

Umsetzung des Lebenszyklusansatzes im Immobilienmanagement des Kantons St.Gallen



Generalversammlung PPP Schweiz

Präsentation von Kurt Signer, Generalsekretär BD Kt. SG
St. Gallen, 3. Dezember 2014

**erhalten
und
gestalten**

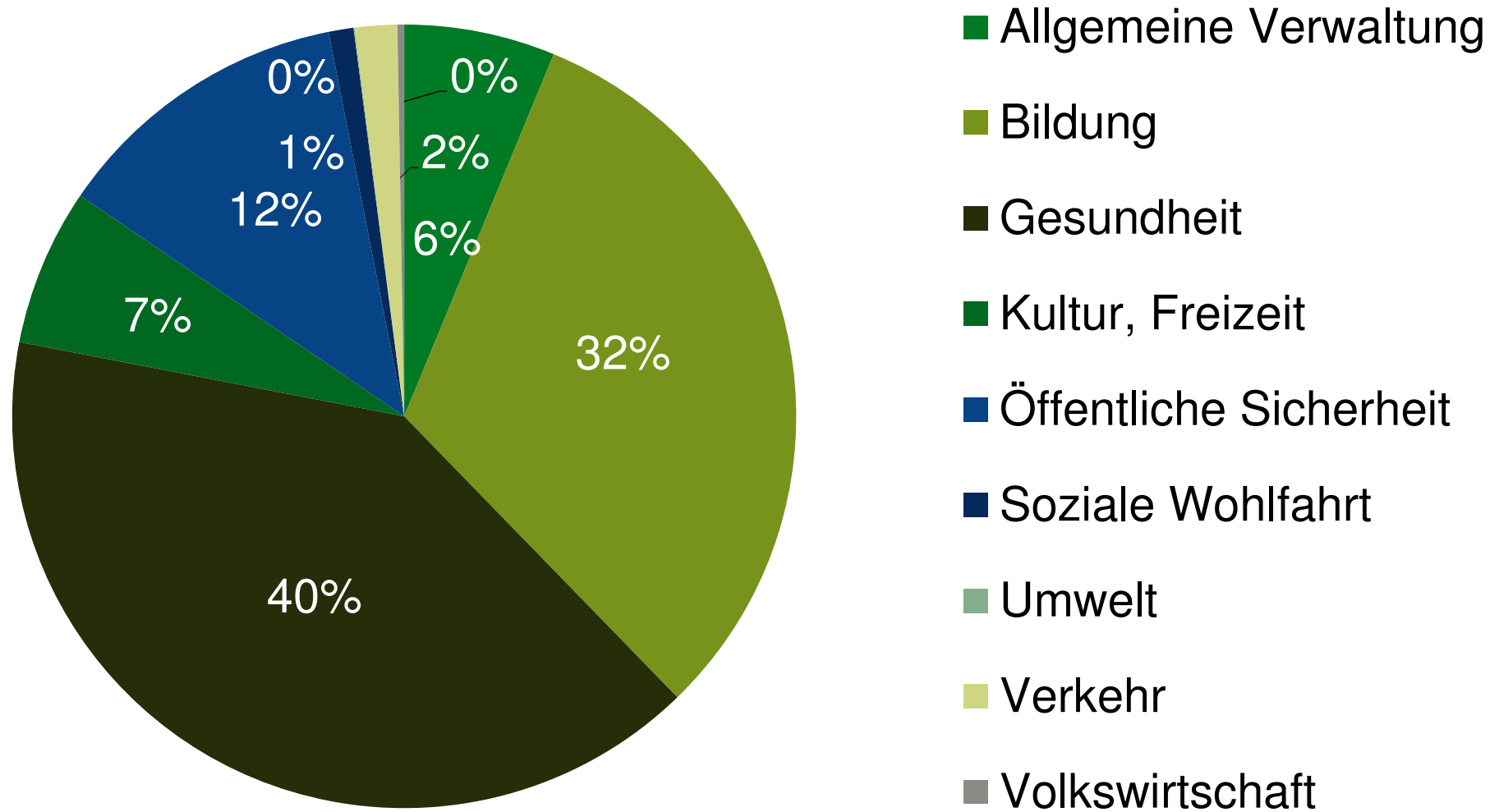
St Gallen kann es.

Kanton St.Gallen besitzt rund 650 Gebäude mit einem Neuwert von rund 2.6 Mrd. CHF

Anzahl Gebäude im Eigentum	650
Anzahl Grundstücke im Eigentum	2300
Neuwert Gebäude im Eigentum	~2.6 Mrd. Franken
Betriebskosten Gesamtportfolio	60 – 80 Mio. Franken/ Jahr
Anzahl Vergaben über das Hochbauamt	~1600/ Jahr
Investitionsvolumen (inkl. Kleinvorhaben)	60 – 120 Mio. Franken/Jahr



Gesundheits- und Bildungsbauten beanspruchen 72% des Wertes des gesamten kantonalen Immobilienportfolios

