

Fokus

IMMOBILIEN – LIVING – WIRTSCHAFT

WIRTSCHAFTS- STANDORT WIEN

*Ein attraktiver Platz
zum Leben und Arbeiten*



PERSÖNLICHKEITEN IM GESPRÄCH

*Michael Ludwig, Toni Faber,
Frank Stronach, Christian Guzy,
Matthias Rant, Richard Lugner*



**EHL als wertvollste Immobilienmarke
2012 ausgezeichnet.**

www.ehl.at

Wir leben Immobilien.

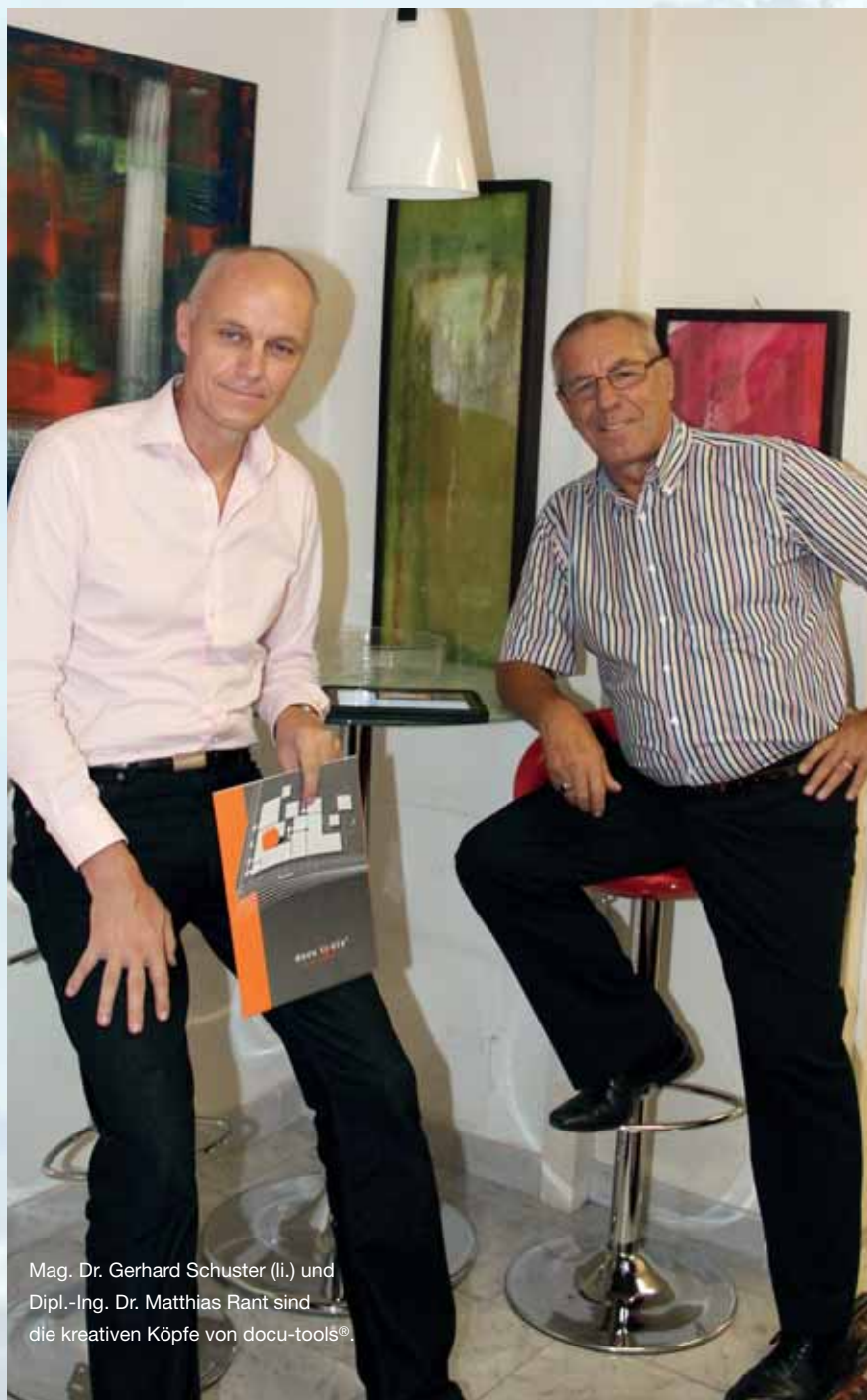


DOCU-TOOLS®

WER PINNT, GEWINNT!

