

# KOMPLEXES BETRIEBSUMFELD

Der Betrieb eines Gebäudes ist an eine Vielzahl von Vorgaben geknüpft. Am 59. Lunchgespräch der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) zeigte Steffen Gürtler von der FM-Kammer des SVIT, was alles dazu gehört. **TEXT – RETO WESTERMANN\***

## WER TRÄGT DIE VERANTWORTUNG?

Nachdem Planer, Handwerker und Bauherrenberater ihre Arbeit zur Erstellung eines Gebäudes getan haben, übernimmt der Werkeigentümer die Verantwortung. Schon in der Vorbereitung für die Übernahme tauchen aber oft organisatorische und rechtliche Fragen auf. Dazu zählen etwa: Welche Daten braucht es für einen sicheren Betrieb des Gebäudes? Haften der Werkeigentümer (Betreiber) oder die Dienstleister, wenn es zu einem Schadensfall kommt? Wie kann man sich als Betreiber absichern, um bei einem Schaden nicht zur Kasse gebeten zu werden? «Mit solchen Fragen unserer Mitglieder wurden wir in der Vergangenheit sehr oft konfrontiert», sagte Steffen Gürtler, Ressortleiter Aus- und Weiterbildung bei der Facility-Management-Kammer des SVIT anlässlich seines Referats am 59. Lunchgespräch der Kammer



unabhängiger Bauherrenberater KUB. Dort stellte er die von der Kammer kürzlich herausgegebene Publikation «Werk-eigentümerhaftung und Betreiberverantwortung im Facility-Management» vor. Sie liefert Antworten auf viele Fragen rund um den Betrieb von Liegenschaften und basiert auf der aus Deutschland stammenden Richtlinie Gefma 190. Daran mitgearbeitet

haben verschiedene Juristinnen und Juristen aus den Bereichen Baurecht und Arbeitsrecht sowie Qualitätsmanager, Brandschutz- und Versicherungsspezialisten.

## MASSNAHMEN MÜSSEN DOKUMENTIERT WERDEN

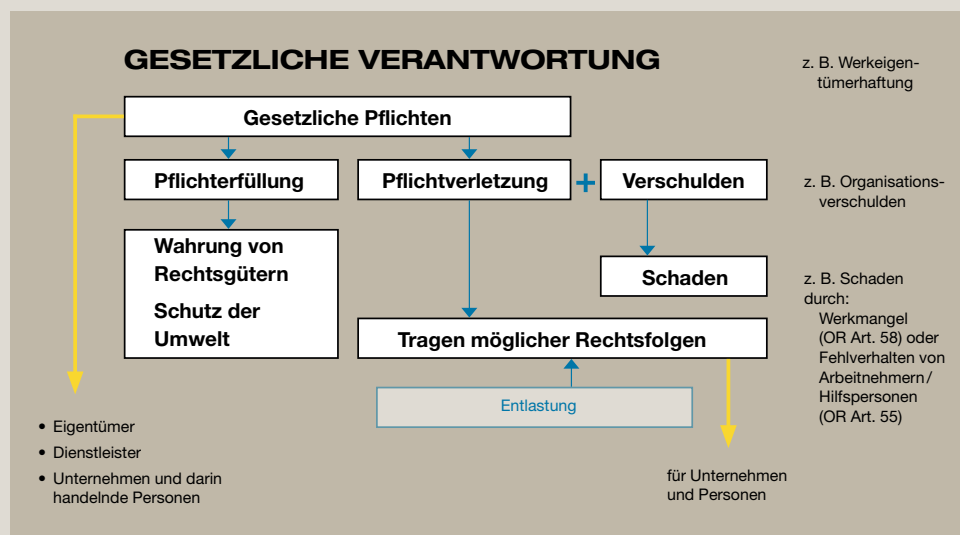
Zu Beginn der Arbeit an der Publikation analysierte die FM-Kammer die wichtigsten

