



Source Data Solution GmbH

05|2025

Digitale Beilage



WER SIND WIR

Eine starke Kombination
für Standardisierung und
Digitalisierung

Christoph Kuster

Experte für Bau- und Immobilien-
Digitalisierung.
Erfahrung als Architekt und COO eines
Bausoftware-Unternehmens.

Nicolas Graf

Spezialist für Standardisierung und
Informationsmanagement.
Präsident des openBIM-Verbands,
SIA-Kommissionsmitglied.



CHRISTOPH KUSTER



NICOLAS GRAF



Fokus auf
praxisorientierte und
zukunftsichere
Digitalisierungslösungen.

UNSERE PARTNER

Wir setzen auf starke Partner, die jeden Tag mit ihrer Fachkompetenz unsere Kunden weiterbringen.

GRAF FORM
GmbH

Konzeptionspartner

IOZ
AG

SharePoint-Partner

ioLabs
AG

Integrations-Partner

CollabIT
Switzerland AG.

Integrations-Partner





TwinEstate ist eine digitale Lösung für das Immobilienmanagement, entwickelt von der Source Data Solution GmbH in der Schweiz.

Die Plattform ermöglicht es Bauherren, Betreibern und Immobilienverwaltern, den gesamten Lebenszyklus ihrer Immobilien digital abzubilden und zu verwalten.

Jeder Liegenschaft wird ein digitaler Zwilling zugeordnet, der alle relevanten Daten in Echtzeit sammelt und analysiert. Dies erleichtert die Dokumentation, das Facility Management und die strategische Analyse von Immobilienportfolios.

TwinEstate basiert auf Microsoft SharePoint Online und lässt sich nahtlos in bestehende Systeme integrieren.



Warum sich die Anschaffung von TwinEstate für Sie lohnt

Mit TwinEstate erhalten Sie das Werkzeug, um den steigenden Anforderungen bezüglich Flexibilität, Effizienz, Sicherheit, Gesetzgebung und Rentabilität zu entsprechen und die kurz- und langfristigen Herausforderungen im Immobilienmanagement zu meistern:

Mensch

Die voranschreitende Digitalisierung verändert unsere Arbeitsgewohnheiten. Es ist wichtig, Software flexibel und ortsunabhängig nutzen zu können.

TwinEstate ermöglicht es Ihnen, Informationen über mobile Geräte abzurufen und zu überwachen. Diese moderne Technologie passt sich den Bedürfnissen des ortsunabhängigen, cloudbasierten und kollaborativen Arbeitens in virtuellen Kommunikationsumgebungen wie z.B. MS Teams an.

Umwelt

Aufgrund zunehmender Sicherheitsanforderungen an Immobilien ist es entscheidend, schnell und effizient auf Veränderungen oder Unterhalts- und Baumassnahmen reagieren zu können.

TwinEstate hilft Ihnen, wichtige Informationen zu sammeln und zu überwachen. Beispielsweise, ob alle sicherheitsrelevanten Daten zu Ihren Immobilien vorhanden und aktuell sind oder welche Lücken bestehen.

Gesetzgebung

Es ist schwierig, bei der wachsenden Komplexität der gesetzlichen Anforderungen den Überblick zu behalten. TwinEstate ermöglicht es, alle rechtlich relevanten Daten schnell zu extrahieren. Sie sehen auf Knopfdruck, wann bestimmte Sanierungen oder Anpassungen an Bauteilen erforderlich sind und welche gesetzliche Vorschriften dabei zu erfüllen sind.

Rentabilität

Eine effiziente Verwaltung ist unabdingbar, um steigende Kosten oder sinkende Einnahmen zu managen. TwinEstate vereinfacht und automatisiert Ihre Datenmanagementprozesse, was die Verwaltungskosten senkt und zeitgleich die Qualität Ihrer Daten erhöht. Dies erleichtert Ihnen das Fällen von Investitionsentscheidungen zur Kostenoptimierung.

TwinEstate® in drei Versionen

TwinEstate Basic – der Einstieg für kleine Portfolios

Für kleinere Immobilienverwaltungen oder Eigentümer mit einigen wenigen Objekten. Die Basic-Version bietet die wichtigsten Funktionen wie Dokumentenmanagement und zentrale Adresslisten bei manueller Informationsverwaltung (Metadatenvergabe). Der ideale Einstieg in das digitale Immobilienmanagement.

.....

