luzerner kantonsspital
LUZERN SURSEE WOLHUSEN

Imobilienmanagement

Herausforderung einer ganzheitlichen Betrachtung und Bewirtschaftung von komplexen Portfolios

Adrian Uster

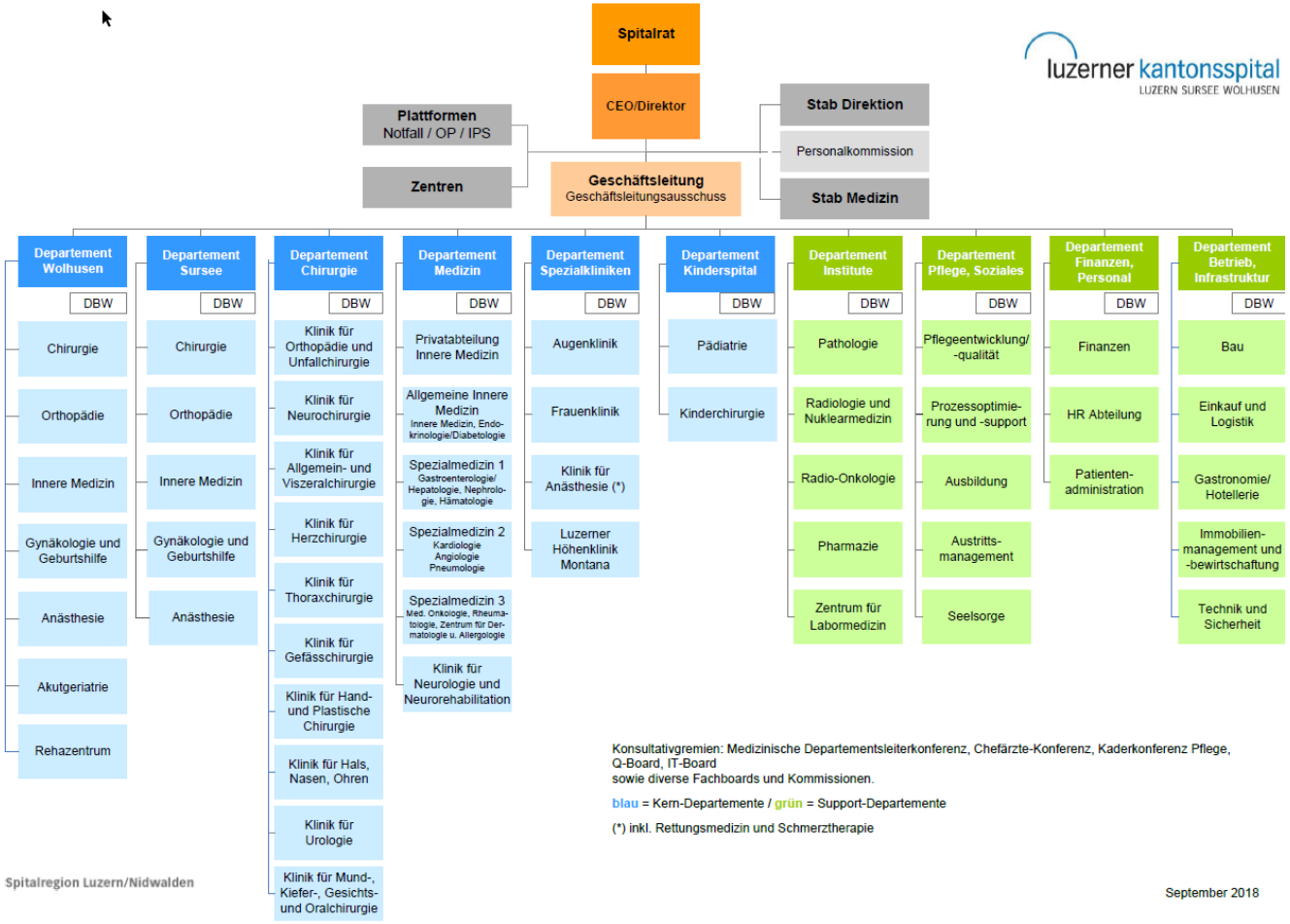
21. November 2018

luzerner kantonsspital
LUZERN SURSEE WOLHUSEN

Luzerner Kantonsspital

- CHF 940 Mio. Umsatz
- 856 Betten
- 7000 Mitarbeitende
- 4 Standorte
- 280'000 m2 Geschossfläche
- 56 Gebäude
- 35'000 Anlagen
- CHF 800 Mio. Gebäudeversicherungswert

