

# AGW-Technik, Herbsttagung

*„Von der traditionellen Technik zum serviceorientierten Bestandsmodernisierer“*

Jena, 12. Oktober 2012





**Hr. Jörg Dahmer**  
Bereichsleiter  
Technisches Management

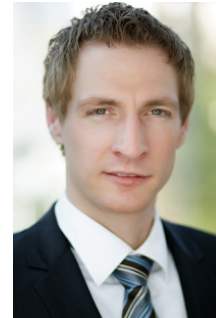
Telefon: 05361 791-200  
eMail: joerg.dahmer@nld.de  
Internet: www.nld.de

- **Kurzportrait:** Wohnungsgesellschaft der Stadt Wolfsburg (80%), Beteiligung von Volkswagen 20%, gegründet 1938  
240 Mitarbeiter, davon 10% Auszubildende
- **Leistungen:** Bewirtschaftung von rd. 11.500 Wohnungen und 254 Gewerbeeinheiten  
Neubau und Modernisierung eigener Bauhof mit 90 MA  
Betreuung und Projektentwicklung von Spezialimmobilien
- **Motor der Stadtentwicklung für die junge Stadt Wolfsburg**

- 43 Jahre / verheiratet / 2 Kinder
- Siedlungsgeographie an der TU München, Städtebau- und Stadtplanung an der TU Hamburg-Harburg, Physische Planung an der Universität Karlskrona (Schweden);  
Abschlüsse: Diplom Ingenieur Städtebau, Technischer Betriebswirt IHK
- Seit 1999 bei mehreren Wohnungsunternehmen, zuletzt Ruhr-Lippe-Wohnungsgesellschaft (Dortmund) und LEG NRW (Düsseldorf)



- **Kurzportrait:** Mittelgroße Managementberatung mit Sitz in Düsseldorf und Madrid, gegründet 1998
- **Leistungen:** Strategie  
Finanzen & Controlling  
Organisation  
Executive Coaching
- **Branchen:** Real Estate  
Financial Sector  
Public Sector
- **Kunden:** Mittelstand bis internationale Konzerne, öffentliche Verwaltungen und Unternehmen



**Hr. Arne Steinhof**  
Geschäftsführender  
Gesellschafter

Telefon: +49 (0211) 550 29 790  
eMail: [Steinhof@radtke-associates.com](mailto:Steinhof@radtke-associates.com)  
Internet: [www.radtke-associates.com](http://www.radtke-associates.com)

- 38 Jahre / verheiratet / 1 Kind
- BWL- und Geographie-Studium an der Freien Universität Berlin sowie Universität zu Köln ; Abschluss: Diplom Kaufmann, Diplom Geograph
- 11 Jahre bei R&A, seit 2004 als Manager, seit 2006 als geschäftsführender Gesellschafter
- Funktionen: Strategie, Organisation, Finanz- und Rechnungswesen, Controlling, Personal, Einkauf