Professionelle Baudokumentation einfach und spielerisch auf dem iPad –

Information, Datenerfassung „jetzt und sofort“ sowie Sicherheit für den Bauherrn.



Mag. Dr. Gerhard Schuster (li.) und
Dipl.-Ing. Dr. Matthias Rant sind
die kreativen Köpfe von docu-tools®.

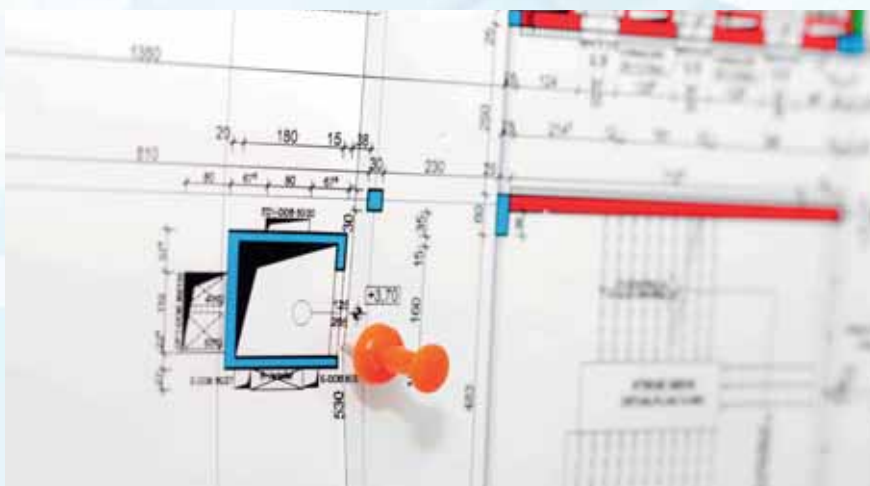
BAUDOKUMENTATION. Im Baugeschehen ist die richtige Dokumentation ein sehr wichtiger und oft entscheidender Bestandteil der Arbeit geworden. Es geht auf der Baustelle und bei der Entwicklung von Immobilien immer um sehr viel Geld, manchmal um ganze Firmenexistenzen, sodass jeder Beteiligte bei einem Bauprojekt um sein „Überleben“ kämpft. Nicht nur Projektsteuerer, Bauleiter und Architekten müssen daher laufend den aktuellen Projektstand genau dokumentieren, um bei allfälligen späteren Streitfällen gut gerüstet zu sein – mittlerweile ist jeder Professionist und somit auch jede kleine Handwerksfirma gut beraten, die laufenden Arbeiten auf der Baustelle durchgängig zu dokumentieren, um nicht später gegenüber den „großen und mächtigen“ Auftraggebern bei Mängelrügen und Zahlungsabschlägen in einen Beweisnotstand zu geraten, der wesentliche finanzielle Einbußen für den Handwerksbetrieb bedeuten kann.

BEWEISKRAFT. Zur vollständigen Dokumentation einer baulichen Leistung oder eines ganzen Immobilienprojekts sind oft eine große Anzahl an Fotos, oft viele hundert bis mehrere tausend Einzelbilder notwendig, dazu unzählige Aktenvermerke, Protokolle und Pläne. Die örtliche und zeitliche Zuordnung der vielen Fotos und Informationen, die man auf der Baustelle zuvor erfasst hat, wird in der nachfolgenden Büroleistung immer zeitaufwendiger und somit kostenintensiver. In vielen Büros müssen mittlerweile eigene Mitarbeiter sich ausschließlich nur mit der Dokumentation und dem Claim Management eines Bauvorhabens beschäftigen, um sich gegen allfällige spätere Streitfälle bestmöglich abzusichern. Da diese Büromitarbeiter die Baustelle vor Ort im Detail oft gar nicht kennen, ist eine verlässliche Zuordnung der in der Praxis

immer mehr werdenden Fotos, Textinformationen und Sprachaufnahmen von diesen Mitarbeitern jedenfalls nicht zu erwarten. Die verantwortlichen „Fotografen“ von der Baustelle haben abends nicht genügend Zeit, im Büro sich neben der Bearbeitung von E-Mails und Rückrufwünschen noch einer anstrengenden detaillierten Sortierung aller tagsüber gewonnenen Daten und Fotos zu widmen. Dadurch geht aber jede glaubwürdige Beweiskraft einer Dokumentation später verloren.

