

# immobilia

## FELIX HEGETSCHWEILER

ÜBER GESAMTLEISTUNGSMODELLE



<b>IMMOBILIENPOLITIK.</b> Sind Richter die besseren Planer?.....	8
<b>IMMOBILIENWIRTSCHAFT.</b> Auswirkungen von Negativzinsen auf Renditen.....	22
<b>BAU &amp; HAUS.</b> GU/TU-Markt: Totgesagte leben länger.....	45

## HERBSTSESSION – WAS BLEIBT?



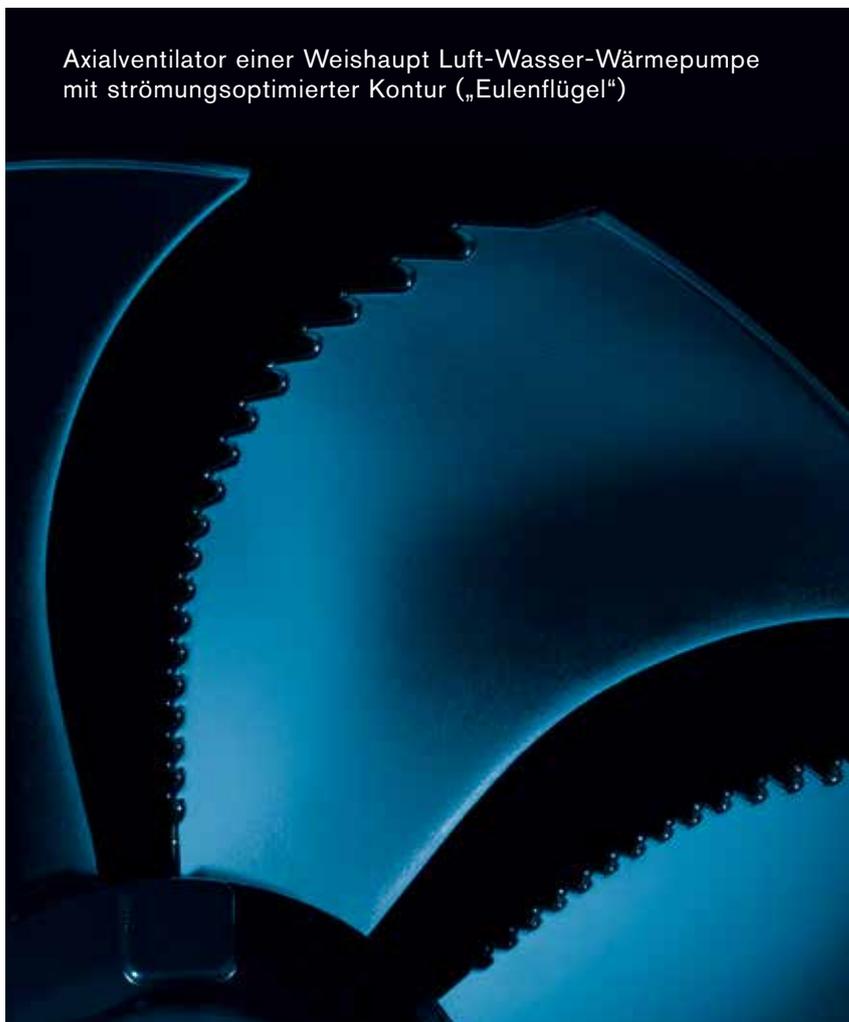
**URS GRIBI**  
 «Bei der aktuellen Entwicklung sollte in verschiedenen Kantonen über die Aufhebung der Formularpflicht nachgedacht werden.»

• Die Herbstsession wird vor allem mit zwei Geschäften in Erinnerung bleiben und uns – als Bürger, als Unternehmer und als Erwerbstätige – noch einige Zeit beschäftigen: die Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative und die Rentenreform. Was letztere betrifft, können unsere Politiker in Bern und wir die Augen vor der Realität nicht mehr verschliessen. Hier rollt ein Tsunami auf uns zu. Als Arbeitgeber und als Verband müssen wir Position beziehen und den Blick auf den Horizont richten.

Nebst diesen «Monstergeschäften» ging der Schlussakt der Mietrechtsdebatte beinahe unter. Der Ständerat versenkte die vom Bundesrat erzwungene Vorlage unzweideutig. Immer wieder in Erstaunen versetzt mich dabei Bundespräsident Johann Schneider-Ammann – nota bene ein Mitglied der FDP. In der Debatte um die Verschärfung des Mietrechts argumentierte er stramm links: «Die Vorlage des Bundesrates ist über das Ganze gesehen ausgewogen.» «Die Formularpflicht hat keine negativen Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit.» Es ist mir dabei egal, ob er nach dem Kollegialitätsprinzip argumentiert oder ob er seine persönliche Meinung vertritt. Als Volkswirtschaftsminister dürfte ihm hoffentlich nicht entgangen sein, wie viel Kapital die Nationalbank in den Finanzmarkt pumpt und was dies für Auswirkungen hat.

Unscheinbar war auch die Meldung aus dem Bundesamt für Statistik. Die diesjährige Leerstandsquote ist per 1. Juni 2016 um über 5400 Wohnungen auf 1,30% gestiegen. Stand und Entwicklung erklären auch, warum die Nachricht kaum ein Echo erzeugte. Noch vor kurzem war dies ganz anders: Die Quote war die Munition im Kampf gegen «unverschämte Vermieter» und «Wucher-Mietzinse».

Ihr Urs Gribi •



Axialventilator einer Weishaupt Luft-Wasser-Wärmepumpe mit strömungsoptimierter Kontur („Eulenflügel“)

## Die Kunst der leisen Kraft.

Die zuverlässigen Hocheffizienz-Wärmepumpen von Weishaupt holen die Wärme aus der Luft. Sie tun das nicht nur ausdauernd und kraftvoll, sondern auch extrem leise. Dafür sorgen unter anderem die speziell geformten Ventilatoren, die den lautlosen Eulenflug zum Vorbild haben.

Weishaupt AG, Chrummacherstrasse 8, 8954 Geroldswil ZH  
 Tel.: 044 749 29 29, Fax: 044 749 29 30, 24-h-Service: 0848 830 870  
[www.weishaupt-ag.ch](http://www.weishaupt-ag.ch)

Das ist Zuverlässigkeit.

– weishaupt –



Brenner

Brennwerttechnik

Solarsysteme

Wärmepumpen



Felix Hegetschweiler  
(Bild: Urs Bigler)

**FOKUS**

**04 «UNSERE BRANCHE BRAUCHT MEHR MACHER»**  
Felix Hegetschweiler, Mitglied der Gruppenleitung bei der Halter AG, erklärt im Interview das Gesamtleistungsmodell und seine Leidenschaft im Beruf.

**IMMOBILIENPOLITIK**

**08 SIND RICHTER DIE BESSEREN PLANER?**  
Das Bundesgericht hat die Baubewilligung für die Siedlung Ringling aufgehoben. Das Projekt erfülle nicht den Anspruch an gute Gestaltung.

**09 KURZMELDUNGEN**

**IMMOBILIENWIRTSCHAFT**

**12 VORTEILE EINER GESAMTLEISTUNG**  
Ganz konnte sich die Gesamtleistungswettbewerbe zwar noch nicht durchsetzen. Aber für bestimmte Projekte gibt es gute Argumente.

**16 «DER BAU HAT ENORME FORTSCHRITTE GEMACHT»**  
Makus Sidler, CEO der Anliker Generalunternehmung, äussert sich zum Kostendruck, zur Qualität und zu Gesamtleistungswettbewerben.

**18 SOFTWAREENTWICKLUNG IM RÜCKBLICK**  
Dieser Artikel wirft einen Blick auf die Geschichte der Softwareentwicklung in der Immobilienbranche.

**20 GEFRAGTE BEGLEITER FÜR BAUPROJEKTE**  
Weil heutige Bauvorhaben immer komplexer werden, steigt die Nachfrage nach Bauherrenberatern.

**22 «HISTORISCHES NEULAND»**  
Am «SPG Intercity Talk» diskutierten fünf Experten die Auswirkungen von Negativzinsen auf Renditen und Anlagestrategien im Immobilienmarkt – teils kontrovers.

**24 MEHR STADT WAGEN**  
Der Branchenverband «Entwicklung Schweiz» bezieht Position zum Thema «Quartier- und Arealentwicklung in der Schweiz».

**27 EIGENTUMSWOHNUNGEN BLEIBEN BEGEHRT**  
Angesichts fehlender Anlagealternativen und dem tiefen Zinsniveau ist es nicht erstaunlich, dass die starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen anhält.

**28 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT**

**BAU & HAUS**

**34 MODERNES LICHT – DIGITAL VERNETZT**  
Die digitale Revolution macht auch vor dem Thema Licht nicht halt. Die rasante Entwicklung zeigt sich anhand immer effizienter und kleiner werdenden Leuchten und Lampen.

**35 KUNSTVOLLER GRAUER KUBUS**

Nach zweijähriger Bauzeit wurde Ende Juni das Kunstmuseum in Chur wiedereröffnet. Unser Autor beschreibt die Ausstellungsräume.

**40 BEDROHTE BAUMÄSTHETIK**

Dieses Jahr litten Bäume häufig an Blattverfärbungen und Nadelverlust. Die Ursachen dafür sind oft Insekten oder Bakterien, die vielfach mit der Globalisierung eingeschleppt wurden.

**43 MEHR SICHERHEIT FÜR FAHRGÄSTE**

Ab September 2017 sind die neuen Normen EN 81-20/50:2014 für die Aufzugsplanung verbindlich. Wir empfehlen, die neuen Normen bereits heute anzuwenden.

**45 GU/TU: TOTGESAGTE LEBEN LÄNGER**

In den letzten Jahren hat sich der GU/TU-Markt rasant verändert. Die zunehmende Professionalisierung der Bauherrn und komplexer gewordene Submissionsphasen zwingen die Marktteilnehmer zu Anpassungen.

**IMMOBILIENBERUF**

**48 SEMINARE UND TAGUNGEN**

**49 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN**

**VERBAND**

**52 ROBOTER AUF DER BAUSTELLE**

Zwei Referate im Rahmen der KUB-Focus-Veranstaltung vom 13. September zeigten auf, dass digitale Prozesse die Architektur und die Arbeit auf der Baustelle verändern werden.

**54 EIN SCHIFF WIRD KOMMEN**

Bereits zum 6. Mal lud der SVIT Zürich zum Networking-Anlass «Immo-Boat» auf dem Zürichsee ein. Unser Autor war mit an Bord.

**57 «DU HAST UNSER HAUS GUT GEBAUT»**

Denkwürdige GV 2016 des SVIT Bern: Thomas Graf, der den Verband fünf Jahre präsidiert hat, wird zum Ehrenmitglied ernannt und übergibt die Amtsgeschäfte seinem Nachfolger, dem bisherigen Vizepräsidenten Andreas Schlecht.

**MARKTPLATZ**

**51 STELLENMARKT**

**60 MARKTPLATZ & PRODUKTE-NEWS**

**70 BEZUGSQUELLENREGISTER**

**73 ADRESSEN & TERMINE**

**74 ZUGUTERLETZT / IMPRESSUM**

• ZITIERT



» Oft kommt die Unterzeichnung des Bauvertrages einer gegenseitigen Kriegserklärung gleich. Eine Kooperation der Beteiligten von Anfang an scheint wegen der oft unsachgemässen Verteilung der Risiken und der fehlerhaften Transparenz ausgeschlossen.

**HELMUT ECHTERHOFF**

ehemaliger Vizepräsident des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie



**Bestellung  
Jahresabonnement**

**12 Ausgaben:  
nur CHF 68.00**

**E-Druck AG**  
Simone Feurer  
simone.feurer@edruck.ch  
Tel. 071 246 41 41



# «WIR SORGEN FÜR KOSTENSICHERHEIT»

Felix Hegetschweiler, Mitglied der Gruppenleitung bei der Halter AG, über das Gesamtleistungsmodell, Motivation und Leidenschaft im Beruf.

DIETMAR KNOPF\*

–Sie leiten den Bereich Gesamtleistungen bei der Halter AG. Welche Faktoren sind für den Erfolg des Gesamtleistungsmodells (GL-Modell) massgebend?

–Es ist wichtig, dass wir in einer frühen Projektphase ins Boot geholt werden, möglichst vor der Baueingabe. Je später wir in ein laufendes Projekt einsteigen, desto weniger kann Einfluss auf Qualität und Kosten genommen werden. Wir wollen Projekte von Anfang an entwickeln und gestalten, auch um Planungsfehler zu vermeiden. Deshalb hat sich Halter für das GL-Modell entschieden.

–Wo liegen die Einsparpotenziale gegenüber dem GU-Modell?

–Die Einsparpotenziale liegen in der übergreifenden Fachkompetenz, die wir bei Halter versammelt haben. Mit unseren Mitarbeitenden decken wir den gesamten Gebäudelebenszyklus ab, von der Projektentwicklung über die Realisierung bis hin zur Bewirtschaftung. Die grössten Einsparpotenziale liegen in der Planungsphase, wenn Rohbau und Haustechnik ausführungsfähig geplant werden: Wird das Fachwissen aus der Ausführung in die Planungsphase integriert, führt dies zu enormen Kosteneinsparungen.

**Trockag**  
Wärm's ums Trockne geht!

- **Wasserschadensanierungen**
- **Bauaustrocknungen**
- **Isolationstrocknungen**
- **Mikrowellen-Trocknung**
- **24 Std. Notservice**

[www.trockag.ch](http://www.trockag.ch)

Dietikon 043 322 40 00  
Boniswil 062 777 04 04  
Chur 081 353 11 66  
Horw 041 340 70 70  
MuttENZ 061 461 16 00

Partner  

» Heute ist es schwierig geworden, ausführungstarke Praktiker zu finden.«



• **BIOGRAPHIE**

**FELIX HEGETSCHWEILER**

(\*1964) dipl. Architekt FH, begann seine Karriere nach dem Studium in der Kalkulationsabteilung der Göhner AG. Danach war er viereinhalb Jahre bei der Halter AG in verschiedenen Funktionen tätig. Weitere zehn Jahre arbeitete er bei der HRS Real Estate AG, wo er während fünf Jahren Miteigentümer war. Seit 2011 ist er erneut bei der Halter AG als Geschäftsführer des Bereichs «Gesamtleistungen» und seit März 2016 auch des neu geschaffenen Bereichs «Renovationen».

**„In welcher Planungsphase wird der Gesamtleistungsvertrag unterzeichnet?“**

„Am liebsten auf der grünen Wiese mit einem Benchmark-Vertrag. Im Ernst: Investoren fahren mit dem GL-Modell bezüglich Kostensicherheit, Bruttorendite und Projektsteuerung am besten, wenn sie uns die Bauaufgabe inklusive Projektentwicklung übergeben. Auf Wunsch organisieren wir auch Architekturwettbewerbe. Anschliessend wählen wir mit den Bauherren das beste Projekt aus. Doch für diese Art der Ausführung braucht es Vertrauen – das wiederum nur langsam wächst. Der Erfolg zeigt uns, dass uns immer mehr Investoren vertrauen.“

**„Meinen Sie institutionelle oder private Investoren?“**

„Beide. Unsere Auftraggeber sind überwiegend institutionelle Investoren, beispielsweise Pensionskassen, und manchmal auch private.“

**„Nach welchen Kriterien wählen Sie die Planungs- und Ausführungsunternehmen aus?“**

„Zuerst vergleichen wir die Referenzen und die Bonität der Unternehmen. Ein

weiteres Kriterium sind die handelnden Personen, denn Bauen ist und bleibt ein People-Business. Für die fachliche Beurteilung der Offerten habe ich in meinem eigenen Team HLK-Spezialisten, Elektroingenieure, Fassadenplaner sowie Hoch- und Tiefbau-Spezialisten.“

**„Wer bezahlt die Mehrkosten beim GL-Modell?“**

„Falls unsere Kunden Nachträge wünschen, sind die Zusatzkosten von ihnen zu übernehmen. Wenn wir uns beim Kostenvoranschlag verkalkuliert haben, zahlen wir den Mehrbetrag.“

**„Baut die öffentliche Hand auch Projekte mit dem GL-Modell?“**

„Kaum, obwohl es bei vielen öffentlichen Projekten dringend nötig wäre. Würden öffentliche Auftraggeber das GL-Modell anwenden, käme schnell heraus, dass mit der herkömmlichen Abwicklung (Architekturwettbewerb, Ausschreibung und Einzelvergaben) rund 15 bis 20% zu teuer gebaut wird.“

**„Die Digitalisierung macht auch vor den Planungs- und Bauprozessen nicht Halt. Welche Auswirkungen hat das auf die Baubranche?“**

„Meiner Meinung nach werden die Auswirkungen immens sein. Da rollt eine riesige Welle auf uns zu. Nehmen wir zum Beispiel das Building Information Modeling BIM. Mit dieser 3D-Modell basierten Planung brauchen wir für den Bau von Häusern in Zukunft vermutlich nur noch einen Designer, der sagt, wie das Gebäude aussehen soll. Nachdem er seine Entwürfe auf die virtuelle BIM-Plattform geladen hat, können ihn die Fachplaner und Unternehmer dort direkt weiterbearbeiten. Diese Entwicklung könnte das Fundament mehrerer Berufsgruppen ins Wanken bringen.“

**„Beim Gesamtleister laufen alle Fäden zusammen. Wie oft sind Sie auf den Baustellen Ihrer Projektleiter?“**

„Zu wenig, ungefähr drei Mal pro Jahr. Ich müsste mehr auf der Baustelle sein. Leider schaffe ich es nicht, alle Baustellen regelmässig zu besuchen. Deshalb haben wir die Betreuung der Projekte innerhalb der Geschäftsleitung aufgeteilt.“

**„Können Sie einen typischen Arbeitstag beschreiben?“**

„Mein Arbeitstag beginnt zwischen 5.30 und 6.30 Uhr. Ich komme ins Büro, ziehe mich um und jogge eine halbe Stunde



der Limmat entlang. Danach geht es meistens mit Projekt- und Mitarbeitersitzungen oder Kundenmeetings weiter. Meine Hauptaufgaben als Geschäftsführer zweier Geschäftsbereiche sind Projektakquisition und Mitarbeiterführung. Ich muss dafür sorgen, dass meine rund 100 Mitarbeiter problemlos ihre Arbeit erledigen können. Ein Grossteil meiner Aufgabe besteht darin, Fragen zu beantworten oder Probleme zu lösen.

**–Welche Rolle spielen fachliche und kulturelle Unterschiede in den Projektteams?**

–Die fachlichen Unterschiede spielen eher eine untergeordnete Rolle, weil vor allem jüngere Mitarbeitende meistens gut ausgebildet sind. Gerade auch wegen der kulturellen Unterschiede ist unsere Mission: «Potenziale erkennen und umsetzen», in unserem Tagesgeschäft von zentraler Bedeutung. Ich versuche jedem Mitarbeitenden, egal, welche Funktion er innehat oder wo er herkommt, jeden Tag vorzuleben und zu erläutern, was es mit dieser Botschaft in sich hat. Die grösste Befriedigung in meinem Job sind jene Momente, wenn ich sehe, wie ein Mitarbeiter voran-

gekommen ist, wie er wichtige Erfahrungen gesammelt hat oder mehr Verantwortung übernimmt.

**–Was tun Sie, wenn Konflikte auftauchen?**

**» Das Coachen von Mitarbeitern ist für mich eine grosse Befriedigung in meinem Berufsleben.«**

–Dann analysiere ich, ähnlich wie ein Psychologe, mein Gegenüber, die Situation und frage mich, warum dieser Konflikt entstanden ist. Warum läuft es nicht? Ist der Mitarbeitende überfordert? Kann ich ihn in einem anderen Bereich einsetzen? Doch wenn ich trotz Gesprächen und Coachings keinen Willen zur Veränderung sehe, muss ich im Sinne der gesamten Unternehmung handeln.

**–An welchen Projekten arbeiten Sie gerade?**

–Meine wichtigsten Projekte sind die «Mall of Switzerland» (Bauvolumen: rund 280 Mio. CHF), das Ambassador House (Bausumme: 150 Mio. CHF) in Opfikon und eine Sanierung von 400 Wohnungen in Wabern im Kanton Bern. Mein Hauptfokus liegt heute bereits auf der Auftragsbeschaffung für 2018. Zudem begleite ich die Positionierung unserer neuen Geschäftsstelle in der Romandie und treibe den Aufbau einer Renovationsabteilung voran. Da wir mehr als die Hälfte unseres Umsatzes

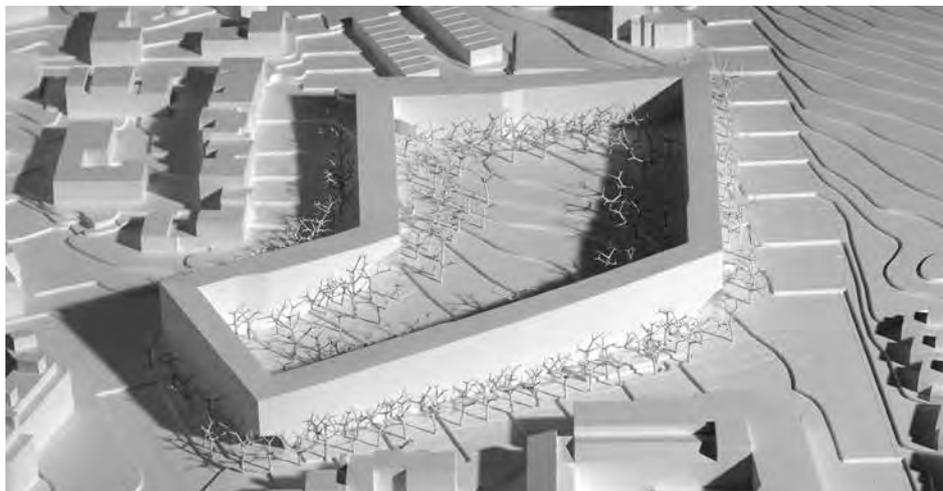
mit Gebäuderenovationen machen, müssen wir uns in diesem Bereich noch stärker am Markt positionieren. ●



**DIETMAR KNOPF**  
Der diplomierte Architekt ist Redaktor der Zeitschrift Immobilien.

# Sind Richter die besseren Planer?

Das Bundesgericht hat die Baubewilligung für die Siedlung Ringling in Zürich aufgehoben. Das Projekt werde dem Anspruch einer besonders guten Gestaltung nicht gerecht. Verstehen Richter mehr von Siedlungsplanung als Fachgremien?



Modell des Projekts «Ringling» – man kann Bauprojekte schön finden oder nicht, muss den Bauträgern aber auch Entscheidungsfreiheiten und den Fachgremien Kompetenzen zugestehen (Bild: GBMZ).

IVO CATHOMEN\*

«**DER ENTSCHEID IST EIN AFFRONT**». Über die Fachkompetenz der Bundesrichter Fonjallaz, Merki, Karlen, Eusebio und Kneubühler ist nichts Einschlägiges bekannt – gemeint ist nicht deren juristische – Gott bewahre! –, sondern jene in Raumplanungs- und Architekturbelangen. Mit ihrem Urteilsspruch vom August haben sich die fünf jedoch gerade in dieser Hinsicht über jene der im betreffenden Baubewilligungsverfahren involvierten Fachpersonen gestellt und ihnen eine Lektion erteilt. Sie haben sich dabei jedoch nicht vertieft mit den Fragen auseinandergesetzt, sondern sich die Argumente der Beschwerdeführer zu eigen gemacht. Demnach gliedert sich nicht in die Umgebung ein, was nicht die vorbestehende Siedlungsstruktur aufnimmt. Kontrast ist nicht gewollt. Nun dürfen die höchsten Richter den Ermessensentscheid einer Vorinstanz in einer Sachfrage nicht mir nichts, dir nichts umstossen. Es muss schon eine willkürliche Anwendung des Rechts vorliegen. Diese Willkür haben die Lausanner Richter in der Begründung konstruiert und bei der richtigerweise zurückhaltenden Argumentation der Vorinstanz den Hebel angesetzt. Zürichs Hochbauvorsteher André Odermatt bezeichnete den Gerichtsentscheid denn auch als Affront.

**VORGEFÜHRTES BAUKOLLEGIUM.** Besonders störend am Urteil ist, dass das Projekt

nicht nur ein mehrstufiges Wettbewerbsverfahren mit einer Fachjury durchlaufen hat, an dessen Ende das fragliche Projekt obsiegte. Die Jury schrieb damals, das Projekt überzeuge nicht nur unter städtebaulichen und architektonischen Gesichtspunkten, sondern erfülle auch die baurechtlichen Vorschriften. Im weiteren Verlauf legten Stadtrat und Bauträger das Projekt auch dem Baukollegium für eine Stellungnahme vor. Das verwaltungsunabhängige Gremium aus Fachleuten berät den Stadtrat in Baufragen. Es prüfte das Projekt und nahm ebenfalls positiv dazu Stellung. Richtigerweise stellte die Bewilligungsbehörde bei ihrem Ermessensentscheid nicht ausschliesslich, aber doch massgeblich auf die Fachmeinung ab – und dies sollte von allen nachfolgenden Beschwerdeinstanzen so gehandhabt werden, sofern sie den Ermessensentscheid überhaupt inhaltlich überprüfen dürfen – und nicht nur Rechtsverletzungen.

Die Leidensgeschichte des Projektes dauert nun schon über zehn Jahre, und noch immer lassen sich die Bauträger nicht entmutigen und wagen einen Neubeginn. Erhellend ist auch die Reaktion der Leser auf die Berichterstattung zum Bundesgerichtsentscheid auf «Tages-Anzeiger online». In 71 Kommentaren lamentieren Leser darüber, was gebaut werden darf und was nicht, was schön und was hässlich ist. «Der einzig richtige Entscheid! Gut gemacht, Bundesgericht!»,

schreibt Leserin Nina Müller stellvertretend für alle Mitkommentatoren. Zürich hat reife Erfahrung mit der Demokratisierung der Baubewilligungsverfahren und exzessiven Beschwerdemöglichkeiten von Nachbarn.

Das Projekt Ringling, an dem zwei Genossenschaften und eine Stiftung beteiligt sind, und das 277 neue Wohnungen schaffen sollte, ist sinnbildlich für den kargen Schweizer Boden und für eine zielführende Raumentwicklung. «Für alle ein wenig und von allem ein bisschen», könnte die Quintessenz für erfolversprechende Bauprojekte lauten. Was daraus resultiert, ist bestenfalls biederer Durchschnitt. Es zeigt auch, dass man zwar für eine nachhaltige Raumplanung, aber gegen Verdichtung ist.

Unterstrichen wird dieser Befund durch die Beschwerde des Heimatschutzes im Fall Wohnsiedlungen «Seebahn» und «Kanzleistrasse». Der Stadtrat wollte die beiden Siedlungen aus dem Inventar der schützenswerten Bauten entlassen und damit den Weg für einen Neubau mit 356 moderne Wohnungen ebnen. Die Siedlungen stammen aus den 1930er Jahren und sind nicht mehr zeitgemäss. Statt wie bis heute 500 würden in den Ersatzbauten künftig 1000 Menschen Wohnraum finden. Raum, der in Zürich notorisch knapp ist. Die Bauträger, ebenfalls zwei Baugenossenschaften, rechnen mit einer Verzögerung von mindestens drei Jahren – wenn das Vorhaben im Fall eines Instanzenzugs dereinst nicht gar vom Bundesgericht abgeblockt wird.

## NACHBARRECHT KONTRA RAUMPLANUNG.

Das überbordende Nachbar- und Verbandsbeschwerderecht erweist sich als grösstes Hindernis hin zu einer sinnvollen Verdichtung und stellt mittlerweile eine ernste Einschränkung der Rechte von Grundeigentümern dar. Durch die Erfolge von Verhindern werden sich mehr Nachbarn zu Einsprachen animiert fühlen und damit nicht zuletzt die Projektkosten von Bauträgern in die Höhe treiben. ●



\*IVO CATHOMEN

Dr. oec. HSG, ist leitender Redaktor der Zeitschrift Immobilien.

**SCHWEIZ**

**HOTELUMBAUTEN SOLLEN ERLEICHTERT WERDEN**

Die Vorschriften für den Umbau von Hotels ausserhalb von Bauzonen sollen gelockert werden. Der Nationalrat hat eine entsprechende Motion aus dem Ständerat an den Bundesrat überwiesen. Gemäss der Motion sollen die Bestimmungen für Bauten ausserhalb der Bauzonen so angepasst werden, dass ein Hotel im Rahmen eines Umbaus oder Wiederaufbaus nach den heutigen Anforderungen erweitert werden kann. Die Befürworter hatten

argumentiert, dass die Hotels besonders in Bergregionen mit zunehmenden Schwierigkeiten zu kämpfen hätten. Die Gegner warnten vor einer Lockerung der Regeln, denn das würde zur schleichenden Zersiedelung beitragen. Die Grosse Kammer hiess den Vorstoss mit 126 zu 54 Stimmen gut. Der Bundesrat will das Anliegen in die geplante Revision des Raumplanungsgesetzes aufnehmen.

**REFERENZZINSSATZ UNVERÄNDERT**

Der hypothekarische Referenzzinssatz beträgt weiterhin 1,75%. Der Durchschnitts-

zinssatz, der mit Stichtag 30. Juni 2016 ermittelt wurde, ist gegenüber dem Vorquartal von 1,73 auf 1,70% gesunken. Der Referenzzinssatz bleibt auf dem Stand von 1,75%, bis der Durchschnittszinssatz 1,63% unter- oder 1,87% überschreitet. Die nächste Veröffentlichung findet am 1. Dezember statt.

**DAUERHAFTES AUFTRAGSVERHÄLTNISS ERMÖGLICHEN**

Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement schickt eine Änderung des Obligationenrechts in die Vernehmlassung, wonach die

Vertragsparteien eines Auftragsverhältnisses neu auf das einseitige jederzeitige Beendigungsrecht verzichten können. Das Beendigungsrecht hat nach geltender Rechtsprechung des Bundesgerichts zwingenden Charakter. Die Parteien sollen nun aber die Möglichkeit erhalten, davon abweichende Beendigungsregeln vereinbaren zu können. Die Vernehmlassung läuft bis Ende Jahr.

**SINKENDER BVG-MINDESTZINSSATZ**

Die Eidgenössische Kommission für berufliche Vorsorge empfiehlt dem Bundesrat, den



Sentihof Luzern, Sanierung von 300 Wohnungen 2016/2017  
 Bauherr: HELVETIA Versicherung  
 Totalunternehmer: ANLIKER AG Generalunternehmung

Immobilien erneuern

**MIT ANLIKER ALS GESAMTDIENSTLEISTER**

Erneuern, renovieren, umbauen, umnutzen, verdichten: Mit der Abteilung Immobilienerneuerung bündelt die ANLIKER AG Generalunternehmung ihre breit gefächerte Kompetenz.

- Mehrstufige Projektentwicklung
- Ganzheitliche Beratung
- Partnerschaftliche Zusammenarbeit mit allen Interessengruppen
- Mehrdimensionale Optimierung
- Transparenz und Sicherheit bei Kosten, Terminen und Qualität

**MIT ANLIKER AUF VERTRAUEN BAUEN**

*Wir zeigen Ihnen gerne auf, dass Know-how, Erfahrung und kluges Projektmanagement bei kleineren wie auch grösseren Projekten erfolgsentscheidend sind. Mehr dazu bei einem persönlichen Gespräch – wir freuen uns darauf.*

Rufen Sie an: 041 268 88 00.

Oder senden Sie eine E-Mail an [immobilienerneuerung@anliker.ch](mailto:immobilienerneuerung@anliker.ch)



**ANLIKER AG Generalunternehmung**  
 Meierhöflistrasse 18, 6021 Emmenbrücke  
[www.anliker.ch](http://www.anliker.ch)

Mindestzinssatz in der beruflichen Vorsorge im Jahr 2017 von heute 1,25% auf 1% zu senken. Mit dem Mindestzinssatz wird bestimmt, zu welchem Satz das Vorsorgegut haben der Versicherten im BVG-Obligatorium mindestens verzinst werden muss.

### KEINE AUSKUNFT VOM BETREIBUNGSAMT

Wer wissen will, ob sein Vertragspartner voll handlungsfähig ist, soll sich auch künftig nicht ans Betreibungsamt wenden können. Der Nationalrat hat beschlossen, dass Auskünfte wie bisher nur von der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB) erteilt werden. Der Bundesrat soll aber für eine einfache und rasche Auskunftserteilung sorgen können. Die Grosse Kammer hat einem Gesetzesentwurf ihrer Rechtskommission mit 143 zu 37 Stimmen bei 2 Enthaltungen zugestimmt. Auf Widerstand stiess der Entwurf bei der SVP und einigen Mitgliedern der FDP. Sie wollten an den ursprünglichen Plänen festhalten, dass die KESB-Behörden Betreibungsämter über die Massnahmen informieren müssen.

### MIETRECHTSREVISION VOM TISCH

Neue Mieter haben auch in Zukunft keinen generellen Anspruch darauf, den Mietzins der Vormieter zu erfahren. Nach dem Nationalrat hat auch der Ständerat die sogenannte Formularpflicht für Vermieter abgelehnt. Die Vorlage des Bundesrats ist damit vom Tisch. Dieser hatte gehofft, mit der Massnahme den Anstieg der Mietzinse etwas dämpfen zu können.

Nach Ansicht der Mehrheit beider Räte sollen die Kantone die Frage aber selber regeln können. Zurzeit kennen sieben Kantone die Formularpflicht, nämlich Nidwalden, Zug, Freiburg, Waadt, Neuenburg, Genf und Zürich.

### BUNDES RAT MUSS STWE-RECHT PRÜFEN

Der Bundesrat muss prüfen und im Sinne einer Gesamtschau darlegen, inwiefern im Stockwerkeigentumsrecht fünfzig Jahre nach dessen Einführung Anpassungsbedarf besteht. Der Nationalrat hat ein entsprechendes Postulat des ehemaligen Nationalrats und heutigen Ständerats Andrea Caroni (FDP/AR) angenommen. Der Bundesrat hatte sich dagegen gestellt. Erst vor kurzem seien Bestimmungen angepasst worden, sagte Justizministerin Simonetta Sommaruga. Der gesetzliche Rahmen habe sich insgesamt bewährt. Dass Spannungen auftreten könnten zwischen den Stockwerkeigentümern, liege in der Natur der Sache.

### UMSTRITTENE MEHRWERTSTEUERREVISION

Die Vorlage zur Teilrevision der Mehrwertsteuer kommt vor die Einigungskonferenz. Die beiden Kammern sind sich nicht einig über die Möglichkeiten, für Leistungen und Gegenstände zu Wohnzwecken einen Vorsteuerabzug geltend zu machen.

### KEINE NATIONALE ERDBEBENVERSICHERUNG

Der Ständerat hat eine Baslerstädter Standesinitiative für eine obligatorische Erdbe-

benversicherung auf Bundesebene nach ausführlicher Diskussion abgelehnt. Dass es die Versicherung bräuchte, ist indes kaum umstritten. Handeln sollen aber die Kantone. Der Ständerat folgte mit 23 zu 18 Stimmen der Mehrheit seiner Kommission für Umwelt, Energie und Raumplanung (UREK). Basel-Stadt hatte mit der vernachlässigten Erdbeben-Vorsorge argumentiert und vor möglichen immensen Schäden gewarnt. Der Vorstoss geht nun an den Nationalrat. Die Grosse Kammer hat ihrerseits die Motion von Susanne Leutenegger Oberholzer (SP/BL) abgelehnt, die ebenfalls eine obligatorische Erdbebenversicherung forderte.

### ZÜRICH

#### BAUDIREKTION GESTÄRKT

Die vom Kantonsrat verlangte zentrale Verwaltung der kantonalen Immobilien startet 2019 und kostet 3,5 Mio. CHF. Das Seilziehen zwischen Kantons- und Regierungsrat in der Frage der Immobilienverwaltung dauerte

jahrelang. Zuletzt setzte sich der Kantonsrat durch. Gegen den Willen der Regierung beschloss er Mitte September 2015 die Einführung des «Mietermodells». Dieses sieht vor, dass das 10 Mrd. CHF schwere Portfolio an kantonalen Immobilien neu zentral verwaltet wird. Die Zentrale ist in der Baudirektion von Markus Kägi (SVP) angesiedelt. Sie tritt als Eigentümerin auf und vermietet die Gebäude.

### BERN

#### KANTON SORTIERT AUS

Rund 1300 Objekte sollen aus dem Inventar gelöscht werden. Künftig sind noch 5000 der insgesamt 20 000 Gebäude in der Stadt Bern denkmalgeschützt. Von dieser Reduktion sind primär Häuser betroffen, die als «erhaltenswert» eingestuft sind. Vereinzelt handelt es sich aber auch um Bauten, die bislang der höheren Kategorie «schützenswert» angehörten, wie zum Beispiel die Häuser am Löchligutweg im Norden der Stadt.

**Geschätzte Liegenschaften.**  
 Bewertung von Wohn-, Geschäfts- und Industrieliegenschaften  
 Vermittlungen  
 Kauf- und Verkaufsberatung  
**HIC**  
 HECHT IMMO CONSULT AG  
 BRUDERHOLZSTR. 60  
 CH-4053 BASEL  
 +41 (0)61-336-3060  
 WWW.HIC-BASEL.CH  
 INFO@HIC-BASEL.CH



ALLE DIESE IMMOBILIEN-AGENTUREN BENUTZEN  
DIE IMMOMIG® SOFTWARE

## *Immobilien & IT begeistert? Wir suchen dich!*

### REAL ESTATE SOFTWARE ACCOUNT MANAGER (M/W) 100%

Als **Marktführer der Immobiliensoftware** mit Sitz in Fribourg und Sursee entwickelt und vermarktet die IMMOMIG AG die innovative Gesamtlösung Immomig®, die zu allen Immobilienprofis passt – unabhängig von der Objektanzahl, der Grösse oder der Struktur der Firma.

Nehmen Sie ab sofort am weiteren Wachstum unserer Kundschaft und unserer Firma teil. Als erfolgreiche Firma sucht die IMMOMIG AG **ab sofort oder nach Vereinbarung** als Ergänzung des Teams in **Sursee (Luzern)** eine dynamische Person, die Kunden- und Ergebnisorientiert, zuverlässig und kommunikationsstark in Schweizerdeutsch sowie Deutsch ist:

- Akquise von potentiellen Kunden im KMU-Segment
- Langfristige Betreuung und Beratung von Kunden
- Beratungen und Verkauf der Software
- Erfassung und Bearbeitung von Offerten
- Arbeitsregion: Ganze Deutschschweiz



Mehr Infos unter  
[www.immomigsa.ch/de/references](http://www.immomigsa.ch/de/references)

# Vorteile einer Gesamtleistung

Die Wohnungsnachfrage steigt weiter. Doch wo sollen diese Wohnungen gebaut werden? Ein Lösungsansatz wäre die hochwertige Verdichtung unserer Siedlungsräume und weniger strenge Bauvorschriften.



