



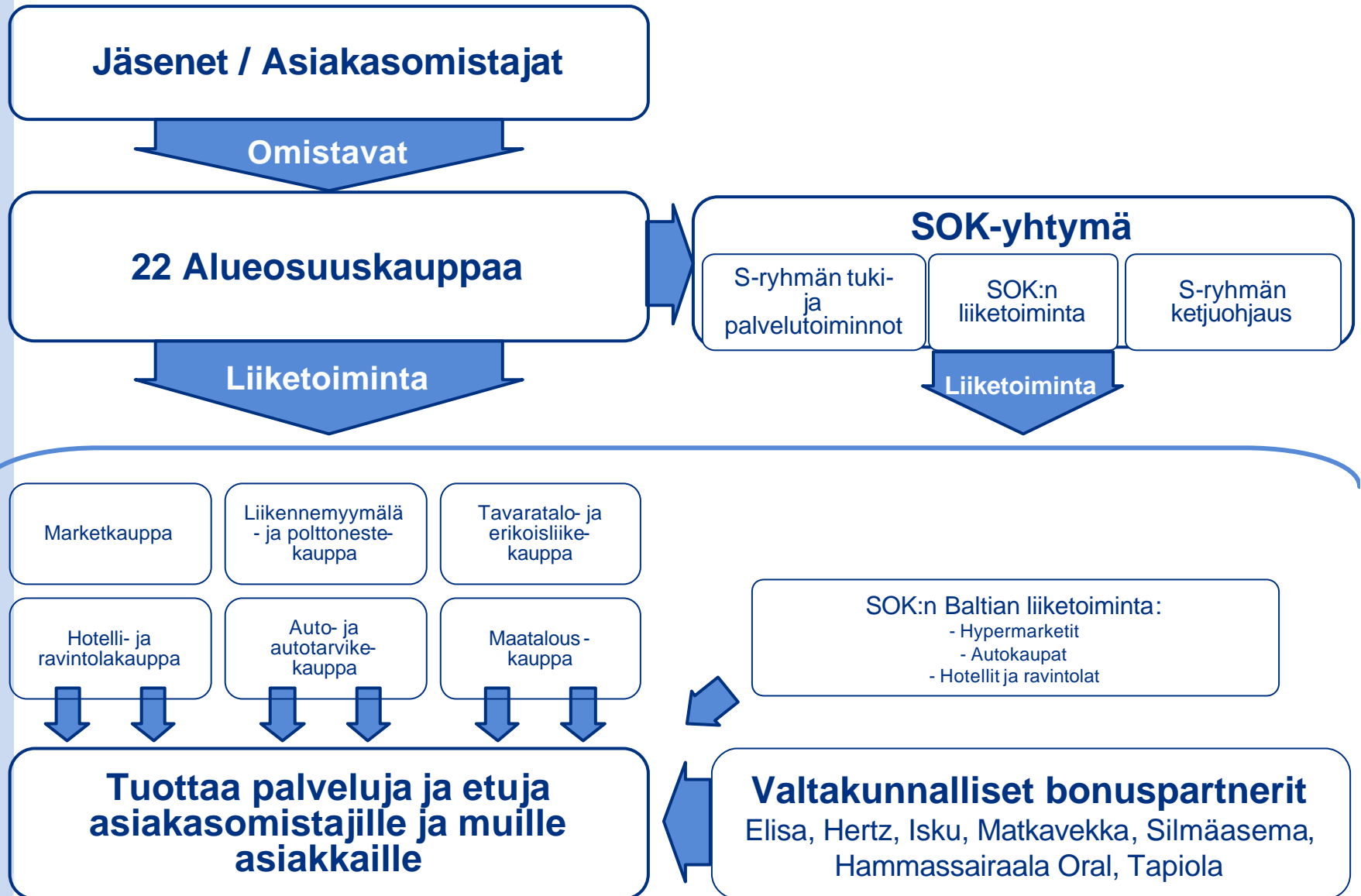
Toimipaikkaverkoston elinkaaren hallinta Case: S-ryhmä

