[redacted] «Gebäudebewirtschaftung»

Bauen ist Kultur und widerspiegelt ein grosses gesellschaftspolitisches Potential. Bauten müssen als Ausdruck kultureller Identität, Vitalität und Fortschrittlichkeit betrachtet werden.

[redacted] als Bauherr und Besitzer von Bauten im Umfang von über CHF 1 Mrd. steht hier ebenfalls in der Verantwortung für eine qualitativ hochstehende Gebäudebewirtschaftung. Es war daher angebracht, die bisherige Bewirtschaftung zu überdenken und mit einer zielgerichteten Substanzerhaltungsstrategie auf die Zukunft auszurichten.

Unter dem Begriff Substanzerhaltung werden die Bereiche Instandhaltung (= Bewahren der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen) sowie Instandsetzung (= Wiederherstellung der Gebrauchstauglichkeit und Sicherheit für eine festgelegte Dauer) zugeordnet. Der SIA hat 1987 eine erste Empfehlung «Erhaltung von Bauwerken» herausgegeben. Diese ist 1997 in die gleichlautende SIA Norm 469 überführt worden. Die obgenannten Begriffe sind allgemeine Definitionen dieser Norm.

Mit den breitgefächerten EDV-Mitteln und der Software, die heute den Benutzern weltweit zur Verfügung stehen, ist es angezeigt, dass sich [redacted] diese Hilfsmittel zunutze macht, um ein übersichtliches Instrument sowohl für die Instandhaltung wie auch für die Instandsetzung zur Verfügung zu haben. Eine differenzierte Kostenübersicht der einzelnen Objekte oder Objektgruppen erlaubt es, die finanziellen Mittel wie auch die notwendigen Instandhaltungsmassnahmen und die in Zyklen anfallenden Instandsetzungen terminlich richtig zu planen und zeitgerecht umzusetzen. Damit soll der hohe bauliche Standard der [redacted] Ferienresidenzen gewährleistet werden.

Mit der von der [redacted] Bauabteilung beschafften und auf die eigenen Bedürfnisse programmierten Software (BuiSy) werden als Testläufe vorerst einige ausgewählte Pilotobjekte bearbeitet; anschliessend werden alle Objekte erfasst und die vorausschauende Planung für die nächsten Jahre an die Hand genommen. ~~In der Planung der finanziellen Mittel sind~~ für die Instandhaltung (IH) 0.85 % p.a. und für die Instandsetzung (IS) 0.90 % p.a. (des indexierten Anlagewertes) bei 15-Jahr-Zyklen vorgesehen. Breite und umfangreiche Recherchen ergaben, dass sich die von [redacted] zu Grunde gelegten Annahmen an die heute gültige Praxis und Erfahrungen anlehnen.

Prof. Dr.-Ing. E.h. R. Fechtig
emerit. Professor ETH Zürich
Zürich, 31.03.00

Das Ferienrückgrad

Jahresbeitragsrechnung mit Unterdeckung

Das Fakturavolumen, welches durch alle von [redacted] fakturierten Erträge definiert ist, reduzierte sich durch die tieferen Produkteverkäufe und den Umsatzrückgang in der Türkei auf CHF 264.7 Mio. (Vorjahr CHF 281.4 Mio).

Die Jahresbeitragsrechnung schloss mit einer Unterdeckung von CHF 9.9 Mio. ab. Sie wurde systemkonform der Investitionsrücklage belastet (siehe Grundsätze der Rechnungslegung und Konsolidierung Seite XX). Die Naturkatastrophe und die unsichere politische Lage in der Türkei führten zu einem erheblichen Rückgang der Belegung des Sea Garden Resorts und brachten deutlich tiefere Flugeinnahmen mit sich. Durch das Nichterreichen der Verkaufsziele sind [redacted] ausserdem weniger Jahresbeiträge zugeflossen.

In der konsolidierten Bilanz hat sich das Anlagevermögen 1999 mit der Eröffnung von Ascona und Paris II sowie dem Kauf des Mornington Hotels in London und der Hausbootflotte in Frankreich um 7.8 % auf CHF 927.9 Mio. erhöht. Per Jahresende hat sich der Stand der flüssigen Mittel um CHF 18.8 Mio. reduziert. Die Bankkredite haben sich vor allem durch die Fremdfinanzierung des Hotel Mornington in London und Mehrinvestitionen in Ferienanlagen im Bau um CHF 28.4 Mio. erhöht. Im Berichtsjahr wurden Investitionen von CHF 98.6 Mio. getätigt. Daneben wurden die letzten Obligationen in der Höhe von CHF 1.4 Mio. zurückbezahlt. Das Eigenkapital nahm im abgelaufenen Geschäftsjahr um CHF 13.3 Mio. zu. Die grundpfandgesicherte Verschuldung blieb auch 1999 mit 3.4 % (Vorjahr 2.9 %) auf sehr tiefem Niveau.

Informatik: Erfolgreicher Abschluss von Grossprojekten

Im Berichtsjahr konnten gleich mehrere Grossprojekte erfolgreich abgeschlossen werden: So erfolgte die Installation des Hotelreservationssystemes Hogatex planmässig und löste die alte Nebenkostenrechnung ab. Damit stehen den Ferienresidenzen zur Erfüllung ihrer Aufgaben nun leistungsfähige EDV-Mittel zur Verfügung. Weiter wurde das Softwareprojekt Hapisol II – eine Software zur Verwaltung