Sieger eines Gesamtleistungswettbewerbs: Eine Wohnüberbauung in Sion von Losinger/Marazzi und Bonnard Woeffray Architekten.

**JÜRIG ZULLIGER\*** ● .....  
**HOCHSTEHENDE ARCHITEKTUR UM JEDEN PREIS.** Vertieft man sich in die Wettbewerbsprogramme für neue Bauprojekte, hat man jedes Mal das Gefühl, es ginge um ein Projekt von nationaler Bedeutung: Die Erschliessung darf keine Wünsche offen lassen, der Bauherr will ein pfeffiges Layout der Innenräume, er verlangt Bauteile mit schier unbeschränkter Lebensdauer, eine durchgängig gute Belichtung, Energieeffizienz, eine geschickte Einbindung

in den städtebaulichen Kontext und so weiter. Im Zuge der baulichen Verdichtung ist heute der Druck noch grösser, über Wettbewerbsverfahren hoch stehende Architektur zu verwirklichen. So werden zum Beispiel für eine bestimmte Aufgabe mehrere Architekturbüros eingeladen, die konkrete Entwürfe einreichen. Eine Expertenjury kürt dabei den besten Vorschlag. Ein Wettbewerb von Ideen ist auch sichergestellt, wenn ein Bauherr mehrere Planungsbüros einlädt,

im Rahmen eines Studienauftrags planerische Überlegungen anzustellen und Vorschläge zu unterbreiten.

**WETTBEWERB MIT BONUSVORTEIL.** Die Konkurrenzverfahren schaffen einen Anreiz, aus einer guten Auswahl an Ideen den wirklich optimalen Entwurf, die «geniale Idee», zu finden. Hinzu kommt, dass solche Verfahren heute in Fachkreisen und in der Öffentlichkeit breit verankert sind. Vor allem grössere und komplexe Verfah-

ren dürfen kaum noch unter der Hand bzw. als Direktauftrag vergeben werden. Der Wettbewerb der Ideen wird oft mit gewissen Anreizen belohnt, etwa einem Bonus für eine höhere Ausnützung eines Areals, dessen Bebauung nach fachlichem Urteil von hoher Qualität zeugt.

Doch diese Organisationsformen können auch mit Nachteilen verbunden sein. Vor allem bei offenen Wettbewerben ist es gut möglich, dass der Entwurf zwar architektonisch und städtebaulich als die beste aller Varianten erscheint, aber dennoch den Bedürfnissen des Bauherrn nicht optimal entspricht – weil zum Beispiel der Vorschlag eines Büros ausgewählt wurde, das noch kaum Referenzen tatsächlich realisierter Projekte einbringt. Besonders häufig sind Schwierigkeiten bei der praktischen Bauausführung – die Ideen des Architekten auf den Plänen er-

weisen sich in der Umsetzung als zu anspruchsvoll, zu kostspielig, oder es müssen überhaupt erst Verfahren entwickelt werden, um das Projekt zur Realisierungsreife zu bringen.

Bei «normalen» Architekturwettbewerben ist man oft mit dem Problem ausgesprochen vager Kostenschätzungen konfrontiert. Die ersten Annahmen beruhen meist rein auf kubischen Berechnungen der Baukosten (Schätzung pro Kubikmeter umbauten Raums). So spielen die Kosten letztlich auch bei der Jurierung oft gar keine Rolle. «Die Folge ist, dass die wahren Baukosten oft sehr viel höher liegen als die Schätzungen aus dem Wettbewerb», warnt Mathias Müller von der Stokar+Partner AG, der sich seit Jahren mit Projektmanagement und der konkreten Durchführung von Gesamleistungswettbewerben befasst.

**INTEGRALER ANSATZ.** Typisch für konventionelle Verfahren sind auch gewisse Probleme bei den Schnittstellen: In einer ersten Phase konzentrieren sich die Architekten auf den Entwurf und die optimale Auslegung des Gebäudes, während andere wichtige Aspekte wie Integration der Technik, betriebliche Abläufe und vor allem Kostenfragen erst nachgelagert aufgegriffen werden. Der Gesamleistungswettbewerb verfolgt einen anderen, einen integralen Ansatz: Hier wird zwar analog eine Aufgabe definiert, und der Bauherr steckt den Rahmen ab, welche Nutzungen und welche räumlichen Bedürfnisse das Bauprojekt abdecken muss. Die Eckpunkte von Gesamleistungswettbewerben sind in der SIA-Ordnung 142 geregelt; der dort beschriebene Ansatz richtet sich insbesondere an «Auftraggeber, die die Zusammenarbeit von Architekten, In-

# RELAX<sup>😊</sup>



**iMow<sup>®</sup>**  
**ROBOTERMÄHER**

Einfache Bedienung  
Kurze Mähdauer  
Selbständiges Aufladen  
Perfekter Rasen

Exklusiv bei Ihrem  
Fachhändler

**GREEN  
POWER**



**Schnell, intelligent und effizient.**

Good news: Der iMow Roboter mäher von VIKING setzt neue Mäh-Standards. Während er mäht, können Sie das Leben geniessen und tun, was immer Sie möchten. [viking.ch](http://viking.ch)



Der SBB-Hauptsitz in Bern ging aus einem Gesamleistungswettbewerb hervor.

genieuren, weiteren Fachleuten und Unternehmen wünschen».

Anders als beim üblichen Verfahren bzw. Architekturwettbewerb setzt die Kooperation zwischen den Planungsteams und demjenigen Unternehmen, das für die Ausführung die Federführung übernimmt, schon viel früher ein. Die Jury bei einem Gesamleistungswettbewerb entscheidet letztlich über einen Lösungsvorschlag, den ein Unternehmer – meist ein grosser General- oder Totalunternehmer – gemeinsam mit einem Architekturbüro ausgearbeitet hat.

Der Gesamleistungswettbewerb umfasst schon in einer frühen Phase praktisch alle wesentlichen Aspekte: den konkreten Entwurf, die gesamte Planung im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben und gestützt auf die Aufgabenstellung, aber auch schon Gedanken zur Realisierbarkeit, zur Qualität, zu den Kosten und den Terminen. Diese engere Zusammenarbeit hat zum Beispiel den Vorteil, dass sich die Experten des Generalunternehmers schon früh ein-

bringen: Ihr Know-how über bestimmte Materialien und Lösungen kann frühzeitig mitberücksichtigt werden; das gilt beispielsweise auch für ihre Erfahrungen mit Bauwerken in Sachen Unterhalt, Betriebskosten, Energie und Nachhaltigkeit.

„Bei der Jurierung normaler Architekturwettbewerbe spielen die Kosten oft keine Rolle.“

**PLANUNG AUS EINER HAND.** «Gesamleistungswettbewerbe können bei bestimmten Situationen sehr sinnvoll sein», sagt Ernst Schaufelberger. Er ist seit Jahren auf Investorensseite im Bereich Immobilien aktiv. Heute hat er die Funktion Head Real Assets bei Axa Investment Managers Switzerland inne. Ein Gesamleistungswettbewerb habe den Vorteil, dass der Investor nur einen Vertragspartner habe und sich der Totalunternehmer um sämtliche Belange kümmern müsse, insbeson-

dere um die Zusammenstellung des Planungsteams. Laut Ernst Schaufelberger sei es natürlich gut denkbar, dass der Investor den Wunsch äussere, welchen Architekten er gerne im Team sehen würde. Letztlich liegt es aber im Ermessen des Gesamtdienstleisters, diesen Entscheid zu fällen. Gesamleistungswettbewerbe eignen sich besonders, wenn der Rahmen klar gesetzt ist und der Investor sehr langfristige, konkrete Ziele verwirklichen will – zum Beispiel ein Bauprojekt mit einer hohen Kostensicherheit bei der Erstellung sowie im Betrieb und natürlich auch eine grösstmögliche Gewähr dafür, dass das investierte Kapital über einen längeren Zeitraum die angestrebte Zielrendite abwirft. Gesamleistungswettbewerbe kommen manchmal auch zum Zug, wenn ganz spezifische betriebliche Anforderungen berücksichtigt werden müssen (bestimmte Kommunikations- und Arbeitsformen, technische und logistische Vorgaben, Spitalbauten mit aufwendigem Equipment und Technik etc.). Bei einem Verfahren, das eine

Trennung von Architekturwettbewerb, Planung, Bauausführung und betrieblichen Fragen umfasst, bestehen in diesen Punkten weniger Sicherheiten. Dennoch würde Ernst Schaufelberger nicht so weit gehen und argumentieren, gerade institutionelle Investoren wie grosse Versicherungen oder Pensionskassen müssten generell wesentlich öfters Gesamtleistungswettbewerbe verlangen: «Für uns ist es entscheidend, je nach Aufgabe und je nach Ausgangslage auf der ganzen Klaviatur zu spielen», erklärt er.

Im Übrigen muss sich der Bauherr letztlich auch bei einem Gesamtleistungswettbewerb den Ergebnissen des Konkurrenzverfahrens stellen: Normalerweise reichen mehrere Teams – zusammengesetzt aus Generalunternehmer und Architekten – Lösungsvorschläge ein; den Stichentscheid, welche Entwurfsvariante als Gewinnerin hervorgeht, entscheidet letztlich die Jury. Der Bauherr könn-

te dann höchstens noch das ganze Projekt abrechnen, falls die gesetzten Ziele doch gefährdet erscheinen. Generell ist bei Gesamtleistungswettbewerben noch anzumerken, dass der Kreis möglicher Vertragspartner auf der Seite Planung und Ausführung relativ klein ist. Denn schliesslich muss der General- respektive Totalunternehmer, der sich einem solchen Gesamtleistungswettbewerb stellen will, hohe Vorleistungen und Investitionen für Planung und Organisation erbringen, um überhaupt einmal in dieses Verfahren einsteigen zu können.

AXA Leben AG hat in jüngster Vergangenheit zwei Gesamtleistungswettbewerbe ausgeschrieben, einen für einen Ersatzneubau in Sion und einen in Chur. Bei demjenigen in Sion obsiegte Losinger/Marazzi mit Bonnard Woeffray Architekten aus Monthey; beim anderen Priora AG mit Giubbini Architekten. Beide Projekte stellen aufgrund ihrer Mikrolage

hohe Anforderungen an alle beteiligten Planungs- und Ausführungspartner. Ein besonders prominentes Beispiel ist der 2014 in Bern-Wankdorf eröffnete neue Hauptsitz der SBB. Den von der Bauherrschaft ausgeschriebenen Gesamtleistungswettbewerb haben 2009 die Zentralschweizer Generalunternehmung Anliker AG und das Büro Lussi + Halter Architekten gewonnen. Insgesamt 1800 Angestellte haben dort ihren Arbeitsplatz. Die hier erbrachte Gesamtleistung punkto Planung, Architektur und Ausführung bot für dieses Grossvorhaben den idealen Rahmen, um die hohen Ansprüche an das Raumkonzept, die Qualität und die Kosten optimal umzusetzen. ●



**\*JÜRIG ZULLIGER**

Der Autor, lic. phil. I der Universität Zürich, arbeitet seit 1995 als Fachjournalist mit dem Schwerpunkt Immobilien.

## «Die Schulungen von W&W sind sehr professionell und praxisnah.»

Mark Schmitz und Tobias Schmitz Mitinhaber  
Schmitz Immobilien AG – Biel



**W&W Immo Informatik AG ist die Schweizer Marktführerin für Software im Immobilienbereich.** [www.wwimmo.ch](http://www.wwimmo.ch)

## «Der Bau hat enorme Fortschritte gemacht»

Die Bautätigkeit ist heute im Zuge von Neubauten, Verdichtungen und Ersatzneubauten sehr hoch. Markus Sidler, CEO der Anliker Generalunternehmung, äussert sich zum Kostendruck beim Bau, zur Qualität und zu Gesamtleistungswettbewerben.

JÜRIG ZULLIGER •

**– Herr Sidler, jeder, der schon einmal gebaut hat, legt Wert auf Qualität beim Bau. Was braucht es, damit qualitativ gute Bauten entstehen?**

– Markus Sidler: In den letzten Jahren war oft nur der Preis das ausschlaggebende Kriterium. Erfreulicherweise zeichnet sich neuerdings ein Trend ab, der Qualität das nötige Gewicht beizumessen. Vor allem institutionelle Investoren denken um. Das fängt bereits mit der Wahl des Generalunternehmers an. Der Bauherr muss den Mut haben, nicht den billigsten zu wählen, sondern den günstigsten. Er muss demjenigen den Vorzug geben, der zu einem günstigen Preis offeriert und zugleich für die gestellte Aufgabe am besten geeignet ist. Qualität sicherstellen heisst bei der Umsetzung, dass die Bau- und Projektleiter vor Ort Qualität fordern und kontrollieren.

**– Sind Gesamtleistungswettbewerbe ein Mittel, um einem Bauherrn grösstmögliche Qualität zu bieten?**

– Solche Gesamtleistungswettbewerbe kommen vermehrt zur Anwendung. Wir von Anliker haben zum Beispiel den Gesamtleistungswettbewerb für den neuen SBB Hauptsitz in Bern-Wankdorf gewonnen. Auch der Neubau der Kripo der Stadt Zürich soll nach einem solchen Wettbewerb realisiert werden. Es gibt viele weitere Beispiele: etwa das Projekt Allmend in Luzern von Halter Unternehmungen oder das Sportstadion in Biel von HRS.

**– Was sind die wichtigsten Vorzüge gegenüber einem konventionellen Verfahren?**

– Zum Vergleich: Bei einer Planung mit einem Architekturwettbewerb erhält der Bauherr zwar ein Projekt, das aber hinsichtlich der Kosten und Machbarkeit innerhalb eines bestimmten Budgets mit einiger Unsicherheit behaftet ist. Bei einem Gesamtleistungswettbewerb koordiniert ein Totalunternehmer das Verfahren. Der Unsicherheitsfaktor bei den Kosten entfällt. Der Bauherr hat dabei den Vorzug, dass er nicht nur ein ausgearbeitetes Projekt, ein Raumprogramm und die Architektur erhält, sondern auch eine Preisnote und einen Termin.

**– Was läuft ganz konkret anders ab?**

– In Bern war es von Anfang an eine zentrale Vorgabe, 1800 neue Arbeitsplätze in



### • BIOGRAPHIE

#### MARKUS SIDLER

ist Vorstandsmitglied der Branchenorganisation Entwicklung Schweiz und CEO der Zentralschweizer Anliker Generalunternehmung. Die Gesamtgruppe beschäftigt rund 1600 Mitarbeiter.

kommunikativen Büroräumen zu schaffen. Die Bauherrschaft hatte die Möglichkeit, aus mehreren Projekten die wirklich beste Variante zu wählen, die wir dann zusammen mit den Architekten entwickelt haben. Vom ersten Tag an waren den SBB als Bauherrschaft die Kosten bekannt.

**– Nachhaltigkeit ist heute ein grosses Thema. Kann man einem Bauherrn heute Aufschluss darüber geben, was ein Bau langfristig im Betrieb kostet und welcher Energieverbrauch zu kalkulieren ist?**

– Auf 10 bis 20 Jahre hinaus kann man heute auf entsprechendes Zahlenmateri-

al zugreifen und Kalkulationen anstellen. Man weiss zum Beispiel, welcher Bodenbelag mit welchen Kosten für Unterhalt, Reinigung oder Ersatz verbunden ist. Mit solchen Instrumenten kann der Bauherr auf das Projekt einwirken und damit auch die längerfristigen Lebenszykluskosten direkt beeinflussen.

**– Wird es irgendwann möglich sein, sogar gewisse Zusicherungen oder Garantien für Energieverbrauch und Betriebskosten abzugeben?**

– Derzeit ist das kaum möglich, weil zu viele weitere Faktoren mit hineinspielen. Nehmen wir als Beispiel den Energieverbrauch in einem Mehrfamilienhaus: Das Benutzerverhalten spielt eine zentrale Rolle. Jedes zusätzliche Grad Celsius bei der Raumtemperatur ist mit einem um sieben Prozent höheren Energieverbrauch verbunden. Wer sich bei 23 oder

24 Grad wohlfühlt und in der Nacht die Fenster kippt, verursacht einen deutlich höheren Bedarf. Die Sensibilität der Nutzer muss verbessert werden.

.....  
**» Bei einem Gesamtleistungswettbewerb entfällt der Unsicherheitsfaktor bei den Kosten.«**

**– Die kantonalen Energiegesetze werden in den nächsten Jahren verschärft. Wie geht es weiter im Bereich Energiesparen?**

– Der technische Fortschritt hat in den letzten Jahren zu enormen Verbesserun-

gen geführt. Dies ohne, dass man die Schraube auf dem Gesetzesweg angezogen hätte. Schon allein wenn ich daran denke, in welchem Ausmass die Wärmedämmung neuer Fenster besser geworden ist, eröffnen sich ganz neue Möglichkeiten.

**– Wird die Energiewende gelingen?**

– Was Bau und Technik betrifft, sind wir auf gutem Weg. Wegen des generell tiefen Wohnungsleerstandes war in den letzten Jahren aber die Sanierungsrate zu tief. Sie liegt bei nur etwa 1% pro Jahr. Im Zuge von baulichen Verdichtungen, die sich vielerorts abzeichnen, wird aber der Anteil von Rückbauten und Ersatzneubauten zunehmen. Denn viele Gebäude aus den 1960er- bis 1980er-Jahren genügen nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen. ●



**Livit Baumanagement**  
Sorgt für tadellose Renovationen.

**Livit Real Estate Management**

Experten für Bewirtschaftung, Vermietungsmanagement und Baumanagement

[www.livit.ch](http://www.livit.ch)

**Livit**

Real Estate Management

# Softwareentwicklung in der Immo

Heute sind Applikationen auf Tablets oder Smartphones aus der Immobilienbranche nicht mehr wegzudenken. Ein Teamleiter der W&W Immo Informatik AG erinnert sich an die Anfänge der Softwareentwicklung.



**SIMON WOLFENBERGER \*** ●  
**SIEGESZUG DES PC.** Bevor die Personalcomputer mit dem Betriebssystem MS DOS in Privathaushalte Einzug hielten, waren Grossrechner- oder Minicomputerlösungen die einzige Möglichkeit, Daten elektronisch zu verarbeiten. Da diese Systeme sehr teuer waren, wurden sie nur bei grossen Bewirtschaftungsfirmen eingesetzt. Erst in den 80er-Jahren wurden PC (meistens mit MS DOS als Betriebssystem) für private und kleinere Betriebe erschwinglich. In dieser Zeit gab es viele verschiede-

ne Anbieter von Softwarelösungen für die Bewirtschaftung von Immobilien mit zum Teil wenigen Kunden. Doch allmählich fand auf der Anbieterseite eine Konsolidierung statt, das heisst, bestehende Anbieter verschwanden oder wurden von Mitbewerbern übernommen.

**MS DOS.** Zusammen mit der Weiterentwicklung und -verbreitung der PC wuchs auch die Nachfrage nach Immobilienbewirtschaftungssoftware. Da bei den PC das Betriebssystem MS DOS am weitesten

verbreitet war, wurden die meisten Programme darauf ausgelegt. Obwohl die textorientierten Benutzeroberflächen nicht sehr anwenderfreundlich waren, konnten sie geübte Nutzer relativ schnell bedienen. Dadurch, dass die Software nicht in Menüs und Untermenüs aufgeteilt war, konnte man die gewünschte Funktion mittels Zahlenbefehl direkt aufrufen.

Für die Entwickler bedeutete die Programmierung viel Aufwand, da es praktisch keine Hilfstools gab, die das Programmieren vereinfacht hätten. Somit musste jede Funktion einzeln geschrieben werden.

**JAH 2000.** Die Ablösung der bestehenden MS DOS-Lösungen durch Windows kompatible Lösungen wurden durch das «Jahr 2000-Problem» begünstigt. Es wurde befürchtet, dass viele ältere Programme die Jahrtausendwende nicht schadlos überstehen würden und daraus existenzbedrohende Folgeschäden entstehen könnten. Ohne diesen externen Druck für einen Systemwechsel wären vermutlich noch heute zahlreiche MS DOS-Anwendungen im Einsatz.

**MICROSOFT WINDOWS.** Mit Microsoft Windows wurde die zeichenbasierte Benutzeroberfläche durch eine grafische Benutzeroberfläche oder «Graphical User Interface» (GUI) abgelöst. Diese grundlegende Veränderung ermöglichte es, viel benutzerfreundlichere Programme anzubieten. Ein weiterer grosser Vorteil des GUI ist, dass viele Hilfestellungen, wie beispielsweise Erklärungen oder Grafiken, direkt eingebunden werden können. Aufgrund der grafischen Oberfläche stand nun auch die Maus zur Verfügung. Dieses heute alltägliche Eingabegerät musste sich damals bei den Anwendern zuerst etablieren.

Für die Entwickler bestehen Hilfsprogramme, die ein sehr effizientes Programmieren ermöglichen. Diese sogenannten 4GL-Tools bieten viele Hilfestellungen an, damit nicht sämtliche Fenster manuell ausgearbeitet werden müssen. Doch sie schränken die Entwickler auch ein, da nicht mehr alles möglich ist, sondern nur noch das, was vom Tool unterstützt wird. Heute möchte man sich nicht mehr einschränken lassen durch 4GL-Tools, weshalb alles wieder von Grund auf selber programmiert wird.

[www.visualisierung.ch](http://www.visualisierung.ch)

## PRODUKTMANAGEMENT UND FUNKTIONSUMFANG.

Die Weiterentwicklung der Programme (Produktmanagement) war früher stärker von W&W Immo Informatik AG bestimmt worden, wobei die Umsetzung von Kundenwünschen schon immer ein wichtiger Bestandteil der neuen Versionen war. Bevor E-Mails zum Standard gehörten, war der Kundenkontakt praktisch nur über das Telefon oder durch Besuche vor Ort möglich. Dies erschwerte den präzisen Austausch zwischen Kunden und W&W; das ist aber für die Umsetzung neuer Funktionen erforderlich.

Die Dokumentation der Anwendungsfälle (Use-Case) wurde im Laufe der Zeit stark ausgebaut. Wohl wurde auch schon in den ersten Versionen dokumentiert, was gemacht wurde, aber nicht immer sehr detailliert. Dies erschwerte die Nachvollziehbarkeit bei einer allfälligen Weiterentwicklung der entsprechenden Funktion, da nicht mehr eindeutig war, weshalb etwas auf die eine oder andere Weise gelöst wurde. Auch die Testläufe für neue Versionen wurden früher weniger strukturiert geführt. Heute wird das Testen auf viele Personen verteilt, damit möglichst breit getestet wird und Fehler noch vor der ersten Auslieferung (Betaphase) bereinigt werden können.

Der Funktionsumfang war von Anfang an sehr ähnlich. So waren die Funktionen Sollstellung, Heiz- und Nebenkostenabrechnung, Druck von Einzahlungsscheinen, diverse Listen und Auswertungen sowie Mehrwertsteuer bereits unter MS DOS vorhanden. Was sich im Laufe der Zeit verändert hat, sind zusätzliche Hilfestellungen. Zum Beispiel wurde das Stornieren einer Sollstellung laufend vereinfacht, damit immer weniger manuelles Eingreifen nötig war.

## NUTZERANFORDERUNGEN UND -ERWARTUNGEN.

Die Anforderungen und Erwartungen der Nutzer haben sich vor allem beim Thema Benutzerfreundlichkeit stark verändert. Mit dem GUI wurden mehr Möglichkeiten geschaffen, dieses Bedürfnis abzudecken. Auch was die Anbindung an Drittsysteme betrifft (Buchhaltung, e-Banking etc.), wird heute mehr Flexibilität erwartet als früher.

Die Fehlertoleranz bei den Kunden gegenüber der Software hat sich im Vergleich zu früher hingegen kaum verändert.

Auch in den 80er-Jahren wurde erwartet, dass die Software einwandfrei funktioniert und allfällige Fehler schnell korrigiert werden.

## RECHENZENTRUMS- UND CLOUD-LÖSUNGEN.

Schon mit Grossrechnern war es möglich, Rechenzentrumslösungen anzubieten. Das bedeutet, dass die Infrastruktur, welche für den Betrieb der Software nötig ist, nicht vor Ort steht, sondern an einem anderen Standort unterhalten wird. Als das Internet noch nicht existierte, musste man umständlich über Stand- oder Telefonleitungen auf ein Rechenzentrum zugreifen.

Die heutigen Internetleitungen ermöglichen eine schnelle Verbindung zwischen Nutzer und Rechnungszentrum, wodurch dieses Angebot immer mehr genutzt wird. Die stetig zunehmende Komplexität beim lokalen Betrieb einer Software (Hardwarevoraussetzungen, Aktualisieren der Software sowie Datensicherung) kann diesen Trend zusätzlich begünstigen.

## WANDLUNG DES BERUFSBILDES SOFTWAREENTWICKLER.

Die Dynamik der Softwareentwicklung hat entsprechende Auswirkungen auf das Berufsbild. Früher waren es vor allem Quereinsteiger, die als Entwickler gearbeitet haben, da es keine spezifischen Studiengänge gab. Mit dem Ausbau der Lehrgänge für Softwareentwicklung an Hoch- und Fachhochschulen stieg auch die Zahl der ausgebildeten Entwickler. Diese Entwicklergeneration schätzte es, dass sie alles selber programmieren musste. Heute ist das State of the Art und lässt die effizienten 4GL-Tools an Bedeutung verlieren.

**AUSBLICK.** Die Immobilienbranche hat im Vergleich zu anderen Branchen noch Potenzial, was die Digitalisierung betrifft. Damit versucht man, dem Kostendruck Stand zu halten und die steigenden Bedürfnisse der Mieter und Eigentümer abzudecken. Die zunehmende Digitalisierung wird die Software-Entwicklung in den nächsten Jahren beschäftigen. ●



\*SIMON WOLFENSBERGER

Der Autor ist Teamleiter vom ImmoTop-Support bei W&W Immo Informatik AG.

## Beim Verkauf von Renditeobjekten zählt ein erstklassiges Beziehungsnetzwerk.

Im heutigen Marktumfeld, wo Anlageobjekte sehr gesucht sind, zählen Fachwissen, langjährige Erfahrung und fundierte Branchenkenntnisse, aber auch schnelles Agieren und «guter Instinkt». Der enge Kontakt zu privaten Investoren, Pensionskassen, Versicherungen und Banken verschafft Markstein den entscheidenden Vorsprung, wenn es darum geht, ein Objekt gewinnbringend zu verkaufen.

[www.markstein.ch](http://www.markstein.ch)



# Gefragte Begleiter für Bauprojekte

Die immer komplexer werdenden Bauvorhaben machen den Beizug eines Bauherrenberaters immer öfter nötig. Umgekehrt sind die fachlichen und persönlichen Anforderungen an die Berater in den letzten Jahren stark gestiegen.



THOMAS WIPFLER\* •

**ANFORDERUNGEN SIND STARK GESTIEGEN.** In den letzten zwanzig Jahren hat sich die Bau- und Immobilienwelt stark verändert. Die Bauvorhaben sind komplexer geworden und die Zahl der involvierten Spezialisten, der Vorschriften sowie der geforderten Standards grösser. Dazu kommen häufige Wechsel der Schlüsselpersonen bei den Planern, Total- und Generalunternehmern oder den ausführenden Firmen. Verändert haben sich aber auch die Ansprüche und die Organisation der Bauherren. Viele von ihnen realisieren heute ohne eigene Bauabteilung grosse Projekte, die gesetzten Termine sind meist eng, die Qualitätsansprüche hoch und nicht selten die Nutzer der Gebäude erst spät bekannt. Dieses veränderte Umfeld hat einerseits die Arbeit der Bauherrenberater als Begleiter der Bauherrschaft immer wichtiger gemacht, andererseits sind die Anforderungen an

die Berater bezüglich Ausbildung, Wissen, Erfahrung und Managementfähigkeiten stark gestiegen.

**FINGERSPITZENGEFÜHL NÖTIG.** Entsprechend streng sind deshalb auch die Kriterien für eine Aufnahme in die Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB, hat doch die Mitgliedschaft für die potenziellen Auftraggeber der Berater zugleich die Funktion eines Qualitätslabels. Mitglied in der KUB werden kann nur, wer über einen Hochschul- oder Fachhochschulabschluss in den Bereichen Bau, Architektur oder Ingenieurwesen verfügt. Zugelassen werden auch Fachleute mit einem Diplom als Immobilienreuhänder oder als Baumeister. Zusätzlich müssen alle Bewerber mindestens fünf Jahre schwergewichtig als Bauherrenberater gearbeitet haben und dies mittels Referenzprojekten auch nachweisen. Grosses Gewicht legt die Kammer

zudem auf die Unabhängigkeit der Fachleute. Diese wird ebenso wie der passende Haftpflicht-Versicherungsschutz periodisch überprüft. Neben dem fachlichen Rüstzeug sollte ein Bauherrenberater auch eine gute Portion Verhandlungsgeschick mitbringen. Denn eine seiner wichtigsten Funktionen ist diejenige des Mittlers zwischen den Baufachleuten und dem oft in Baudingen wenig erfahrenen Bauherrn, dem meist auch die Zeit fehlt, um sich vertieft mit der Materie auseinanderzusetzen. Dabei braucht es auf Seiten des Bauherrenberaters viel Fingerspitzengefühl, um für alle Seiten befriedigende Lösungen zu finden.

Im Einsatz sind Bauherrenberater heute sowohl in der Stabs- als auch in der Linienfunktion. In der Stabsfunktion sind sie vor allem beratend für den Bauherrn tätig – sei es während dem ganzen Bauprozess oder punktuell bei wichtigen Entschei-

dungen wie etwa Vorabklärungen zur Eignung einer Liegenschaft oder eines Grundstücks, der Auftragsvergabe an einen Generalunternehmer, Mängelprüfungen, Expertisen oder Schlussabnahmen. In der Linienfunktion übernehmen Bauherrenberater klassische Aufgaben des Bauherrn wie beispielweise die Überwachung von Terminen und Finanzen, Besprechungen mit den Architekten, den Abschluss sämtlicher Verträge oder die Schlussabnahme. Dabei ist wichtig zu wissen: Der Bauherrenberater kann den Bauherrn zwar in weiten Teilen vertreten, ihm Aufgaben abnehmen und ihm Entscheidungsgrundlagen liefern. Die endgültigen Entscheide hingegen muss der Bauherr immer selber treffen.

**ZUNEHMENDE NACHFRAGE.** Blickt man nach vorne, zeigt sich, dass bei der Realisierung von Bauprojekten neue Herausforderun-

gen auf alle Beteiligten zukommen. Neue Vorschriften müssen berücksichtigt werden. Rechtliche Fragen bei Vertragsabschlüssen und bei der Einholung der Baubewilligung erhalten immer mehr Gewicht. Das immer häufiger anzutreffende Bauen im Bestand und die Sanierung von Gebäuden komplizieren die Bauabläufe. Die Digitalisierung der Planung schreitet rasch voran und die Zahl der am Projekt beteiligten Spezialisten wird noch weiter zunehmen. Diese Entwicklungen müssen auch die Bauherrenberater antizipieren, um ihren Auftraggebern mit der nötigen Kompetenz zur Seite stehen zu können. Dazu gehört für den Einzelnen beispielsweise die laufende Weiterbildung, um mit dem Wissen der Planer mithalten zu können. Die KUB wiederum muss dafür sorgen, dass auch in Zukunft genügend gut ausgebildete und von der Kammer anerkannte Bau-

herrenberater zur Verfügung stehen, denn die Nachfrage nach ihren Dienstleistungen wird weiter zunehmen. ●



**\*THOMAS WIPFLER**

Der Autor ist Präsident der Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB des SVIT, dipl. Techniker TS Hochbau, Geschäftsleitungsmitglied und Projektmanager bei der Beta Projekt Management AG in Zürich.

#### **DIE KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER KUB**

Seit 1992 ist die Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB Teil des SVIT. Aktuell gehören ihr rund 107 Mitglieder in der ganzen Schweiz an. Gegründet wurde die heutige Kammer des SVIT 1986 als Vereinigung unabhängiger Bauherrenberater (SVUB) durch Albert Metz und Richard Schubiger. Anlass dafür waren unter anderem massive Kostenüberschreitungen beim Umbau des Zürcher Kongresshauses. Ein wichtiges Element der KUB ist die Qualitätssicherung. Dazu gehören einerseits strenge Aufnahmekriterien, andererseits die periodische Überprüfung der Mitglieder auf die Einhaltung der Statuten der Kammer. Weitere Informationen: [www.kub.ch](http://www.kub.ch)

## Unsere Immobilien-Softwarelösungen sind immer genau so gross wie Sie.

Wir bieten Ihnen Immobilien-Software für die Verwaltung und Bewirtschaftung von Mietliegenschaften, Gewerbeobjekten und Stockwerkeigentum. Unsere Software-Lösungen haben wir modular aufgebaut. Dies, damit Sie erst dann in Leistungen investieren, wenn Sie diese auch wirklich brauchen. Denn das bedeutet für uns Fairness: aktuelle Bedürfnisse, Betriebsgrösse und Wachstum unserer Kunden zu berücksichtigen.

Kurt Hanselmann, Schulung & Support: eXtenso IT-Services AG

eXtenso

eXtenso IT-Services AG

Schaffhauserstrasse 110, 8152 Glattbrugg  
Tel. 044 808 71 11, [info@extenso.ch](mailto:info@extenso.ch)

# «Historisches Neuland»

Am «SPG Intercity Talk» von Anfang September gab die Zinspolitik der Schweizerischen Nationalbank zu reden: Fünf Experten diskutierten die Auswirkungen von Negativzinsen auf Renditen und Anlagestrategien im Immobilienmarkt – teils kontrovers.



Andreas Bleisch, Roger Hennig, Gerhard Demmelmair, Béatrice Gollong, Alfred Meili, Arno Kneubühler (v. l. n. r.)



MITG. ●

**VERSCHIEDENE STRATEGIEN.** Negativzinsen fordern die Immobilienwirtschaft stark heraus. Sie sollen die Konjunktur ankurbeln und den Schweizer Franken stabilisieren. Wenn sich Sparen nicht mehr lohnt, rücken Immobilien vermehrt in den Fokus der Anleger – auch wenn die Renditeerwartungen hier ebenfalls zurückgegangen sind. «Der Anlagedruck ist gross, vor allem im Core-Bereich. Auch private Anleger flüchten in Immobilien», startete Moderatorin Béatrice Gollong, Head Investment and Consulting und Stv. CEO der SPG Intercity Zurich AG, die Podiumsdiskussion. Wie gehen Bewerber, Investoren und andere Branchenplayer damit um? Darüber diskutierten fünf Experten mit unterschiedlichem Hintergrund: Gerhard Demmelmair (Swiss Life Asset Managers), Roger Hennig (Schroder Investment Management), Arno Kneubühler (Procimmo SA) und Dr. Alfred Meili (Meili Unternehmungen) sowie Dr. Andreas Bleisch (Wüest & Partner).

Investoren bestätigen den erhöhten Anlagedruck: «Das Angebot in der Schweiz ist – vor allem im Core-Bereich – klein, aber die Investitionssumme riesig. Man denke an die Pensionskassengelder. Alle wollen in Immobilien anlegen», sagt Roger Hennig, Head Real Estate Switzer-

land von Schroder Investment Management. Auch bei ausländischen Anlegern gelte die Schweiz zunehmend als sicherer Hafen – was insbesondere seit dem Brexit stark zu spüren sei. «Die Städte profitieren von ihrer hohen Attraktivität.»

„Der Immobilienwirtschaft geht's nach wie vor gut.“

ALFRED MEILI

Gerhard Demmelmair, Leiter des Immobiliengeschäfts für Drittkunden bei Swiss Life Asset Managers in der Schweiz, setzt auf Core-Immobilien an sehr guten Lagen, bevorzugt in innerstädtischen Gebieten. «Wir wollen eine hohe Ertragssicherheit», sagt er. Als Vorsorgeunternehmen würden sie langfristig sichere Renditen bevorzugen und entsprechende Immobilien suchen.

Die Procimmo SA verfolge eine andere Strategie, erklärt CEO Arno Kneubühler. Das Portfolio umfasst Gewerbe- und Industrieimmobilien mit vielen KMU-Betrieben, was besondere Flexibilität erfordere. «KMU verändern sich: Einmal wachsen sie, das andere Mal schrumpfen sie. Wir müssen uns mitentwickeln und ver-

suchen, ihre Bedürfnisse abzudecken.» Die Procimmo SA kauft gezielt Liegenschaften mit Wertschöpfungspotenzial, vor allem an B-Lagen. Anders als bei Core-Liegenschaften ist das Angebot im Added-Value- und Opportunistic-Bereich vielfältig.

Auch Schroder Investment Management investiert nicht mehr nur in den Schweizer Core-Prime-Bereich: «Wir suchen nach Alternativen, zum Beispiel Logistik-Liegenschaften», sagt Roger Hennig und verweist auf den wachsenden E-Commerce-Markt.

**EXPERIMENTIEREN GEFORDERT.** Als «historisches Neuland» bezeichnete Andreas Bleisch, Partner von Wüest & Partner, die aktuelle Situation. In diesem Ausmass habe es Negativzinsen noch nicht gegeben. «Die Marktakteure sind gefordert, sich mit völlig neuen Fragen auseinanderzusetzen. Es gibt noch keine Lehrbücher – wir müssen uns auf die Situation einstellen, experimentieren.» Auf der Ertragsseite könne man keine grossen Sprünge mehr erwarten. «Nach den Geschäftsflächen ist die Party auch bei den Mietwohnungen langsam vorbei», sagte Andreas Bleisch im Hinblick auf die Mietzinse. Die direkten Renditen seien heute teilweise tiefer als die Wertänderungsrenditen. Immo-

lienbewertungen seien anspruchsvoller geworden: «Wir müssen mit den aktuellen Verwerfungen umgehen, unsere Modelle neu kalibrieren, sie ständig nachjustieren.» Der Markt sei den Bewertern ein bisschen davongaloppiert: «Es herrscht ein Timelag, da ja nicht jeden Tag mehrere Transaktionen, z. B. an der Zürcher Bahnhofstrasse, beobachtet werden können.»

