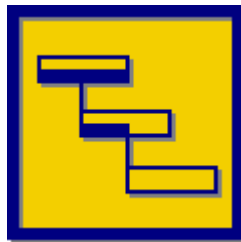


## **Projektplanung und Ressourceneinsatz**

*Thema: IuK bei der Steuerung von Instandsetzungsprozessen in der Immobilienwirtschaft*



Autor:	Dr.- Ing. Karsten Schönberger bluetrust-baunetzwerke GmbH
Anschrift:	Sternbergstraße 4 76131 Karlsruhe
Telefon:	+49 – 721 - 66499664
Fax:	+49 – 721 - 66499659
E-Mail:	<a href="mailto:schoenberger@bluetrust.net">schoenberger@bluetrust.net</a>
www :	<a href="http://www.bluetrust.net">www.bluetrust.net</a>

## 1. Ausgangssituation

Die Situation in der Immobilienwirtschaft hat sich in den letzten Jahren grundlegend verändert. Die Neubauaktivitäten in ganz Deutschland sind deutlich zurückgegangen. Das Bauen im Bestand mit den Tätigkeitsfeldern der Renovierung, Modernisierung und Instandsetzung rückt daher in den Mittelpunkt der Aktivitäten. Laut Bundesarbeitskreis *Altbauerneuerungen* werden im nächsten Jahr 74 Prozent des gesamten Bauvolumens auf die Modernisierung von alten Häusern entfallen, der Anteil der Neubaumaßnahmen geht auf 26 Prozent zurück. Dies gilt nicht nur für Wohn-, sondern auch für Gewerbeimmobilien. Die anhaltende Rezession und die Entzauberung der New Economy ziehen in diesem Bereich Leerstände und fallende Mieten nach sich. Auch die Wohnungswirtschaft hat vor allem in den neuen Ländern mit Leerständen zu kämpfen. Diese Tatsache zwingt Immobilienbetreiber zunehmend dazu, Methoden zu ergreifen und Werkzeuge einzusetzen, die die Effizienz im eigenen Unternehmen steigern. Die Aufgabenstellung lautet: Mehr Sanierungsprojekte in der selben Zeit abwickeln. Dies setzt eine prozessorientierte Vorgehensweise und unterstützende Werkzeuge voraus. Durch Reduktion der Prozessaktivitäten bei der Abwicklung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen im Aufgabenfeld der Koordination wird dieser Aufgabenstellung entsprochen.

