

## Anwender berichten

### Landratsamt Starnberg setzt auf AVA- und Kostenplanungssoftware aus Bayern

**Für das Baucontrolling in der Bauverwaltung ist eine jederzeit verfügbare aussagekräftige Übersicht über alle Unterhaltsprojekte unabdingbar.**

**Das Landratsamt Starnberg zieht für G&W AKTUELL ein Resumée aus dem erfolgreichen Umstieg zu G&W und CALIFORNIA 3000.**

Der Bauunterhalt erfährt in den Kommunen oftmals unbewusst zu wenig Aufmerksamkeit. Kosten fallen an, aber da die durchgeführten Tätigkeiten nicht so spektakulär wie in einem Neubauprojekt sind, wird der mit dem Bauunterhalt verbundene hohe Arbeitsaufwand oft nicht richtig wahrgenommen. Nicht zuletzt deshalb setzt der Sachbereich Kreiseigener Hochbau des Landratsamtes Starnberg auf eine leistungsfähige AVA- und Kostenplanungssoftware. Denn diese liefert jederzeit eine Übersicht über die zahlreichen Unterhalts- und Sanierungsprojekte sowie die Wartungsarbeiten der eigenen Liegenschaften transparent darzustellen. Die Kosten können besser vorausschauend geplant und gesteuert werden.

#### Wo G und W zuhause sind ...

Der Landkreis Starnberg ist ein besonders schönes Stück bayerischen Oberlandes. Das Gebiet zwischen Starnberger See und Ammersee mit der bayerischen Alpenkette im Süden und der Stadt München im Norden bietet auch heute noch eine beeindruckende Lebens- und Landschaftsqualität. Über zwei Drittel der Fläche des Starnberger Fünf-Seen-Landes stehen unter Natur- und

Landschaftsschutz. Bereits vor langer Zeit wussten Herrscher und viele Künstler die Schönheit dieser besonderen Landschaft zu schätzen.

"Sissi", die Kaiserin von Österreich, deren Sommerresidenz 24 Jahre lang das heutige Hotel „Kaiserin Elisabeth“ in Feldafing war, traf sich

All dies sind segensreiche Bedingungen, die – neben vielen anderen Hightech Produkten – vorzügliche Bausoftware gedeihen lassen, und so ist es nicht weiter verwunderlich, dass sowohl das „G“ als auch das „W“ von G&W am Ammersee bzw. am Starnberger See zuhause sind.



*Die gelungene Architektur des Landratsamts Starnberg fügt sich perfekt in die Umgebung des Starnberger Sees ein ...*

sabeth“ in Feldafing war, traf sich häufig am Starnberger See mit dem als „Märchenkönig“ berühmten König Ludwig II. Über dem reizvollen Ammersee erhebt sich schon seit Jahrhunderten stolz und mächtig Bayerns Heiliger Berg, das Kloster Andechs, einer der drei bedeutendsten deutschen Wallfahrtsorte. Weltweit genießt aber auch das – nach sehr persönlicher Meinung der Chefredaktion – „göttliche“ Bier der Klosterbrauerei Andechs.

Zu den Liegenschaften des 125.000 Bewohner zählenden Landkreises gehören zehn Gebäude unterschiedlichen Alters, vom Verwaltungsgebäude und den Schulen über ein Alten- und Pflegeheim bis hin zu Liegenschaften mit gewerblicher Nutzung. Bei den Liegenschaften handelt es sich hierbei um denkmalgeschützte Gebäude ebenso wie um moderne Verwaltungsgebäude wie beispielsweise das 1987 eröffnete Landratsamt.

Neubauprojekte sind momentan nur in Vorplanung, so ist der 3-köpfige Sachbereich des Landratsamtes derzeit fast ausschließlich mit der Sanierung und Unterhaltung der kreiseigenen Liegenschaften beschäftigt. Vielfältige Unterhaltsarbeiten unterschiedlicher Größenordnung fallen jährlich quer durch alle Gewerke an: Anfangen von Parkettsanierung über Anstricharbeiten, Boden- und Fenstersanierungen, Brandschutzmaßnahmen, Küchentechnik bis hin zu den haustechnischen Gewerken. Ausschließlich im Hause selbst werden die Hochbaugewerke betreut. Bezüglich Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektrotechnik bedienen sich die Experten des Kreiseigenen Hochbaus der kompetenten Unterstützung von Fachplanungsbüros.