Alfred Meili, VR-Präsident der Meili Unternehmungen AG, möchte «nicht mit Andreas Bleisch tauschen» und in einem solchen Umfeld Immobilien schätzen müssen, wie er sagte. Sein Familienunternehmen setzt vorzugsweise auf Investitionen in bestehende Bauten und Neubauten. «Bauen ist das Intelligenteste, das man heute machen kann», so Alfred Meili. In der Schweiz gebe es einen hohen Anteil an Altbauten – jetzt müsse man

in Energieeffizienz investieren. Sein Resümee: «Wir leben in einer verrückten Welt. Doch der Immobilienwirtschaft geht's nach wie vor gut.» Diesem Fazit schlossen sich die anderen Teilnehmer der Podiumsdiskussion an.

**GROSSES INTERESSE AM THEMA.** Im Anschluss kamen aus dem Plenum noch einige Fragen – unter anderem, wie Schroder Investment Management als Immobilienfonds auf den Brexit reagiere. «Wir haben verschiedene Szenarien vorbereitet und gehen davon aus, dass die neue Regierung die Kündigung an die EU aussprechen wird», antwortete Roger Hennig. «Der Investmentmarkt ist in England massiv zurückgegangen, vor allem innerhalb des UK. Ja, in London herrscht im Moment Weltuntergangsstimmung.» Doch er ist überzeugt: «Der Brexit ist keine

Tragödie – obwohl es Konsolidierungen geben wird und die Preise zurückgehen. Für Ausländer ist London interessanter geworden.» Zudem: Europäische Städte hätten jetzt gute Chancen, in die Bresche zu springen. Mit diesen und vielen weiteren Statements sorgte der SPG Inter-city Talk wieder für viel Gesprächsstoff. Das Thema Negativzinsen trifft den Nerv der Branche – entsprechend riesig war das Interesse: Der Saal war bis auf den letzten Platz gefüllt. Die beliebte Veranstaltungsserie bietet nicht nur spannende Themen und Diskussionen, sondern auch Gelegenheit für entspanntes Networking. ●

Nächster Talk-Termin: Donnerstag, 3. November 2016, 07:30 Uhr mit Nationalrat Daniel Fässler, Präsident des Verbandes der Immobilien-Investoren zum Thema «Immobilieninvestitionen zwischen Regulierung und Rendite».  
Anmeldung: spgintercitytalk@spgintercity.ch

## Ein Anschluss für alles: Digital TV, Internet und Festnetztelefonie



Jetzt inklusive  
Vollservicepaket für  
Ihre Liegenschaft!

### Der 3-in-1 Kabelanschluss beinhaltet bereits:

#### Digital TV

- Digitales Fernsehen direkt aus der Kabeldose – ohne Set Top Box.
- Viele Sender in garantierter HD-Qualität unverschlüsselt empfangbar.
- Fernsehen, wo immer Sie sind und wann immer Sie wollen – auf dem Fernseher und dank der Horizon Go App auf dem Laptop oder auf dem Smartphone. Zusätzlich gibt es MyPrime Light: eine Auswahl an Kindersendungen, Dokumentationen, Filmklassikern und Serien auf Abruf.



#### Internet

- Ohne Zusatzkosten im Internet surfen mit 2 Mbit/s.
- Zugang zu superschnellem Internet über das Glasfaserkabelnetz.



#### Telefonie

- Festnetzanschluss ohne monatliche Grundgebühren inbegriffen (Basic Phone).
- Mit der UPC Phone App überall unterwegs zu Festnetzkosten oder Festnetztarifen telefonieren – sogar im Ausland!

Und das alles ist in jedem Raum mit  
einer Kabeldose verfügbar.

Weitere Infos unter  
0800 66 88 66 oder [upc.ch/3in1kabel](http://upc.ch/3in1kabel)



# Mehr Stadt wagen

Anlässlich einer Ansprache von Bundesrätin Doris Leuthard bezieht der Branchenverband «Entwicklung Schweiz» Position zum Thema «Quartier- und Arealentwicklung in der Schweiz». Nachfolgend ist der Inhalt des Positionspapiers wiedergegeben.



Das Bereitstellen von Wohnraum ist primär eine Aufgabe der Immobilienwirtschaft. Im Vergleich zu anderen Ländern steht pro Kopf viel Wohnraum zur Verfügung, und die Kosten dafür sind mehrheitlich gut tragbar.

**RED** • **SINNVOLLE QUARTIER- UND AREALENTWICKLUNGEN SIND EINE CHANCE.** Angesichts des zunehmenden Drucks auf den Raum und der steigenden Wohnungsnachfrage sind Verdichtung und Bauen «gegen innen» im Siedlungsraum zentrale und zukunftsgerichtete Lösungsansätze. Eine zeitgemässe und nachhaltige Quartier- und Arealentwicklung nimmt die Bedürfnisse der Nutzer und Bewohner auf, trägt dem

Raummangel und dem demographischen Wandel Rechnung und spart gleichzeitig Ressourcen. Quartier- und Arealentwicklungen sind eine sozioökonomische und soziokulturelle Chance für den Städtebau: Das Substrat wird verbessert, die Nutzungsvielfalt gesteigert und die soziale Durchmischung und Diversität gefördert.

Der Weg dazu führt über qualitative hochwertige Verdichtungen. Nur ho-

he Nutzungsdichten mit einer sehr guten städtebaulichen Qualität bieten die Möglichkeit, sowohl Wohnraum für gut Verdienende als auch für den breiten Mittelstand anbieten zu können. Da hohe Dichten unterschiedliche Expositionsqualitäten für die Wohnungen mit sich bringen, führen sie automatisch zu einem relevanten Anteil günstiger Wohnungen. Eine tiefe Nutzungsdichte an zentralen Lagen führt zu Luxusprodukten, die sich nur wenige Menschen leisten können. In diesem Sinne ist ein Paradigmenwechsel nötig: Hohe Dichte – verbunden mit dem Anspruch an eine hohe Siedlungsqualität – soll nicht nur bei Wohlwollen der Behörden ermöglicht werden, sondern ist den Gemeinden und Städten in Zukunft vor-

**Jetzt an 2017 denken**  
Neue Agenden und Kalender eingetroffen



INTERNET  
STORE.  
CH

zuschreiben, um unsere innerstädtischen Potenziale in der Schweiz auszuschöpfen.

Um die gewünschte Arealentwicklung zu fördern, sind die Bauvorschriften zu liberalisieren. Als Beispiel: Das Zürcher Niederdorf oder die Berner Altstadt müssten in Bezug auf Verkehrserschliessung, Lärm- und Brandschutz, Gebäude- und Grenzabstände, behindertengerechtes Bauen sowie Wohnhygiene wieder bebaubar sein. Letztlich ebnet die Entwicklung den Weg für nachhaltige Gemeinden und Städte und eine prosperierende Schweiz.

**DENKMALSCHUTZ JA – ABER NICHT UM JEDEN PREIS.** Rigoroser Denkmalschutz schränkt Entwicklungsmöglichkeiten stark ein. Die Ansprüche an den Wohn- und Arbeitsraum verändern sich jedoch stetig. So müssen Gebäude den neuen Ansprüchen und Bedürfnissen ihrer Nutzer gerecht werden: Das steigert ihre Attraktivität und bildet letztlich die Basis für eine zeitgemässe Siedlungsverdichtung, die im öffentlichen Interesse ist. Eine einseitige und zu starke Gewichtung des Denkmalschutzes zulasten der Siedlungsentwicklung erschwert die angestrebte Verdichtung erheblich. Die Siedlungsentwicklung muss daher in der Interessenabwägung denselben Stellenwert geniessen wie der Denkmalschutz.

Deshalb sollen die bestehenden Inventare «entrümpelt» werden, mit dem Ziel, diese zu halbieren. Sinnvolle Ersatzbauten müssen möglich sein. Ebenso müssen Bedingungen geschaffen werden, dass Gebäude ganz abgerissen oder zumindest strukturell massiv verändert werden

können. Dies steht nicht im Widerspruch mit dem Ortsbildschutz: Schützenswerte Ortsbilder im Ortskern sollen auch weiterhin erhalten werden.

**FUNKTIONALE DURCHMISCHUNG FÖRDERN.** Die funktionale Durchmischung ist ein wirksames Mittel, um die Entstehung von Schlafstädten zu verhindern und Quartiere zu beleben. Ein Quartier, in dem die Menschen wohnen, arbeiten, konsumieren, ihre Freizeit verbringen und sich erholen, ist ein lebendiges Quartier mit ganztags genutzten öffentlichen Räumen, wo sich die Bewohner sicher fühlen. Eine hohe Nutzungsvielfalt bringt zusätzliche Vorteile: Durch kürzere Wege zwischen Wohn- und Arbeitsort kann die Mobilität optimiert, die Infrastruktur entlastet und der Energiebedarf deutlich gesenkt werden. Schliesslich soll mit städtebaulichen Massnahmen auch die erwünschte Durchmischung gefördert werden.

**KEINE STAATLICHEN INTERVENTIONEN BEIM PRIVATEN WOHNUNGSBAU.** Das Bereitstellen von Wohnraum ist primär eine Aufgabe der Immobilienwirtschaft. Die Schweiz ist mit diesem privatwirtschaftlichen Versorgungsmodell gut gefahren. Im Vergleich mit andern Ländern steht pro Kopf viel Wohnraum zur Verfügung, und die Kosten dafür sind mehrheitlich gut tragbar. Das soll auch so bleiben. Die öffentliche Hand ist zuständig für die rechtlichen Rahmenbedingungen, innerhalb derer sich die privaten Akteure entfalten sollen. Auf weitergehende staatliche Interventionen und vor allem auf Subventionen ist zu verzichten, damit keine Parallelwirtschaft

entsteht und die Investitionsbereitschaft für den Wohnbau hoch bleibt.

Im heutigen politischen Umfeld der Städte beschäftigen sich mehr und mehr Ämter und Beamte auf Kosten der Steuerzahler mit der Planung und Erstellung von städtisch subventionierten Wohnsiedlungen. Die exorbitanten Kosten zu Gunsten einer kleinen Minderheit privilegierter Bürger sind im Sinne einer Opportunitätskostenbetrachtung sehr kritisch zu hinterfragen. Aufgrund des nicht vorhandenen unternehmerischen Anspruchs ihres Umfeldes verursachen verwaltungsinterne Projektteams immer höhere Kosten.

Der Kostentreiber in der Projektentwicklung ist die Integration überflüssiger und luxuriöser Anforderungen und Lösungen, die vielfach seitens Politik direkt oder seitens der Beamten im vorausgehenden Gehorsam eingebracht werden. Angesichts dieses Kostenblocks entgehen der öffentlichen Hand jedes Jahr riesige Geldbeträge, die sie andernorts besser gebrauchen und effektiver einsetzen könnte. ●

#### ENTWICKLUNG SCHWEIZ

Entwicklung Schweiz repräsentiert als Branchenverband Unternehmen, die Gesamtdienstleistungen im Bau- und Immobilienmarkt anbieten. Die Mitglieder übernehmen Leistungen wie die Entwicklung, Planung und Realisierung von Immobilien. Sie tragen unternehmerische Risiken, gesellschaftliche Verantwortung und zeichnen sich durch innovative und ökologische Lösungen aus. Der Verband zählt zurzeit 20 Mitgliedsfirmen mit rund 80 Niederlassungen im In- und Ausland, die rund 50% des schweizerischen Gesamtdienstleistungsvolumens erbringen. Die angeschlossenen Unternehmen beschäftigen weit über 10 000 Mitarbeiter und erzielen mit Gesamtdienstleistungen einen Umsatz von über 10 Mrd. CHF. Weitere Informationen unter [www.entwicklung-schweiz.ch](http://www.entwicklung-schweiz.ch).

## MEHRGESCHOSSIG BAUEN FÜR FORTGESCHRITTENE

Sprechen Sie mit uns über Ihr zukunftsweisendes Projekt in Holzbauweise.

[www.renggli-haus.ch](http://www.renggli-haus.ch)



**RENGGLI**

HOLZBAU WEISE

# Warme Füße und gute Laune aus über zehn Millionen Litern gespartem Heizöl.

[ewz.ch/dieMöglichmacher](http://ewz.ch/dieMöglichmacher)

Mit unseren Energielösungen für Wärme und Kälte sparen wir über zehn Millionen Liter Heizöl pro Jahr ein. Wir finanzieren, planen, bauen und betreiben Energieversorgungsanlagen. Unsere Kundinnen und Kunden erhalten die benötigte Wärme oder Kälte und das Betriebs- und Investitionsrisiko übernehmen wir.



Engagiert  
in die Zukunft:

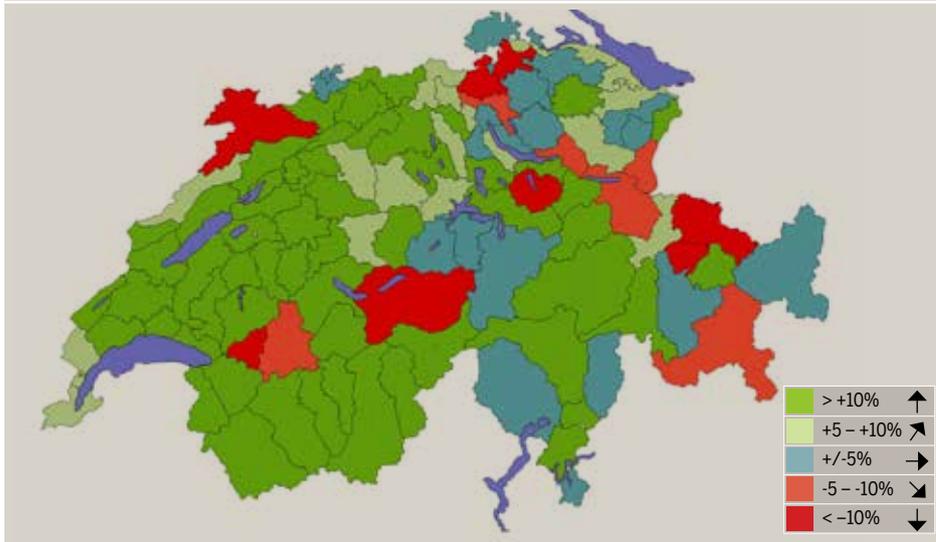
**ewz**



Ein Unternehmen  
der Stadt Zürich

# EIGENTUMSWOHNUNGEN BLEIBEN SEHR BEGEHRT

**VERÄNDERUNG DER NACHFRAGE NACH EIGENTUMSWOHNUNGEN**  
im Vergleich zum Vorjahr, Quelle: Reamatch360



**Angesichts der fehlenden Anlagealternativen und der immer noch sehr tiefen Zinsen ist es nicht erstaunlich, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen trotz sinkender Zuwanderung weiterhin boomt.**

Während der Rückgang der Zuwanderung bei den Mietwohnungen zu einer deutlichen Abschwächung des Nachfragewachstums geführt hat, bleiben Eigentumswohnungen gefragt. Da gleichzeitig die Neu-

bautätigkeit im Mietwohnungsbereich stark gestiegen ist und weniger neue Eigenheime erstellt wurden, mehren sich im Mietwohnungsmarkt die Anzeichen einer Entspannung, während der Eigentumswohnungsmarkt schweizweit unverändert auf Hochtouren läuft. Dazu trägt die Nachfrageseite ihren Teil bei: Im September 2016 befanden sich insgesamt 9% mehr Haushalte auf der Suche nach einer Eigentumswohnung als im Vor-

jahr. Dieser nochmalige Anstieg der Nachfrage war allerdings nicht überall zu beobachten. Insbesondere in vielen Tourismusregionen ging die Eigenheimnachfrage weiter zurück. Aber auch im Wirtschaftsgrossraum Zürich präsentierte sich das Nachfragewachstum, wenn überhaupt eines zu verzeichnen war, deutlich schwächer als im Rest der Schweiz. Ausnahmen von dieser Regel finden sich in den steuergünstigen Regionen rund um Zürich (z. B.

in den Regionen Zug und March), wo die Nachfrage nach Eigentumswohnungen immer noch stark im Steigen begriffen ist. Die segmentspezifische Analyse der Nachfragedaten zeigt ein stärkeres Wachstum der Eigentumswohnungsnachfrage in den günstigeren Preissegmenten und eher bei den kleineren Wohnungen, auch wenn die 4- bis 4,5-Zimmer-Wohnung der am stärksten nachgefragte Eigentumswohnungstyp bleibt.

NACHFRAGE NACH PREISKATEGORIE		
CHF pro Monat	Aktuell	Veränderung zum Vorjahr
<300 000	1338	↑
300 000 – 600 000	3486	↑
600 000 – 900 000	8345	↗
900 000 – 1 200 000	7130	↗
1 200 000 – 1 500 000	5214	→
>=1 500 000	6695	↗

NACHFRAGE NACH ZIMMERZAHL		
Anzahl Zimmer	Aktuell	Veränderung zum Vorjahr
1 – 1,5	1544	↑
2 – 2,5	4457	↑
3 – 3,5	10 058	↑
4 – 4,5	18 496	↑
5 – 5,5	17 328	↗
6 – 6,5	10 898	↗

NACHFRAGE NACH WOHNFLÄCHE		
Quadratmeter	Aktuell	Veränderung zum Vorjahr
<60	4378	↑
60 – 100	2152	↑
100 – 140	4683	↗
140 – 180	6703	↑
180 – 220	7318	↑
>=220	9818	↗

ANZEIGE

## Refresher – Tagesseminar Immobilienbewertung

- Denkmalpflege – (k)ein Luxus?
- Marktwertschätzung einer Immobilie mit Entwertung der Grundsubstanz?

### Referenten

**Lukas Knörr**  
Dipl. Ing. FH, M.Sc. in Denkmalpflege  
TU Berlin, Zürich  
Bauberater für die Stadt Zürich  
Kantonale Denkmalpflege, Zürich

**Jürg Messmer**  
Immobilienökonom MAS FH  
Immobilien schätzer CAS FH  
Bauführer SBA, Techniker TS  
Swiss Rees GmbH, Kreuzlingen  
Immobilienentwicklungen  
und Bewertungen

**Mittwoch**  
**2. November 2016**

9 bis 17 Uhr  
Stadtpalais Rechberg  
Kutscherhaus, Hirschengraben 40  
8001 Zürich

### Informationen/Anmeldung

T: 044 322 10 10  
www.sirea.ch



Das Ausbildungsinstitut des Schweizer Immobilien schätzer-Verbandes und Kooperationspartner der Fachhochschulen in Immobilienbewertung.

**SCHWEIZ**

**LEERSTÄNDE GESTIEGEN**

Zum 1. Juni 2016 standen in der Schweiz 56 518 oder 1,30% aller Wohnungen inklusive Einfamilienhäuser leer. Das ist gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg um 11% oder 5436 Wohnungen. Dies zeigen die Daten der Leerwohnungszählung des Bundesamts für Statistik BFS. Die Leerwohnungsziffer erreiche ein Niveau, das zuletzt zur Jahrtausendwende beobachtet wurde, schreibt das BFS in einer Medienmitteilung. Seit dem Tiefstand im Jahr 2009 (0,90%) stieg sie von Jahr zu Jahr kontinuierlich, wobei sich der Anstieg in den drei letzten Jahren beschleunigte. Die höchste Veränderung der Leerwohnungsziffer wurde im Tessin beobachtet, gefolgt vom Espace Mittelland und der Nordwestschweiz.

**SHOPPINGCENTER IM MINUS**

Die Umsatzzahlen für das 2. Quartal 2016 zeigen über alle zehn von Wincasa regelmässig beobachteten Shop-

pingcenter und über alle Branchen einen Rückgang von nominal 1,1% im Vergleich zum Vorjahresquartal. Damit schwächte sich gemäss dem «Retail Snapshot» die negative Umsatzdynamik zum zweiten Mal in Folge ab. Die beiden umsatzstärksten Branchen, Warenhäuser/Lebensmittel und Bekleidung, verzeichneten ein Minus von 2,7% bzw. 3,2%. Positiv entwickelten sich hingegen Segmente, die Angebote mit Erlebnisfaktor offerieren, beispielsweise Sport, Freizeit, Wohnwelten sowie Gastronomie.

**STEIGENDE HYPOZINSEN ERWARTET**



Zwei von drei Bewohnern der Schweiz rechnen für die nächsten fünf Jahre mit weiter steigenden Immobilien-

preisen sowie mit höheren Hypothekarzinsen. Das ergab eine kürzlich durchgeführte Befragung von 916 in der Schweiz ansässigen Personen durch den Hypothekarspezialisten MoneyPark und das Maklernetzwerk alaCasa.ch. Zwischen den Generationen sind grosse Unterschiede bei den Preis-erwartungen festzustellen. Jüngere Befragte gehen mit Abstand am häufigsten von «deutlich höheren» Immobilienpreisen bis 2021 aus. Mit dem Alter werden die Prognosen konservativer.

**ZOLLIKON SUCHT INVESTOR**

Die Gemeinde Zollikon sucht im Rahmen eines mehrstufigen Bieterverfahrens nach einem Investoren für das Areal «Beugi». Das 6230 m<sup>2</sup> grosse Grundstück im Zentrum von Zollikon soll im Baurecht abgegeben werden. Laut Gestaltungsplan ist eine Nutzung durch Wohnen, Büro und Dienstleistungen, Verkauf und Gastronomie sowie nicht störendes Gewerbe zulässig. Als Hauptmieter für ein Ladenlokal im Untergeschoss der Überbauung hat der Gemeinderat bereits einen Vorvertrag mit Coop geschlossen. Dieser muss vom Baurechtsnehmer übernommen werden.

mate Value Property Fund» erworben – ein Bürohaus in Amsterdam. Der Kaufpreis lag nach CS-Angaben bei 17 Mio. EUR. Das Ydek Building wurde 2012 errichtet. Es verfügt über eine vermietbare Fläche von 5500 m<sup>2</sup>. Das Gebäude ist langfristig an die Kommunikations- und Medienberatung Dentsu Aegis vermietet.

**KAPITALERHÖHUNG VON REALSTONE**

Der Immobilienfonds Realstone Swiss Property will im September neue Fondsanteile über 100 Mio. CHF ausgeben. Mit dem Erlös sollen künftige Investitionen finanziert sowie die Verschuldungsrate des Fonds reduziert werden, teilt Realstone mit. Die Zeichnungsfrist lief vom 12. bis 23. September 2016, Liberierungsdatum war der 30. September. Für fünf alte Anteile konnte ein neuer Anteil gezeichnet werden, der Zeichnungspreis lag bei 122.20 CHF pro Anteil.

**STREETBOX AN DER BÖRSE**



Seit dem 7. Oktober 2016 zählt der SXI Real Estate Funds Index einen Fonds mehr. Neu gehört der Streetbox Real Estate Fund, der von der Procimmo SA verwaltet wird, zu diesem Index. Der Fonds investiert vorwie-

ANZEIGE



**CAMPOS, DAS ERSTE UND EINZIGE CAFM-PORTAL.**

Weil ein CAFM-Portal einfach mehr Nutzen bringt, als eine übliche CAFM-Lösung!  
Wir zeigen Ihnen gerne den Unterschied:  
[www.campos.ch](http://www.campos.ch)





**MACHT IMMO'S MOBIL.**

Klicken Sie sich ins Flächen-, Portfolio-, Anlagen-, Sicherheits- und Facility Management von CAMPOS:  
<https://www.campos.ch/video/flaechen>

gend in Immobilien des Typs «modulare Lagerhallen» und ist vor allem in den Agglomerationen in der Westschweiz tätig. Der Streetbox Real Estate Fund verfügt aktuell über ein Nettofondsvermögen von über 100 Mio. CHF und über ein Gesamtfondsvermögen von rund 160 Mio. CHF. Er umfasst derzeit Objekte an 18 Standorten in der Westschweiz.

#### HIAG KAUFT LECLANCHÉ

Die Hiag Immobilien AG übernimmt die «Village 52 SA», die Eigentümerin des ehemaligen Produktionsstandortes der Leclanché in Yverdon-les-Bains VD ist. Das Areal mit einer Nutzfläche von rund 17 000 m<sup>2</sup> besteht aus elf Gebäuden, die nach Schliessung der Produktion instandgesetzt wurden und heute durch eine breit diversifizierte Mieterschaft genutzt werden. Der annualisierte Liegenschaftsertrag beläuft sich auf 1,5 Mio. CHF, wobei derzeit 82% der Flächen vermietet sind. Die Hiag Immobilien sieht in dem Westschweizer Standort eine «sehr gute Ergänzung» des Portfolios. Das Unternehmen besitzt derzeit Areale an rund 40 Standorten mit einer Gesamtfläche von 2,6 Mio. m<sup>2</sup> Land.

#### HIAG MIT MEHR GEWINN

Die Hiag Immobilien AG hat im 1. Halbjahr 2016 ihren Liegenschaftsertrag um 3,8% auf 26,1 Mio. CHF gesteigert. Der Gewinn (gemäss EPRA-Vorgaben) stieg gegenüber dem Vorjahr um 13,7% auf 14,5 Mio. CHF. Das Unternehmensergebnis

sank dagegen von 24,2 Mio. CHF auf 21,6 Mio. CHF. Nachdem im 1. Halbjahr 2016 zwei Objekte verkauft wurden, bestand das Gesamtportfolio per Ende Juni aus 113 Liegenschaften und war zum Stichtag mit 1,2 Mrd. CHF bewertet.

#### B&B HOTELS PLANT MARKTEINTRITT IN DER SCHWEIZ

Die französische Hotelkette B&B hat mit der Immobilien-gruppe Serliana einen langfristigen Mietvertrag für ein Gebäude auf dem Serliana-Areal in Wallisellen abgeschlossen. Das erste B&B Hotel in der Schweiz wird 142 Zimmer auf einer Gesamtfläche von rund 3300 m<sup>2</sup> haben und Mitte 2018 eröffnen, berichtet das Hotelportal htr.ch. Weiter plant B&B, in den nächsten Jahren weitere vier bis fünf Hotels in der Schweiz zu eröffnen. Derzeit betreibt die B&B-Gruppe mehr als 360 Hotels in sechs Ländern. Der Grossteil der Häuser befindet sich in Deutschland, Frankreich und Italien. Die B&B-Hotels sind im Zwei- oder Drei-Sterne-Bereich angesiedelt.

#### ISS GEWINNT DEN SWISS ARBEITGEBER AWARD 2016

Mitarbeiterzufriedenheit wird bei ISS mit rund 11 700 Mitarbeitern grossgeschrieben. Dies spiegelt sich auch in den Resultaten der aktuellen Benchmarking-Befragung des Instituts «icommit» zu den Themen Engagement, Zufriedenheit, Arbeitssituation, Kultur, Struktur, Führung und Wissenstransfer wider, die der Vergabe des Swiss Arbeitgeber Awards zugrunde liegt. ISS Schweiz belegte



ABACUS

## Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement

- > Verwaltung von Mietliegenschaften und Stockwerkeigentümergeinschaften
- > Prozessorientierte Programmassistenten
- > Individuell gestaltbare Masken
- > Elektronische Ablage sämtlicher Dokumente
- > Mobile Wohnungsübergabe inkl. Abnahmeprotokoll auf iPad

[www.abacus.ch](http://www.abacus.ch)

 **ABACUS**  
business software

den 1. Platz in der Kategorie «Grosse Unternehmen mit mehr als 1000 Mitarbeitern».

**PARTNERSCHAFT ZWISCHEN PRIVERA UND MOVU**

Um Synergien zu nutzen, gehen Privera und das Start-up-Unternehmen Movu eine Innovationspartnerschaft ein. Diese beinhaltet einen regelmässigen Austausch, um neue digitale Lösungen zu entwickeln. Movu betreibt eine Internetplattform, auf der die Kunden kostenlos Offerten von qualitätsgeprüften Umzugs- und Reinigungsfirmen aus ihrer Region anfordern können. Dabei profitieren Kunden von einer Festpreis- und Abnahmegarantie sowie einem persönlichen Umzugsberater.

**FUNDAMENTA REAL ESTATE MIT GUTEM ERGEBNIS**

Die Fundamenta Real Estate AG hat im 1. Halbjahr 2016 ihren Liegenschaftsertrag aus Vermietung um fast 10% von 8,47 auf 9,28 Mio. CHF gesteigert. Doch ein reduzierter Neubewertungseffekt

führte zu einem Rückgang des Reingewinns um rund 19% auf 5,24 Mio. CHF. Grund für die Steigerung des Liegenschaftenertrags sei der Portfolioausbau und ein im Vorjahr fertiggestelltes Neubauprojekt, teilt die Fundamenta mit. Fundamenta Real Estate ist an der Berner Börse kotiert.

**SPS VERKAUFT IN GENÈVE**



Die Swiss Prime Site hat ihre Geschäftsliegenschaft Rue de Rive 3 in Genf verkauft. Die 1900 erstellte und 2002 teilsanierte Liegenschaft im Genfer Stadtzentrum wechselte für einen Verkaufspreis von 43,3 Mio. CHF den Eigentümer. SPS hatte den Fair Value der Immobilie zu-

vor auf 33 Mio. CHF beziffert. Das Objekt verfügt über eine Mietfläche von knapp 1900 m<sup>2</sup> und ist zum Grossteil langfristig vermietet. SPS wurde im Verkaufsprozess von JLL beraten.

**MOTEL ONE EXPANDIERT WEITER-**

Anfang September hat die deutsche Hotelgruppe Motel One in Basel ihr erstes Haus in der Schweiz eröffnet. Wie Unternehmensgründer und CEO Dieter Müller sagt, seien weitere Standorte geplant. Das Motel One in Basel hat 143 Zimmer und befindet sich in einer ehemaligen Büroimmobilie, welche die Eigentümerin Swiss Prime Site umgebaut hat. 2017 wird in der ehemaligen Post Selnau in Zürich das zweite Motel One eröffnet. Wie Müller sagt, wolle man in der Schweiz gerne noch weitere Hotels eröffnen, namentlich in Genf und Bern.

**HELVETIA KAUFTE IN BASEL**

Die Helvetia Anlagestiftung hat in Basel von Credit Suisse 1a Immo PK per September

eine vollvermietete Geschäftsliegenschaft mit über 4000 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbeflächen an der Holestrasse erworben. Vermittler im Auftrag des Verkäufers war SPG Intercity Zurich.

**WINCASA BAUT OLTEN AUS**



Da das Immobilienportfolio der Wincasa AG im Raum Olten in den letzten Monaten stetig gewachsen ist, sind dort neue Arbeitsplätze entstanden, die zusätzlichen Platz beanspruchen. Deshalb ist die Wincasa-Filiale Olten Ende September in grössere Büroräume in den Aarepark gezogen. «Die neuen Büroräume ermöglichen uns eine engere Zusammenarbeit, da nun alle 45 Mitarbeiter unter einem Dach arbeiten», freut sich Filialleiter Marcel Peter.

ANZEIGE



**immob8.5**  
Financial tools - Technical tools - Administrative tools

**Software für die Verwaltung von Mietliegenschaften und Stockwerkeigentum**

[www.immob8-5.ch](http://www.immob8-5.ch)

**thumherrs**  
Morgenstrasse 121 - 3018 Bern  
Telefon 031/990.55.55

Route de Châtaigneriaz 1 - 1297 Founex  
Téléphone : 022/950.92.00

**B-ITS**  
Bigger IT Services AG  
Postfach 34 - 8280 Kreuzlingen 3  
Telefon: +41 (0)71 680 06 70

## PROJEKTE

### SBB SANIEREN BASLER BAHNHOF

Die SBB haben das Baugesuch für die Sanierung des Westflügels des Bahnhofs Basel SBB eingereicht. Geplant sind unter anderem neue Geschäftsflächen und Gastronomieangebote. Lokalen Medienberichten zufolge werden 70 Mio. CHF investiert. Die Hauptarbeiten sollen im November 2017 beginnen und voraussichtlich bis Ende 2020 dauern. Der sanierte Westflügel soll dann im Jahr 2021 wieder eröffnet werden.

### TRINATIONALES WOHNQUARTIER IN BASEL

Im Dreiländereck bei Basel soll ein trinationales Quartier mit Wohnräumen und Arbeitsplätzen für 20 000 Menschen entstehen. Nun ist das Projekt mit dem Abschluss des Raumkonzepts einen Schritt vorwärtsgekommen. Am Projekt beteiligt sind nebst Basel auch Saint Louis im Elsass und der deutsche Landkreis Lörrach. Hintergrund des Vorhabens ist der Strukturwandel in den Hafen- und Industriearealen entlang des Rheins. Die Initiatoren hoffen, dass das Stadtentwicklungsprojekt ähnlich wie die Hamburger Hafencity Potenziale erschliesst. Auf der Internationalen Bauausstellung (IBA) Basel 2020 sollen die ersten konkreten Vorhaben vorgestellt werden.

### STARTSCHUSS AUF DEM SIG-AREAL

Die Baubewilligung für das Projekt «Grünerbaum» auf dem SIG-Areal in Neuhausen

am Rheinfluss wurde erteilt. Es ist der Auftakt für die Umgestaltung des 120 000 m<sup>2</sup> grossen Areals direkt am Rheinfluss. Der Gebäudekomplex Grünerbaum am Industriepark wird ab September komplett umgebaut. Im Obergeschoss entstehen 52 Wohnungen im Loftstil, die von externen Gästen und Geschäftsleuten gebucht werden können. Im Erdgeschoss sind Gastronomie, Geschäfte und Co-Working-Spaces vorgesehen. Darüber hinaus sollen im Grünerbaum Räume für Events und Ausstellungen eingerichtet werden. Der Bezug ist für April 2018 geplant.

### ROCHE BAUT ZWEI- TEN BÜROTURM



Der Pharmakonzern Roche kann seine Baupläne im Basler Wettsteinquartier vorantreiben. Gegen den Bebauungsplan für das Nordareal seien keine Rekurse eingegangen, teilt der Kanton Basel-Stadt mit. Damit ist der Bebauungsplan nun rechtskräftig, und Roche kann die Entwicklung des Areals weiter verfolgen. Roche plant auf dem Areal entlang der Grenzacherstrasse mehrere bis zu 132 Meter hohe Bauten für ein Forschungszentrum. Zudem soll ein 205 Meter hohes Bürogebäude



SOFTWARE FÜR DIE PROFESSIONELLE  
BEWIRTSCHAFTUNG VON LIEGENSCHAFTEN



DMS  
Stowe  
Makler  
Extranet  
Verwaltung

[www.quorumsoftware.ch](http://www.quorumsoftware.ch)

entstehen. Der Konzern will 3 Mrd. CHF in den Ausbau investieren.

### GRUNDSTEINLEGUNG FÜR BASLER WOHN-PROJEKT

Der Kanton Basel-Stadt will im ehemaligen Verwaltungsstandort an der Maiengasse neuen Wohnraum schaffen. Dafür wurde Mitte September der Grundstein gelegt. Auf dem 4400 m<sup>2</sup> grossen Areal entstehen 54 Wohnungen und zwei Kindergärten. Ziel des Projekts sei es, erschwinglichen Wohnraum für ältere und jüngere Menschen in Ein- und Zweiper-

sonenhaushalten, aber auch für Familien mit Kindern zu bauen, heisst es in einer Medienmitteilung.

#### PERSONEN

### NEUE DIREKTORIN FÜR DAS STÄDTEBAU-AMT



Der Zürcher Stadtrat hat die Architektin Katrin Gügler zur neuen Direktorin des Amts für Städtebau gewählt. Sie wird das Amt am 1. April 2017 antreten. Katrin Gügler (51) folgt auf Patrick Gmür, der das Amt für Städtebau Ende September 2016 verlassen hat. Bis zum Stellenantritt der neuen Direktorin führt Pascal Hunkeler als Mitglied der Geschäftsleitung und stellvertretender Direktor das Amt für Städtebau. Gügler hat an der ETH Zürich Architektur studiert und war anschliessend Mitarbeiterin bei Morger & Degelo Architekten in Basel.

Stéphane Gasser», sagte Jean Genolet (siehe Bild), Leiter Center Management Westschweiz.

### ACRON ERWEITERT DAS MANAGEMENT



Die Immobilieninvestmentgesellschaft Acron, Zürich, hat ihr Managementteam um Michael Teperski (Bild oben) und Paul Soblik erweitert. Beide nehmen den Rang eines Managing Directors ein und berichten an den CEO Kai Bender. Michael Teperski verantwortet seit dem 1. September 2016 die Bereiche Marketing, Business Development und Client Relationship Management. Der 49-jährige kommt von der deutschen Vermögensverwaltung DJE Kapital AG, München, und war dort Bereichsleiter Marketing & Öffentlichkeitsarbeit. Paul Soblik erfüllt seit 1. August 2016 die Funktion des Head of Hospitality. Der 35-jährige war zuvor Founding Partner der Macun Capital Partners in Pfäffikon, Vce

### WINCASA CENTER MANAGEMENT MIT NEUER STRUKTUR



Der Bereich Center Management des Immobiliendienstleisters Wincasa stellt sich neu auf. Künftig gibt es zwei Hubs in Genf und Lausanne, statt wie bisher eine Zentrale für die Romandie in Genf. Die Sparte betreut schweizweit rund 80 Shoppingcenter und Retail-Liegenschaften mit einer Fläche von insgesamt 600 000 m<sup>2</sup>. Neu trägt Jean Genolet die Gesamtverantwortung für die Westschweiz mit 23 Shoppingcentern. «Der Genfer Hub wird neu von Yvan Meyer geleitet, der Hub Lausanne von



### Weiterbildung Immobilien

- > Immobilien Sachbearbeiterkurse SVIT
- > Immobilienbewerter/-in, eidg. FA
- > Immobilienbewirtschafter/-in, eidg. FA
- > Immobilienvermarkter/-in, eidg. FA
- > Immobilientreuhänder/-in, eidg. Diplom
- > Praxisseminare (Stockwerkeigentum, Wohnungsabnahme)

#### Nächste Infoveranstaltungen

Montag, 7. November 2016, 18.00 Uhr  
Mittwoch, 30. Dezember 2016, 18.00 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, beim S-Bahnhof Bern-Wankdorf

Feusi Bildungszentrum Bern und Solothurn | [www.feusi.ch](http://www.feusi.ch)  
Telefon 031 537 36 36 | [weiterbildung@feusi.ch](mailto:weiterbildung@feusi.ch)



Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft | [www.svit.ch](http://www.svit.ch)



Immobilien- und Bildungskompetenz

President Acquisitions Hotels bei der Credit Suisse in Zürich sowie Senior Associate Consulting & Valuation bei HVS in New York.

### AFIAA STARTET 2017 MIT NEUEM CEO



Per 1. Januar 2017 übernimmt Ingo Bofinger die Position des Geschäftsführers der AFIAA Anlagengestaltung für Immobilienanlagen im Ausland mit Sitz in Zürich, New York und Sydney. Der 49-jährige, in Stuttgart geborene Immobilienmanager tritt die Nachfolge von Dr. Stephan Kloess an, der die Position bis Ende 2016 ad interim ausfüllt.

