



BEG & PARTNERS

since 1961

ALTERNATIVE FINANZIERUNGSMODELLE FÜR SPITALIMMOBILIEN

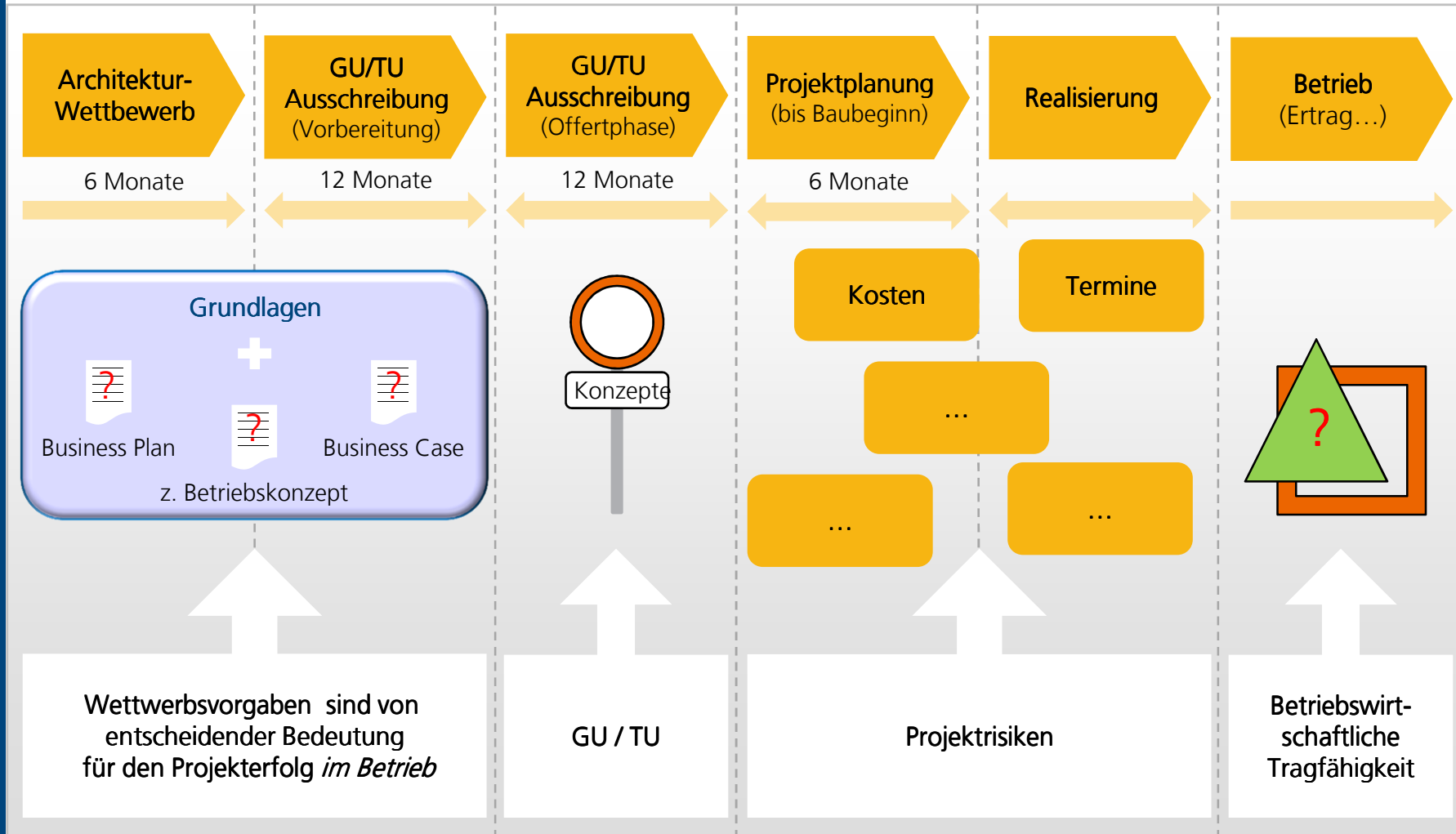
GV PPP Schweiz, Bern, 29. Mai 2013

«Ritual» und neue Realität	3
Veränderungen bedingen Anpassungen	8
Erfolg durch Methode	16
Konklusion	22