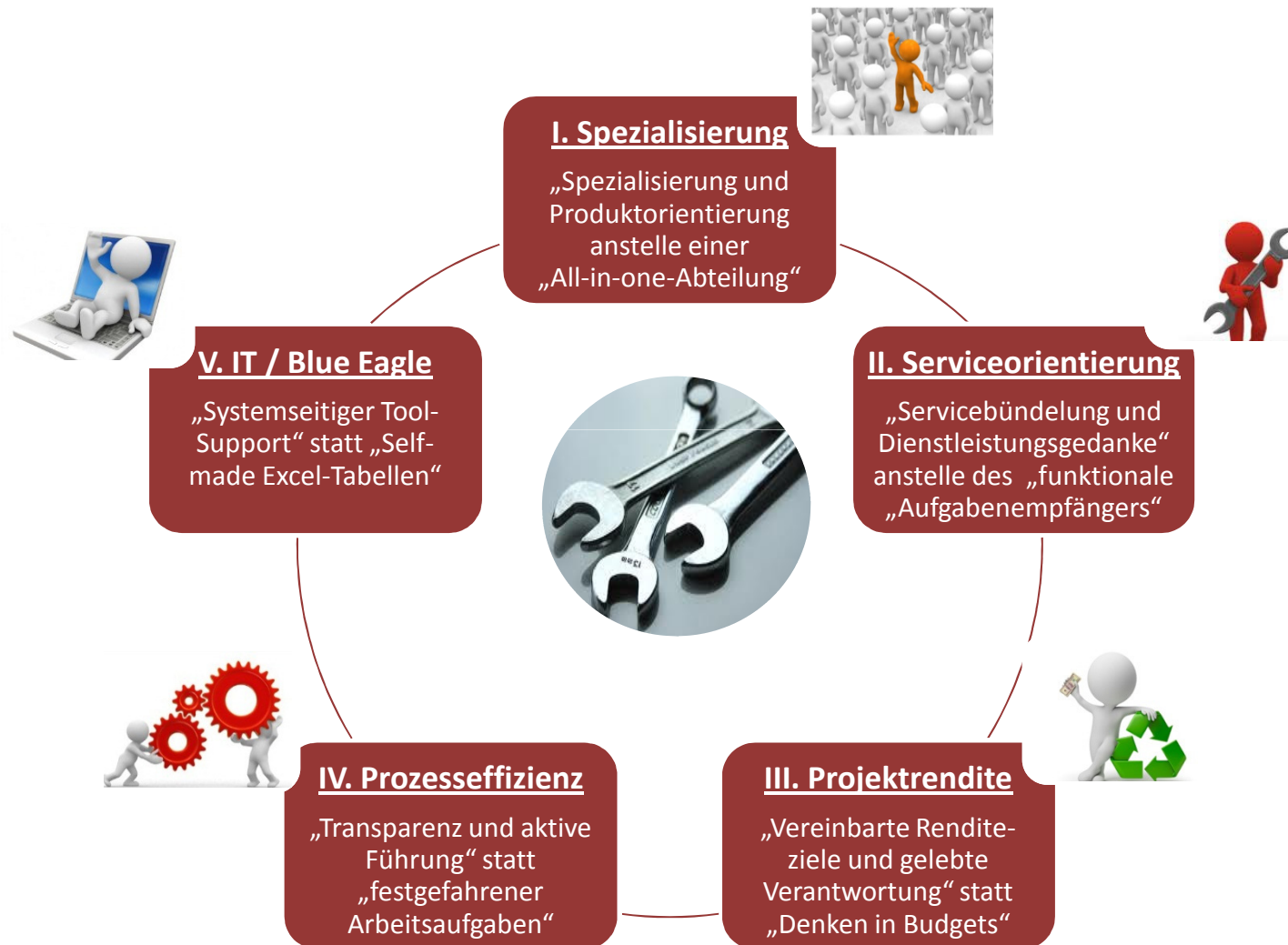
Mitglied im Bundesverband  
Deutscher Unternehmensberater BDU seit 1999