### Aufgabenfelder der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

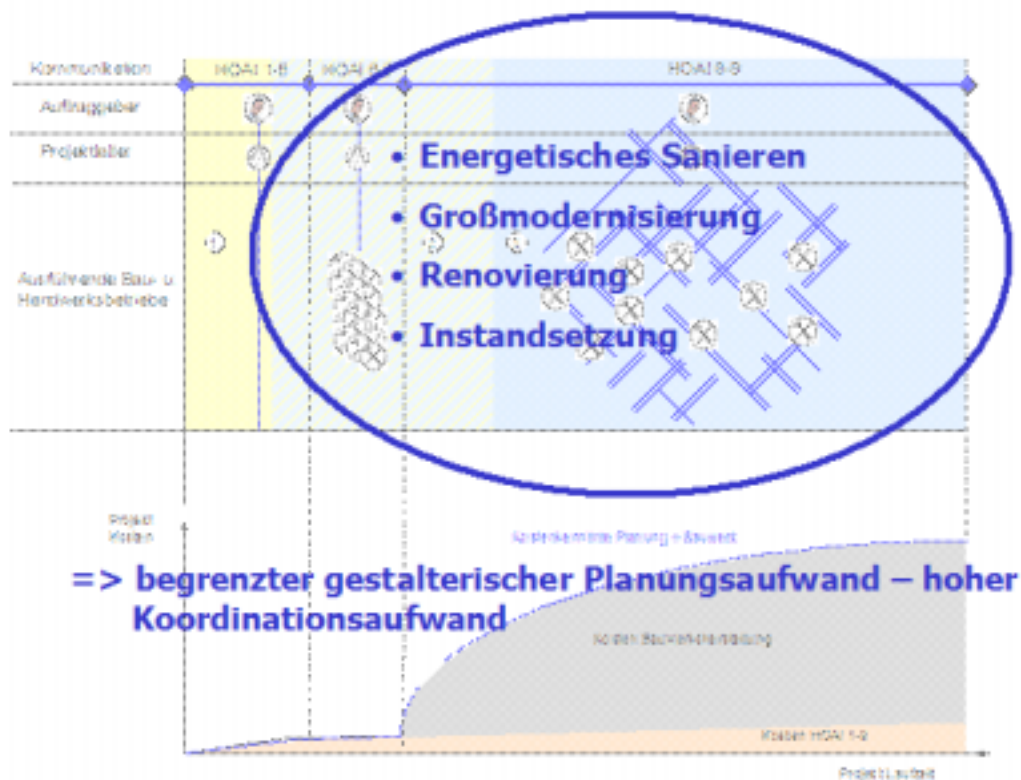


ABBILDUNG 1: EINSATZGEBIET BAUCOMMUNICATOR

Ein Charakteristikum der Großmodernisierung ist die Vielzahl von Beteiligten bei der Projektabwicklung. Nicht die Planung nach den Leistungsbildern 1-5 der HOAI stehen im Mittelpunkt der Aktivitäten der Architekten und Ingenieure, sondern die koordinierenden Maßnahmen zwischen dem Bauherren, den Nutzern der Immobilie und den ausführenden

Betrieben. Um die Effizienz bei der Abwicklung solcher Maßnahmen zu gewährleisten, ist neben der strukturierten Vorgehensweise der Einsatz geeigneter Werkzeuge notwendig. So finden Projektmanagement-Informationssysteme wie der baucommunicator ihren Einsatz im Rahmen der Instandsetzung und Sanierung von Bestandsimmobilien. Ziel ist es dabei, die Wirtschaftlichkeit der Durchführung von Instandsetzungsprozessen zu erhöhen und Datenredundanzen beim Übergang vom Bau-/Sanierungsprozess zum Nutzungsprozess auszuschließen, um die Bewirtschaftungskosten von Wohn- und Gewerbeimmobilien zu senken.

## 2. Nutzergruppen

Drei Gruppen kommen für den Einsatz eines Projektmanagement-Informationssystems in Frage. Der Gebäudemanager, der in der Regel die Funktion des übergeordneten Controllings der Liegenschaften übernimmt. Der Projektleiter, der die operative Baumaßnahme im Rahmen der Modernisierung und Sanierung plant und steuert sowie die ausführenden Handwerks- und Baubetriebe. Durch Verdichtung der Daten aus dem Bau- und Sanierungsprozess werden dem Gebäudemanager die projektübergreifenden Daten transparent in Bezug auf die Kosten, Termine und Qualitäten abgebildet. Die für die Nutzer relevanten Daten werden wiederum durch Filterprozesse aus der Datenbasis herausgelöst und bereitgestellt.

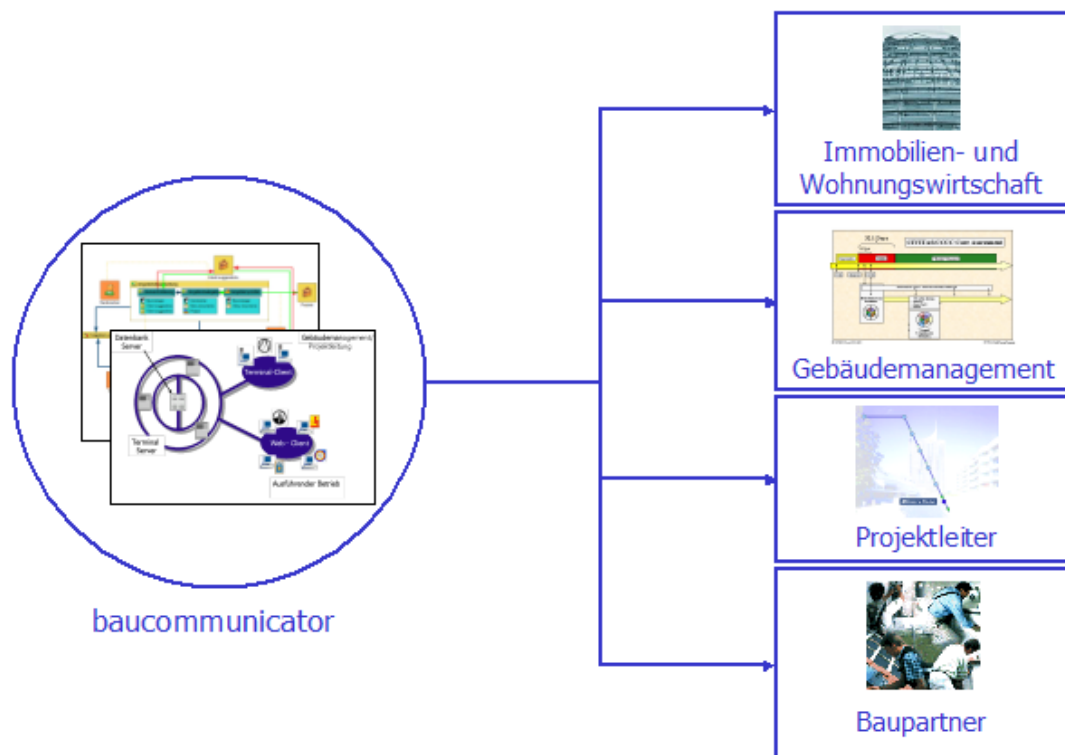


ABBILDUNG 2: NUTZERGRUPPEN

Berücksichtigt man die vielfältigen Aufgaben des Gebäudemanagers, so wird ein System zum Handling des hohen Koordinationsaufwandes benötigt, welches den durchgängigen Informationsfluss zwischen allen Prozessbeteiligten ermöglicht. Dieses soll die bestehenden Organisationsstrukturen über die Phasen der Planung bis hin zur Abrechnung unterstützen. Projektmanagement-Informationssysteme, die über eine Workflow-Funktionalität verfügen, leisten die gewünschte Unterstützung, indem sie die Projektbeteiligten durch die einzelnen