DOCU-TOOLS®. Auf Basis der Erfahrungen der größten gerichtlichen Beweissicherung der Republik Österreich, dem Skylink am Flughafen Wien – einem Projekt mit über 3.600 Räumen, über 200.000 Fotos und Tausenden Mängeln –, wurde in der Folge eine ganz einfach zu erlernende und für jedermann leistbare neue Software entwickelt: docu-tools®. Man würde es nicht glauben, wie einfach und praktisch die Anwendung dieser Software ist, wenn man es nicht mit eigenen Augen gesehen hat. Der simple Schlüssel jeder Dokumentation beginnt mit dem sogenannten „Pin“.

DER „PIN“. Stellen Sie sich einmal vor, Sie haben vor langer Zeit den jeweiligen Bauplan an der Wand befestigt und dann haben Sie an neuralgischen Stellen eine Stecknadel befestigt, einen „Pin“, mit dem Sie eine Notiz oder ein Foto an dieser Stelle befestigt haben. Das machen Sie bei docu-tools® sinngemäß auch, nur hängt der Plan nicht an der Wand, sondern ist am Bildschirm Ihres iPad und Sie setzen an der entsprechenden Stelle einen „Pin“. Diesem Pin wurde „ein Gehirn eingepflanzt“, dieser Pin kann unglaublich viel, er ist eigentlich das Schlüsselement von docu-tools®. Sie können diesem Pin Fotos, Sprachdateien, das heißt mündliche Kommentare, Textdateien, also Notizen und Anmerkungen, aber auch Videos beifügen und zuordnen – alles mit tatsächlicher, unveränderbarer zeitlicher Kennzeichnung. Aber Sie können diese Pins auch widmen, das heißt, sie werden für ihren gewidmeten Zweck erkennbar, zum Beispiel Mängelpins, Terminpins, Mehrkostenpins, „Gefahr in Verzug“-Pins, aber auch frei wählbare Pins, wie etwa verschiedene Top-Nummern, unterschiedliche Nutzer, verschiedene Geschossebenen oder viele andere! Dadurch



Der simple Schlüssel jeder Dokumentation beginnt mit dem sogenannten „Pin“. Sie können diesem Pin Fotos, Sprachdateien, Textdateien, aber auch Videos beifügen und zuordnen – alles mit tatsächlicher, unveränderbarer zeitlicher Kennzeichnung.

sind auch eindeutige zeitliche wie örtliche Zuordnungen auf einfache Weise möglich – aber auch wer, was, wann und wie angelegt hat, ist immer nachvollziehbar. Und dies alles „urkundsecht“, weil Sie auf diesem Programm nichts löschen können, sondern die gelöschten Daten nur ins Archiv verlagern.

macht haben. Sie können aber auch eine mündliche vertragliche Vereinbarung ergänzen – etwa bis wann der Professionist den Mangel beheben muss, ohne Pönale zahlen zu müssen –, dies auf dieser Audio-datei aufnehmen und so einen – auch vor Gericht – glaubhaft dokumentierten münd-

FOTOS VERORTEN. Seine große Stärke zeigt docu-tools® mit seiner einfachen Verortung von Fotos und aller weiteren Informationsdaten, welche klar und eindeutig am jeweiligen Plan örtlich richtig zugeordnet werden. Sie setzen einen Pin und machen mit dem iPad ein Foto. docu-tools® weiß genau, wohin es gehört und wann es aufgenommen wurde. Sie können aber auch zwischendurch mit Ihrer externen Kamera ein Foto machen, weil Sie einen starken Blitz brauchen oder ein starkes Teleobjektiv, weil der Haarriss in 5,10 Metern Höhe ist – kein Problem, auch das externe Foto weiß, zu welchem Pin auf welchem Plan es gehört! Sie können zu diesem Foto bzw. Pin jedoch auch einen internen Kommentar hinzufügen, aber auch zusätzlich noch einen externen offiziellen, für alle lesbaren und das Foto kommentieren, was man wo darauf sieht oder warum Sie die Aufnahme gemacht haben. Sie können das Baustellenfoto aber auch um zugehörige sinnvolle Dokumente einfach durch Fotos ergänzen, zum Beispiel durch Seiten aus dem Leistungsverzeichnis, durch Skizzen, die Sie auf der Baustelle oder bei der Besprechung ge-