### FÜHRUNGSWECHSEL BEI JLL

Der Diplomkaufmann Christian Ulbrich, seit Juni 2016 Präsident beim Immobiliendienstleister JLL, hat mit Wirkung zum 1. Oktober auch die Position des CEO inne. Ulbrich tritt die Nachfolge von Colin Dyer an, der Ende 2016 in den Ruhestand gehen und von seiner Funktion als CEO von JLL am 30. September zurücktreten ist. Ulbrich arbeitet seit 2005 bei JLL, zunächst als Geschäftsführer in Deutschland, seit 2009 als Verantwortlicher für die EMEA-Region.



### RÜTTIMANN NEUER CS-INVESTMENTCHEF



Raymond Rüttimann wird per Januar 2017 Nachfolger von Beat Schwab als Leiter Real Estate Investment Management Schweiz. Der Immobilienentreuhänder Rüttimann stiess 2000 zu Credit Suisse und hat bis heute Führungsfunktionen in den Bereichen Property Asset Management und Development & Construction wahrgenommen.

### ALLTHINGS: GESCHÄFTSFÜHRER FÜR DEUTSCHE FILIALE

Nachdem das Schweizer Basler Unternehmen Allthings im September eine Tochtergesell-

schaft mit Sitz in Berlin gegründet hat, wurde nun Dirk Dittrich (30) zum Head of Business Development Germany ernannt. Dittrich wird in seiner neuen Funktion direkt an CEO Stefan Zanetti berichten und für die Unternehmensentwicklung und den Vertrieb in Deutschland verantwortlich zeichnen. Der Fokus liegt zunächst auf der Projektakquisition und der Betreuung von Projektentwicklern, Asset-Managern und Immobilienverwaltern.



#### FIRMENNACHRICHTEN? FÜHRUNGSWECHSEL? PROJEKTE?

Senden Sie Ihre Mitteilungen mit druckfähigen Bildern für die Veröffentlichung in der Immobilienia an [info@svit.ch](mailto:info@svit.ch)!

ANZEIGE

# DIE GRAFFITISCHUTZ-SPEZIALISTEN

[www.desax.ch](http://www.desax.ch)

NEU

DESAX AG

Ernetschwilerstr. 25  
8737 Gommiswald

T 055 285 30 85

DESAX AG

Felsenaustrasse 17  
3004 Bern

T 031 552 04 55

DESAX AG

Ch. Mont-de-Faux 2  
1023 Crissier

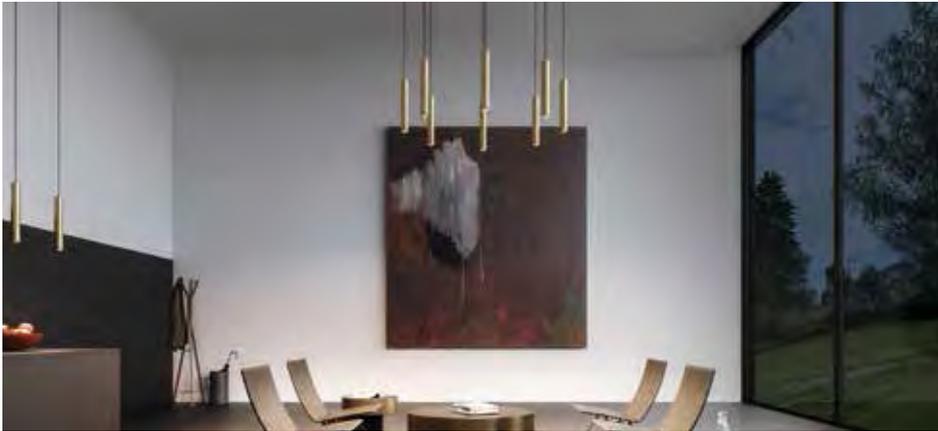
T 021 635 95 55

Graffitischutz  
Betonschutz  
Desax Betonkosmetik  
Betongestaltung  
Betonreinigung

  
**DESAX**  
Schöne Betonflächen

# Modernes Licht – digital vernetzt

Die digitale Revolution macht auch vor dem Thema Licht nicht halt. Die rasante Entwicklung zeigt sich anhand immer effizienter und kleiner werdenden Leuchten und Lampen sowie deren Vernetzung innerhalb des «Smart Building».



«Smart Building» heisst das Schlagwort, welches für die fortschreitende Durchdringung des Alltags mit digitalen Technologien steht (Bild: Ribag Licht AG).

GERALD BRANDSTÄTTER\*

**MEHR LICHT DANK LED-TECHNIK.** Die altehrwürdige Glühbirne stand uns rund 150 Jahre mit ihrem warmen Licht treu zur Seite. Es folgten die Kompaktleuchtstofflampe und dann die Halogenlampe. Heute liegt das Potenzial in der LED-Technologie, die mit hoher Lichtqualität, effizienten Lösungen und ihrem hochwertigen weissen Licht überzeugt. Die digitale Steuerung sowie die Art und Weise, wie wir unsere Wohnungen, Büros und Geschäfte oder Städte beleuchten, hat sich durch die LED grundlegend verändert. Nicht nur, dass die LED-Lichtquellen immer kleiner werden, sie werden gleichzeitig auch immer effizienter. Während die klassische Glühbirne noch rund 10 Lumen pro Watt generierte, bieten LED zurzeit rund das Zehnfache: also viel mehr Licht aus viel weniger Energie von viel kleineren Lampen bei viel geringerer Wärmeabgabe. Leuchtdioden (LED) lassen sich hervorragend in moderne Lichtsteuerungssysteme einbauen. Dank der vielen Vorteile der LED entstehen besonders im Lichtdesign neue Möglichkeiten: Leuchtende Lichtflächen und flache Hülsen ermöglichen innovative Beleuchtungsszenarien, bei denen die eigentliche LED-Lichtquelle im Hintergrund bleibt.

**KLUG GESTEUERT.** Durch das europaweite Verbot der Glühbirne eroberten alternative Leuchtmittel wie die LED innert Kürze den Markt. In der Folge veränderte sich auch die Ansteuerung von Beleuchtungslösungen. Der klassische Lichtschalter, der eine einzelne Leuchte ein- oder ausschalten

kann, wird zunehmend von digitalen Lichtsteuerungen abgelöst, die über eine gewisse Intelligenz verfügen. Diese Steuerungen bieten dem Anwender Funktionalitäten, die mit der alten Technik nicht möglich waren.

So lassen sich für verschiedene Situationen die Beleuchtungsstärke und auch die Lichtfarbe anpassen. Eine bedarfs- bzw. zeitgesteuerte Beleuchtung kann hier helfen, Kosten zu sparen. Entsprechende Systeme gibt es nicht nur für grosse Gewerbeliegenschaften. Sinnvoll einsetzbare Lösungen sind auch für den Bereich der Wohnimmobilien verfügbar. Die Industrie zeigt immer intelligentere Lösungen und zukunftsweisende Technologien zur Digitalisierung und Vernetzung. Dabei steht der Einfluss von Licht auf den Menschen ebenso im Fokus wie vernetzte Sicherheit, intelligente Haus- und Gebäudeautomation sowie effizientes Energiemanagement.

Im Mittelpunkt stehen die Vernetzung der Gewerke und das systemische Zusammenwirken der Komponenten. Über das Thema Digitalisierung und Ansteuerbarkeit von Beleuchtung wachsen Licht und Gebäudetechnik systemisch zusammen. Die moderne Gebäudeautomation ermöglicht es, Wohn- und Arbeitsräume völlig neu zu organisieren, zu steuern und zu kontrollieren. «Smart Building» heisst das Schlagwort, welches für die fortschreitende Durchdringung des Alltags mit digitalen Technologien steht.

**BIODYNAMISCHES LICHT.** Ob all der Digitalisierung und Vernetzung bleibt der Mensch ein lichtsensitives Lebewesen.

Menschen können in der Regel nicht mehr ihrem natürlichen Biorhythmus nachgehen. Verantwortlich dafür ist unsere industrialisierte und durch ein aufgelöstes Zeitraster geprägte Gesellschaft. Neben seiner funktionalen Rolle ist Licht ein wichtiger Beeinflusser unserer emotionalen und körperlichen Verfassung: Frühmorgens schätzen wir die Aktivierung unseres Organismus durch Licht, spätabends geniessen wir die wohltuende Beruhigung für einen erholsamen Schlaf.

Daher sind Beleuchtungslösungen gefragt, die sich in positiver Weise auf den Rhythmus des Menschen auswirken. Dank moderner Leuchtmittel und Lichtmanagementsystemen lässt sich biodynamisches Licht heutzutage gezielt einsetzen und wird zum Beispiel in Büros sowie im Gesundheits- und Bildungsbereich verwendet. Eine auf den menschlichen Rhythmus abgestimmte dynamische Beleuchtung am Arbeitsplatz sieht dann wie folgt aus: Morgens enthält das Licht einen zusätzlichen Blauanteil, welcher der Anregung dient. Nachmittags leuchtet ein konzentrationsförderndes hellblaues Licht, und zum Feierabend hin folgt ein etwas sanfteres Licht in Orange- und Gelbtönen. Eine Steigerung des allgemeinen Wohlbefindens ist erwiesen, welche sich auch auf die Arbeit und die Motivation des Mitarbeiters positiv auswirkt. Verschiedene Systeme, wie das erwähnte RibagAir Smart Lighting, widerspiegeln die Verschiedenartigkeit an Emotionalität und rücken die biologische Wirksamkeit auf den Menschen in den Mittelpunkt: Sobald zum Beispiel RibagAir-Leuchten eingeschaltet werden, erzeugen sie automatisch das richtige biodynamische Licht zur richtigen Zeit.

Mit der neusten Leuchtengeneration wird der Begriff Lichtkomfort neu definiert; Licht und Gebäudetechnik wachsen systemisch zusammen. Damit lässt sich zusätzliche Energieeffizienz realisieren, vor allem aber steigen Komfort und Nutzen weiter. Die Digitalisierung hat viele Bereiche des Lebens erfasst, nun definitiv auch die Architektur und das Licht.



\*GERALD BRANDSTÄTTER

Der Autor war lange Jahre Chefredakteur eines Schweizer Architekturmagazins. Heute verfasst er als freier Autor Fachartikel zu Themen wie Architektur, Städteplanung oder Immobilien für Fachmagazine und Tageszeitungen.

# Kunstvoller grauer Kubus

Ende Juni wurde nach zweijähriger Bauzeit das Bündner Kunstmuseum in Chur wiedereröffnet. Es sorgt landesweit für Aufsehen – nicht nur wegen der grosszügigen Schenkung von 20 Mio. CHF, die den markanten Erweiterungsbau erst ermöglichte.



Das neue Ensemble des Bündner Kunstmuseums: links die palladianische Villa Planta von 1875 und rechts der minimalistisch-ornamentale Neubau.

**ANGELO ZOPPET-BETSCHART\*** ●.....  
**MEHR ALS EINE ERWEITERUNG.** Das Bündner Kunstmuseum ist seit 1919 in der neoklassizistischen Villa Planta untergebracht – an bester Lage im Zentrum von Chur. Vor 40 Jahren wurde ein Bericht über eine kantonale Museumskonzeption erstellt und der Regierungsrat mit der Umsetzung beauftragt. Ein Wettbewerb 1981 scheiterte an der Verwirklichung. Vielmehr war damals der Erhalt der Villa Planta wichtiger als die dringend benötigte Raumerweiterung. Von 1987 bis anfangs 1990 wurde die palladianische Villa mit dem schwächlichen Nebengebäude (Sulserbau) für knapp 10 Mio. CHF saniert und renoviert. Mit

dem neuen Erweiterungsbau am Standort des Sulserbaus verdoppelt das bedeutendste Museum Graubündens seine Fläche und steigt in eine höhere Liga auf.  
 Der Neubau der italienisch-spanischen Architekten Barozzi Veiga heisst im Volksmund «Kachelofen» und besitzt zusammen mit der Villa Planta eine Innenwelt, die man gesehen haben muss. Jacques Ambrosius von Planta, ein in Ägypten zu Reichtum gekommener Bauwohnhändler, baute 1875 nach seiner Rückkehr in die Heimat seine private Residenz im orientalisches-neoklassizistischen Stil. Die Rhätische Bahn kaufte 1898 die Villa, nutzte sie als Büro und

Repräsentationsgebäude und vermietete sie 1919 für «kulturelle Zwecke» an den Kanton Graubünden, der sie 1957 erwarb. Für 5,3 Mio. CHF haben die Churer Gredig Waser Architekten von Mitte 2014 bis Ende 2015 die Villa Planta zusammen mit der Denkmalpflege sorgsam saniert und an das neue Betriebskonzept mit der Museumserweiterung angepasst.  
**EDLER MÄZEN MIT GROSSZÜGIGER SCHENKUNG.** Um die Idee – die Situation des bestehenden Museums war beengt und kuratorisch schwierig – der dringend notwendigen Erweiterung mit einem Neubau zu befeuern, schenkte im Juni 2011 der

VISUALISIERUNGEN & ANIMATIONEN  
 VISUELLE KOMMUNIKATION & WEBDESIGN

*Wir sind Ihr **Visualisierer** für Architektur, Immobilien, Ingenieurwesen und Design.*

WWW.SWISSINTERACTIVE.CH

● SWISSINTERACTIVE  
 ● the visual company



Beherrschen Sie die ganze Immobilien-Klaviatur.

### **MAS Real Estate Management**

Dieses Masterstudium deckt alle relevanten Fragen rund um Immobilien ab.

Jetzt zum Infoabend oder persönlichen Beratungsgespräch anmelden.  
[fh-hwz.ch/masrem](http://fh-hwz.ch/masrem)

# HWZ

Die Hochschule für Wirtschaft  
in Zürich

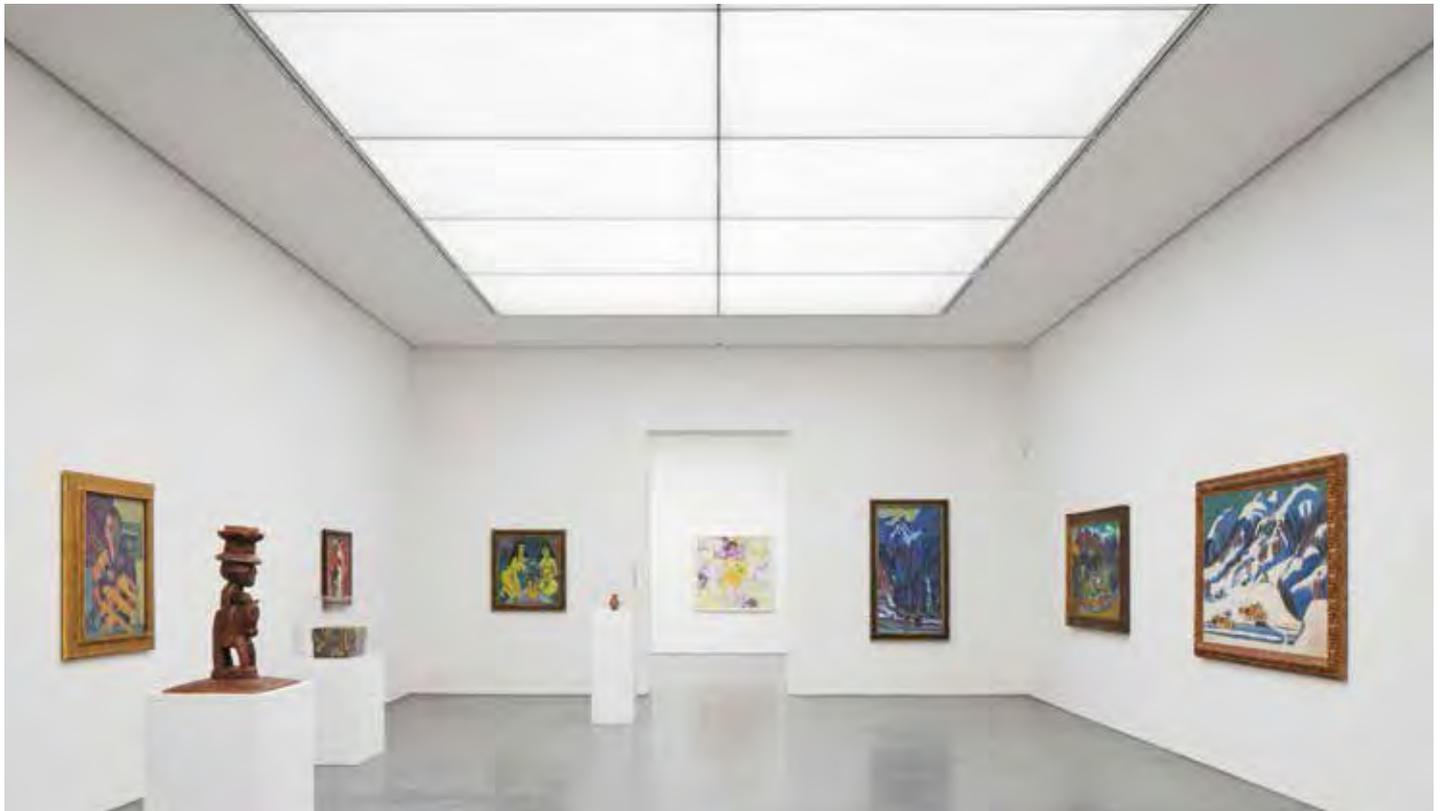
**SIBIR**Group

**SIBIR**



## Sorgt für trockene Wäsche und Räume

Modellvielfalt für Ein- und Mehrfamilienhäuser für effiziente Trockenräume:  
Raumluft-Wäschetrockner & Entfeuchter ESCOline und Wäschehängen ESCOleina.



Ausstellungsraum im 1.UG des neuen Erweiterungsbaus mit Werken von Ernst Ludwig Kirchner und Augusto Giacometti.

aus Graubünden stammende Zürcher Industrielle und Bankier Henry Carl Martin Bodmer zu seinem 80. Geburtstag dem Kunstmuseum eine Summe von 20 Mio. CHF – also 70% der gesamten Neubaukosten von 28,5 Mio. CHF. Dazu der edle Mäzen in seinem letzten Radiointerview vom 26. Juni 2014, ein Jahr vor seinem Tod: «Das alte Kunstmuseum passte nicht zu Chur – das war schlecht. Als halber Bündner wollte ich etwas hinterlassen, das Bestand hat.»

Die Gewinner des vom Juli 2011 bis März 2012 durchgeführten, zweistufigen Wettbewerbes, das Büros Barozzi Veiga aus Barcelona, hat das neue Museumsgebäude zurückhaltend und selbstbewusst in diesen zentralen Ort der Stadt Chur, mit seiner kleinteiligen Struktur, eingefügt. Dazu die Architekten: «Wir haben uns trotz der Einschränkungen des Grundstücks um eine Minimierung des äusseren Gebäudevolumens bemüht. So widersprüchlich es klingt, wir wollten einen neuen öffentlichen Raum schaffen, der sich ungeachtet seiner kleinen Grös-

se in das Museum integrieren lässt wie die Grünanlagen der Villa Planta.»

» Eine Besonderheit unseres Museums ist ein Labor, als kleine Kunsthalle innerhalb des Museums, in dem Künstler neue Arbeiten entwickeln können.«

STEPHAN KUNZ, DIREKTOR BÜNDNER KUNSTMUSEUM CHUR

Bei allen fünf prämierten Wettbewerbsprojekten befinden sich rund 70% des Volumens unter dem Boden. Einzig Barozzi Veiga gelang der Spagat: Sozusagen ein symmetrisch strenger Solitär. Ein markanter, aber nicht auftrumpfender Kubus mit rundum geschlossener Fassade, die mit ihren vorfabrizierten Betonelementen in ornamentaler Struk-

tur sich auf die Muster der Villa Planta beziehen soll. Erst auf den zweiten Blick der wie ein Flachrelief gestalteten Fassadenkacheln erkennt man, dass sich hinter der geschlossenen Gebäudehülle auch Öffnungen befinden, die Tageslicht nach innen bringen.

Dieser monolithische Block schafft nicht nur städtebauliche Klarheit, er ist sowohl minimalistisch und ornamental zugleich. Den Architekten gelang es, die palladianische Opulenz des Altbaus mit radikalem Minimalismus zu ergänzen und mit einem Steinplatz abzuschliessen, der den Bezug zur Hauptstrasse herstellt. Dazu bleibt der Garten der Villa Planta weiterhin eingezäunt. Das Erweiterungsprojekt hat zudem einen imaginären Bogen zu spannen: Nämlich zwischen dem Museumscafé im Hochparterre des Altbaus an der Bahnhofstrasse – nun eine reine Fussgängerzone – und dem früheren Eingang und dem neuen Haupteingang mit seinem grossen Portal am Neubau an der Grabenstrasse.



Ausstellungssaal in der renovierten Villa Planta mit Objekten und Bildern von namhaften Künstlern (Bilder: Ralph Feiner).

**ÜBERZEUGENDES RAUMKONZEPT.** Bevor der Rundgang durch die Innenräume der beiden Museumsbauten mit Markus Zwysig, dem Projektleiter der Bauherrschaft, ansteht, bespreche ich mich zum Thema Innenausbau und Ortsplanung mit dem legendären Engadiner Architekten Robert Obrist, der gegenüber des Bündner Kunstmuseums seinen Zweitwohnsitz hat. Robert Obrist gehörte beim Wettbewerb von 1981 zu den Preisträgern. Auf dem Weg ins nachbarliche Kunstmuseum verweist Planungspolitiker Robert Obrist auf die wenig gelungene Sanierung der oberen Bahnhofstrasse mit dem Entfernen der Baumallee.

Wir betreten das Kunstmuseum durch das schlichte Haupteingangsportal des neuen Solitärs. Im grossen Foyer erwartet uns Projektleiter Markus Zwysig vom kantonalen Hochbauamt. Er erklärt zuerst die Bedeutung des Standortes und die Geschichte des Museums: «Das einfache und präzise Funktions-

schema der Architekten baut auf zwei vertikalen, parallelen und rechteckigen Baukernen auf, die im Wesentlichen auch die Tragstruktur des Gebäudes sind.» Die gut proportionierten Räume für die Sammlung und eine offene Raumstruktur für Wechselausstellungen ermöglichen im Innern die notwendige Konzentration auf die Kunst.

„Das Ergebnis mit dem Neubau und der Sanierung der Villa Planta ist gut gelungen, aber die Verbindung der beiden Häuser ist suboptimal.“

ROBERT OBRIST, ARCHITEKT & PLANUNGSPOLITIKER, CHUR/ST. MORITZ

**SPANNENDE MUSEUMSRUNDREISE.** Das Foyer, ein weiter offener Raum, ist Eingangshalle, Ticketing, Bücherladen und Museums-shop sowie Laderampe in einem. Zudem

huldigt dieser grosszügige Empfangsraum auch der Villa Planta: Ein grosses Foyerfenster soll die Verbundenheit zum Altbau unterstreichen. Architektonisch und baulich bekommen die Besucher faktisch nichts von der Multifunktionalität dieses einladenden, erhabenen Zugangsraumes mit. Ein Brandschutzvorhang, der knapp einen Drittel des Foyers abteilt,

verschwindet kaum sichtbar im Ornament der Decke. Diese ist aus vertikalen, gegenseitig versetzten Holzlamellen mit fein integrierten LED-Lämpchen gestaltet. Die eine grossformatige Plattenstruktur aufweisenden Wände sind angenehm hellgrau. Ebenso die schlichten Einrichtungselemente. Der fein gesprenkelte Mikrohartbetondecken hat einen etwas dunkleren Grauton und ist durchgehend gleich im gesamten Neubau.

Vorbei an Kasse und Buchhandlung gelangen wir über ein etwas düsteres Treppenhaus hinauf zum grossen Labor und Projektraum im ersten Obergeschoss und weiter zum Atelier und Kunstvermittlungsraum im zweiten Obergeschoss. Markus Zwysig zeigt uns im dritten Obergeschoss die für Besucher nicht zugängliche Werkstatt der Museumstechnik mit Fotostudio. Der Rest ist unterirdisch. Treppab führt der Architekturrundgang in die zwei eigentlichen Ausstellungsgeschosse, die je so viel Platz bieten wie der Altbau. Das erste Untergeschoss ist analog der Villa Planta in neun Raumkammern gegliedert. Im zweiten Untergeschoss öffnet sich der Grundriss, sozusagen von der palladianischen Ordnung in einen Raum für Wechselausstellungen – nur von den beiden rechteckigen Baukernen unterbrochen,

die je ein Treppenhaus, zwei Aufzüge, Toiletten und Technikräume umfassen.

**EINHEITLICHE INNENRÄUME.** Die vorgenannten Räume sind in lasiertem Sichtbeton belassen, während die Ausstellungsräume und alle anderen durchgehend das gleiche Innenraumkonzept haben: Dura-tex-Hartbetonbeläge, mittelgrau mit Bodenheizung; vorgesetzte Gipskartonwände, verkehrsweis gestrichen, und Decken mit akustischem Putz, ebenfalls in verkehrsweis sowie deckenbündige Lichtdecken und Lichtbänder mit ausgeklügelter LED-Beleuchtung. Dazu sind rund um die Lichtfelder Schienen eingelassen zum Befestigen von Spots und Projektoren. Modern und zurückhaltend nüchtern die Raumatmosphäre – genau das Gegenteil der opulent dekorierten Villa Planta.

Und im Hintergrund löst sich die Architektur der Innenräume sozusagen im Namen der Kunst fast vollends auf. Die Rauchklappen verschwinden in den Wänden. Nur jeweils zwei kleine, runde Sicherheitselemente sind oben in den Wandecken erkennbar. Rund um die Aussenflächen der zwei ersten Untergeschosse befinden sich gebreite Luftkammern, die auch die Installations- und Technikschränke aufnehmen. Diese Luft- und Installationskammern gewährleisten in den Ausstellungsräumen optimale thermische und hygrometrische Bedingungen mit minimalem Energieverbrauch. ●



**\*ANGELO ZOPPET-BETSCHART**  
Der Autor ist Bauingenieur und  
Fachjournalist und lebt in Goldau.

ANZEIGE

LAUFEN

SCHWEIZER MARKENQUALITÄT CLEANET RIVA – DIE ELEGANZ DER DISKRETIION ALS RESULTAT SOUVERÄNER TECHNIK. \_\_ REDUZIERTES KOMPAKTDESIGN WIE BEI EINEM NORMALEN WC \_\_ GESCHLOSSENER KERAMIKKÖRPER \_\_ SPÜLRANDLOSE FORM \_\_ LCC-VEREDELUNG DER KERAMIKOBERFLÄCHE \_\_ INTUITIVE BEDIENUNG MIT DEM DREH-KNOPF \_\_ FERNBEDIENUNG \_\_ KRÄFTIGER UND DOCH SANFTER DUSCHSTRAHL \_\_ POWER-MODUS MIT 5,6 L/MIN \_\_ SANFTERE LADY-DUSCHE \_\_ DUSCHKOPF VOLLSTÄNDIG GESCHÜTZT \_\_ AUTOMATISCHE GERUCHSABSAUGUNG \_\_ LED-NACHTLICHT \_\_ PROGRAMMIERBARE BENUTZERPROFILE \_\_ INTEGRIERTE SELBSTREINIGUNGSFUNKTIONEN \_\_ ABNEHMBARER SITZ UND DECKEL \_\_ NIEDRIGER ENERGIEVERBRAUCH



LAUFEN-CLEANET.COM

*Dusch-WC Cleanet Riva  
Design by Peter Wirtz*

# Bedrohte Baumästhetik

Im Sommer 2016 litten Bäume häufig an Blattverfärbungen und Nadelverlust. Die Ursachen dafür sind sehr vielfältig. Für Blattflecken und vorzeitigen Blattfall sind oft Insekten, Bakterien oder Pilzkrankheiten verantwortlich, die vielfach mit der Globalisierung eingeschleppt wurden.



Schadensbilder (von links oben, in Uhrzeigerrichtung): Blattbräune, Platanenwelke, Nadelbräune, Blatt- und Triebbräune, Schrottschuss- und Moniliakrankheit sowie Pseudomonaden (Bilder: Matthias Brunner AG).

MATTHIAS NUSSBAUMER\* •

**BAUMKRANKHEITEN NEHMEN ZU.** Bäume und Sträucher im Wohnraum haben einen hohen Stellenwert für eine gesunde Lebensqualität. Gehölzkrankheiten, sogenannte Phytopathogene, stellen neue Herausforderungen an das Grünflächenmanagement. Wie weiter, wenn Bäume mitten im Sommer plötzlich das Laub fallen lassen? Können diese Bäume geheilt werden? Wie in der Humanmedizin ist bei Baumkrankheiten eine präzise Diagnose nötig. Neben Schadorganismen können auch abiotische Faktoren wie Trockenheit, starke Sonneneinstrahlung oder zu viel Streusalz die Vitalität beeinträchtigen. Dieser Artikel befasst sich mit Baumkrankheiten, die 2016 häufig aufgetreten sind.

**AKTUELLE BAUMKRANKHEITEN MIT SCHADSYMPTOMEN.** Der Befallsdruck durch Pilze und Schädlinge ist stark abhängig vom Witterungsverlauf. Die Saison 2016 war ge-

prägt von einem überdurchschnittlich nassen Frühling und einem sehr warmen Sommer. Der Sommer im Vorjahr war ausgesprochen trocken. Die Bedingungen waren ideal für die Ausbreitung von Blattpilzen aller Art. Die Folgen der Pilzinfektionen zeigen sich meistens etwas verzögert. Die Blätter und Nadeln werden im Hochsommer plötzlich braun und fallen ab. In der folgenden Aufstellung sind einige häufige Baumarten mit ihren für das Jahr 2016 typischen Pilzkrankheiten aufgelistet:

- Rosskastanie (Pilzkrankheit: Blattbräune)
- Platane (Pilzkrankheit: Platanenwelke)
- Schwarzföhre (Pilzkrankheit: Nadelbräune)
- Weide (Pilzkrankheit: Blatt- und Triebbräune)
- Steinobst (Pilzkrankheit: Schrottschuss- und Moniliakrankheit).

**EINE SICHERE DIAGNOSE IST HILFREICH.** Eine wichtige Rolle spielt das Entwicklungsstadium der Schadorganismen, damit diese anhand makro- und mikroskopischer Merkmale bestimmt werden können. Manchmal müssen Bäume über einen längeren Zeitraum beobachtet und mehrere Proben analysiert werden. Die Bäume müssen ganzheitlich, das heisst unter Einbezug ihres Standortes, untersucht werden. Sobald die Ursachen für Vitalitätsverschlechterungen feststehen, können allfällige Gegenmassnahmen eingeleitet werden.

**PFLLEGEMASSNAHMEN UND PFLANZENSCHUTZBEHANDLUNGEN.** Bei der Behandlung von Baumkrankheiten geht es darum, die Vitalität, Lebenserwartung und Ästhetik der Bäume zu verbessern. Dank einer sicheren Krankheitsdiagnose werden Fehlbehandlungen vermieden. Je nach Diagnose werden befallene Pflanzenteile fachgerecht entfernt und vernichtet. Werk-

zeuge müssen desinfiziert werden. Eine Bewässerung und Verbesserung des Bodensubstrates können ebenfalls helfen. Bei vielen Pilz- oder Insektenkrankheiten sind diese Massnahmen jedoch nicht ausreichend und liefern nur unbefriedigende Ergebnisse. Dann hilft der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Es gibt dafür eine Reihe zugelassener und wirksamer Produkte. Entscheidend sind die Wahl der richtigen Wirkstoffe, Anwendungszeitpunkte sowie die fachgerechte und gesetzeskonforme Ausbringung der Produkte. Pilzkrankheiten werden durch Spraybehandlungen mit Fungiziden behandelt. Der Nachteil dieser Art von Behandlung ist die relativ kurze Wirkungsdauer von maximal einer Saison pro Applikation. Bei Pilzkrankheiten, die jedes Jahr mehr oder weniger stark auftreten, muss diese Behandlung mindestens

jährlich ausgeführt werden. Das einzige, mehrjährig wirksame Pflanzenschutzmittel für Bäume ist «Maag TreeCare» gegen Miniermottenbefall auf Rosskastanien. Dieses besonders umweltschonende Verfahren funktioniert mit Stamminjektionen.

**BAUMEXPERTEN DER MATTHIAS BRUNNER AG**

Die Kernkompetenz der Matthias Brunner AG ist die unabhängige Beratung privater und öffentlicher Baumbesitzer. Die Beratungsschwerpunkte sind Sicherheit, Gesundheit, Nachbarrecht, Baumschutz auf Baustellen sowie Neupflanzungen. Kontakt: Matthias Brunner AG, Restenbergstrasse 64, 8044 Zürich, Tel 044 361 36 76, www.matthiasbrunner.ch



**\*MATTHIAS NUSSBAUMER**

Der Autor ist Forstingenieur FH und arbeitet als unabhängiger Baumexperte bei der Matthias Brunner AG.

**NEU ENTDECKTE BAUMKRANKHEIT: «BLUTENDE» ROSSKASTANIEN**

Jährlich werden in der Schweiz neue Krankheitserreger auf Gehölzen nachgewiesen. Im Jahr 2015 meldete der Baumexperte Matthias Brunner an mehreren Rosskastanien in einer Parkanlage in Rapperswil am Zürichsee dunklen Schleimfluss. In Zusammenarbeit mit Forschern der Eidg. Forschungsanstalt für Wald-, Schnee und Landschaft (WSL) wurden die kranken Bäume untersucht. Unter der äusseren Rindenschicht wurde abgestorbenes Gewebe festgestellt, das bräunlich-orange verfärbt war.

Laboruntersuchungen mit DNA-Analysen bewiesen, dass es sich beim Erreger um das Bakterium *Pseudomonas syringae* pv. *aesculi* handelt. Als Erreger für die «blutenden» stellen vermuteten Fachleute bisher meist Parasiten der Gattung *Phytophthora*. Seit der Jahrtausendwende treten diese Symptome in vielen europäischen Ländern verstärkt auf und lassen mancherorts Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) massenweise absterben.

Die Krankheit verursacht in Deutschland seit 2007 grössere Schäden, mehrere Stadtbäume mussten gefällt und verbrannt werden. Da zurzeit keine anderen Möglichkeiten zur Bekämpfung bekannt sind, droht den befallenen Rosskastanien in der Schweiz das gleiche Schicksal.



**POLE-POSITION FÜR DIE EFFIZIENZ IHRER WÄRMEPUMPE.**

*Tom Lüthi*  
Tom Lüthi

**NEOVAC-WÄRMEPUMPENZÄHLER**

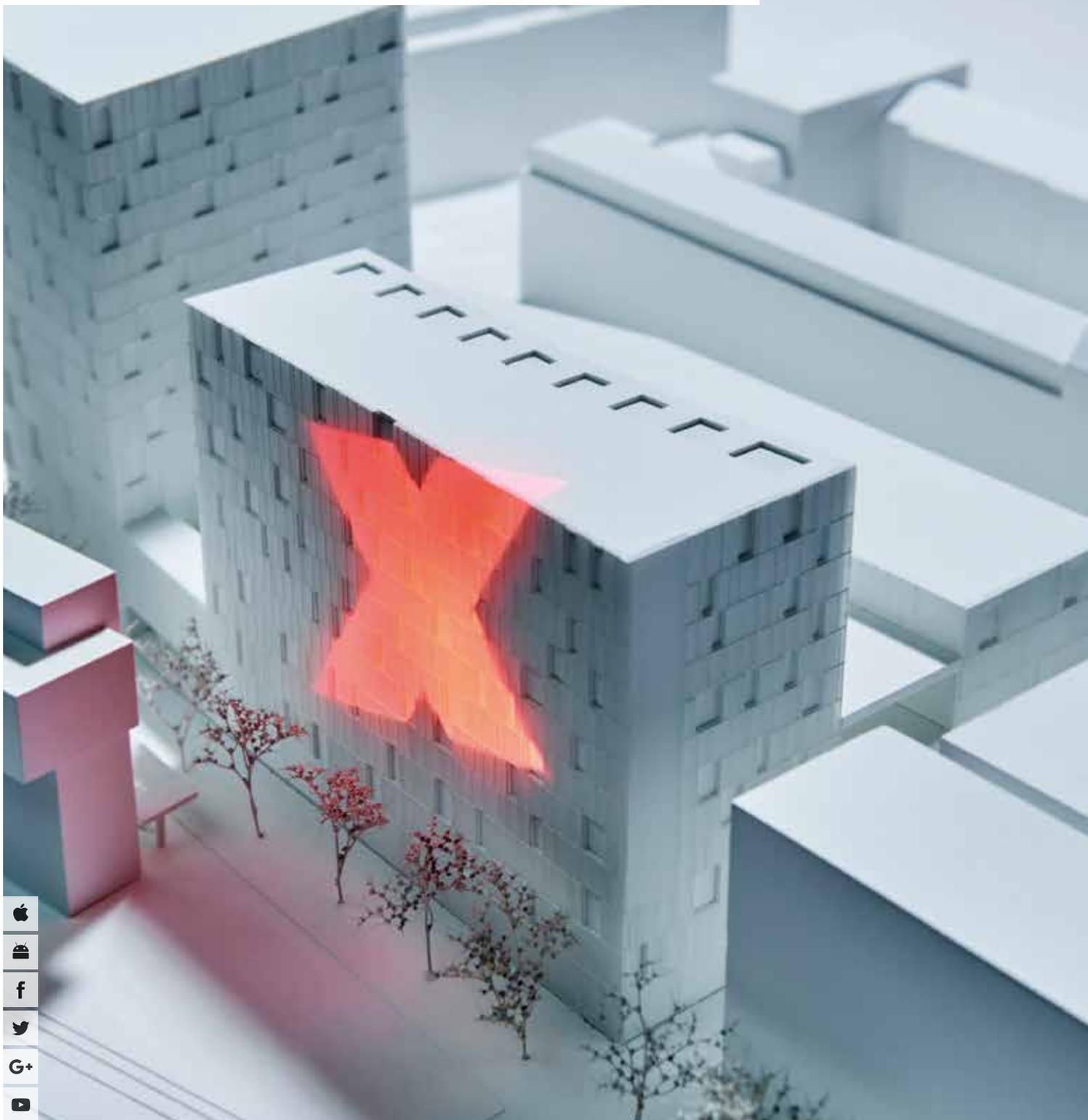
Läuft ihre Wärmepumpe nicht effizient, verbraucht sie schnell das Doppelte an Strom. Und das kann hunderte von Franken im Jahr kosten. Mit dem NeoVac Wärmepumpenzähler und dem Onlineservice NeoData behalten Sie jederzeit die Kontrolle – auch bequem auf Ihrem Smartphone. Fragen Sie Ihren Heizungsinstallateur.