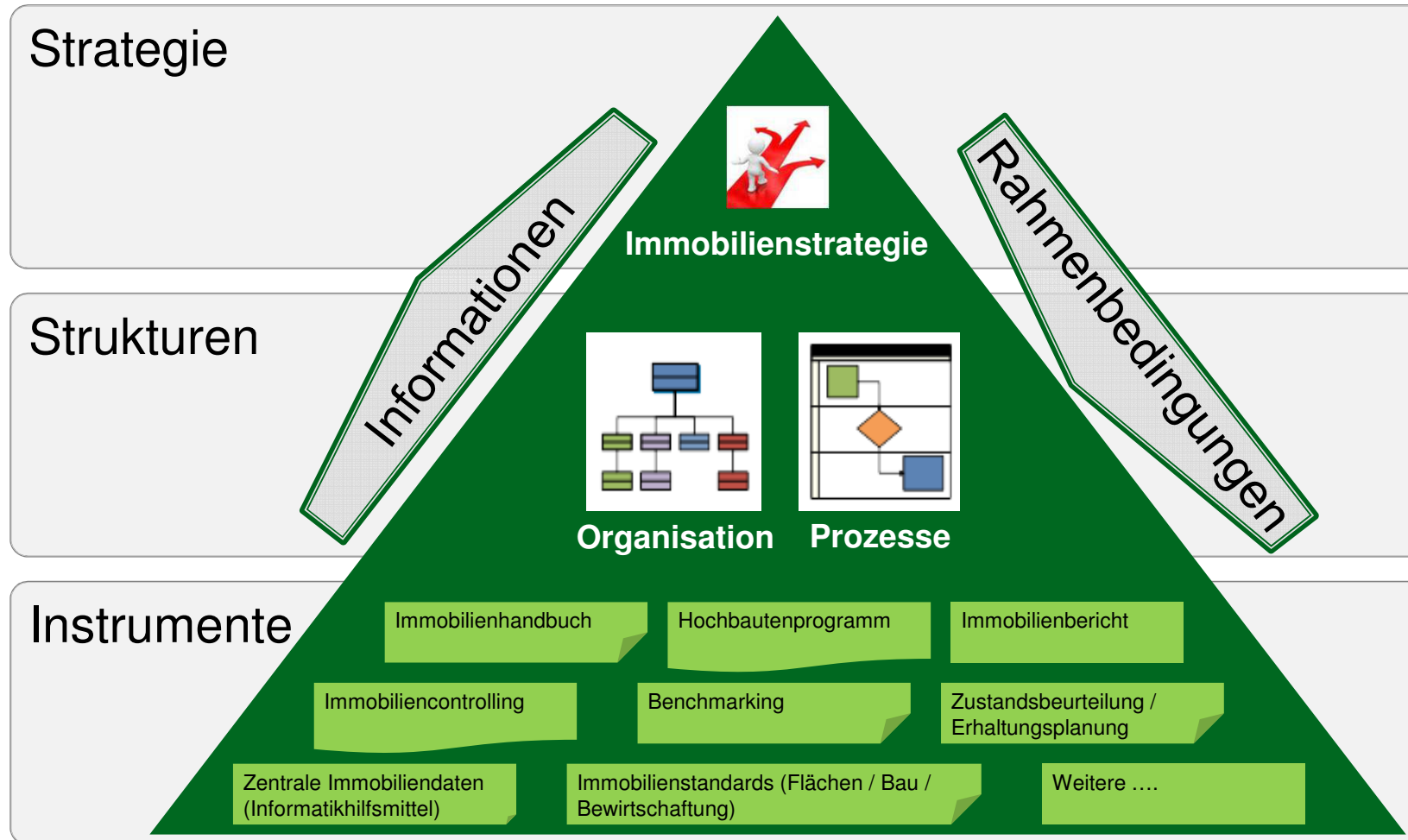


Zunehmender Problemdruck veranlasste Baudepartement zu grundlegender Überprüfung des Immobilienmanagement

- 1) Rasantes Wachstum der Raumbedürfnisse mit kaum absehbaren Folgekosten
- 2) Zunehmend aufgestauter Unterhaltsbedarf und Verschlechterung der Gebäudesubstanz
- 3) Hoher Handlungsdruck in den Bereichen Sicherheit (Brandschutz, Erdbeben, Aufzüge) und Energie (Vorbildfunktion bei Erstellung, Verbrauch und Produktion)



Kantonsrat stimmte im Frühling 2014 neuem kantonalen Immobilienmanagement zu



Lebenszyklusbetrachtung beeinflusst Neugestaltung des Immobilienmanagement auf allen drei Ebenen

Strategie

Lebenszyklusbetrachtung verbindet Immobilienstrategie mit kantonaler Nachhaltigkeitsstrategie

Strukturen

Lebenszyklusbetrachtung erlaubt prozessbezogene

- Steuerung des Portfolios mittels messbaren Zielen
- Neuregelung der Rollen und Zuständigkeiten

Instrumente

Lebenszyklusbetrachtung setzt eine genaue Kenntnis des Gebäudezustandes und umfassendes Immobilien-Controlling voraus



Lebenszyklusbetrachtung verbindet Immobilienstrategie mit kantonaler Nachhaltigkeitsstrategie

Gesellschaftliche Nachhaltigkeit

Bauten entsprechen über ganzen Lebenszyklus hinweg den Bürger- und Nutzerbedürfnissen

Wirtschaftliche Nachhaltigkeit

Optimierte Erstellungs- und Betriebskosten über ganzen Lebenszyklus hinweg sichern den langfristigen Werterhalt

Ökologische Nachhaltigkeit

Erstellung und Betrieb der Bauten und Anlagen erfolgen über ganzen Lebenszyklus hinweg ressourcenschonend