Elinkaarimallit ja –palvelut tulosseminaari
26.9.2006

Rauno Pentikäinen SOK Yritysturvallisuus ja
riskienhallinta



S-ryhmän rakenne





S-ryhmän toimipaikkaverkoston elinkaaren hallinnan puitteet

- kiinteistöliiketoiminnan kannalta S-ryhmä on omistaja-käyttäjä, joka toteuttaa liiketoimintaprosessejaan toimipaikkaverkostossaan
- pinta-ala 2,1 milj. m^2
- 1400 toimipaikkaa
- toimitilojen ylläpitokustannukset 140 milj. € (2,3 %/lv) KTI:n luokitus
 - sähkö 28 %, siivous 18 %



Elinkaaren hallinnan välineet

- elinkaariperusteinen investointilaskenta ja –päätöksenteko (CubeCost)
- elinkaaritavoitteet suunnittelun ohjauksessa
 - tekniset ympäristötavoitteet ketjukonsepteissa
 - Hanke-Promise –ympäristöluokitus erilliskohteissa (logistiikkakeskukset, hotellit, Terrat)
 - kehittämisen ja elinkaariosaamisen edellytys on tiedon hankkiminen ja muutoksen seuranta

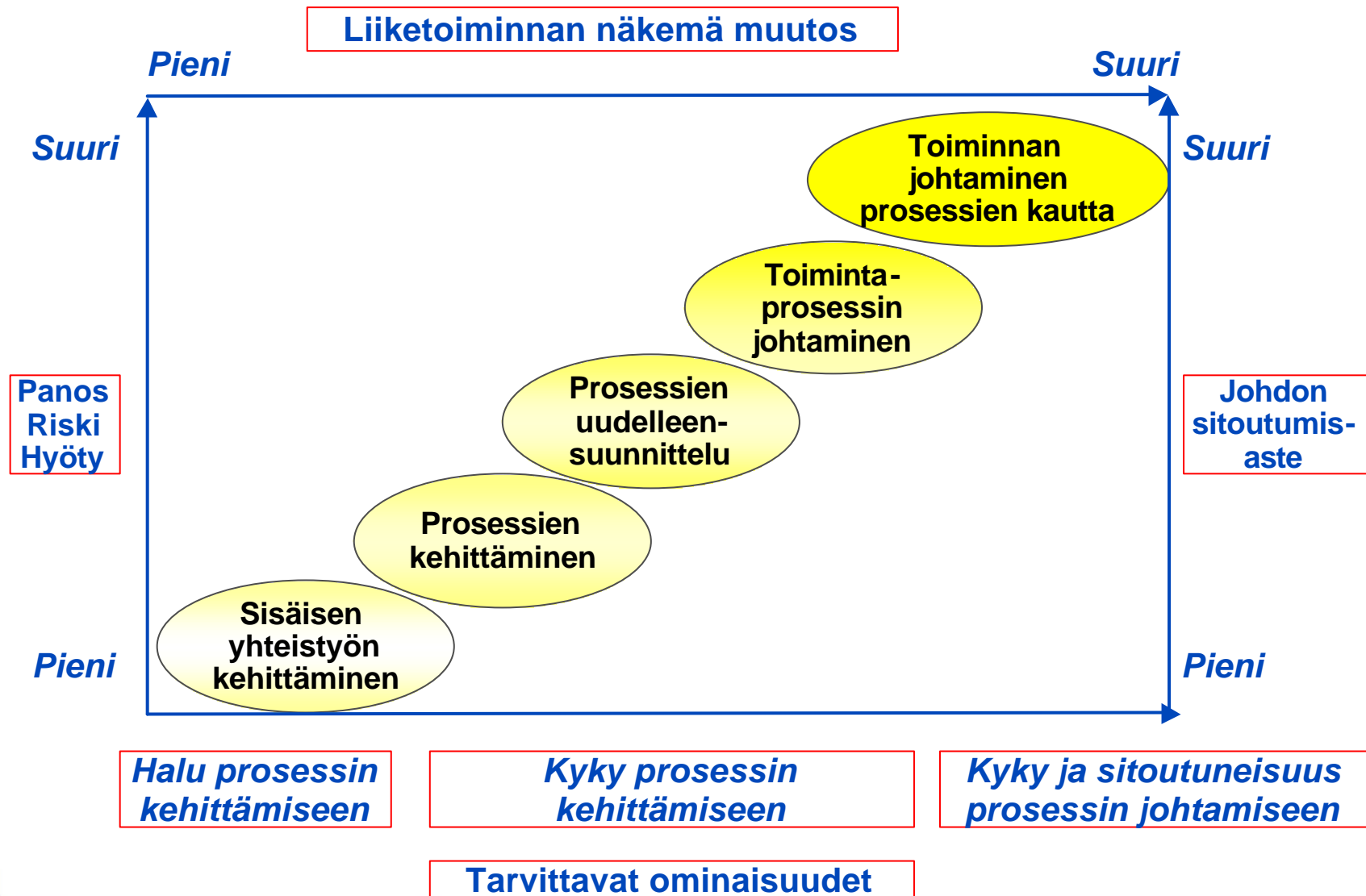


Elinkaaren hallinnan välineet (jatkuu)

- tiedon hankinnan lähdejärjestelmät ovat välttämättömiä ja niiden täytyy toimia (linkitykset)
- huoltokirja, mittaroinnit ja ulkoisen raportoinnin (jätteet) linkittäminen raportointijärjestelmiin (yksikkötiedot)
- SAP-maailman tilikartat tarkistettava (sähkö, lämpö, vesi ja jätteet), laskut jaoteltava jo kirjausvaiheessa