*Expect Excellence*

# Gewachsene Technik-Organisation soll mit Führungswechsel anforderungsgerecht positioniert werden

- **Historie „NEULAND.Technik“ – Stetige Professionalisierung mit externem Input**
  - 2005: Konzeption und Einführung Führungsinstrumentarium (inkl. Bereichs-Berichtswesen)
  - 2006: Re-Organisation von Strukturen und Abläufen (Prozesse und Projektmanagement inkl. BT)
  - 2008: Neubesetzung Teamleiterposition „Projekte“ und Mitarbeiterqualifizierung
  - 2009: Konzeption und Planung Objektvertrieb (Bestand, Bauträger)
  - 2012: Organisationsprofessionalisierung Bereich Technik
- **Ausgangssituation – In- und externe Anforderungen belasten Tagesgeschäft:**
  - Unzureichend definierte Strukturen (Aufbauorganisation, Prozesse/Anweisungen, Steuerung, IT)
  - Ressourcenintensive Betreuung der bedeutsamen Sonderprojekte (phaeno, Badeland) bei parallel notwendiger Entwicklung des Wohnbestandes
  - Hohe Gesellschafteranforderungen bzgl. nachhaltiger Stadtentwicklung und Neubauvolumen
  - Wachsende Kundenerwartungen bei Wohnkomfort/Ausstattungen (z.B. altersgerechtes Wohnen) sowie Marktdruck aufgrund Klimaschutz, steigenden Energiekosten (energetische Sanierung)
- **Zielsetzung – Positionierung nach Abteilungsübernahme durch Hr. Dahmer zum Jahreswechsel 2012 als interner Dienstleister für den Bestand**
  - Serviceorientierte Optimierung des technischen Bereichs (Zielorganisation, Steuerungsmodell)
  - Verabschiedete Kernprozesse und Verfahrensrichtlinien (Modernisierung, Neubau, Einkauf)
  - Sichergestellter Führungswirkungsgrad (Sitzungsstandards/Instrumente, IT-Unterstützung)

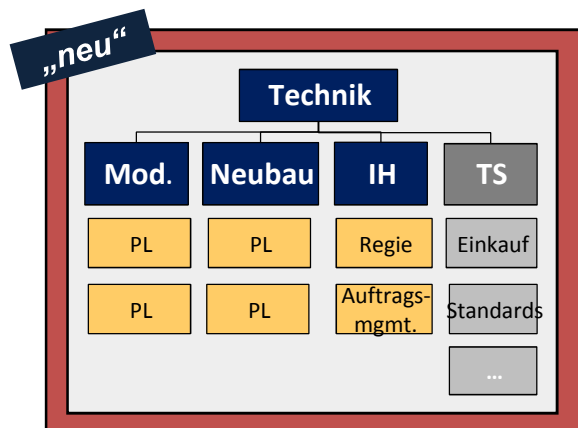
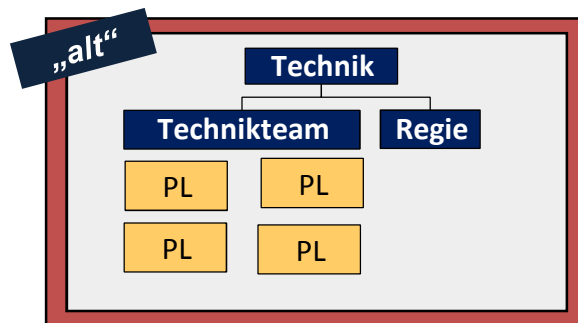
# Wandel von „klassischer Technik“ zu „serviceorientiertem Dienstleister“ mittels 5 Handlungsansätzen



# „Produktorientierte Organisationsausrichtung – Technik-Spezialisten für jeden Bestand“



## Ansatz I: „Produktorientierung“ statt „Einer für alles“



### Inhalte / Vorgehen:

- Produktorientierte Bereichsaufteilung in spezialisierte Teams für Mod., Neubau, Spezialimmobilien und IH (Regie)
- Klare Definition von Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortungen sowie Abgrenzung der Schnittstellen
- Zuordnung der Mitarbeiter durch Berücksichtigung von spezifischen Qualifikationen / Neigungen
- Führungseinbindung bei Erarbeitung der Soll-Strukturen

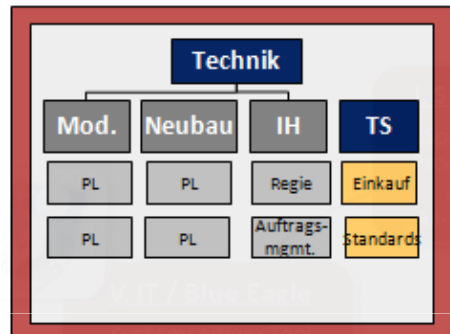
### Mehrwert:

