

Luftaufnahme des Neubau-Projekts „Gesundheitspark Schweinfurt" in zwei Bauabschnitten

MODERNISIERUNG, NEUBAU UND BAUUNTERHALT

California.pro unterstützt Schweinfurter Wohnungsbaugesellschaft

Eine vorrangige Aufgabe der SWG Stadt- und Wohnbau GmbH aus Schweinfurt ist es, die Bevölkerung mit preiswertem und attraktivem Wohnraum zu versorgen. Darüber hinaus betreut das Unternehmen zahlreiche städtische Liegenschaften und führt dafür auch die Unterhaltsmaßnahmen durch. Um die Kosten für Modernisierungen, Neubauten und Bauunterhalt unter Kontrolle zu haben, setzt die Wohnungsbaugesellschaft seit 2007 auf die durchgängige AVA- und Kostenplanungslösung der Münchener G&W Software AG.

Ziel des 1935 gegründeten Vorläufers der heutigen SWG war die Versorgung der Industriearbeiterschaft mit preiswertem Wohnraum. Da nach dem Zweiten Weltkrieg die Hälfte des Wohnraumes zerstört war, musste in Schweinfurt schnell und viel neu gebaut werden. Seit 2008 befindet sich das Wohnungsbauunternehmen vollständig im Eigentum der Stadt und bewirtschaftet seitdem auch städtische Liegenschaften wie Schulen, Sporthallen, Schwimmbäder, Parkhäuser, das Rathaus, das Stadion, ein Museum und das Eisstadion. Darüber hinaus betreut die SWG die Immobilien der Schweinfurter Stadtwerke wie Trafo- und Gasstationen, Schalt- und Umspannhäuser, Buswartestellen, Busbahnhof, Wasserwerk und das Stadtwerke-Betriebsgelände.

Bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum behält die Tochtergesellschaft der Stadt Schweinfurt alle Bevölkerungsgruppen im Blick: vom Single bis zur Großfamilie, vom Starterhaushalt bis zum Rentner. Dazu entwickelt sie den öffentlichen Wohnungsbestand weiter und passt diesen an die Anforderungen der Zukunft an. Als Bauträger errichtet das Unternehmen für die Stadt Schweinfurt hochwertige Eigenheime, öffentliche Gebäude sowie Gewerbeimmobilien. In ihrem Bestand hat die SWG heute rund 5.000 Wohnungen, 89 Gewerbeeinheiten, 1.250 Garagen und 1.300 Stellplätze. Auch verwaltet sie 1.700 Wohnungen anderer Eigentümer.

Jederzeit Kostenübersicht

Zwecks optimaler Kostensteuerung der unterschiedlichen Bauprojekte ist es für das Wohnungsbauunternehmen wichtig, jederzeit eine Übersicht sowohl über die Kosten der einzelnen Stadien als auch über die gesamten Baumaßnahmen zu haben. Diese Anforderungen deckt der Softwarehersteller G&W mit California.pro optimal ab. Eingesetzt wird das Programm jeweils mit unterschiedlichem Schwerpunkt bei den Modernisierungen, bei den Unterhaltsmaßnahmen und beim Neubau. Bei letzterem nutzt die SWG das Programm ausschließlich zur Kostenverfolgung, da Planung und die Projektleistungen für die Neubauten extern vergeben werden.

Umfangreiche Modernisierungen

Ein großer Teil des Wohnungsbestandes ist in den 50er Jahren erbaut worden, daher sehen sich die Schweinfurter vor der Aufgabe, die Wohnungen zu sanieren und auch barrierearm zu modernisieren. Dies beinhaltet zeitgemäße Grundrisse mit größeren Kinderzimmern und offenen Küchen, den Anbau von Balkonen, den Einbau von Wärmedämmverbundsystemen und neuen Fenstern, die Dämmung von Dachböden und Kellerdecken, die Erneuerung der Elektro- und Wasserleitungen sowie wegen des guten Primärenergiewertes den Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz der Stadt.