Luzerner Kantonsspital Organisation



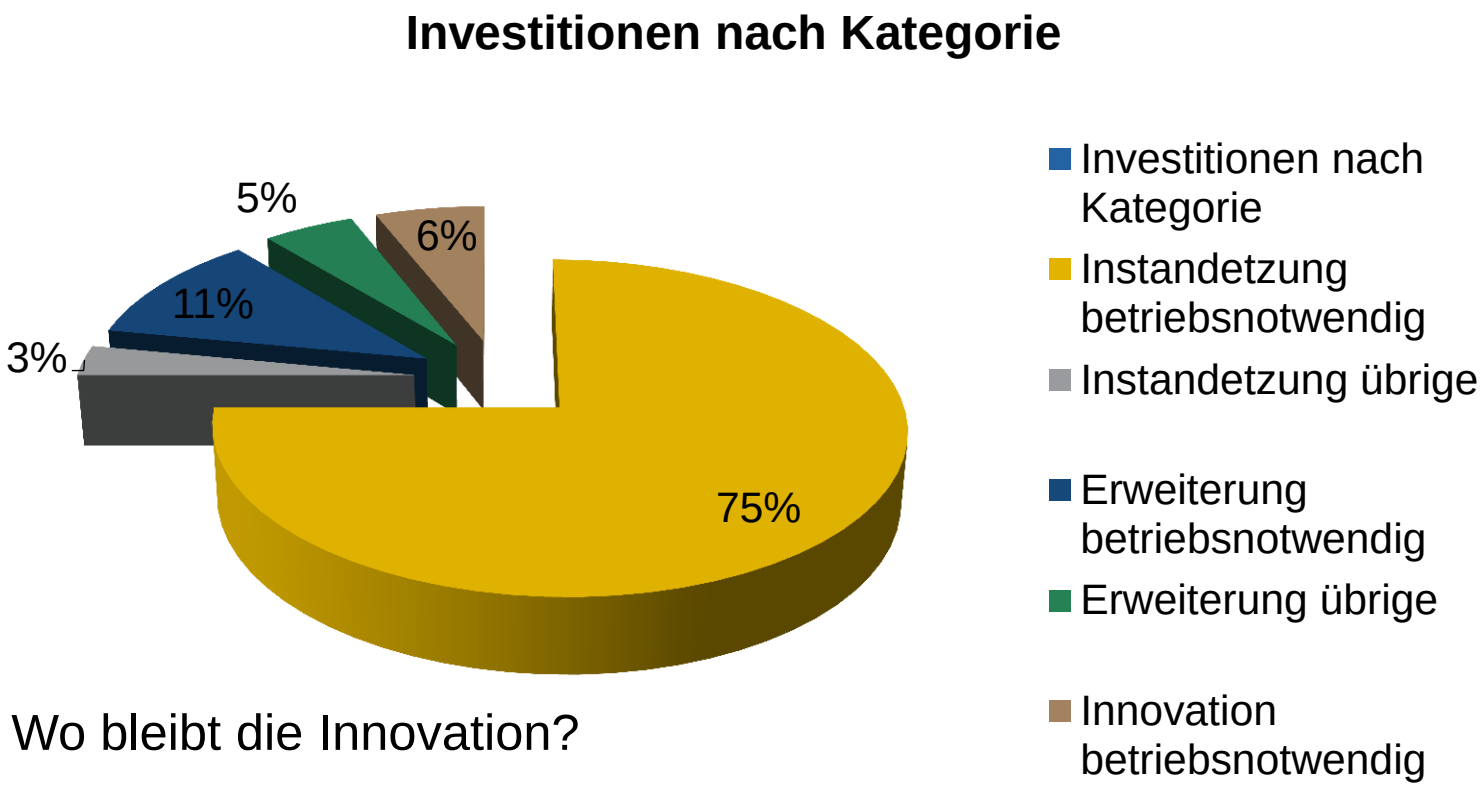
luzerner kantonsspital
LUZERN SURSEE WOLHUSEN

Braucht es eine Investitionssteuerung?