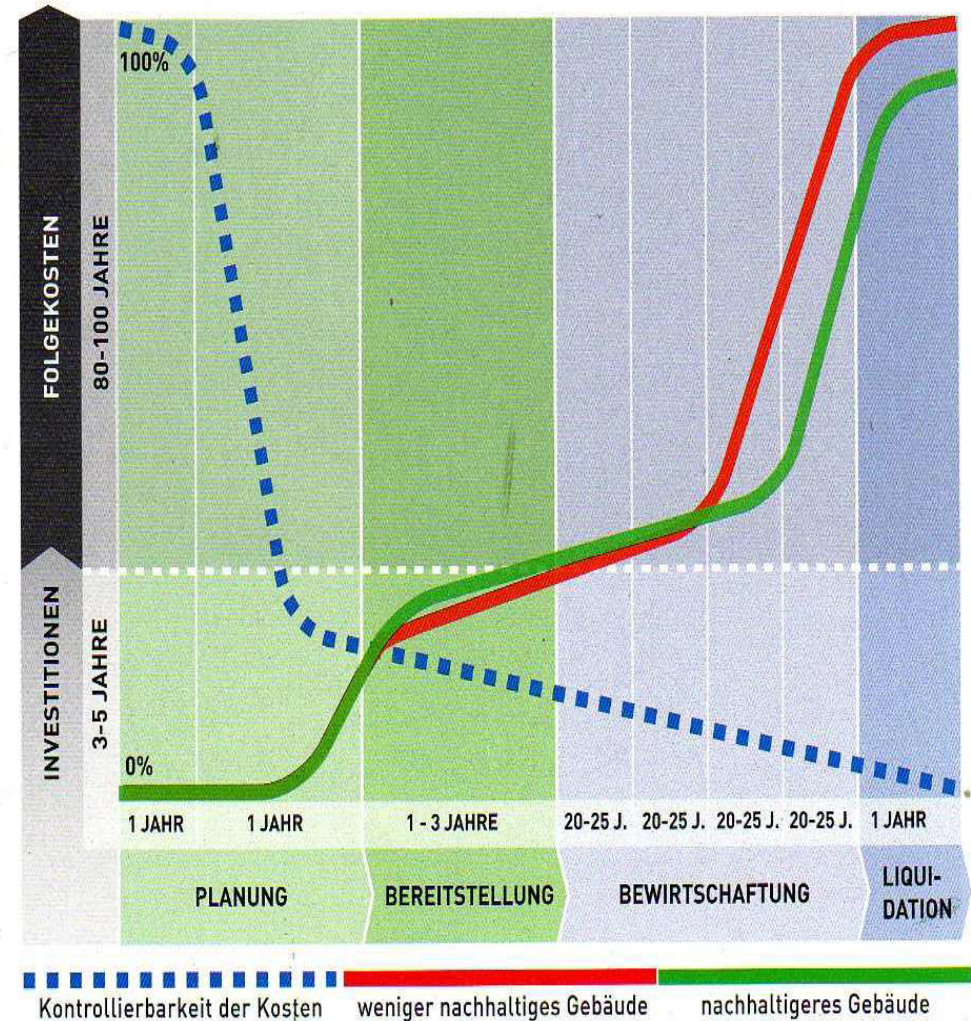
Strategische Ziele

- **Sicherheit**
(gravitative sowie betrieblich-baulich- rechtliche Gefahren)
- **Baukultur**
(architektonische und städtebauliche Qualität)
- **Werterhalt**
(Gebäudezustand aufgrund Instandsetzungs- und Erneuerungsmassnahmen)
- **Finanzen**
(Kostentransparenz, Tragbarkeit, Eigentumsform)
- **Flächenentwicklung**
(Flächenentwicklung gesteuert über Standards)
- **Energie**
(Senkung des Stromverbrauchs auf dem SIA-Effizienzpfad)

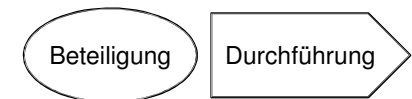
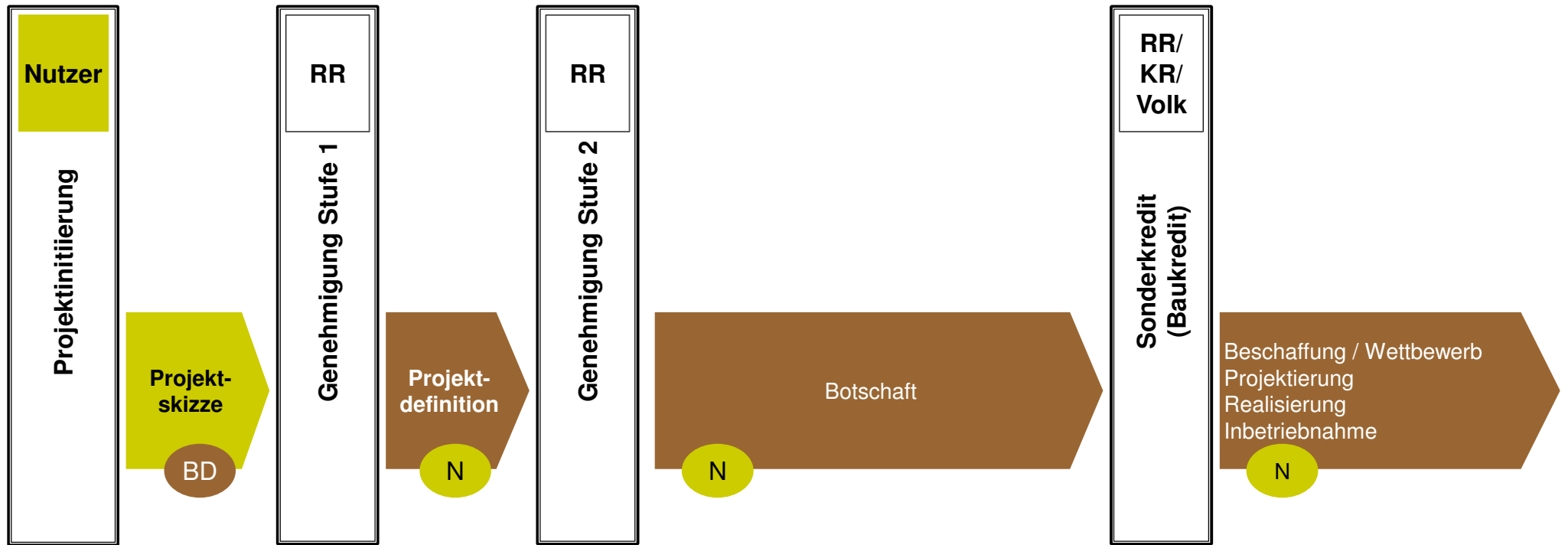