IHR PARTNER  
FÜR GEBÄUDE- UND  
UMWELTECHNIK **NeoVac**

Weitere Informationen: [www.neovac.ch](http://www.neovac.ch) • Tel. 058 715 50 50 • [wpz@neovac.ch](mailto:wpz@neovac.ch)

# Gemeinsam erfolgreich.

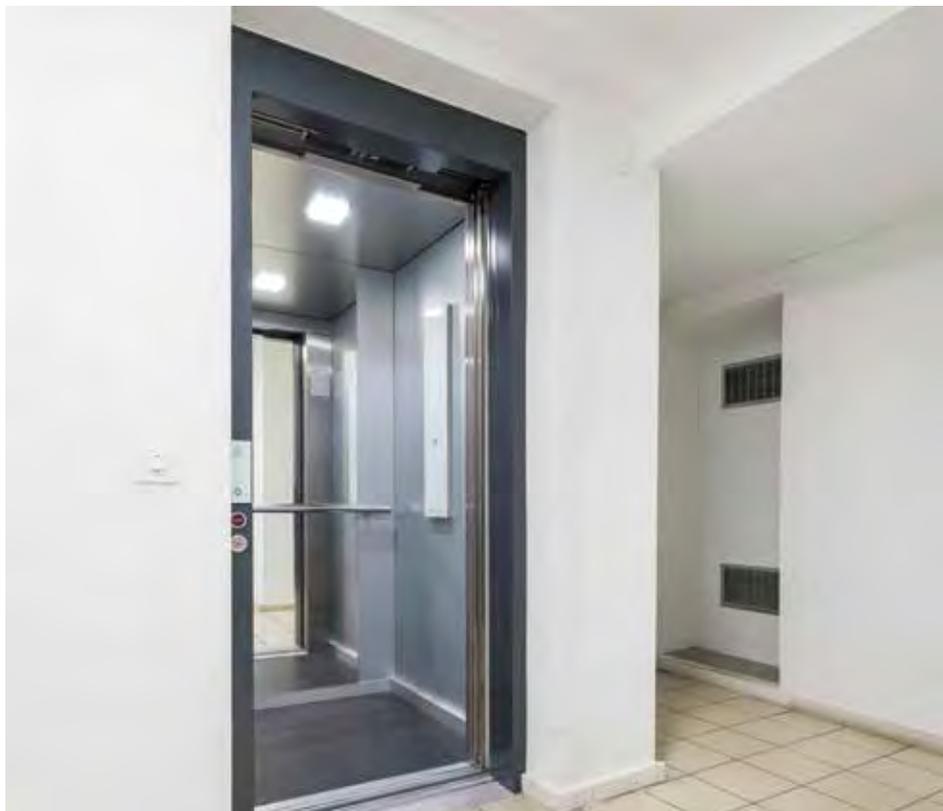


Wir bieten massgeschneiderte Lösungen für Ihre Immobilienprojekte. [homegate.ch](http://homegate.ch), Ihr Vermarktungsberater mit dem X.

**X homegate.ch**  
Der Immobilienmarktplatz

# Mehr Sicherheit für Fahrgäste

Ab September 2017 sind die neuen Normen EN 81-20/50:2014 für die Planung von Aufzügen verbindlich. Um Schwierigkeiten und unnötige Kosten zu vermeiden, empfehlen wir, die neuen Normen bei der Planung bereits heute anzuwenden.



Aufzüge nach neuestem Stand der Technik schaffen mehr Sicherheit (Bild: Schindler Aufzüge).

RAPHAEL HEGGLIN\*

**HARMONISIERUNG MIT EU-NORMEN.** Neue Normen bringen technischen Fortschritt und mehr Sicherheit; sie umzusetzen, fordert allerdings Planer, Bauherrschaften und Aufzugshersteller gleichermaßen heraus. Punkto neue Aufzüge und Aufzugsmodernisierungen greifen schon heute die neuen Normen EN 81-20/50:2014. Sie sind mit der europäischen Aufzugsrichtlinie harmonisiert, lösen die noch geltenden Normen 81-1/2 ab und stellen den neusten Stand der Technik dar. Dadurch erhöht sich die Sicherheit für die Fahrgäste sowie des Wartungspersonals zusätzlich, und der Fahrkomfort wird verbessert.

**VORSORGEN TROTZ ÜBERGANGSFRIST.** Die neuen Normen sind seit 2014 in Kraft – die alten Normen EN 81-1/2 werden per Stichtag 1. September 2017 zurückgezogen. Danach gelten nur noch die Normen EN 81-20/50: 2014. Auch wenn sich die neuen Normen noch in der Übergangsfrist befinden: Vorgreifen ist unbedingt empfehlenswert. Denn verzögern sich aus

irgendwelchen Gründen die Bauarbeiten über den Stichtag hinaus, darf ein nach alter Norm EN 81-1/2 geplanter Aufzug nicht mehr in Verkehr gebracht werden. Je grösser ein Bauprojekt ist und je näher der 1. September 2017 rückt, desto grösser ist also die Gefahr, dass ein nach alter Norm installierter Aufzug nicht mehr gesetzeskonform ist. Das Resultat sind dann umständliche und teure Nacharbeiten, um die Normen doch noch zu erfüllen. Schindler hat deshalb reagiert und wendet die neuen Normen schon heute an. Das schafft mehr Planungssicherheit, und unvorhergesehene Kosten lassen sich vermeiden.

Was beinhalten die neuen Normen im Detail? Die EN 81-20:2014 stellt neue technische Anforderungen bezüglich Konstruktion und Einbau von Aufzügen; die EN 81-50:2014 erweitert die Vorschriften zur Gestaltung, Berechnung und Prüfung von Liftkomponenten. So sind unter anderem stärkere Kabinenwände und -türen erforderlich. Sie sorgen für eine ruhigere Fahrt des Aufzuges.

In der Kabine muss künftig die Verkleidung eine höhere Feuerresistenz aufweisen. Ein automatisch aufleuchtender Lichtvorhang verhindert, dass Fahrgäste durch schliessende Türen verletzt werden; zusätzlichen Stolperschutz schafft eine hellere Kabinenbeleuchtung. Und: Das manuelle Öffnen der Kabinentür im Notfall ist nur noch möglich, wenn für Fahrgäste keine Absturzgefahr in den Liftschacht besteht. Die EN 81-20/50:2014 bringen nicht nur den Fahrgästen Vorteile: Auch Wartungsarbeiten durch Servicetechniker werden sicherer.

**BELÜFTUNG NEU GEREGELT.** Schindler stellt Planern und Aufzugsbetreibern alle relevanten Informationen zur Verfügung, damit sie normenkonform arbeiten können. Insbesondere bei der Planung des Liftschachts gilt es, aufgrund der neuen Normen einiges zu beachten. So müssen zum Beispiel höhere Geländer auf dem Kabinendach und grössere Sicherheitsräume berücksichtigt werden. Die EN 81-20/50: 2014 fordern auch eine ausreichende Belüftung des Aufzugsschachts sowie Temperaturen von mindestens + 5° C bis maximal + 40° C in Schacht und Maschinenraum.

Im Gegensatz dazu entfällt mit den neuen Brandschutzrichtlinien für Aufzüge (siehe Box) die Forderung nach Schachtrauchung mittels Brandschutzklappen. Es empfiehlt sich.

## NEUEN BRANDSCHUTZRICHTLINIEN

Seit 1. Januar 2015 sind auch die neuen Brandschutzvorschriften in Kraft. Projekte, deren Bauentscheid ab 1. Januar 2015 gefällt wurden, werden nach den «Schweizerischen Brandschutzvorschriften VKF», Ausgabe 2015, ausgeführt. Die Brandschutzvorschriften haben auch Einflüsse auf die Brandschutzrichtlinien 23-15 «Beförderungsanlagen» (BSR). Diese ersetzen die bisherige Brandschutzrichtlinie «Aufzugsanlagen». Die wichtigsten Anpassungen:

- Brandschutzklappen für die Schachtrauchung sind nicht mehr erforderlich.
- Notausstieg gemäss VKF 23-15 muss mit 0,6 bis 0,8 m weiterhin grösser sein als in EN 81-72 gefordert.
- Feuerwehraufzüge sind neu in den BSR integriert.
- Feuerwehraufzüge bedürfen eines Löschwasserkonzepts.
- Für den Weblink zu weiteren Infos über die neue Norm EN 81-20/50: 2014 scannen Sie den QR-Code. Anleitungen und Reader-Apps erhalten Sie kostenlos in Ihrem App Store.



\*RAPHAEL HEGGLIN

Der Autor ist Journalist MAZ, dipl. Chemiker FH, und schreibt unter anderem für Tageszeitungen und Fachzeitschriften zu den Themen Gebäudetechnik, Energieeffizienz, Wissenschaft und Natur.

## Eine gute Verbindung beginnt mit dem ersten Schritt

Lernen Sie die hohe Leistungsqualität der Allco AG kennen. Durch die SQS nach ISO 9001/14001:2015 und OHSAS 18001:2007 zertifiziert, ist die prozessorientierte Abwicklung der gesamten Dienstleistungspalette gesichert. So bleiben Preise, Termine, Qualität, Umweltschutz und auch die Arbeitssicherheit gewährleistet. Als Totalunternehmen liegt das unternehmerische Risiko zudem bei der Allco AG. Reservieren Sie sich bei Ihrem nächsten Neu- oder Umbauvorhaben einen Termin für ein unverbindliches Erstgespräch.



© Motel One

### Umbau alte Post Selnau in Zürich zu Motel One

#### Projektdaten

Baujahr 2016-2017  
Bauherr Swiss Prime Site Immobilien AG  
Architekt Monoplan AG

#### Beschreibung

Erstellung von 394 Hotelzimmern in ein bestehendes Bürogebäude mitten im Herzen von Zürich

# Totgesagte leben länger

In den letzten Jahren hat sich der GU/TU-Markt rasant verändert. Eine komplexer gewordene Submissionsphase und die zunehmende Professionalisierung der Bauherrschaften zwingen die Marktteilnehmer zu Anpassungen.



«Pont-Rouge» in Genf: Im Rahmen dieses Grossprojektes kombiniert Implenia gruppenübergreifend das Know-how ihrer Genfer Tiefbaueinheit mit ihrer Spezialtiefbaukompetenz und der Erfahrung als Totalunternehmerin (Bild: pont-rouge.ch).

JENS VOLLMAR\* • .....

**PLANUNGSQUALITÄT VERBESSERN.** Bereits in der Submissionsphase wird der Grundstein für den Erfolg oder Misserfolg eines Bauprojektes gelegt. So ist der General- / Totalunternehmer (GU/TU) darauf angewiesen, dass die vom Bauherrn gestellte Projektplanung in ausreichender Qualität übergeben wird. Im Idealfall werden für die Kalkulation des Pauschalpreises eine phasengerechte Projektplanung, detaillierte Leistungsverzeichnisse – getrennt nach Gewerken – und eine vollständige Baubeschreibung zur Verfügung gestellt. Die alltägliche Praxis der Baukostenplanung zeigt jedoch, dass heute nicht in jedem Fall von hohen Qualitätsstandards ausgegangen werden darf; nicht selten ist dies dem zunehmend hohen Zeit- und Ressourcendruck in der Vorprojektphase geschuldet. Es zeigt sich, dass ein hohes Mass an Kompetenz in der Beurtei-

lung der Kalkulationsgrundlagen für den GU/TU heute unverzichtbar ist.

Projekte mit einer unzureichenden Planung sind objektiv betrachtet in dem zur Verfügung stehenden Submissionszeitraum kaum zu einem Pauschalpreis kalkulierbar. Die damit verbundenen Risiken sind somit entweder nur schwer in einen finanziell bewertbaren Rahmen zu überführen oder resultieren in unnötig hohen Preisadjustierungen oder einer Vielzahl von Angebotspräzisierungen. Beide Varianten sind weder für den GU/TU noch für die Bauherrschaft wünschenswert. Zielführender ist es, die projektspezifischen Risiken im Rahmen eines ausreichenden Planungshorizontes zu reduzieren. Viele der sonst im Nachhinein entstehenden Meinungsdivergenzen – etwa bei der Vergütung von Kosten im Rahmen von Projektänderungen – lassen sich genauso vermeiden wie kosteninten-

sive Erhöhungen der Ressourcenkapazität für ein umfassendes Nachtragsmanagement in der Ausführungsphase.

**FRÜHZEITIGE EINBINDUNG.** Ein ebenfalls häufig ungenutztes Potenzial ergibt sich aus dem Umstand, dass die Konzeptplanung zum Zeitpunkt der GU/TU-Submission regelmässig abgeschlossen und die verbleibende Zeit entsprechend kurz ist. Selbst funktional gehaltene Leistungsbeschreibungen erlauben dann nur noch eine sehr eingeschränkte Entwicklung alternativer Konzepte und Bauverfahren. Die zur Verfügung stehende Submissionsdauer ist somit oft nicht ausreichend, um das Fachwissen der GU/TU adäquat auszuschöpfen. Dies, obwohl genau in dieser Phase grosses Potenzial für den Kunden liegt. Nur, wenn der Auftragnehmer die Möglichkeit hat, bereits bei der Auftragsanalyse Varianten zu entwickeln, die sich an



Ehemaliges Labitzke-Areal in Zürich: Auf dem rund 10 000 m<sup>2</sup> grossen Areal zwischen Albula- und Hohlstrasse realisiert Implenia als Totalunternehmerin eine Überbauung mit 277 Wohnungen sowie Flächen für Gewerbe und Läden (Bild: Mobimo).

dem unternehmensspezifischen Know-how – beispielsweise der eigenen Bauproduktion – orientieren, kann für den Kunden ein realer Mehrwert entstehen. Die frühe Projekteinbindung des GU/TU könnte die Qualität des Produktes somit wesentlich steigern. Erfreulich ist, dass in der Schweiz einige professionelle Bauherren damit beginnen, eine frühzeitige Einbindung der GU/TU in der Konzeptphase voranzutreiben, um deren Fachwissen für sich zu nutzen.

**WARUM DAS GU/TU-MODELL NACHHALTIGEN KUNDENNUTZEN GENERIERT.** Neben der anspruchsvoller werdenden Submissionsphase sind tiefgreifende Veränderungen auf Kundenseite zu beobachten: Bauherrschaften, die gleichzeitig kostenbewusster und anspruchsvoller auftreten, hin-

terfragen das GU/TU-Modell genauso, wie andere professionelle Immobilien- oder Baufachleute. Im Erfahrungskontext nicht eingehaltene Leistungsversprechen im Hinblick auf Kosten, Qualität und Termine werden die Aufgaben der GU/TU nicht selten auf eine reine Koordinationsfunktion reduziert, was in einer hohen Bedeutung der Vergabekriterien «Pauschal-festpreis» und «Risikoübernahme» zum Ausdruck kommt.

Die Zweifel am realwirtschaftlichen Wertbeitrag der GU/TU zeigen sich auch in der Entwicklung der Werkvertragsformen. Juristisch verklausulierte Vertragswerke, in denen mitunter absurde Formulierungen zur Überwälzung theoretischer und nicht bewertbarer Risiken Niederschlag finden, führen dazu, dass Rechtskosten und Risikozuschläge steigen, die

keinen realen Beitrag in der Wertschöpfung der Projekte leisten. Die jüngste Gerichtspraxis beweist, dass die zunehmende Komplexität der Vertragswerke dazu führt, dass sich juristische Beurteilungen entweder auf rein formale Aspekte stützen und somit unternehmerisch schwer nachvollziehbar sind oder nach objektiver Beurteilung schlicht falsch sind.

Doch eine derart enge Betrachtung des GU/TU als reinem Risikoträger, wie sie sich in einigen Werkverträgen widerspiegelt, wird den professionellen GU/TU nicht gerecht und zeugt von fundamentalen Missverständnissen. Freilich gehören die Übernahme der Projektrisiken und die Abwendung etwaiger Risikoauswirkungen genauso zu den Grundpflichten des GU/TU wie die fristgerechte Fertigstellung zu einem pauschalen Fest-



preis. Darüber geht aber oft vergessen, dass man erfahrene Baukostenplaner, spezialisierte Projekt- und Bauleiter sowie jahrzehntelang entwickelte Prozesslandschaften und Referenzdaten braucht, welche das Projekt in jeder Phase unterstützen, die wesentlichen Risiken identifizieren, wirksame Massnahmen einleiten, finanzielle und terminliche Bewertungen erstellen und wirtschaftliche Bauabläufe gewährleisten. Dazu kommt, dass einige GU/TU mit eigenen Produktionseinheiten Gesamtdienstleistungen anbieten, die zusätzliches Wissen und damit Chancenpotenzial für das Bauprojekt bieten. Es zeigt sich, dass wettbewerbsfähige GU/TU zweifelsohne ein breites Spektrum an wertstiftenden Fähigkeiten ebenso anbieten wie die typischen Sicherheitsleistungen, die realwirt-

schaftliche Risiken für die Bauherrschaft in der Bauphase nahezu ausschliessen. Deshalb sind grundsätzliche Diskussionen um das Risikohonorar verfehlt.

**EIN PLÄDOYER FÜR MEHR PARTNERSCHAFT.** Die Entwicklung zur unkontrollierbaren Übernahme von nicht bewertbaren Risiken bei einem gleichzeitig unverändertem Kompetenzprofil der GU/TU wird sich als nicht nachhaltig erweisen. Vielmehr ist zu befürchten, dass insbesondere kleinere Marktteilnehmer unter der Last eines zunehmend unvorteilhaften Rendite-Risiko-Profiles, hoher Garantieleistungen, tiefer Gewinnmargen und Projekten mit negativer Liquidität kollabieren könnten. Es stellt sich die Frage, wie diesen insgesamt gestiegenen Anforderungen zu begegnen ist. Implenia antwortet mit einer neu ausgerichteten Organisation, operativer Exzellenz und einer hohen Wertschöpfungstiefe.

**NEUE ORGANISATIONSFORMEN.** Implenia hat ihr Hochbaugeschäft im Frühjahr 2016 neu an den Kundenbedürfnissen ausgerichtet und die Projektanforderungen in den Vordergrund gerückt. Mit einer Aufteilung in neue, schlagkräftige Einheiten, die erlauben, technische und geografische Kompetenzen für anspruchsvolle Projekte zu bündeln, Prozesse projekt- und kundenindividuell auszugestalten sowie die Nähe zum Markt sicherzustellen, wird nicht das Vertragsmodell primär, sondern die spezifischen Charakteristika des Kundenwunsches in den Fokus der internen Ressourcenallokation gestellt.

**OPERATIVE EXZELLENZ.** Durch die Vernetzung von Systemen, Prozessen, Kompetenzen und Personen innerhalb der Projekte werden Kunden entlang der gesamten Wertschöpfungskette bestmöglich betreut. Damit sämtliche Schnittstellenpartner von Projektbeginn an in den Bauprozess eingebunden sind, setzt Implenia etwa auf Building Information Modeling (BIM), womit eine Steigerung der Werthaltigkeit über alle Phasen der Planung, Kalkulation und Ausführung erreicht wird. Implenia optimiert ihre Bauabläufe zudem dank konsequenter Anwendung der «Lean Construction»-Prinzipien. Durch die harmonisierte Taktung der Bauprozesse, der Minimierung von

Fehlern und der kurzzyklischen Steuerung bei Ist-Soll-Abweichungen stellt Implenia einen effizienten Bauablauf sicher. Gesteuert wird der gesamte Bauprozess durch das «Implen Management System». Eine Statusbewertung von phasengerechten Kontrollpunkten mit spezifischen Erfüllungskriterien entlang des Implen Soll-Prozesses unterstützt das Projektmanagement massgeblich.

**HOHE WERTSCHÖPFUNGSTIEFE.** Mit ihrem «One Company»-Modell verbindet Implenia das GU/TU-Modell mit den eigenen Produktionseinheiten. Dies erlaubt es, bauliche Alternativen einzubringen, die Projektsteuerung interdisziplinär auszurichten, Schnittstellen zu vermeiden und somit wertschöpfende Gesamtdienstleistungen aus einer Hand anzubieten.

**MESSBARER KUNDENNUTZEN.** Implenia ist überzeugt, dass ihr GU/TU-Modell mit den vorgenommenen Anpassungen zukunftsfähig ist. Mit Blick auf eine Vergrösserung des Kundennutzens hat Implenia mit den oben genannten Massnahmen neue und messbare Vergabekriterien für den Kunden geschaffen, um von der Leistungsfähigkeit und Loyalität gegenüber den Projektzielen zu überzeugen und für eine Veränderung hin zu mehr Produktivität zu sorgen.

Bleibt zu hoffen, dass die Anpassungen nicht nur den erwarteten Kundennutzen stiften, sondern einen Beitrag leisten, die Branchenentwicklungen im Sinn und Geist des klassischen Unternehmertums voranzutreiben, vermehrt partnerschaftliche Modelle in den Vordergrund treten zu lassen und die tatsächlichen Kompetenzen des GU/TU voll auszuschöpfen. ●

#### IMPLENIA AG

Implenia ist das führende Bau- und Baudienstleistungsunternehmen der Schweiz mit einer starken Stellung im deutschen, österreichischen und skandinavischen Infrastrukturmärkte. Das Unternehmen mit Hauptsitz in Dietlikon bei Zürich beschäftigt europaweit über 8000 Personen und erzielte im Jahr 2015 einen Umsatz von rund 3,3 Mrd. CHF. Weitere Informationen unter [www.implen.com](http://www.implen.com).



#### \*DR. JENS VOLLMAR

Der Autor ist seit 2013 für Implenia tätig und seit Februar 2016 Managementverantwortlicher des Geschäftsbereichs Buildings.

# Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School



## SEMINAR GEBÄUDEANALYSE, INSTANDHALTUNG UND RISIKEN 10.11.2016

### INHALT

Sie erhalten während dieses Tages handfeste Informationen über die moderne Gebäudeanalyse und Unterhaltsplanung. Sie erfahren auch, welche Risiken und Gefahren im Zusammenhang mit der Erstellung und dem Unterhalt von Gebäuden verbunden sind. Prävention steht dabei im Vordergrund.

### PROGRAMM

- Strategien bei der Instandhaltung von Portfolien
- Analyse: optimales Vorgehen
- Planungsinstrumente
- Lebenszykluskosten
- Gebäudeschutz vor Naturgefahren
- Erdenrisiken in der Schweiz
- Brandschutz
- Gebäudeschadstoffe und Altlasten

### ZIELPUBLIKUM

Immobilien-Bewirtschafter, -Treuhand-berater, Architekten, Bauherrenberater

### REFERENTEN

- Urs Bolliger, eidg. dipl. Immobilien-treuhänder, Immobilienbewerter FA
- Claudio Hauser, dipl. Bauingenieur ETH, Bereichsleiter Naturgefahren, Gebäudeversicherung Kanton Zürich
- Yves Mondet, dipl. Bauingenieur ETH, Teamleiter «Bauliche Sicherheit», Basler & Hofmann, Zürich, Geschäftsführer der Stiftung für Baudynamik und Erdbebeningenieurwesen, Zürich
- Daniela Arndt, Bauingenieurin FH, Brandschutzexpertin, Projektleiterin Basler & Hofmann, Zürich
- Ulla Wingenfelder, Dr.sc.nat. ETH, Gebäudeschadstoff- und Altlastenspezialistin, Basler & Hofmann, Esslingen

**VERANSTALTUNGSORT UND -ZEIT**  
Renaissance Zürich Tower Hotel  
8004 Zürich, 08.30 bis 16.30 Uhr

### TEILNAHMEGEBÜHR

783 CHF (SVIT-Mitglieder), 972 CHF (übri-ge Teilnehmende) inkl. MWST. Darin in- begriffen sind Seminarunterlagen, Pau- sengetränke und Mittagessen.

## SEMINAR IMMOBILIARSACHENRECHT 15.11.2016

### INHALT

Sie erhalten zuerst einen Überblick über die Systematik des Immobiliarsachenrechts in der Schweiz. In der Folge wird auch auf den Zusammenhang mit dem Betreibungsrecht eingegangen. Der zweite Seminarteil behandelt dann vertieft Einzelfragen und die aktuelle Rechtsprechung und Gerichtspraxis.

### PROGRAMM

- Aktuelle Rechtsprechung des Jahres 2016
- Konkurs
- Pfändung
- Grundpfandverwertung
- Faustpfandverwertung
- Arrest
- Nachlassstundung
- Konkursamtliche Liquidation
- Der Hauseigentümer und «sein» Grundbuch
- Das Baurecht und seine Ausgestaltung
- Erste Erfahrungen mit dem Register-Schuldbrief
- Der Güterstand der Gütergemeinschaft im Todesfall
- Die reglementarische Zuweisung beim Stockwerkeigentum
- Zum Schutz der Wohnung der Familie

### ZIELPUBLIKUM

Immobilienfachleute aus den Bereichen Vermarktung, Treuhand und Bewertung sowie allgemeiner Immobilienberatung. Das Seminar ist auch offen für weitere interessierte Kreise.

### REFERENT

Prof. Dr. Roland Pfäffli, Titularprofessor Universität Freiburg, Notar, Thun, Konsulent bei Von Graffenried & Cie Recht, Bern und Zürich

**VERANSTALTUNGSORT UND -ZEIT**  
Hotel Sedartis, 8800 Thalwil  
08.30 bis 16.30 Uhr

### TEILNAHMEGEBÜHR

783 CHF (SVIT-Mitglieder), 972 CHF (übri-ge Teilnehmende) inkl. MWST. Darin in- begriffen sind Seminarunterlagen, Pau- sengetränke und Mittagessen.

## WORKSHOP FOTOWORKSHOP FÜR IMMOBILIENFACHLEUTE 22.11.2016

### INHALT

Ein neuer Workshop für ambitionierte Laien mit Foto-Grundausrüstung. Sie lernen Gebäudefotos von aussen und innen perfekt aufzunehmen, zu bearbeiten und zu publizieren.

### PROGRAMM

- Grundlagen analog und digital
- Kameraeinstellung
- Hilfsmittel wie Histogramm, Stativ, Blitz
- Dateiformate
- Aussen- und Innenaufnahmen üben
- Postproduktion (RAW Konvertierung, stürzende Linien korrigieren u. a.)
- Aufbereitung für Druck und Internet
- Bildbearbeitung
- Archivierung

### ZIELPUBLIKUM

Vermarkter, Bewirtschafter, Bauherren, Architekten, Bauherrenberater, Gutachter, Bewerter, Homestager

### REFERENT

Dr. Simon Hallström, Mathematiker, Lehrer und Fotograf

**VERANSTALTUNGSORT UND -ZEIT**  
Marriott Hotel, 8006 Zürich  
08.30 bis 17.00 Uhr

### HINWEIS

Sie müssen an den Workshop mitbringen:

- Eine digitale Kamera mit der Möglichkeit zur manuellen Belichtungssteuerung
- Ein Stativ zur Kamera
- Einen Computer mit Bildbearbeitungssoftware (Lightroom, Photoshop)
- Hilfsmittel, die Bilder von der Kamera auf den Computer zu übertragen (Kartenleser, USB-Kabel etc.)
- Von Vorteil, aber nicht zwingend: ein Blitz zur Kamera

### TEILNAHMEGEBÜHR

783 CHF (SVIT-Mitglieder), 972 CHF (übri-ge Teilnehmende) inkl. MWST. Darin in- begriffen sind Seminarunterla- gen, Pausengetränke und Mittagessen.

## SEMINAR GESCHÄFTSMIETVERTRÄGE 7.12.2016

### INHALT

Mit Inputs aus der aktuellen Rechtsprechung bieten Ihnen die Referenten eine spannende Auseinandersetzung mit ver-

schiedenen Vertragsmöglichkeiten für Geschäftsmiete.

### PROGRAMM

- Der Flächenbegriff im Mietrecht
- Kündigungsschutz bei Ladenlokalen und Restaurantbetrieben
- Welche Möglichkeiten hat der Vermieter, wenn der Mieter in Konkurs fällt?
- Für welchen Mietzinsbetrag kann Sicherheit verlangt werden?
- Mietverträge im Nachlassverfahren
- Neues Sanierungsrecht
- Mietverträge im Nachlassverfahren
- Unter welchen Voraussetzungen kann der Sachwalter bestehende Mietverträge vorzeitig kündigen?
- Vertraglich vereinbarte Betriebs- oder Gebrauchspflicht
- Durchsetzung der Betriebs- oder Gebrauchspflicht
- Ansprüche anderer Mieter bei Verletzung der Betriebs- oder Gebrauchspflicht in Einkaufszentren

### ZIELPUBLIKUM

Führungs- und Fachkräfte aus den Bereichen Immobilienbewirtschaftung und -beratung sowie Immobilientreuhand

### REFERENTEN

- Hans Bättig, Fürsprecher, Bern
- Dr. Beat Rohrer, Rechtsanwalt, Zürich
- Dr. Armin Zucker, Rechtsanwalt, Präsident des Verbands der Geschäftsmieter, Zürich
- Dr. Walter Häberling, Rechtsberater beim Verband der Geschäftsmieter, Zürich

**VERANSTALTUNGSORT UND -ZEIT**  
Hotel Arte, 4600 Olten 8.30 bis 16.30 Uhr

### TEILNAHMEGEBÜHR

783 CHF (SVIT-Mitglieder), 972 CHF (übri-ge Teilnehmende) inkl. MWST. Darin in- begriffen sind Seminarunterla- gen, Pausengetränke und Mittagessen.

### AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN FÜR ALLE SEMINARE (OHNE INTENSIVSEMINARE)

- Die Teilnehmerzahl ist beschränkt. Die Anmeldungen werden in chronologischer Reihenfolge berücksichtigt.
- Kostenfolge bei Abmeldung: Eine Annullierung (nur schriftlich) ist bis 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn kostenlos möglich, bis 7 Tage vorher wird die Hälfte der Teilnehmergebühr erhoben. Bei Absagen danach wird die volle Gebühr fällig. Ersatzteilnehmer werden ohne zusätzliche Kosten akzeptiert.
- Programmänderungen aus dringendem Anlass behält sich der Veranstalter vor.

# Sachbearbeiterkurse und Branchenkunde KV der SVIT-Mitgliederorganisationen



## DIE SACHBEARBEITERKURSE – ANGEPASST AN ARBEITS- UND BILDUNGSMARKT

Die Sachbearbeiterkurse (SB) bilden einen festen Bestandteil des Ausbildungsangebotes innerhalb der verschiedenen Regionen des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (SVIT). Sie richten sich insbesondere an Quereinsteigerinnen und Quereinsteiger, angehende Assistent/-innen und dienen auch zur Erlangung von Zusatzkompetenzen von Immobilienfachleuten. Genaue Angaben und Daten sind auf [www.svit.ch](http://www.svit.ch) unter den Regionen ersichtlich. Nähere Informationen und Anmeldung bei den regionalen Lehrgangsleitungen in den SVIT-Mitgliederorganisationen (siehe nächste Seite).

### ☉ SACHBEARBEITERKURSE

#### SACHBEARBEITER/IN IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG SVIT (SB 1)

**SVIT Bern**  
September 2017  
Mittwoch, 16.15 – 20.00 Uhr

**SVIT Ostschweiz**  
12.01.2017 – 06.07.2017  
Dienstag und Donnerstag,  
18.00 – 21.15 Uhr  
Samstag, 14.01.17 ganzer Tag  
KBZ St. Gallen

#### BEWIRTSCHAFTUNGS-ASSISTENT/IN FÜR MIET-LIEGENSCHAFTEN SVIT (SB 1)

**SVIT Bern**  
17.10.2016 – 28.01.2017  
Montag, 18.00 – 20.30 Uhr  
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

**SVIT Ostschweiz**  
12.01.2017 – 06.04.2017  
Dienstag und Donnerstag,  
18.00 – 21.15 Uhr, KBZ St. Gallen

**SVIT Solothurn**  
21.02.2017 – 27.06.2017  
Dienstag, 18.00 – 21.15 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Solothurn

**SVIT Ticino**  
Inizio 2017  
Ore 18.00 – 21.15  
Liceo Diocesano di Breganzona

#### VERMARKTUNGS-ASSISTENT/IN SVIT (SB 2)

**SVIT Bern**  
13.03.2017 – 24.06.2017  
Montag, 17.45 – 21.00 Uhr  
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

**SVIT Ostschweiz**  
Ab 14.01.2017  
Samstag, 08.30 – 11.45 Uhr  
KBZ St. Gallen

**SVIT Ticino**  
Inizio 2017  
Ore 18.00 – 21.15  
Liceo Diocesano Breganzona

#### BEWIRTSCHAFTUNGS-ASSISTENT/IN STOCKWERK-EIGENTUM SVIT (SB 3)

**SVIT Aargau**  
27.10.2016 – 15.12.2016  
Donnerstag, 18.00 – 20.35 Uhr  
(Ausnahme 22.11.2016)  
Berufsschule Lenzburg

**SVIT Bern**  
20.10.2016 – 08.12.2016  
Donnerstag, 18.00 – 20.30 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

**SVIT Ostschweiz**  
25.04.2017 – 18.05.2017  
Dienstag und Donnerstag,  
18.00 – 21.15 Uhr  
KBZ St. Gallen

**SVIT Zürich**  
27.10.2016 – 15.12.2016  
Donnerstag, 14.30 – 20.45 Uhr  
Zürich-Oerlikon

#### LIEGENSCHAFTSBUCH-HALTUNGSASSISTENT/IN SVIT (SB 4)

**SVIT Aargau**  
Modul 2: 19.10.2016 – 07.12.2016  
Mittwoch, 18.00 – 20.35 Uhr  
Berufsschule Lenzburg

**SVIT Bern**  
Modul 1: 10.01.2017 – 07.03.2017  
Modul 2: 01.11.2016 – 13.12.2016  
Modul 2: 21.03.2017 – 16.05.2017  
Dienstag, 17.30 – 20.00 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

**SVIT Ostschweiz**  
Modul 1: 23.05.2017 – 13.06.2017  
Modul 2: 15.06.2017 – 06.07.2017  
Dienstag und Donnerstag,  
18.00 – 21.15 Uhr  
KBZ St. Gallen

#### IMMOBILIENBEWERTUNGS-ASSISTENT/IN SVIT (SB 5)

**SVIT Bern**  
März 2017

## SVIT Swiss Real Estate School

- Gebäudeanalyse, Instandhaltung und Risiken**  
10.11.2016
- Immobilienrecht**  
15.11.2016
- Fotoworkshop für Immobilienfachleute**  
22.11.2016
- Seminar Geschäftsmietverträge**  
7.12.2016

Bitte an folgende Anschrift senden oder faxen:  
SVIT Swiss Real Estate School AG, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich,  
Tel. 044 434 78 98, Fax 044 434 78 99, [info@svit-sres.ch](mailto:info@svit-sres.ch)

## Anmeldeformular



### Seminare und Tagungen

SVIT-Mitglied  Ja  Nein

Frau  Herr Vorname / Name

Firma

Strasse

PLZ/Ort

E-Mail

Telefon  Unterschrift



► **COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE**

**SVIT Swiss Real Estate School SA**  
18.01.2017 – 01.03.2017  
Examen: 08.03.2017  
A 10 minutes de la gare de Lausanne

► **SRES BILDUNGSZENTRUM**

Die SVIT Swiss Real Estate School (SVIT SRES) koordiniert alle Ausbildungen für den Verband. Dazu gehören die Sachbearbeiterkurse, Lehrgänge für Fachausweise und in Immobilienreuehand.

**SACHBEARBEITERKURSE SVIT**

- Bewirtschaftungsassistentz für Mietliegenschaften
- Bewirtschaftungsassistentz für Stockwerkeigentum
- Liegenschaftenbuchhaltungsassistentz
- Vermarktungsassistentz
- Immobilienbewertungsassistentz

**LEHRGANG BUCHHALTUNGS-SPEZIALIST SVIT LEHRGÄNGE FACHAUSWEISE**

- Bewirtschaftung FA
- Bewertung FA
- Vermarktung FA
- Entwicklung FA

**LEHRGANG IMMOBILIENTREUHAND**

**MASTER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE MANAGEMENT**

Jährlicher Beginn im Herbst an der Hochschule für Wirtschaft Zürich ([www.fh-hwz.ch](http://www.fh-hwz.ch)), weitere Informationen: SVIT Swiss Real Estate School AG [www.svit-sres.ch](http://www.svit-sres.ch)

**Für die Romandie**

(Lehrgänge in französischer Sprache)  
SVIT Swiss Real Estate School SA  
Avenue Mon-Repos 14, 1005 Lausanne  
T 021 331 20 90  
[karin.joergensen@svit-school.ch](mailto:karin.joergensen@svit-school.ch)

(Prüfungen in französischer Sprache)  
CSEEI Commission suisse des examens de l'économie immobilière  
Avenue Mon-Repos 14, 1005 Lausanne  
T 021 331 20 99  
[alexandra.antille@cseei.ch](mailto:alexandra.antille@cseei.ch)

**In Ticino**

(corsi ed esami in italiano)  
Segretariato SVIT Ticino  
Laura Panzeri Cometta  
Corso San Gottardo 89, 6830 Chiasso  
T 091 921 10 73  
[svit-ticino@svit.ch](mailto:svit-ticino@svit.ch)

► **REGIONALE LEHRGANGS-LEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN**

Die regionalen Lehrgangslösungen beantworten gerne Ihre Anfragen zu Sachbearbeiterkursen und dem Lehrgang Immobilien-Bewirtschaftung. Für Fragen zu den Lehrgängen in Immobilien-Bewertung, -Entwicklung, -Vermarktung und zum Lehrgang Immobilienreuehand wenden Sie sich an SVIT Swiss Real Estate School.