«RITUAL» UND NEUE REALITÄT

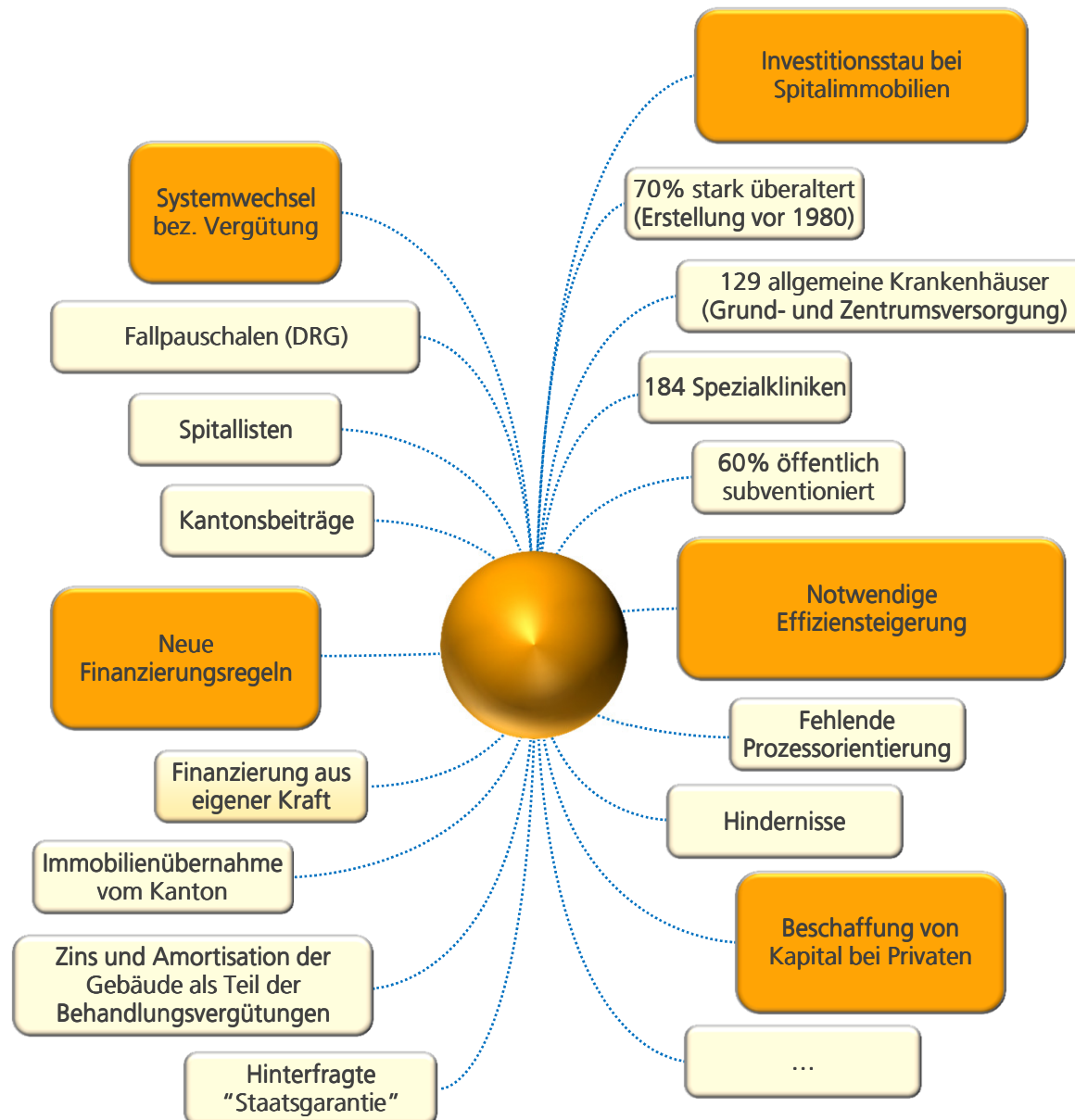


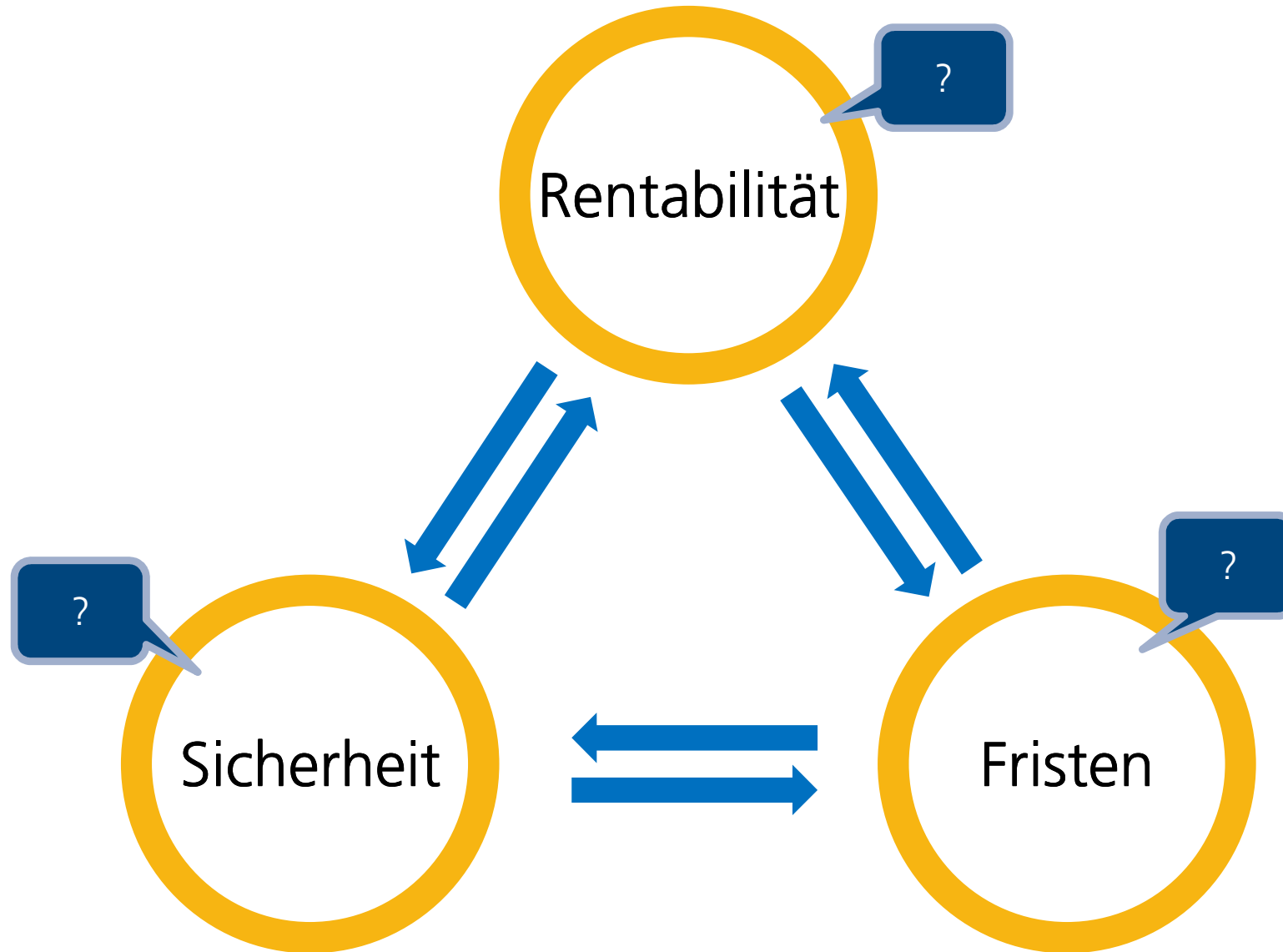
Architekturgetriebenes Ausschreibungsverfahren ...



«RITUAL» UND NEUE REALITÄT

Finanzieller Druck für Spitäler – auch für öffentliche / subventionierte...