docu-tools® auf einen Blick

- Professionelle Baudokumentation
- Leicht und spielerisch anzuwenden auf dem iPad
- Genaue zeitliche und örtliche Erfassung aller Daten
- Fotos, Sprachdateien, Textdateien und Videos werden einem „Pin“ eindeutig zugeordnet
- Vielfältige Pin-Wahl möglich (zum Beispiel Mängelpins, Terminpins, Mehrkostenpins, Ordnungspins etc.)
- „Urkundsechte“ Abspeicherung
- Datenerfassung erfolgt „jetzt und sofort“
- Versendung von Daten direkt von der Baustelle
- Einfache und unkomplizierte Anwendung für „Bauleute“
- Sämtliche Baustellenunterlagen in einer Hand
- Hohe Beweiskraft bei strittigen Verfahren im Baugeschäft
- Sicherheit für Bauherren und FM bei späteren Arbeiten und Installationen
- Technischer, zeitlicher und ökonomischer Vorteil für den Anwender



Pläne können leicht und unkompliziert von Ihrem Computer auf Ihr iPad übertragen und von dort samt Ihrer Pins direkt an Projektbeteiligte versendet werden.

lichen Vertrag haben. Sie können weiters diesem Pin auch Textdateien zuordnen. Diese können Sie auch in vielen Fällen gleich mündlich diktieren und docu-tools® setzt dies mittels Spracherkennung in Sätze um – unglaublich, welch ein Meilenstein in der Baudokumentation! Dies alles kann ein Pin – und Sie können Hunderte und Tausende Pins setzen.

PLÄNE. Wenn Sie mit docu-tools® über die Baustelle gehen, haben Sie immer alle relevanten Pläne bei sich, ohne ganze Papierordner tragen zu müssen. Bei einem Projekt hatten die Entwickler sogar 15.000 Pläne auf dem iPad auf der Baustelle stets greifbar, somit eine Übersicht über alle Gewerke, die Pläne übereinanderlegbar – ein unschätzbare Vorteil. Sie können die Pläne leicht und unkompliziert auf Ihren Computer in den herkömmlichen Dateiformaten dwg, dxf und jpg laden und von dort auf Ihr iPad übertragen. Sie können daher sowohl digitale CAD-Pläne als auch Bilddateien oder sogar eingescannte Altbestandspläne als Grundlage für Ihre Dokumentation verwenden. Beides ist leicht und unkompliziert möglich – auch für Anwender, die sonst nur wenig mit Computern zu tun haben.

AUFFINDBARKEIT UND ORGANISATION. docu-tools® bietet eine ganz neue Übersichtlichkeit nach dem Prinzip „Jetzt und sofort“. Durch die verschiedensten Selektionskriterien und Inhalte der Pins – ob es nun Fragen des Termins, der Mängel, der Mehrkosten oder sonstiger Kriterien sind – haben Sie jederzeit die Möglichkeit, umfassend, organisiert und richtig selektiert eine schnelle Auswahl nach bestimmten Kriterien aus der gesamten Dokumentation – oder auch nur für bestimmte Bereiche – herauszusuchen und übersichtlich aufzubereiten.

PROJEKTBETEILIGTE UND KONTAKTE. Eine große Erleichterung bringt docu-tools® in der Kommunikation mit den anderen Projektbeteiligten. Das Programm hat ein eigenes Tool, in dem die jeweiligen Projektbeteiligten ähnlich wie im Outlook als Kontakte gespeichert sind – Sie können daher alle auf Plänen örtlich genau zugeordneten Dateien und Fotos direkt von Ihrem iPad versenden, entweder an externe Projektbeteiligte oder an Ihre eigenen Mitarbeiter im

Büro, während Sie noch auf der Baustelle sind. Die Arbeitserleichterung, die Aktualität und die Reaktionsgeschwindigkeit sind dabei unschlagbar.

ARCHITEKTEN UND PROFESSIONISTEN.

