



G&W

Anwenderbericht CALIFORNIA 3000: SKE

PPP-Modell für Offenbacher Schulen

CALIFORNIA 3000 unterstützt **Ausschreibung, Vergabe und** **Kostenkontrolle**

Entscheidende Mehrwerte wie Kosteneinsparungen, schnellere Sanierungen und eine bessere Instandhaltungsqualität macht sich der Landkreis Offenbach in Zeiten knapper öffentlicher Haushalte zunutze. Das PPP-Modell, bei dem die kreiseigenen Schulgebäude künftig privat bewirtschaftet und saniert werden, ist in Umfang und Auswirkungen bisher einmalig in Deutschland. Vertragspartner des Kreises Offenbach für dieses zukunftsweisende PPP-Modell ist die eigens gegründete Projektgesellschaft SKE Schul-Facility-Management GmbH (SFM).



Sporthalle Weibelfeldschule, Dreieich

Die Projektgesellschaft ist zuständig für den Bauunterhalt und Betrieb von 41 kreiseigenen Schulen mit 234 Gebäuden, einer Netto-Grundfläche von 226.000 qm, einer Gesamtfläche von 457.000 qm inklusive Außenanlagen. Gleichzeitig ist sie Auftraggeberin der zur SKE Group gehörende Bauunternehmung Ehrenfels GmbH. Neben der Gebäudebewirtschaftung, welche Hausmeisterleistungen, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten, die Energiebewirtschaftung sowie die Pflege der Außenanlagen beinhaltet, gehören sämtliche Sanierungsleistungen dazu. Der am 1. Oktober 2004 begonnene Vertrag weist eine Laufzeit von 15

Jahren auf, wobei die Sanierungsarbeiten innerhalb der ersten fünf Jahre abgeschlossen sein werden.



*Naturwissenschaftsraum Weibelfeldschule,
Dreieich*

Das Projektvolumen beläuft sich auf insgesamt 370,4 Mio. €. Würde der Kreis die Arbeiten wie bisher leisten, so müsste er knapp 88,4 Mio. € mehr aufbringen. Diese Einsparung kommt auf der einen Seite zustande, weil die SKE durch ihre 30-jährige Erfahrung im betreiben von Immobilien unter der Beachtung des Lebenszykluses von Gebäuden stark verwachsen ist, aber auch die Synergien werden durch Zusammenführung der Aufgaben und Abläufe erreicht. Nachhaltige Instandhaltung sichert die langfristige Werterhaltung der Projekte. Im Vordergrund steht der Lebenszyklus der Immobilien mit all seinen Facetten

Einbinden der Außenstellen

Wirtschaftliches Arbeiten ist für die SKE von jeher das A und O. Dass dabei der Softwareeinsatz nicht zu kurz kommt, versteht sich von selbst. Da man bei der SKE eine zentrale Datenhaltung betreibt und alle Außenstellen über Standleitungen an den Rechner in der Mannheimer Zentrale angebunden sind, musste die gesuchte Ausschreibungssoftware dieses unterstützen. Nach einer Marktrecherche und der Empfehlung einer Niederlassung, bei der das AVA - und Kostenkontrollsystem CALIFORNIA 3000 schon länger erfolgreich im Einsatz war, entschied man sich im Jahre 2004 für das Pro-



G&W

Anwenderbericht CALIFORNIA 3000: SKE

gramm der Münchener G&W Software Entwicklung GmbH. IT-Leiter der SKE Joachim Schwarz begründet die Entscheidung: „Neben den vorliegenden positiven Erfahrungen sprach für das System die einfache und schnelle Erstellung der Leistungsverzeichnisse und vor allen Dingen die Stabilität. Da wir eine zentrale Datenhaltung betreiben und CALIFORNIA 3000 die Oracle Datenhaltung unterstützt, fiel uns die Entscheidung relativ leicht.“ Als großer Vorteil stellte sich auch heraus, dass die gesamten Außenstellen, die nur über eine einfache DSL-Leitung verfügen, leicht einzubinden sind.

Dachte man bei der SKE anfangs nur an die Erstellung von Leistungsverzeichnissen, so lernte man mit der Zeit die Vorteile einer durchgängigen Lösung zu schätzen. So bietet diese Lösung Kostentransparenz während des gesamten Planungs- und Ausführungsprozesses, Qualitätssicherung der Planung sowie die Beschleunigung der einzelnen Arbeitsvorgänge. Durch den modularen Systemaufbau sowie durch das flexible Lizenzierungsverfahren passt sich CALIFORNIA 3000 jeder Unternehmensstruktur und Aufgabenstellung innerhalb der SKE Group an.

Einstieg mit LV-Erstellung

Nachdem die SFM die Pläne erstellt hat, gibt sie diese an Ehrenfels; weiter. Dort erstellen die Mitarbeiter der Arbeitsvorbereitung anhand der Zeichnungen mit dem Raumbuch-Modul die Massen. Das Modul unterstützt u.a. das schnelle Arbeiten mit parametrisierten Vorlagen für Bauteile und Räume. Außerdem können die Daten des einmal erfassten Objektes für alle Folgemaßnahmen genutzt werden. „Dazu nehmen wir aus unseren Stammdaten die Positionen, die Arbeitsschritte, die in jedem Raum zum Tragen kommen, und kopieren diese in das Raumbuch hinein“, erklärt Bautechniker Andreas Ehret, Leiter der Arbeitsvorbereitung von Ehrenfels. Aus dem Raumbuch heraus generiert der Arbeitsvorbereiter dann das Leistungsverzeichnis. Dabei greift er in vielen Fällen auf die Daten des Stamm-Schul-Leistungsverzeichnisses zurück.