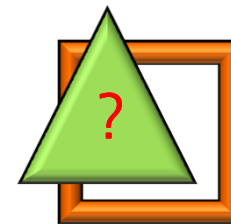




Kriterien privater Kapitalgeber (FK oder EK, inkl. PPP)

- „Nachweislich gute Auslastung“
- „Basis aller Beurteilungspunkte ist der Businessplan...“
- „Unternehmerisches Denken...“ [Zukunftssicherheit]
- „Gute Bonität...“

[Adrian Lehman, Direktor CS Real Estate Fund LivingPlus]



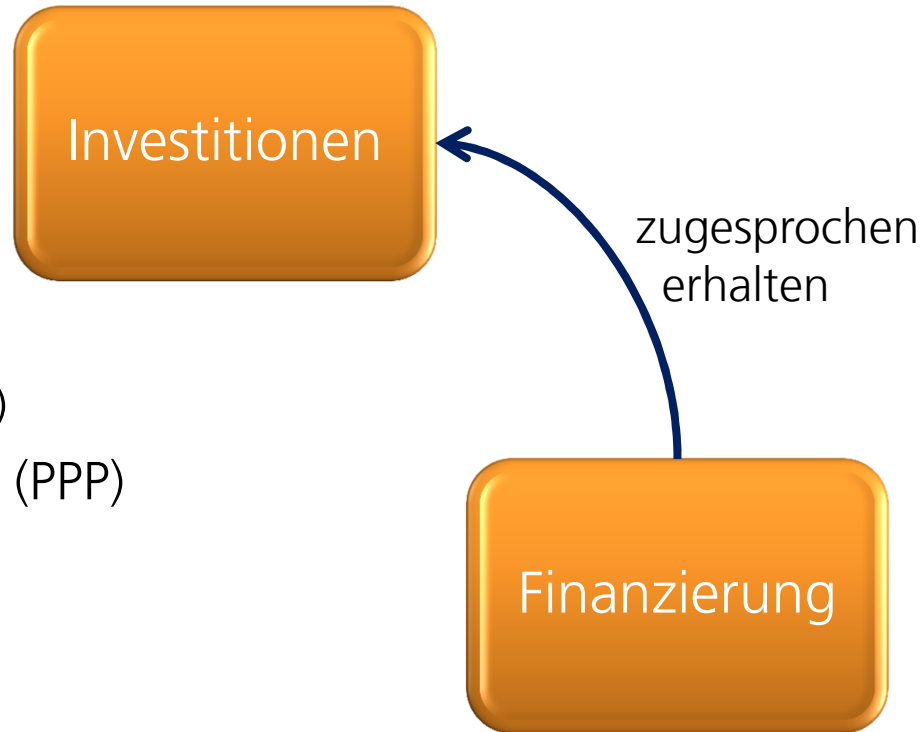
VERÄNDERUNGEN BEDINGEN ANPASSUNGEN



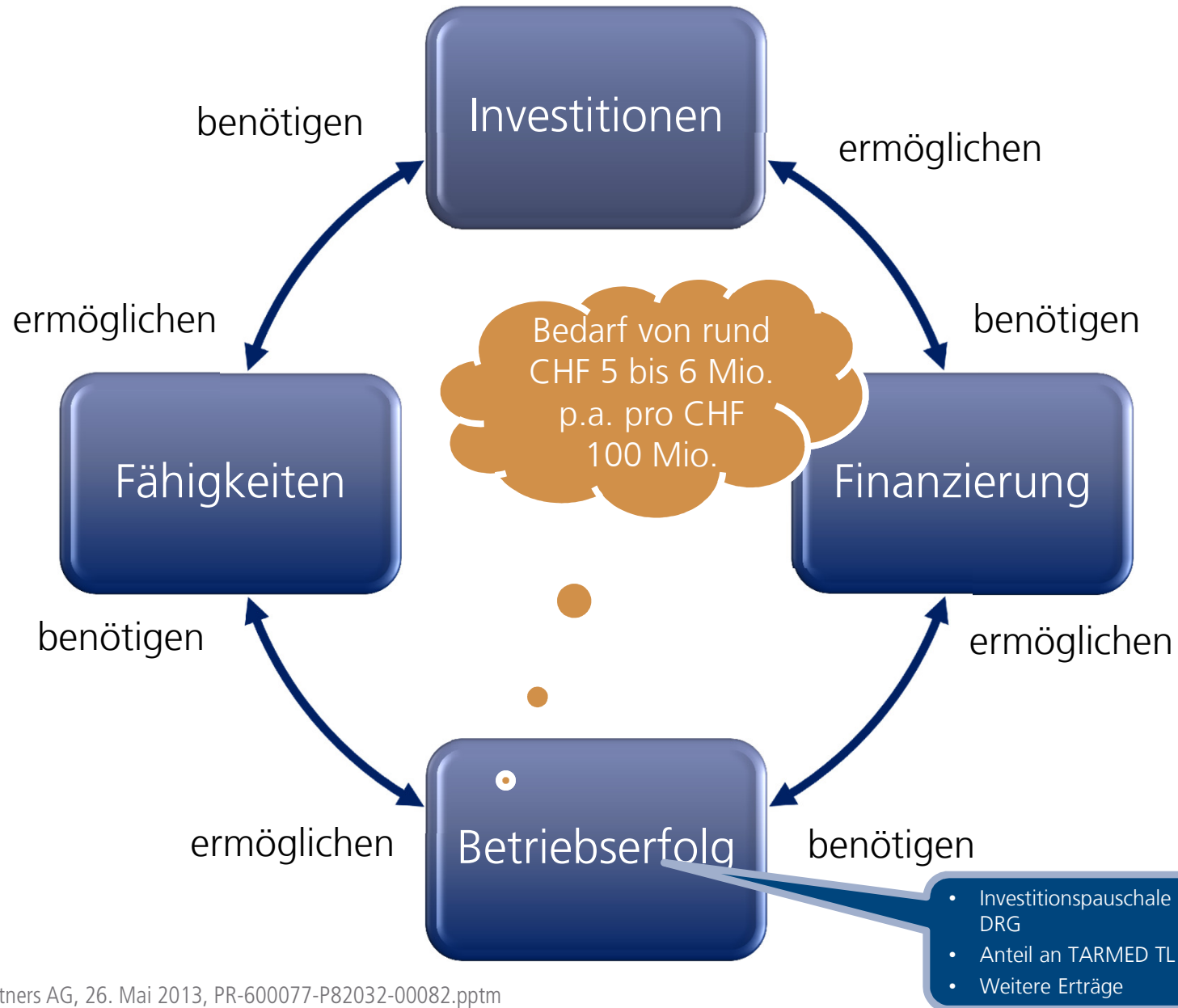
Investition & Finanzierung

Finanzierungsformen:

