

# Anwenderbericht



Bürgerhaus in Offheim und Wohngebäude mit Büro in Limburg /  
Architekturbüro Gisela Schwarz in Limburg an der Lahn

SOFTTECH GmbH  
Lindenstraße 7-11  
67433 Neustadt/Weinstraße

## Kreative Planung und vorausschauendes Kostenmanagement – passt das zusammen?

Praxisbericht des Architekturbüro Schwarz zur AVA-Software AVANTI von SOFTTECH

Anwenderbericht Schwarz  
Seite 1 von 7

### VORSPANN

Die Architektin Gisela Schwarz liebt eine klare Formensprache. Diese bringt sie mit ihrem Team aus Architekten und Ingenieuren oft in Verbindung mit historischen Gebäuden. Daraus entstehende neue Lösungen entsprechen den heutigen Wohn-, Arbeits- und Lebensbedürfnissen ohne die historischen Merkmale außer Acht zu lassen. Ein Beispiel dafür ist das eigene Bürogebäude in den ehemaligen Klostergärten von Limburg. Gisela Schwarz hat hier aus dem Kuhstall von 1898 ein Domizil für sich und ihre Mitarbeiter geschaffen. Die Büroräume sind großzügig unter historischem Gebälk angelegt und zeigen immer wieder kleine Details, die auf die ursprüngliche Nutzung hinweisen.



All das Schöne muss auch gut geplant sein und in einem gewissen Kostenrahmen bleiben. Insbesondere die überwiegend öffentlichen Bauherren verlangen frühe und verlässliche Kostenschätzungen. Dafür setzen die Limburger Architekten auf die AVA-Software AVANTI von SOFTTECH während der gesamten Projektabwicklung.

### TEXT

#### Die Verbindung von Altem und Neuem

Die Ursprünge des 1991 gegründeten Architekturbüros lagen in der Denkmalpflege und diese Tradition hat Gisela Schwarz auch nach 2011 im Blick gehabt, als sie das Büro allein weiterführte. „Die Auseinandersetzung mit dem Bestand und den Lebensentwürfen beziehungsweise praktischen Anforderungen unserer Auftraggeber, das macht den Reiz vieler Projekte aus. Hinzu kommen die energetische Betrachtungsweise und die Nachhaltigkeit, die unsere Arbeit bestimmen“, erläutert Gisela Schwarz. So gehören Brandschutzmaßnahmen im historischen Weilburger Schloss ebenso zum Portfolio ihres Büros, wie die Erweiterung der IHK Limburg oder eine neue Lagerhalle für die Firma Bona Parkettversiegelungen und Kleber in Limburg. Die Deutsche Bahn, mit Baumaßnahmen in Gießen, Marburg, Frankfurt und Saarbrücken, ist ebenfalls Auftraggeberin. Ihre Projekte verwirklicht Gisela Schwarz mit einem Team aus acht Mitarbeitern, darunter Architekten, einem Vermessungsingenieur und einem Bautechniker.

...



SOFTECH GmbH  
Lindenstraße 7-11  
67433 Neustadt/Weinstraße

Anwenderbericht Schwarz  
Seite 2 von 7



## Energetische Sanierung des Bürgerhauses in Offheim (Projekt 1)

Dieses öffentliche Gebäude sollte, nach Wunsch des Magistrats der Kreisstadt Limburg, ein neues Erscheinungsbild innen wie außen erhalten. Nach einem Bewerbungsverfahren erhielt das Büro Schwarz den Zuschlag. Eine Herausforderung bestand darin, bereits in Leistungsphase 3 – also relativ früh – Massen zu ermitteln, um die Fördergelder zu beantragen. Es lagen nur digitale Brandschutzpläne und ältere Papierpläne vor. Der Bautechniker Ralf Nackowitsch ermittelte aus diesem Material und eigenhändig vor Ort die Aufmaße und gab die Mengen in AVANTI ein. Um die Leistungsverzeichnisse (LVs) zu erstellen, bezog er sich entweder auf Erfahrungswerte aus älteren Bauvorhaben oder auf Texte aus SIRADOS. AVANTI besitzt unter anderem zu dieser Baudatenbank eine direkte Schnittstelle. Ralf Nackowitsch konnte die Texte einfach per Drag-and-drop aus SIRADOS in AVANTI übertragen.