- Auflösung der funktionalen Struktur mit Projektleitern für alle Instandhaltungs-Arten und Berücksichtigung unterschiedlicher Projektkomplexitäten
- Stärkung des Dienstleistungsgedankens durch Herausstellung der Mod.abteilung
- Geschaffene Grundlagen zum späteren Ausbau mit Profit-Center-Strukturen (und externem Marktzugang)
- Stärkere Berücksichtigung von Gesellschafteranforderungen





## Ansatz II: „Servicebündelung und Dienstleistungsgedanke“ statt des „funktionalen Aufgabenempfängers“



„Technische Services“
<b>Technischer Einkauf</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ausschreibung und Vergabe</li><li>• Lieferantenmanagement</li><li>• Vertragsmanagement (Rahmen- und Pauschalverträge, jur. Verfahrensbegleitung)</li><li>• Standards, Innovationen, Fördermittelmanagement</li></ul>
<b>Techn. Objektmanagement</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bestandsbewertung</li><li>• Techn. Datenmanagement</li><li>• Planungsunterstützung Proj.</li><li>• Bestandssicherheit (Verkehrssicherheit, Richtlinien, TP)</li></ul>

### Inhalte / Vorgehen:

- Bündelung verteilter Einzelaufgaben in einer Einheit (z.B. Ausschreibung, LV-Erstellung) sowie Erweiterung um ganzheitliche Services (Einkauf, Standardisierung etc.)
- Schaffung von Voraussetzungen zur Potenzialidentifizierung und –umsetzung über eigenständigen, zentralen Einkauf
- Aufstellung Technik als Treiber für innovative Weiterentwicklungen und Wertgenerierung (Vertragsmanagement, Produkt- und Ausstattungsstandards)

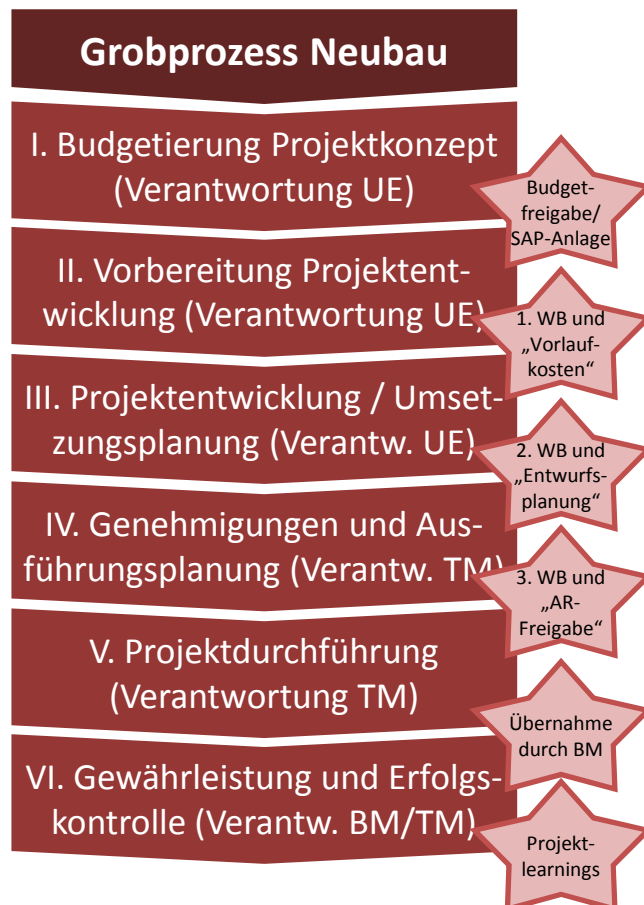
### Mehrwert:

- Effizienzerhöhung durch Entlastung der Projektorganisation von spezialisierten Tätigkeiten „außerhalb“ der Projekte
- Realisierung von Kosten- und Effizienzpotenzialen durch gebündelte Durchführung übergreifender Services
- Zentrale Bewertungs- / Datenverantwortung unter „einem Hut“
- Erhöhung des Stellenwertes von Innovation und Entwicklung für Erhöhung der Kundenzufriedenheit