**REGION AARGAU**

Zuständig für Interessenten aus dem Kanton AG sowie angrenzende Fachschul- und Prüfungsregionen: SVIT-Ausbildungsregion Aargau  
SVIT Aargau, Claudia Frehner  
Bahnhofstrasse 55, 5001 Aarau  
T 062 836 20 82; F 062 836 20 81  
[info@svit-aargau.ch](mailto:info@svit-aargau.ch)

**REGION BASEL**

Zuständig für die Interessenten aus den Kantonen BS, BL, nach Basel orientierter Teil des Kantons SO, Fricktal:  
SVIT Swiss Real Estate School  
c/o SVIT beider Basel  
Aeschenvorstadt 55  
Postfach 610  
4010 Basel  
T 061 283 24 80; F 061 283 24 81  
[svit-basel@svit.ch](mailto:svit-basel@svit.ch)

**REGION BERN**

Zuständig für Interessenten aus den Kantonen BE, bernorientierter Teil SO, deutschsprachige Gebiete VS und FR:  
Feusi Bildungszentrum  
Max-Daetwyler-Platz 1, 3014 Bern  
T 031 537 36 36; F 031 537 37 38  
[weiterbildung@feusi.ch](mailto:weiterbildung@feusi.ch)

**REGION OSTSCHWEIZ**

SVIT Swiss Real Estate School  
c/o Marcel Manser  
IT3 St. Gallen AG  
Blumenbergplatz 7, 9000 St. Gallen  
T 071 226 09 20; F 071 226 09 29  
[marcel.manser@it-3.ch](mailto:marcel.manser@it-3.ch)

**REGION GRAUBÜNDEN**

Regionale Lehrgangslösungen: Hans-Jörg Berger  
Sekretariat: Marlies Candrian  
SVIT Graubünden  
Bahnhofstrasse 8, 7001 Chur  
T 081 257 00 05; F 081 257 00 01  
[svit-graubunden@svit.ch](mailto:svit-graubunden@svit.ch)

**REGION ROMANDIE**

Lehrgänge und Prüfungen in französischer Sprache:  
SVIT Swiss Real Estate School SA  
Avenue Mon-Repos 14, 1005 Lausanne  
T 021 331 20 90  
[karin.joergensen@svit-school.ch](mailto:karin.joergensen@svit-school.ch)

**REGION SOLOTHURN**

Zuständig für Interessenten aus dem Kanton SO, solothurnorientierter Teil BE  
Feusi Bildungszentrum  
Sandmattstr. 1, 4500 Solothurn  
T 032 544 54 54; F 032 544 54 55  
[solothurn@feusi.ch](mailto:solothurn@feusi.ch)

**REGIONE TICINO**

Regionale Lehrgangslösungen/Direzione regionale dei corsi:  
Segretariato SVIT Ticino  
Laura Panzeri Cometta  
Corso S. Gottardo 89, 6830 Chiasso  
T 091 921 10 73  
[svit-ticino@svit.ch](mailto:svit-ticino@svit.ch)

**REGION ZENTRALSCHWEIZ**

Zuständig für die Interessenten aus den Kantonen LU, NW, OW, SZ (ohne March und Höfe), UR, ZG:  
SVIT Swiss Real Estate School  
Puls 5, Giessereistr. 18, 8005 Zürich  
T 044 434 78 98  
[info@svit-sres.ch](mailto:info@svit-sres.ch)

**REGION ZÜRICH**

Zuständig für Interessenten aus den Kantonen GL, SH, SZ (nur March und Höfe) sowie ZH:  
SVIT Swiss Real Estate School  
c/o SVIT Zürich,  
Siewerdstrasse 8, 8050 Zürich  
T 044 200 37 80; F 044 200 37 99  
[svit-zuerich@svit.ch](mailto:svit-zuerich@svit.ch)

**OKGT ORGANISATION KAUF-MÄNNISCHE GRUNDBILDUNG TREUHAND/IMMOBILIEN**

Geschäftsstelle  
Josefstrasse 53, 8005 Zürich  
T 043 333 36 65; F 043 333 36 67  
[info@okgt.ch](mailto:info@okgt.ch)  
[www.okgt.ch](http://www.okgt.ch)

► **BRANCHENKUNDE**

**TREUHAND- UND IMMOBILIENTREUHAND FÜR KV-LERNENDE**

**SVIT beider Basel:** siehe [www.okgt.ch](http://www.okgt.ch)  
**SVIT Bern:** siehe [www.okgt.ch](http://www.okgt.ch)  
**SVIT Graubünden:** siehe [www.okgt.ch](http://www.okgt.ch)  
**SVIT Ostschweiz:** Auskunft erteilt Rolf Nobs  
Resida Treuhand AG, Bazenheid  
T 071 932 60 20  
**SVIT Zürich:** siehe [www.okgt.ch](http://www.okgt.ch)

Die Zivag Verwaltungen AG, mit Sitz in Bern und Niederlassungen in Zürich und Lausanne, ist eine Tochtergesellschaft der Gewerkschaft Unia. Sie beschäftigt 25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, welche für die Verwaltung von rund 8 500 Mietobjekten in der gesamten Schweiz zuständig sind. Die Zivag Verwaltungen AG trägt das Engagement der Gewerkschaft Unia für eine gerechtere Welt mit und lässt diese Werte in ihren Stil der Immobilienbetreuung einfließen.

Wir suchen für den Hauptsitz in Bern nach Vereinbarung eine/n

## **Geschäftsleiter/in Immobilienbewirtschaftung 80 – 100%**

### **Ihre Aufgabenschwerpunkte**

Sie übernehmen in dieser Schlüsselstelle die Verantwortung für die gesamte personelle, fachliche und organisatorische Geschäftsführung. Sie stellen eine an den Zielen und der Strategie ausgerichtete Bewirtschaftung des Immobilienportefeuilles sicher, führen die drei Standorte mithilfe Ihrer ausgeprägten kommunikativen Fähigkeiten und bringen Ihre Fachkenntnisse proaktiv zur Weiterentwicklung der Organisation und Optimierung der Prozesse mit ein. Bei der operativen Umsetzung der Objektstrategien arbeiten sie eng mit dem Immobilien-Portfoliomanagement zusammen und rapportieren an den Verwaltungsrat.

### **Ihr Profil**

In dieser Aufgabe sehen wir eine Person mit einer betriebswirtschaftlichen Ausbildung (Fachausweis FH/HF oder äquivalent) sowie mehrjähriger Praxis- und Führungserfahrung in der Immobilienbewirtschaftung. Wir suchen eine Persönlichkeit mit ausgeprägter Sozialkompetenz, die sich mit unseren Werten identifiziert. Erfolgsorientierung, Glaubwürdigkeit, situative Handlungskompetenz und Belastbarkeit sind Eigenschaften, die Sie auszeichnen. Sie kommunizieren klar und versiert auf Deutsch und Ihre Französischkenntnisse sind auf einem hohen Niveau, Kenntnisse des Bewirtschaftungssystems REM sind von Vorteil.

### **Unser Angebot**

Wir bieten Ihnen eine spannende und herausfordernde Aufgabe in einem sinnstiftenden Umfeld. Sie können bei uns etwas bewegen und dürfen eine Position mit Gestaltungsmöglichkeiten erwarten. Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ist uns wichtig, deshalb kann die Stelle auch in einem Pensum von 80 – 90% besetzt werden, unsere Anstellungsbedingungen sind fortschrittlich.

Ihr moderner Arbeitsplatz befindet sich in Bern, eine gelegentliche Reisetätigkeit an die anderen Standorte sehen Sie als willkommene Abwechslung.

Haben wir Sie angesprochen?

Dann freuen wir uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung an:

Unia Zentralsekretariat

Personalmanagement

Weltpoststrasse 20, 3015 Bern

online an [bewerbung.be@unia.ch](mailto:bewerbung.be@unia.ch).



**Kanton Zürich  
Baudirektion  
Immobilienamt**



## **Facility Manager/-in 100%**

Die Steuerung Bewirtschaftung steuert Aufträge der Nutzer für Facility Services und ist zuständig für die Planung der Betriebsführung in Büroliegenschaften. Dazu evaluiert und beauftragt sie externe Lieferanten und Dienstleister.

Als kundenorientierte Persönlichkeit mit einer qualifizierten Weiterbildung im Facility Management und betriebswirtschaftlicher Praxis übernehmen Sie vielfältige Aufgaben im Bereich Planung, Steuerung und Koordination von Leistungen für den Gebäudebetrieb. Sie sind stark in der Konzeption und Leitung von kleineren internen Projekten, vertreten die FM-Bedürfnisse in Bauprojekten, wickeln Leistungsvereinbarungen ab und leiten Optimierungsmassnahmen ein.

Wollen Sie Spuren hinterlassen? Wenn Sie sich gemeinsam mit uns bei der Baudirektion engagieren, prägen Sie das Gesicht des Kantons Zürich mit. Dabei können wir Ihnen ein spannendes Umfeld anbieten – und das 2 Minuten vom Hauptbahnhof entfernt.

Andreas Vonrufs ist Leiter Steuerung Bewirtschaftung und vielleicht Ihr künftiger Chef. Er ist für Ihre konkreten Fragen da: 043 259 22 27. Wir freuen uns auf Ihre Online-Bewerbung unter [www.zh.ch/jobs](http://www.zh.ch/jobs). Ihr neues Umfeld: [www.immobilienamts.zh.ch](http://www.immobilienamts.zh.ch)

# Roboter auf der Baustelle

Welchen Einfluss hat die Digitalisierung auf den Bauprozess? Zwei Referate im Rahmen der KUB-Focus-Veranstaltung vom 13. September zeigten auf, dass digitale Prozesse die Architektur und die Arbeit auf der Baustelle verändern werden.



KUB-Präsident Thomas Wipfler im Gespräch mit Gästen und Referenten (linkes Bild, Zweiter von rechts), Dr. René Jähne sprach über das Netzwerk für digitale Fabrikation (rechtes Bild).

RETO WESTERMANN\* • .....

**ETH ALS TREIBER.** Bereits 1913 fertigte Ford in Detroit die ersten Autos am Fließband und 1961 kam bei General Motors der erste Roboter bei der Autoproduktion zum Einsatz. Heute ist die weitgehend automatisierte Herstellung bei den meisten Autobauern Standard. Entsprechend archaisch mutet im Vergleich die heute auf Baustellen immer noch weitgehend übliche Handarbeit an. Doch das könnte sich ändern: Die ersten von 3D-Druckern hergestellten Häuser sind bereits Realität. «Wird bald niemand mehr auf der Baustelle einen Nagel einschlagen?», fragte deshalb Thomas Wipfler, Präsident der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) in seinen einleitenden Worten zur KUB-Focus-Veranstaltung am 13. September.

Passend zum Ziel der Veranstaltungsreihe, Wissensvorsprung für Bauherrenbera-

ter und Immobilienfachleute zu generieren, standen die beiden Referate an diesem Nachmittag ganz im Zeichen der digitalen Fabrikation und der Robotertechnik im Baubereich.

**DIGITALE FABRIKATION AUF BAUSTELLEN.** Zu den weltweiten Vordenkern in diesem Bereich gehört die ETH Zürich, die im gerade neu erstellten Forschungszentrum «Arch\_Tec\_Lab» Produktionsmethoden für die Gebäude von Morgen entwickelt. Mit zum ETH-Team gehören auch die beiden Referenten der Focus-Veranstaltung: Dr. René Jähne vom National Center of Competence in Research «Digital Fabrication» der ETH und Mathias Bernhard vom Institut für Technologie in der Architektur. Jähne zeigte in seinem Referat zuerst kurz auf, wer in der Schweiz derzeit im Bereich der digitalen Fabrikation von Bauteilen forscht:

Das Netzwerk des im Rahmen des nationalen Forschungsschwerpunktes stehenden Projekts umfasst zwölf Professoren und 40 Doktoranden an mehreren Hochschulen, deren Forschungsarbeit erstreckt sich auf den Zeitraum von 2014 bis 2022. An der ETH, so Jähne, würden die Forscher dabei zwei Schwerpunkte setzen: die digitale Fabrikation auf der Baustelle und die Vorproduktion von Bauteilen.

Bei der digitalen Fabrikation entwickeln die Fachleute baustellentaugliche Roboter. Bei der Vorfertigung suchen sie nach möglichst automatisierten Verfahren, um Bauteile herstellen zu können – beispielsweise in Form von grossen 3D-Druckern. Gerade auf der Baustelle, so Jähne, seien dem Robotereinsatz aber Grenzen gesetzt. «Der Mensch ist der Maschine in vielem überlegen.» Zur Automatisierung

anbieten würden sich vor allem repetitive Arbeiten oder die Herstellung komplexer Formen – beispielsweise von Armierungen für sphärisch geformte Wandelemente aus Beton.

**DRUCKEN MIT SAND UND LEIM.** Im zweiten Teil der Veranstaltung nahm Mathias Bernhard das Publikum mit in die faszinierende Welt des 3D-Drucks für Bauteile. Um die Grenzen der Machbarkeit auszuloten, lassen sich die Forscher dazu möglichst komplexe Baukörper einfallen – etwa aufwendig ornamentierte Kuppeln – und erstellen diese dann mit Hilfe von 3D-Druckern. Diese verkleben dabei lagenweise Spezielsand und können so bis zu acht Kubikmeter grosse Bauteile erstellen.

Auch wenn die fertigen Gebilde an die Architektur von Antonio Gaudi oder Science-Fiction-Comics erinnern und wie Spielzeuge für



**Redinvest – verbunden mit der Zentralschweiz.  
In Ihrer Region daheim.**



Mathias Bernhard gab einen Einblick in die konkrete Umsetzung (Bilder: Alessandro Della Bella).

grosse Buben aussehen, helfen sie die Technologie voran zu treiben: «Unser Ziel ist es, in Zukunft stabile Bauteile herzustellen, die man auf den Baustellen verwenden kann», sagte Mathias Bernhard. Grösste Schwierigkeit ist dabei die Festigkeit der Sand- und Leimgebilde. Durch speziell geformte Strukturen oder die Verwendung von Kunststoffarmierungen, so Bernhard, habe man bereits erste Erfolge erzielt. Ihre Tauglichkeit müssen die 3D-Bauteile schon bald unter Beweis stellen, wenn sie im NEST-Testgebäude der EMPA in Dübendorf zum Einsatz kommen.

Das Fazit der beiden Referate: Die vierte industrielle Revolution, wie die Digitalisierung auch genannt wird, könnte schon bald die Baubranche verändern. Sei es durch Roboter auf den Baustellen oder durch von 3D-Druckern vorgefertigte Bauteile.

Ganz massiven Einfluss, so die beiden Forscher, dürfte die Digitalisierung aber vor allem auf die Architektur haben: Funktionieren die neuen Fertigungsverfahren dereinst, lassen sich damit selbst komplexe Formen baulich umsetzen – und das ohne relevanten Einfluss auf die Kosten: «Dem Roboter oder 3D-Drucker ist es egal, wie aufwendig eine Form daher kommt», brachte es René Jähne auf den Punkt. Etwas anderes machten die beiden Referate zudem klar: Nägel einschlagen wird man auf den Baustellen auch künftig noch, nur könnte da und dort ein Roboter den Job übernehmen – vorausgesetzt es handelt sich um eine repetitive Arbeit.



**\*RETO WESTERMANN**  
Reto Westermann, Journalist BR, dipl. Arch. ETH, Alpha Media AG, Winterthur, ist Medienbeauftragter der KUB.

Redinvest ist der marktführende unabhängige Immobiliendienstleister in der Zentralschweiz. Wir bieten massgeschneiderte und umfassende Dienstleistungen in allen Immobilienbereichen an. Als kundennaher Vertrauenspartner sind wir seit über 40 Jahren dank Fachkompetenz etabliert und renommiert.

Ein langjähriger Mitarbeiter geht in Pension. Zur Ergänzung unseres Teams in SURSEE suchen wir auf Frühjahr 2017 eine engagierte, kundenorientierte Persönlichkeit als

## Immobilien- Bewirtschafter|in Schwerpunkt Stockwerkeigentum

Um diesen Job erfolgreich ausüben zu können, verfügen Sie über eine abgeschlossene bautechnische oder kaufmännische Ausbildung. Ausserdem haben Sie einige Jahre Berufserfahrung in der Bewirtschaftung von Stockwerkeigentümergeinschaften und Mietliegenschaften und haben sich im Idealfall zum Immobilienbewirtschafter mit eidgenössischen Fachausweis weitergebildet.

Sie übernehmen selbständig ein Portfolio von Liegenschaften. Ihre ausgeprägte Dienstleistungsmentalität und zeitliche Flexibilität zeichnen Sie aus. Sie sind genau, effizient, zuverlässig, haben gerne Kundenkontakt und sind idealerweise mindestens 30-jährig.

Es erwarten Sie eine interessante Herausforderung in einem teamorientierten Umfeld mit gutem und fördernden Arbeitsklima sowie schöne Arbeitsplätze mit modernster Infrastruktur.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Foto an:

Michael Eiholzer (persönlich), Redinvest Immobilien AG, Christoph-Schnyder-Strasse 46, Postfach, 6210 Sursee oder an michael.eiholzer@redinvest.ch

Für allfällige Rückfragen: 041 926 70 59. Absolute Diskretion ist gewährleistet.



# Ein Schiff wird kommen

Bereits zum 6. Mal lud der SVIT Zürich zum Networking-Anlass «Immo-Boat» auf dem Zürichsee ein. Dieser Anlass, der jedes Jahr am letzten Montag im August stattfindet, hat einen festen Platz im Kalender vieler Mitglieder des SVIT Zürich gefunden.



Die «Panta Rhei» bot einen wunderschönen Rahmen für die hochkarätigen Referenten, interessierten Zuhörer und spannenden Musiker.

MARCEL HUG\* ●

**DER FRÜHE VOGEL FÄNGT DEN WURM.** Am Bürkliplatz wartete bereits die «Panta Rhei», die für ihre hohen Wellen, die sie geschlagen hatte, bekannt war. An diesem Abend sollte aber nicht die «Panta Rhei» hohe Wellen schlagen, sondern – neben dem Networking und dem ausgiebigen Essen – vor allem das Referat eines der bekanntesten und erfolgreichsten Unternehmer der Schweiz: Jean-Claude Biver. Er ist seit 2012 Präsident der Schweizer Uhrenfirma Hublot, die zum französischen Luxusgüterkonzern LVMH gehört. Seit 1. März 2014 ist er zusätzlich Leiter des Uhrengeschäfts von LVMH, verantwortlich für die Uhrenmarken TAG Heuer und Zenith. Gespannt warteten die rund 250 Anwesenden auf den Start des Referates.

Tatsächlich wurde sein Referat im Anschluss viel diskutiert, wick er doch vom eigentlichen Thema «Die Smartwatch und die Schweizer Uhrenindustrie» ab und

erzählte facettenreich, mit vielen Beispielen aus seinem Unternehmerleben gespickt, welche Unternehmerphilosophie er verfolgt. In Erinnerung bleiben wird wohl die Episode, die er erzählte, als er vom damaligen Bundesrat Jean-Pascal Delamuraz um 5.30 Uhr (am Morgen!) zu einer

**» Früh aufstehen bringt Wettbewerbsvorteile, weil man länger arbeiten kann.«**

JEAN-CLAUDE BIVER

Sitzung aufgeboten wurde, an welcher dieser ihm nur mitteilte, dass er, wenn er ein erfolgreicher Unternehmer werden will, früh aufstehen soll. Dies deswegen, weil er dann mehr Zeit habe, sich um seine Arbeit zu kümmern. Daran habe er, Jean-Claude Biver, sich Zeit seines Lebens gehalten. Seine in einigen Punkten sehr provokativen Thesen wurden auch bei der anschliessenden, durch Monika Schärer mode-

rierten Fragerunde, stark thematisiert.

**MUSIK UND ZIGARRE.** Zum Abschluss des Referates dankte der Präsident des SVIT Zürich, Dieter Beeler, der Geschäftsstelle des SVIT Zürich für die Organisation des Anlasses und speziell den Sponsoren, die einen wesentlichen Teil an die Deckung der Kosten für den Anlass beitragen. Damit war das Buffet eröffnet, und es bildeten sich auf den verschiedenen Decks des tollen Schiffes umgehend zahlreiche Gruppen, die sich beim Stehlunch angeregt unterhielten.

Dies nicht nur über das vorher Gehörte, sondern wie immer auch über die aktuellen Trends und Geschehnisse in der Immobilienwirtschaft und rund um unseren Berufsverband. Während des Sonnenunterganges an diesem herrlichen Spätsommerabend begann auf dem ober-

ten Deck, das wie alle Jahre am besten besucht war, das «LiveJazz Trio» für eine stimmungsvolle und musikalische Atmosphäre zu sorgen. Das grosse Repertoire des Trios reichte von Jazz über Gospel, Bossa Nova, Funk-Soul bis hin zu Evergreens und Songs aus dem Pop-Bereich. Dies trug, neben der ausgezeichneten Bewirtung mit Champagner, auserlesenen Weinen und erfrischenden Softdrinks, zur tollen Stimmung bei.

Bei einer guten Zigarre liessen viele Anwesende den Abend ausklingen und pünktlich legte das Schiff an. Die nette Geste mit den Abschiedsgeschenken, die über alle Jahre beibehalten wurde, zeigte einmal mehr die Wertschätzung, die der SVIT Zürich seinen Mitgliedern und Gästen entgegenbringt. ●



**\*MARCEL HUG**  
Der Autor ist Geschäftsführer der SVIT Swiss Real Estate School und Mitglied der Geschäftsleitung des SVIT.



Linkes Bild (v. l. n. r.): Monika Schärer, Jean-Claude Biver, Marnie Baldessari und Pascal Stutz.

ANZEIGE



Universität  
Zürich<sup>UZH</sup>



## Ihr Weg zum gefragten Entscheidungsträger: **Master of Advanced Studies in Real Estate.**

Informationsabend: **Mittwoch, 2. November 2016**

**CUREM** – Center for Urban & Real Estate Management  
Telefon 044 208 99 99 oder [www.curem.uzh.ch](http://www.curem.uzh.ch)

# ➤ Spürbare Entlastung beim Verwaltungsaufwand

- Keine Administration von Kautionskonten mehr
- Kein lästiges Kopieren der Mietverträge und Ausweise
- Schnelle Online-Abwicklung inklusive Bonitäts-Prüfung



**Wir bürgen für Sie!**

**Kostenlose Hotline:**

**☎ 0800 100 201**

[www.adunokautiion.ch](http://www.adunokautiion.ch)

 **Aduno  
Kautiion®**

Ein Unternehmen der Aduno Gruppe

## «Du hast unser Haus gut gebaut»

Denkwürdige GV 2016 des SVIT Bern: Thomas Graf, der den Verband fünf Jahre präsidiert hat, wird zum Ehrenmitglied ernannt und übergibt die Amtsgeschäfte seinem Nachfolger, dem bisherigen Vizepräsidenten Andreas Schlecht.



Offizieller Akt: Andreas Schlecht (links) übernimmt das Präsidium von Thomas Graf.

Ausgezeichnet für ihren tollen Lehrabschluss: Muriel Meyer (links) und Saskia Suremann.



**KASPAR ABPLANALP\*** ●

**VORSPANN.** Es ist keine gewöhnliche Generalversammlung des SVIT Bern, die dieses Jahr über die Bühne geht: Es steht ein Wechsel im Präsidium an, was für eine gewisse feierliche Anspannung in der «SVIT-Bern-Familie» sorgt. «Ich weiss nicht, woran es liegt, dass der Saal so voll ist», schmunzelt denn auch der nach fünf Jahren scheidende Präsident Thomas Graf und begrüsst die zahlreich erschienenen Mitglieder herzlich in der Berner Cinémathe.

**VON MINUTEN UND MENSCHEN.** «Meine Tage sind gezählt», habe er vor einem Jahr bei der Bekanntgabe seines Rücktritts gesagt, so Thomas Graf. Damals wurde der bisherige Vize Andreas Schlecht zum neuen Präsidenten ab Verbandsjahr

2016/17 bestimmt. «Meine Minuten sind gezählt», heisse es nun. Ein Blick ins SVIT-Bern-Archiv seit 1994 – damals begann Graf's Engagement im Vorstand – habe zwar ein paar bemerkenswerte Erkenntnisse zutage gefördert: «Rund 10 000 Personen haben zum Beispiel die angebotenen Kurse besucht, mit Formularen wurde ein Umsatz von 1,7 Mio. CHF erzielt – und an Vorstandssitzungen wurden insgesamt 1200 Liter Mineralwasser und 400 Liter Kaffee getrunken.» Am Schluss stelle sich für ihn jedoch nur eine einzige Frage, so Graf: «Was bleibt von alledem?» Er gibt die Antwort gleich selber: «Es sind die Menschen. Die Themen und Projekte sind vergänglich, nicht aber die vielen Begegnungen und Kontakte.»

Er habe den SVIT Bern immer sehr positiv erlebt, «doch jetzt ist es Zeit, Adieu und Merci zu sagen – allen, die geholfen haben, die letzten 22 Jahre spannend zu gestalten.» Er werde dem SVIT Bern aber erhalten bleiben, kündigt Graf an: «Nächstes Jahr sitze ich dann in den Reihen und stelle die mühsamen Fragen.» Noch ist es aber nicht ganz so weit: Erst einmal übergibt er seinem Nachfolger Andreas Schlecht freundschaftlich einen grossen symbolischen Schlüssel: «Alles Gute und viel Erfolg!»

**IM PLUS.** Dynamisch präsentiert Kassier Daniel Schmid Jahresrechnung und Budget. Im Verbandsjahr 2015/16 resultiert ein Plus von 10 000 CHF; damit schliesst die Rechnung besser ab als budgetiert, was insbesondere auf Erfolge im

Formular- und Kurswesen zurückzuführen ist. Der Verband will laut Schmid auch künftig für guten Branchennachwuchs werben. «Das ist sinnvoll, denn es wird immer schwieriger, geeignete Leute zu finden», erklärt er zu den entsprechenden Budgetposten. Einstimmig wird die Verbandsbuchhaltung genehmigt und dem Vorstand Décharge erteilt.

**INGESPIELTES TEAM.** «Ich habe vor, die Linie von Thomas Graf weiterzuführen», erklärt der neue SVIT-Bern-Präsident Andreas Schlecht. Es gelte nun, das Erreichte zu hegen, zu pflegen und weiterzuentwickeln. «Die Messlatte ist hoch.» Er betont, wie wichtig neben der Nachwuchsförderung auch die Vernetzung mit den Mitgliedern und den Partnern im Verband, in Kammern



Spannende Gespräche und gute Stimmung auch beim Apéro.

und Politik sei. Der neue Präsident kann auf ein eingespieltes Vorstandsteam zählen.

Die bisherigen Mitglieder werden einstimmig und mit Applaus für die nächsten zwei Jahre bestätigt: Daniel Krebs, Vizepräsident; Daniel Schmid, Finanzen; Iris Gubler, Peter Kohler, Bernard Hurni, Daniel Salzmann, An-gela Guerriero und Herby Saxer.

**MEETINGPOINTS.** Der neue Vizepräsident Daniel Krebs berichtet kurzweilig über die jeweils gut besuchten InfoMeet-Events des SVIT Bern – «Liegt's wohl am feinen Apéro riche?» – und gibt Einblick in die Planung der nächsten Berner Eigenheimmesse: Die aufgelockerte Anordnung der Messestände habe sich bewährt, ebenso die Berner Festhalle

als Veranstaltungsort, die noch bis circa 2019 zur Verfügung stehe. «Der SVIT Bern ist im Fachbeirat und Patronatskomitee vertreten und bringt dort ihre Anliegen direkt ein», erklärt Krebs den SVIT-Mitgliedern und motiviert sie zur regen Teilnahme an der Messe.

**SIMPLY THE BEST.** Vorstandsmitglied Iris Gubler orientiert

engagiert über die 15 Lernenden, die im Sommer ihre Ausbildung zu Kaufleuten EFZ Immobilien/Treuhand abgeschlossen haben; es sind 9 weniger als im Vorjahr. Gubler schildert die eigenen positiven Erfahrungen mit einer Lernenden im Betrieb und ermuntert die SVIT-Mitglieder, junge Menschen auszubilden. «Es ist eine Investition in die

eigene Zukunft und in die der Branche.» Als beste vier Lehrabgänger/innen des Jahrgangs 2016 werden ausgezeichnet: im 1. Rang mit Note 5,2: Cédric Motzet, Grevag Immobilien AG; im 2. Rang mit Note 4,9: Muriel Meyer, Von Graffenried AG Liegenschaften; Saskia Suremann, Von Graffenried AG Liegenschaften; Ardian Berisha, AS Immobilien AG. Die Ausgezeichneten erhalten einen Weiterbildungsgutschein im Wert von 1000 CHF – beste Voraussetzungen, um der Branche treu zu bleiben.

**STANDING OVATIONS.** «Du warst und bist ein Glücksfall», wen-

det sich Andreas Schlecht unter dem Traktandum Ehrungen nochmals an Thomas Graf. «Du hast es verstanden, mit den richtigen Leuten, mit Führungsstärke und immer auch einer Portion Humor sehr viel zu bewegen.» So habe Graf etwa die Idee der Eigenheimmesse entwickelt, ebenso die Immobilienzeitung ImmoBest; Thomas Graf habe eine Fülle von Events ins Leben gerufen und schon früh das Potenzial erkannt, das in der Zusammenarbeit mit Immoscout stecke. Als weitere Errungenschaften, die Grafs unverkennbare Handschrift tragen, nennt Schlecht die Kampagne

ImmoFuture oder die Stellenbörse SVIT-Jobbook. «Du hast das Haus des SVIT Bern gut gebaut», so der neue Präsident. «Du warst ein fitter Präsident und hast immer ein offenes Ohr gehabt. Und: Du bist eine markante Persönlichkeit, die man stets auch bis nach Zürich gehört hat. Für all das Geleistete danken wir Dir von Herzen und ernennen Dich mit grosser Freude und Standing Ovations zum Ehrenmitglied!»

**DANK AUS ZÜRICH.** Als der lange Applaus langsam verebbt, ergreift Andreas Ingold das Wort. Der designierte nächste Präsident des SVIT Schweiz

ist gemeinsam mit SVIT-Schweiz-Direktor Tayfun Celliker nach Bern gereist. «Der SVIT Bern ist eine Vorzeigorganisation, lieber Thomas: Dir gehört auch der grosse Dank des SVIT Schweiz für alles, was Du im Interesse der Immobilienbranche bewirkt hast. Darauf gilt es nun anzustossen: Der Apéro an der lauschigen Aare wartet bereits.» ●



## Weiterbildung in Immobilienmanagement Soirée mit Kurzlektionen

**Dienstag, 8. November 2016, 17 Uhr**  
Fachhochschulzentrum St.Gallen

**Details und Anmeldung:**  
[www.fhsg.ch/soiree](http://www.fhsg.ch/soiree)



# Handläufe bringen Sicherheit – vor allem im Alter

► **In der Schweiz wird insbesondere ein Anstieg des Anteils der über 60-jährigen von rund 22% auf ca. 36% in den nächsten 2 Jahrzehnten erwartet. Der Anteil der Menschen über 80 Jahren wird dann auf 12% wachsen.**

Nur ca. 4% aller Menschen über 65 Jahren leben in Alten, Senioren- oder Pflegeheimen. 96% dagegen wohnen im sogenannten «normalen Umfeld». Fast für alle Menschen ist die Wohnung, das Haus mit zunehmenden Alter der zentrale Lebensmittelpunkt, so der Schweizer Gerontologe Felix Bohn von der Fachstelle für altersgerechtes Bauen in Zürich.

**VORBEREITUNG AUF REDUZIERTE MOBILITÄT.** Wichtig ist, dass dann die Wohnungen, das Haus für ein Leben mit Mobilitätseinschränkungen gestaltet wird. Hindernisfreies Bauen wird daher nicht nur beim Neubau, sondern vor allem der Anpassung vom Wohnungsbestand eine immer grössere Rolle spielen, soll die Immobilie langfristig vermietet bleiben. Die Gesetze, Normen und Richtlinien sind bereits vielfach kommuniziert und es existiert ein weitgehender Konsens, welches die Hauptanforderungen des hindernisfreien Bauens sind.

**PRÜFKRITERIEN FÜR DEN BESTAND.** Zugänge zum Gebäude möglichst ohne Stufen und Schwellen. Wenn Stufen und Höhenunterschiede vorhanden sind, dann sind beidseitige Handläufe an Treppen und Rampen notwendig. Bewegung im Gebäude: Hindernisfrei ohne Schwellen und Stufen, möglichst mit Aufzug oder Lift. Wenn kein Aufzug vorhanden ist, dann an allen Treppen beidseitige Handläufe, kontrastreiche Gestaltung der Treppenstufen, rutschsichere Bodenbeläge und ausreichende und blendfreie Beleuchtung. Dazu Türbreiten von mind. 90cm, Bewegungsfläche mind. 120x120cm.

Künftig wird eine zentrale Aufgabe der Wohnungsunternehmer, Genossenschaften, privater und öffentlicher Bauherren sein, Rahmenbedingungen in mehrgeschossigen Miets- und Eigentumsanlagen zu schaffen, die es den Mietern, Eigentümern oder Besucher erlauben bis ins hohe Alter in ihren normalen Wohnungen bleiben zu dürfen.

**SICHERHEIT UND KOMFORT MÜSSEN STIMMEN.** Vor allem die Gebäudeerschliessung, d.h. die Wege um das Haus, Treppen und Rampen, sowie die innere Erschliessung soll für alle Bewohner ein Mehr an Sicherheit und Komfort

bringen. Dazu gehören oftmals nur kleine Verbesserungen wie Türgrössen, automatische Türöffner, Vermeidung von Einzelstufen und an allen Treppen ein beidseitiger Handlauf. Der «Wandhandlauf» soll dazu durchgehend sein, kontrastreich zur Wand und mind. 30 cm über die letzte Stufe geführt werden – wie es die Norm vorschreibt und es den Bedürfnissen und Wünschen älterer Menschen entspricht.

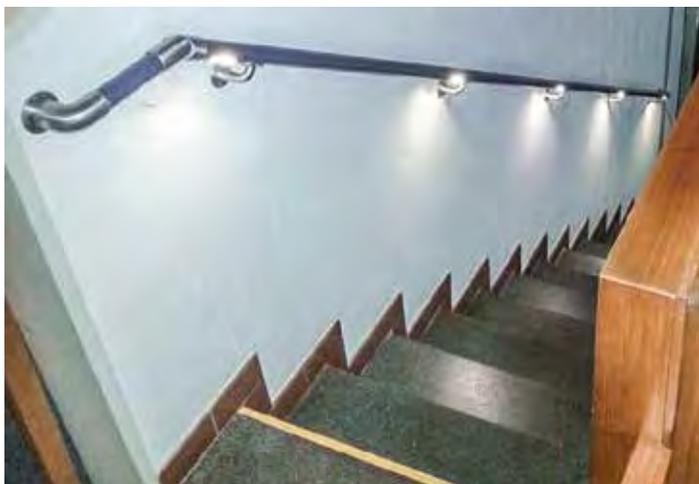
**FACHKUNDIGE BERATUNG, GROSSE AUSWAHL UND GÜNSTIGE PREISE.** In Winterthur zuhause – aber in der ganzen Deutsch-Schweiz aktiv ist die Firma

Flexo-Handlauf. Fachkundige Beratung, günstige Preise, grosse Auswahl und perfekter Service haben die Firma Flexo-Handlauf zum Marktführer gemacht. Einfach anrufen, mailen und Prospekte anfordern oder den Besuch eines Aussendienst-Mitarbeiters, der Ihnen kostenlos und unverbindlich vor Ort eine Offerte erstellt.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
Flexo-Handlauf GmbH  
Seenerstrasse 201, 8405 Winterthur  
Tel. 052 534 41 31  
Gratis-Tel. 0800-04 08 04  
[www.flexo-handlauf.ch](http://www.flexo-handlauf.ch)



Aussenhandlauf mit einbetonierten Stützen



Innenhandlauf mit Licht



Geschwungener Handlauf bei einer Rundtreppe

## Baustein für Baustein zum Erfolg in der Immobilienwirtschaft

► **An Fach- und Führungskräfte aus Immobilien-, Versicherungs- und Finanzwirtschaft richten sich die berufsbegleitenden Fernstudiengänge der Betriebswirtschaftliche Institut & Seminar Basel AG. «Die Teilnehmer sollen sich in kompakter Form praxisrelevantes BWL-Wissen aneignen und für den nächsten Karriereschritt vorbereiten», sagt Studienleiter Dr. Ralf Andreas Thoma vom Betriebswirtschaftlichen Institut und Seminar Basel.**

**FERNSTUDIENGANG «IMMOBILIEN-ÖKONOMIE».** Praxisrelevantes BWL-Wissen für die Immobilienwirtschaft vermittelt das berufsbegleitende Fernstudium zum Dipl.-Immobilienökonom (BI). Das neun- bis zwölfmonatige Fernstudium richtet sich an Fach- und Führungskräfte aus Immobilien-, Versicherungs- und Finanzwirtschaft, die sich

auf einen nächsten Karriereschritt vorbereiten wollen. Im Fernlehrgang lernen die Kursteilnehmer die klassischen BWL-Bausteine von Rechnungswesen, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kosten- und Leistungsrechnung, Immobilienmarketing, Facility Management, Immobilienfinanzierung bis hin zur Immobilienbewertung.

**ZERTIFIKATSLEHRGANG «IMMOBILIEN-MARKETING».** Immobilien erfolgreich vermarkten, will gelernt sein: Der Lehrgang zum/zur Zertifizierten Immobilien-Marketingfachmann/-frau (BI) vermittelt zeitlich flexibel die wichtigsten theoretischen Modelle und Ansätze des Marketings für die Immobilienbranche. Das sechsmonatige berufsbegleitende Fernstudium, bestehend aus sechs theoretischen Modulen und ergänzenden Fallstudien. «Die Teilnehmer sollen die Instrumente des Immobilienmarketings

kennenlernen, um neue Absatzmärkte zu finden», so Dr. Ralf Andreas Thoma.

**ENGLISCH FÜR IMMOBILIENPROFIS.** Die Immobilienbranche wird immer internationaler, deshalb sollten auch Immobilienvermarkter in «Real Estate English» fit sein. Unter dem Titel «Englisch für Immobilienprofis» werden in Zusammenarbeit mit dem Schwesterunternehmen Atlas Business Language GmbH branchenspezifische Sprachkurse angeboten. Teilnehmer lernen dort gezielt den Wortschatz für die Immobilienwirtschaft.

**BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHES INSTITUT & SEMINAR BASEL AG.** Die Betriebswirtschaftliche Institut & Seminar Basel AG bietet seit 1999 als privates Weiterbildungsinstitut ein praxisorientiertes effizientes Studienangebot. Das Institut hat im März 2007 das eduQua-Zertifikat

erhalten. Das Schweizerische Qualitätszertifikat für Weiterbildungsinstitutionen wurde im März 2016 erneut bestätigt. Außerdem ist das Institut Mitglied im Schweizerischen Verband für Erwachsenenbildung (SVEB) und der European Association of Distance Learning (EADL).

► **WEITERE INFORMATIONEN:** Betriebswirtschaftliches Institut und Seminar Basel AG  
Wartenbergstrasse 9  
CH-4052 Basel  
Tel. +41 61 261 20 00  
Fax +41 61 261 66 36  
info@bwl-institut.ch  
www.bwl-institut.ch



# WebINKASSO

[www.verlustscheinverjaehrung.ch](http://www.verlustscheinverjaehrung.ch)



**HALTBAR BIS  
1.1.2017?**

## Gold hat kein Verfallsdatum. Verlustschein hingegen schon.

Bisher gab es bei Verlustscheinen kein Verfallsdatum. Doch am 1. Januar 2017 tritt in der Schweiz die Verjährung von Verlustscheinen in Kraft. Alle Verlustscheine, die vor 1997 ausgestellt wurden, verlieren damit jeglichen Wert, bei allen späteren Verlustscheinen beträgt die Verjährungsfrist 20 Jahre. Wir zeigen Ihnen, wie Sie vermeiden können, dass sich Ihre Forderungen in Luft auflösen. Besuchen Sie uns auf [www.verlustscheinverjaehrung.ch](http://www.verlustscheinverjaehrung.ch) oder kontaktieren Sie uns für ein persönliches Gespräch. Wir freuen uns auf Sie.

