



„Die Software hat die Bewertung komplett verändert“

Muss ein Gebäude saniert oder abgerissen werden? Die Bewertung von kommunalen Liegenschaften ist essentiell wichtig, um den Bestand im besten Zustand zu halten. Wo in Metzingen früher grob geschätzt werden musste, arbeiten die Mitarbeiter des kommunalen Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft seit einem Jahr mit der Gebäudecheck-Software von Plan4. Architektin Ana Schiefer erklärt im Interview mit die:gemeinde, wie sich die Arbeit seit dem Umstieg von Papier auf Tablet verändert hat.



■ **die:gemeinde: Wie kommt es, dass Sie eine Software einsetzen, um Gebäude zu bewerten?**

Ana Schiefer: Meine frühere Kollegin hat die Software von Plan4 empfohlen, sie hatte sehr gute Erfahrungen damit gemacht. Sie war auf einer Baumesse in Stuttgart darauf aufmerksam geworden. Ich selbst arbeite nun seit einem Jahr damit.

■ **Hat sich die Bewertung durch die Software verändert?**

Komplett! Zum Beispiel kann ich mit die laufenden Kosten direkt kalkulieren. Oder Fotos von Gebäuden in einer Besprechung direkt am Tablet zeigen. Früher ist das alles schriftlich erfolgt, alles musste grob geschätzt werden. Ich arbeite jetzt parallel mit einer Word- und einer Excel-Datei. Die Excel-Datei zeigt mir die Gewerke und die Kosten, die Word-Datei einen Bericht mit Balkendiagrammen und Gewerken. So kann ich direkt

entscheiden, ob es sich lohnt, ein Haus zu sanieren – oder ob man es doch lieber abreißen lässt.

■ **Welche weiteren Vorteile gibt es?**

Ein großer Vorteil ist, dass wir direkt mit dem Baukostenindex verbunden sind (Der Baukostenindex ist ein wichtiger Indikator im Baugewerbe, der die Preisentwicklung beim Bauen misst und aufzeigt und tatsächliche Baukosten für Material sowie Lohn-, Geräte-, Ausrüstungs- und Energiekosten bereithält).

Die Kostenkalkulation beruht also auf aktuellen Daten aus dem Raum, den ich wähle, zum Beispiel aus Metzingen oder aus Reutlingen. Dadurch ist die Kalkulation viel genauer als früher. Das Programm wird vom Hersteller außerdem alle vier Monate aktualisiert, was dieser per Mail mitteilt. Diese automatisierte Anpassung ist im Vergleich zu früher eine riesige Erleichterung. Außerdem können wir die Fotos, die wir auf dem Tablet vor Ort machen, direkt aufs Programm überspielen, während wir früher Fotos analog abheften oder einscannen mussten.

Fotos – Adobe Stock, privat



■ **Wie viele kommunale Liegenschaften haben Sie mithilfe des Programms bereits bewertet?**

Wir haben damit bereits mehr als 20 Gebäude bewertet.

■ **Wie läuft so eine Bewertung ab und wie lange dauert sie?**

Zunächst macht man vor Ort Fotos von jedem Bereich, damit die Informationen vollständig sind. Das dauert einen Tag, denn man fotografiert unter Umständen viele Details, Fensterbretter, die Decke, Außenbereiche, Verkabelungen. Das Programm fragt viele Einzelheiten ab, zum Beispiel das Baujahr des Gebäudes, seine Maße oder Anzahl und Größe der Fenster. Diese Bestandsaufnahme dauert etwa zwei Tage. Am dritten Tag folgt dann erst die eigentliche Bewertung. Das Programm stellt fünf Bewertungskriterien bereit, aus denen man auswählen kann.

■ **Wie viele Punkte lassen sich mittels der Software aufnehmen?**

Das lässt sich so nicht sagen. Es hängt davon ab, wie groß das Gebäude ist und wie tiefgreifend die Bewertung sein soll. Man kann eine sehr allgemeine Bewertung vornehmen, bei der es nur um das Dach, die Fassade und die Außen-

anlage geht. Diese allgemeine Version beinhaltet ungefähr 99 Schritte oder Punkte. Bei manchen Gebäuden ist es sinnvoll, auch die Innenräume zu bewerten, die Böden, Fenster, Türen, Fensterbretter, möglicherweise Installationen im Raum und die Sanitäreinrichtungen bis hin zum kleinsten Spiegelschrank. Das kann schon ziemlich in die Tiefe gehen, je nachdem, welchen Bedarf man hat.

■ **Hilft die Software auch dabei, Maßnahmen zu erklären?**

Ja. Wir haben eine mit dem Programm erstellte Kostenschätzung im Gemeinderat präsentiert. Fragen nach den Kosten tauchen immer wieder auf, genauso die Frage, warum man ein Gebäude nicht lieber abreißt, statt es zu sanieren. Die detaillierten Bewertungen, die ich mit dem Programm gemacht habe, helfen dabei, andere von meiner Entscheidung zu überzeugen.

Mir selbst hilft das auch immer wieder dabei, mich zu vergewissern, warum ich eine Entscheidung getroffen habe. Ein weiterer Pluspunkt: Ich kann die Dateien per E-Mail als PDF-Datei verschicken, sodass alle Beteiligten Zugriff haben. So kann ich den aktuellen Sachstand intern und extern mitteilen. ■

Das Interview führte Tilman Baur.