

Editorial



Liebe Leserinnen, liebe Leser

Sie halten die neueste Ausgabe unseres beliebten Newsletters in den Händen. Auch dieses Mal behandeln wir wieder hoch interessante Themen «rund um das Gebäude».

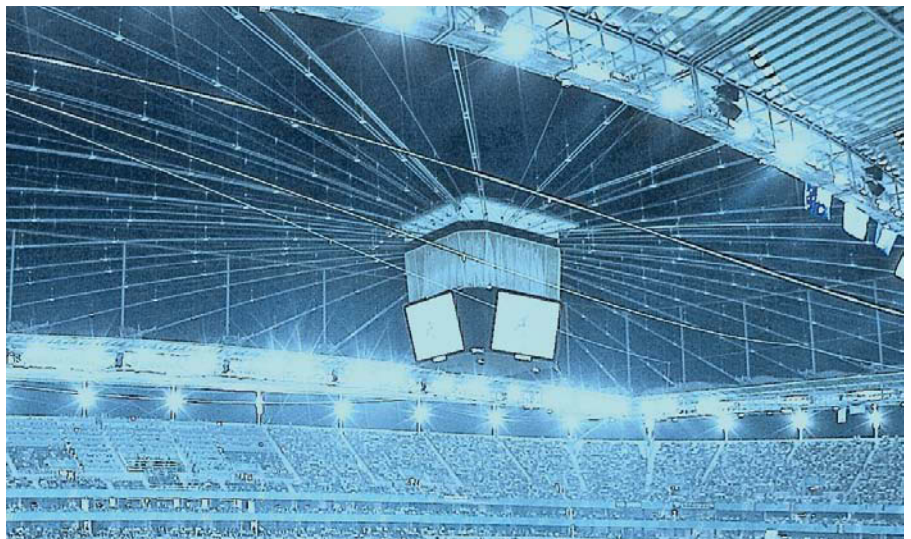
Die EPIQR Methode ermöglicht uns den Instandsetzungsbedarf Ihres Gebäudes zu erkennen, eine Energieanalyse zu erstellen oder die verbleibende Nutzungsdauer der einzelnen Bauteile zu berechnen. Wir ermitteln den Zustand Ihrer Immobilie und entwickeln einen individuellen Massnahmenplan für eine Instandsetzung und/oder Erneuerung.

Die HSG Zander (Schweiz) AG ist eine Tochtergesellschaft der weltweit tätigen Bilfinger Berger Gruppe. Finden Sie heraus, welche ganzheitlichen Lösungen Ihnen dieser führende, international tätige Bau- und Dienstleistungskonzern in den Bereichen Immobilien, Infrastruktur und Industrieservice bieten kann.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre.

Ihr

Hans-Peter Bursa  
Geschäftsführer  
HSG Zander (Schweiz) AG



## Vorausschauend, nachhaltig und innovativ - «Total Facility Solutions»

### Gebäude und Energie auf dem Prüfstand EPIQR - eine präzise Aussage für Ihr Gebäude!

**Instandsetzung und Renovation sind zwei der kostenintensivsten Faktoren im Lebenszyklus eines Gebäudes.**

Um die Bewirtschaftungskosten der Liegenschaften unserer Kunden auf ein Minimum zu reduzieren, schöpfen wir die Fähigkeiten unseres Baumanagement Tools EPIQR voll aus.

#### Was genau ist EPIQR?

EPIQR ist eine Methode, welche im Rahmen der Instandsetzung von Wohnbauten die **Festlegung der optimalen Strategie der Liegenschaftsbewirtschaftung** erleichtert.

In der Anwendung des Programmes EPIQR sind drei Ebenen auseinanderzuhalten:

- die Zustandserfassung
- der Vergleich von Strategien
- die Verifizierung der Kosten

#### 1. Ebene: Zustandserfassung

Voraussetzung zur Bestimmung sinnvoller Massnahmen ist die angemessene Erfassung des Zustands des Bauwerks. Auf Grund eines Rundganges werden die bautechnisch entscheidenden und die kostenrelevanten Bauteile hinsicht-

lich Alterung und Abnutzung beurteilt. Gleichzeitig mit der Zustandserfassung wird auch das Potenzial von Standardverbesserungen erfasst.

