

Ein aus dem Jahr 1865 stammender Komplett sanierter Altbau in Bielefeld mit drei Wohnungen

KOSTEN IMMER UNTER KONTROLLE

Vielfältiger Einsatz von California.pro

Die BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH (BGW) deckt ein großes Leistungsspektrum ab und führt jährlich die unterschiedlichsten Projekte durch. Um die Kosten für Großmodernisierungen, Sanierungen und Neubauten immer unter Kontrolle zu haben, setzt die technische Abteilung der Wohnungsbaugesellschaft auf das durchgängige AVA- und Kostenplanungssystem California.pro.

Die BGW ist nicht nur das größte Unternehmen der Immobilienwirtschaft in Bielefeld, sondern mit rund 11.700 eigenen Wohnungen und über 270 Gewerbeobjekten auch die Nummer 1 in Ostwestfalen-Lippe. Seit ihrer Gründung im Jahr 1950 hat sich die BGW vom reinen Wohnraumversorger zu einem modernen Dienstleistungsunternehmen entwickelt, das mit einer Vielzahl von kundenorientierten Angeboten Verantwortung für die Stadt Bielefeld und ihre Bürger:innen übernimmt.



Agora (Cafè/Restaurant); Gewerbeimmobilie (im Jahr 2014 mit Grünfassade errichtet)

Einhaltung der Kosten

Die Einhaltung der Kosten ist ein sehr wichtiger Aspekt. Um dieses zu erreichen, setzt das Unternehmen bereits seit 2006 auf die durchgängige Baukostenplanungs- und AVA-Software des Münchener Systemhauses G&W Software AG. So muss California.pro die verschiedenen Projekttypen optimal abbilden, und das von der ersten Kostenschätzung bis zur Abrechnung.
Auch ist es den Bielefeldern wichtig, die einzelnen Kostenstadien zu speichern und diese miteinander zu vergleichen, damit ein permanenter Überblick über die Projekte möglich ist. Darüber hinaus soll der Softwarehersteller die anwenderspezifischen Anforderungen der BGW umsetzen können. Alle diese Wünsche und Anforderungen deckt G&W mit California.pro ab. Eingesetzt wird das Programm im gesamten Projektbereich: beim Neubau, bei den Unterhaltsmaßnahmen und bei Sanierungen. Aber auch alle für die nächsten Jahre projektierten Neubauten sind in California.pro angelegt.

Einsparmöglichkeiten durch Rahmenverträge

Wiederkehrende Unterhaltsmaßnahmen schreibt die technische Abteilung jedes Jahr mit allen vorkommenden Leistungen aus und schließt dann mit dem wirtschaftlichsten 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. Der Vorteil liegt für die BGW klar auf der Hand. Das Managen der wiederkehrenden Unterhaltsmaßnahmen mittels Rahmenverträgen

beschleunigt die Planung und Abrechnung der Leistungen. Darüber hinaus bietet es erhebliche Einsparmöglichkeiten bei den Kosten für den Bauunterhalt, da das ausführende Unternehmen entsprechend günstig anbieten kann.

Jährlich durchgeführte Bestandsinvestitionen

Rund 25 Millionen Euro setzt die BGW jährlich für Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung ein, da sie den Wohnungsbestand aus den 50er Jahren sukzessive modernisiert. Die Modernisierungen beinhalten zum Beispiel den Einbau von Wärmedämmverbundsystemen und neuen Fenstern, die Dämmung von Dachböden und Kellerdecken, häufig auch ein neues Beheizungssystem sowie die Sanierung der Balkone, sofern welche vorhanden sind.

Zwecks Ausschreibung fügt die technische Abteilung die zu modernisierenden Projektstandorte zu einem Leistungsverzeichnis zusammen und gliedert diese in verschiedene Lose wie Wärmedämmverbundsystem, neue Dächer, neues Heizungssystem etc. Die relevanten 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 California.pro ein, erstellt den Preisspiegel und 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 einen 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 California.pro 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 weiterzuverfolgen, verteilt die technische Abteilung in California.pro 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.



Neubau einer Wohnanlage nach dem Bielefelder Modell mit 47 Wohnungen.

Abrechnung mit California.pro

Die technische Abteilung setzt das Programm auch für die gesamte Abrechnung, Kostenkontrolle und Projektüberwachung ein. So unterstützt die Software die Bielefelder 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 von California.pro das Wichtigste. Auch kann die BGW ihre unterschiedlichen Projekte mit deren verschiedenen Kostenstadien abbilden, den Schriftverkehr den Projekten entsprechend zuordnen sowie die Projektinformationen mittels GAEB-Schnittstellen mit externen Planungsbüros austauschen. Somit deckt California.pro alle relevanten Anforderungen ab.

www.bgw-bielefeld.de

Autorin: Heike Blödorn, Karlsruhe
Fotos: Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft

© G&W Software AG