

## „Das Potenzial in der frühen Phase eines Bauprojekts ist enorm.“

Im Gespräch mit Lars Sommerer, Managing Director von SwissPropTech, erzählt Oliver Kirschbaum, CEO und Founder von EcoTool, über Nachhaltigkeit und Transparenz im Bau, regulatorische Anforderungen und die Vorteile, welche dank EcoTool realisiert werden können.

### Wie würdest du EcoTool in wenigen Sätzen beschreiben und welche Kernprobleme der Immobilien- oder Bauwirtschaft adressiert ihr?

EcoTool ist eine webbasierte Software zur Ökobilanzierung in frühen Projektphasen. Sie macht die ökologischen Auswirkungen von Entwürfen bereits im Wettbewerb mess- und vergleichbar. Auftraggebende erhalten damit ein wirksames Steuerungsinstrument, um Nachhaltigkeit frühzeitig und transparent zu verankern — dort, wo die entscheidenden Hebel für Qualität, Kosten und Wirkung liegen. So werden Nachhaltigkeitsziele in frühe, fundierte Entscheidungen übersetzt.

### Für welche Zielgruppen ist EcoTool entwickelt worden, und welchen konkreten Nutzen erzielen diese?

Wir haben zwei Zielgruppen: Einerseits sind es Architekten, Ingenieure und Nachhaltigkeitsexperten, die EcoTool als Ökobilanz-Software nutzen und für ihre Projekte möglichst tiefe CO<sub>2</sub>-Werte in Erstellung und Betrieb erreichen wollen. Andererseits sind es Bauherrschaften, die EcoTool als Plattform nutzen, um im Architekturwettbewerb das Kriterium der ökologischen Nachhaltigkeit in die Jurierung einzubeziehen und die eingereichten Projekte einheitlich vergleichen wollen.



Setzt sich ein für mehr Transparenz und Nachhaltigkeit in der Schweizer Immobilien- und Bauwirtschaft.  
Oliver Kirschbaum, CEO & Founder von EcoTool

### Was unterscheidet EcoTool von anderen Lösungen im PropTech- und Nachhaltigkeitssegment?

Studien zeigen, dass die zentralen Entscheidungen für nachhaltiges Bauen in der frühen Phase eines Bauprojekts (Entwurf, Wettbewerb, Vorprojekt) getroffen werden. Hier werden 80% der ökologischen Wirkung festgelegt — das Potenzial in der frühen Phase ist enorm. Wir haben unsere Software daher gezielt so aufgebaut, dass Projekte phasengerecht einfach, schnell und dennoch zuverlässig analysiert und optimiert werden können. EcoTool bietet ausserdem eine CO<sub>2</sub>-Auswertung der Emissionen aus Erstellung und Betrieb an, da das Erkennen dieses Zusammenhangs essenziell für wirklich nachhaltiges Bauen ist.

## **Welche Technologien und Datenquellen bilden die Basis eurer Plattform, und wie stellt ihr Datenqualität sicher?**

Kern unseres Tools ist der einzigartige Bauteilgenerator, mit dem in wenigen Klicks Bauteile erfasst und individualisiert werden können. Die Daten sind länderspezifisch und basieren für die Schweiz auf den «Ökobilanzdaten im Baubereich» der KBOB; die Bilanzierung erfolgt gemäss SIA-Normen. Um das Arbeiten in der frühen Phase zu vereinfachen, haben wir Materialien aggregiert: So wird z. B. beim Backstein der Mörtel automatisch mitgerechnet oder beim Beton die Armierung.

## **Welche regulatorischen Anforderungen (z. B. ESG, CO<sub>2</sub>-Bilanzierung, Energiegesetze) unterstützt eure Lösung?**

Wir weisen in EcoTool verschiedene Benchmarks aus. Standardmässig bilden wir die Richtwerte aus dem Klimapfad SIA 390/1 ab. Ergänzend dazu sind auch die Zielwerte Minerergie-ECO/SNBS und Minerergie integriert.

## **Welche Funktionen oder Module bietet ihr aktuell an, und welche Erweiterungen plant ihr für die Zukunft?**

Wir bieten eine breit abgestützte Lösung für die Ökobilanzierung in frühen Phasen an, inklusive Optionen für die Kreislaufwirtschaft (ReUse, Bestand) und den Betrieb samt PV-Anlagen. Derzeit befindet sich die Option für die Kostenplanung in der finalen Umsetzung. Wir wollen beweisen, dass Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit Hand in Hand gehen können.

## **Kannst du ein oder zwei Anwendungsbeispiele nennen, die den Mehrwert eurer Lösung verdeutlichen?**

Bei Architekturwettbewerben des Kantons Basel-Stadt wurden die Zielvorgaben zur ökologischen Nachhaltigkeit mit EcoTool bewertet. Die Teams konnten ihre Projekte bequem erfassen und die Ökobilanz einreichen, während die Bauherrschaft im Cockpit alle Projekte vergleichen konnte. Die Siegerprojekte erzielten dabei 50% tiefere Ökobilanzwerte als in der aktuellen Baukultur üblich.