TwinEstate Standard – der smarte Mittelweg

Für Verwaltungen mit einem mittelgrossen bis grossen Immobilienportfolio. Reduktion des Arbeitsaufwandes dank automatisierter Kategorisierung der abgelegten Dokumentationen mittels Metadatenvergabe. Die Standard-Version bietet genügend Datenräume für den professionellen Alltag –, übersichtlich, skalierbar und effizient.

.....

TwinEstate Complete – die umfassende Lösung für Profis

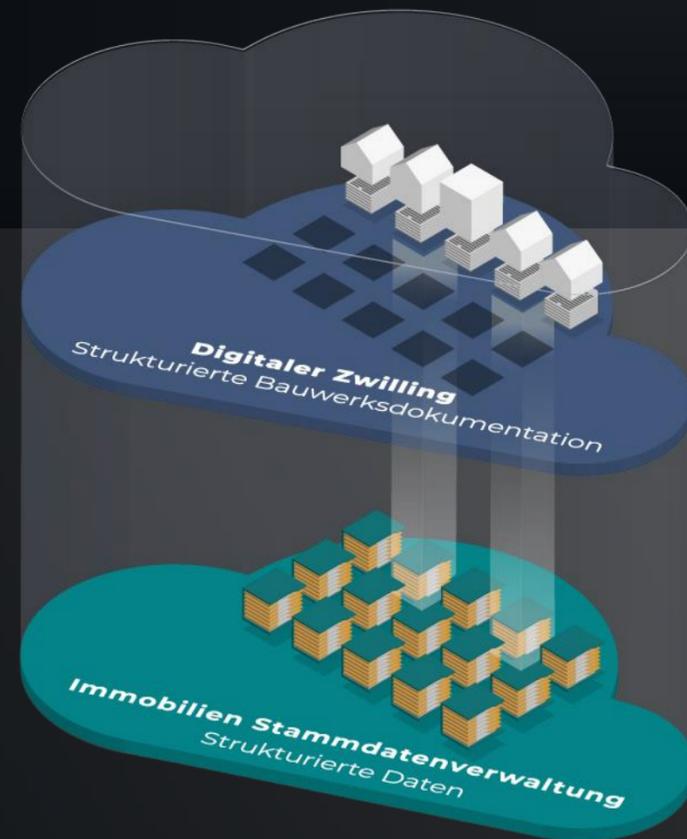
Für Bauherren und Immobilienprofis, die ihre Immobilien aktiv weiterentwickeln wollen. Die Complete-Version umfasst alle Funktionen der Standard-Version plus erweitertes Projektmanagement, Bestell- und Auswertungsprozesse. Die Lösung kann um zusätzliche Funktionen oder organisationsspezifischen Anpassungen erweitert werden und ist via Schnittstellentechnologien mit weiteren Fachapplikationen verknüpfbar. Ideal für komplexe Immobilienprojekte, bei denen effiziente Steuerung und umfassende Kontrolle im Vordergrund stehen.

VERSIONEN



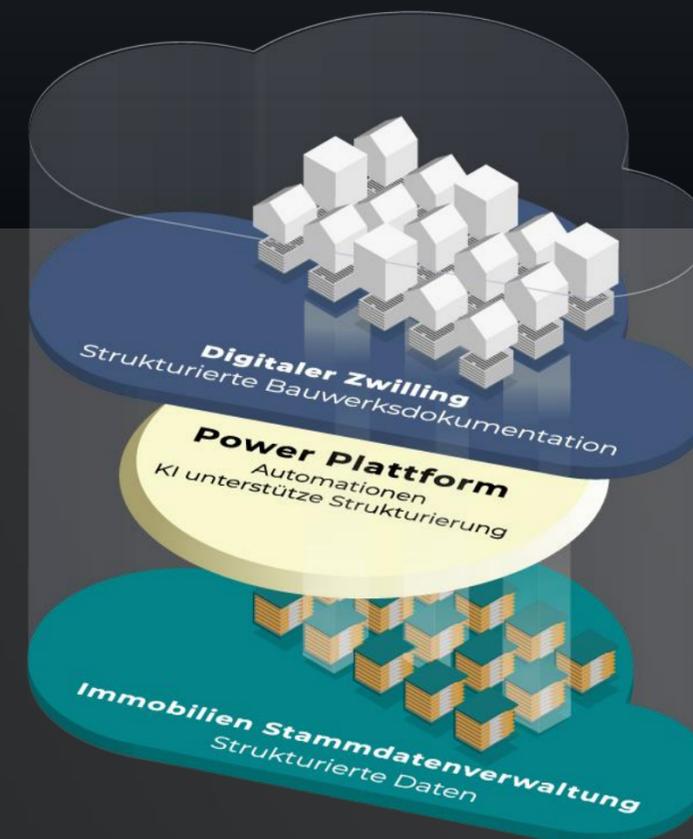
Einfach. Effizient. Ihre Immobilien digital verwalten.

