



**AGW-Arbeitskreis
Wohnungsmarkt**

Die Situation

Das Unternehmen rechnet derzeit pauschal die Leistungen der Hausmeister mit den Mietern ab.

Die tatsächlichen Kosten der 73 für das Unternehmen tätigen Hausmeister liegen p. a. bei ca. € 3,6 Mio. Der Umlageschlüssel beträgt 50 %.

Somit werden ca. € 1,8 Mio. auf die Mieter umgelegt.

Ein Betrag in Höhe von ca. € 34.500 wird wegen fehlender Nachweismöglichkeit u. Ä. ausgebucht.

Die Ziele

Mittels innovativer Technologie auf der Basis von Barcode-Scanning werden folgende Ziele verfolgt :

- Steigerung des Umlageschlüssels für die Abrechnung der Betriebskosten auf ca. 70 bis 80 %
- Effizienz- und Transparenznachweis der Hausmeistertätigkeit für den Kunden
- Erleichterungen bei der Abrechnung der Betriebskosten für die Mitarbeiter/innen der Betriebskostenabteilung sowie der Abteilung WEG-Verwaltung

- Verwaltungsvereinfachungen im Unternehmen
- Nachweismöglichkeiten gegenüber dem Kunden in Streitfällen und gerichtlichen Auseinandersetzungen
- Senkung der Ausbuchungen zu Lasten des Unternehmens
- Einbindung als Dokumentationsmittel für Aufgaben im Bereich der Verkehrssicherungspflicht
- Einbindung von beauftragten Fremdfirmen zur Dokumentation von Wartungsaufgaben

Erreichung der Ziele

Die erforderliche Technik besteht aus folgenden Komponenten:



Internet



PC des Anwenders



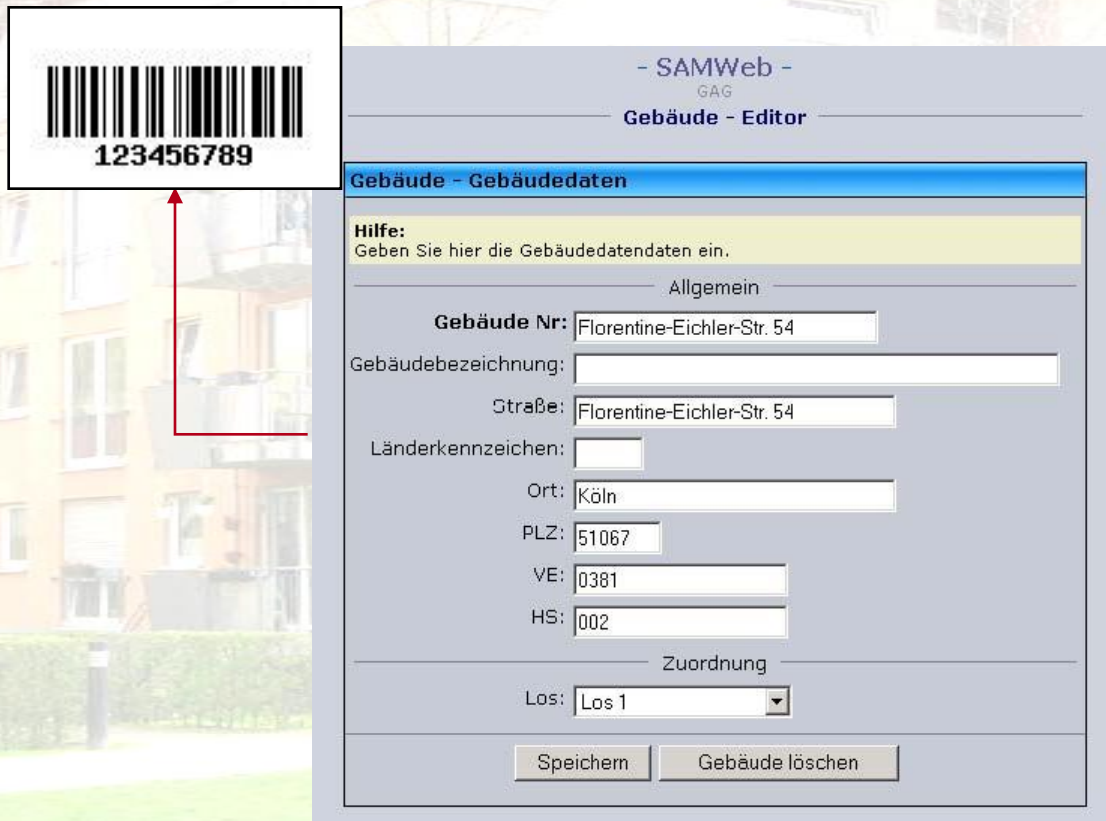
Barcode für die
Anlage



Barcodescanner

Zur Zielerreichung wurde im gesamten Hausbestand des Unternehmens in jedem Treppenhaus ein Barcode auf VE- und Hausbasis angebracht.