Gründe für Schadensfälle beim Betrieb von Gebäuden. Dazu zählen etwa ungenügende Kenntnisse der für die Immobilie geltenden Regelwerke und Daten oder deren mangelhafte Weiterführung, eine lückenhafte Organisation, die fehlerhafte Delegation von Pflichten, Unklarheit über die Verantwortung und Kompetenz sowie die mangelhafte Definition von Schnittstellen. «Unsere Erhebungen zeigten schnell, dass man sich beim Betrieb einer Liegenschaft in einem komplexen Umfeld bewegt und zahlreiche Gesetze, Verordnungen und Richtlinien beachten muss, um bei einem möglichen Schadensfall nachweisen zu können, alles richtig gemacht zu haben», sagte Gürtler am Lunchgespräch. Dazu komme, dass im schlimmsten Fall bei Schäden nicht nur das Unternehmen des Betreibers haften würde, sondern auch die im Unternehmen verantwortlichen Mitarbeitenden.

Doch wer als Dienstleister die Sache richtig anpackt, kann sich absichern. Dazu müssen gemäss Steffen Gürtler vor allem drei Punkte befolgt werden: Erstens braucht es umfassende Kenntnisse der Gesetze, Normen und

## Rechtssicherer Gebäudebetrieb Werkeigentümerhaftung und Betreiberverantwortung

Quelle: SVIT FM-Kammer





**Nach einem kurzen Apéro referierte Steffen Gürtler (linkes Bild) über die Vorgaben beim Betrieb eines Gebäudes.**

BILDER: RETO WESTERMANN

Vorschriften, zweitens sollte man ordnungsgemäss handeln und drittens sein Tun nachweislich dokumentieren. «Wer sich an diese Vorgaben hält, ist auch im Falle eines Schadens als Betreiber gut vor Sanktionen geschützt», betont Fachmann Gürtler. Welche Vorschriften unbedingt beachtet werden müssen, was alles zum ordnungsgemässen Handeln gehört und wie die getroffenen Massnahmen dokumentiert werden sollten, zeigt die Publikation der FM-Kammer zur Werkeigentümerhaftung und Betreiberverantwortung detailliert auf. Sie beinhaltet unter anderem eine Klärung der Begriffe und deren Definitionen, listet Möglichkeiten zur Haftungsdeckung auf, zeigt, welche Verantwortung der Betreiber hat, und unterstützt die tägliche Arbeit mit Empfehlungen und Arbeitshilfen.

Steffen Gürtler zeigte am Lunchgespräch, dass die Publikation auch ein wichtiges Hilfsmittel für Bauherrenberater sein kann. Beispielsweise, wenn diese ihre Auftraggeber während der Bauzeit bei der fachgerechten Ausschreibung von FM-Dienstleistung und der Auswertung der eingegangenen Angebote unterstützen. Umgekehrt, so der

Fachmann, könne der Bauherrenberater auch für den späteren Betreiber eine grosse Hilfe sein. «Wenn Sie dafür sorgen, dass bei der Übergabe des Bauwerks alle wichtigen Grundlagen zum Gebäude, alle Daten sowie eine Zusammenstellung aller einzuhaltenden Vorschriften bereitstehen, vereinfacht uns das die Arbeit sehr.» ■

#### KUB-LUNCHGESPRÄCHE

Seit zehn Jahren lädt die Kammer unabhängiger Bauherrenberater fünf Mal jährlich zum Lunchgespräch ein. Im Restaurant Au Premier im Zürcher Hauptbahnhof berichten Referentinnen und Referenten aus ihrem Fachgebiet, gefolgt von einer kurzen Diskussion. Beim anschliessenden Lunch bleibt Zeit zum Erfahrungsaustausch mit anderen Baufachleuten. Der Anlass dauert jeweils von 12 bis 14 Uhr. Der nächste Termin ist am 5. November: Abnahmekonzepte / Integrale Gebäude-tests (Szenarien und Vorgehen). Referent: Hans Jörg Rüttsche / DC-ONE AG, Wallisellen  
Weitere Infos und Anmeldung: [www.kub.ch](http://www.kub.ch)



