

FOKUS
FELIX AMBERG
IM INTERVIEW

— 04

POLITIK
CO2: GEBÄUDE-
SEKTOR AUF
KURS

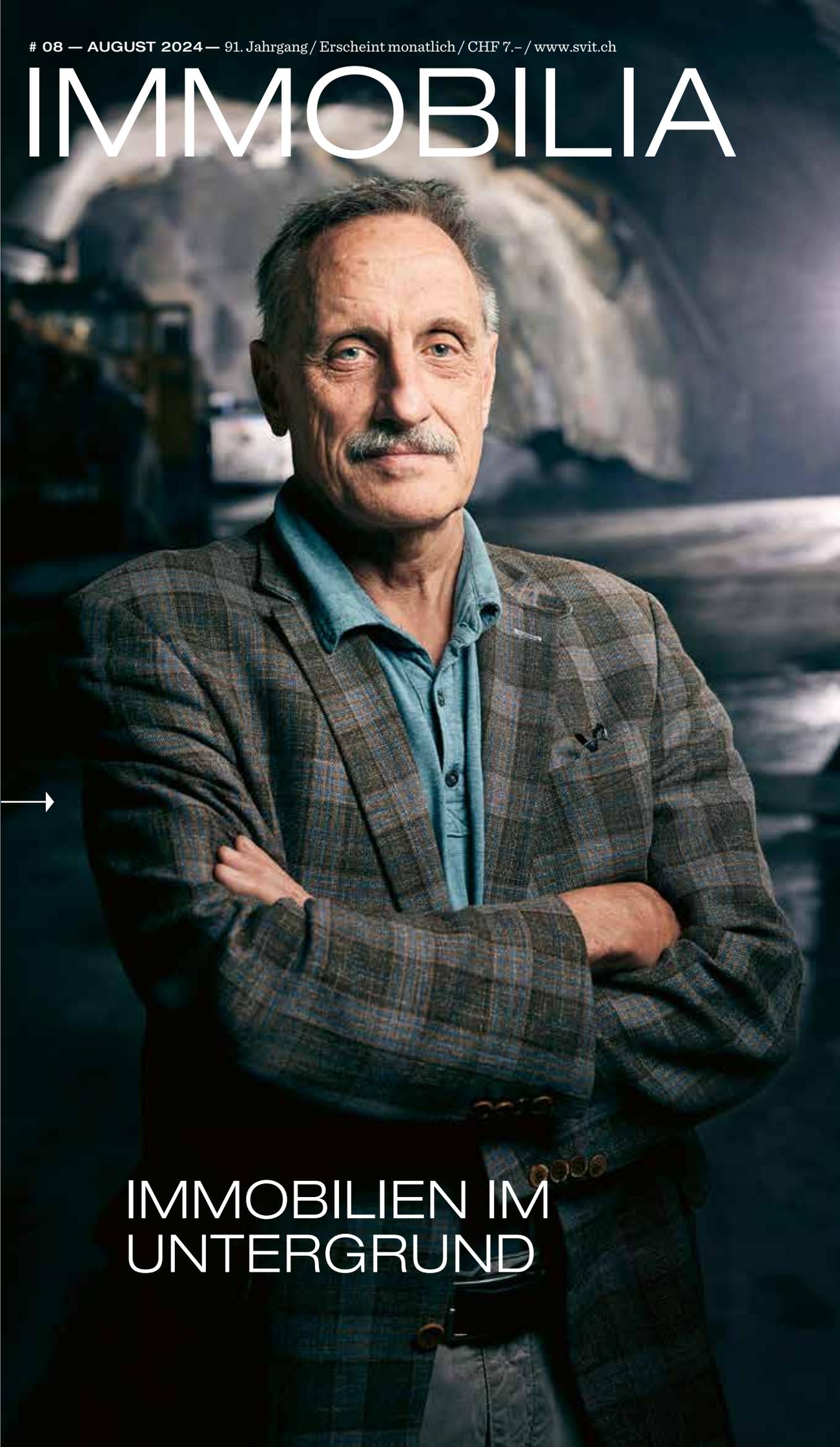
— 10

IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFT
KI: AKZEPTANZ
IN DER BRANCHE
STEIGT

— 12

BAU & HAUS
VERDICHTUNG
ALS CHANCE
VERSTEHEN

— 38

A portrait of Felix Amberg, a middle-aged man with a mustache, wearing a blue shirt and a patterned blazer, standing with his arms crossed in front of a blurred background of a construction site.