Der Barcode enthält alle erforderlichen Informationen des jeweiligen Gebäudes bzw. der dazugehörigen Außenflächen.



- SAMWeb -
GAG
Gebäude - Editor

Gebäude - Gebäudedaten

Hilfe:
Geben Sie hier die Gebäudedatendaten ein.

Allgemein

Gebäude Nr.: Florentine-Eichler-Str. 54

Gebäudebezeichnung:

Straße: Florentine-Eichler-Str. 54

Länderkennzeichen:

Ort: Köln

PLZ: 51067

VE: 0381

HS: 002

Zuordnung

Los:

Betriebskostenumlagefähige Hauswarttätigkeiten

Beispiele:

- Reinigen und pflegen von Gemeinschaftsflächen
- Prüfung der Rolltoranlagen
- Beleuchtungskontrolle
- Überwachung der im Gebäude befindlichen Betriebseinrichtungen
- Legionellenprofilaxe Leerwohnungen/Keller
- Funktionsüberprüfung Rauchmelder
- Prüfung T-30-Türen auf Gang- und Schließbarkeit
- Winterdienst, Hausordnung, Waschküchen, Ungezieferbekämpfung
- Ablesen von Wasserzähler/Heizkostenverteiler
- Aufzugswärter-Tätigkeit

Standard-Hauswarttätigkeiten

Beispiele:

- Überwachen der Haus- und Gemeinschaftsordnung
- Diverse Verwaltungstätigkeiten
- Leerstandskontrollen
- Namensschilder aktualisieren
- Wohnungsbesichtigung-, abnahme, -übergabe
- Post, Rundschreiben, Aushänge zustellen
- Sprechzeiten abhalten
- Annahme und Weitergabe von Reparaturmeldungen
- Reparaturprüfungen
- Notdienstprotokolle

Die Hauswarttätigkeiten werden im System vorgegeben und können abgeändert oder durch weitere, frei definierbare Kriterien ergänzt werden. Das System ist in der Anwendung flexibel und bietet die Transparenz für ein effizientes Management und Controlling.

Priorität ↑	Arbeiten	Fälligkeit	Arbeitsyp
1	Beleuchtungskontrolle	undefiniert	Bku
2	Reinigungskontrollen	undefiniert	Bku
3	AbleSEN Wasser-, Strom- u. Wärmemengenzähler	undefiniert	Bku
4	Reparaturprüfungen	undefiniert	Allg
5	Namensschilder, Klingelanlage	undefiniert	Allg
6	Leerstandskontrollen durchführen	undefiniert	Allg
7	Wohnungsbesichtigung, -abnahme, -übergabe	undefiniert	Allg
8	Gefahrenquellen, Verkehrssicherungspflicht	undefiniert	Bku
9	Müll, Sperrmüll	undefiniert	Bku
10	Papierkörbe, Müll, Abfälle	undefiniert	Bku
11	Handwerkerkontrolle nach Wartungsarbeiten	undefiniert	Bku
12	Reinigung und Pflege von Gemeinschaftsflächen	undefiniert	Bku
13	Überwachen Haus-, Gemeinschaftsordnung	undefiniert	Allg
14	Überwachung d.i. Gebäude bef. Betriebseinrichtung	undefiniert	Bku
15	Prüfung aller T30-Türen auf Gang- u. Schließbarkeit	undefiniert	Bku
16	Prüfung der Rolltoranlagen	wöchentlich	Bku
17	Aufzugswärtertätigkeit	wöchentlich	Bku
18	Notfalleinsatz, Notdienstprotokoll	undefiniert	Allg
19	Hausordnung, Waschküchen, Ungeziefer	undefiniert	Bku
20	Div. Verwaltungsleistungen	undefiniert	Allg
21	Post, Rundschr., Aushänge zustellen	undefiniert	Allg
22	Winterdienst	undefiniert	Bku
23	Batteriewechsel Rauchmelder	jährlich	Bku
24	Funktionsüberprüfung Rauchmelder	Alle 6 Monate	Bku
25	Legionellenprofilaxe Leerwohnung/Keller	Alle 2 Wochen	Bku
26	Überprüfung von Wasserfiltern	Alle 2 Monate	Bku
27	Asche-Entsorgung Pelletheizung	wöchentlich	Bku