Basic / Kaufversion



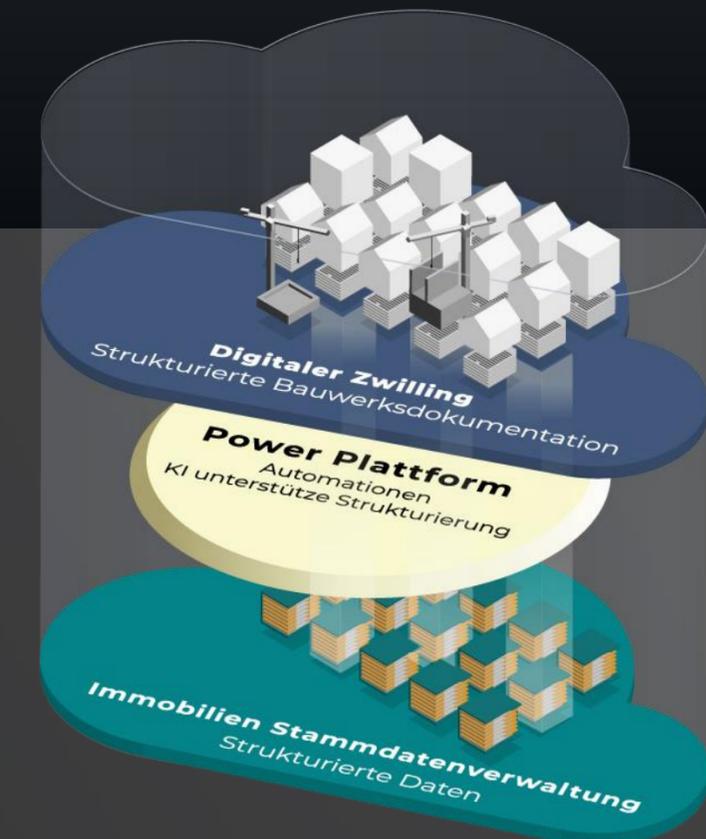
Effiziente Verwaltung
kleiner
Immobilienportfolios

Standard



Automatisierte Prozesse für
effizientes
Portfoliomanagement

Complete



Integration und Analyse von
Immobilien- und
Projektdateien

TWINESTATE



ENTWICKLUNGSREFERENZEN



FEEDBACK AUS DER PRAXIS

Wie sieht das
Kosten/Nutzenverhältnis
aus?



“
Eliminierung von
Medienbrüchen und
effizientere Prozesse –
Steigerung der
Mitarbeiterzufriedenheit.
”



“
Bis zu 50% Zeitersparnis
bei der Dokumentensuche
und
bessere Zusammenarbeit
mit Drittdienstleistern.
”

Nutzen

- Transparenz bezüglich Datenvollständigkeit
- Einfache und systemübergreifende Zusammenarbeit dank Integration bestehender Fachapplikationen
- Fachspezifische, strukturierte Bauwerksdokumentation nach Empfehlungen des Bundesamtes für Bauten und Logistik (BBL)
- Grundlage für die digitale Automatisierung zur Prozessoptimierung und Datenqualitätssteigerung

Digitaler Arbeitsraum – Kantonales Hochbauamt Thurgau

Im Rahmen der kantonalen Strategie "Digitale Verwaltung Thurgau" wurde beim Kantonalen Hochbauamt Thurgau ein Microsoft-SharePoint-basierter "Digitaler Arbeitsraum" umgesetzt. Die GRAF FORM GmbH verantwortete die fachlich-konzeptionelle Ausarbeitung, die technische Realisierung erfolgte durch die IOZ AG.

Die Lösung dient der strukturierten Ablage und Automatisierung der Dokumentation über den gesamten Lebenszyklus von Bauwerken. Relevanz für TwinEstate: Dieses Projekt gilt als eine der wesentlichen Grundlagen für die spätere Entwicklung von TwinEstate. Viele der eingesetzten Fachkonzepte – etwa das strukturierte Datenmanagement, die automatisierte Metadatenlogik, die rollenbasierte Zugriffssteuerung sowie die Automatisierung mit Power Plattform – flossen direkt in das Produktdesign ein. Die Source Data Solution GmbH übernahm diese fundierte Basis als Teil der Produktentwicklung für TwinEstate.