### Schnittstellen für die Ausschreibung

Nach Erteilung der Baugenehmigung schrieb das Architekturbüro die Aufträge öffentlich aus. „Die Aufteilung nach Gewerken innerhalb von AVANTI ist da sehr praktisch und es wird noch einfacher, wenn der Datenaustausch mit ausführenden Unternehmen über GEAB-Schnittstellen laufen kann“, erklärt Gisela Schwarz. Bisher würden hauptsächlich größere Handwerksbetriebe digitale Datenübermittlung nutzen, andere machten noch schriftliche Angebote, die in AVANTI eingepflegt werden.

Nach der Prüfung durch den Magistrat bereiteten die Architekten die Aufträge vor und leiteten die Vergabe mit AVANTI ein. Die Bauphase konnte beginnen. Währenddessen erhielten die Auftraggeber regelmäßig „per Knopfdruck“ Kostenberichte aus AVANTI. „Die von uns erstellten frühen Kostenberechnungen aus AVANTI können wir meist bis zum Ende des Projekts einhalten. Unsere Auftraggeber schätzen diese Verlässlichkeit“, bemerkt Gisela Schwarz. Zu Nachträgen käme es nur, wenn beteiligte Fachingenieure ihre Leistungen und somit auch die Kosten anpassen müssten oder der Bauherr nachträgliche Wünsche hat.

### Alles auf dem neusten Stand

Das Bürgerhaus in Offheim wurde nach einem Jahr Bauzeit wieder seiner Bestimmung zugeführt. Nun darf dort gefeiert, konferiert und Sport getrieben werden. Die Halle erscheint in einem modernen Äußeren, hinter dem brandschutztechnisch und energetisch jetzt alles auf dem neusten Stand ist.

## Wohnen und arbeiten in einem Gebäude (Projekt 2)

Mit dem Neubau ihres eigenen Wohnhauses in Limburg haben sich Gisela Schwarz und ihr Mann Hossein Abbaspour zum Ziel gesetzt, Materialien und Haustechnik so

...



SOFTECH GmbH  
Lindenstraße 7-11  
67433 Neustadt/Weinstraße

Anwenderbericht Schwarz  
Seite 3 von 7

optimal zu verwenden, wie es in ihren Augen heute möglich ist. Nachhaltigkeit war maßgeblich, aber auch Barrierefreiheit in der Wohntage und die Verbindung zwischen Arbeit und Wohnen standen im Fokus. Das Ehepaar ließ dazu ein bestehendes Gebäude aus den 60ern abreißen und baute ein Haus, das seinen Bewohnern möglichst viel Bewegungsfreiheit geben sollte. Das Passivhaus wurde in einer offenen Bauweise konzipiert und verfügt über eine Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Lüftungsanlage zur Wärmerückgewinnung. Im Innenraum gibt es viele praktische Details, wie beispielsweise eine Infrarotheizung im Bad oder eine SmartHome-Anlage für die gesamte Gebäudetechnik. Wie bei allen Bauprojekten hatten die Architekten mit AVANTI die Kosten bis zur Fertigstellung im Griff.

### AVANTI praxisnah lernen

Das Architekturbüro Schwarz setzt AVANTI über alle Projektphasen ein. Die klare Struktur, insbesondere der Aufbau nach Gewerken, kommt gut an. Neue Kollegen brauchen zwar etwas Zeit für die Einarbeitung, aber wenn die Schritte klar sind, sei das Programm einfach in der Handhabung, so Schwarz. Zusätzlich gibt es zum Eigenstudium Webinare und Broschüren, die bestimmte Themengebiete näher erläutern. „Wir haben einen Wartungsvertrag und nutzen daher auch gerne den telefonischen Support, wenn wir ein spezielles Problem haben. Die Support-Mitarbeiter können sich direkt auf unsere Rechner schalten und meist auch schnell helfen,“ ergänzt sie.



### Resümee

„Wir sehen in AVANTI eine Software, mit der wir auch in Zukunft weiter in Richtung BIM gehen möchten“, fasst Architektin Schwarz zusammen. Dazu wollen sich die Architekten intern noch mehr digitalisieren und beispielsweise Aufmaße mit GRAVA erstellen. Bisher haben sie im Büro dieses in AVANTI integrierte Programm nicht genutzt. Schwarz findet es auch positiv, dass AVANTI open BIM unterstützt und ihr Team die IFC-Modelle der Fachingenieure einlesen kann, unabhängig von deren Software. „Für uns gilt weiterhin der Grundsatz: Eine kreative Planung braucht ein verlässliches und vorausschauendes Kostenmanagement,“ schließt Gisela Schwarz das Interview.