# „Von der Strategie zur Projektrendite – jedes Projekt bringt einen definierten Ergebnisbeitrag“



## Ansatz III: „Vereinbarte Renditeziele und gelebte Verantwortung“ statt „Denken in allgemeinen Budgets“



### Inhalte / Vorgehen:

- „Vorziehen“ des Projektbeginns mit Erarbeitung der Strategie
  - Einbindung aller Beteiligten „vorne“ im Bestandsentwicklungsprozess (Portfolio-, Bestands- und Technisches Management)
  - integrierte Betrachtung von technischen Notwendigkeiten, portfoliostrategischen und Gesellschafter-Anforderungen
  - konsequente Berücksichtigung der vorgegeben Renditeziele (Abwägen von Funktionalität und Finanzierbarkeit)
- Definition des Rollenverständnis zwischen Bauherr (BM) und Projektleiter (TM), Übergabe der Umsetzungsverantwortung an Technik mit „Ausführungsreife“ (Termine, Qualität, Kosten)
- Einführung gestufter Wirtschaftlichkeitsberechnungen je Prozessphase und laufendes Kostencontrolling

### Mehrwert:

- Sichergestellte Projektqualität und –ergebnis durch renditeorientierten „GF-Entscheidungsvorlagen“ und Erfolgskontrolle
- Wahrgenommene Verantwortungen zwischen BM und TM gem. definierter Rollen

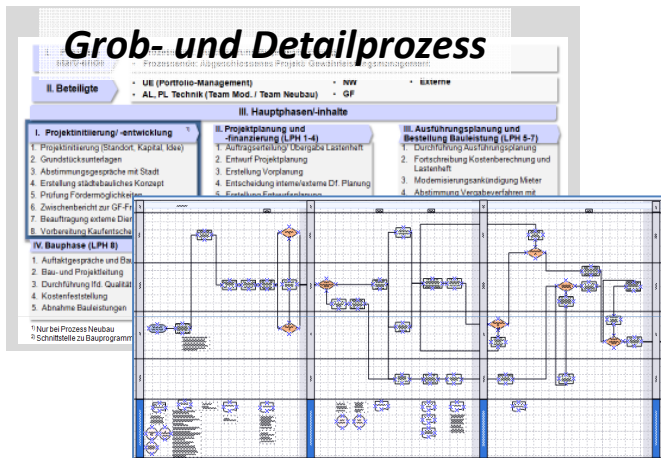




# „Effizienz durch stringente Führung und professionelle Arbeitsabläufe“



## Ansatz IV: „Transparenz und aktive Führung“ statt „festgefahrener Arbeitsaufgaben“

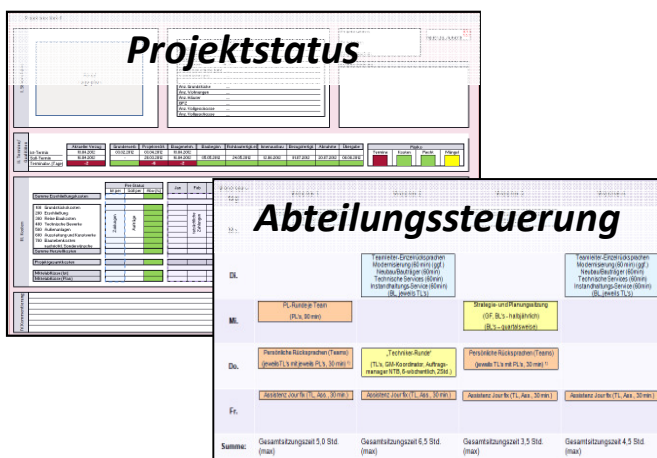


### Inhalte / Vorgehen:

- Identifizierung der Soll-Anforderungen an Prozesse und Instrumente (Projekttransparenz, MA-Führung, Risikomgmt.)
- Empfängerorientierte Sollprozesse mit hinterlegten Verfahrensrichtlinien für eigenständiges Arbeiten
- Layout-Konzeption und Kennzahlendefinition sowie Sicherstellung von IT-Anbindung mit automatisierter Berichtsbefüllung
- Überprüfung Soll / IST-Abweichung inkl. Maßnahmenableitung
- Regelmäßige Projektleiter- und Teamsitzungen mit Statusvorstellung und Maßnahmendiskussion