**+ Creditreform Egeli Basel AG**  
Münchensteinerstrasse 127  
CH-4002 Basel  
Tel. +41 (0)61 337 90 40  
Fax +41 (0)61 337 90 45  
info@basel.creditreform.ch

**+ Creditreform Egeli St.Gallen AG**  
Teufener Strasse 36  
CH-9001 St. Gallen  
Tel. +41 (0)71 221 11 21  
Fax +41 (0)71 221 11 25  
info@st.gallen.creditreform.ch

**+ Creditreform Egeli Zürich AG**  
Binzmühlestrasse 13  
CH-8050 Zürich  
Tel. +41 (0)44 307 80 80  
Fax +41 (0)44 307 80 85  
info@zuerich.creditreform.ch



**Creditreform**  
GEMEINSAM GEGEN VERLUSTE.

## Exklusive Gebäudehülle, modern und edel

► **Modern und edel wirkt das neue Zweifamilienhaus der Brüder Lüdi in Siebnen, mit einem nachhaltigen Holzbau und einer ausdrucksstarken und exklusiv wirkenden Rautenbekleidung in Rheinzink prepatina schiefergrau, von GABS AG individuell nach Mass vorfabriziert. Leider ist das Objekt nicht ersicht- lich von der Hauptstrasse und der Bahnhofstrasse, aber es ist auf jeden Fall ein Schmuckstück wenn man davor steht oder es von der hinteren Kapellstrasse betrachtet. Diese Reportage dokumentiert Aufbau und Details mit Plänen und Bildern dieser handwerklich einwandfreien und gelungenen Gebäudehülle.**

Ein kleiner Landfleck mit einem altem «Hüsl» befand sich neben dem repräsentativen Geschäfts- und Wohn- haus der Spengler- und Sanitär- Meister Karl und Ernst Lüdi an der Bahnhof- strasse 12 in Siebnen. Zielorientiert ent- stand die Idee, obschon das Stück Land – wie erwähnt relativ klein und etwas versteckt –, auf diesem Grundstück ein neues Haus mit optimaler Ausnützung zu bauen. Mit dem Wunsch wurde auch die Vorstellung klar, gerade weil das Land nicht direkt von der Hauptstrasse ersichtlich ist, hier etwas «Schmuckes» zu realisieren. Das Projekt bot für die zwei pensionierten Unternehmer mit Berufsherzblut zudem die Möglich- keit, sich nochmals handwerklich zu engagieren und sich von der beruf- lichen Laufbahn mit einem letzten eigenen Werk zu verabschieden.

Aufgrund des Standortes, der be- schränkten Zufahrt und der Überzeu- gung, dass dies eine nachhaltige und gute Bauweise ist, entschieden sich Karl und Ernst Lüdi für ein vorgefertig- tes Holzsystemhaus. Für die Planung und Ausführung wurde die in der Region bekannte Firma Casa-Vita® / Frefel Holzbau AG aus dem glarneri- schen Mollis gewählt.

Für die Gebäudehülle entschied sich Karl Lüdi für eine allesumfassende Blechbekleidung ohne hervorstehen- de Falze. Die Aussenhaut sollte den Bau umhüllen wie ein fallendes Kleid, mit flachem, und doch lebhaftem Falzbild. Gewählt wurde eine Rautenbekleidung, bestehend aus etwa 5 mittelgrossen, flachen Blechelementen pro m<sup>2</sup> und mit Umschlägen nach vorne und nach hin- ten, die ineinander eingehängt wurden. Für die Dachdeckung und die Fassaden- bekleidungen entschied sich Karl Lü- di, mit den langjährigen Geschäfts- und Berufspartnern Rheinzink (Schweiz) AG und GABS AG zusammenzuarbeiten. Da Karl Lüdi, der zuletzt ausschliess- lich Fachexpertisen und -Beratungen machte, und der auch keine eigenen

Angestellten mehr hatte, und sich zu- dem 2200 Rauten auf 400 m<sup>2</sup> nicht ein- fach so «nebenbei» verlegen lassen, stellte die Rheinzink (Schweiz) AG ihren Spengler-Lehrverleger Othmar Trottmann während einiger Wochen zur Ver- fügung. Damit entstand ein «Dream- Team» mit dem erfahrenen Speng- lerremeister Karl Lüdi, der in seinem Lebenslauf 3 Kirchentürme in der Re- gion aufweist und Othmar Trottmann, der bei mehreren berühmten Architekturbau- ten im In- und Ausland mitwirkte. Ergänzend dazu, kam mit der GABS AG, Leaderin im Spenglereihandel und der Fertigung von Profil- und Kantteilen für die ganze Metallbranche ein eben- falls erprobter Fabrikant hinzu. GABS AG produzierte sämtliche Rauten wie auch alle Anschlussbleche und liefe- rte die Halbfabrikate zu diesem beson- deren Bauobjekt. Somit kam ein abso- lut erfahrenes, motiviertes und kom- petentes Team zum Einsatz, mit allen Voraussetzungen, um aus dem theo- retischen «Schmuck» auf dem Plan, auch handwerklich und bezüglich Materiali- sierung, ein «echtes Schmuckstück» zu realisieren.

**DACH UND FASSADENAUFBAU, PLANUNG.** Die Dachdeckungen und Aussenwände bzw. Elemente sind Normen- und fach- gerecht aufgebaut. Der Bau darf auf- grund der genannten Ausgangslage als «mustergültig» deklariert werden. Alle Details der Gebäudehülle – vom Lüftungsblech am Fassadensockel über die eingelassenen Ortbleche bis zum verdeckten First – wurden ge- meinsam entworfen, skizziert und ver- massst. Im Anschluss wurden alle De- tails auf dem Papier festgehalten und alle Rauten einzeln eingeteilt. Nun war alles von Casa-Vita® / Frefel Holz- bau AG, GABS AG und Karl Lüdi be- züglich Ausführung und Fabrikation rund-herum perfekt vorbereitet und auch die erfahrenen Handwerker auf dem Bau lösen die allenfalls noch offe- nen Anschluss-Knacknüsse.... Die Sta- tik des Holzbaus wurde durch die Paul Grunder AG, Ingenieur- und Planungs- büro für Holzbau in Teufen, berechnet und begleitet.

**DACHDECKUNG.** Rauten sind einfach ein- gehängt. Darunter wurde entspre- chend der Norm SIA 232/1 für Geneig- te Dächer und SIA 232/2 für Wärme- gedämmte Aussenwände ein dichtes Unterdach für aussergewöhnliche Be- anspruchung und bei den Fassaden eine Fassadenbahn eingesetzt.

**FASSADENBEKLEIDUNGEN.** Bekleidungen wirken in der Fläche, aber das Hand- werk ist vor allem bei der Einteilung und bei den Details, den An- und Abschlüs- sen und Übergängen zu erkennen. Der Blick lässt sich hier mit Genuss darauf richten.



Kleiner und schräg verlaufender Grund- riss, dann toller Architektorentwurf, klein aber edel....

**MATERIALISIERUNG.** Das schucke Haus Lüdi ist ein moderner Hausbau mit einer Titanzink-Bekleidung und eigener Architektursprache.

Im Betrieb der Casa-Vita® / Frefel Holz- bau AG wurden die Holzbauelemente für die Aussen- und Innenwände sowie für das Dach vorgefertigt. Bei allen Ele- menten bereits mit allen An- und Ab- schlüssen, damit alle Schichten der Gebäudehülle fachgerecht und funkti- onstüchtig an das nächste Element an- geschlossen werden konnten. Das Dach und die Geschossdecken entstanden in einer Holz-Beton-Verbundbauweise. Verwendet wurden dabei Brettstapel- Massivholz-Elemente, welche die hohen Anforderungen an den Schallschutz erfüllen und über die geforderten Brandschutzeigenschaften verfügen.

Für die Hülle zum Einsatz kam Rhein- zink prepatina schiefergrau. Die werks- mässig erstellte Vorbewitterung verleiht von Anfang an eine schöne, einheitliche und mit einer leichten Walzstruktur ge- zeichnete Oberfläche, in einem warmen schiefergrauen Ton.

Die Oberfläche altert «natürlich»; Zink ist auch «selbstreinigend», das heisst die Aussenhaut benötigt bezüglich Werkstoffoberfläche keinerlei Wartung und Unterhalt. Der Werkstoff kann spä- ter einmal, nach jahrzehntelangem Einsatz, praktisch zu 100 % recycelt werden. Dies ist gelebte Nachhaltig- keit, weshalb Zink auch von der Zerti- fizierungsstelle IBU in Deutschland als nachhaltiger Werkstoff deklariert ist.

Die feinen Blechplatten «bekleiden» den Baukörper auf eine sehr flache und feinfühlig Art, ohne Falzvorsprünge. Die feinen Dickendifferenzen bei den Falzeinhängen verleihen der Fassade eine attraktive, sich je nach Sonnenlage verändernde Schattenwirkung. So ent- steht eine lebendige Fassade, die auf den Betrachter je nach Saison und Wet- ter völlig unterschiedlich wirkt. Perfekt passend zum Haus und zur Architektur «modern und edel».

Für die Fabrikation der Rauten wur- de die GABS AG beauftragt. Stephan



Schöne Fassadendetails; Spengler- meister und Bauherr Karl Lüdi vor dem fertigen Werk



Die Elemente wurden im Werk der Casa- Vita® / Frefel Holzbau AG in Mollis vorgefertigt und bei schönem Wetter innerhalb von 2 Tagen montiert.

Muntwyler, Geschäftsführer bei GABS, äussert sich wie folgt zur neuen Fas- sade, auch mit Blick auf die 2015 neu ausgebaute eigene Produktionshalle der Firma in Tägerwilen: «Ja, es war eine Freude, diesen Auftrag mit Rhein- zink und Karl Lüdi auszuführen; Es ist unser Ziel und unser Anspruch, nicht nur fertige Standort-Halbfabrikate zu vertreiben, sondern bei anspruchsvol- len, individuellen und Auf-Mass gefe- rigten Architekturbauten mit allen Met- allsystemen dabei zu sein. Genau hier- zu haben wir unsere Produktionsmittel und die Qualifikation unserer Mitarbei- ter im Innen- und Aussendienst ausge- baut. Neu bieten wir mit dem Kantex- Shop sogar die Möglichkeit, individuel- le Kantbleche online zu zeichnen und zu bestellen. Eine absolute Neuheit in der Schweiz». Der Bau Lüdi ist auch für die GABS AG eine Referenz, ganz nach dem Motto «modern und edel».

Das Haus steht nun, die Wohnungen sind vermietet, und alle zitierten Firmen und Partnern sind mit der tollen Zu- sammenarbeit und dem erstellten Werk sehr zufrieden.

Bernard Trächsel, dipl. Spenglermeister und Fachjournalist SFJ

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

Gabs AG  
Bahnhofstrasse 17, CH-8274 Tägerwilen  
www.gabs.ch

# Weiterbildungen in der Immobilienbranche

► **Seit rund 20 Jahren und mit grossem Erfolg bildet das Feusi Bildungszentrum in Bern Immobilieneinfachleute aus. Mit der vor fünf Jahren beschlossenen Zusammenarbeit mit der SVIT Swiss Real Estate School konnte die entsprechende Bildungskompetenz noch einmal verstärkt werden.**

Das Feusi Bildungszentrum befindet sich an verkehrsmässig bester Lage direkt am S-Bahnhof Bern-Wankdorf und in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A1/A6. Verschiedene Tram- und Buslinien runden das Transportangebot ab. Im modernen Neubau wird der Unterricht in zweckmässigen Zimmern zeitgemäss gestaltet und moderiert.

Der beliebte Einstieg in die Immobilienbranche erfolgt in der Regel auf Stufe Sachbearbeitung. Dafür werden verschiedene Kurse angeboten, in denen die entsprechenden Fertigkeiten aus-

gebildet werden. So gibt es Sachbearbeiterkurse in folgenden Bereichen:

- Bewirtschaftung von Mietliegenschaften
- Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum
- Liegenschaftenbuchhaltung
- Immobilienvermarktung
- Immobilienbewertung

Die Kurse umfassen zwischen 20 und 60 Lektionen und werden teilweise mit zwei Startdaten pro Jahr und je nach Nachfrage sogar parallel geführt. Die grosse Nachfrage bestätigt das angebotene Kursprogramm. Ziel ist es, dass die Kursteilnehmer nach Abschluss des Lehrgangs in der Lage sind, als Sachbearbeiter selbständig und sicher die ihnen anvertrauten Aufgaben zu erledigen. Dabei werden die im jeweiligen Lehrgang vorliegenden Lernziele mit Vorträgen, Aufgaben, Gruppenarbeiten und Tests erarbeitet und sichergestellt.

Für Berufsleute, welche über eine dreijährige Berufserfahrung zum Zeitpunkt der Berufsprüfung verfügen, werden Kurse für verschiedene Fachausweise angeboten. Von den vier möglichen Ausbildungsrichtungen werden in Bern drei angeboten:

- Immobilienbewirtschaftler mit eidg. Fachausweis
- Immobilienvermarkter mit eidg. Fachausweis
- Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Lediglich die Ausbildung zum Immobilienentwickler mit eidg. Fachausweis wird nur in Zürich angeboten. Als Faustregel kann gelten, dass sich rund die Hälfte des Kurses mit dem jeweiligen fachlichen Inhalt auseinandersetzt. In den restlichen Lektionen werden allgemeine Immobilienkenntnisse in den Bereichen Recht, Volks- und Betriebswirtschaft, Bauwesen und Marketing ausgebildet.

Nach dreijähriger Berufstätigkeit kann anschliessend

- das Eidg. Diplom als Immobilienreuhänder

angestrebt werden.

Die Lehrgänge der SVIT SRES am Feusi Bildungszentrum zeichnen sich durch folgende Merkmale besonders aus:

- überdurchschnittliche Prüfungserfolge
- erfahrene und oft langjährige Dozenten aus der Praxis

- Klassen mit maximal 24 Teilnehmern
- professionelle Administration und Begleitung der Studierenden

Insbesondere die limitierten Klassengrössen lassen Raum für Diskussionen und individuelle Fragestellungen. Damit lässt sich der Stoff mit aktuellen Beispielen aus der Praxis der Teilnehmenden verknüpfen. Dies wirkt sich positiv auf den Lernerfolg aus.

Die Qualität der Dozierenden, der Lerninhalte und des Schulbetriebes insgesamt werden laufend mit Feedback-Auswertungen überprüft. Damit erreichen die Weiterbildungen am Feusi Bildungszentrum eine Weiterempfehlungsrate von über 90%!

An den regelmässig stattfindenden Informationsanlässen können auch Sie sich über die Einzelheiten der insgesamt beinahe 90 Ausbildungen und insbesondere die Immobilienlehrgänge beraten lassen.

► **WEITERE INFORMATIONEN**

Feusi Bildungszentrum  
Max-Daetwyler-Platz 1  
3014 Bern  
Tel. 031 537 37 37  
info@feusi.ch  
www.feusi.ch



Eidg. Diplom	Immobilien-Treuhänder			
Eidg. Fachausweis	Immobilienbewirtschaftler	Immobilienvermarkter	Immobilienbewerter	Immobilienentwickler
Sachbearbeitung	Bewirtschaftungsassistent für STWE SVIT	Liegenschaftsbuchhaltungsassistent SVIT	Immobilienbewertungsassistent SVIT	
	Bewirtschaftungsassistent für MIET SVIT		Vermarktungsassistent SVIT	

Fassadenreinigung  
**HITZ Fassadenpflege AG**

**perlitz**®

**QualiProtec**  
Facade Renovation

- perfekt sauber
- länger sauber
- umweltfreundlich
- wirtschaftlich
- arbeitssicher
- für Fassaden
- für Lamellenstoren
- für Glas
- für Fotovoltaik/Solaranlage



**CH-9401 Rorschach**  
Hauptstrasse 73  
T +41 (0) 71 845 57 57  
F +41 (0) 71 845 57 58

**CH-8305 Dietlikon**  
Bahnhofstrasse 5  
T +41 (0) 43 211 30 04  
F +41 (0) 43 211 30 05

www.hitz-fassaden.ch  
info@hitz-fassaden.ch

# Durchdachtes Küchensystem aus einem Guss

► **Frames by Franke bündelt als erste Produktlinie am Markt alle wichtigen Elemente der Speisenvor- und Zubereitung in einem intelligenten System. Sämtliche Komponenten sind in Design und Funktionalität exakt aufeinander abgestimmt und individuell kombinierbar. Für optimale Arbeitsabläufe und maximalen Komfort rund um die Uhr. Frames by Franke wird über ausgewählte Küchenstudios vertrieben.**

Franke perfektioniert das Erlebnis Kochen und stellt mit der neuen Produktlinie Frames by Franke seine systemumfassende Hersteller-Kompetenz unter Beweis. Denn Frames by Franke ist das erste Küchensystem, welche alle sichtbaren Produktgruppen der modernen Küche vereint: von der Spüle samt Armatur über Öfen und Kochfelder bis hin zur Dunstabzugshaube.

**EIN MODULARES SYSTEM MIT MEHR ALS 100 000 MÖGLICHKEITEN.** Frames by Franke ist modular aufgebaut und besteht aus 44 Elementen, die derart gestaltet sind, dass sie zusammenwirken und frei kombinierbar sind. Diese herausragenden Küchenausstattungen bieten innovative Technologie und sind äusserst leistungsstark. Dazu zählen 19 Einbaugeräte in klassischem Schwarz und in der Trendfarbe Champagner, 8 Spülen und Becken, 6 Armaturen und 11 Accessoires, welche allesamt frei kombinierbar sind und dennoch immer zusammenpassen. Dafür sorgt ein durchgängiges Designkonzept mit eleganten 11 mm schmalen Edelstahlrahmen sowie aufeinander abgestimmten Griffen, Oberflächen und Bedienelementen. Ganz nach Bedarf lässt sich so die individuelle Traumkombination zusammenstellen: Von der urbanen Einzel-Lösung bis zur Profi-Ausstattung – immer mit hochwertigen, funktionalen und designstarken Produkten, die den Bedürfnissen im Alltag gerecht werden – und das 24 Stunden täglich.

Für einen optimalen Workflow wurde Frames by Franke als intelligentes System entwickelt. Das heisst, die vier wichtigsten Elemente einer Küche – Spüle mit Armatur, Ofen, Kochfeld und

Abzugshaube – sind perfekt aufeinander abgestimmt und unterstützen die Abläufe. So wird das Vorbereiten, Kochen und Nachbereiten deutlich einfacher, schneller und bequemer. Ist alles erledigt, verschmilzt Frames by Franke im sogenannten Nachtmodus harmonisch mit dem Wohnraum: Im Handumdrehen sind Spülbecken abgedeckt, die Tischabzugshaube versenkt sich und Bedienelemente werden unsichtbar.

## BACKEN, GAREN, GRILLEN – MIT PATENTIERTER DCT-TECHNOLOGIE

Mit Frames by Franke belegt Franke seine langjährige Erfahrung und Kompetenz in der Herstellung von Einbaugeräten. So umfasst das neue Produktangebot neben multifunktionalen Back- und Pyrolyseöfen auch Kombidampfgargeräte und -Mikrowellen sowie Wärmeschubladen. Dank des weinheitlichen Designs lassen sich die verschiedenen Geräte harmonisch neben- oder übereinander platzieren. Ihre Bedienung erfolgt intuitiv und präzise, grösstenteils über hochauflösende, farbige TFT-Touchdisplays, die im Nacht-Modus komplett abdunkeln und eine puristische Eleganz ausstrahlen.

Absolut einzigartig ist die neue patentierte Franke DCT-Technologie (Dynamic Cooking Technology). Sie heizt beispielsweise den Multifunktionsofen «Touch FS 913 M» in weniger als 7 Minuten auf 200 °C auf. Ganz ohne Geruchsübertragung lassen sich unterschiedliche Gerichte zeitgleich zubereiten. Obendrein wird durch die verbesserte Wärmeverteilung neben Zeit auch Energie gespart. Das bestätigt die Energieeffizienzklasse A++ des neuen Multifunktionsofens.

**KOCHFELDER UND HAUBEN – EIN EINGESPIELTES TEAM.** Frames by Franke umfasst drei hochwertige Induktionskochfelder mit bis zu fünf teils flexiblen Kochzonen. So können Töpfe, Pfannen und Bräter unterschiedlicher Grösse und Anzahl beliebig platziert werden. Jede Kochzone verfügt über 9 Leistungsstufen plus Booster. Vorprogrammierte Kocheinstellungen übernehmen das Auftauen (42 °C), Warmhalten (74 °C) oder Sieden (94 °C). Die manuelle Steuerung erfolgt schnell und



Alle Komponenten stehen in einer intelligenten Verbindung und bilden die Arbeitsabläufe perfekt nach: Die Dunstabzugshaube wird automatisch mit dem Kochfeld aktiviert, passgenaue Spüleneinsätze erlauben verschiedene Küchenarbeiten direkt über dem Becken.

exakt per Fingerwisch oder Direktwahl auf der pflegeleichten Glasoberfläche. Abgerundet wird das Sortiment durch zwei 5-Flammen-Gaskochfelder inklusive Wok-Flamme und Hochleistungs-Gasbrenner.

Natürlich präsentiert Franke für das neue Küchensystem auch leistungsstarke und geräuscharme Dunstabzugshauben, darunter Wand- und In-sellösungen sowie ein ausfahrbares Tischhauben-Modell. Maximalen Komfort bietet die clevere Konnektivität von Haube und Kochfeld: Sobald dies genutzt wird, nimmt die Haube automatisch ihren Betrieb auf. Passend zu Kochfeldern und Öfen sind die schicken Hauben wahlweise mit schwarzen oder champagnerfarbenen Glasabdeckungen erhältlich. Langlebige LED-Leuchten sorgen mit zwei Lichtstufen für eine optimale Ausleuchtung des Arbeitsplatzes oder tauchen die Küche in ein stimmungsvolles Ambiente.

**SPÜLEN, SCHNEIDEN, VORBEREITEN – QUALITÄT, DIE SPASS MACHT.** Seit jeher stehen «swissmade» Spülen und Armaturen von Franke für höchste Ansprüche an die Material- und Verarbeitungsqualität, ausgereifte Technik und funktionales Design. Im Portfolio von Frames by Franke finden sich sieben SlimTop-Spülenvarianten aus Edelstahl, eine Unterbaubecken-Variante sowie die passenden Armaturen: Vom kompakten 3/7 Einzelbecken bis zum grosszügigen Beckenensemble – zum Beispiel samt semi-professioneller Armatur mit Highflex®-Schlauch.

Dank systemkompatibler Ein- und Aufsätze können die Spülbecken ganz unterschiedlich genutzt werden – sogar auf mehreren Ebenen: Für eine grössere Arbeitsfläche wird einfach ein passendes Glasschneidebrett oder die praktische Rollmatte über das Spülbecken gezogen. Gastro-Einsätze machen

die Spüle zum Sieb oder zum Auffang- und Aufbewahrungsbehälter. Zusätzlich erleichtern bewährte Franke Features das Arbeiten: Das innovative Druckknopfventil öffnet und schliesst den Wasserablauf durch sanften Druck, der patentierte Integralablauf überzeugt durch seine fugenlose Verarbeitung in punkto Hygiene. Mit wenigen Handgriffen lässt sich die Spüle abdecken und in den Nachtmodus umwandeln. Das sieht aufgeräumt aus und hebt die Grenze zwischen Wohn- und Arbeitsbereich auf.

Ein besonderes Highlight ist das neue Lightboard: Das beleuchtete Glasschneidebrett sorgt als dezente Abdeckung für stimmungsvolle Lichteffekte und beweist seine Funktionalität als präzise Küchenwaage.

Gemäss dem Markenversprechen «Make It Wonderful» macht Frames by Franke das Kochen weniger alltäglich. Aber schon bei der Küchenplanung ergibt sich für den Endkunden ein Plus an Komfort und Service, denn Franke kann mit der neuen Linie alle Produkte für die moderne Küche aus einer Hand anbieten. Von der One Stop Shop Solution profitieren natürlich auch die Frames by Franke-Geschäftspartner. Für sie vereinfacht sich die Abwicklung erheblich – das reduziert Kosten und bietet die Chance, die eigene Marke zu stärken.

## ► WEITERE INFORMATION

**FRANKE**

Franke Küchentechnik AG  
Franke-Strasse 2, 4663 Franburg  
+41 62 787 3131, [www.franke.ch](http://www.franke.ch)  
[www.framesbyfranke.ch](http://www.framesbyfranke.ch)

**FRANKE** gehört zur Artemis Group und ist ein weltweit führender Anbieter von Lösungen und Ausstattungen für die Haushaltsküche, das private Bad, halb-öffentliche Waschräume, die professionelle Systemgastronomie, die Kaffeezubereitung und die Getränkelieferung. Die Gruppe ist weltweit präsent und beschäftigt rund 9000 Mitarbeitende in 37 Ländern, die einen Umsatz von rund CHF 2.1 Milliarden erwirtschaften.

Franke Küchentechnik AG gehört zur Division Kitchen Systems und stellt am Firmensitz in Aarburg Schweizer Qualitätsprodukte für umfassende Küchenlösungen her. Das vielfältige Sortiment des Küchen-Komplettanbieters umfasst Spülen und Becken, Armaturen, Küchenabdeckungen, Kochfelder, Abzugshauben, Abfallsysteme sowie passendes Zubehör.

## SIBIR ESCOlino: effizienter Raumluft-Wäschetrockner

► **Aufgrund der verminderten Möglichkeiten, die Wäsche an der Luft trocknen zu können, braucht es Wäschetrockner in Trockenräumen. Für eine schonende Trocknung an der Wäscheleine bietet SIBIRGroup – mit langjähriger Erfahrung im Bereich Waschraum – mit den Raumluftwäschetrocknern SIBIR ESCOlino allen Komfort.**

Der SIBIR Raumluft-Wäschetrockner trocknet die Wäsche ohne Trockenreibeung – so trocknet Wäsche natürlich, schnell und knitterfrei, wobei Pflegesymbole nicht zu beachten sind. Viele bevorzugen – beispielsweise bei Hemden, Blusen und Sportkleidern – das Trocknen am Bügel, welches das Bügeln im Nachhinein wesentlich vereinfacht.

**MODERNES DESIGN UND MODELLVIELFALT.** Die SIBIR Raumluft-Wäschetrockner bieten ein modernes, puristisches Design sowie eine einfache Bedienung und sorgen innerhalb weniger Stunden für

knitterfreie und schonend getrocknete Wäsche. Alle Geräte bieten die umschaltbare Funktion für Feuchtigkeits-/temperaturabhängiges Trocknungsprogramm mit automatischer Endabschaltung oder mit automatischer Ein- und Ausschaltung. Die Mehrfamilienhauslösung bietet eine praktische, fixierte Thermostateinstellung. Das Produkt ist in vier Ausführungen für den Einfamilien- und/oder Mehrfamilienhausbereich oder einzelne Haushaltungen erhältlich und bewegt sich im mittleren Preissegment mit einem marktgerechten Preis-/Leistungsverhältnis.

**ENERGIEEFFIZIENZ FÜR MINERGIE-STANDARD.** Die SIBIR Raumluft-Wäschetrockner überzeugen durch energieeffiziente Trocknungseigenschaften. Die Geräte sind in der Energieeffizienzklasse A1 klassifiziert und eignen sich somit für den Minergie-Standard dank der guten Werte im Bereich der Trocknungsdauer, der Trockenleistung und des Energieverbrauches. Darüber hinaus wurde

der ESCOlino auf [www.topten.ch](http://www.topten.ch) gelistet und rangiert unter den besten Geräten in seiner Klasse. Raumluft-Wäschetrockner sind eine energiesparende Alternative zu herkömmlichen Wäschetrocknern, denn jegliche für den Betrieb aufgewendete Energie bleibt dem Raum in Form von Wärme erhalten.

**POSITIVER NEBENEFFEKT.** Ein sehr nützlicher positiver Nebeneffekt der Wäschetrockner: Sie halten den Raum trocken und ziehen sogar eventuelle Feuchtigkeit aus dem Mauerwerk. So verhindern sie die Bildung und Entwicklung von Schimmel und beugen so Sach- und Gesundheitsschäden vor. Das praktische Raumentfeuchtungsprogramm lässt sich am Gerät einstellen.

**WEITERE PRODUKTE FÜR DEN WASCHRAUM INKLUSIVE SERVICE.** Als kompetenter Partner für den Waschraum bietet SIBIRGroup nebst einem breiten Angebot von Waschmaschinen und Wäschetrockner auch Wäschehängen

und Trockenschränke. Und mit dem SIBIRGroup | service wird ein umfassender Allmarken-Service flächendeckend in der ganzen Schweiz geboten.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
SIBIRGroup AG  
Bahnhofstrasse 134, 8957 Spreitenbach  
044 755 73 00, [info@sibirgroup.ch](mailto:info@sibirgroup.ch)  
[www.sibirgroup.ch](http://www.sibirgroup.ch)



### Erdgas lohnt sich für Sie, Ihre Kunden und die Umwelt.

Mit einer Gasheizung setzen Sie auf eine zuverlässige und wirtschaftliche Lösung. Dank problemloser Kombinierbarkeit mit erneuerbaren Energien schont sie die Umwelt und sorgt durch saubere Verbrennung für wenig Aufwand bei Wartung und Unterhalt.

Erdgas ist somit nicht nur ökonomisch, sondern auch ökologisch eine sinnvolle und sichere Wahl. Alle weiteren Infos finden Sie unter [erdgas.ch](http://erdgas.ch)

## Weishaupt AG unterstützt die Weiterbildung von Kaminfeuern

► Ende August 2016 fanden in der Schweizerischen Bauschule Aarau in Unterentfelden Weiterbildungstage für rund 100 Kaminfeuern statt. Die Herstellerfirma Weishaupt AG stellte sich unter anderen Lieferanten für die Weiterbildung zur Verfügung. Die Kaminfeuern sind für Weishaupt ein wichtiges Kundensegment und es wird grossen Wert auf eine produktespezifische Schulung mit praxisnahen Beispielen gelegt, um einen möglichst hohen Lernerfolg zu erzielen.

Die Weiterbildungstage führte Schulungsleiter Martin Rast, der seit über 20 Jahren im Unternehmen für die Ausbildung der Mitarbeiter und Installationsfirmen verantwortlich ist, zusammen mit dem technischen Verkaufsberater Franz Brunner durch.

Zur Schulung wurde der Öl-Brennwertkessel Weishaupt Thermo Condens vor Ort aufgestellt. Öl-Brennwerttechnik erlaubt den besonders sparsamen und umweltschonenden Umgang mit dem Brennstoff Öl. Weishaupt Brennwertsysteme wandeln den Brennstoff auf effiziente Weise in Wärme um. Gegenüber Niedertemperatursystemen mit einem Normnutzungsgrad von rund 95% (Hs)

kommen Öl-Brennwertkessel von Weishaupt auf 99.1% (Hs) bzw. 105% (Hi).

Die Öl-Brennwertkessel von Weishaupt bieten einige Installations- und Kundenvorteile wie der leise Betrieb durch den integrierten Kombigeräuschdämpfer für Abgas und Ansaugluft. Variable Einsatzmöglichkeiten: Brennessel der Reihe WTC-OB sind mit zweistufigen purflam® Blaubrennern ausgestattet. Es gibt fünf Leistungsstufen zwischen 12 und 45 kW. Umfangreiches Zubehör erlaubt die Anpassung an vorhandene Hydrauliksysteme. Die Brennwertkessel sind sowohl für die Installation in Neubauten als auch für die Modernisierung von Altanlagen geeignet. Der Wärmetauscher aus Aluminium/Silizium ist korrosionsbeständig und hat eine hohe Wärmeleitfähigkeit. Damit sind beste Voraussetzungen für einen energiesparenden Betrieb erfüllt. Alle Weishaupt-Heizsysteme werden seit nahezu 30 Jahren in der Schweiz im eigenen Werk im Sankt-Gallischen Sennwald auf 45'000 m<sup>2</sup> produziert. Durch das dichte Vertriebs- und Servicenetz in der Schweiz werden Lieferung, Ersatzteilversorgung und Service zuverlässig sichergestellt.

Ebenfalls können Öl-Brennwertkessel von Weishaupt in verschiedenen

Varianten mit einem Wärmepumpenboiler und Photovoltaik, oder mit einer Thermischen Solaranlage kombiniert werden und erfüllen auch die zukünftigen MuKEn Vorschriften, welche in nächster Zeit von den Kantonen umgesetzt werden.

Weishaupt führt regelmässig Seminare für Heizungs- und Servicefachbetriebe sowie Kaminfeuern im eigenen Schulungszentrum in Geroldswil durch. Denn die hohe Vielfalt und Qualität der Weishaupt Produkte stellt entsprechend grosse Anforderungen an die Fachleute. Die Wissensvermittlung bei Weishaupt sorgt für Durchblick. Durch die

Schulungsaktivitäten wird die Zusammenarbeit und somit die Service-Qualität vertieft. Nur mit gut geschultem Personal können begeisterte Kunden gewonnen werden, denn Wissen entscheidet. Für weitere Auskünfte zum Seminarprogramm stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
Weishaupt AG  
Chrummacherstrasse 8  
8954 Geroldswil  
Tel. 044 749 29 29  
info@weishaupt-ag.ch  
www.weishaupt-ag.ch

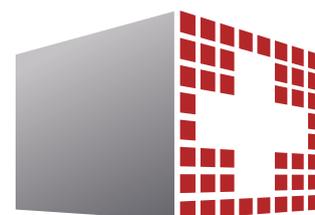


Martin Rast erklärt einer Gruppe die Demontage der Wassertasche an einem Öl-Brennwertgerät WTC-OB

## Schritt für Schritt zum Erfolg – dank einer Weiterbildung bei «Entwicklung Schweiz»

Projektleiter/in Bauindustrie  
Baukostenplaner/in  
CAS Projektmanagement Bau  
Bauleiter/in HFP

Informieren lohnt sich:  
[www.entwicklung-schweiz.ch](http://www.entwicklung-schweiz.ch)



Entwicklung **Schweiz**  
Développement **Suisse**

Für eine lebenswerte Schweiz

# Neu: Dyson Airblade V

Der hygienischste Händetrockner ist jetzt 35% leiser

► **Zürich, 14. September 2016 – Der neue Dyson Airblade V ist 35% leiser als das Vorgängermodell und trocknet Hände schnell und hygienisch in 12 Sekunden. Zudem weist er eine hervorragende Klimabilanz im Vergleich zu Papier- und Stoffhandtüchlösungen sowie anderen Händetrocknern aus.**

Manche leise Händetrockner haben schwache Motoren, um den Geräuschpegel niedrig zu halten. Das kann die Trocknungszeit erhöhen, wodurch einige Waschraumnutzer das WC mit feuchten Händen verlassen. Diese verbreiten jedoch 1000 Mal mehr Bakterien als trockene Hände.

Mit der neuesten Airblade Technologie haben die Dyson Ingenieure einen Händetrockner entwickelt, der kompromisslos gut ist: bei der Hygiene, beim Klang und bei der Geschwindigkeit. Sie haben dies erreicht, indem sie ihre Expertise in den Bereichen Aerodynamik, Akustik und Motorbau kombinierten, um die Technologie zu überarbeiten. Der Luftstrom durch das Gerät wurde so verfeinert und die Turbulenzen verringert. Dabei wurde die Dyson Philosophie «Mehr mit weniger zu erreichen» in die Praxis umgesetzt und ein Gerät entwickelt, das im Vergleich zu seinem Vorgänger 28% und im Vergleich zu Papierhandtüchern 98% geringere Betriebskosten hat.

James Dyson erklärt: «Ich habe unseren Ingenieuren die Aufgabe gestellt, einen Händetrockner für geräuschempfindliche Bereiche zu entwickeln. Dabei war es besonders wichtig, nicht die Leistung zu beeinträchtigen. Der neue Dyson Airblade V Händetrockner ist 35% leiser als sein Vorgänger und hat eine schnelle, hygienische Trocknungszeit von 12 Sekunden.»

**MEHR ALS EIN DRITTEL LEISER UND HYGIENISCH.** Akustiktests haben ergeben, dass der neue Dyson Airblade V Händetrockner 35% leiser ist als sein Vorgänger. Dies wurde erreicht durch:

- Präzisionsluftschlitze: Die Grösse der Luftschlitze, durch die die Luft das Gerät verlässt, wurde von 0.8 mm auf 0.5 mm reduziert. Dadurch wird die Luftgeschwindigkeit beibehalten, Turbulenzen jedoch verringert.
- Aerodynamisches Motorpaket: Im Inneren des Motors ermöglichen ein überarbeitetes Antriebsrad und ein Innendiffuser geräuschoptimierte Luftströmungswege durch den Motor.
- Neu programmierter Dyson Digital Motor V4: Präzise auf 1000 W abgestimmt (im Vergleich zu bis zu

1600 W bei seinem Vorgänger), um insgesamt weniger Luft durch das Gerät zu ziehen. So verringern sich die Turbulenzen – und dadurch das Geräusch des Geräts, während eine schnelle, hygienische Trocknungszeit beibehalten wird.

Die Noise Abatement Society hat die Dezibelwerte und die Tonqualität des Dyson Airblade V Händetrockners geprüft und ihn mit dem Quiet Mark ausgezeichnet.

Die Dyson Airblade Händetrockner besitzen HEPA-Filter, die 99,9% der Partikel in der Grösse von Bakterien aus der Waschraumlufte entfernen. Das heisst, die Hände werden innerhalb von 12 Sekunden mit sauberer Luft getrocknet. Das Gerät ist zudem mit einer antibakteriellen Beschichtung ausgestattet.

**GERINGE BETRIEBSKOSTEN UND STARKE KLIMABILANZ.** Die Betriebskosten der Dyson Airblade Händetrockner sind bis zu 80% geringer als bei anderen Händetrocknern und bis zu 98% geringer als bei Papierhandtüchern. Die jährlichen Betriebskosten des Geräts liegen bei nur Fr. 62.– pro Jahr, während Papiertücher jährlich bis zu Fr. 2920.– kosten können. Das Gerät trocknet 24 Paar Hände zum Preis eines einzigen Papierhandtuchs. Und im Vergleich zum Original Dyson Airblade V Händetrockner sind seine Betriebskosten um 28% geringer.

