

Besserer Überblick über Projekte und das gesamte Büro

Einführung von S-HOAI und S-Control beim Bochumer Architekturbüro projectplus

Die meisten Architekturaufgaben des im Jahre 2000 von Andreas Trabandt gegründeten Büros projectplus in Bochum haben etwas gemeinsam: Die Immobilie besteht schon. Was sie aber unterscheidet, sind „Speziallösungen“, etwa als Nutzungsoptimierung, Umnutzung oder Ausbau.

Die Zielgruppe des jungen, kreativen Büros besteht daher hauptsächlich aus gewerblichen Investoren wie z.B. Wohnungsgesellschaften und Privatpersonen, die einen größeren Immobilienbesitz verwalten. Die Bochumer Planer bauen jedoch nicht nur Siedlungen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern zukunftsorientiert um und sanieren denkmalgeschützte Gebäude, sondern erstellen darüber hinaus für die Bauherren maßgeschneiderte Wohn- und Vermarktungskonzepte, knüpfen Kontakte zu Spezialisten für Finanzierung, Vertrieb und Verwaltung und unterstützen die Eigentümer bei der Erstellung von Teilungserklärungen. Auch sorgen die Architekten für die fachgerechte Bestandsaufnahme bei Altbauten und liefern digitale Pläne. „Wir finden neue bauliche Antworten auf veränderte, gewachsene Anforderungen an Qualität und Funktionalität. Häufig sind es nicht die großen Bauvorhaben, die unseren Sachverstand verlangen, sondern detaillierte Sanierungs- und Modernisierungskonzepte zur Bestandsoptimierung“ erklärt der Inhaber des 5-köpfigen Büros Andreas Trabandt.



Mehrfamilienhäuser in Witten

Im Laufe der Zeit wuchs das Bedürfnis nach einem Steuerungsinstrument, mit dem jederzeit eine Aussage über die wirtschaftliche Situation des Projektes als auch des Büros möglich ist. Wurde bei projectplus zwar schon immer in Excel-Tabellen aufgelistet, wer wann und wie lange an welcher Leistungsphase gearbeitet hat, so war es extrem schwierig, diese Daten auszuwerten.



Architektin Claudia Trabandt und Mitgesellschafterin, erläutert: „Ich habe Stunden über Stunden damit verbracht, relevantes Zahlenmaterial aus dieser Vielzahl von Tabellen zu bekommen, musste aber feststellen, dass wir mit dieser Methode keine aussagefähigen Daten erhalten.“ Auch waren in den Tabellen Allgemeynkosten und allgemeine Tätigkeiten nicht aufgelistet, so dass keine betriebswirtschaftlichen Aussagen über das Büro zu treffen waren.

Ein Controllingsystem musste her

Schnell war klar, dass Excel nicht das richtige Programm zur Bewältigung dieser Aufgabenstellung war. Gefragt war ein Controllingsystem. Informiert hat sich die Architektin sowohl beim Bund Deutscher Baumeister als auch bei Kollegen und mittels entsprechenden Fachmedien. Im Februar 2005 war es dann soweit: projectplus legte sich die Controlling- und Honorarerstellungssoftware S-Control und S-HOAI der Wuppertaler Kobold Management Systeme GmbH zu.

In S-Control sind die Bereiche Projekt- und Unternehmenscontrolling integriert. Der Anwender kann alle Prozesse von der Projektplanung über die Steuerung bis zur Nachkalkulation intuitiv bearbeiten und ordnet alle Kosten Projekten und Tätigkeiten zu. Da die Projekte in Gemeinkostenprojekte und Kostenträgerprojekte unterschieden werden, ist es möglich, mit dem System den Gemeinkostenfaktor zu berechnen. Dadurch kann der Anwender eine genaue Gesamtkostenabschätzung für weitere Projekt- und Finanzplanungen durchführen. Darüber hinaus können die Kosten projekt- und tätigkeitsbezogen den vereinbarten Honoraren gegenübergestellt werden. Zusammen mit der Kenntnis des Gemeinkostenfaktors ermöglicht dies eine ständige Erfolgskontrolle der Projekte.

Mit S-HOAI dagegen verwaltet der Anwender alle Honoraransätze einschließlich der Sicherheitsvorbehalte. Während des Projektes stellt er seine Akonto-, Teil- und Schlussrechnungen. Das sichert, dass die Honorare im Rahmen der Möglichkeiten voll ausgeschöpft und Be- und Abrechnungen rechtssicher sind.