Optimierung Erstellungs- und Betriebskosten über ganzen Lebenszyklus hinweg ist für Politik grosse Herausforderung

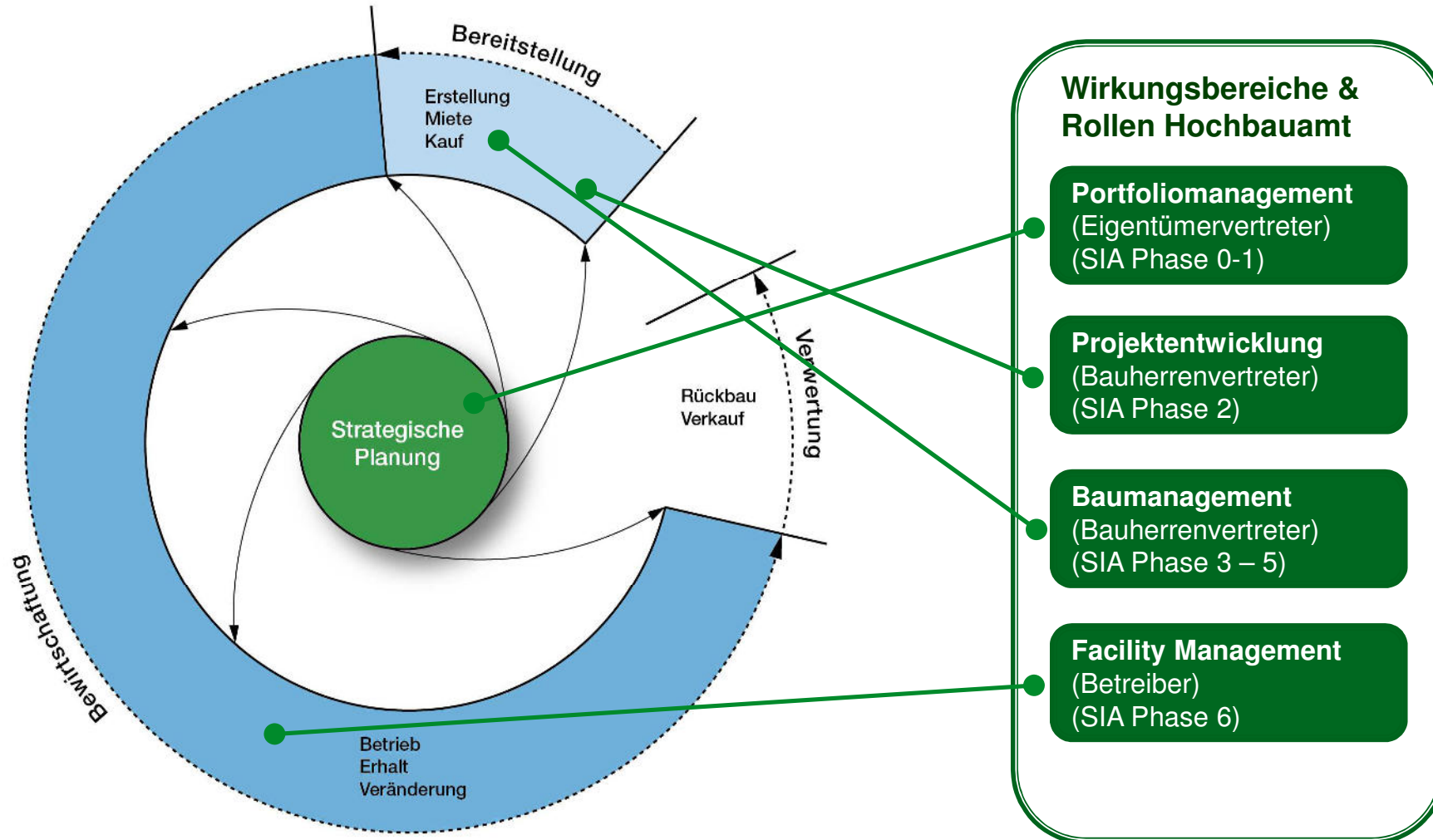
- Nachhaltige Betrachtung des ganzen Lebenszyklus minimiert langfristig die gesamten Investitions- und Folgekosten
- Politik orientiert sich an den Investitionen und nicht an den Folgekosten, obwohl Folgekosten deutlich überwiegen.
- Politik entscheidet "end-of-pipe", obwohl Möglichkeiten der Kostenbeeinflussung mit laufendem Projektfortschritt abnehmen.