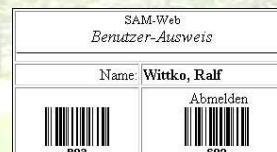
Der Ablauf

Anmelden

Scannen des Objekts

**Tätigkeit ausführen
und mit Scan des
Arbeitsbarcodes
dokumentieren**

Abmelden





Das Protokoll

Das Protokoll wird mit Hilfe diverser Filtermöglichkeiten nach Bedarf erstellt.

Arbeitsprotokoll - Filterformular

Hilfe: Lassen Sie die Felder leer, nach denen nicht gefiltert werden soll.

Ort:	enthält	<input type="text"/>							
Str./Postfach:	enthält	Florentine-Eichler-Str. 54							
Gebäude Nr.:	enthält	<input type="text"/>							
Gebäudebeschreibung:	enthält	<input type="text"/>							
Verwaltungs-Nr.:	enthält	<input type="text"/>							
VE:	enthält	<input type="text"/>							
HS:	enthält	<input type="text"/>							
Arbeitsstyp:	<input checked="" type="checkbox"/> Allg <input checked="" type="checkbox"/> Bku <input checked="" type="checkbox"/> Fremd								
Arbeit:	»» keine Auswahl ««	[Liste]							
Vorname:	enthält	Ralf							
Nachname:	enthält	Wittko							
Von:	01	Januar	2009	um	00	:	00	Uhr	
Bis:	10	Februar	2009	um	23	:	59	Uhr	
Quickwahl Datum:	[heute gestern akt.Woche letzte Woche akt.Monat letzter Monat]								
Anzeigeform:	Nach Gebäude zusammengefasst								
<input type="button" value="Filter anwenden"/> oder als <input type="button" value="»» keine Auswahl ««"/> <input type="button" value="exportieren"/>									

Beispiel:

Anzahl: 10 Arbeitsvorgänge - Summe der Dauer: 1 Stunden 31 Minuten

Beginn ↓	Ende	Dauer	Gebäude	Name	Arbeit(en)	
06.04.05 08:29	06.04.05 08:34	00:05	Florentine-Eichler-Str. 54 Florentine-Eichler-Str. 54, 51067 Köln	Wittko, Ralf	(08:33) Überwachung d. i. Gebäude bef. Betriebseinrichtung	Bku
07.04.05 09:10	07.04.05 09:15	00:05	Florentine-Eichler-Str. 54 Florentine-Eichler-Str. 54, 51067 Köln	Wittko, Ralf	(09:10) Beleuchtungskontrolle (09:10) Reinigungskontrollen/Haustüren u. Klingelanlage	Bku Bku
08.04.05 09:19	08.04.05 09:20	00:01	Florentine-Eichler-Str. 54 Florentine-Eichler-Str. 54, 51067 Köln	Wittko, Ralf	(09:19) Reinigungskontrollen/Haustüren u. Klingelanlage	Bku
12.04.05 09:42	12.04.05 10:04	00:22	Florentine-Eichler-Str. 54 Florentine-Eichler-Str. 54, 51067 Köln	Wittko, Ralf	(09:43) Ablesen von Wasserzähler/ Heizkostenverteiler	Bku
12.04.05 14:59			Florentine-Eichler-Str. 54 Florentine-Eichler-Str. 54, 51067 Köln	Wittko, Ralf	(14:59) Überwachung d. i. Gebäude bef. Betriebseinrichtung	Bku
12.04.05 15:00	12.04.05 15:23	00:23	Florentine-Eichler-Str. 54 Florentine-Eichler-Str. 54, 51067 Köln	Wittko, Ralf	(15:08) Sperrmüll (15:03) Überwachung d. i. Gebäude bef. Betriebseinrichtung	Bku Bku
14.04.05 15:23	14.04.05 15:35	00:12	Florentine-Eichler-Str. 54 Florentine-Eichler-Str. 54, 51067 Köln	Wittko, Ralf	(15:23) Beleuchtungskontrolle	Bku
25.04.05 16:01	25.04.05 16:04	00:03	Florentine-Eichler-Str. 54 Florentine-Eichler-Str. 54, 51067 Köln	Wittko, Ralf	(16:01) Entfernung von Sperrmüll	Bku
26.04.05 09:40	26.04.05 09:55	00:15	Florentine-Eichler-Str. 54 Florentine-Eichler-Str. 54, 51067 Köln	Wittko, Ralf	(09:44) Beleuchtungskontrolle	Bku
26.04.05 14:34	26.04.05 14:39	00:05	Florentine-Eichler-Str. 54 Florentine-Eichler-Str. 54, 51067 Köln	Wittko, Ralf	(14:34) Beleuchtungskontrolle	Bku