Das Kantonale Hochbauamt Thurgau (HBA) setzt sich im Rahmen der kantonalen Strategie "Digitale Verwaltung Thurgau" intensiv mit den Herausforderungen und Potenzialen der digitalen Transformation im öffentlichen Bau- und Immobilienwesen auseinander. Als öffentliches Amt steht das HBA dabei unter besonderem Druck, die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel effizient und mehrwertstiftend einzusetzen. Die eigene Strategie zur digitalen Transformation, die das Amt 2022 formuliert und verabschiedet hat, legt hierfür klare Leitlinien fest: Automatisierung wiederkehrender Aufgaben, integrierte Kollaboration, medienbruchfreier Informationsaustausch, standardisierte Datenstrukturen und eine konsequente Nutzerorientierung stehen im Zentrum der Bemühungen.

In diesem Kontext entwickelte das HBA eine Plattform für einen "Digitalen Arbeitsraum", mit dem Ziel, sämtliche planungs-, bau- und betriebsrelevanten Informationen zentral, strukturiert und langfristig zugänglich zu machen. Konzipiert wurde die Lösung durch die GRAF FORM GmbH, welche mit ihrer fachlichen Expertise im Bereich digitaler Bauwerksdokumentation und Standardisierung die Grundlagen für Struktur, Prozesslogik und Dokumentenmanagement definierte. Die technische Umsetzung erfolgte durch die IOZ AG, die auf Grundlage des Fachkonzepts eine Microsoft SharePoint-basierte Umgebung realisierte.

Die Plattform orientiert sich an anerkannten Standards wie dem "Once Only-Prinzip", dem strukturierten Aufbau nach Standorten &

Immobilien, sowie an einer nachvollziehbaren, modularen Systemarchitektur. Die technische Lösung beinhaltet unter anderem eine zentrale Datenraumstruktur, ein openSource-basiertes, metadatenorientiertes, zentrales Suchcenter, automatisierte Workflows für die digitale Bestellabwicklung und eine vollautomatisierte Metadatenvergabe sowie eine umfangreiche technische Dokumentation zur Vorbereitung auf den Betrieb durch Dritte.

Eine enge Abstimmung mit dem Amt für Informatik und der späteren Betreiberin sorgte dafür, dass der "Digitale Arbeitsraum" sowohl strategischen IT-Vorgaben als auch operationellen Anforderungen langfristig gerecht wird. Ergänzend zur Plattform wurde gemeinsam mit dem Amt für Informatik und der ioLabs AG eine automatisierte Archivierungsschnittstelle realisiert, die auf dem eCH-0160-Standard basiert.

Diese erlaubt die gesetzeskonforme, medienbruchfreie Überführung von baurelevanten Dokumenten aus dem "Digitalen Arbeitsraum" in das gesetzlich festgelegte Staatsarchiv in digitaler Form.

Die Lösung wurde so ausgelegt, dass sie sowohl strukturell als auch

prozessual vollständig integriert ist und den hohen Anforderungen an Nachvollziehbarkeit, Rechtssicherheit und Datenhoheit genügt. Damit entstand ein durchgängiger digitaler Informationskreislauf des Projektraums für die Planungs-, Bau- und Immobiliendaten des Hochbauamtes, welches damit den neusten digitalen Archivanforderungen des Staatsarchivs nachkommt.

Für die Source Data Solution GmbH stellt dieses Projekt eine zentrale fachlich-technische Referenz dar, auf deren Basis wesentliche Konzepte, Strukturen und Anforderungen in die Produktentwicklung von TwinEstate eingeflossen sind.

Der "Digitale Arbeitsraum" bildete das Reallabor für die Validierung und Weiterentwicklung zentraler Plattformbestandteile – darunter die rollenbasierte Zugriffslogik, die modellhafte Datenstruktur, die Integration von Microsoft Power Plattform sowie die klare Trennung von Entwicklungs- und Betriebsschichten.

TwinEstate überträgt diese Erkenntnisse in eine skalierbare Produktplattform, die für eine Vielzahl von Organisationen einsetzbar ist – auch über die kantonale Verwaltung hinaus.

Funktionen wie die automatisierte Provisionierung von Datenräumen, die mehrstufige Freigabelogik, die Integration strukturierter Standards (KBOB-Dokumententypenkatalog, BKP, Fachbereiche) sowie der KI-gestützte Metadatendienst zur automatisierten Klassifikation sind direkt aus den Erkenntnissen und Strukturen des HBA-Projekts abgeleitet.

