen über die Umwelt, die Erfassung der Realität, die Natur des Menschen, Verhaltensorientierungen usw.), Werten und Normen, Zeichen und Symbolen als Ausdruck der und Identifikationsmuster für die Werte und Normen, der das Verhalten der Organisationsmitglieder z. T. unbewusst und unsichtbar steuert.

Unternehmensstrategie

Strategie für das Unternehmen insgesamt. Sie legt z. B. den Geschäftsrahmen und die strategischen Geschäftsbereiche fest und bestimmt, was das Kerngeschäft ist.

Unternehmenszweck

Text

VA/AA Objektkostenrechnung

Verfahrens- und Arbeitsanweisung Objektkostenrechnung

validieren

Bestätigen auf Grund einer Untersuchung und durch Bereitstellung eines Nachweises, dass die besonderen Anforderungen für einen speziell beabsichtigten Gebrauch erfüllt worden sind (DIN EN ISO 8402).

Value Based Management

VBM

Wertorientierte Führung.

variabel verzinsliches Darlehen

In Abhängigkeit vom Betriebsergebnis verzinsliches und rückzahlbares Darlehen.

Varianten

Unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten, von denen eine auszuwählen ist

Variantenvergleich

Vergleichende Gegenüberstellung von Alternativen unter bestimmten Kriterien zur Optimierung eines Projektes. Siehe auch SE S. 578.

Verantwortlichkeit; Verantwortung

Pflicht gegenüber einem Auftraggeber für die zielkonforme Erfüllung von Aufgaben Rechenschaft abzulegen, sowie positive Sanktionen (Belohnungen) zu beanspruchen bzw. negative Sanktionen (Strafen) auf sich zu nehmen.

verbale Kommunikation

Die verbalen Kommunikationsformen lassen sich unterscheiden nach Art und Richtung der intendierten Kommunikation: Einer redet mit mehreren (1: N), zwei reden miteinander (1: 1), mehrere reden miteinander (N: N)

verbindlich

Verbindlich bedeutet, dass die Informationen, die eine Unterlage enthält, für den Nutzer dieser Informationen bindend sind.

Verdachtsstandortekataster

VFK

Die Applikation VFK ist eine Datenbank auf der Basis von MS Access, welche einen Kataster von Verdachtsstandorten ("durch Abfälle belastete Standorte") enthält. Auf dieser Datenbank werden Nutzungsänderungen und Bauvorhaben auf Verdachtsstandorten eingetragen. Ausserdem unterstützt sie die Liquidation und den Verkauf von Parzellen.

Verfahren; Prozedur

Ein Verfahren ist eine festgelegte Art und Weise, eine Tätigkeit auszuführen ISO 9000.

Verfahrensweisung

Dokument eines Verfahrens (DIN EN ISO 8402).

Vergabeantrag

Antrag der beauftragten Projektierenden oder des Gesamtprojektleiters an den Auftraggeber, Leistungen auf Grund der geprüften Angebote zu vergeben.

Vergleichsmiete

Siehe auch: Mietpreis, orts- und quartierüblicher. (Immo-Lexikon des HEV)

Verhaltensstörer

Derjenige, welcher durch eigenes Verhalten eine polizeiwidrige Gefahr für die Umwelt schafft oder eine Störung in derselben verursacht und für die sich daraus ergebenden Folgen einzustechen hat.

Verhandlungen

Siehe Beurteilungsstruktur VZPM.

verifizieren

Bestätigen aufgrund einer Untersuchung und durch Bereitstellung eines Nachweises, dass festgelegte Anforderungen erfüllt worden sind (DIN EN ISO 8402).

Verkaufsförderung; Sales Promotion

Alle Massnahmen, die geeignet sind den Kaufentscheid vor allem am Verkaufspunkt kurzfristig positiv zu beeinflussen.

Verkehrsfläche

Teil der Nettogeschossfläche, welcher dem Zugang zu den Räumen, dem Verkehr innerhalb des Gebäudes und auch dem Verlassen im Notfall dient.