- Neuwert Gebäude CHF 800 Mio.
- Kalkulatorischer Bedarf Instandsetzung/Ersatz ca. CHF 35 Mio.
- Finanzielles Potential (Abschr. Immob. + Gewinnanteil) CHF 27 Mio.

➡ Kalkulatorischer Bedarf > Finanzielles Potential

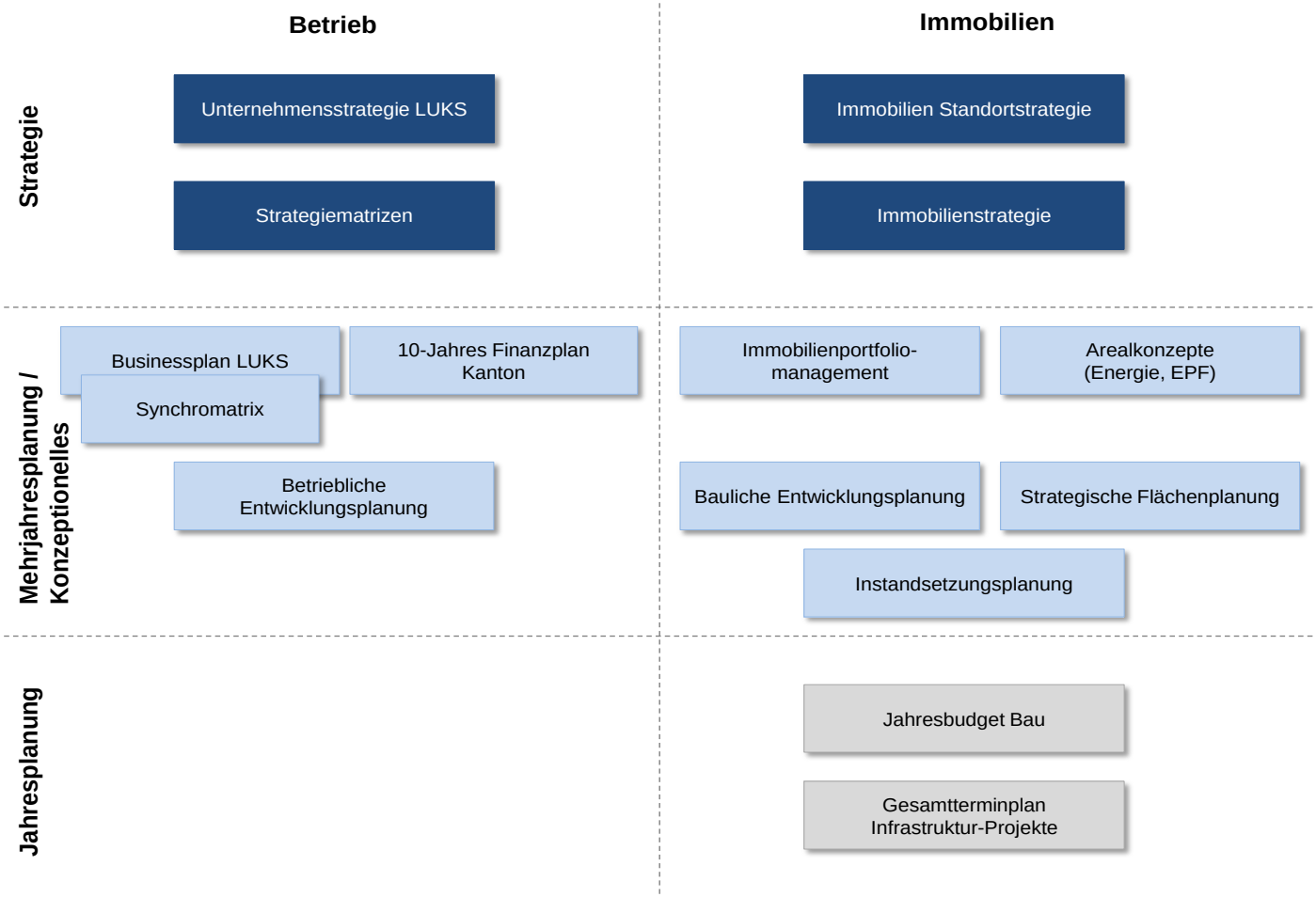
Braucht es eine Investitionssteuerung?