### Mehrwert:

- Verbessertes Führungswirkungsgrad durch konsequenten Instrumenteneinsatz mit:
  - Transparenz zum Projektstatus und identifizierten Handlungsansätzen
  - Gewährleisteter Verantwortungswahrnehmung
- Sichergestellte Projektkommunikation und zeitnahe Gegensteuern



# Systematische Bestandstransparenz zur bestmöglichen Nutzung der SAP-Funktionalitäten



## Ansatz V: „Systemseitiger Tool-Support“ statt „Selfmade-Excel-Tabellen“

**Integrierter Vertragsdesktop**

**Technischer Platz**

**Lieferantenmanagement**

Pos.	Kategorien	Hauptkriterien	Unterkriterien	Noten
01	Qualität	Ergebnisqualität	Vertragstypische Leistungserstellung	5
02			Qualitative Bearbeitung von Mängeln	5
03		Prozessqualität	Kompetenz der Mitarbeiter	0
04		Organisation & Kommunikation	Sauberkeit der Bauwerke	5
05			Fachkompetenz der Mitarbeiter des Auftragsmanagements	5
06	Termintreue	Einhaltung des Starttermins	Einhaltung von Subaufträgen	5
07			Einhaltung des Endtermins	5
08		Fehlerrate	Qualität der Mängelbewirtschaftung	5
09			Einhaltung des Starttermins	5
10	Transparenz/Reaktion	Notfallreaktion	Notfallreaktion	5
11			Meldung von Vertragsänderungen durch den Auftragnehmer	5
12		Verhalten des Auftragnehmers bei Terminverletzung durch die L&E	5	
13	Service	Kommunikation zwischen LEG und Auftragnehmer	Kommunikation zwischen LEG und Auftragnehmer	5
14			Feld- Ansprechpartner/ Erreichbarkeit des Auftragnehmers	5
15	Integrität	Buchungstransparenz	Rechnungstransparenz	5
16			Nicht berechtigter Forderungen/ Rechnungstransparenz	5
17				5

### Inhalte / Vorgehen

- TIM-Funktionalitäten seit Umstellung von eigener AS400-Anwendung auf Blue Eagle in 2007 untergenutzt
- Umständliche Abwicklung IH-Beauftragung und Rechnungsabwicklung als Papierauftrag
  - ➔ zeitintensiv, fehleranfällig, nicht standardisiert
- Kleinster technischer Platz: Wohnung; kein Wartungsmanagement, vorhandene Bestandsdaten: Rauchmelder
- Erfassung von Projektbestellungen im System nur, um Abrechnungen buchen zu können
  - ➔ Budgetkontrolle über Schattenbuchhaltung, „Problematische Buchungssystematik“, manueller Abgleich erforderlich

### Mehrwert:

1. Vereinfachung der IH-Beauftragung und Abrechnung
  - ➔ Mehr Zeit für die eigentliche Bestandsbewirtschaftung
2. Herstellung von Stammdatenerfassung und –transparenz
  - ➔ Vermeidung von Planungs- und Beauftragungsfehlern
3. Sicherheit für Planung, Beauftragung und Buchungen für Projekte
  - ➔ Standardisierung der Planung, transparente Kostenkontrolle

### **Technischer Stamm**

- Technische Plätze / Ist-Daten
  - Bauteile & Equipments
- Bewertung & Klassifizierung