Verkehrsfläche

VF

Die Verkehrsfläche ist derjenige Teil der Nettogrundfläche, der dem Zugang zu den Räumen, dem Verkehr innerhalb des Bauwerkes und auch dem Verlassen im Notfall dient.

Verkehrswert

Preis, der für eine Liegenschaft tatsächlich erzielt wurde oder unter normalen Verhältnissen voraussichtlich hätte erzielt werden können. In der Praxis der Liegenschaftsschätzung wird der Verkehrswert überbauter Grundstücke aus den unabhängig voneinander errechneten Grössen Realwert und Ertragswert bestimmt. Bei Einfamilienhäusern wird dem Realwert, bei Mehrfamilienhäusern dem Ertragswert mehr Gewicht beigemessen. (Immo-Lexikon des HEV) Der Verkehrswert entspricht einem bei gleich bleibenden Marktverhältnissen vertretbaren Immobilienpreis, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Er wird dabei unter Würdigung der Wirtschaftlichkeit einer Liegenschaft im Verhältnis zu deren Anlagewert ermittelt und ist daher abhängig vom Ertrags- und Realwert.

verkettete Reaktion

Bei der verketteten Reaktion wirkt ein Element auf mindestens ein weiteres Element ein, und von diesem zweiten Element bzw. der Gruppe von Elementen existieren keine Beziehungen zu dem ersten Element, aber zu einem bzw. mehreren anderen Elementen.

Verlaufsprotokoll

Das Verlaufsprotokoll spiegelt den genauen Verlauf einer Besprechung, Verhandlung usw. wider und ist naturgemäss sehr umfangreich.

vermietbare Fläche, Nettomietfläche

Die vermietbare Fläche setzt sich aus der Geschoss- und Aussengeschossfläche abzüglich der tragenden Konstruktionsfläche sowie den allgemeinen Nebennutz-, Funktions- Verkehrt- und Aussengeschossflächen zusammen. Sie entspricht der Fläche, die effektiv vermietet werden kann.

Vernehmlassung

Stellungnahme durch betroffene Stellen und/oder Fachstellen zu Resultaten oder Zwischenresultaten vor einer Genehmigung bzw. einem Entscheid.

Verpflichtungskredit

VK

Ermächtigung, für ein bestimmtes Vorhaben oder eine Gruppe gleichartiger Vorhaben bis zum bewilligten Höchstbetrag finanzielle Verpflichtungen einzugehen. Zu einem Bauvorhaben bewilligter Kredit (Objektkredit) [ISB96]. Der Verpflichtungskredit dient zur Steuerung der finanziellen Auswirkungen komplexer Geschäfte, deren Realisierung den Bund über das laufende Voranschlagsjahr hinaus verpflichtete. (Über ein oder mehrere Jahre): [RVR-NOVE].

Verrechnungskonto

VK

Definition SAP RE: Kostensammler für die Verrechnung von Kosten.

Versicherer

Institutionen, welche während der Dauer des Projektes und während der Lebensdauer der realisierten Anlage beim Eintreten bestimmter Risiken die finanziellen Folgen oder Teile davon decken.

Versicherung

Primäres und klassisches Mittel zur vertraglichen Überwälzung der finanziellen Folgen aus Schadensfällen auf einen Dritten (den Versicherer).

Verteilungskonflikt

Beim Verteilungskonflikt erheben die Beteiligten Anspruch auf etwas, von dem nicht genug für alle da.

Vertrag

Zum Abschluss eines Vertrages ist übereinstimmende gegenseitige Willensäußerung der Parteien erforderlich. Sie kann eine ausdrückliche oder stillschweigende sein (OR Art. 1). Siehe Beurteilungsstruktur VZPM.

Vertragsart

Definition SAP RE: Gruppierung von Verträgen.