Mehr Informationen über die Einsatzmöglichkeiten von AVANTI finden Sie unter <https://www.softtech.de/software/avanti-grafische-ava>

**6.022 Zeichen inkl. Leerzeichen (Vorspann: 974 Zeichen inkl. LZ)**

...



SOFTECH GmbH  
Lindenstraße 7-11  
67433 Neustadt/Weinstraße

**Anwenderbericht Schwarz**  
Seite 4 von 7

## Projektinfos

Projekt 1: Energetische Sanierung des Bürgerhauses in Offheim bei Limburg  
Bauherr: Magistrat der Kreisstadt Limburg  
Planungs- und Bauzeit: Januar bis Dezember 2016  
Leistungsphasen: 1-9  
Nutzfläche: 1565 m<sup>2</sup>

Projekt 2: Neubau Wohnhaus mit Büro in Limburg  
Bauherr: privat  
Planungs- und Bauzeit: August 2016 bis September 2017  
Leistungsphasen: 1-9  
Nutzfläche: 350 m<sup>2</sup>

Architekten: Architekturbüro Gisela Schwarz, In den Kloostergärten  
9, 65549 Limburg a. d. Lahn, 06431-9639-0  
[www.architektin-schwarz.de](http://www.architektin-schwarz.de)



...

## Presstext und Pressebilder zum Download

Die insgesamt 22 Abbildungen zum Download in Druck- und Web-Qualität und den Presstext in den Dateiformaten .docx, .txt, und pdf finden Sie im Internet unter:

[https://www.softtech.de/fileadmin/Allgemein/files/pdf-text/Presse/Anwenderberichte/Pressebilder\\_Architekturbuero\\_Gisela\\_Schwarz.zip](https://www.softtech.de/fileadmin/Allgemein/files/pdf-text/Presse/Anwenderberichte/Pressebilder_Architekturbuero_Gisela_Schwarz.zip)

## Pressebilder

Die Fotos dürfen ausschließlich im inhaltlichen Zusammenhang mit diesem Anwenderbericht verwendet werden.



*Abbildung: Haupteingang Bürgerhaus Offheim  
Urheber: Architekturbüro Gisela Schwarz, Limburg*



SOFTECH GmbH  
Lindenstraße 7-11  
67433 Neustadt/Weinstraße

Anwenderbericht Schwarz  
Seite 6 von 7



Abbildung: Außenansicht Wohnhaus  
Urheber: Architekturbüro Gisela Schwarz, Limburg



Abbildung: Essbereich Wohnhaus  
Urheber: Architekturbüro Gisela Schwarz, Limburg

...



SOFTECH GmbH  
Lindenstraße 7-11  
67433 Neustadt/Weinstraße

Anwenderbericht Schwarz  
Seite 7 von 7

## Über SOFTECH

Die SOFTECH GmbH ist ein inhabergeführtes Unternehmen für bauspezifische Softwarelösungen mit Sitz in Neustadt an der Weinstraße. Mehr als 50 Mitarbeiter entwickeln am pfälzischen Standort Software „Made in Germany“. Mit der Gründung im Jahr 1985 gehört SOFTECH zu den deutschlandweit am längsten agierenden Unternehmen für Software im Bauwesen.

Neben den „klassischen“ Kundengruppen Architekten, Planer und Ingenieure nutzen 10 % der großen deutschen Industrieunternehmen Software von SOFTECH. Das in über 30 Jahren erarbeitete Know-how, wie CAD und Alphanumerik optimal miteinander arbeiten, setzt die Firma auch in baunahen Branchen ein. Dazu gehören unter anderem Gerüstbau, Facility Management und Betonfertigteilbau. Mit einem weltweit erfolgreichen Projekt-Management-Informationssystem (PIM) hat SOFTECH auch ein umfassendes Leistungsangebot für große Architekturbüros, Projektsteuerer und größere Industrie-Unternehmen im Programm.



## Pressekontakt

SOFTECH GmbH  
Margret Wesely  
Lindenstraße 7-11  
67433 Neustadt  
Telefon: +49 (0) 6321 939-292  
Fax: +49 (0) 6321 939-199  
Internet: [www.softtech.de](http://www.softtech.de); [blog.softtech.de](http://blog.softtech.de)  
E-Mail: [mwesely@softtech.de](mailto:mwesely@softtech.de)