IMMOBILIEN IM
UNTERGRUND

RISIKEN BEI DER ABDICHTUNG MINIMIEREN

Schäden an Flachdächern standen im Juli im Fokus des Lunchgesprächs. Dachexpertin Rahel Nägeli von der Tecton führte kurz ins Thema ein – anschliessend vertieften die Gäste in kleinen Gruppen einzelne Aspekte der Planung, Realisierung und Pflege von Flachdächern. TEXT – RETO WESTERMANN*



Rahel Nägeli ist Leiterin des Bereichs Technik und Mitglied der Geschäftsleitung der Tecton AG. Das Unternehmen ist auf Abdichtungen und Substanzerhaltung spezialisiert.

BILD: RETO WESTERMANN

► DIE VEREINBARUNG IST DAS A UND O

Geht es um die fachgerechte Abdichtung von Gebäuden, dreht sich die Debatte schnell einmal um Flachdächer. Denn diese stehen im Ruf, ein nicht unerhebliches Potenzial für Undichtigkeiten in sich zu bergen. Schäden durch leckende Flachdächer müssten aber in vielen Fällen nicht sein: Die Voraussetzung dafür ist, dass ein Flachdach richtig bestellt, ausgeführt, geprüft und gewartet wird. Die fachgerechte Abdichtung von Hochbauten und die zugehörige Norm SIA 271 standen deshalb am 81. Lunchgespräch der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) im Fokus.

Den Auftakt machte ein kurzes, informatives Inputreferat von Rahel Nägeli, Leiterin des Bereichs Technik und Mitglied der Geschäftsleitung bei der Tecton AG. Das Unternehmen

erstellt mit seinen 500 Mitarbeitenden schweizweit Bedachungen. «Nur, wenn wir wissen, wie ein Dach genutzt werden soll, können wir den dafür passenden Aufbau wählen», sagte Rahel Nägeli.

Eine Nutzungsvereinbarung, wie man sie aus dem Bauingenieurbereich kennt, ist für sie deshalb eine wichtige Voraussetzung, um ein Dach fachgerecht abdichten zu können. In einer solchen Vereinbarung müsse etwa festgehalten werden, ob auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert wird, ob es eine Begrünung erhält oder begehbar sein soll. Zu klären sind aus Sicht von Nägeli möglichst frühzeitig auch die Qualitätssicherung und der spätere Unterhalt. «Dies sollte bereits in die Ausschreibung einfließen», sagte sie. Relativ neu dazu kommt auch bei Dächern das Thema der Nachhaltigkeit. «Hier stehen wir aber



Auf das Inputreferat von Rahel Nägeli folgten Gruppendiskussionen. BILD: RETO WESTERMANN

noch ganz am Anfang», so Nägeli. Kunststoffbahnen von Dachabdichtungen beispielsweise könnten heute schon teilweise recycelt werden, ebenso Dämmungen aus EPS (expandiertes Polystyrol). Wichtig sei auf jeden Fall, dass die Anforderungen an die Nachhalligkeit durch die Bauherrschaft bereits in der Ausschreibung definiert werden.