Vertragsmanagement

Steuerung der Gestaltung, des Abschlusses, der Fortschreibung und der Abweichung von Verträgen zur Erreichung der Projektziele. (DIN 69905)

Verwaltungskosten

Kosten von Eigen- und -Fremdleistungen zur Verwaltung eines Gebäudes (Personal- und Sachmittelkosten). DIN 18960-08

Veränderung

Eingriff in das Bauwerk zur Anpassung an neue Anforderungen [SIA D 0165469, RVR-NOVE].

Veränderungsmanagement

Schaffung einer Management- und Unternehmenskultur, welche permanente Anpassungen an die sich ständig verändernden Bedürfnisse zulässt. Siehe Beurteilungsstruktur VZPM.

virtuelle Unternehmung

VU

Netzwerk aus einzelnen, unabhängigen Unternehmen, die durch gemeinsames Auftreten am Markt eine umfassende Leistung anbieten können.

voll verzinsliches Darlehen

Marktgemäss verzinsliches, rückzahlbares Darlehen

Vollkostenrechnung

In der Vollkostenrechnung werden die gesamten Kosten einer Periode auf die einzelnen Kostenträger verteilt.

Volumeneffizienz

Verhältnis von Gebäudevolumen zu Geschossfläche

Voranschlag Bund

Bewilligung der Ausgaben (Zahlungskredit) und Schätzung der Einnahmen des kommenden Jahres, gegliedert nach Dienststellen und Sachgebieten. Der Voranschlag basiert auf einer sorgfältigen Schätzung des voraussichtlichen Zahlungsbedarfs. Die

Bundesversammlung beschliesst nach dem ihr vom Bundesrat unterbreiteten Entwurf den jährlichen Voranschlag.

Vorbeugungsmassnahme; Prävention

Tätigkeit, ausgeführt zur Beseitigung der Ursachen eines möglichen Fehlers, Mangels oder einer anderen unerwünschten Situation, um deren Vorkommen vorzubeugen (DIN EN ISO 8402).

Vorgang

Ein Vorgang beschreibt ein zeiterforderndes Geschehen im Projektablauf mit definiertem Anfang und Ende. Er beinhaltet eine Veränderung von Zuständen, welche durch Leistungen im Rahmen eines Projektes gezielt verursacht wird.

Vorgangsfortschrittsgrad

Zeigt den zeitlichen Vorsprung bzw. Rückstand eines Vorganges. Prozentwert der zeitlichen Vorgangserledigung zum Bezugszeitpunkt im Verhältnis zur ganzen Vorgangsdauer. Siehe auch Fortschrittsgrad

Vorgangsknotennetzplan

VKN

Der Vorgangsknoten-Netzplan ist ein vorgangsorientierter Ablaufplan. Die Vorgänge werden als Knoten ("Kästchen") und die Anordnungsbeziehungen als Pfeile dargestellt.

Vorgangspfeilnetzplan

VPN

Der Vorgangspfeil-Netzplan ist ein vorgangsorientierter Ablaufplan. Die Vorgänge werden durch Pfeile dargestellt, die gleichzeitig die Aufgabe der Anordnungsbeziehung übernehmen. Wie beim Ereignisknoten-Netzplan repräsentieren Knoten Ereignisse.

Vorgehensziel

Ziel, das nicht die Ergebnisse, sondern das Vorgehen betrifft. Siehe auch Ergebnisziel

Vorgesetzter

Unmittelbarer Vorgesetzter, der dem Mitarbeiter gegenüber anweisungsberechtigt ist und die Führungsverantwortung trägt, mit Ausnahme allfälliger Teile des Delegationsbereiches, für die der Mitarbeiter fachlich und führungsmässig einem Fachvorgesetzten unterstellt ist.

Vorkalkulation

Ist die Grundlage für die Festsetzung des Preises und damit der Gewinnmarge.

Vorkaufsrecht

Recht, bei einem allfälligen späteren Verkauf statt eines Dritten in den Kaufvertrag einzutreten. Gesetzliches Vorkaufsrecht steht dem Vorkaufsberechtigten von Gesetzes wegen zu. Limitiertes Vorkaufsrecht ist mit einem zum voraus fest bestimmten Kaufpreis ausgestattet. (Immo-Lexikon des HEV)

Vorschlagskontierung

Definition SAP RE: Vorschlag für die Konterung einer Rechnung oder Zahlung.