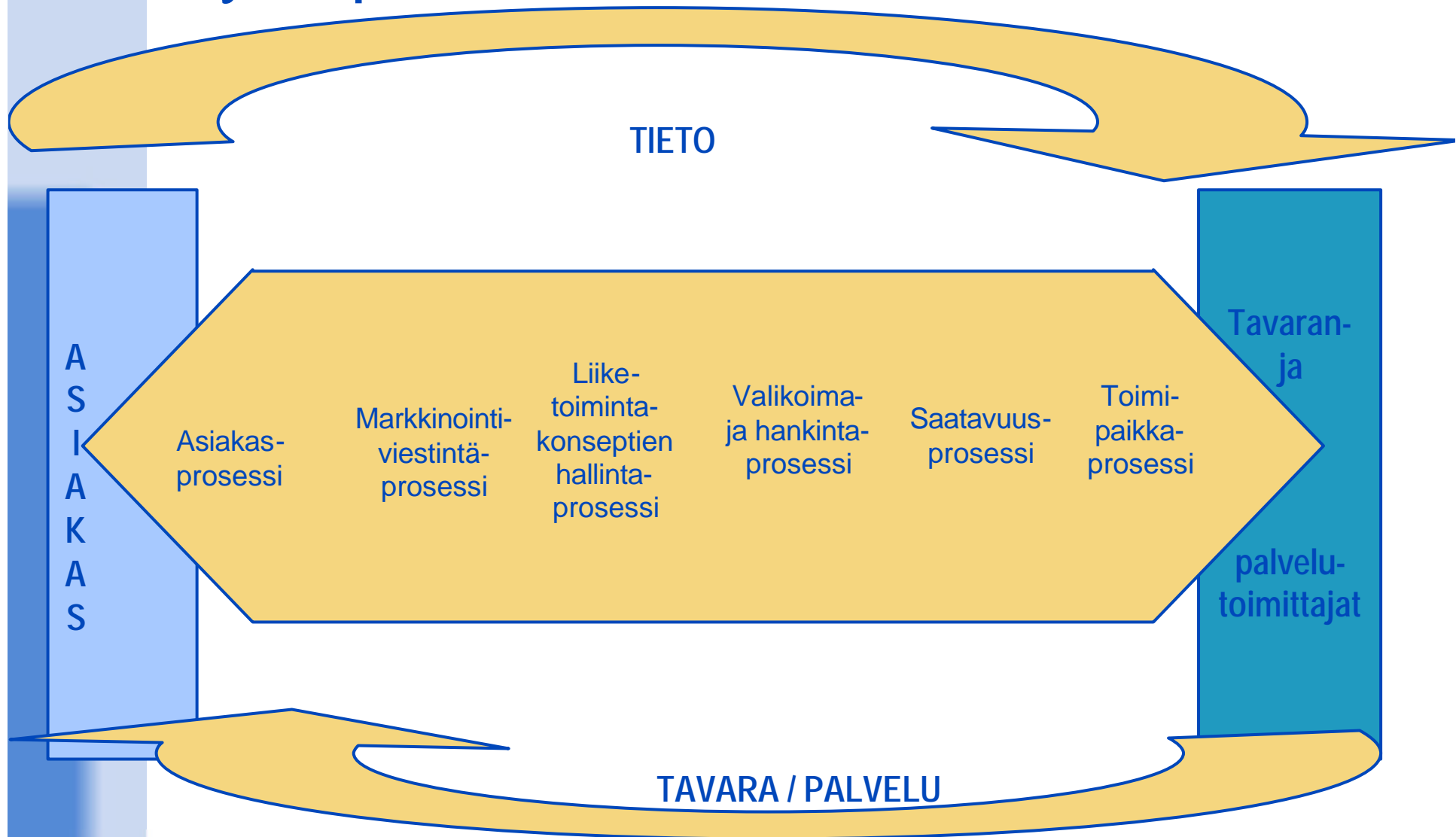


Prosessien kehittäminen ja johtaminen



