Medienkontakt STRATUS
Nils Gebhardt
T +41 44 387 13 92
nils.gebhardt
@baslerhofmann.ch

Basler & Hofmann AG

Forchstrasse 395
Postfach
CH-8032 Zürich
T +41 44 387 11 22

www.baslerhofmann.ch
www.stratus.swiss

Werkeigentümerhaftung im Fokus: Stratus stellt neue Funktion «Kontrollen» vor

Zürich, 2. Oktober 2026: Stratus, die führende Lösung für das strategische Immobilienportfolio-Management aus dem Hause Basler & Hofmann, verfügt ab sofort mit «Kontrollen» über eine neue Funktion zur Überwachung und zentralen Steuerung sicherheitsrelevanter Aspekte im Immobilienportfolio. Mit dem neuen Feature wird die bereits verfügbare Funktion «Sicherheit» um einen operativen Prozess ergänzt: Während «Sicherheit» den aktuellen Status eines Gebäudes abbildet, steuert die neue Funktion «Kontrollen», was wann durch wen und auf Basis welcher Vorschrift überprüft werden muss. Mit «Kontrollen» kann Stratus Immobilienverantwortliche nun wirksam dabei unterstützen, ihre Verantwortung mit Blick auf die Werkeigentümerhaftung (§58 OR) strukturiert wahrzunehmen. «Kontrollen» ist in der Softwareversion 7.x im Paket «Standard PLUS» ab sofort und ohne Aufpreis verfügbar.

Mit «Kontrollen» erweitert Stratus seine Software für strategisches Immobilienportfolio-Management um eine neue Funktion zur zentralen Steuerung periodischer oder ausserplanmässiger Compliancekontrollen. Sie richtet sich an Immobilieneigentümer, Eigentümervertreter, Property- und Asset-Manager, Manager von Immobilienportfolios und deren Bewirtschafter. Für jedes Gebäude lässt sich festlegen, welche Tatbestände, die für die Gebäude- oder Personensicherheit relevant sind, auf welcher rechtlichen Grundlage, in welchem Intervall und durch wen zu kontrollieren sind. Fälligkeiten, Ergebnisse, Nachweise und daraus abgeleitete Massnahmen werden durchgängig dokumentiert. Damit führt Stratus Informationen zusammen, die bislang meist nicht zentral erfasst werden.

Die neue Funktion schafft einen aktuellen Überblick über anstehende, erledigte und überfällige Kontrollen im gesamten Immobilienportfolio. Haftungsrisiken lassen sich so systematisch überwachen, notwendige Massnahmen steuern und die Erfüllung der gesetzlichen Kontrollpflichten nachvollziehbar belegen.

Werkeigentümerhaftung verlangt systematische Kontrollen

Nach Art. 58 OR (Werkeigentümerhaftung) haftet der Eigentümer für Schäden, die durch eine fehlerhafte Anlage, Herstellung oder einen mangelhaften Unterhalt seines Gebäudes entstehen. Daraus ergibt sich für die Verantwortlichen die Pflicht, Gefahrenquellen regelmässig zu kontrollieren und erkannte Mängel zu beheben. In Städten und Gemeinden ebenso wie in Unternehmen, die Immobilien besitzen oder betreiben, sind dies im Regelfall die Immobilienportfolio-Manager. Fehlt eine

zentrale Steuerung und Dokumentation, birgt dies ein doppeltes Risiko: Mängel können unentdeckt bleiben oder zu spät behoben werden, während Eigentümer im Schadensfall nur schwer belegen können, dass sie ihrer Sorgfaltspflicht vorschriftsmässig nachgekommen sind. Fehlende Dokumentation entlastet nicht von der Verantwortung, sondern verschlechtert die Beweislage und erschwert rechtzeitiges Handeln. Betroffen sein können Eigentümer ebenso wie Eigentümervertreter, Bewirtschafter und beauftragte Unternehmen. Bei grobfahrlässigen Versäumnissen drohen zudem Regressforderungen von Versicherern.

Stratus «Kontrollen» setzt deshalb nicht erst beim Schaden an: Erkannte Risiken können in konkrete, terminierte Massnahmen überführt werden und deren Umsetzung lückenlos nachvollziehbar werden. So erkennt der Immobilienportfolio-Manager, welche Kontrollen vorgeschrieben sind, und kann deren Umsetzung durch die operativen Fachleute vor Ort kontrollieren und dokumentieren.

