

THEMA DES MONATS

AVA- und Kostenplanungssystem

Kosten unter Kontrolle

Die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (BGW) deckt ein großes Leistungsspektrum ab und führt jährlich die unterschiedlichsten Projekte durch. Um die Kosten für Großmodernisierungen, Sanierungen und Neubauten unter Kontrolle zu haben, setzt die technische Abteilung der Wohnungsbaugesellschaft auf ein durchgängiges AVA- und Kostenplanungssystem.



Heike Blödorn
Blödorn PR
Karlsruhe

Die Einhaltung der Kosten ist ein sehr wichtiger Aspekt. Um dies zu erreichen, setzt die BGW seit 2006 auf die Baukostenplanungs- und AVA-Software des Münchener Systemhauses G&W Software Entwicklung GmbH. Die Software muss die verschiedenen Projekttypen abbilden - von der ersten Kostenschätzung bis zur Abrechnung. Der

BGW ist es wichtig, die einzelnen Kostenstadien zu speichern und diese miteinander zu vergleichen, damit ein permanenter Überblick über die Projekte möglich ist. Darüber hinaus sollen anwenderspezifische Anforderungen der BGW umgesetzt werden können. Das Programm wird im gesamten Projektbereich eingesetzt: bei Unterhaltsmaßnahmen, bei Sanierungen und bei allen für die nächsten Jahre projektierten Neubauten.

Einsparmöglichkeiten durch Rahmenverträge
Wiederkehrende Unterhaltsmaßnahmen schreibt die technische Abteilung jedes Jahr mit allen Leistungen aus und schließt dann mit dem wirt-

schaftlichsten Bieter einen Rahmenvertrag ab. Damit können alle Maßnahmen, die auf der Basis des Rahmenvertrages während der Laufzeit abgewickelt werden, sofort ohne Ausschreibung beauftragt und abgerechnet werden. Das Managen dieser Unterhaltsmaßnahmen mittels Rahmenverträgen beschleunigt die Planung und Abrechnung der Leistungen und bietet Einsparmöglichkeiten bei den Kosten für den Bauunterhalt, da das ausführende Unternehmen günstig anbieten kann.

Jährliche Bestandsinvestitionen

Rund 25 Mio. € setzt die BGW jährlich für Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung ein, da



Ein aus dem Jahr 1865 stammender, komplett sanierter Altbau der BGW in Bielefeld mit drei Wohnungen

sie den Wohnungsbestand aus den 1950er Jahren sukzessive modernisiert. Zwecks Ausschreibung fügt die technische Abteilung die zu modernisierenden Projektstandorte zu einem Leistungsverzeichnis zusammen und gliedert diese in verschiedene Lose. Die ausführenden Unternehmen erhalten die Pläne der jeweiligen Objekte mit der Bitte, sich diese genau anzuschauen und ein Pauschalangebot für die jeweiligen Positionen des entsprechenden Loses abzugeben. Liegen die Angebote vor, liest die technische Abteilung diese in die Software ein, erstellt den Preisspiegel, vergibt den Auftrag an den wirtschaftlichsten Anbieter und schreibt die Kosten im System fest.

Neubauprojekte langfristig geplant

Plant die BGW Neubauprojekte, so entnimmt sie die Kosten für die einzelnen Einheiten, respektive die Kosten für den Quadratmeter Mietfläche, den Benchmarks der Wohnungswirtschaft. Soll ein Projekt erst in fünf Jahren realisiert werden, rechnet man eine entsprechende prozentuale Steigerung der Kosten ein und schreibt diese in der Software fest.

Nachdem die Kosten über den Index ermittelt worden sind, geht es in das nächste Stadium, das durchaus ein oder zwei Jahre später stattfinden kann. Nun konzipieren die hausinternen Architekten das Gebäude. Dabei wird die Anzahl der Wohnungen, wie viele Quadratmeter diese aufweisen sollen, das Dach, der Energieträger etc. festgelegt. Trifft man die Entscheidung, das Projekt weiterzu-

verfolgen, verteilt die technische Abteilung in der Software die Kosten entsprechend der DIN 276 auf die einzelnen Kostengruppen und verfeinert diese immer weiter. Die verschiedenen Kostenstadien werden jeweils mit einem Datum belegt. Bei Fortschreiten der Projekte passt die BGW die Kosten an. Allerdings soll ein bestimmter Kostenrahmen dabei nicht überschritten werden.

Stellt man nach Durchführung der Ausschreibung und dem Einlesen der von den Bietern abgegebenen Angebote allerdings fest, dass die Preise einen bestimmten Wert überschreiten, so entscheidet sich die BGW auch schon einmal, das Gebäude nicht zu bauen.

Abrechnung, Kostenkontrolle, Projektüberwachung

Die technische Abteilung setzt das Programm California.pro für die gesamte Abrechnung, Kostenkontrolle und Projektüberwachung ein. So unterstützt die Software das Wohnungsunternehmen von der Rechnungsprüfung und Freigabe der ersten Abschlagsrechnung über die Mängelüberwachung bis zur Rückgabe der Bankbürgschaft nach Ablauf der Gewährleistungsfrist. Die BGW erstellt auch Zahlungsanweisungen für Abschlagszahlungen, Teilschlussrechnungen und Schlussrechnungen mit dem System sowie Gutschriften und Mängelrügen und verfolgt Letztere auch mit der Software. Für die BGW sind die Durchgängigkeit sowie die Stabilität der Software entscheidend. Sie kann ihre unterschiedlichen Projekte mit de-

BGW BIELEFELD

Zu den Geschäftsfeldern der BGW zählen die Vermietung von Wohnungen und Gewerberaum, die Verwaltung von Eigentumswohnungen, die Errichtung und der Verkauf von Eigentumswohnungen, die kaufmännische und technische Betreuung von Bauprojekten, die Planung und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen sowie die Projektsteuerung. Seit der Gründung 1950 hat das Unternehmen mehr als 5.000 Eigentumswohnungen und Eigenheime gebaut und verkauft. Mit 12.000 Wohneinheiten ist die BGW, die zu 75% der Stadt Bielefeld gehört, der größte Immobiliendienstleister in Ostwestfalen, wobei sich die meisten Wohneinheiten im Stadtgebiet Bielefelds befinden.



Weitere Informationen unter:
www.gw-software.de und
www.bgw-bielefeld.de

ren verschiedenen Kostenstadien abbilden, den Schriftverkehr den Projekten entsprechend zuzuordnen sowie die Projektinformationen mittels GAEB-Schnittstellen mit externen Planungsbüros austauschen. Alle relevanten Anforderungen werden abgedeckt. ■



Agora (Restaurant): Gewerbeimmobilie der BGW, die im Jahr 2014 mit einer Grünfassade errichtet wurde