Arbeitsprozesse führen. Auf Seiten der Projektleitung sind dies Ausschreibung, Vergabe, Bauablaufplanung, Bauleitung, Rechnungsabwicklung bis hin zum Projektcontrolling. Auf Seiten der ausführenden Partnerbetriebe sind dies Angebotsbearbeitung, Terminplanung, Rechnungsstellung und projektbezogene Ergebniskontrolle.

### 3. Funktionalität

Die zentralen Anwendungsprozesse laufen auf Kernapplikationen. Darunter liegt eine Datenbank, in der alle Projektdaten gespeichert sind. Die entsprechenden Mitarbeiter bearbeiten die Daten über einen Terminal-Client. Die Software generiert für alle Projektbeteiligten in Abhängigkeit des Workflow sogenannte Projektaufgaben. Das System informiert mittels Internettechnologie sowohl den Gebäudemanager und Projektleiter als auch die bauausführenden Betriebe über neue Projektaufgaben. Die Aufgaben werden entweder über Prozeduren, wie z.B. Nachtragswesen und Rechnungsstellung oder über Statusmeldungen, wie z.B. Fertigstellungsmeldung abgearbeitet. Aus diesen Prozeduren und Statusmeldungen generiert das System auf umgekehrtem Weg neue Aufgaben für Projektleitung und das Gebäudemanagement.