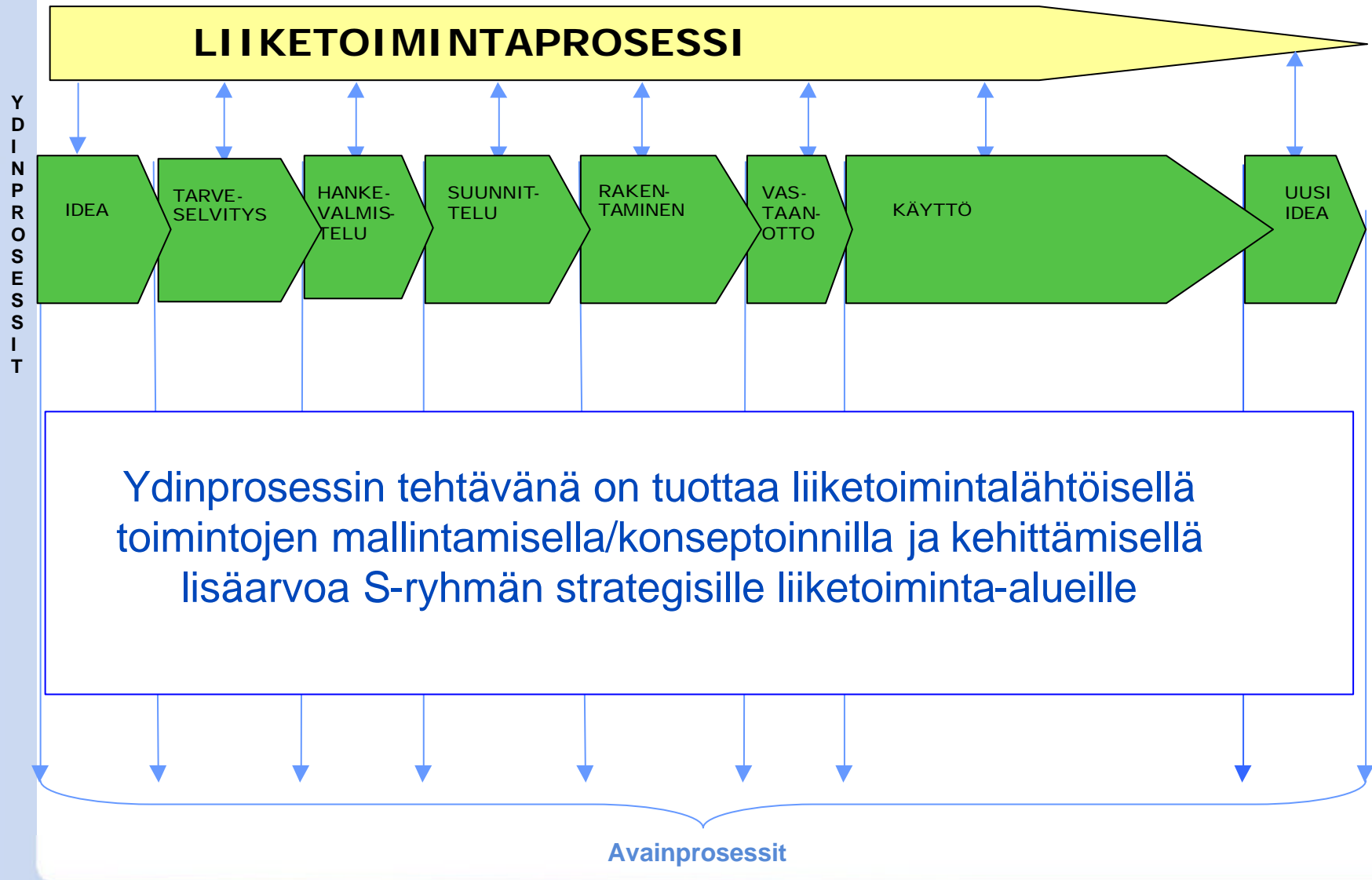


Asiakaslähtöinen liiketoiminnan ydinprosessi



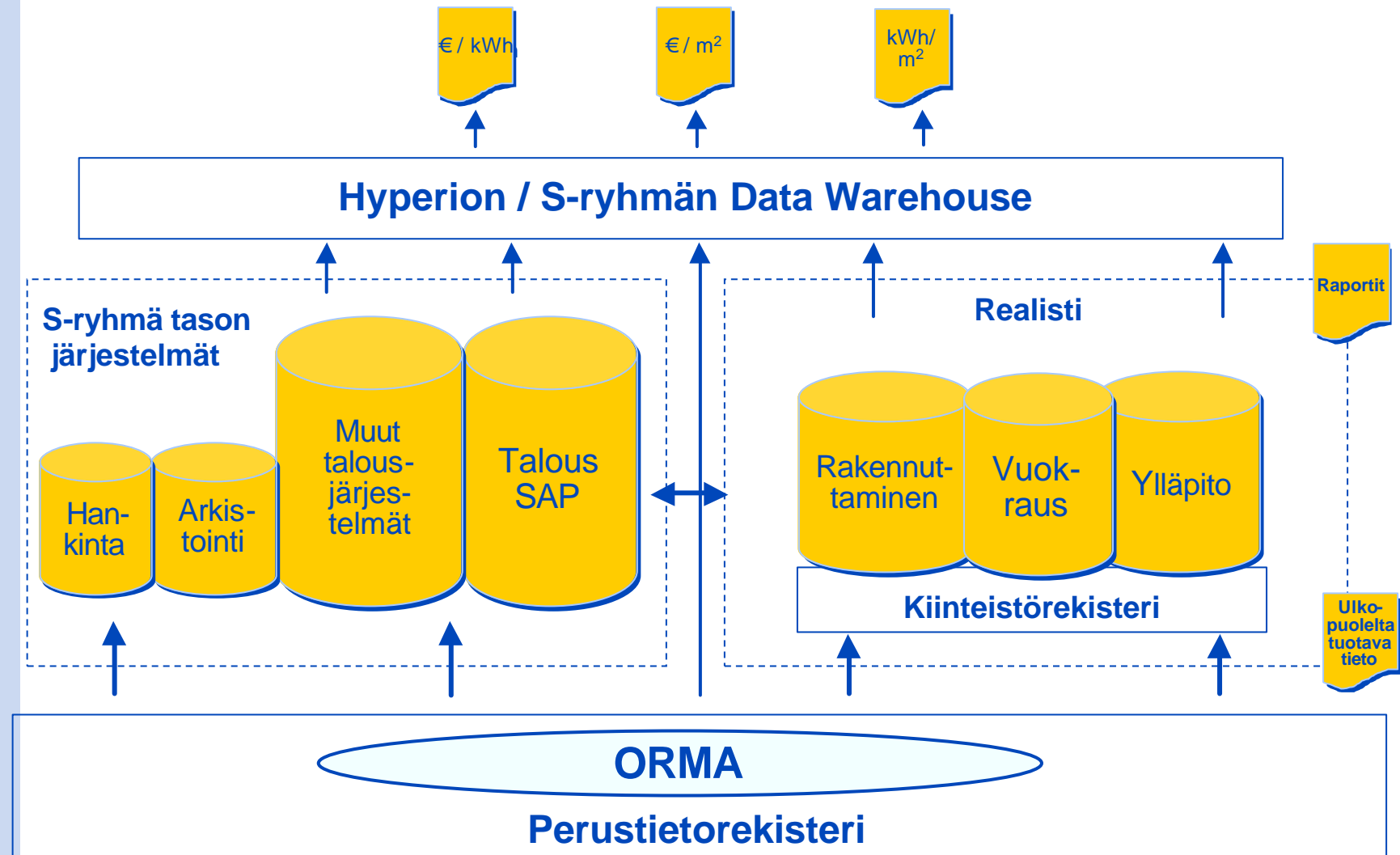


Liiketoimintaprosessi ja kiinteistön elinkaaren hallinta: ydinprosessit ja avainprosessit