Mit docu-tools® ist es möglich, alle Baustellen und Projekte immer bei sich zu haben, ohne Papierordner auf die Baustelle mitzunehmen zu müssen. Mögen es auch fünf oder 20 Projekte gleichzeitig sein, wie es bei kleineren und mittleren Architekturbüros und auch bei einem klassischen ausführenden Professionisten zumeist der Fall ist, die Dokumentation kann mit docu-tools® gleichzeitig über ein einziges iPad elegant durchgeführt werden. Sie haben somit alle Pläne, Problembereiche, Mängel, Mehrkostenpotentiale, kurzum alles, was Sie zu Besprechungen oder Baustellenbesuchen benötigen, immer übersichtlich und organisiert bei sich. Sogar die Skizzen, die Notizen (die Sie gleich auf dem Skizzenblock fotografieren), aber auch die mündlichen Aussagen zu Wünschen des Bauherrn oder anderer Professionisten sind eindrucksvoll gespeichert und jederzeit abspielbar. Ihre Beweiskraft überzeugt dadurch nicht nur die Beteiligten auf der Baustelle, sondern wahrscheinlich auch jedes über einen Streitfall entscheidende Gericht.

FACILITY-MANAGEMENT.

Nach einer Bauführung ist es bislang im Idealfall so, dass dem Bauherrn bzw. dem FM Bestandspläne über sein Bauwerk übergeben werden. Die Genauigkeit dieser Pläne, insbesondere im Installationsbereich, ist aber oft mit großen Unsicherheiten behaftet. Wie es hinter den Wänden und Decken wirklich aussieht, kann das FM daher nie wissen. Die Wände und Decken müssen daher bei jeder Installationsänderung oder bei jedem kleinen Wasserschaden zeit- und kostenintensiv zur Gänze geöffnet werden. Eine nicht befriedigende Situation mit vielen Risiken, insbesondere wenn es sich um hochinstallierte Räume handelt. Führen Sie einmal in einem Operationssaal eine Installationsänderung durch, wenn Sie nicht zentimetergenau genau wissen, wie und wo die bestehenden Leitungen verlaufen. Sie müssen daher immer mehr Wand aufreißen als eigentlich notwendig, daher wird der OP länger stillstehen und Kosten verursachen. Mit docu-

tools® machen Sie vor dem Verschließen der hochinstallierten Wand mit einem Referenz-Maßstab ein Foto und Sie können damit auch Jahre später mit docu-tools® die Leitungskreuzung an der Wand so genau fixieren, dass Sie eine Wandöffnung von 10 x 10 cm machen, die Arbeiten rasch durchführen und der OP fast keine Stillstandszeit hat. Sie finden alles sofort, richtig und präzise – der zeitliche und damit der ökonomische Vorteil ist enorm.

LUSTVOLL UND SPIELERISCH. Entscheidend für docu-tools® ist, dass es eine Software ist, die – wie es heißt – „lustvoll und spielerisch“ ist. Man muss also kein EDV-Freak sein, um sie nutzen zu können. Jeder „Baumensch“ findet sofort heraus, wie er mit diesen Werkzeug dokumentieren kann, und hat dann schnell alle seine Informationen stets bei der Hand, übersichtlich geordnet und gut organisiert – auf seinem iPad.

WER KANN DOCU-TOOLS® NUTZEN?

Die Art der Nutzer ist vielfältig. Diese Software ist nicht nur für Bauleiter, Architekten, Professionisten oder Projektsteuerer sinnvoll zu nutzen, sondern auch für Controller, aber vor allem für Bauherren. Der Bauherr hat bei einem sinnvollen Einsatz von docu-tools® die gesamte technische und chronologische Historie seines Projekts samt allen Risikostellen und Problembereichen stets griffbereit, er weiß aber auch, wie es hinter jeder abgehängten Decke aussieht und unter jeder verputzten Wand. Aber nicht nur er, sondern auch das FM und der Hausverwalter, aber auch der Mieter oder der Wohnungseigentümer können ihre Objekte dauerhaft und mit höchster Beweiskraft dokumentieren.

PRAKTISCHE ANWENDUNGEN. Obwohl das kreative docu-tools® noch ein junges Produkt ist, wurde es schon sehr erfolgreich eingesetzt. Nach seiner Feuertaufe bei der Anwendung beim Projekt Skylink am Flughafen Wien wurde diese Software auch für die gerichtliche Beweissicherung eines weiteren Großprojekts verwendet, als es galt zigtausend Zwischendeckenräume und etwa 25.000 Stahlabhängungen zu dokumentieren. Ein ausländisches Großprojekt, und zwar eine Kette von großen Kraftwerken in der Türkei, welche von einem öster-

reichisch-französischem Konsortium errichtet wird, wird derzeit mit docu-tools® von Beginn an dokumentiert, aber nicht nur firmenintern, sondern auch verpflichtend für alle Subunternehmer. Etliche mittelständische Bauunternehmen vertrauen ebenso wie Sachverständige, die damit ihre Befundaufnahmen durchführen, bereits auf docu-tools®.