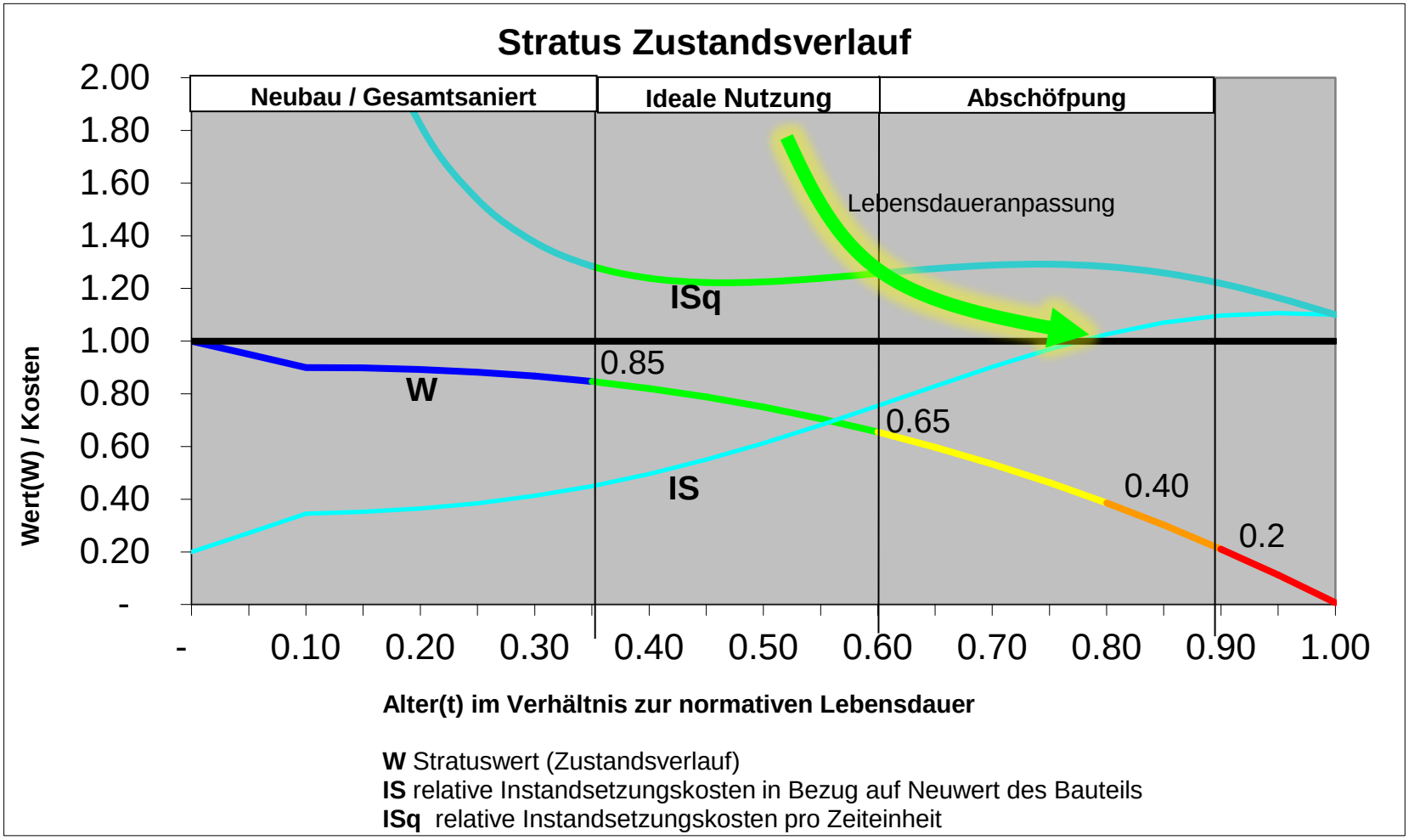
- Wo bleibt die Innovation?
- Wirtschaftlichkeit?
- LC = ewig?