Vorschrift

Weisung, im Hinblick auf die Erreichung eines Zieles, die, unabhängig vom Unterstellungsverhältnis, im festgelegten Geltungsbereich generelle Gültigkeit hat.

Vorurteil

Ungerechtfertigte, positive oder negative Einstellung gegenüber Personen (oder Personengruppen), die sich z. B. auf die Zugehörigkeit zu einer bestimmten Gruppe stützen und unabhängig davon sind, ob wir jemand überhaupt kennen.

Vorwärtsrechnung

Die Vorwärtsrechnung beginnt beim Startereignis bzw. Startvorgang. Ziel ist die Berechnung der frühesten Zeitpunkte aller Ereignisse und Vorgänge im Netzplan.

Wahrnehmung

Mit Wahrnehmung wird die Gesamtheit unseres sinnlichen Zugangs zur Welt bezeichnet.

Weighted Average Cost of Capital

WACC

Gewichteter Kapitalkostensatz. Kapitalkosten des Eigenkapitals und des Fremdkapitals.

Weisung

Sammelbezeichnung für alle innerbetrieblichen Regelungen.

Weiterbildung

Siehe Beurteilungsstruktur VZPM.

Weitergabeprozentsatz

Definition SAP RE: Legt innerhalb eines Nebenkostenschlüssels fest, zu welchem Anteil die Nebenkosten an die Mieter weiterverrechnet werden sollen.

Werbung

Zielgerichtet und bewusst gestaltete Marktkommunikation über eine räumliche Distanz zur Verbesserung der Kaufsituation.

Werkausschreibung nach SMART

Die von je einer Werkgruppe erstellten, zusammenhängenden Werkeinheiten werden durch den Planer ausgeschrieben, wobei der Plan der wichtigste Informationsträger ist. (Siehe SMART)

Werkgruppe

Eine Gruppe von Handwerkern und Bauunternehmern, die sich branchenübergreifend organisieren.

Werkplanung nach SMART

Erarbeitung von Werkplänen, aufgrund derer die Unternehmer mit festen Preisen offerieren können. (Siehe SMART)

Werkpreis

Werkvertrag

Der Werkvertrag verpflichtet den Unternehmer zur Erstellung eines Werkes oder Teilen davon und den Besteller zur Bezahlung eines festgelegten Preises.

Wert

Betrag einer Grösse aus dem Gebiet der Leistungen, Kosten, Termine oder Finanzen

Wertanalyse

Primäre Betrachtung der Funktionen eines Objekts, durch Festlegen der für den Benützer wichtigen Funktionen wird das Gewicht auf die Nutzung der baulichen Anlagen gelegt.

Wertefluss

Verlauf der Daten und Berichte von der Finanzbuchhaltung in die Kosten-, Leistungs- und Erlösrechnung und innerhalb der Kosten-, Leistungs- und Erlösrechnung, mit dem die Zusammenhänge und die Abhängigkeiten zwischen den verschiedenen Systemen aufgezeigt werden.

werterhaltende Investition

Massnahmen am Gebäude und seiner Ausstattung, die der Erhaltung des zum vorausgesetzten Gebrauch geeigneten Zustandes der Mietsache dienen. Synonym: Unterhaltsinvestition. (Immo-Lexikon des HEV)

Wertschöpfung

Gradmesser für die Leistungsfähigkeit von Unternehmungen, Branchen aber auch ganzer Volkswirtschaften. Im Unternehmen ist die Wertschöpfung der in einer bestimmten Periode geschaffene Wertzuwachs.

wertvermehrende Investition; Modernisierung

Verbesserung an der Mietsache durch neue, bisher nicht vorhandene Einrichtungen; Massnahmen am Gebäude und seiner Ausstattung, die über die Erhaltung des zum vorausgesetzten Gebrauch geeigneten Zustandes der Liegenschaft hinausgehen, z. Bsp. Neugestaltung, Umbau, Erweiterung. (Immo-Lexikon des HEV)

Wirksamkeit; Effektivität

Mengenmässige Relation zwischen Nutzen und Leistung. Effektivität von Prozess und Prozessergebnis.