Damit wurde der "Digitale Arbeitsraum" nicht nur ein Meilenstein in der digitalen Strategie des Hochbauamtes, sondern auch ein Grundstein für die Entwicklung eines marktfähigen Produkts, das heute aktiv vertrieben, betrieben und weiterentwickelt wird. Durch die enge Zusammenarbeit zwischen Anwender und Entwickler entstand eine zukunftsfähige Lösung, die wichtige Impulse für die gesamte Branche liefert.

TwinEstate steht heute für den Transfer dieses Wissens und dieser Erfahrung in eine flexible, konfigurierbare Plattform, die Organisationen im Bereich Immobilien und Bau dabei unterstützt, die digitale Transformation konkret umzusetzen.

Entwicklungspartner

GRAF FORM
Mehr als eine Lösung

IOZ
Mehr als eine Lösung

_ioLabs+

CollabIT

SharePoint-basierte Liegenschaftsdatenräume – PAT BVG, Ressort Immobilien

Im Rahmen ihrer langfristigen Immobilienstrategie digitalisiert PAT BVG zentrale Prozesse für den Erwerb, Bau, die Bewirtschaftung und Veräusserung ihrer Liegenschaften – unter anderem mit SharePoint-basierten, strukturierten Liegenschaftsdatenräumen. Die Lösung bildet alle Bauprojekt- und betriebsrelevanten Informationen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie ab und integriert Standards wie den KBOB-Dokumenttypenkatalog, Planungs-, Bau- und Betriebsphasen sowie organisationspezifische Fachbereichsstrukturen und der Dokumentenzuweisung auf die Pro-Le-Mo-Prozesse.

Besonderes Augenmerk liegt auf einem strukturierten Releasemanagement, das die flexible Anpassung an sich rasch ändernde Anforderungen der digitalen Transformation und Demographie ermöglicht. PAT BVG verfolgt dabei die in ihrer Digitalstrategie verankerten Ziele zur Automatisierung, Standardisierung, Datenhoheit und Interoperabilität. Ein zentrales Anliegen ist die Entwicklung einer branchenübergreifend anschlussfähigen, standardisierten Datenstruktur über die Liegenschaft selbst hinaus, hin zu einer gesamtheitlichen Standardisierung in der gesamten Branche. Diese Entwicklung wurde aufgenommen und in eine eigenständige, marktfähige Plattformlösung überführt und steht unter dem Namen "TwinEstate Bauherren & Betreiber" zur Verfügung.

Die Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte (PAT BVG) baut ihr nationales und internationales Immobilienportfolio stetig aus. Die strukturierte Verwaltung dieser Immobilien, insbesondere hinsichtlich Dokumentation und Informationsbereitstellung, erfolgt innerhalb des Ressorts Immobilien über digitale Liegenschaftsdatenräume auf Basis von Microsoft SharePoint. Konzeptionell entwickelt wurde die Lösung in Zusammenarbeit mit der GRAFORM GmbH, technisch umgesetzt durch die IOZ AG.

Ausgangspunkt war die strategische Zielsetzung, eine agile, standardisierte und durchgängig digitale Organisation zu schaffen, die unabhängig von einzelnen Personen oder Abteilungen funktioniert. Die digitale Transformation im Ressort Immobilien wurde in der Strategie umfassend beschrieben und wird aktuell folgend den Möglichkeiten laufend geschärft. Dabei wird die Digitalisierung nicht nur als technologische Entwicklung verstanden, sondern als kultureller und struktureller Wandel der gesamten Organisation. Mit Hilfe digitaler Liegenschaftsdatenräume sollen Informationen nicht nur gespeichert, sondern über einen modernen Arbeitsplatz 4.0 intelligent vernetzt, automatisiert genutzt und nachvollziehbar bereitgestellt werden – stets entlang des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie.

In enger Zusammenarbeit mit PAT BVG wurde eine Lösung entwickelt, die

interne Prozesse optimal abbildet, zentrale Standards wie den KBOB-Dokumenttypenkatalog, Baukostenpläne, Fachbereiche, Metadaten und strukturierte Ablagelogik vollständig integriert und dabei die Anforderungen an Interoperabilität, Datenhoheit und Sicherheit erfüllt. Die Plattform stellt sicher, dass das Immobilien-Knowhow der Stiftung und ihrer Stakeholder bedarfsgerecht, jederzeit zugänglich und unabhängig von einzelnen Personen dokumentiert ist.