#### Gebäudekennwerte schnell und präzise ermitteln

Mit wenigen zusätzlichen Angaben **berechnet das Programm anhand der Gebäudekennwerte die Energiebilanz des Bauwerks.** Durch den Vergleich des berechneten Wertes mit dem effektiven Energieverbrauch können Rückschlüsse auf energetische Probleme der Gebäudehülle und der Wärmeerzeugung gemacht werden. Zusätzlich werden Auskünfte der Mieter und des Hauswirts anlässlich des Rundganges durch das Programm EPIQR geordnet und ausgewertet.

#### Als Resultat der Zustandserfassung erhält der Bauherr Auskunft über:

- die Alterung und Abnutzung des Bauwerks
- die geschätzten Gesamtkosten einer Standard-Instandsetzung

- die Möglichkeiten einer Standard-Verbesserung sowie deren Kosten
- die Energiebilanz, berechnet auf Grund der Eigenschaften der Gebäudehülle
- die Energiekennzahl, berechnet anhand des Energieverbrauchs
- das Innenklima (Behaglichkeit) und die Mieterbefindlichkeit



## 2. Ebene: Vergleich von Strategien und Szenarien

Ein entscheidender Schritt im Entscheidungsprozess ist der Übergang von der Zustandserfassung zur Festlegung der Massnahmen. Über den Zustand des Bauwerks hinaus muss eine Vielzahl zusätzlicher Kriterien berücksichtigt werden wie Ort, Lage, Immobilienmarkt, Mietermarkt, Finanzierung etc. Ein Bauwerk in einem bestimmten Zustand lässt sich auf verschiedene Wege in Stand setzen und erneuern.

Das Programm EPIQR bietet zu diesem Übergang zwei Schritte an:

1. Vorbereiten des Entscheids durch den Vergleich einzelner Strategien und entsprechender Szenarien
2. Verifizieren des Entscheids durch Festlegung der effektiven Massnahmen und deren Kosten

Beim Vergleich einzelner Strategien und der Szenarien geht es darum,

- den günstigsten Zeitpunkt zu erkennen (ohne Gefahr von Folgeschäden)
- den optimalsten Einsatz der zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel zu bestimmen

- durch Werterhaltung und Wertvermehrung die langfristige Vermietbarkeit anzustreben

Das Programm EPIQR liefert zusätzlich zu den Resultaten der Zustandserfassung weitere Unterlagen, welche die Bestimmung sinnvoller Erneuerungsstrategien erleichtert:

- Katalog von Energiesparmassnahmen und Berechnung der Auswirkungen auf die Energiebilanz des Bauwerks
- Angaben zur verbleibenden Nutzungsdauer der einzelnen Bauteile
- Katalog von Hinweisen, Bemerkungen und Empfehlungen zu den Bauteilen

In dieser Phase der Gegenüberstellung von Erneuerungs-Szenarien arbeitet der Begutachter auf der Ebene der strategischen und konzeptionellen Entscheide. Das Programm EPIQR unterstützt seine Beurteilung durch das breite Angebot von Merkmalen des konkreten Zustandes des Gebäudes, welche er zu berücksichtigen hat (Alterung, Abnutzung, Energiesparpotenzial, Standardverbesserungen, verbleibende Nutzungsdauer der Bauteile, Innenklima, Kosten der Instandsetzung).

Das methodische Vorgehen unterstützt die Suche nach der optimalen Strategie ohne sich in Einzelheiten zu verlieren.

## 3. Ebene: Festlegen der Massnahmen und verifizieren der Kosten

Nach der Wahl der Strategie, folgt die Festlegung der realen Massnahmen für das bestimmte Szenario und die Verifizierung der Kosten.



## Beratung bei Kauf, Verkauf und Unterhalt Ihrer Liegenschaft

Das Programm EPIQR gibt einen Einblick in die Zusammensetzung der Kosten (ermittelt auf Grund von Referenzobjekten) und erlaubt die Anpassung an das eigene Bauwerk.

Der Bearbeiter hat die Möglichkeiten die Massnahmen des Programms entsprechend anzupassen.

Dabei bietet ihm das Programm drei mögliche Gliederungen an:

1. Gliederung nach den 50 Bauteilen der Zustandserfassung
2. Gliederung nach BKP (Baukontenplan des CRB)
3. Gliederung nach EKG (Elementkostengliederung des CRB)

## EPIQR – ein europäisches Programm

Das Computerprogramm EPIQR wurde in einer Zusammenarbeit von sieben europäischen Forschungslaboratorien im Rahmen des Aktionsprogramms JOULE der EU in Brüssel entwickelt.