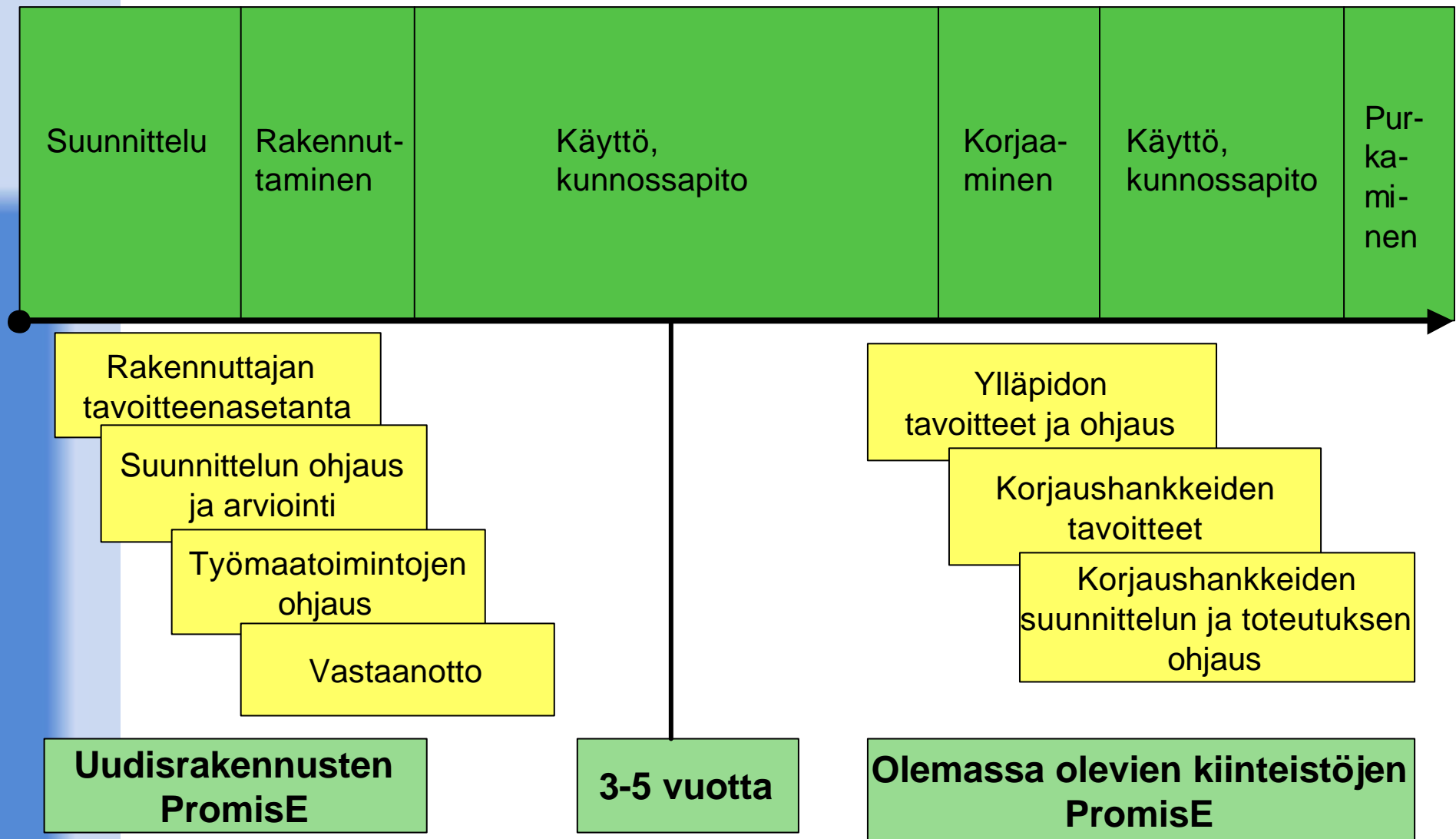


Realisti osana tiedon arvoketjua





Promise ja rakennuksen elinkaari





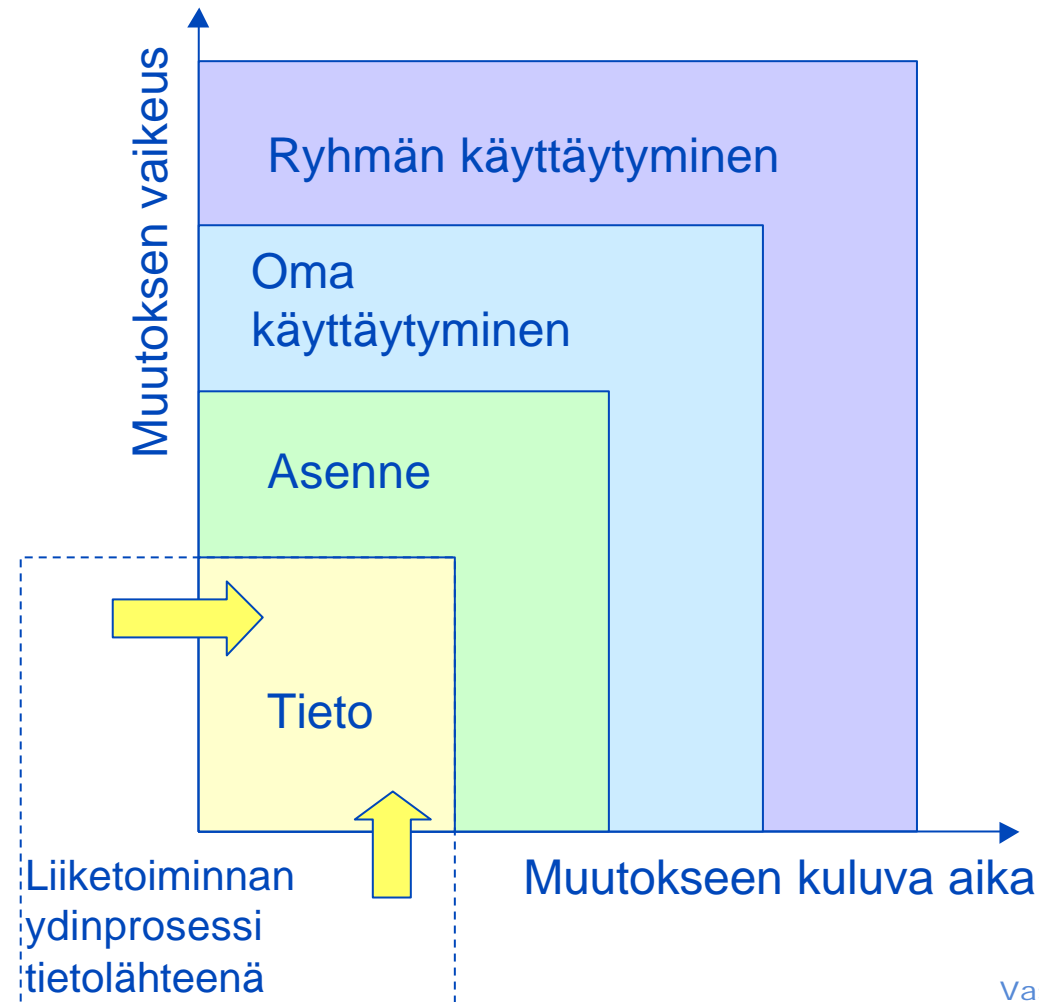
Prisma-ketjun energianhallinta (esimerkki)

Kiinteistö	Rak. vuosi	Huoneistoala	Bruttoala	Tilavuus	Arvosana	Sähkö MWh	Lämpö MWh	Vesi m ³	Sähkö kWh/hum ²	Lämpö kWh/hum ²	Vesi l/hum ²
					Energianhallinta *	Paras 25 %			315	73	226
						Keskiarvo			368	106	298
						Heikoin 25 %			403	124	337
Prisma 1	1978	16302	18637	120000	C	5097	933	5235	313	57	321
Prisma 2	1973	18369	19980	141817	D	5944	3196	6563	324	174	357
Prisma 3	1973	7718	8158	52650	D	2760	526	1933	358	68	250
Prisma 4	1974	8415	9584	45000	E	2661	1034	2701	316	123	321
Prisma 5	1976	8523	13076	65750	D	3104	632	1705	364	74	200
Prisma 6	1978	24978	28160	195112	D	6993	2382	5868	280	95	235
Prisma 8	1992	8983	9810	62770	D	3108	1054	1765	346	117	196
Prisma 9	1994	7073	8246	58015	-	3361	847	2570	475	120	363
Prisma 10	1994	10141	14837	101761	E	3849	1796	3351	380	177	330
Prisma 11	1994	14727	14823	104400	D	3710	871	2667	252	59	181
Prisma 12	1995	9661	11745	92010	-	5107	781	5293	529	81	548
Prisma 13	2000	8483	9800	70960	D	4079	1080	2291	481	127	270
Prisma 14											
Prisma 15											

* Arvosana sisältää lämmitysenergian kulutuksen, sähkön kulutuksen kiinteistössä ja kiinteistön energianhallinnan



Muutoksen vaikeus ja muutokseen kuluva aika



Lähde: mukailten PWC /
Vastuullisuus kilpailutekijänä /
11.10.2005