### **Lieferantenmanagement**

- Projekte und Tiefenprüfung
- Workflow-Unterstützung

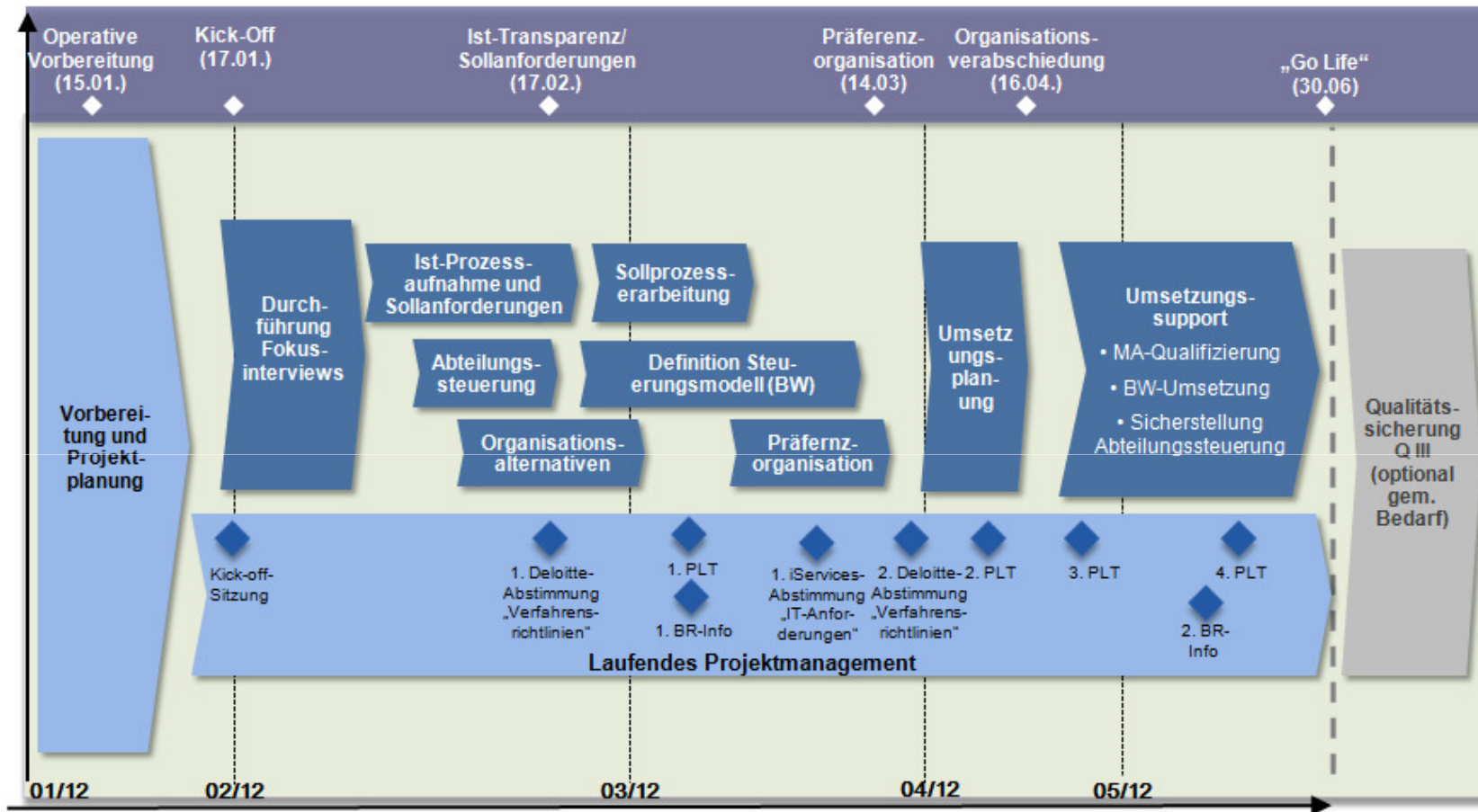
### **Integrierter Vertragsdesktop**

- Auftragsvergabe & -abrechnung  
(Portallösung, Workflow,  
Gewährleistungsverfolgung,  
automatischer Rechnungslauf)
    - Wartungsmanagement
- (Verkehrssicherung, Beko-Abrechnung)
- Projektanlage / -reorganisation