Wirkungsnetz

Komplexe Wirkungszusammenhänge werden im Sinne des vernetzten Denkens analysiert, um daraus Folgerungen für Massnahmen abzuleiten. Das Wirkungsnetz ist zur Analyse von Problemen und zur Auswahl möglicher Veränderungs- bzw. Einflussmöglichkeiten geeignet. Ausgangspunkt sind Situationen, in denen die eigenen Möglichkeiten der Veränderung "nicht auf der Hand liegen", sondern zunächst herausgefunden werden sollen. Die Idee dabei ist, dass häufig auf Probleme "mono kausal", also nur eine Ursache für das Problem beachtend, agiert wird. Bei der Lösung des Problems werden unerwünschte Nebenwirkungen ausgelöst, welche die "Lösung" dann mehr als in Frage stellen bzw. nicht eintreten lassen.

wirtschaftliche Alterung

Minderung des Neuwertes zufolge neuer Erkenntnisse in der Baukunde, den Baustoffen, im Komfort und vor allem im Installations- und Ausbaubereich.

wirtschaftliche Beurteilung

In Zahlen fassbare, wirtschaftliche Auswirkungen eines Projektes sowie Nutzung des Projekt-Produktes aus Planhorizont. Sie ermöglicht auch den Vergleich unterschiedlicher Projekte sowie zur Alternative, dass das Projekt nicht realisiert wird.

Wirtschaftlichkeit

Eine Lösung ist wirtschaftlich, wenn eine bestimmte Leistung mit minimalen Kosten oder eine maximale Leistung bei bestimmten Kosten erreicht wird. Eine Lösung mit der Wirtschaftlichkeitszahl von 0.80. Kann somit wirtschaftlich aber unrentabel sein.

Wirtschaftlichkeitszahl

Verhältniszahl zwischen Ertrag dividiert durch Aufwand. (Immo-Lexikon des HEV).

Wirtschaftseinheit

Definition SAP RE: Zusammenfassung von Grundstücken und Gebäuden zu einer sinnvollen, gemeinsam bewirtschafteten Einheit (DARWIN) [ISB96].

Wirtschaftswachstum

Längerfristige ökonomische Entwicklung einer Volkswirtschaft.

Wissensmanagement

Wissensmanagement ist die Aufgabe, das Wissen der Mitarbeiter eines Unternehmens gewinnbringend zu organisieren. Dies geschieht in acht Aufgabenbereichen: Definition von Wissenszielen, Identifikation von Wissen, Wissenserwerb, Entwicklung von Wissen, Distribution von Wissen, Nutzung, Bewahrung und Bewertung von Wissen.

Wohndichte

Die Wohndichte stellt sich aus der Anzahl Haushaltsmitglieder dividiert durch die Anzahl Zimmer (ohne Küche, Badezimmer, Toilette, Garage und Geschäfts- oder Abstellräume) zusammen. Eine Wohndichte von 0,5 Personen pro Zimmer entspricht 2 Zimmern pro Person, 1,0 entspricht einem Zimmer pro Person. (Bundesamt für Statistik)

Wohneigentumsquote

Anteil der Haushalte, die Eigentümer ihrer Erstwohnung (Eigenheim Eigentumswohnung) sind. Die erweiterte Wohneigentumsquote umfasst auch jene Haushalte, die nicht Eigentümer ihrer Erstwohnung sind, aber über Eigentum an Wohnungen (Zweit- und Ferienwohnungen, Mietwohnungen) verfügen. (Immo-Lexikon des HEV)

Wohnrecht

Dingliches Recht, in einem Gebäude oder Teilen desselben zu wohnen. Ein im Grundbuch vorgemerktes Wohnrecht bleibt bei einem Verkauf des Grundstücks bestehen, ist jedoch nicht auf andere Personen übertragbar. (Immo-Lexikon des HEV)

Workarounds

Workarounds sind Massnahmen zur Bewältigung von ungünstigen Situationen, bzw. davon ausgehen, dass die ungünstige Situation hingenommen werden muss welche zum Zeitpunkt des Eintretens der Situation noch nicht geplant waren.