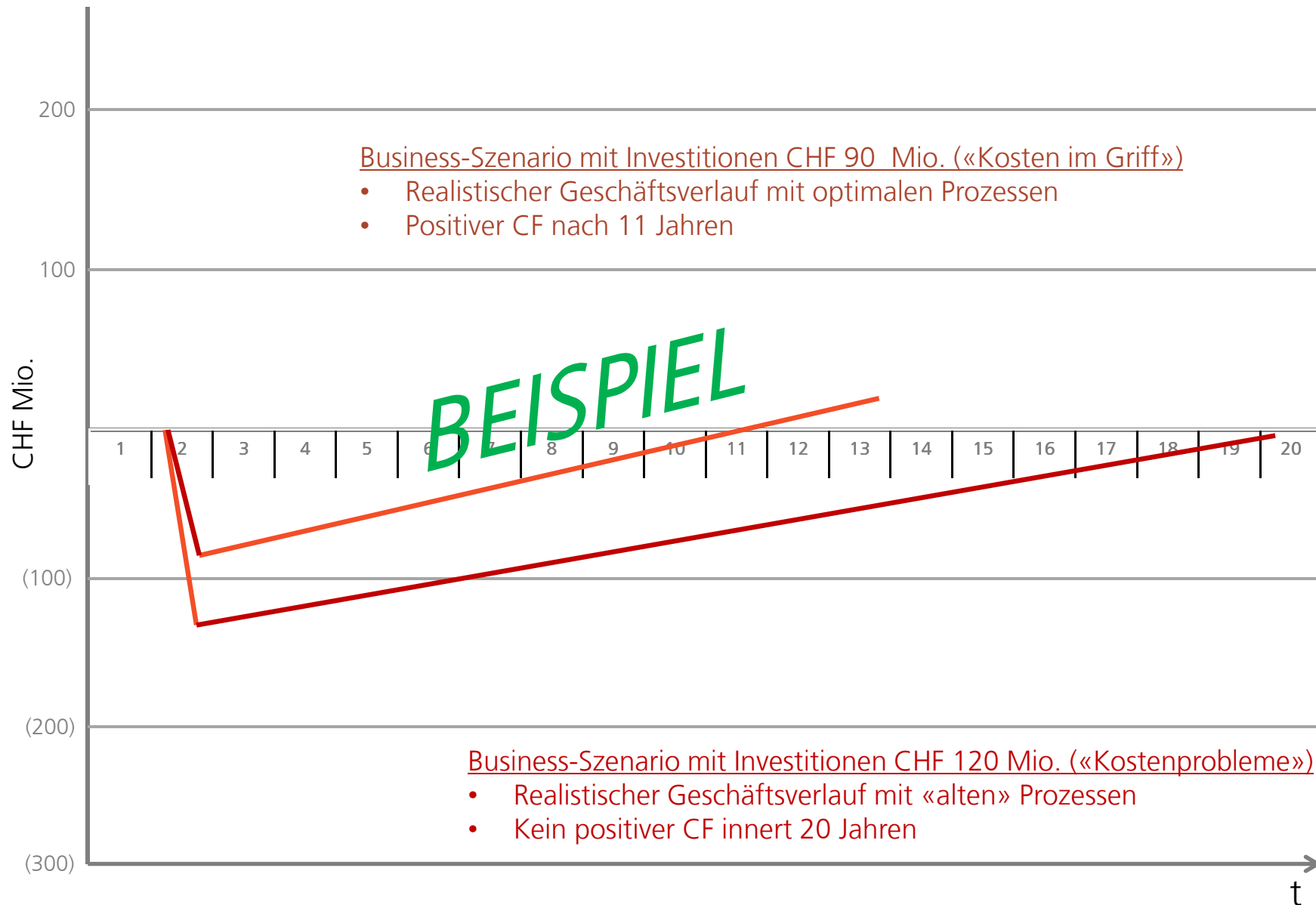
- Kredit
- Miete, Leasing (bspw. Fonds)
- Anleihe
- Beteiligung (Eigenkapital)
- Public Private Partnership (PPP) für bestimmte Objekte
- ...