**\*RETO WESTERMANN**  
Journalist BR, dipl.  
Arch. ETH,  
Alpha Media AG,  
Winterthur.



SFPKIW

#### Inserat / Ausschreibung

Berufsprüfung für Immobilienbewirtschafterinnen / Immobilienbewirtschafter 2020

Im Februar 2020 wird die Berufsprüfung für Immobilienbewirtschafterinnen und Immobilienbewirtschafter durchgeführt. Die Prüfung erfolgt gemäss Prüfungsordnung vom 27. März 2017 und Wegleitung vom 22. Juli 2016.

**Prüfungsdaten** Dienstag, 11. und Mittwoch, 12. Februar 2020 (schriftlicher Teil)  
Montag, 2. März – Donnerstag, 5. März 2020 (mündlicher Teil)

**Prüfungsort** Zürich-Oerlikon ZH / Kloten-Flughafen ZH

**Prüfungsgebühr** CHF 2900.–

**Anmeldeschluss** Mittwoch, 16. Oktober 2019 (Poststempel)

Die ausführlichen Dokumentationen wie Prüfungsordnung, Wegleitung zur Anmeldung können auf der Homepage herunter geladen oder bei der unten stehenden Adresse bezogen werden:

Die Anmeldung erfolgt via Online-Registration.  
<http://www.sfpk.ch/de/pruefungen/bewirtschaftung.html>

Sekretariat SFPKIW, Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich  
E-Mail [info@sfpk.ch](mailto:info@sfpk.ch)



CSEI

#### Publication / Annonce

Examen professionnel de gérante / gérant d'immeubles 2020

L'examen professionnel en vue de l'obtention du brevet fédéral de gérante / gérant d'immeubles aura lieu en février 2020.

L'examen se déroule conformément au règlement d'examen du 27 mars 2017 et aux directives du 22 juillet 2016.

**Dates de l'examen** Mardi 11 et mercredi 12 février 2020 (partie écrite)  
Lundi 2 mars et mardi 3 mars 2020 (partie orale)

**Lieu de l'examen** St-Légier-La-Chiésaz

**Taxe d'examen** CHF 2900.–

**Clôture des inscriptions** Mercredi 16 octobre 2019 (timbre postal)

L'intégralité des documents tels que le règlement, les directives et le formulaire d'inscription à l'examen peuvent être téléchargés sur la page internet :

Nouveau: inscription en ligne  
<http://www.sfpk.ch/fr/examens/gerance.html>

Commission suisse des examens  
de l'économie immobilière (cseei), Rue du Midi 2, 1003 Lausanne  
E-Mail [info@cseei.ch](mailto:info@cseei.ch)



CEPSEI

#### Pubblicazione / Avviso

Esame professionale per gestori / gestrici immobiliari 2020

In febbraio 2020 si svolgerà l'esame professionale per gestori e gestrici immobiliari. L'esame si terrà secondo il Regolamento riformato del 27 marzo 2017 e le relative Direttive del 22 luglio 2016.

**Date dell'esame** Martedì 11 e mercoledì 12 febbraio 2020 (esami scritti)  
Da lunedì 3 marzo a mercoledì 5 marzo 2020 (esami orali)

**Luogo dell'esame** da definire

**Tassa d'esame** CHF 2900.–

**Termine d'iscrizione** Mercoledì 16 ottobre 2019 (timbro postale)

La documentazione dettagliata per l'iscrizione all'esame quale il Regolamento e le Direttive possono essere scaricati dalla Homepage o richiesta all'indirizzo in basso:

L'iscrizione avviene tramite registrazione online.  
<http://www.sfpk.ch/it/esami/gestione.html>

Commissione d'esame professionale dell'economia  
Immobiliare svizzera (CEPSEI), Via Beltramina 19b, 6900 Lugano  
E-Mail [info@cepsei.ch](mailto:info@cepsei.ch)