Leistungen über die HOAI hinaus

Bei der Inhouse-Schulung des Herstellers stellten Claudia und Andreas Trabandt fest, dass sie zukünftig sehr strukturiert arbeiten müssen. Im darauffolgenden Zuge der Klassifizierung ihrer Tätigkeiten – dabei befassten sie sich noch einmal eingehend mit der HOAI – erkannten die Architekten, dass sie Leistungen für Bauherren erbringen, die weit über die Grundleistungen HOAI hinausgehen. Denn Aufgaben wie die Aufnahme bestehender Siedlungen, Verhandlung mit Contracting-Firmen, das Erstellen von Beschreibungen für den Vertrieb der Objekte, die Begleitung der Bauherren bei der Teilung von Grundstücken etc. gehören auch zum täglichen Brot der Bochumer Planer. „Zukünftig kann ich viel besser in Vertragsverhandlungen argumentieren. Denn wir bieten über die HOAI-Leistung hinaus einen umfassenden Service, den ich heute quantifizieren und mit einem zuverlässig kalkulierten Preis versehen kann“ meint Architektin Trabandt. Auch stellten die Planer fest, für welche Tätigkeiten und Projekte sie überproportional viel Zeit benötigen.



Modernisiertes Mehrfamilienhaus aus den 30er Jahren in Bochum

Nachdem die Bürohhaber sich eingearbeitet hatten, schulten sie die Mitarbeiter. Ab diesem Zeitpunkt schrieben alle ihre geleisteten Stunden auf die entsprechenden Leistungsphasen der Projekte. In den regelmäßig stattfindenden Bürobesprechungen definierten die Planer gemeinsam mit ihren Mitarbeiter Tätigkeiten, die nicht in der HOAI enthalten, aber trotzdem zeitlich zu registrieren sind. Heute sind alle froh, dass die Führung des Stundennachweises deutlich einfacher geworden ist. Durch die Vorgaben des Systems ist klar ersichtlich, wo welche Eingaben wie zu tätigen sind.

System unterstützt bei der Nachkalkulation

Da die Projekte der Trabandts eine Laufzeit bis zu zwei und drei Jahren aufweisen, entschied man sich, diese in S-Control nachzutragen. „Das war ziemlich viel Arbeit. Aber dadurch kann ich jetzt auf Daten zugreifen, die mir bei Nachkalkulation helfen“, meint die Architektin „und ich kann genau feststellen, mit welchem Projekt wir wie viel Geld verdient haben.“ Nun ist zum Beispiel ersichtlich, dass mit sehr kleinen Projekten keine auskömmlichen Honorare zu erzielen sind, da diese einen ähnlich hohen Betreuungsaufwand wie große Projekte erfordern. So konzentrieren sich die Bochumer Architekten jetzt noch mehr auf ihre Kernkompetenzen und Zielgruppe.

Da mittlerweile alle Altdaten erfasst worden sind, kann sich Claudia Trabandt nun intensiv mit den Steuerungsinstrumenten auseinandersetzen und entsprechende Auswertungen fahren, die sie u.a. auch für ihre Liquiditäts- und Investitionsplanung nutzt. Heute wissen die Trabandts genau, wie viele Stunden in welcher Leistungsphase verbraucht worden sind und können den Aufwand dem zu erzielenden Honorar gegenüberstellen. Sollten zu viele Stunden verbraucht werden, können sie frühzeitig Ursachenforschung betreiben und entsprechend gegensteuern.

Besserer Projektüberblick

Rückblickend fasst die Architektin zusammen: „Ich habe in der Zusammenarbeit mit KOBOLD und während der Auseinandersetzung mit den Programmen in betriebswirtschaftlicher Hinsicht viel gelernt. Denn es geht nicht nur um die Bedienung eines Softwareprogramms, sondern auch um die Organisation von Büroabläufen und anfallendem Datenmaterial.“ Heute haben die Bürohhaber einen deutlich besseren Überblick sowohl über den Stand aller Projekte als auch über die gesamtwirtschaftliche Situation des Büros und das zu jeder Zeit. Auch ist ersichtlich, ab wann verstärkt akquiriert werden muss, da man genau weiß, wann welches Projekt mit welchem Stundenaufwand dem Ende zu geht. Lobend erwähnt Claudia Trabandt die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit KOBOLD: „Die Unterstützung ist hervorragend. Ich habe immer denselben Ansprechpartner und dieser kennt mittlerweile unsere Arbeitsweise gut. Gemeinsam erarbeiten wir Lösungen für unsere vielleicht nicht ganz alltäglichen Anforderungen.“

www.projectplus.de

Autorin: Heike Blödorn, Karlsruhe

Fotos: projectplus, Bochum

Weitere Informationen zu S-Control erhalten Sie von...

KOBOLD Management Systeme GmbH
 Untere Lichtenplatzer Str. 100
 42289 Wuppertal
 Tel. 0202 / 429 87-0