luzerner kantonsspital
LUZERN SURSEE WOLHUSEN

Planungsinstrumente



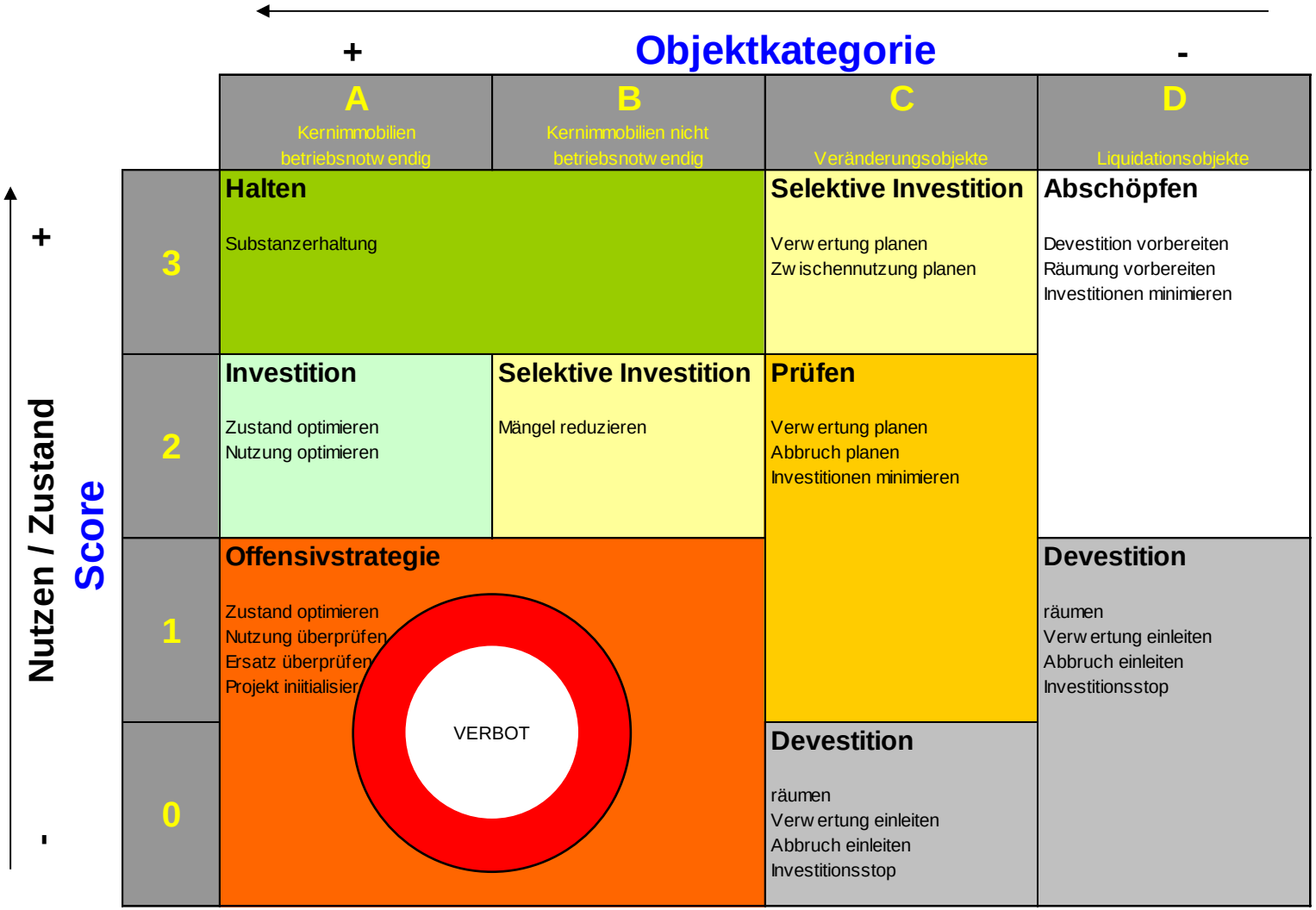
Stratus Zustandsverlauf und Lebenszyklus