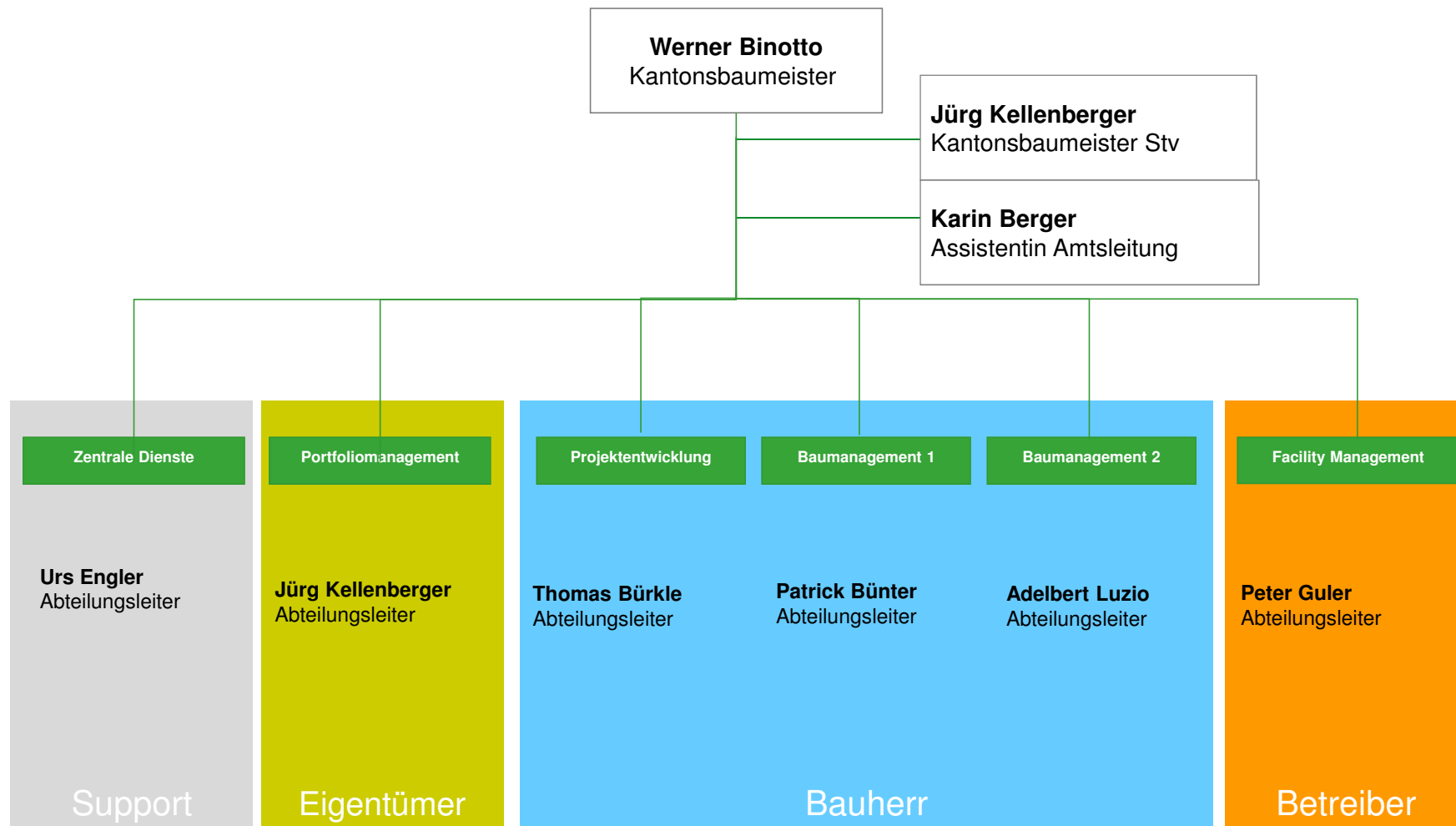
Lebenszyklusbetrachtung legt frühen strategischen Einbezug des Kantonsrates in den Investitionsprozess nahe