HEIKLE SCHNITTSTELLEN

Im Anschluss an Rahel Nägelis Inputreferat hatten die Bauherrenberaterinnen und -berater die Möglichkeit, an vier Stationen die Themen zu vertiefen. Dabei zeigte sich rasch: Die fachgerechte Ausführung von Flachdächern ist ein Thema, bei dem es für die Beraterinnen und Beratern viel zu tun gibt, um sicherzustellen, dass das Resultat für die Bauherrschaft am Schluss stimmt. «Dabei müssen wir viele Themen aufgreifen, die eigentlich Aufgabe der Planer wären, von diesen aber nicht angepackt werden», brachte es eine Teilnehmerin auf den Punkt. Ein Beispiel sind etwa Notüberläufe für Dächer. «Die wären gemäss Norm zwar Pflicht, werden von Architektinnen und Architekten aus ästhetischen Gründen aber gerne auch mal ignoriert», sagte KUB-Präsident Thomas Wipfler.

Die Vorstellung der Resultate aus den vier Gruppen am Schluss machte klar: Eine Nutzungsvereinbarung ist aus Sicht der Bauherrenberaterinnen und -berater für Flachdächer ein Muss, ebenso die Qualitätssicherung während der Ausführung der Flachdacharbeiten und die frühzeitige Ausschreibung des Unterhalts.

Die Debatte zeigte aber auch: Heikel sind vor allem die Schnittstellen zwischen dem Dach und anderen Gewerken – etwa Anschlüsse an die Fassade oder an Verblechungen, die vom Spengler ausgeführt werden. Hier war die einhellige Meinung, dass es im Rahmen der Qualitätssicherung ein besonderes Augenmerk darauf brauche. Zu prüfen – so der Vorschlag einer der vier Diskussionsgruppen – sei auch eine Ausweitung der Garantie auf zehn Jahre sowie der Einbau von Prüfsystemen – etwa in Form von Feuchtemesssensoren unter der Dachhaut, die automatisch Alarm auslösen. Und schlussendlich – so KUB-Präsident Thomas Wipfler – mache es vor allem für Bauherrenberaterinnen und -berater Sinn, die SIA-Norm 271 für Abdichtungen im Hochbau und die darin enthaltenen Vorgaben gut zu kennen: «Die Wahrscheinlichkeit, dass ein mit dieser Norm verbundenes Thema auf uns zukommt, ist sehr hoch.» ■

KUB-LUNCHGESPRÄCHE 2024

Der nächste Termin
5. November

Ort und Zeit
Hercules Club,
Rennweg 55, Zürich,
11.15 bis 14.00 Uhr

Details und Anmeldung unter
www.kub.ch



*RETO WESTERMANN

Der Autor ist Journalist BR, dipl. Arch. ETH, Mitinhaber der Alpha Media AG und Kommunikationsbeauftragter der KUB.



Inserat/Ausschreibung

Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2025

Im Februar 2025 wird die Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung durchgeführt. Die Prüfung erfolgt gemäss Prüfungsordnung vom 25. April 2012 und Wegleitung vom 22. Juli 2016.

Prüfungsdaten: Dienstag, 11. & Mittwoch, 12. Februar 2025 (schriftlicher Teil)
Dienstag, 4. bis Freitag, 7. März 2025 (mündlicher Teil)

Prüfungsort: Messe Zürich-Oerlikon (schriftlicher Teil)
Hotel Radisson Blu, Zürich-Flughafen (mündlicher Teil)

Prüfungsgebühr: CHF 2700.–

Anmeldeschluss: Dienstag, 8. Oktober 2024 (Poststempel)

Die ausführlichen Dokumentationen wie Prüfungsordnung, Wegleitung zur Anmeldung stehen auf der Homepage zum Download bereit.

Die Anmeldung erfolgt via Online-Registration.

<https://www.sfpkiw.ch/deutsch/pruefungen/bewirtschaftung/>

Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft SFPKIW
Greencity – Maneggstrasse 17, 8041 Zürich
E-Mail: info@sfpk.ch

Publication/Annonce

Examen professionnel de géralants d'immeubles 2025

L'examen professionnel en vue de l'obtention du brevet fédéral de géralants d'immeubles aura lieu en février 2025.