Bedeutung des Betriebserfolgs bei «alternativer» Finanzierung

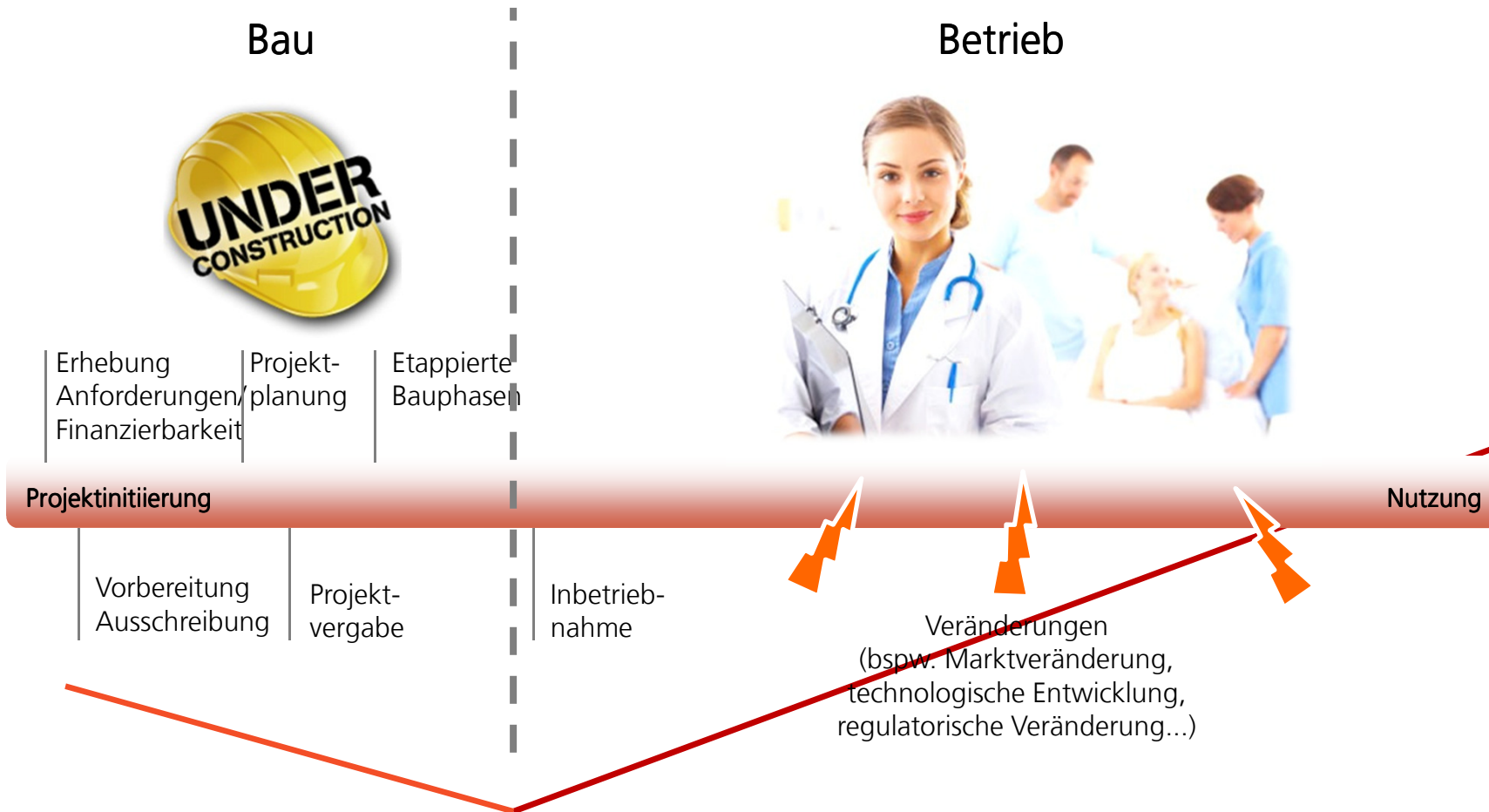


Einfluss von Gebäudekonzept → Ertrag → Finanzierung



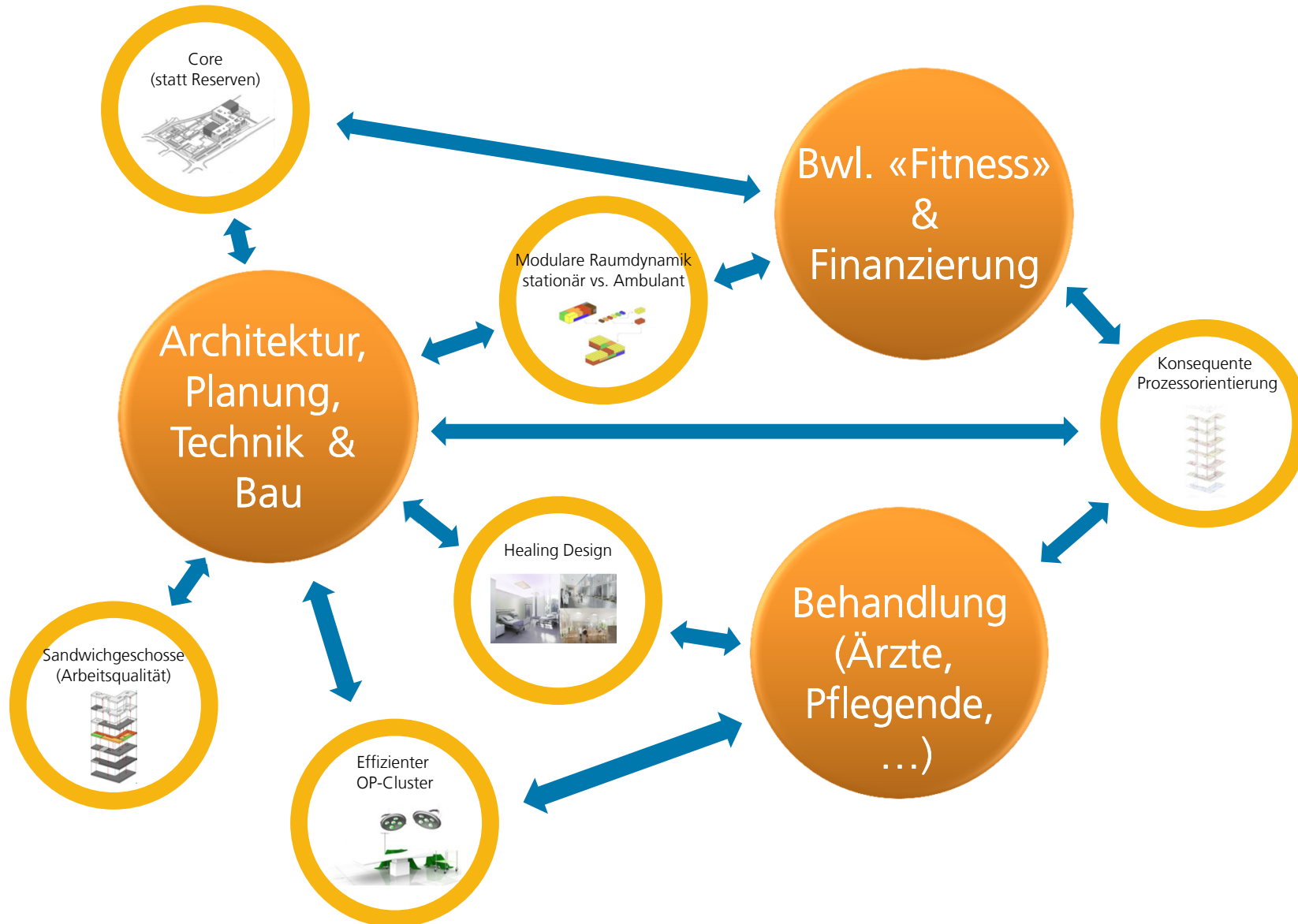
Lebenszyklus

VERÄNDERUNGEN ...



ZIELE: Effektivität & Effizienz des Betriebs *des Spitals*, Zukunftssicherheit, ...