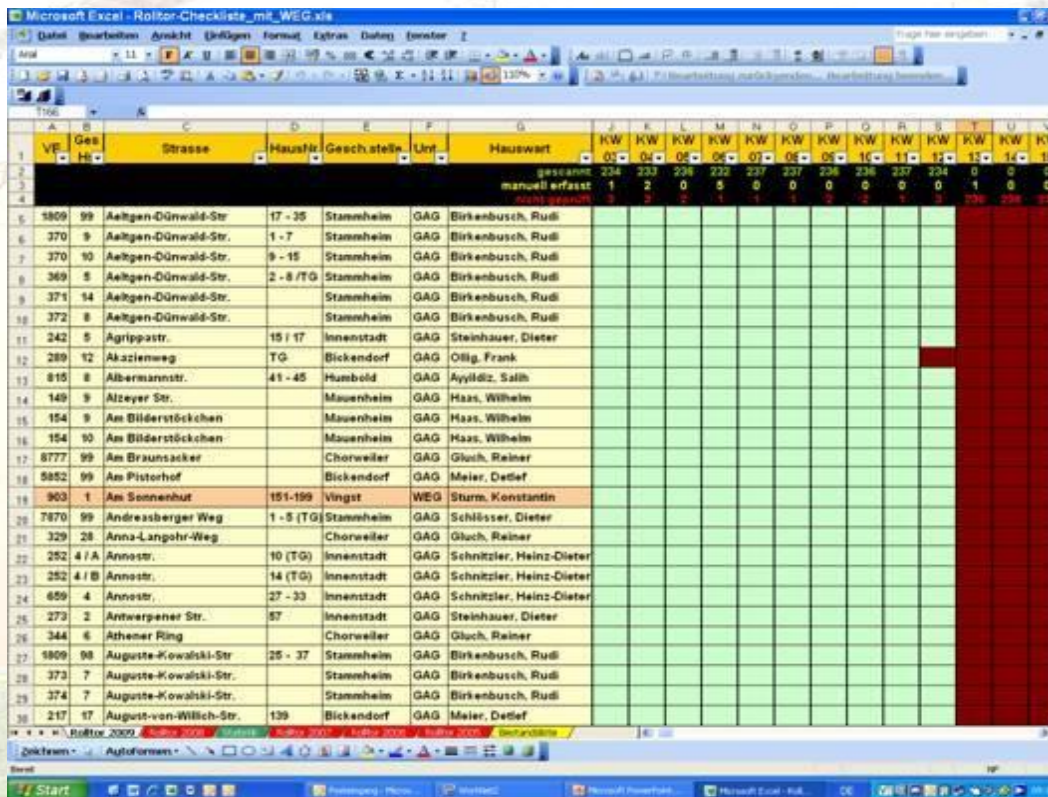
Dokumentationsmittel für Aufgaben im Bereich der Verkehrssicherungspflicht

Die zur Abwehr möglicher Haftungsrisiken notwendigen Überprüfungen von Gefahrenquellen müssen dokumentiert und entsprechend vorgehalten und archiviert werden.

Für alle Verkehrssicherungspflichten, welche nicht der Papierform bedürfen, wird das Barcode-Scan-System als Dokumentationsmittel verwendet (z.B. Überprüfung von Rolltoranlagen, Überprüfung von Aufzugsanlagen ...etc.).

Der Scan-Ablauf ist identisch mit den übrigen Hauswarttätigkeiten.

Die erfassten Prüfungen zur Verkehrssicherungspflicht werden durch den Fachbereich Instandhaltung ausgewertet und dokumentiert.