Workflow

Beschreibung eines arbeitsteiligen, meist wiederkehrenden Geschäftsprozesses. Aufgaben, Verarbeitungseinheiten und deren Beziehungen im Prozess werden festgelegt.

Workflowmanagement

Allg. Sprachgebrauch Die umfassende Analyse, Beurteilung, Optimierung und Dokumentation von computergestützten Geschäftsprozessen

Wunsch-Ziel

Die Erfüllung der Wunsch-Ziele soll nur dann angestrebt werden, wenn dies mit keinem (oder nur einem unerheblichen) zusätzlichen Aufwand verbunden ist, bzw. wenn dies die Erreichung anderer (insbesondere Muss-) Ziele nicht beeinträchtigt.

Zahlungsbilanz

Die Zahlungsbilanz eines Landes erfasst die Transaktionen der Inländer mit dem Rest der Welt.

Zahlungskredit

ZK

Ermächtigt die Verwaltungseinheit, Zahlungen für den angegebenen Zweck und innerhalb des bewilligten Betrages während des Rechnungsjahres zu Lasten eines Objektkredites zu leisten. Er basiert auf einer sorgfältigen Schätzung des voraussichtlichen Zahlungsbedarfs. (FHV, Art.20 FHG, Art. 16) Jährlich bewilligte Zahlungstranche. Der Zahlungskredit dient zur Steuerung und Kontrolle der Ausgaben während eines einzelnen Budgetjahres: [RVR-NOVE].

Zahlungskreditergänzung

Spezifisch: Der Bundesrat kann bei rascherem Baufortschritt den bewilligten Zahlungskredit um bis zu 15% erhöhen. (FEG, Art. 3)

Zahlungsübersicht

Darstellung der ausgeführten Zahlungen entsprechend den vertraglich vereinbarten Methoden für sämtliche Leistungen im Zusammenhang mit der Leistungserbringung.

Zeit-/Kosten-/Fortschrittsdiagramm

Mit diesem Diagramm können die Termin- und Kostensituation inklusive des Arbeitsfortschrittes veranschaulicht werden. Der Leistungsumfang wird in der Regel als Konstant angenommen.

Zeit-Weg-Diagramm; Liniendiagramm

Grafische Darstellung für die Planung und Kontrolle kontinuierlicher und an die Strecke gebundener Arbeitsvorgänge. Aufgaben also, deren Arbeitsfortschritt in einer Geschwindigkeit ("Länge pro Zeiteinheit" ausgedrückt werden kann.

Zeitattribut

Beschreibt eine zeitbezogene Eigenschaft eines Informationselementes.

Zeitpunkt

Ein Zeitpunkt ist ein festgelegter Punkt im Ablauf, dessen Lage durch Zeiteinheiten (z. B. Tage, Wochen) beschrieben und auf einen Referenzzeitpunkt (z. B. "Startzeitpunkt oder Endzeitpunkt des Projektes") bezogen wird (DIN 69900).

Zeitwert

ZW

Als Zeitwert wird der Betrag bezeichnet, der für die Neuanschaffung oder die Wiederherstellung einer gleichartigen Sache erforderlich ist, abzüglich der Wertminderung infolge von Abnutzung, Alter oder anderen Gründen. (CTS Finanz ABC)

Zeitwert, Gebäude

Der Zeitwert eines Gebäudes entspricht dem um die technische Alterung reduzierten Neuwert.