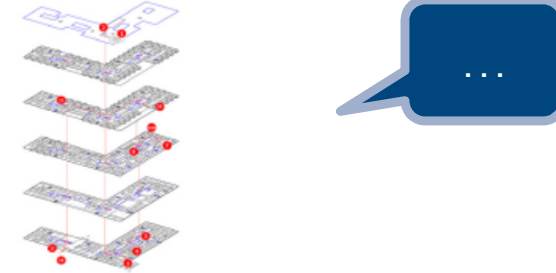
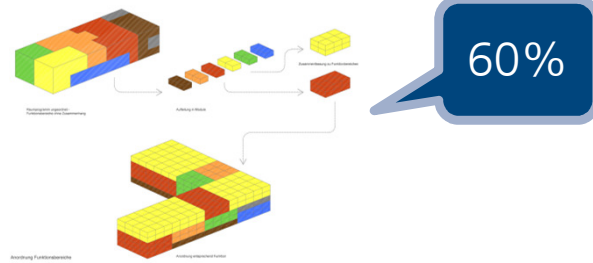
Vernetzung der Fragestellungen



Innovative Lösungen am Bsp. Akutspital

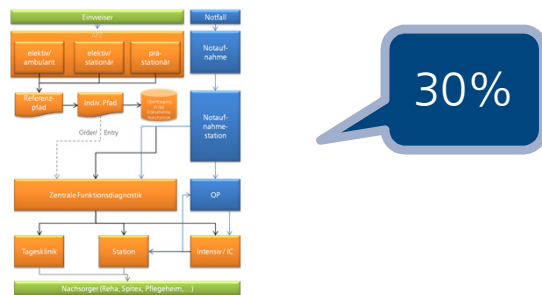
Modulare Raumdynamik (Umwidmung st → amb)

Sandwichgeschoss (Arbeitsqualität)



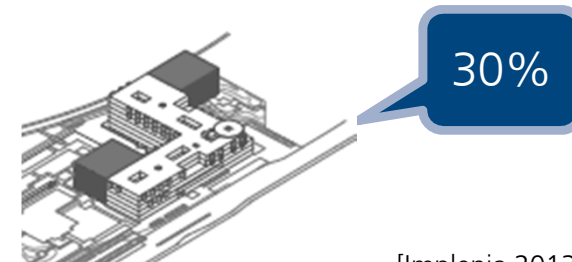
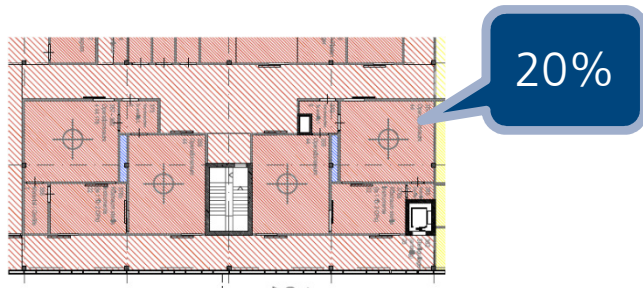
Konsequente Prozessorientierung (Effizienz)

Healing Design (MVD)



OP-Cluster (Hygiene, Effizienz)

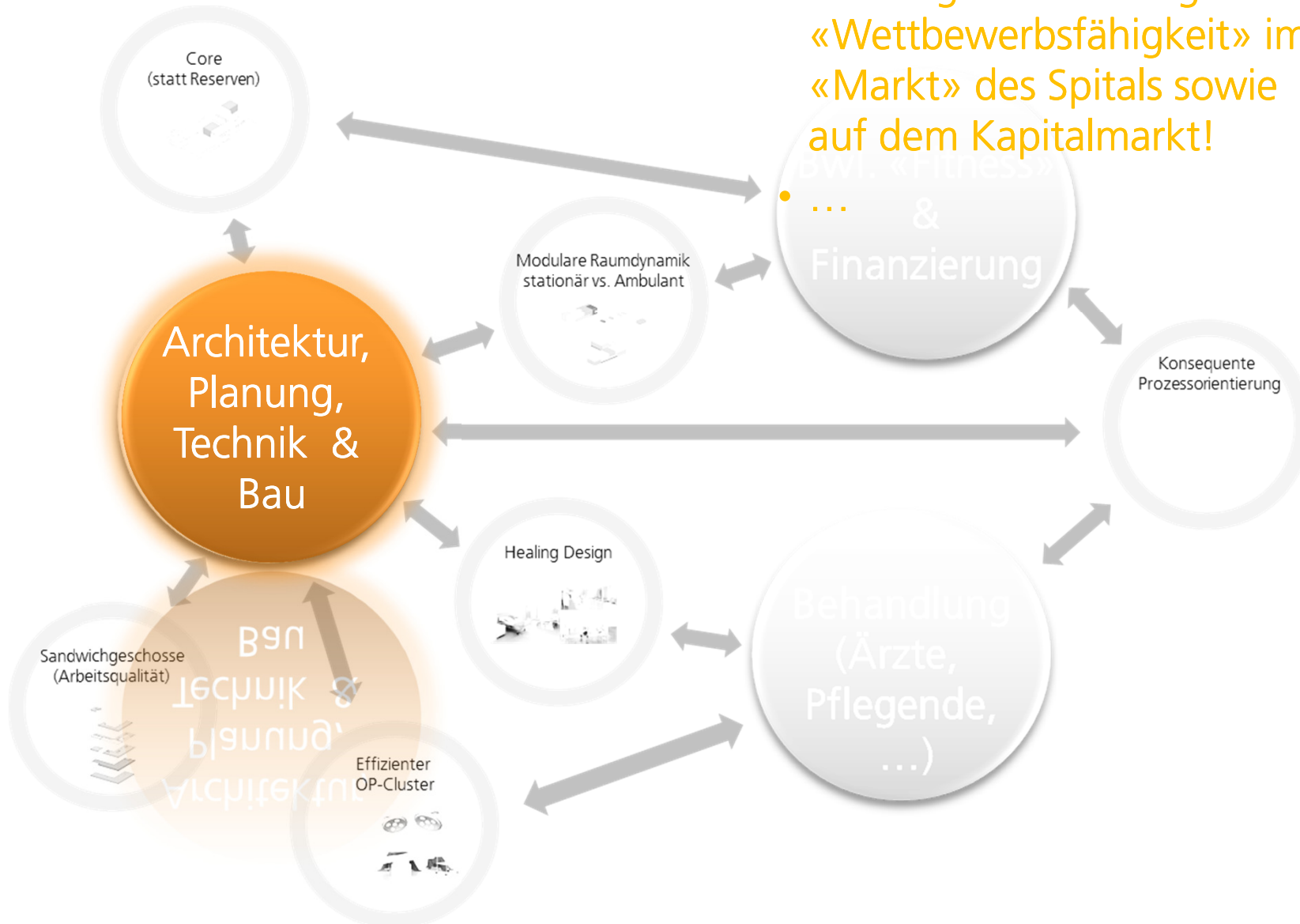
Core (statt Reserven)



[Implenia 2013]

Neue Rolle der «Architektur» (als Disziplin)

- Leistung eines Beitrags zur «Wettbewerbsfähigkeit» im «Markt» des Spitals sowie auf dem Kapitalmarkt!