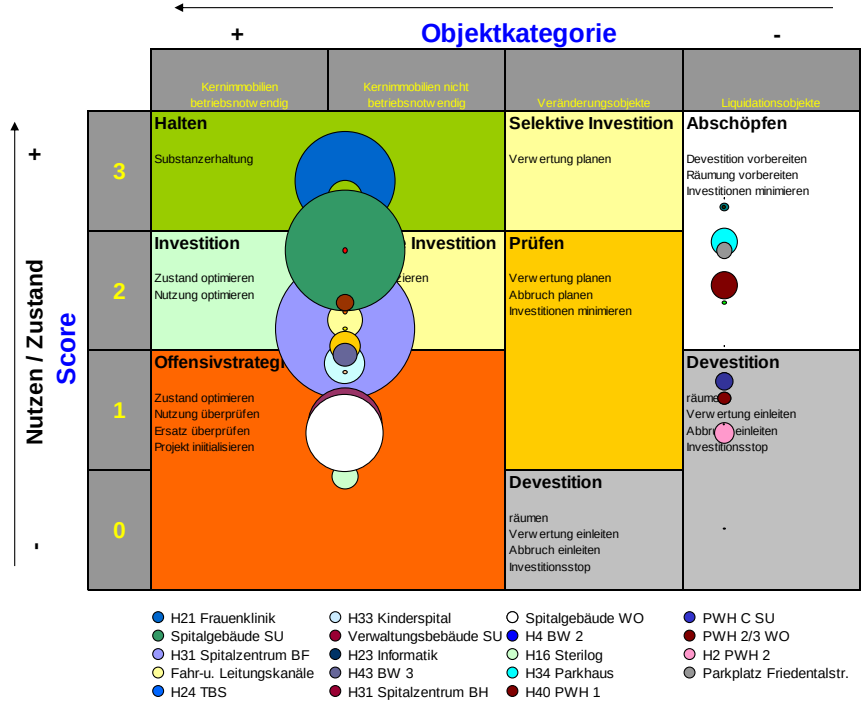


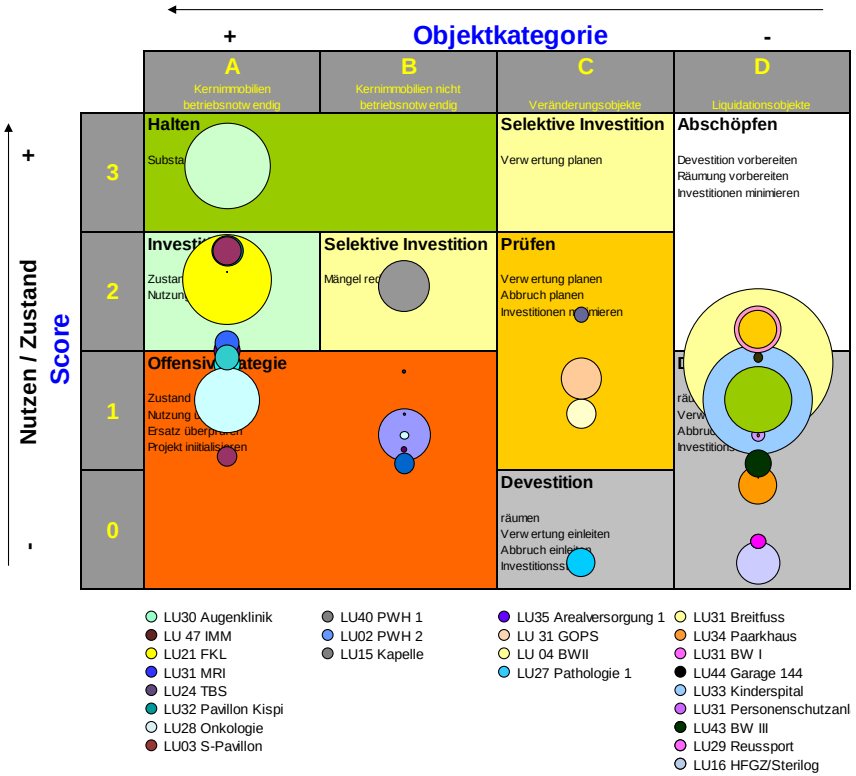
W Stratuswert (Zustandsverlauf)
IS relative Instandsetzungskosten in Bezug auf Neuwert des Bauteils
ISq relative Instandsetzungskosten pro Zeiteinheit