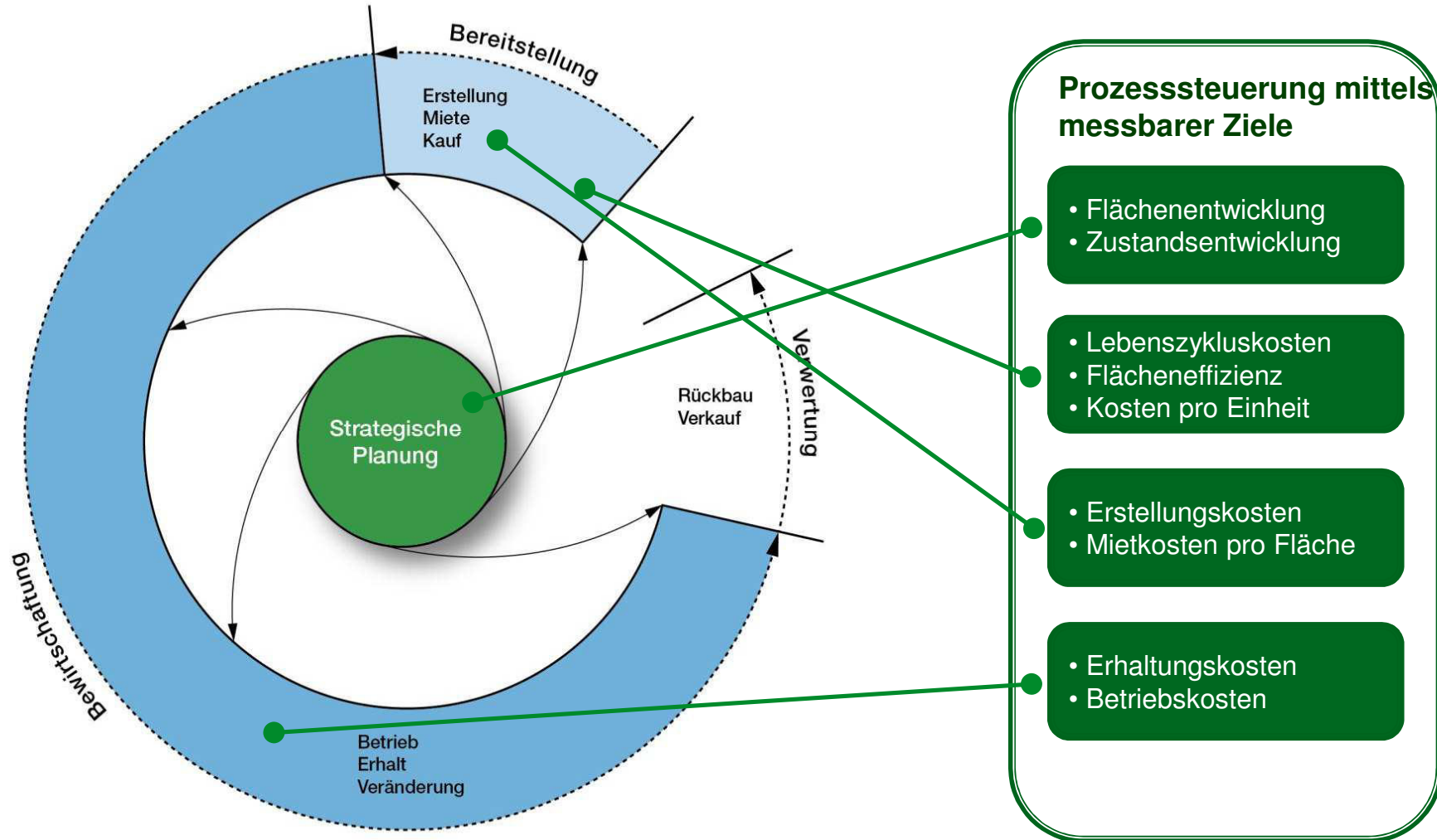
Lebenszyklusbetrachtung erlaubt prozessbezogene Neuregelung der Rollen und Zuständigkeiten



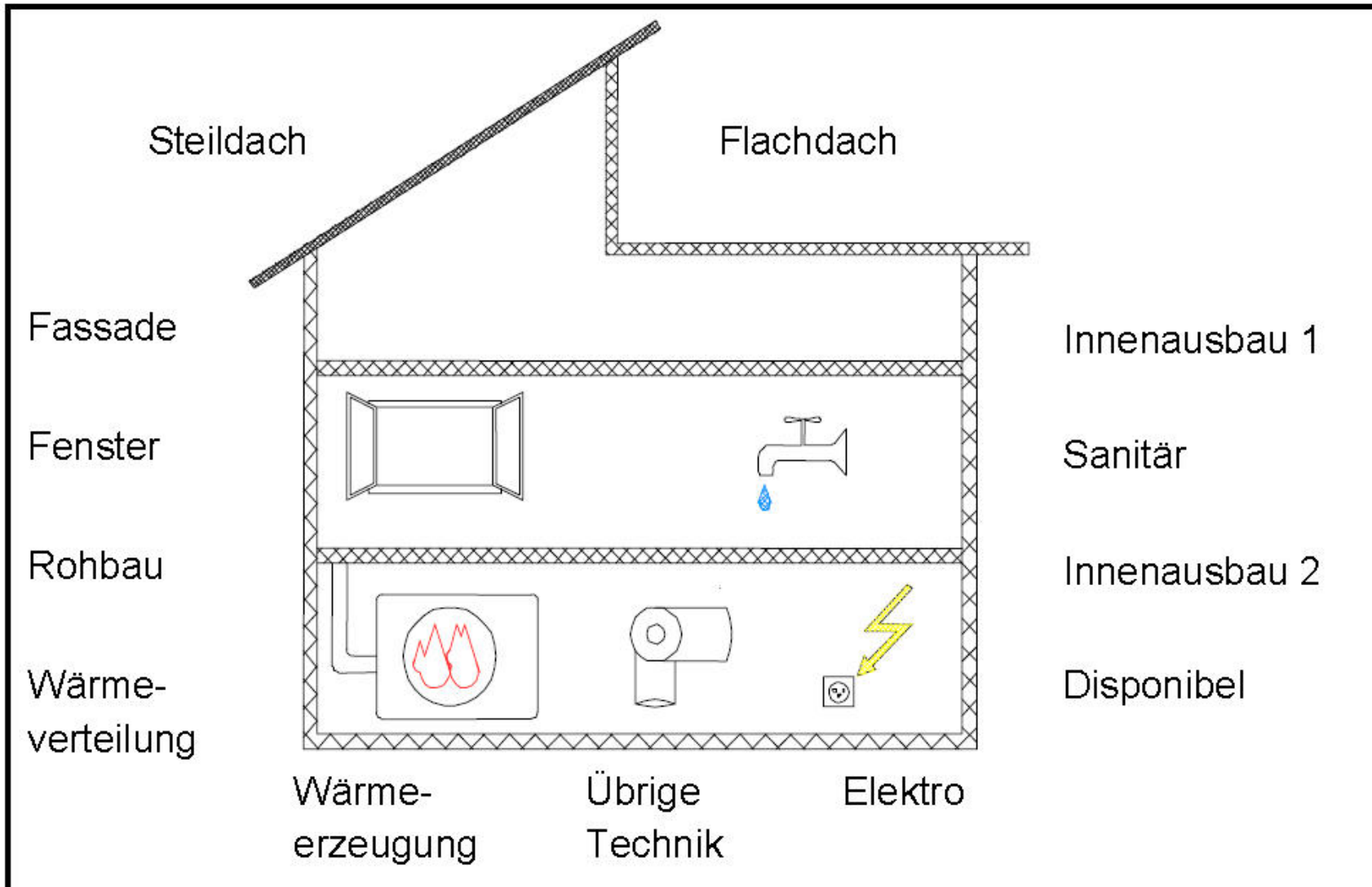
Eigentümer-, Bauherren- und Betreiberrollen bestimmen neues Organigramm des kantonalen Hochbauamtes