Es geht darum, die Anforderungen eines Investors oder Kreditgebers erfüllen zu können ...

ERFOLG DURCH METHODE



... ggf. im Sinne eines «vorbehaltenen Entschlusses»...

Sicht Kapitalgeber

Für einen Kreditgeber oder Investor ist ein Spitalgebäude ein attraktives Investment unter der Voraussetzung, dass

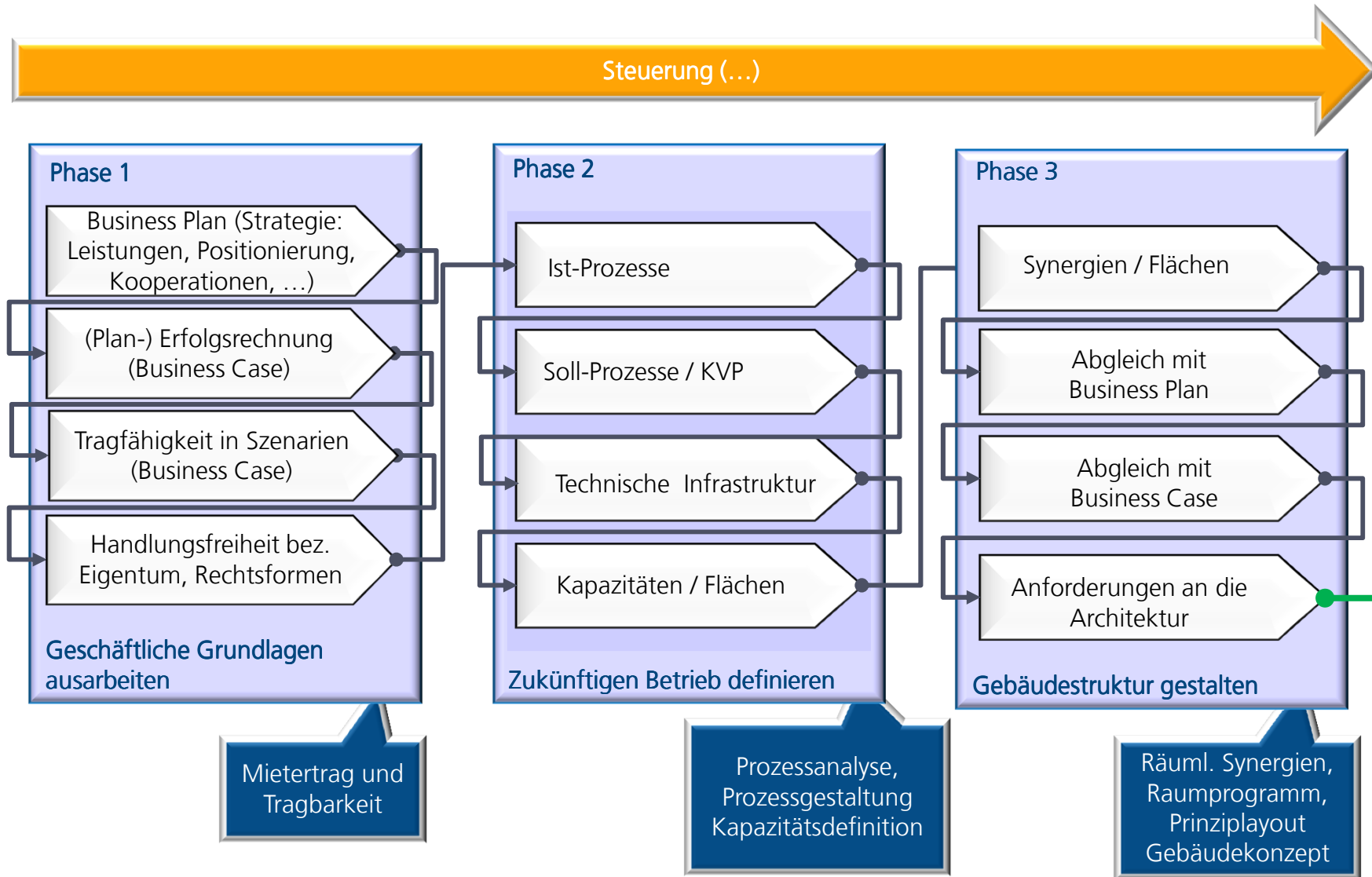
- die **Zukunft** der im Gebäude beheimateten Disziplinen im Kontext des gesamten Spitals a priori als **sicher** erachtet wird (Spitalliste; Spezialimmobilie; ...),
- die Auslegung des Gebäudes als **wirtschaftlich vernünftig** angesehen wird.

Ein Kreditgeber oder Investor wird deshalb

- die **Zukunft** der im Gebäude beheimateten Disziplinen im Kontext des gesamten Spitals **erwägen** (und den «Schnitt» entsprechend legen wollen),
- die **Auslegung des Gebäudes auf die Probe stellen** (bspw. Flächen im Vergleich mit internationaler Best Practice; ablauforientiertes Layout).