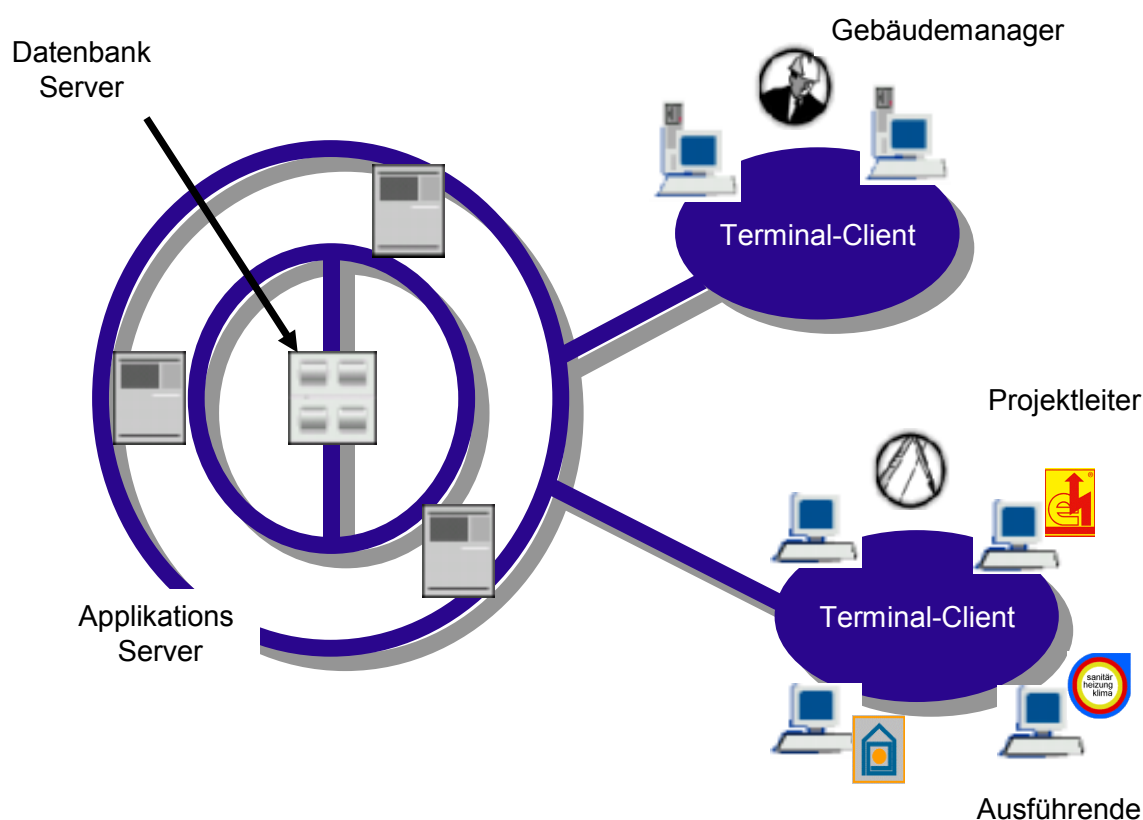


ABBILDUNG 3: FUNKTION DES BAUCOMMUNICATOR

Über die Kernapplikation erstellt die Projektleitung die gewerkespezifischen Ausschreibungs-Leistungsverzeichnisse. Über eine Versandliste definiert der Benutzer, welcher Ausführungspartner zur Abgabe eines Angebots aufgefordert wird, erzeugt die Projektaufgabe und fordert die entsprechenden Baubetriebe auf, die Ausschreibungen zu bearbeiten. Die ausführenden Betriebe bearbeiten nun die Angebote, indem sie Einheitspreise und mögliche Alternativpositionen über die Applikation eingeben und die Daten nach Abschluss der Bearbeitung an die zentrale Datenbank übermitteln. Aus dieser

Prozedur geht die Projektaufgabe der Angebotsprüfung für den Projektleiter hervor. Dieser verifiziert die Angebotsdaten und im darauf folgenden Vorgang erzeugt das System, durch Verdichtung der einzelnen Gewerke und unter Berücksichtigung eines Aufschlages, den Preisspiegel. Ist die Entscheidung über die Vergabe des Auftrages gefallen, erstellt das Programm die einzelnen Bauverträge für die Ausführungspartner. Dies geschieht über die Definition der Vertragsdaten, wie zum Beispiel vereinbarte Nachlässe, Skonti, Ausführungsfristen, Zahlungsmodalitäten und Sicherheitsleistungen. Das System verarbeitet diese Daten dann zu rechtssicheren VOB-Verträgen. Der Vertragsabschluss zwischen den einzelnen Vertragspartner erfolgt in konventioneller Papierform, im Gegensatz zu allen anderen dem System unterstützten Transaktionen.

In Abhängigkeit der Zahlungsmodalitäten der Bauverträge generiert das System für die Ausführungspartner die Aufgabe der Rechnungsstellung. Die Daten des Bauvertrages in Kombination mit dem zugewiesenen Fortschritt ergeben den in Rechnung zu stellenden Abschlag. Das System unterstützt den Ausführungspartner beim Erstellen der Schlussrechnung dahingehend, dass die Inhalte einer prüffähigen Form entsprechen. Nach Prüfung der Abschlags- und Schlussrechnungen durch die Projektleitung werden die Rechnungsdaten verdichtet und unter Berücksichtigung vereinbarter Aufschläge auf elektronischem Wege dem Gebäudemanager weitergereicht. Dieser hat ebenfalls Einblick auf die projektspezifischen Daten. Der Vorteil sowohl für den Projekt- als auch für den Gebäudemanager besteht in der Transparenz der Termin- und Kostensituation der jeweiligen Baumaßnahme.

Um die Ausführungsqualität der Baumaßnahme zu steuern, ist eine Mängelverwaltung im System integriert. Auf der Baustelle festgestellte, exakt beschriebene und der Lokalität zugeordnete Mängel sind ins System einzugeben. Darüber hinaus ist der für die Mängelbeseitigung zuständige verantwortliche Ausführungspartner und das Datum der Mängelbeseitigung im System festzulegen. Die Projektaufgabe „Mängel abarbeiten“ übermittelt die Software dann an den betroffenen Handwerker. Nach Abarbeitung der Aufgabe meldet der Ausführende die Behebung. Der Projektleiter überprüft diese Angabe vor Ort und gibt im Anschluss daran die abgearbeiteten Mängel frei. Dadurch ist er aktuell über die Ausführungsqualitäten informiert.

## 4. Nutzen des Systems

Der Einsatz eines Projektmanagement-Informationssystems wie der baucommunicator ermöglicht, jedes Projekt gleich strukturiert abzuwickeln. Dadurch minimiert sich der Koordinationsaufwand für den Projektleiter und der administrative Aufwand für die ausführenden Betriebe erheblich. Außer dem sind die Ergebnisse aller Prozesse optimal dokumentiert. Die Folge daraus ist für den Projekt- und Gebäudemanager einerseits eine Unterstützung bei ihren Managementaufgaben als auch eine transparente Darstellung von Kosten, Terminen und Qualität. Dies schafft die Voraussetzung für eine Erhöhung der Wirtschaftlichkeit bei der Durchführung von Instandsetzungs- und Bewirtschaftungsprozessen in der Immobilienwirtschaft.



ABBILDUNG 4: NUTZEN DES BAUCOMMUNICATOR

Der Artikel und zusätzliche Informationen sind im Internet unter [www.baucommunicator.de](http://www.baucommunicator.de) zu finden.