Die Bezeichnung EPIQR fasst die Schwerpunkte des Programms zusammen:

1. **EP** steht für Energy Performance, deutsch: Energienutzung, Energieeffizienz
2. **IQ** steht für Indoor Environment Quality, deutsch: Qualität des Innenklimas, Behaglichkeit
3. **R** steht für Retrofit, deutsch: Erneuerung, Wertvermehrung

Wollen Sie den Instandsetzungsbedarf Ihres Gebäudes ermitteln? Eine Energie oder Portfolioanalyse erstellen lassen? Wir entwickeln Ihren persönlichen Massnahmenplan und unterstützen Sie in Ihrem Vorhaben mit dem entsprechenden Fachwissen.

## Bilfinger Berger Multi Service Group – weltweit nah beim Kunden

Die HSG Zander (Schweiz) AG ist eine Tochtergesellschaft der weltweit tätigen Bilfinger Berger Gruppe. **Bilfinger Berger ist ein führender international tätiger Bau- und Dienstleistungskonzern.** Als Multi Service Group bietet das Unternehmen **im In- und Ausland ganzheitliche Lösungen in den Bereichen Immobilien, Infrastruktur und Industrieservice.**

Das Leistungsspektrum reicht von Beratung, Entwicklung, Planung und Finanzierung über betriebsfertige Erstellung bis hin zu Instandhaltung und Betrieb. **Der Konzern orientiert sich konsequent an den individuellen Anforderungen seiner Kunden.**

Sowohl im Bau- als auch im Servicegeschäft erarbeitet Bilfinger Berger in enger Zusammenarbeit mit seinen Auftraggebern massgeschneiderte Lösungen. Sie reichen von Einzelleis-

tungen bis hin zu integrierten Servicepaketen.

Bei Dienstleistungen für Industrieanlagen, Kraftwerke und Gebäude nimmt Bilfinger Berger eine Spitzenposition ein. Das Tätigkeitsspektrum des Konzerns setzt sich aus den Geschäftsfeldern Industrial Services, Power Services, Construction, Concessions und Building and Facility Services zusammen.

**Wir wollen der beste Partner unserer Kunden sein**

Industrial Services umfassen Leistungen zur Wartung, Instandhaltung und Modernisierung von Produktionsanlagen der Industrie.

Power Services sind in der Wartung, Instandhaltung, Wirkungsgradsteigerung und Lebensdauerverlängerung vorhandener Anlagen sowie in der Herstellung und Montage von Komponenten für den Kraftwerksbau tätig.

Das Geschäftsfeld Construction zeichnet sich durch eine hohe technische Kompetenz und eine jahrzehntelange Erfahrung bei Planung und Durchführung grosser Infrastrukturprojekte aus. Mit der erfolgreichen Realisierung komplexer Ingenieurbaumasnahmen hat sich Bilfinger Berger bei seinen Auftraggebern einen sehr guten Ruf erworben.

Im Segment Concessions realisiert Bilfinger Berger auf Grundlage langfristiger Konzessionsverträge als privater Partner der öffentlichen Hand Verkehrswege und Immobilien.

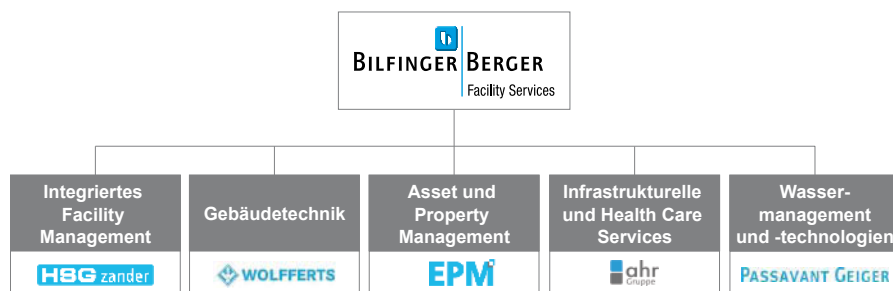
**Building and Facility Services beinhalten massgeschneiderte Leistungen für Immobilien, die den gesamten Lebenszyklus der Gebäude berücksichtigen.** Durch sein spezielles Know-how ermöglicht der Konzern seinen Kunden, auf fundierter Grundlage nachhaltige Investitionsentscheidungen zu treffen. Dazu gehören technische, kaufmännische und infrastrukturelle Dienstleistungen für Immobilien.