DIE ENTWICKLER MIT ERFAHRUNG. Die österreichische Firma Sustain Consulting GesmbH hat docu-tools® als professionelles Werkzeug für die Bau- und Immobilienbranche entwickelt. Die erfahrenen Köpfe, die hinter diesem Meilenstein der Baudokumentation und Befundaufnahme stehen, besitzen eine über 30-jährige Bau Erfahrung und vermissten – insbesondere bei größeren oder komplexeren Projekten – immer diese technischen Möglichkeiten. Sie wissen, wie leidvoll Dokumentationsfehler oder -mängel sein können, entweder auf der Baustelle oder vor Gericht. Niemand Geringerer als das Team rund um die Bau- und Immobilienspezialisten Dr. Matthias Rant und Dr. Gerhard Schuster hat seine Erfahrungen, sein Know-how und sein Engagement für das Produkt selbst eingebracht. Die Aufgabenstellung war klar: übersichtliche Dokumentationen mit allen Selektionsmöglichkeiten gut organisierbar und leicht auffindbar zu machen – und dies in einer leicht mitnehmbaren Form, daher iPad-fähig. Aber auch so einfach, dass der Anwender kein EDV-Spezialist sein muss, sondern ein ganz normaler Baubeteiligter – er muss daher nicht der „EDV-begeisterten“ neuen Generation angehören; er soll kurzum „lustvoll und spielerisch auf der Baustelle dokumentieren“.

Das Produkt kann als sehr gelungen und wunderbar praxistauglich bezeichnet werden und kann die Arbeit aller Baubeteiligten wesentlich erleichtern und das Risiko von späteren Verwechslungen verhindern. Nach der ersten Anwendung auf der Baustelle haben Sie es sofort heraus, wie es funktioniert, und sind sich bewusst, eine geeignete „Waffe“ zu haben, die Sie beschützt. Sie können nämlich für nichts verantwortlich gemacht werden, wofür Sie kein Verschulden haben, wenn Sie es verantwortungsvoll und rechtzeitig mit docu-tools® dokumentiert haben.

WER SCHREIBT, DER BLEIBT! Baudokumentation ist für Baubeteiligte leider häufig eher lästig, mühsam und unbeliebt. Sie hat jedoch eine unglaublich wichtige ökonomische Bedeutung. Man sagt nicht umsonst: „Wer schreibt, der bleibt.“ Das bedeutet übertragen ins Bau- und Immobilienwesen: „Wer besser dokumentiert, hat die besseren Beweise in der Hand.“ Wer eine lückenlose Beweiskette schafft, hat weniger Risiko, dass ihm später ein Verschulden nachgewiesen werden kann. Aus der Sicht des Bauherrn hat dieser eine wesentlich bessere Information, Dokumentation und Sicherheit seines eigenen Bauvorhabens. Ein entscheidender Vorteil für Anwender von docu-tools® sowohl technisch wie ökonomisch. ■

DIE ENTWICKLER

Mag. Dr. Gerhard Schuster

- Geschäftsführender Gesellschafter der Sustain Solutions GmbH & Co KG
- 30 Jahre Erfahrung in der Beratung von Unternehmen in der Bau- und Immobilienwirtschaft mit einem besonderen Fokus auf Themen der Nachhaltigkeit und Effizienz.

Dipl.-Ing. Dr. Matthias Rant

- Geschäftsführender Gesellschafter der Sustain Solutions GmbH & Co KG
- Präsident des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Rant hat als Gerichtssachverständiger die größte Beweissicherung der Republik Österreich am Flughafen Wien (Skylink) mit über 200.000 Fotos in 3.600 Räumen erfolgreich durchgeführt.

WICHTIGE INFORMATION

Spezieller Rabatt für FOKUS-Leser:

Bei einer Bestellung von docu-tools® bis 30. November 2012 erhalten Sie unter dem Code: **fokus 1064** einen um 10 Prozent reduzierten Subskriptionspreis.

www.docu-tools.com

Tel +43 1 890 32 27
Mail: office@docu-tools.com
Sustain Solutions GmbH & Co KG
1010 Wien, Seilerstätte 5/8