### Entscheidung im Mai 2001

Als die jetzige Leiterin des Sachbereichs Karin Mertens nach Starnberg kam, fand sie eine Ausschreibungssoftware vor. Allerdings stellte sich heraus, dass das damalige AVA-System instabil lief und der Lieferant mit den Softwareaktualisierungen im Verzug war. Auch konnten einige notwendige Neuerungen vom Vertragspartner nicht termingerecht zur Verfügung gestellt werden. Aus diesem Grund sah man sich auf dem Markt um und entschied sich im Mai 2001 dafür das AVA- und Kostenplanungssystem CALIFORNIA 3000 der in der bayerischen Landeshauptstadt beheimateten G&W Software Entwicklung GmbH zu testen.

Grund für die Entscheidung war, dass einerseits zufriedene Anwender das Programm empfohlen hatten und andererseits die Fachplanungs-

büros, mit denen der Kreiseigene Hochbau kooperiert, ausschließlich mit dem System arbeiteten. Hinzu kommt, dass gerade in Kommunen die Verwaltungsarbeit mit aufwändigen und vielfältigen Dokumenten eine große Rolle spielt. Daher war ein wesentliches Ziel, die Verwal-

Textbearbeitung und Auftragsabwicklung in einem System integrieren.“ Bei den zehn Liegenschaften des Landkreises sind jährlich etliche Ausschreibungen zu tätigen. Dokumente sollten nicht von Leistungsverzeichnis, Preisspiegel und Abrechnung getrennt werden, da diese



... und erinnert an frühe Siedlungsformen am Ufer des Sees

tungstätigkeiten zusammen mit den umfangreichen kaufmännisch-technischen Aufgaben, die im durchgängigen Prozess Kostenplanung, AVA und Baucontrolling zu bewältigen sind, zu bearbeiten.

### Sämtlicher Schriftverkehr ist im System enthalten

„Wir haben sehr viele Dokumente zu verwalten, erläutert die engagierte staatlich geprüfte Bautechnikerin Karin Mertens, daher wollten wir

Trennung viel aufwändiger erschien. Vorgabe des Kreiseigenen Hochbaus an die Softwareentwickler von G&W war daher, die vorhandenen Dokumente komplett im System zu verwalten. So können in der im System integrierten Text- und Dokumentenverwaltung alle anfallenden Auftragsformulare, Aktenvermerke, Bauprotokolle und der sonstige Schriftverkehr bearbeitet und beim Projekt und dem entsprechenden Auftrag abgelegt werden. Dadurch

## Anwender berichten

### Landratsamt Starnberg setzt auf AVA- und Kostenplanungssoftware aus Bayern

---

sind sie ohne lästiges Suchen immer sofort im Zugriff. Alle enthaltenen Formulare sind auf die Anforderungen des Landratsamtes zugeschnitten und mit dem eigenen Briefkopf versehen.

durchgeführt werden, erfasste man im System. Darüber hinaus fallen Umbauten und Sanierungsmaßnahmen in den einzelnen Gebäuden an, wie z.B. Errichtung einer Fotovoltaikanlage, Erweiterung der

möglich, wobei auf abgerechnete Projekte zurückgegriffen werden kann. Alternativ dazu erstellen die Mitarbeiter für anfallende Arbeiten ein so genanntes „Grob-LV“ für die Kostenberechnung. Die so ermittelten Kosten werden mit definierten prozentualen Sicherheitszuschlägen versehen, um die erforderlichen Kostenpuffer für unvorhergesehene Tätigkeiten in den Haushaltsplan einzuarbeiten und so unliebsame Überraschungen zu vermeiden. Parallel zur Haushaltserstellung finden Haushaltsbesprechungen mit der Kämmerei statt, in denen die Projekte mit den dazugehörigen Kosten auf Machbarkeit überprüft werden. Die Freigabe des Haushaltes erfolgt regelmäßig im Februar des darauf folgenden Jahres.



*Kreisaltenheim Garatshausen, Rundbau Pflegeheim*

#### Einführung des Systems

In der Einführungsphase des Systems fuhr das Sachgebiet zuerst einmal zweigleisig. Die noch laufenden Projekte bearbeitete man mit der alten Software. Gleichzeitig legten die Mitarbeiter die notwendigen Dokumente für die neuen Projekte in CALIFORNIA 3000 an. Da für alle Liegenschaften immer laufende und wiederkehrende Unterhaltsarbeiten jedes Jahr turnusmäßig anfallen, schließt der Kreiseigene Hochbau dazu mit Firmen Verträge für die Wartung von Alarmanlagen, Heizungen, Klimaanlage, Diskussionsanlagen etc. oder für Reinigungstätigkeiten ab. Diese sowie die Wartungsarbeiten, die nach Abnutzung

Stellplätze und Sanierung der Bodenbeläge und der Beleuchtungsanlagen. Auch die hier zugehörigen Dokumente wurden zusammen mit den entsprechenden Leistungsverzeichnissen angelegt. Zum Jahreswechsel 2001/2002 entschied man sich zum Datentransfer. Ab diesem Zeitpunkt arbeiteten die Sachbereichsleiterin und ihre zwei Mitarbeiterinnen konsequent nur noch mit dem CALIFORNIA 3000.