L'examen se déroule conformément au règlement d'examen du 25 avril 2012 et aux directives du 22 juillet 2016

Dates de l'examen: Mardi 11 février et mercredi 12 février 2025 (partie écrite)
Mardi 4 mars et mercredi 5 mars 2024 (partie orale)

Lieu de l'examen: Beaulieu, Lausanne
Hôtel Modern Times, St-Légier-La Chiésaz

Taxe d'examen: CHF 2700.–

Clôture des inscriptions: Mardi 8 octobre 2024 (timbre postal)

L'intégralité des documents tels que le règlement et les directives peuvent être téléchargés sur la page internet.

Inscription en ligne

<https://www.sfpkiw.ch/francais/examens/gerance/>

Commission suisse des examens de l'économie immobilière (CSEEI)
Rue Mercerie 1, 1003 Lausanne
E-Mail: info@cseei.ch

Pubblicazione/Inserzione

Esame professionale di gestione immobiliare 2025

In febbraio 2025 si svolgerà l'esame professionale di gestione immobiliare.

L'esame si terrà secondo il Regolamento riformato del 25 aprile 2012 e le relative Direttive del 22 luglio 2016.

Date dell'esame: Martedì 11 febbraio e mercoledì 12 febbraio 2025 (parte scritta)
Martedì 4 marzo e mercoledì 5 marzo 2025 (parte orale)

Luogo dell'esame: Messe Zürich-Oerlikon (esami scritti)
Consorzio Protezione Civile Regione Lugano Città (esami orali)

Tassa d'esame: CHF 2700.–

Termine d'iscrizione: Martedì 8 ottobre 2024 (timbro postale)

La documentazione dettagliata per l'iscrizione all'esame quale il Regolamento e le Direttive possono essere scaricati dalla homepage.

L'iscrizione avviene tramite registrazione online.

<https://www.sfpkiw.ch/italiano/esami/gestione/>

Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera CEPSEI
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich
E-Mail: info@cepsei.ch

CYBERSICHERHEIT IST KEIN LUXUS

KUB FOCUS

Cybersicherheit in der Bau- und Immobilienbranche

Datum: 10. September 2024

Zeit: 17.00 Uhr

Ort: Labor 5

Schiffbaustrasse 3
Zürich

Anmeldung: bis 30. August
unter www.kub.ch

Eintritt für KUB-Mitglieder
kostenlos, Gäste bezahlen
200 CHF (inkl. Apéro).



► DIGITALE RISIKEN

Die Zeiten, als die Unterlagen zu Bauprojekten aus gefalteten Papierplänen sowie Ordnern voller Beschriebe und Verträge bestanden, sind Vergangenheit. Fortschrittliche Architektur- und Fachplanerbüros sowie Bauherrschaften sind heute weitgehend digital unterwegs – sei es direkt am digitalen Zwilling des künftigen Gebäudes mit Building Integrated Modeling (BIM) oder durch den Datenaustausch über Plattformen. Dort sind Pläne und Vertragswerke für alle Beteiligten zugänglich.

Die Digitalisierung hat die Bauindustrie revolutioniert und den Weg für Effizienzsteigerungen und Innovationen geebnet. Gleichzeitig bringt sie aber auch Risiken und Herausforderungen im Bereich der Cybersicherheit mit sich. Diese beginnen mit den ersten Planungsschritten, reichen weiter in die Ausführung und betreffen schliesslich auch den Betrieb des fertigen Gebäudes. Dort kommen nämlich immer häufiger webbasierte Steuerungssysteme zum Einsatz.

Die Veranstaltung der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) vom 10. September greift dieses Thema unter dem Titel «Cybersicherheit in der Bau- und Immobilienbranche» auf.

Auf dem Podium werden fünf Fachleute über das Thema debattieren (siehe rechts). Mit dabei sind Martin Lechmann von der Swisscom, Roger Süess von Green, Sandra Lüthi vom Bundesamt für Cybersicherheit BACS, Ernesto Hartmann von Info Guard und Ivan Büttler von Compass Security. Markus Schmidiger, Professor an der Hochschule Luzern, leitet das Gespräch.