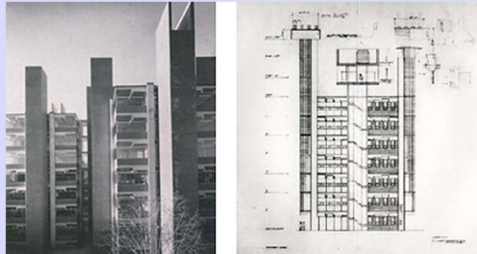
Methode (wesentliche Aktivitäten und Ergebnisse)

ERFOLG DURCH METHODE



Interdisziplinäres Team

Methode



Architektur / Bauplanung



Med. Leistungen



Technik (Medizin, Haus)



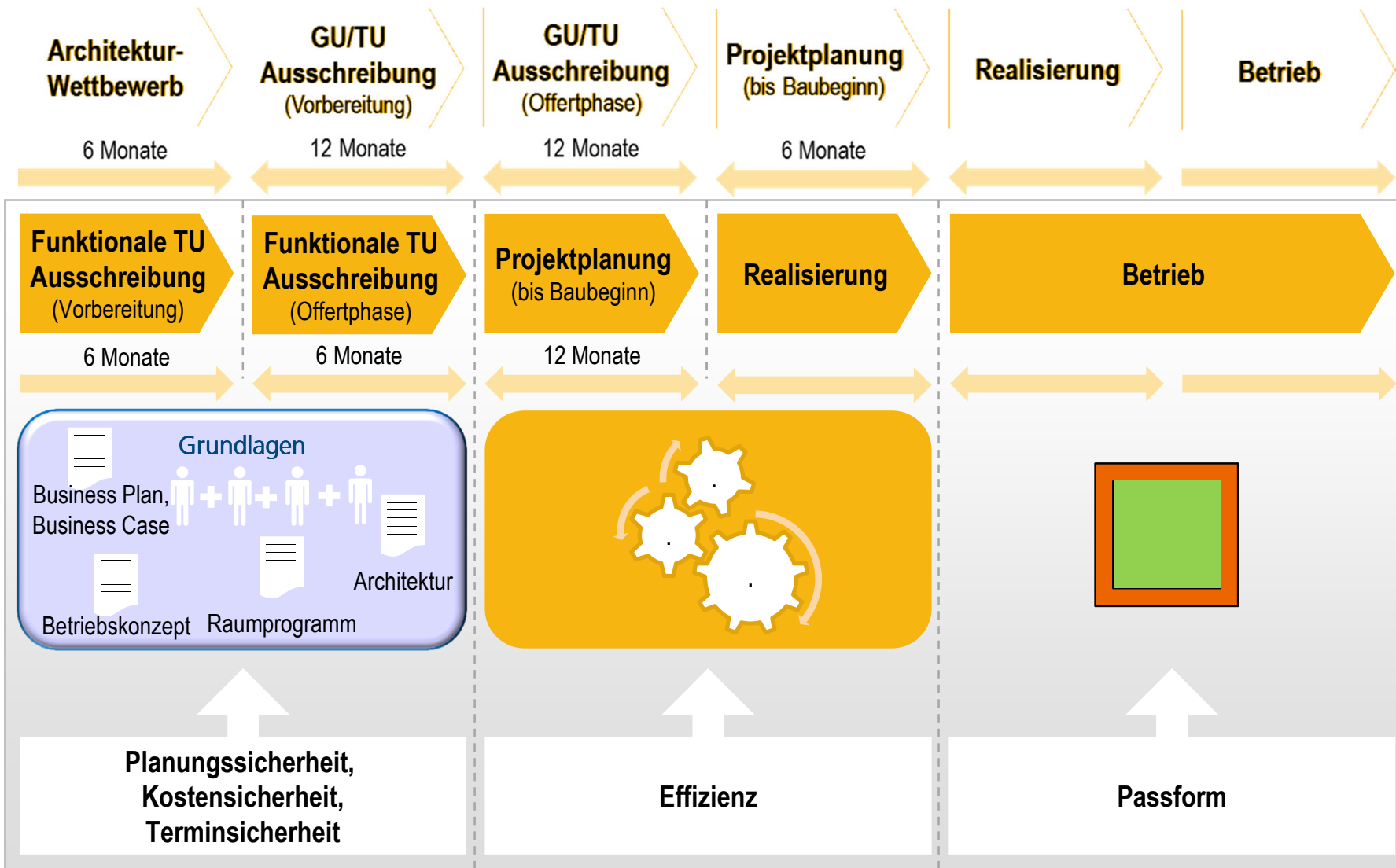
Betriebswirtschaft
(inkl. Finanzierung)

«Regeln»

ERFOLG DURCH METHODE



→ Ausschreibungsverfahren alternativ



In Anlehnung an [Implenia 2013]



Falls schon gestartet wurde: 80% des Notwendigen ist schon vorhanden

- Fachliche Anforderungen (meist OK)
- Konzepte & Pläne (meist tw. OK)
- ...

- Es geht dann darum,
 - eine betriebswirtschaftliche Fundierung des Projektes zu erarbeiten,
 - das Vergabeverfahren in eine dem partnerschaftlichen, Lebenszyklusmodell gerechte Bahn zu lenken (bspw. ergebnisorientierte Leistungsbeschreibung mit Bezug zum Lebenszyklus; Betriebsorientierung an «Fähigkeiten» statt an Raumprogramm).

KONKLUSION



Neue Lösungen

Mit innovativen Projektlösungen zur Wettbewerbsfähigkeit

- zukunftsicher
- leistungsstark
- menschenorientiert

- Medizintechnik
- Behandlungsmethoden
- Stationär zu Ambulant
- Markt und Kooperationen
- Supportdienste
- Energie und Unterhalt
- ...



[Implenia 2013]

Neue Grundsätze

- Für ein fertiges Projekt (konventionell entwickelt) findet man keinen Investor / FK-Geber (mehr)...
- Ein Spitalgebäude ist kein öffentliches Gebäude im städtebaulichen Sinn, sondern...
- Ein Spitalgebäude ist aus Investitionssicht (Cash-Flow-Sicht) nicht mit einem öffentlichen Gebäude oder mit Tiefbau vergleichbar.
- Ein Spitalgebäude ist eine Spezialimmobilie.
- Betriebswirtschaftliche Aspekte müssen deshalb so früh als möglich einbezogen werden.
- Spitalbauprojekte können mit Entwicklungsprojekten kombiniert werden (neue Standorte).
- Die Wahl und Steuerung des Wettbewerbsverfahrens ist entscheidend: Projektwettbewerb versus Gesamtleistungswettbewerb versus Investorenwettbewerb.
- ...

Nie vergessen: Um was geht es eigentlich?

Das persönliche Engagement dieser Menschen ist der eigentliche „Schatz des Gesundheitswesens“. Es geht darum, optimale Bedingungen für deren Wirken zu schaffen.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



KONKLUSION