*Naturwissenschaftsraum Weibelfeldschule,
Dreieich*

Mit Ausschreibungsportal Prozess beschleunigen

Um den Ausschreibungs- und Vergabeprozess zu beschleunigen und zu vereinfachen, setzt die SFM auf ihr Ausschreibungsportal. Durch Ausfüllen eines Online-Fragebogens meldet sich der Planer oder Nachunternehmer unter <http://www.sfm-online.de> an. In diesen gibt er neben seinen Kommunikationsdaten Firmengröße und ISO-Zertifizierung sowie sein Gewerk oder seine Planungstätigkeit ein. Insgesamt stehen 49 Gewerke zur Auswahl.

Nachdem Arbeitsvorbereiter Ehret das Leistungsverzeichnis in das Ausschreibungsportal gestellt hat, erhalten die momentan 700 angemeldeten Bieter automatisch eine Benachrichtigung per Email, selektiert nach Gewerken. Damit der Datenaustausch zwischen der SFM und allen Bietern reibungslos funktioniert, wird das LV mit Preiseingabeprogramm von CALIFORNIA 3000 eingestellt. Damit kann auch



G&W

der Bieter ohne Kalkulations- oder Angebotsprogramm die Datei bearbeiten, indem er einfach seine Angebotspreise einträgt. Das Programm druckt sein automatisch korrekt errechnetes Angebot aus und übermittelt dieses elektronisch.



*eine von sieben Klassenraumerweiterungen
Weibelfeldschule, Dreieich*

Die Wirtschaftlichsten werden berücksichtigt

Die Arbeitsvorbereitung liest die Daten in CALIFORNIA 3000 ein und erstellt dann den Preisspiegel je nach Wunsch detailliert oder komprimiert auch als grafische Auswertung. Die Software unterstützt auch bei der Erstellung eines Schwerpunkt- oder Ausreißerpreisspiegels. „Da wir nicht an den Billigsten, sondern an den Wirtschaftlichsten vergeben, überlegen wir nun, welche Unternehmen wir zu Vertragsverhandlungen einladen. Generell verhandeln wir immer mit zwei oder drei Unternehmen“, so Ehret. Vertraglich festgehalten ist bei der Auftragsvergabe die im Kreis ansässigen Firmen zu berücksichtigen. So werden bereits heute 75 % der Aufträge in der Region

Anwenderbericht CALIFORNIA 3000: SKE

erteilt. „Die restlichen 25 % sind Leistungen, die kein Unternehmen aus der näheren Umgebung übernehmen kann, wie z.B. die Lieferung von naturwissenschaftlichen Einrichtungen für die Chemie- und Physiksäle, Schulmöbel, Tafeln etc.“

Nach der Vergabe der Aufträge übergibt die Arbeitsvorbereitung den Vorgang mit Vertrag und Leistungsverzeichnis an die Bauleitung. Haben die Handwerker die Leistungen erbracht, überprüfen die Bauleiter die in Rechnung gestellten Massen. Dazu ziehen sie sich die entsprechenden Aufmaße aus dem Raumbuch-Modul heraus und geben dann nach erfolgter positiver Rechnungsprüfung die Rechnung frei.

Schnelles, produktives Arbeiten

Nach dem Nutzen von CALIFORNIA 3000 befragt, erläutert Ehret: „Der Aufbau des Programms ist selbst erklärend, sodass jeder schnell produktiv mit der Software arbeiten und ein Leistungsverzeichnis in kürzester Zeit erstellen kann. Auch sparen wir viel Zeit durch das Arbeiten mit dem Raumbuch-Modul. Da die Arbeiten, die in einem Klassenzimmer ausgeführt werden müssen, oftmals wiederkehrend ähnlich sind, kann ich einen Klassenraum mit den entsprechenden LV-Positionen fertig stellen und kopiere diesen dann nur noch.“ Wegen der vielen positiven Ergebnisse arbeiten mittlerweile bei der gesamten SKE Group 40 Mitarbeiter an verschiedenen Standorten mit CALIFORNIA 3000.

Autorin: Heike Blödorn, Karlsruhe
Fotos: Bauunternehmung Ehrenfels,
Langen

© G&W Software Entwicklung GmbH 2006

Weitere Informationen zu G&W und CALIFORNIA 3000 erhalten Sie bei:

G&W Software Entwicklung GmbH

Stammhaus München
Bayerstr. 13
80335 München
Tel: 089 / 51 50 6-4
Fax: 089 / 51 50 6-999
Mail: info@gw-software.de

Niederlassung Berlin
Frankfurter Allee 31A
10247 Berlin
030 / 42 02 47-7
030 / 42 02 47-99

Niederlassung Essen
Borbecker Platz 5
45355 Essen
0201 / 6 13 54-0
0201 / 6 13 54-22