Allg. Sprachgebrauch: Die Applikation WILKEN ist für die zentrale Buchführung zuständig. Sie übernimmt damit eine Führungs- und Supportfunktion im Rahmen des Rechnungswesens und Controlling.

zentraler Lenkungsausschuss; Projektdirektion

Der zentrale Lenkungsausschuss ist die massgebliche Instanz für das Management by Projects. Er übernimmt die Auswahl der Projektanträge, die Freigabe des einzelnen Projekts, ernennt die Projektmanager und steuert ggf. bis ins einzelne Projekt hinein.

zentraler Projekt-Controller

Die Stelle des zentralen Projekt-Controllers ist meist eine Stabsstelle zum Lenkungsausschuss, d. h. sie unterbreitet ihm Entscheidungsvorschläge, arbeitet seine Beschlüsse in die (Unternehmens-) Planung ein, informiert gegenüber den Projektantragstellern und kümmert sich um Projektmanagement-Methoden und -Verfahren aus unternehmerischer Gesamtperspektive.

Ziel

Ziele kennzeichnen einen durch ein Individuum oder ein Kollektiv gewollten (oder explizit nicht gewollten) zukünftigen Sachverhalt, der durch menschliche Aktivität erreichbar scheint.

Ziel-Endwert

Wert, der nach Abschluss des betreffenden PSP-Elementes gemäss Bezugsbasis zu erreichen ist

Zieldreieck

Leistung, Kosten und Termine

Zielformulierung

Zielfindungsprozess, den die Zielsetzungsgruppe durchführt, um zum Zielkatalog zu gelangen.

Zielgruppe

Hierarchische Gruppierung der Ziele unter die für das betreffende Projekt massgebenden Oberbegriffe, wie funktionale, organisatorische, soziale/personelle, finanzielle/wirtschaftliche und Vorgehensziele, o. ä. (auch Zielklassen genannt)

Zielkatalog

Dokumentiertes Ergebnis des Zielfindungsprozesses, das nach Genehmigung durch den Auftraggeber die Grundlage für die Projektarbeit darstellt und gleichzeitig als Massstab zur Beurteilung des Projektergebnisses in der Praxis dient. Siehe auch SE S. 569.

Zielkategorie

Unterteilung der Ziele in Muss- und Wunsch-Ziele.

Zielsetzung

Stufengerechte Umsetzung der Projektziele in Ziele für alle Beteiligten. Dabei können unterschieden werden: Ziele für die Organisation (in Form von Leitbildern, langfristigen Zielen, Jahreszielsetzungen etc.); Systemziele (Ziele, welche das erstellte System erfüllen soll); Vorgehensziele (Ziele, welche das zu erzeugende System im Ablauf erreichen muss).

Zielsetzungsgruppe

In der Projektorganisation für Zielfindungsprozess zuständig erklärter Personenkreis.

Zielvereinbarung

Ist die nachgeordnete Ebene bzw. der einzelne Mitarbeiter an der Zielformulierung beteiligt, so handelt es sich um eine Zielvereinbarung.

Zielvorgabe

Wenn das Oberziel von oben bzw. von ausserhalb vorgegeben wird, spricht man von einer Zielvorgabe.

Zielwert vom

Spezifisch: Zwischen Bund und Ersteller vereinbarter Wert, bei dem die Änderungen bis zum angegebenen Datum berücksichtigt wurden (gehört zur Bezugsbasis)

Zins

Preis für die leihweise Überlassung von Kapital. Mietzins (auch Mietpreis): Entgelt für die (vorübergehende) Überlassung einer Mietsache zum Gebrauch. Der Mietzins für Wohnungen wird üblicherweise als Frankenbetrag pro Monat und nicht als Zinssatz ausgewiesen. Der Mietzins für Geschäftsräume wird üblicherweise in Franken pro Quadratmeter und Jahr bei gleichzeitiger Angabe der vermieteten Fläche ausgewiesen. (Immo-Lexikon des HEV)

Zinssatz; Zinsfuss

Einheitspreis für die leihweise Überlassung von Kapital, ausgedrückt als Quote des Kapitals, meist in Prozent, pro rata temporis (meist pro Jahr). (Immo-Lexikon des HEV)