#### Kostenplanung des Haushaltes

Jeden Mai beginnt die Haushaltsplanung für das kommende Jahr. Mit dem Programm ist eine schnelle Kostenschätzung aus Vergleichsobjekten mittels Gebäudeparametern

#### Feinplanung mit System

Ist der Haushalt genehmigt, beginnt die detaillierte Feinplanung. Dazu werden genaue Kostenberechnungen mit Zusammenstellung der benötigten Leistungen mit Mengen und in der Datenbank gepflegten oder von den Dynamischen BauDaten von Dr. Schiller und Partner zur Verfügung gestellten Einheitspreisen aufgestellt. CALIFORNIA 3000 gewährleistet einen durchgängigen transparenten Kostenplanungsprozess, indem es alle Kostenstände von der Kostenschätzung bis zur abschließenden Kostenfeststellung dokumentiert und als Kostenentwicklung gegenüberstellt.

Nun beginnt man im Landratsamt mit dem Ausschreibungsprozedere. Abhängig von den Vergabebedingungen schreibt der Sachbereich beschränkt oder öffentlich aus. Mit

CALIFORNIA 3000 kann das LV aus beliebigen Quellen wie den vorhandenen Projekt-LVs, büroeigenen Stammtexten oder aus Standardbaudaten erstellt werden. Im Landratsamt bedient man sich der STLB-Bau Texte des DIN und der zugehörigen DBD-Baupreise der Dynamischen BauDaten der Dr. Schiller & Partner GmbH. Dadurch wird sichergestellt, dass die Inhalte immer auf dem aktuellem Stand der Technik und Rechtsprechung sind und auch zu selten benötigten Leistungen realistische Schätzpreise verfügbar sind. Beim Vergabeverfahren fällt auf, dass heute erfreulicherweise immer mehr Firmen das Leistungsverzeichnis auch in elektronischer Form im GAEB-Format anfordern, so dass die LVs sowohl in Papierform als auch auf Datenträger bzw. künftig auch per E-Mail verschickt werden. Die mit Preisen versehenen Angebote werden geprüft, zur Auswertung im Preisspiegel verglichen, dann erfolgt die Vergabe.

Bei der Bearbeitung kommt die im Programm integrierte Textverarbeitung wieder zum Tragen, die auch Grafiken in den Texten unterstützt. Karin Mertens dazu: „Um die Auftragsabwicklung herum gruppiert sich viel Text, d.h. dort sind unsere gesamten Auftragsformulare gespeichert, Aktenvermerke, Bauprotokolle, diese sind alle mit unseren Formularvordrucken hinterlegt.“

Der nächste Schritt beim Landratsamt ist, Abrechnung und Projektüberwachung mit dem Programm CALIFORNIA 3000 durchzuführen. Das beinhaltet die Überwachung der gesamten Bauausführung

von der Rechnungsprüfung über die Freigabe der ersten Abschlagsrechnung bis zur Schlussrechnung, das Nachtragsmanagement, die Überwachung von Mängeln und Gewährleistungsfristen sowie die ständige Projektkontrolle als Werkzeug für das Projektcontrolling. Dabei bietet das System u.a. gewerkübergreifende Übersichten über die Kostenentwicklung mit Abrechnungsstand und Prognose pro Vergabeeinheit und für das gesamte Projekt, Soll-Ist-Vergleiche und eine Hochrechnung der Kostenentwicklung.

Für die Mitarbeiter des Sachbereichs Kreiseigener Hochbau des Landratsamts Starnberg war es wichtig,

dass sie alle Module, angefangen bei der Kostenermittlung nach DIN 276 bzw. DIN 18960 oder GEFMA für den Unterhalt über die LV-Erstellung, Mengenermittlung und Abrechnung nach DA11, Projektüberwachung, Datenaustausch nach GAEB etc. als ganzheitliche Lösung aus einer Hand bekommen konnten.

„Die im System vorgegebenen Arbeitsabläufe ermöglichen eine Zeit und Kosten sparende Bearbeitung der Projekte. Außerdem haben wir in G&W einen flexiblen Partner gefunden, der auf unsere Bedürfnisse eingeht und unsere internen Anforderungen systemtechnisch optimal umsetzt“, ergänzt Karin Mertens.



Kreisaltenheim Garatshausen, Rundbau Pflegeheim