VE	Ges. Nr.	Strasse	HausNr.	Gesch. stufe	Urt.	Hauswart	KW 01	KW 02	KW 03	KW 04	KW 05	KW 06	KW 07	KW 08	KW 09	KW 10	KW 11	KW 12	KW 13	KW 14	KW 15	KW 16	
gesamt							234	233	236	232	227	237	236	237	234	0	0	0	0	0	0	0	0
manuell erfasst							1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5809	99	Aelgen-Dürwald-Str.	17 - 35	Stammheim	GAG	Birkenbusch, Rudi																	
370	9	Aelgen-Dürwald-Str.	1 - 7	Stammheim	GAG	Birkenbusch, Rudi																	
370	10	Aelgen-Dürwald-Str.	9 - 15	Stammheim	GAG	Birkenbusch, Rudi																	
369	5	Aelgen-Dürwald-Str.	2 - 8 / TG	Stammheim	GAG	Birkenbusch, Rudi																	
371	14	Aelgen-Dürwald-Str.		Stammheim	GAG	Birkenbusch, Rudi																	
372	8	Aelgen-Dürwald-Str.		Stammheim	GAG	Birkenbusch, Rudi																	
242	5	Agrippastr.	15 17	Innenstadt	GAG	Steinhauer, Dieter																	
289	12	Akazienweg		TG	Bickendorf	GAG	Ollig, Frank																
815	8	Albermannstr.	41 - 45	Huebold	GAG	Ayllidiz, Salih																	
149	9	Alzeyer Str.		Mauenheim	GAG	Haas, Wilhelm																	
154	9	Am Bilderstöckchen		Mauenheim	GAG	Haas, Wilhelm																	
154	90	Am Bilderstöckchen		Mauenheim	GAG	Haas, Wilhelm																	
8777	99	Am Braunsacker		Chorweiler	GAG	Gluch, Rainer																	
5852	99	Am Pistorhof		Bickendorf	GAG	Meier, Detlef																	
903	1	Am Sonnenhut	151-159	Vingst	WEG	Sturm, Konstantin																	
7870	99	Andressberger Weg	1 - 5 (TG)	Stammheim	GAG	Schlüsser, Dieter																	
329	28	Anna-Langohr-Weg		Chorweiler	GAG	Gluch, Rainer																	
252	4 A	Annostr.	10 (TG)	Innenstadt	GAG	Schnitzler, Heinz-Dieter																	
252	4 B	Annostr.	14 (TG)	Innenstadt	GAG	Schnitzler, Heinz-Dieter																	
659	4	Annostr.	27 - 33	Innenstadt	GAG	Schnitzler, Heinz-Dieter																	
273	2	Antwerganer Str.	57	Innenstadt	GAG	Steinhauer, Dieter																	
344	6	Athener Ring		Chorweiler	GAG	Gluch, Rainer																	
5809	98	Auguste-Kowalski-Str.	25 - 37	Stammheim	GAG	Birkenbusch, Rudi																	
373	7	Auguste-Kowalski-Str.		Stammheim	GAG	Birkenbusch, Rudi																	
374	7	Auguste-Kowalski-Str.		Stammheim	GAG	Birkenbusch, Rudi																	
217	17	August-von-Willich-Str.	139	Bickendorf	GAG	Meier, Detlef																	

Beispiel: Auswertung der Rolltorcontrollen

Ausblick

Geplante Erweiterungen des Systems

- Einbindung von Fremdfirmen zur Dokumentation von Wartungstätigkeiten
- Umstellung des Hausmeister-Scan-Systems auf die zukunftsorientierte RFID-Technik (**R**adio **F**requency **I**dentification)
- Einführung eines ganzheitlichen Systems zur Verkehrssicherungspflicht nach Standard der Qualitätsgemeinschaft Verkehrssicherungspflicht (QVS) unter Integration der Firmen ServiceControl und CADNET

Pilotprojekt zur Einbindung von Fremdfirmen und Einführung der RFID-Technologie

Zum Jahresbeginn 2009 hat die GAG ein Pilotprojekt zur Einbindung von Fremdfirmen und zum Test der RFID-Technologie gestartet.

Hierzu wurden 4 Wartungsfirmen mit kombinierten RFID-/Barcode-Scannern, sowie stationären Übertragungsstationen ausgestattet und in allen Heizungsanlagen RFID-Tags angebracht