Ein besonderes Merkmal ist das Releasemanagement. Neue Funktionen, Anpassungen an Metadatenstrukturen oder Standardstrukturen sowie technische Erweiterungen werden in einem geplanten Zyklus bereitgestellt. Dies erlaubt eine koordinierte, dokumentierte und nachhaltige Weiterentwicklung des Systems, welche den sich laufend ändernden Anforderungen der Digitalisierung nachkommt. Die Systemarchitektur ist vollständig modular aufgebaut, sodass Datenräume automatisiert eingerichtet, Zugriffsrechte rollenbasiert vergeben und Drittkomponenten effizient angebunden werden können.

Die Strategie betont die Integration intelligenter Technologien wie KI, IoT oder digitale Zwillinge. Diese sind im Systemdesign bereits berücksichtigt und werden aktuell laufend integriert und umgesetzt. So wird beispielsweise eine KI-gestützte Metadatenvergabe eingeführt, bei der die Klassifikation von Dokumenten beim Hochladen automatisiert erfolgen kann und

über einen fachlichen Prüfprozess abgesichert wird.

Die Plattform fungiert gleichzeitig als digitales Liegenschaftsregister und zentrale Wissensplattform des Ressorts. Sie erlaubt die digitale Transformation entlang einer stufenweisen Umsetzung der Digitalisierung. Dies erfolgt in vier Phasen – von der strukturierten Ablage über automatisierte Prozesse bis hin zu kommunizierende Systeme. Die Strukturen sind mit nationalen und internationalen Standards wie IFC, IDS oder dem Once-Only-Prinzip kompatibel. Dieses digitale Fundament bildet die Grundlage für zukünftige Entwicklungen, etwa im Kontext BIM-basierter Betriebsmodelle oder datengetriebener Entscheidungsprozesse.

TwinEstate wurde massgeblich durch das Entwicklungsprojekt der PAT BVG geprägt, welches als eine der tragenden Säulen in die Produktentwicklung eingeflossen ist. Die Source Data Solution GmbH hat daraus zentrale Komponenten für die Produktplattform übernommen: das Releasemanagement, die strukturierte Systemarchitektur, die Automatisierungslogik der Metadatenvergabe, die Integration offener Standards sowie die technische und dokumentarische Modularität.

TwinEstate ist damit nicht nur eine technische Weiterentwicklung, sondern die produktive Konsolidierung von Best Practices, wie sie bei PAT BVG in realen Anwendungsszenarien erprobt wurden. Im Rahmen der gemeinsamen Weiterentwicklung mit PAT BVG, wird TwinEstate heute durch die Source Data Solution GmbH betreut, betrieben und strategisch entlang der Anforderungen aus der Praxis erweitert.

Die Lösung eignet sich besonders für Organisationen, die ihre Prozesse digitalisieren wollen, ohne auf bestehende Fachstandards, interne Strukturen oder bewährte Ablagelogiken zu verzichten.

Sie bietet eine flexible Systemarchitektur, die sowohl individuelle Anforderungen als auch übergeordnete Standards integriert – etwa im Kontext öffentlicher Bauträger, Anlagestiftungen, Immobilienfonds oder institutioneller Betreiber.

Gleichzeitig erlaubt sie eine schrittweise Einführung entlang klar definierter Reifegrade, von der strukturierten Ablage bis hin zur vernetzten, datenbasierten Steuerung.

The screenshot displays the 'pat BVG Liegenschaftsdatenräume' web application. The top navigation bar includes 'Startseite - PAT BVG Ressort Immobilien'. The main content area features a search bar and a grid of property cards. Each card includes an image and a title, such as 'Beispiel Liegenschaft Sonnenstr. 5002 Aachen'. A sidebar on the right contains filter options for 'Land', 'PLZ', and 'Projekt'. Below the grid, there are buttons for 'Grunddokumente Leitung', 'Grunddokumente PFM', 'Grunddokumente E + B', 'Dokumente', and 'LCDM Manager'. At the bottom, there are sections for 'Dokumente Hochladen', 'Zusatzfunktionen', and 'Dokumente Abrufen' with various sub-buttons.

Entwicklungspartner





Twin Estate

Einfach. Effizient. Ihre Immobilien digital verwalten.



Twin Estate

Einfach. Effizient. Ihre Immobilien digital verwalten.

Source Data Solution GmbH
Grellingerstrasse 77
4052 Basel
kontakt@sd-solution.ch