## **Wie generiert EcoTool Umsätze, und in welchen Märkten seid ihr derzeit aktiv?**

Für Architekten bieten wir ein klassisches Abo-Modell an, während Bauherrschaften Lizenzen für das Wettbewerbs-Cockpit lösen. Aktuell sind wir in der Schweiz aktiv, wobei wir derzeit den Schritt in die Romandie vollziehen und als nächsten Meilenstein den Markteintritt in Deutschland planen.

## **Welche Partner oder Schnittstellen (ERP, CAFM, BIM etc.) sind relevant für euer Ökosystem?**

EcoTool kann losgelöst von Schnittstellen genutzt werden, ist aber über eine API mit CAD- oder BIM-Software kombinierbar. Wir verstehen uns als smarter „Enabler“, der dort ansetzt, wo BIM in der frühen Phase oft noch zu schwerfällig ist.

## **Wie sieht dein beruflicher Hintergrund aus, und was war deine Motivation, EcoTool zu gründen?**

Ich habe einen Master in Soziologie und Medienwissenschaften der Uni Basel und lange in der Werbe- und Kommunikationsbranche gearbeitet. Dabei konnte ich viel Erfahrung im Aufbau digitaler Plattformen sammeln, u. a. für die SBB oder Swiss Olympic. Mein nachhaltiges Mindset und meine unternehmerische Erfahrung haben mich 2023 bewogen, zusammen mit Marc Anton Dahmen EcoTool mitaufzubauen.

## **Welches Problem wolltest du mit der Gründung persönlich lösen, und wie hat sich deine Vision im Laufe der Zeit entwickelt?**

Wir verfolgen die Vision, Nachhaltigkeit im Bauwesen als Standard zu verankern, damit alle Bauschaffenden bewusst nachhaltige Entscheidungen treffen können. Während es zu Beginn um „Ökobilanzierung so einfach wie möglich“ ging, prägen wir heute das Bauwesen nachhaltig durch den grösstmöglichen Hebeleffekt kombiniert mit Kostenplanung.

## **Was waren die grössten Herausforderungen in der frühen Phase des Unternehmens?**

Obwohl wir früh einen Proof-of-Concept durch Projekte wie «HORTUS» und die Partnerschaft mit Immobilien Basel-Stadt hatten, war die grösste Herausforderung der Clash zwischen unserer Agilität und der Trägheit des Bauwesens. Vom Entscheid bis zur Anwendung vergingen oft Monate bis Jahre; hier war enorme Ausdauer nötig.

## **Welche Werte prägen deine Führungskultur und das Selbstverständnis von EcoTool?**

Ich lebe vor, was ich von meinen Mitarbeitenden erwarte. Werte wie Zuverlässigkeit, Authentizität und Achtsamkeit sind mir wichtig, wobei auch der Humor nicht zu kurz kommen darf. Wir agieren als unternehmerisch denkende Individuen in einem starken Team.

## **Welcher Meilenstein war für dich oder das Unternehmen bisher besonders bedeutend?**

Hervorzuheben sind der Launch der digitalen Plattform im Februar 2023 als Beweis für unsere einfache Lösung sowie die Gründung der EcoTool AG im Sommer 2024, um unsere Vision durch die Loslösung von ZPF Ingenieure noch direkter zu verfolgen.

## **Wie siehst du die Zukunft der Immobilienbranche in den nächsten 5–10 Jahren — und welche Rolle soll EcoTool darin spielen?**

In 10 Jahren wird Nachhaltigkeit die Voraussetzung für jede Finanzierung sein. EcoTool soll dabei das Navigationssystem werden, das man beim ersten Entwurf öffnet, um sicherzustellen, dass aus einer Vision auch ein zukunftsfähiger, wirtschaftlicher Wert entsteht.

## **Wo spürst du den grössten Widerstand, wenn du versuchst, Nachhaltigkeit digital messbar zu machen — ist es die Technik, das Geld oder die Mentalität?**

Am stärksten bei der Mentalität. Allzu oft wird angenommen, dass Nachhaltigkeit mit „Gespür“ gelöst werden kann — man liegt dabei aber meist falsch. Wir schärfen das Bewusstsein für die Wichtigkeit der frühen Phase und

spüren hier bereits einen Mentalitätswandel.

## **Ist EcoTool am Ende ‚nur‘ ein Reporting-Tool für das Risikomanagement, oder könnt ihr beweisen, dass ökologische Optimierung den Marktwert einer Immobilie tatsächlich steigert?**

Nachhaltige Gebäude sind langlebiger und geniessen hohe Akzeptanz. Institutionelle Anleger sichern damit langfristig Werte, und Banken bieten bereits bessere Konditionen. Nachhaltigkeit wird zum Standard in Finanzierung und Bewertung; EcoTool ist hier das entscheidende Mittel zum Zweck.

## **Was ist das grösste Missverständnis, das Investoren oder Kunden oft gegenüber EcoTool haben?**

Dass Ökobilanzierung kompliziert und zeitaufwändig ist. Mit EcoTool erfolgt die Erfassung eines Projekts in lediglich 20 Minuten anhand eines intuitiven Prozesses.