**Facility Services aus einer Hand – Full Service rund um Ihre Immobilie**

**Unter dem Dach der Bilfinger Berger Facility Services finden Sie alle Serviceleistungen rund um Ihre Immobilie.** Mit unseren Spezialisten stehen wir Ihnen weltweit, mit einem vielfäl-



**Ihre Bedürfnisse bestimmen unser Handeln**



tigen Service-Angebot und höchster Service-Qualität für jede Anlage und Einrichtung zur Verfügung.

Mit einem Umsatz von mehr als 1,2 Mrd. Euro und über 14'000 Mitarbeitenden sowie einem internationalen Kundenstamm verfügt Bilfinger Berger Facility Services über eine Vielzahl an Referenzen in den unterschiedlichsten Branchen, Grössenordnungen und Leistungsbereichen.

**Unsere Kompetenz und Leistungsfähigkeit sind national und international anerkannt und sichern uns mit unseren Kunden langfristige Partnerschaften.**

Unsere Kunden profitieren, entsprechend unserer umfangreichen Dienstleistungen, von hohen Qualitätsstandards, innovativen und leistungsfähigen Lösungen, Kosteneffizienz, schlüsselfertigen Komplettlösungen, massgeschneiderten Services bis hin zur persönlichen Qualifikation und Freundlichkeit jedes einzelnen Mitarbeitenden.

**HSG Zander: Kompetenz, Know-how und Erfahrung rund ums Gebäude**

Die **HSG Zander (Schweiz) AG** ist wiederum eine Tochtergesellschaft der

europaweit tätigen Bilfinger Berger Facility Services GmbH und **Ihr Ansprechpartner für Facility Management in der Schweiz.**

Als Spezialist für das Facility Management übernimmt die HSG Zander (Schweiz) AG alle kaufmännischen, technischen und infrastrukturellen Aufgaben rund um den Betrieb von Immobilien. **Auch im Baumanagement zeichnen wir uns, dank unserer hoch professionellen Spezialisten, durch langjährige Erfahrung aus.**



Unser Verständnis eines modernen Facility Managements lebt durch die ganzheitliche Betrachtungsweise – vorausschauend und innovativ – mit allen synergetischen Möglichkeiten der Wertschöpfung, um Prozesse, Gebäude und Anlagen zu optimieren.

**Facility Management ist für jedes Unternehmen und jedes Gebäude ein Thema**

**Unser Facility Management ermöglicht Ihnen massgeschneiderte Facility-Lösungen auf höchstem Niveau auch bei technisch anspruchsvollen sowie komplexen Aufgabenstellungen und Gebäuden.**

Mit unserem internationalen Kundenstamm verfügen wir über eine Vielzahl an Referenzen in den unterschiedlichsten Branchen.

**Als einer der grössten unabhängigen Total Facility Management Anbieter in Europa betreuen wir in der Schweiz eine Kundenfläche von über 2 Mio m<sup>2</sup>.**

Ob Sie nun im Handel oder in der Produktion tätig sind, ob Sie ein Dienstleistungsunternehmen sind, in der Forschung & Entwicklung arbeiten oder eine öffentliche Einrichtung sind – wir sorgen dafür, dass Sie sich auf Ihr Kerngeschäft konzentrieren können.

**HSG Zander – Ideen und Initiative**

Aus langjährigen Erfahrungen auf nationalen und internationalen Märkten hat HSG Zander innovative und zukunftsfähige Standards entwickelt. Sie bilden die Grundlage bei der Betreuung der Liegenschaften über den gesamten Lebenszyklus, von der Planungsphase über den reibungslosen Betrieb bis hin zur Neuausrichtung.

**Die hohe flächendeckende Präsenz von HSG Zander ermöglicht es national wie international, die Qualität der Leistungen mit eigenen operativen Kräften vor Ort zu gewährleisten.**

**Kontaktieren Sie uns! Wir finden auch für Ihr Anliegen die geeignete Lösung!**