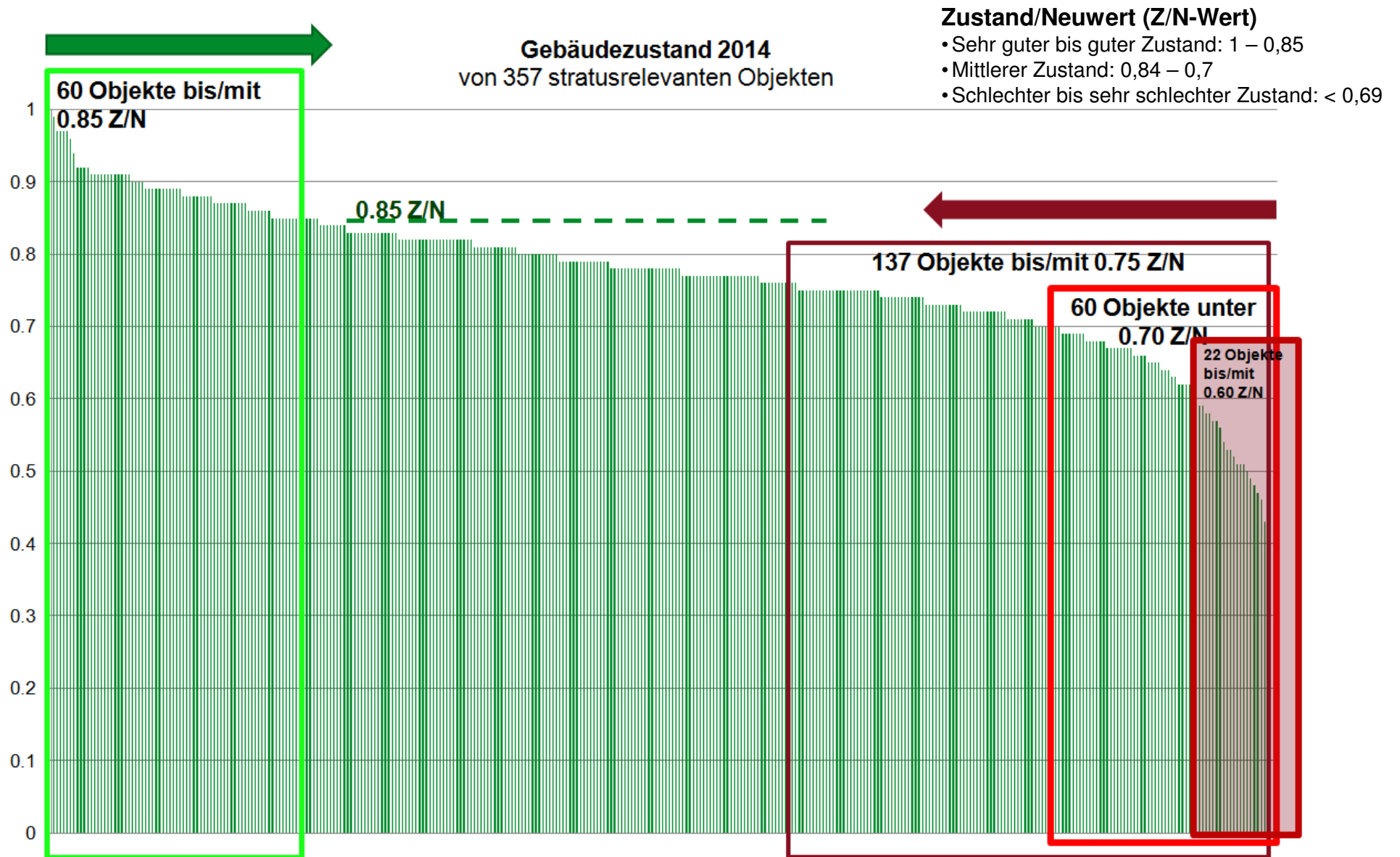
Lebenszyklusbetrachtung erlaubt prozessbezogene Steuerung des Portfolios mittels messbaren Zielen