luzerner kantonsspital
LUZERN SURSEE WOLHUSEN

Portfoliomanagement







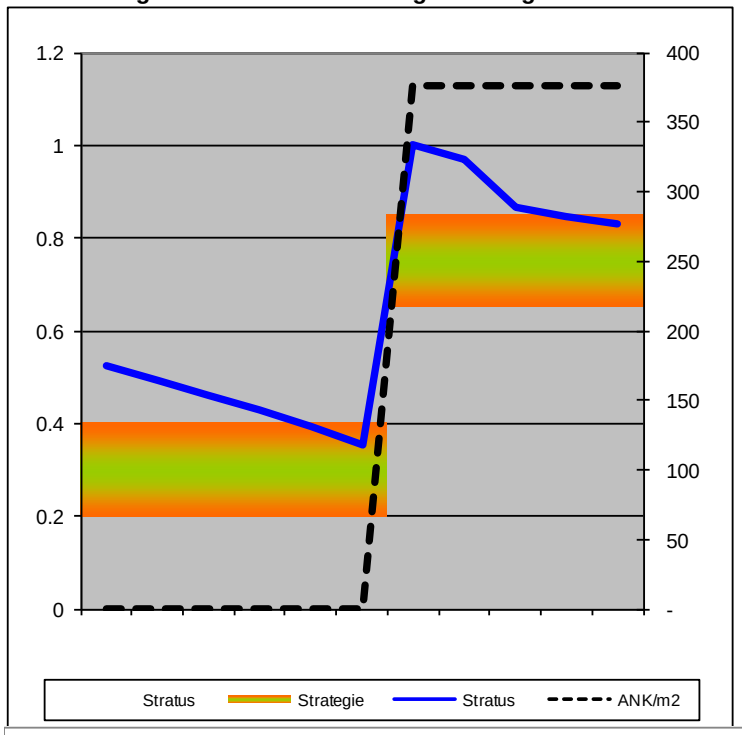
- Portfolioallokation ohne Strategie

Portfolioallokation mit Strategie

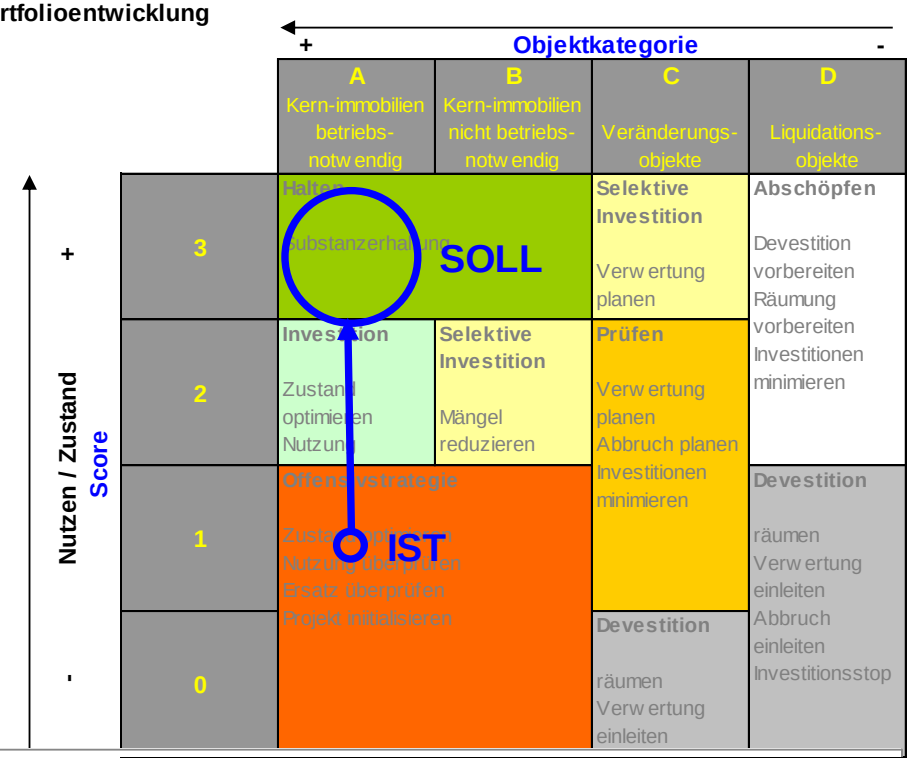
luzerner kantonsspital
LUZERN SURSEE WOLHUSEN

Beispiel Augenklinik (Erweiterung/Sanierung)