Die Dyson Airblade Händetrockner produzieren bis zu 79% weniger CO<sup>2</sup> als andere Händetrockner und bis zu 76% weniger als Papierhandtücher. Das Gerät produziert nur 2.4 g CO<sup>2</sup> pro Trocknungsdurchgang – beim älteren Dyson Airblade V Händetrockner lag dieser Wert noch bei 3.6 g CO<sup>2</sup> pro Trocknungsdurchgang.

Mit seinem schlanken, kompakten Profil, das nur 10 cm von der Wand absteht, nimmt der Dyson Airblade V Händetrockner weniger Platz im Waschraum ein und erfordert keine umständliche Montage. Seine einfach zu montierende Rückenplatte ermöglicht eine einfache Selbstinstallation und Wartung.

## HINTERGRUNDINFORMATIONEN WAS SIND EIGENTLICH GERÄUSCHE?

Einfach ausgedrückt, ist ein Geräusch eine Veränderung des Luftdrucks, die vom Ohr aufgenommen und vom Gehirn interpretiert wird. Ein Geräusch oder ein Ton wird am häufigsten in Dezibel (dB) dargestellt und kann auf zwei Arten erklärt werden: Schallleistung, ein absolutes Mass des Geräuschs, das von einer Quelle erzeugt wird; und Schalldruck, ein Mass des Geräuschs, das von einer Quelle erzeugt wird, aber je nach Entfernung von der Quelle und den Umgebungsbedingungen unterschiedlich

klingt (zum Beispiel wenn es harte Oberflächen in der Nähe, ein Echo oder einen Nachklang gibt).

Da es für die Messung des von Händetrocknern erzeugten Geräuschs keinen einheitlichen Standard gibt, können Hersteller die Lautstärke ihrer Geräte auf unterschiedliche Weise angeben: zum Beispiel die Schalleistung, den Schalldruck bei 1 m, den Schalldruck bei 2,5 m usw. Und da die Dezibelskala nicht linear ist, stimmen die Unterschiede zwischen den Dezibelwerten nicht zwingend damit überein, wie wir diese Geräuschänderung wahrnehmen. Diese beiden Faktoren können irreführende Informationen verursachen.

Dyson Ingenieure haben auf die Schalleistung und den Schalldruck geachtet. Zudem haben sie beim Testen des neuen Dyson Airblade V Händetrockners die Lautstärke gemessen. Resultat: Der neue Dyson Airblade V Händetrockner ist 35% leiser als sein Vorgänger.

Dyson beschäftigt ein Team aus Akustikingenieuren und in unseren Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen gibt es zwei reflexionsarme Räume, in denen der Klang unserer Geräte mit 10 Mikrofonen und unserer eigenen Spezialsoftware gemessen und analysiert werden kann. Dank dieser Einrichtungen vor Ort können unsere Akustikingenieure in allen Phasen der Produktentwicklung mit anderen Ingenieurteams zusammenarbeiten, anstatt fertige Produkte an ein externes Prüfinstitut zu schicken.

**HYGIENE.** Durch Studien der Universität Bradford (veröffentlicht im Journal of Applied Microbiology), dem Institut de Recherche Microbiologique, des College of Medicine (Universität Florida) und von Campden BRI wurde bewiesen,

dass der Dyson Airblade Händetrockner genauso hygienisch ist wie Papierhandtücher.

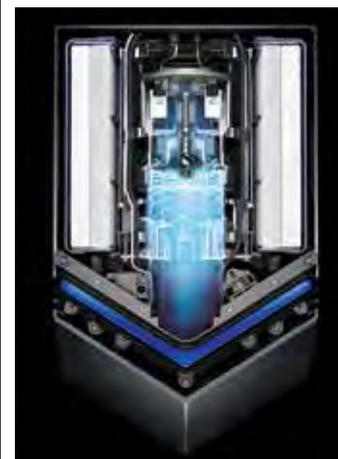
Ausserdem sind die Dyson Airblade Händetrockner die einzigen Händetrockner weltweit, die von der NSF als hygienisch zertifiziert wurden. Der Airblade dB und der Airblade Tap sind zudem von HACCP für den Einsatz im Lebensmittelsektor zugelassen.

**VERFÜGBARKEIT.** Der neue Dyson Airblade V Händetrockner ist ab Ende September für Fr. 990.– (UVP) in der Schweiz direkt bei Dyson oder im Elektro- und Sanitär-grosshandel erhältlich.

Auf alle Teile von Dyson Airblade Händetrocknern gibt es eine 5-Jahres-Garantie auf Materialien und Verarbeitung.

## ► WEITERE INFORMATIONEN:

Dyson SA  
Hardturmstrasse 253  
8005 Zürich  
www.dyson.ch



# Intelligent bauen für mehr Lebensqualität

► Die 15. Schweizer «Bau+Energie» in Bern greift als einzige jährliche Schweizer Messe aktuelle Themen zum energieeffizienten Bauen und Erneuern auf. Rund 350 Aussteller und ein grosses Kongressprogramm informieren mit neuem Wissen, Produkten und Dienstleistungen. Dieses Jahr stehen das digitale Planen und Bauen und gesunde Baustoffe im Fokus. Die Messe findet zusammen mit der «Bauen+Wohnen» zum zweiten Mal unter der Leitung der ZT Fachmessen AG statt.

Erneut präsentieren sich die Bau+Energie Messe und die Bauen+Wohnen Bern unter einem Dach. So finden die Besucher zeitgleich in drei Hallen Rat zur Tat, sowohl zum energieeffizienten Bauen als auch über die Trends beim Renovieren und im Hausbau. Das Publikum hat Zugang zu 30 Kongressveranstaltungen mit Themen wie Wärmedämmung, Komfortlüftungen, Wärmepumpen, Solar, Photovoltaik, Energiespeicher, Lastmanagement und Gebäudesanierung. Wiederum werden Kurzvorträge im Open Forum angeboten. Nach der erfolgreichen Durchführung und dem grossen Besucherinteresse vom letzten Jahr findet das «Forum Architektur» unter dem Patronat von EnergieSchweiz zum zweiten Mal statt. Ausgewählte Referenten vermitteln aktuelles Fachwissen zum Spannungsfeld Architektur,

verdichtetes Bauen und Energie. Vorge stellt werden innovative, nachhaltige Lösungen und Technologien anhand realisierter Beispiele aus dem Grossraum Bern.

**MESSEAUFTAKT IM ZEICHEN DES DIGITALEN PLANENS UND BAUENS.** Das 22. Herbstseminar vom Donnerstag, 8. Dezember bildet den Messeauftakt. Die Digitalisierung hält Einzug in Energiebereich. Die Stromnetze werden intelligent. Messen, Regeln, Steuern, Optimieren sind im Gebäude – aber auch im Industrie- und Dienstleistungsbereich ein Megatrend. Anhand von innovativen Beispielen werden neue Chancen und Möglichkeiten von hochkarätigen Referenten aufgezeigt. Gleichzeitig werden die neuen Rahmenbedingungen der international aufgleisten Klimapolitik und die Preisentwicklungen auf den Energiemärkten ausgeleuchtet und die Konsequenzen dargestellt.

**SONDERSCHAU DIGITALISIERUNG.** In Zusammenarbeit mit der Interessengemeinschaft «Bauen digital Schweiz» und dem energie-cluster.ch wird zudem neu die Sonderschau «Digitalisierung im Bau- und Energiebereich» lanciert.

**BERATERSTRASSE DER KANTONE.** Die Technik ist verfügbar, häufig fehlt es aber am Wissen, was ein Bauherr bezüglich Energie tun kann. EnergieSchweiz



stellt gemeinsam mit den Kantonen, verschiedenen Verbänden und Organisationen einen ganzen Strauss von Instrumenten zur Verfügung. Interessierte Besucher können sich deshalb bequem an der Beraterstrasse der Kantone zu erneuerbaren Energien, Förderprogrammen und Gebäudesanierungen neutral beraten lassen.

**Messe:** Bau+Energie Messe  
**Datum:** 8. – 11. Dezember 2016  
 Donnerstag bis Samstag  
 10.00 – 18.00 Uhr  
 Sonntag, 10.00 – 17.00 Uhr  
**Ort:** BERNEXP0, Bern  
**Infos:** [www.bau-energie.ch](http://www.bau-energie.ch)

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
 ZT Fachmessen AG  
 5413 Birmenstorf  
[www.fachmessen.ch](http://www.fachmessen.ch)

## BAU+ENERGIE MESSE UND BAUEN+WOHNEN – DREI HALLEN, ZWEI MESSEN, EIN EINTRITT

Die Bau+Energie Messe ist die führende jährliche Messe mit Kongress für energieeffizientes Bauen und Sanieren, modernen Holzbau und erneuerbare Energien. Sie zeigt den aktuellen Stand der Bauwirtschaft und wohin sich das nachhaltige Bauen entwickelt. Auf dem Gelände der Bernexpo findet gleichzeitig die Bauen+Wohnen statt. Beide Messen werden von EnergieSchweiz getragen und benötigen nur ein Eintrittsticket. Bei insgesamt 350 Ausstellern in drei Hallen und an Kongressveranstaltungen können sich Besucher sowohl zum energieeffizienten Bauen als auch über die Trends beim Renovieren und im Hausbau informieren.

# Aussichten auf eine erfolgreiche Messe

► Als Vorbote zur Bau+Energie Messe vom 8. bis 11. Dezember fand Ende August die Fachmedienkonferenz zur 15. Bau+Energie Messe statt. Durchgeführt wurde die mit drei Referaten besetzte Veranstaltung zum Thema «Digitales Planen und Bauen mit Holz (BIM)» an der Berner Fachhochschule in Biel. Die BFH-AHB, Architektur Holz und Bau, wirkt seit Bestehen der Messe als Partner und Träger.

Im Anschluss an die gemeinsame Begrüssung durch Direktor René Graf und Messeleiter Marco Biland, ZT Fachmessen AG, folgten Fachreferate zur Bedarfsplanung in der Architektur, zur Strategie der Berner Fachhochschule im Bereich Industrie 4.0 – Stichwort Automation und Robotik – und zur digitalen Vernetzung. Was der Einbruchschutz bei Türen und Fenstern heute möglich macht, brachte ein Augenschein im Techpark ans Licht. Im Einbruchprüfstand der BFH-AHB gab es Action mit einem fingierten Einbruch.

Ergänzt wurde die Medienkonferenz mit einem Ausblick auf die kommende Bau+Energie Messe, an der sich rund 350 Aussteller beteiligen und 23 000 Besucher erwartet werden. Zum Auftakt lädt die Messe zum 22. Herbstseminar «Digitalisierung revolutioniert den Energiebereich» ein. Relevante Messethemen bilden das energieeffiziente Bauen und Modernisieren, Erneuerbare Energien, Holzbau, Gebäudetechnik, Lüftung und Wärmedämmung. Verstärkt thematisiert werden die Schwerpunkte Solarthermie und Speicher und das Digitale Planen und Bauen, erstmals mit der Sonderschau Digitalisierung. Wieder präsent sind die Beraterstrasse der Kantone und die Passivhausstrasse mit neutralen Infopoints. Die Kongressmesse mit 30 Veranstaltungen bietet auch vier Veranstaltungen der BFH-AHB.  
 Infos: [www.bau-energie.ch](http://www.bau-energie.ch)

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
 ZT Fachmessen AG  
 5413 Birmenstorf  
[www.fachmessen.ch](http://www.fachmessen.ch)



# Genug von Kalkproblemen?

Mehr Infos  
finden Sie im Video  
[www.kalkmaster.ch](http://www.kalkmaster.ch)



## **KalkMaster** *das Abo gegen Kalk*

Weichwasser abonnieren statt investieren. Sie haben immer ein neuwertiges Top-Gerät im Einsatz, Salzlieferung, Kontrollbesuche und 100 % Garantie inbegriffen.

- **KalkMaster erhöht die Werterhaltung Ihrer Liegenschaft.**
- **Verhindert verkalkte Armaturen, Geräte und Duschköpfe.**
- **Reduziert Ihren Wasch-, Dusch- und Putzmittelverbrauch.**
- **Steigert Ihre Lebensqualität spürbar.**
- **Rechnet sich auch für Stockwerkeigentümer und Verwaltungen, weil er mehr spart als er kostet.**

Doppelenthärtungsanlage  
KM2 mit intelligenter  
Hygieneregeneration

 **atlis**  
*more than water*

**Atlis AG**  
Althardstrasse 70  
8105 Regensdorf  
Tel. 043 388 85 41

**Atlis AG**  
Schlössliweg 4  
4500 Solothurn  
Tel. 032 628 28 00



[www.kalkmaster.ch](http://www.kalkmaster.ch)  
[info@kalkmaster.ch](mailto:info@kalkmaster.ch)

A-I

▶ ABFALLBEHÄLTER & BÄNKE

**\_GTSM\_Maggingen AG\_**  
 Parkmobiliar und Ordnung & Entsorgung  
 Grosssäckerstrasse 27  
 8105 Regensdorf  
 Tel. 044 461 11 30  
 Fax. 044 461 12 48  
 info@gtsm.ch  
 www.gtsm.ch

▶ ABLAUFENTSTOPFUNG

**Ablauf  
 verstopft?  
 24h Service  
 0800 678 800**

www.isskanal.ch

- Kanalreinigung
- TV-Inspektion
- Grabenlose Sanierung

**ISS KANAL SERVICES**

**...ich komme immer!**  
 - 0848 852 856 -  
 schweizweit



**ROHRMAX**  
 Halte dein Rohr sauber

- Rohrreinigung
- 24h-Ablaufnotdienst
- Kanal-TV-Untersuchung
- Wartungsverträge
- Inliner-Rohrsanierung
- Lüftungsreinigung
- Kostenlose Rohrkontrolle
- Abwasser + Lüftung

**Werterhalt durch offene Rohre**

▶ BAUMPFLEGE

**baumART**



Pflege und Diagnose  
 für den Baum

**Baumart AG**  
 8500 Frauenfeld T 052 722 31 07  
 9000 St. Gallen T 071 222 80 15

**Baumart AG Luzern**  
 6004 Luzern T 041 410 83 63  
 info@baumart.ch  
 www.baumpflege-baumart.ch

▶ BEWEISSICHERUNG



**STEIGER  
 BAUCONTROL AG**  
 Schadenmanagement Baummissionenüberwachung

Rissprotokolle St. Karlstrasse 12  
 Nivellements Postfach 7856  
 6000 Luzern 7  
 Kostenanalysen Tel. 041 249 93 93  
 Erschütterungs- Fax 041 249 93 94  
 messungen mail@baucontrol.ch  
 www.baucontrol.ch  
 Pfahlprüfungen Mitglied SIA / USIC



▶ BRANDSCHUTZ

**JOMOS**

- Feuerschutz
- Rauchschutz
- Wartung, Service,  
 Life Cycle Management
- Wasserschutz

Hauptsitz:  
 Sagmattstrasse 5  
 4710 Balsthal  
 www.jomos.ch

▶ DACHFENSTER

**VELUX®**

**VELUX SCHWEIZ AG**  
 Industriestrasse 7  
 4632 Trimbach  
 062 289 44 44 Geschäftskunden  
 062 289 44 45 Privatkunden  
 062 289 44 04 Fax  
 info@velux.ch  
 www.velux.ch

▶ DIGITALISIERUNG

**Schwyter  
 Digital**

Wir begleiten Immobilien-  
 Firmen auf dem Weg in die  
 digitale Zukunft.

Schwyter Digital GmbH  
 Heinz M. Schwyter  
 Sandplatte 4  
 8488 Turbenthal  
 +41 79 433 95 34  
 info@schwyterdigital.ch  
 www.schwyterdigital.ch

▶ ELEKTROKONTROLLEN



**Sicherheit.**

Sicherheit steht an erster Stelle, wenn es um Strom geht. Die regional organisierten Spezialisten der Certum Sicherheit AG prüfen Elektroinstallationen und stellen die erforderlichen Sicherheitsnachweise aus.

**certum**  
 Elektrokontrolle und Beratung

Certum Sicherheit AG, Überlandstr. 2, 8953 Dietikon, Telefon 058 359 59 61  
 Unsere weiteren Geschäftsstellen: Bramgarten AG, Frauenfeld, Freienbach, Lenzburg,  
 Rheinfelden, Schaffhausen, Seuzach, Untersiggenthal, Wädenswil, Wetzikon und Zürich

▶ FUSSBODENHEIZUNG /  
 INNENSANIERUNG UND  
 ZUSTANDSANALYSEN

**Airmax Swiss**

Heizsystemreinigung & Energietechnik

**Airmax Swiss**  
 Heizsystemreinigung & Energietechnik  
 Pünten 4  
 8602 Wangen  
 Tel. 0848 848 828  
 info@airmaxswiss.ch  
 www.airmaxswiss.ch

**WEISS D. WEISS AG**  
 Wassertechnik

D. Weiss AG Wassertechnik  
 Im Dreispitz 2  
 8152 Glattbrugg  
 Tel. 043 299 09 33  
 Fax 043 399 09 63  
 info@heizungswasser.ch  
 www.heizungswasser.ch  
 www.girojet.ch

**Naef**  
 HAT-SYSTEM

...von den Erfindern der Rohrrinnen-  
 sanierung im Gebäude

**Naef GROUP  
 HAT-Tech AG**  
 Wolleraustrasse 41  
 8807 Freienbach (SZ)  
 Tel.: 044 786 79 00  
 Fax: 044 786 79 10  
 info@naef-group.com  
 www.naef-group.com

▶ GARTEN

**FLEXO**  
 Innovative Handlauf-Systeme

**Sichere Handläufe  
 für Ihren Garten**



**Flexo-Handlauf GmbH**  
 Seenerstr. 201 · 8405 Winterthur  
**Gratis-Tel. 0800 04 08 04**  
 www.flexo-handlauf.ch

▶ HAUSTECHNIK

**domotec**

**DOMOTEC AG**  
 Wärmepumpen, Heizkessel für Gas oder  
 Öl, Solarunterstützung, Heizöllagerungen,  
 Kaminsysteme, Wassererwärmer

Lindengutstrasse  
 4663 Aarburg  
 Tel. 062 787 87 87  
 Fax 062 787 87 00  
 www.domotec.ch, info@domotec.ch

▶ HAUSWARTUNGEN

Hauswartungen

**D. REICHMUTH GmbH**

**Hauswartungen im Zürcher Oberland  
 und Winterthur, 24h-Service**  
 Treppenhausreinigung  
 Gartenunterhalt  
 Heizungsbetreuung  
 Schneeräumung

**D. Reichmuth GmbH**  
 Hauswart mit eidg. Fachausweis  
 Rennweg 3, 8320 Fehraltorf  
 Natel 079 409 60 73  
 Telefon 044 955 13 73  
 www.reichmuth-hauswartungen.ch  
 rh@reichmuth-hauswartungen.ch

▶ IMMOBILIENMARKT

**aclado®**  
 business locations

**aclado.ch: Ihre spezialisierte  
 Plattform für die Vermarktung von  
 Geschäftsimmobilien**

**aclado AG**  
 Turmstrasse 28  
 6312 Steinhausen  
 Tel. 041 740 40 62  
 info@aclado.ch  
 www.aclado.ch

**X homegate.ch**  
Der Immobilienmarktplatz

Ihre Vermarktungsplattform:  
[www.myhomegate.ch](http://www.myhomegate.ch)

homegate.ch  
Werdstrasse 21  
8004 Zürich  
Tel. 0848 100 200  
service@homegate.ch

**IMMOMIG**   
Das Schweizer Immobilienportal

Lösungen & Vermarktungs-  
plattform für alle Ihre Immobilien

[www.immomig.com](http://www.immomig.com)  
0840 079 069  
info@immomigsa.ch



**IMMO  
SCOUT24**

Ihre erste Adresse für eine  
langfristige Partnerschaft

Scout24 Schweiz AG  
ImmoScout24  
Industriestrasse 44, 3175 Flamatt  
Tel.: 031 744 21 11  
info@immoscout24.ch

**ImmoStreet.ch**

Lösungen für Immobilienfachleute

ImmoStreet.ch AG  
Werdstrasse 21, 8021 Zürich  
Tel.: 044 386 64 44  
info@immostreet.ch

► IMMOBILIENSOFTWARE



Ihr Vertriebspartner für

**ABA IMMO**  
abacus business software

**Aandarta AG**  
Alte Winterthurerstrasse 14  
CH-8304 Wallisellen

Telefon +41 43 205 13 13  
Fax +41 43 205 13 14

welcome@aandarta.ch  
[www.aandarta.ch](http://www.aandarta.ch)

**CASASOFT**  
DIGITAL REAL ESTATE

**CASASOFT AG**  
Müligässli 1  
CH-8598 Bottighofen  
T +41 71 686 94 94  
info@casasoft.ch  
[www.casasoft.ch](http://www.casasoft.ch)

**extenso**  
Erweitert Ihre Leistung.

**EXTENSO IT-SERVICES AG**  
Schaffhauserstrasse 110  
Postfach  
CH-8152 Glattbrugg  
Telefon 044 808 71 11  
Telefax 044 808 71 10  
Info@extenso.ch  
[www.extenso.ch](http://www.extenso.ch)

**fidevision**  
Betriebswirtschaftliche Lösungen

Eichwatt 5 8105 Watt-Regensdorf  
Tel. +41 44 738 50 70  
info@fidevision.ch [www.fidevision.ch](http://www.fidevision.ch)

Ihr Vertriebspartner für

**ABA IMMO**  
abacus business software



**GARAO REM**  
NÄHER AN DER  
IMMOBILIE  
[www.garao-rem.ch](http://www.garao-rem.ch)



**GARAO AG**  
Tel. +41 58 310 70 00 - [garao-rem@garao.ch](mailto:garao-rem@garao.ch)

**InterDialog**  
SOFTWARE AG

Software für Facility Management und  
Liegenschaftsverwaltung  
– ID-IMMO  
– FM ServiceDesk  
– conjectFM

**InterDialog Software AG**  
Morgental 35  
8126 Zumikon  
Tel. +44 586 67 94  
Email: [info@interdialog.ch](mailto:info@interdialog.ch)  
[www.interdialog.ch](http://www.interdialog.ch)

**MOR Informatik AG**

**MOR! LIVIS**  
Das Immobilien- und  
Liegenschaftsverwaltungssystem

**MOR INFORMATIK AG**  
Rotbuchstrasse 44  
8037 Zürich  
Tel.: 044 360 85 85  
Fax: 044 360 85 84  
[www.mor.ch](http://www.mor.ch), [systeme@mor.ch](mailto:systeme@mor.ch)

**Quorum**  
Software 

Herzogstrasse 10  
5000 Aarau  
Tel.: 058 218 00 52  
[www.quorumsoftware.ch](http://www.quorumsoftware.ch)  
[info@quorumsoftware.ch](mailto:info@quorumsoftware.ch)

**i\_mmob 8.5**  
Financial tools - Technical tools - Administrative tools

**SWISS  
MADE**



BERN . KREUZLINGEN . FOUNEX  
[www.immob8-5.ch](http://www.immob8-5.ch)



Software für die  
Immobilienbewirtschaftung  
**ImmoTop2<sup>®</sup>, ImmoTop<sup>®</sup>, Rimo R4<sup>®</sup>**

**W&W IMMO INFORMATIK AG**  
Obfelderstrasse 39  
CH-8910 Affoltern a.A.  
Tel. 044 762 23 23  
[info@wwimmo.ch](mailto:info@wwimmo.ch)  
[www.wwimmo.ch](http://www.wwimmo.ch)

► INNENSANIERUNG UND  
ZUSTANDSANALYSEN  
TRINKWASSERROHRE



...von den Erfindern der Rohren-  
sanierung im Gebäude

**Naef GROUP**  
**Näf TECH AG**  
Wolleraustrasse 41  
8807 Freienbach (SZ)  
Tel.: 044 786 79 00  
Fax: 044 786 79 10  
[info@naef-group.com](mailto:info@naef-group.com)  
[www.naef-group.com](http://www.naef-group.com)

► KLIMAEKPerten



**Krüger + Co. AG**  
Wir optimieren Ihr Klima.  
9113 Degersheim / T 0848 370 370  
[info@krueger.ch](mailto:info@krueger.ch) / [www.krueger.ch](http://www.krueger.ch)

► LEITUNGSSANIERUNG



Die Nr. 1 für Rohrrinnensanierungen  
von Trinkwasserleitungen

**Lining Tech AG**  
Firststrasse 25  
8835 Feusisberg  
Tel. 044 787 51 51  
Fax 044 787 51 50  
[info@liningtech.ch](mailto:info@liningtech.ch)  
[www.rohrexper.ch](http://www.rohrexper.ch)

O-Z

▶ OELTANKANZEIGE

**MARAG FLOW & GASTECH AG**  
Rauracherweg 3  
4132 Muttenz

www.oeltankanzeige.ch  
info@marag.ch

▶ PARKMOBILIAR



**Ars Xterna® Parkmobiliar & Urban Design**  
a Division of Bellatec AG  
Mettlenstrasse 38  
8142 Uitikon Waldegg/ZH  
Tel. +41 44 222 22 66  
Fax. +41 44 222 22 67  
info@ars-xterna.ch  
www.ars-xterna.ch

▶ ROHRSANIERUNG



**PROMOTEC SERVICE GMBH**  
**WASSERLEITUNGSSANIERUNG VOM LEADER**  
Sonnenweg 14  
Postfach 243  
4153 Reinach BL 1  
Tel. +41 61 713 06 38  
Fax. +41 61 711 31 91  
promotec@promotec.ch  
www.promotec.ch

▶ SCHIMMELPILZBEKÄMPFUNG



**SPR Schweiz**  
Verband Schimmelpilz- und  
Raumgiftsanierung  
Elfenstrasse 19  
Postfach 1010  
CH-3000 Bern 6  
Telefon: +41 (0)840 00 44 99  
info@sprschweiz.ch  
www.sprschweiz.ch

▶ SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG



**RATEX AG**  
Austrasse 38  
8045 Zürich  
24h-Pikett: 044 241 33 33  
www.ratex.ch  
info@ratex.ch

▶ SPIELPLATZGERÄTE



**BÜRLI, SPIEL- UND SPORTGERÄTE AG**  
Kantonsstrasse  
6212 St. Erhard / Sursee  
Tel. 041 925 14 00  
Fax 041 925 14 10  
info@buerliag.com  
www.buerliag.com

**\_GTSM\_Maggingen AG\_**  
Planung und Installation für Spiel & Sport  
Grossackerstrasse 27  
8105 Regensdorf  
Tel. 044 461 11 30  
Fax. 044 461 12 48  
info@gtsm.ch  
www.gtsm.ch

▶ TREPPEN-HANDLÄUFE

▶ WASSERSCHADENSANIERUNG  
BAUTROCKNUNG



**Trocknen, Entfeuchten, Schützen**

**LUNOR, G. KULL AG**  
**Entfeuchtungs-Systeme**

Zürich – Bern – Villeneuve  
24h Pikett Nr.: 0848 812 812  
Zürich: Tel. 044 488 66 00  
Bern: Tel. 031 305 13 00  
Villeneuve: Tel. 021 960 47 77

**Lunor, G. Kull AG**  
Allmendstrasse 127  
8041 Zürich  
Tel. 044 488 66 00  
Fax 044 488 66 10  
info@lunor.ch, www.lunor.ch



Vogelastrasse 40, 8953 Dietikon  
Tel.: 044 744 71 71, Fax 044 744 71 72  
info@roth-kippe.ch, www.roth-kippe.ch

<b>Produkte</b>	<b>Dienstleistungen</b>
Wäschetrockner	Bauaustrocknungen
Luftentfeuchter	Winterbauheizung
Klimageräte	Wasserschadensanierung



- Wasserschadensanierungen
- Bauaustrocknungen
- Isolationstrocknungen
- Mikrowellen-Trocknung
- **24 Std. Notservice**

Dietikon	043 322 40 00
Boniswil	062 777 04 04
Chur	081 353 11 66
Horw	041 340 70 70
Muttenz	061 461 16 00

**TROCKAG AG**  
Moosmattstrasse 9  
8953 Dietikon  
Tel. 043 322 40 00  
Fax 043 322 40 09

▶ WELLNESS-ANLAGEN

**Fitness-Partner AG**  
Blumenastr. 4  
9410 Heiden  
T 071 891 39 39  
F 071 891 49 32  
info@fitness-partner.ch  
www.fitness-partner.ch

# Organe und Mitgliederorganisationen

www.svit.ch



## GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

**Präsident:** Urs Gribi, GRIBI Management AG, Birsstrasse 320B, 4052 Basel  
urs.gribi@gribi.com

**Vizepräsident:** Andreas Ingold, Livit AG, Altstetterstr. 124, 8048 Zürich  
andreas.ingold@livit.ch

### Ressort Finanzen:

Peter Krummenacher, contrust finance ag, Friedentalstr. 43, Postfach 2549, 6002 Luzern  
peter.krummenacher@contrustfinance.ch

### Ressort Aus- und Weiterbildung:

Marcel Hug, SVIT Swiss Real Estate School AG, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich, marcel.hug@svit.ch

### Ressort Recht & Politik:

Andreas Dürr, Battagay Dürr Wagner AG, Heuberg 7, 4001 Basel, andreas.duerr@bdwlaw.ch

**Ressort Verlag:** Ivo Cathomen, Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich  
ivo.cathomen@svit.ch

**Direktor:** Tayfun Celiker, Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich  
tayfun.celiker@svit.ch

## SCHIEDSGERICHT DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

**Sekretariat:** Heuberg 7, Postfach 2032, 4001 Basel, T 061 225 03 03, info@svit-schiedsgericht.ch  
www.svit-schiedsgericht.ch

## SVIT-STANDESGERICHT

**Sekretariat:** SVIT Schweiz, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich, T 044 434 78 88, info@svit.ch

## SVIT AARGAU

**Sekretariat:** Bahnhofstr. 55, 5001 Aarau, T 062 836 20 82, info@svit-aargau.ch

## SVIT BEIDER BASEL

**Sekretariat:** Christine Gerber-Sommerer, Aeschenvorstadt 55, Postfach 610, 4010 Basel  
T 061 283 24 80, svit-basel@svit.ch

## SVIT BERN

**Sekretariat:** SVIT Bern, Murtenstrasse 18, Postfach, 3203 Mühleberg  
T 031 378 55 00, svit-bern@svit.ch

## SVIT GRAUBÜNDEN

**Sekretariat:** Hans-Jörg Berger, Berger Immobilien Treuhand AG, Bahnhofstrasse 8, Postfach 100, 7001 Chur, T 081 257 00 05, svit-graubuenden@svit.ch

## SVIT OSTSCHWEIZ

**Sekretariat:** Claudia Eberhart, Postfach 174, 9501 Wil  
T 071 929 50 50, svit-ostschweiz@svit.ch

**Drucksachenversand:** Michelle Widmer, Zoller & Partner AG, T 071 929 50 50, svit-ostschweiz@svit.ch

## SVIT ROMANDIE

**Sekretariat:** Avenue Mon-Repos 14, 1005 Lausanne, T 021 331 20 95  
info@svit-romandie.ch

## SVIT SOLOTHURN

**Präsident & Sekretariat:** Hans Peter Merz, Aare Immobilien Hans Peter Merz GmbH, Bleichenbergstrasse 15, 4528 Zuchwil, T 032 685 05 05, svit-solothurn@svit.ch

## SVIT TICINO

**Sekretariat:** Laura Panzeri Cometta, Corso San Gottardo 89, 6830 Chiasso  
T 091 921 10 73, svit-ticino@svit.ch

## SVIT ZENTRALSCHWEIZ

**Sekretariat:** Marianne Arnet, Hübelstrasse 18, 6020 Emmenbrücke  
T 041 289 63 68, svit@w-i.ch

### Rechtsauskunft für Mitglieder:

Kummer Engelberger, Luzern  
T 041 229 30 30, info@kummer-engelberger.ch

## SVIT ZÜRICH

**Sekretariat:** Siewerdstrasse 8, 8050 Zürich, T 044 200 37 80, svit-zuerich@svit.ch

### Rechtsauskunft für Mitglieder:

Dr. Raymond Bisang, T 043 488 41 41, bisang@zurichlawyers.com

## KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER KUB

**Sekretariat:** 8032 Zürich, T 044 500 40 92, info@kub.ch, www.kub.ch

## SCHWEIZ. SCHÄTZUNGS- EXPERTENKAMMER SEK

**Präsident und Geschäftsstelle:** Dr. David Hersberger, Schützenweg 34, 4123 Allschwil, T 061 301 88 01, sek-svit@svit.ch, www.sek-svit.ch

## SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

**Präsident und Sekretariat:** Herbert Stoop, Seitzmeir Immobilien AG, Brunastrasse 39, 8002 Zürich, T 043 817 63 23, welcome@smk.ch, www.smk.ch

## SVIT FM SCHWEIZ

**Sekretariat:** St. Jakob-Strasse 54, 4052 Basel, T 061 377 95 00, kammer-fm@svit.ch

## FACHKAMMER STWE SVIT

**Sekretariat:** Postfach 461, 4009 Basel  
T 061 225 50 25, kammer-stwe@svit.ch

## SVIT SCHWEIZ

### Exekutivrat

11./12.11.16 Klausur

### Swiss Real Estate Campus

16.-18.10.16 Pontresina

### SVIT Plenum

16.06.17 Pontresina

### Swiss Real Estate Forum

19.-21.01.17 Pontresina

## SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

### Aargau

10.11.16 Frühstück

### Basel

01.11.16 Mietrechtsanlass, Hotel Viktoria Basel  
02.12.16 Niggi-Näggi  
09.01.17 Neujahrsapéro  
25.04.17 Generalversamm-lung, Hotel Ramada Plaza

### Bern

20.10.16 Infomeet  
02./03.11.16 Immobilien-tage Lenk

### Graubünden

07.11.16 Monatsstamm, Restaurant La Vita, Chur

### Ostschweiz

16.11.16 Kaderanlass  
09.01.17 Neujahrsapéro

### Romandie

27.10.16 Déjeuner des membres à Genève  
03.11.16 Déjeuner des membres à Lausanne

### Solothurn

16.11.16 Bänzenjass/Fondue-plausch, Schälismühle Oberbuchsiten  
09.03.17 Generalversammlung, Olten  
20.06.17 Fachvortrag mit Lunch  
07.09.17 SVIT Day  
24.10.17 Sponsorenanlass

### Zentralschweiz

03.11.16 Zebi Luzern (-6.10.)  
09.11.16 Bildungsforum Luzern  
06.01.17 Neujahrsparty Luzern  
19.05.17 Generalversammlung

### Zürich

03.11.16 Stehlunch  
25.11.16 Jahresschluss

### Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB

08.11.16 45. Lunchgespräch Zürich

### Schweizerische Schätzungs- expertenkammer SEK

20.10.16 Erfa Solothurn  
27.10.16 Erfa Basel  
28.10.16 Assessment Bern

### Schweizerische Maklerkammer SMK

08.11.16 Herbsttagung, Hotel Mövenpick, Egerkingen  
27.10.16 Generalversammlung

### SVIT FM Schweiz

19.10.16 Good Morning FM

### SVIT Fachkammer STWE Schweiz

03.11.16 Herbstanlass, Baden



# immobilia

ISSN 2297-2374

**ERSCHEINUNGSWEISE**

monatlich, 12x pro Jahr

**ABOPREIS FÜR NICHTMITGLIEDER**

68 CHF (inkl. MWST)

**EINZELPREIS**

6 CHF (inkl. MWST)

**AUFLAGEZAHL**

Beglaubigte Auflage: 3033 (WEMF 2015)

Gedruckte Auflage: 4000

**VERLAG**

SVIT Verlag AG  
 Puls 5, Giessereistrasse 18  
 8005 Zürich  
 Telefon 044 434 78 88  
 Telefax 044 434 78 99  
 www.svit.ch / info@svit.ch

**REDAKTION**

Dr. Ivo Cathomen (Leitung)  
 Dietmar Knopf (Redaktion)  
 Mirjam Michel Dreier (Korrektorat)  
 Urs Bigler (Fotografie, Titelbild)

**DRUCK UND VERTRIEB**

E-Druck AG, PrePress & Print  
 Lettenstrasse 21, 9016 St.Gallen  
 Telefon 071 246 41 41  
 Telefax 071 243 08 59  
 www.edruck.ch, info@edruck.ch

**SATZ UND LAYOUT**

E-Druck AG, PrePress & Print  
 Martina Pichler  
 Andreas Feurer

**INSERATEVERWALTUNG  
 UND -VERKAUF**

Wincons AG  
 Margit Pfändler  
 Rinaldo Grämiger  
 Fischingerstrasse 66  
 Postfach, 8370 Sirmach  
 Telefon 071 969 60 30  
 Telefax 071 969 60 31  
 info@wincons.ch  
 www.wincons.ch

Nachdruck nur mit Quellenangabe gestattet. Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden. Inserate, PR und Produkte-News dienen lediglich der Information unserer Mitglieder und Leser über Produkte und Dienstleistungen.



**\*BIRGIT TANCK**  
 Die Zeichnerin und Illustratorin lebt und arbeitet in Hamburg.



# KOMPETENZEN VERNETZEN – MEHRWERT SCHAFFEN

Als einer der führenden Total- und Generalunternehmer der Schweiz nutzen wir jede Möglichkeit, um Kompetenzen zu vernetzen, Schnittstellen zu reduzieren und Zusammenarbeit zu fördern.

Dafür überprüfen wir laufend die Eckwerte Leistung, Qualität, Kosten und Termine auf Verbesserungs- und Einsparungspotenzial. Um sicherzustellen, dass jedes Projekt nachhaltigen Nutzen bietet. Für alle Partner.



Wäschetrocknung SECOMAT



Kondensationsentfeuchtung



Adsorptionsentfeuchtung



Bautrocknung



# Zu feucht? Wir entfeuchten effizient.

Zu hohe Luftfeuchtigkeit führt über kurz oder lang zu teuren Schäden und Verzögerungen beim Bauen. Unsere Produkte und Dienstleistungen beschleunigen die Bautrocknung und schaffen langfristig ein angenehmes Klima. Der bewährte SECOMAT erleichtert den Alltag und die nach dem gleichen Prinzip funktionierenden Kondensationsentfeuchter gewährleisten eine optimale Luftfeuchte. Und sobald es gilt grössere Gebäude zu entfeuchten, haben unsere Adsorptionsanlagen mit Wärmerückgewinnung die starke Leistung. Interessiert? Krüger hat für jedes Klima die optimale Lösung, auch beim Heizen, Kühlen und Sanieren.

Krüger + Co. AG / 9113 Degersheim / T 0848 370 370 / info@krueger.ch / www.krueger.ch

MIETEN

KAUFEN

SERVICE



Krüger + Co. AG leistet einen nachhaltigen Beitrag in zwei hochwertige Klimaschutzprojekte von myclimate.

entfeuchten  
heizen  
kühlen  
sanieren