Neubau des medizinischen Versorgungszentrums „Gesundheitspark Schweinfurt" (mit insgesamt 12 Wohneinheiten)

Bei der Wohnungsmodernisierung setzen die Bauspezialisten California.pro ab der Leistungsphase 3 ein. Dazu greifen die Planer auf vorhandene Leistungsverzeichnisse ähnlicher bereits realisierter Projekte zu, kopieren die benötigten Informationen ins neue LV und passen die Daten dann dem neuen Projekt an. Nach Fertigstellung des LVs erhalten die Bieter dieses als GAEB-Datei. Liegen die Angebote vor, lesen die Kostenplaner diese ins Programm ein und erstellen den Preisspiegel. Dieser kann detailliert oder komprimiert, als Schwerpunkt- oder

Ausreißerpreisspiegel mit allen Raffinessen dargestellt werden und sorgt so für eine größtmögliche Transparenz. SWG prüft die Angebote technisch und rechnerisch und vergibt dann den Auftrag an den wirtschaftlichsten Bieter. Daraufhin wird das Auftragsleistungsverzeichnis ebenso wie jeder folgende einzelne Kostenstand bis zum Abschluss der abgerechneten Baumaßnahme jeweils zu Vergleichszwecken festgeschrieben. Auch das gesamte Nachtragsmanagement läuft beim Schweinfurter Wohnungsbauunternehmen über California.pro.



Fassadenansicht des fertiggestellten Neubau-Projekts "Gesundheitspark Schweinfurt"

Jederzeit aktueller Kostenstand einsehbar

Dipl.-Ing. Guido Denner, Mitarbeiter der Gruppe Neubau / Modernisierung erläutert: „Wir müssen monatlich unserer Controllingabteilung den Baukostenstand berichten. Dazu eignet sich das System hervorragend. So können wir angefangen bei der Planung bis zur Abrechnung jederzeit den aktuellen Kostenstand abrufen." Mit California.pro erstellt der Anwender eine lückenlose Historie der einzelnen Stadien vom Planungs-LV und der Kostenberechnung über den Kostenanschlag, den Hauptauftrag bis hin zur Kostenfeststellung. Auch eine Übersicht der Kostenentwicklung mit Über- und Unterschreitungen, mit Hochrechnung und Prognose für das gesamte Projekt, für einzelne Vergabeeinheiten oder für einzelne Positionen ist darstellbar. Dadurch sind die Planer in der Lage, bei Unstimmigkeiten rechtzeitig steuernd eingreifen zu können.

Breites Spektrum

Für die SWG ist das breite Spektrum der AVA- und Baukostenmanagementsoftware sowie die Stabilität des Programms wesentlich. So kann das Wohnungsbauunternehmen seine unterschiedlichen Projekte mit deren verschiedenen Kostenstadien abbilden und die dazugehörigen Informationen auf Knopfdruck abrufen. Auch ist es wichtig, jederzeit auf die Leistungsbeschreibungen zugreifen zu können, um diese für ähnliche, neue Projekte zu nutzen. „Da unsere Tätigkeiten bei der Modernisierung der Wohngebäude sich sehr ähneln, haben wir mit unserem momentanen LV-Bestand eine Basis, die wir gut nutzen können", meint Bauingenieur Denner.

Ausblick in die Zukunft

Um zukünftig Projekte mit einem Gebäudemodell zu planen, hat die SWG als Voraussetzung für BIM auf eine modellbasierte CAD-Software umgestellt. Guido Denner dazu: „Die benötigte Informationstiefe klären wir mit den beteiligten Abteilungen. Unser Ziel ist es, die in Planung und Ausführung gesammelten Daten für die Bewirtschaftung der Immobilien zu nutzen."

California.pro unterstützt auch den BIM-Prozess. Mit dem Modul BIM2AVA wird aus dem 3D-Gebäudemodell der CAD das kaufmännische Gebäudemodell. Durch die bidirektionale Verbindung kann jedes AVA-seitig betrachtete Bauteil direkt im 3D-Modell lokalisiert werden und umgekehrt. So ermöglicht das Modul eine schnelle, präzise Kostenermittlung, die Änderungen der Planung sowie eine „echte" Kostengestaltung mit einer automatisierten Erstellung der Leistungsverzeichnisse berücksichtigt.

www.gw-software.de und www.swg-sw.de

Autorin: Heike Blödorn, Karlsruhe
Quelle: SWG Stadt- und Wohnbau GmbH, Schweinfurt

© G&W Software AG