Entwicklung Zustand Stratus - Anlagenutzungskosten



Portfolioentwicklung



Stratus – Massnahmenbündelung

Stratus Spitalgebäude Sursee

Kostenelement	ZP_0	Kosten I	ZP_A	F	A) Komplett-sanierung
Fenster	2018	4'644	2026	1.50	6'966
Elektroinstallationen ab HV (alt), Licht, UV, Notstrom, Telefon	2018	6'714	2020	1.50	10'071
Flachdach 2020	2020	1'804	2026	1.50	2'706
Kittfugen Fassade (1991)	2024	903	2026	1.20	1'084
Innenausbau Oberflächen	2025	4'774	2028	1.10	5'251
Schwachstrom-Anlagen	2026	4'224	2028	1.50	6'336
Verteilnetz Lufttechn. Anlagen	2027	3'791	2028	1.50	5'687
Wärmeverteilung	2028	3'874	2028	1.20	4'649
Innenausbau Substanz	2029	14'731	2028	1.20	17'677
10 Transportanlagen/ Lifte	2030	1'928	2028	1.00	1'928
Wärmeerzeugung	2031	3'875	2031	1.20	4'650
Elektroinstallationen ab HV (alt), Licht, UV, Notstrom, Telefon	2032	6'864	2028	1.50	10'296
Sanitär-Leitungen	2033	6'101	2028	1.50	9'152
Zentrale Lufttechn. Anlagen	2034	3'782	2034	1.50	5'673
übriger Rohbau	2036	3'606	2036	1.00	3'606
Fassade	2036	5'170	2026	2.00	10'340
Total in den nächsten 20 Jahren		**76'785**			**106'071**

luzerner kantonsspital
LUZERN SURSEE WOLHUSEN

Ergebnis Investitionsplan

Rollende Investitionsplanung Beispiel 2018 - 2035
CHF Mio.

				Finanzplan																
Pos		**Totalisierungen**	**Total 2018-2035**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**
Nach Kosten-Klassierung*	**Position BP**	**Total Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit**	**373.0**	**20.3**	**17.4**	**14.2**	**21.3**	**22.1**	**18.4**	**14.8**	**14.7**	**10.9**	**24.5**	**32.6**	**38.5**	**26.0**	**25.6**	**23.2**	**25.6**	**16.6**	**6.5**
	1.1 - 1.12	Laufende Investitionen	**69.8**	3.8	3.8	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9
	2.1 - 2.43	Subtotal Grossprojekte aktivierungsfähig > CHF 3 Mio, inkl. ITC	**260.6**	14.0	9.8	7.1	14.7	16.0	11.7	8.6	8.7	4.9	18.4	27.2	32.3	20.5	20.1	17.3	19.3	10.0	-
	3.1 - 3.3	Diverse Kleinprojekte an allen Standorten aktivierungsfähig (< 3 Mio)	**17.3**	0.9	1.9	1.2	1.2	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9
	4.1 - 4.5	Instandsetzung (Aktivierungsfähig, Erhalt Substanzwert)	**13.5**	0.8	1.0	1.2	0.8	0.8	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
	2.1 - 2.43	Projektaufwand nicht aktivierungsfähig (Aufwand)	***1.9***	*0.1*	*0.1*	-	-	-	*0.6*	*0.1*	-	*0.0*	*0.1*	-	*0.7*	-	-	-	-	*0.2*	-
	2.21 - 2.43	Rückbauten (Anpassung beschleunigte Abschreibung)	***9.9***	*0.7*	*0.8*	*0.8*	*0.8*	*0.5*	*0.6*	*0.6*	*0.4*	*0.5*	*0.6*	-	*0.0*	*0.0*	*0.1*	*0.5*	*0.9*	*1.0*	*1.0*
REKOLE Anlagenklasse**	**Anlagekl.**	**Total Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit**	**361.2**	**19.5**	**16.5**	**13.4**	**20.5**	**21.5**	**17.2**	**14.0**	**14.2**	**10.4**	**23.9**	**32.6**	**37.8**	**25.9**	**25.5**	**22.7**	**24.7**	**15.4**	**5.4**
		Anlagen in Bau	**-4.1**	2.8	-4.4	4.5	13.9	10.6	-12.3	8.2	7.7	-33.1	18.0	26.8	-18.1	20.1	-35.7	16.3	18.9	-48.3	-
	An, B, Cn	Immobilien (ohne Aufwand u.Abschreibungen)	**281.0**	10.0	14.9	3.7	1.9	5.6	24.2	1.6	2.2	39.1	1.5	1.5	51.5	1.5	56.9	2.2	1.5	59.4	1.5
	E1, E2	Medizin-technische Anlagen	**54.0**	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
	Dn, F1, F2	Übrige Sachanlagen (inkl.immat.Anlagen)	**30.3**	3.7	3.0	2.1	1.7	2.4	2.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	0.9

* inkl. Aufwand
** nur aktivierbare Positionen/exkl. Aufwand

Fragen?

Vielen Dank