Lebenszyklusbetrachtung setzt eine genaue Kenntnis des Gebäudezustandes voraus



Hochbauamt hat für 97% des Gesamtwertes des Immobilienportfolios den Gebäudezustand vor Ort genauer erfasst

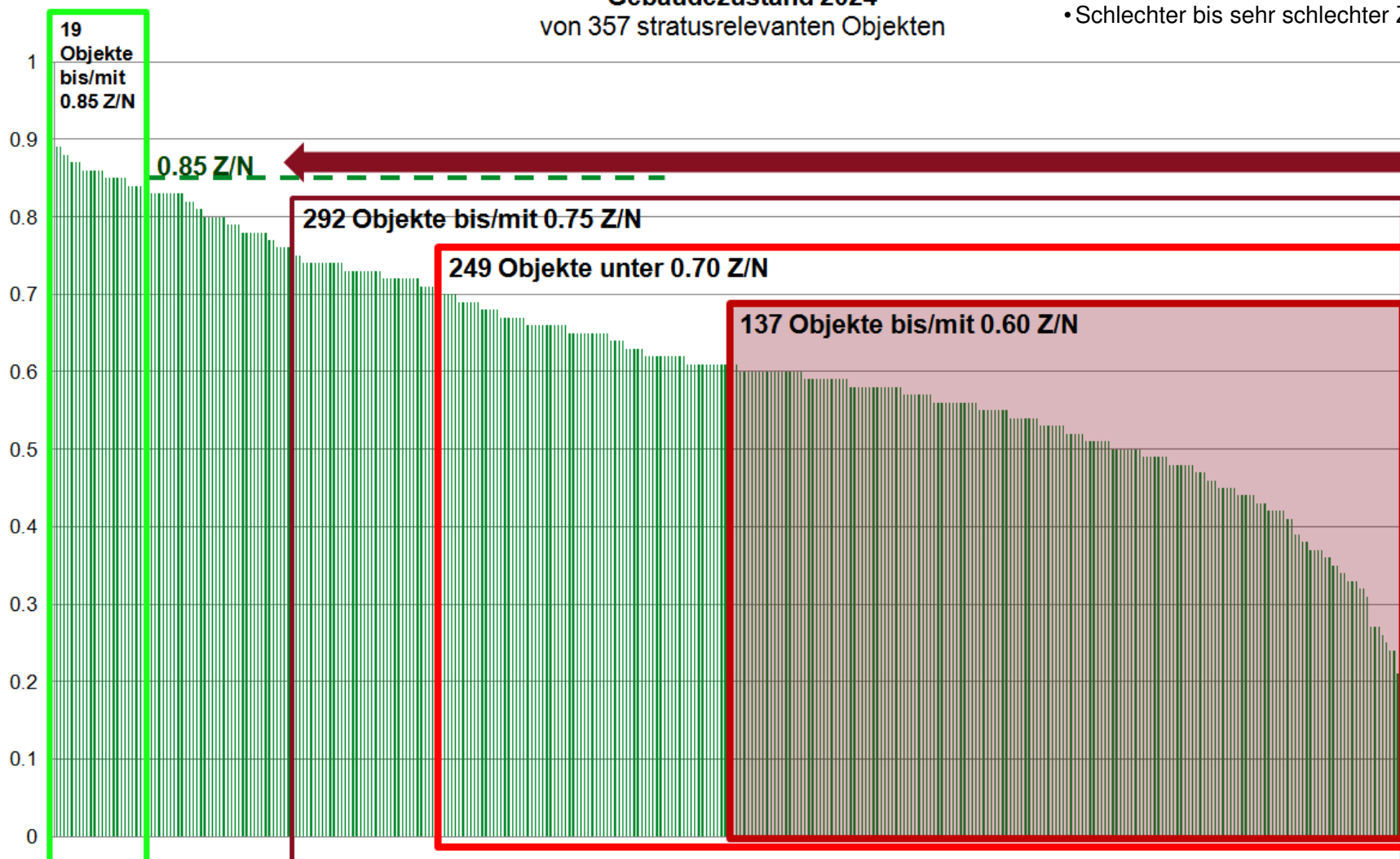


Simulation der Gebäudezustandsentwicklung schafft Basis für optimierten Unterhaltsaufwand entlang des Lebenszyklus

Zustand/Neuwert (Z/N-Wert)

- Sehr guter bis guter Zustand: 1 – 0,85
- Mittlerer Zustand: 0,84 – 0,7
- Schlechter bis sehr schlechter Zustand: < 0,69

Gebäudezustand 2024
von 357 stratusrelevanten Objekten





Ich danke Ihnen für die Aufmerksamkeit bestens!



**erhalten
und
gestalten**

St Gallen kann es.