HOHES SCHADENS- POTENZIAL

Beleuchtet werden einerseits spezifische Cyberbedrohungen, wie etwa Phishing, Ransomware oder Datenlecks. Andererseits geht es um die Herausforderungen im Projektmanagement und in der Kommunikation, wie etwa die Sensibilisierung von Mitarbeitenden für die Cybersicherheit im Unternehmen oder der Einsatz von speziellen Tools zur Erkennung von Sicherheitsproblemen. Ein weiterer Fokus gilt der Sicherheit von Baumaschinen und Anlagen der Gebäudetechnik, die in webbasierte Netzwerke eingebunden sind – und damit auch potenziell anfällig für Cyberangriffe sind.

Für eine spannende Debatte ist also gesorgt, geht es doch mit der Cybersicherheit um ein Thema, das im Arbeitsalltag

Die Digitalisierung bei der Planung, der Realisierung und dem Betrieb von Gebäuden ist vielerorts Alltag. Doch sie birgt Risiken. Wo diese liegen und wie man ihnen begegnet, zeigt die nächste Podiumsdiskussion im Rahmen des KUB Focus.

TEXT – RETO WESTERMANN*

DIE PODIUMSGÄSTE



Martin Lechmann

Lechmann ist seit 2012 Leading Expert in Security Consulting bei Swisscom und Trusted Advisor für Swisscom Ventures. Zuvor war er bei der Credit Suisse als Information Security Officer tätig und Consultant beim Beratungsunternehmen KPMG. Neben der Durchführung von konkreten B2B Kundenmandaten als Cyber-Security-Domain-Experte begleitet er als Trusted Advisor Investitionen von Swisscom Ventures.



Roger Süess

Süess ist seit 2019 CEO des Datacenter- und Cloud-Anbieters Green. Das Unternehmen betreibt für Geschäftskunden mehrere grosse Datacenter und ist für Privatkunden unter anderem als Anbieter von Web- und Telefondienstleistungen tätig. Davor arbeitete Süess als Managing Director bzw. als Head Cloud Business Office bei der UBS sowie in leitenden Funktionen bei der Credit Suisse.



Sandra Lüthi

Lüthi arbeitet seit 2022 als Fachexpertin Sensibilisierung und Prävention beim Bundesamt für Cybersicherheit (BACS). Zuvor war sie mehr als zehn Jahre regional, national und international in verschiedenen Bereichen und Funktionen der Strafverfolgung tätig.



Ernesto Hartmann

Hartmann ist Mitglied der Geschäftsleitung der Info Guard AG in Baar ZG und leitet dort das Cyber-Abwehr-Zentrum. Info Guard gehört zu den führenden Spezialistinnen für Cyber-Security in der Schweiz. Hartmann verfügt über 23 Jahre Erfahrung in der IT-Security und arbeitete vor seinem Wechsel zu Info Guard bei der UBS.



Ivan Büttler

Büttler ist Gründungsmitglied von Compass Security. Das Unternehmen ist heute schweizweit an vier Standorten tätig und hat sich unter anderem auf ethisches Hacking, Penetrationstests und Sicherheitstrainings im IT-Bereich spezialisiert. Büttler hat das Hacking-Lab aufgebaut und ist auch als Dozent an der Ostschweizer Fachhochschule OST und der Hochschule Luzern tätig.

schnell vernachlässigt wird. Dies obwohl es ein riesiges Schadenspotenzial hat und Reputationsrisiken birgt – etwa wenn Pläne für Bauprojekte verschwinden oder unerkannt abgeändert werden, Daten geleakt werden oder der Betrieb eines fertiggestellten Gebäudes lahmgelegt wird. ■



*RETO WESTERMANN

Der Autor ist Journalist BR, dipl. Arch. ETH, Mitinhaber der Alpha Media AG und Kommunikationsbeauftragter der KUB.