Von der Norm bis zum Entlastungsnachweis alles im Griff

Jede Organisation legt zunächst fest, welche Kontrollthemen für ihr Immobilienportfolio und die Gebäude relevant sind. Stratus unterstützt sie dabei mit einem länderspezifisch gegliederten Katalog von Vorgaben und den dazugehörigen Kontrollen. Dieser Katalog lässt sich bedarfsgerecht erweitern und um eigene organisationsspezifische Kontrollthemen ergänzen. Für die Schweiz sind derzeit 6 Vorgaben und 18 dazugehörige Kontrollen hinterlegt. Diese basieren auf den einschlägigen Vorschriften aus Gesetzen, Normen und Richtlinien. Derzeit sind für die Schweiz folgende Vorgaben hinterlegt hinterlegt: die VKF-Brandschutzrichtlinie 12-15 «Brandverhütung und organisatorischer Brandschutz», die SVGW-Richtlinie G1 «Richtlinie für die Erdgasinstallation in Gebäuden (Gasleitsätze)», die Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (Niederspannungs-Installationsverordnung, NIV; SR 734.27), die Norm SIA 469:1997 «Erhaltung von Bauwerken» sowie die SN EN 1176-1 «Spielplatzgeräte und Spielplatzböden - Teil 1: Allgemeine sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren».

Durchgängiger Prozess von Durchführung bis Dokumentation

Für jede Kontrolle werden Beschreibung, Erfassungsdatum, Intervall und nächste Fälligkeit erfasst. Die zugehörigen Berichte und Anhänge können in das System heraufgeladen und dort abgelegt werden. Optional können Kontrollstufe, Bearbeiter (intern oder extern) sowie erforderliche Massnahmen ergänzt werden. Die Kommunikation zwischen der zuständigen Fachperson im Immobilienportfolio-Management und den an den jeweiligen Gebäuden operativ tätigen Bewirtschaftern wird durch einen direkten E-Mail-Versand aus Stratus vereinfacht. Damit können die Leitenden den Bewirtschaftern die relevanten Angaben zustellen. Dokumente werden historisiert und stehen für Audits zur Verfügung. Anstehende Kontrollen werden zur leichteren Orientierung in einer Kartenansicht visualisiert.

Insgesamt verbindet Stratus damit Vorgabe, Durchführung, Kommunikation und Nachweis in einem durchgängigen Prozess

Stratus: Die strategisch relevanten Informationen immer im Blick

Stratus steht für den Anspruch, strategisch relevante Informationen zu Immobilienportfolios einfach, strukturiert und in hoher Qualität verfügbar zu machen. Mit der neuen Funktion «Kontrollen» wird dieser Anspruch konsequent erfüllt. Immobilienverantwortliche erhalten mit «Kontrollen» Zugang zu erfolgskritischen Steuerungsinformationen und den entsprechenden Werkzeugen für das Immobilienportfolio. Ob baulicher Zustand, energetische Informationen, sicherheitsrelevante Tatbestände oder Investitionsbedarf, Stratus bildet alle massgeblichen Aspekte in einem einzigen Informationssystem ab. Darin verbindet sich die Softwarekompetenz von Stratus mit der Fachkompetenz von Basler & Hofmann.

Über Stratus
Stratus ist eine bewährte Methode und etablierte Software für das strategische Immobilienportfolio- und Infrastrukturmanagement. Sie wurde vom Ingenieurs-, Planungs- und Beratungsunternehmen Basler & Hofmann entwickelt. Stratus ist seit mehr als 25 Jahren erfolgreich am Markt und in der Schweiz die führende Softwarelösung für die öffentliche Hand. Die Mehrheit der Kantone, die grössten Schweizer Städte und zahlreiche Gemeinden setzen auf Stratus. Auch Immobiliengesellschaften, Baugenossenschaften, Industrieunternehmen sowie Hochschulen und Spitäler, aber auch Infrastrukturbetreiber wie Flughäfen haben Stratus im Einsatz. Aktuell werden allein in der Schweiz fast 40.000 Objekte mit der Software verwaltet. Das Stratus-Team unterstützt seine Kundschaft zudem mit Beratungsleistungen - von der Zustandserfassung und Bewertung über die Investitionsplanung bis hin zu CO_2-Absenkpfaden und der Entwicklung und Umsetzung von Nachhaltigkeitsstrategien. Dadurch werden Stratus-Anwender:innen befähigt, Investitionsentscheide für ihre Immobilienportfolios und Infrastrukturen auf eine sichere wirtschaftliche Basis zu stellen. www.stratus.swiss

Weitere Medieninformationen unter www.stratus.swiss/medien

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

Basler & Hofmann AG
Bianca Brici-Spaar
Produktmanager Stratus
E-Mail: bianca.brici@baslerhofmann.ch
T. +41 44 387 14 23