Zinsstufenhypothek

Hypothekarform, bei der sich die Zinszahlungen nach einem bestimmten Schlüssel über eine feste Laufzeit verteilen. Um die finanzielle Belastung unmittelbar nach dem Erwerb zu reduzieren, erhält der Kreditnehmer in den ersten Jahren eine Zinsermässigung

gegenüber dem Satz für variable Hypotheken, die er später durch entsprechende Zinserhöhungen wieder ausgleicht. (Immo-Lexikon des HEV)

Zusatzkredit

Ergänzung eines nicht ausreichenden Objektkredites bzw. Verpflichtungskredites

Zuschlagsfläche

Allg. Sprachgebrauch: Die Zuschlagsfläche ist Bestandteil der vermietbaren Fläche. Sie wird von mehreren Mietern in Anspruch genommen und wird diesen daher anteilmässig in Rechnung gestellt. Die Zuschlagsfläche umfasst den gemeinschaftlich genutzten Anteil der vermietbaren Nebennutz-, Funktions-, Verkehrs- und Aussengeschossflächen. (SIA d 0165]

Zuschlagskalkulation

Im Rahmen der Kostenträgerrechnung als Kalkulationsverfahren eingesetzte Vorgehensweise zur Ermittlung von Selbstkosten einer Leistungseinheit. Mit Hilfe von Zuschlagssätzen wird den Einzelkosten jeweils ein Gemeinkostenzuschlag hinzuaddiert, um so mit einer summarischen, differenzierten oder stufenweisen Vorgehensweise die Selbstkosten zu ermitteln.

Zuschlagskriterium

Zustandstörer

Derjenige, welcher über eine Sache, die in der Umwelt einen ordnungswidrigen Zustand bewirkt, die rechtliche oder tatsächliche Gewalt verfügt und für die sich daraus ergebenden Folgen einzustechen hat.

Zustandswert

Definition ISOMBA: Der Zustandswert eines Objektes ist die Grösse, die neben den gesamten in ein Objekt (ohne Grundstück) investierten Mitteln (Neuwert, Wartung (Instandhaltung) und Instandsetzung) auch die Wertminderung durch Alterung und Abnutzung berücksichtigt. Siehe auch Zeitwert

Zuständigkeit

Anordnungsrecht gegenüber Personen (einschliesslich sich selbst) und das Verfügungsrecht über Güter (Sachen und immaterielle Güter) für die Erledigung der Aufgaben.

Zuverlässigkeit

Zusammenfassender Ausdruck zur Beschreibung der Verfügbarkeit und ihrer Einflussfaktoren: Funktionsfähigkeit, Instandhaltbarkeit und Instandhaltungsbereitschaft (DIN EN ISO 8402).

Zuverlässigkeitsanalyse

Bewertung der Zuverlässigkeit von Systemen bzw. Berechnung der Versagenswahrscheinlichkeit.

Zuverlässigkeitsmerkmal

Die Zuverlässigkeit mitbestimmendes Qualitätsmerkmal (DIN 55 350-11).

zweidimensionale Struktur

Stellt den Zusammenhang von zwei Strukturen dar.

Zwischenprüfung

Qualitätsprüfung während der Realisierung einer Einheit (DIN 55 350-17).

Zyklusprogramm

Grafische Darstellung der Abwicklung von sich wiederholenden Vorgängen.

Überbauungsziffer

ÜZ

Die Überbauungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der überbauten Grundfläche und der anrechenbaren Landfläche. Begriffsdefinitionen der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten SVKG

Übergabe-Protokoll

Formelles Protokoll nach Projektende. Wird durch alle involvierten Fachabteilungen unterzeichnet. Grundlage für den Projektabschluss.

Überprüfung

Beurteilung des Zustandes anhand der Ergebnisse der Überwachung und anhand allfälliger vertiefter Untersuchungen sowie abgeben einer Empfehlung für das weitere Vorgehen [SIA D 0165469, RVR-NOVE].

Überwachung

Feststellung und Bewertung des Zustandes mit Empfehlung für das weitere Vorgehen [SIA D 0165469, RVR-NOVE].