### **Ausblick / Perspektive**

- Technische Akte (TIM), EIMa (KIM)
  - Mobile Lösungen  
(WE-Abnahme, Bestellung,  
Datenerfassung)

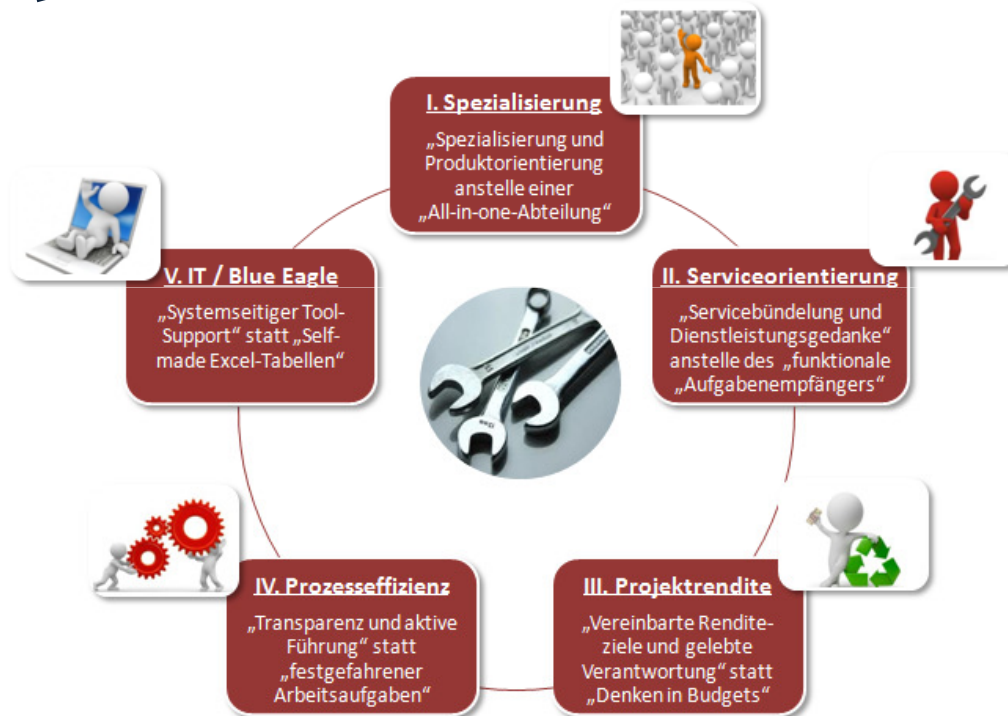
# Definierte Meilensteine und regelmäßige Steuerung aller Beteiligten unterstützen den Projekterfolg



- Einigkeit zu Zielen und Mehrwert vor Projektbeginn
- Detailplanung mit Outputs und Verantwortungen
- Fokus-Interviews für
  - schnelles Problemverständnis sowie
  - Handlungsprioritäten und Potenzialansätze
- Durch Führung getragenes Präferenzmodell
- Individuelle Detailkonzeption und Umsetzungsplanung
- Operative Begleitung der Ergebnisrealisierung
- Bedarfsgerechtes Qualitätsmonitoring

# 5 Schritte von der „traditionellen Technik“ zum serviceorientierten Bestandsmodernisierer

## Fazit



1. **Auflösung der ganzheitlichen Technik und Nutzung von Spezialisierungsvorteilen**
2. **Veränderung des Denkens vom „Abwickler“ zum „Dienstleister“ mit ganzheitlicher Bestandsstrategie**
3. **Ausgewogenes Maß von Funktionalität und Wirtschaftlichkeit mit Projektrendite und aktiver Verantwortung**
4. **Einsatz von einheitlichen Steuerungsinstrumenten und Nutzung standardisierter Kommunikation**
5. **Bereitstellung anforderungsgerechter IT-Unterstützung mit technischem Stamm, Vertragsdesktop und Lieferantenmanagement**

*Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit,  
besuchen Sie Wolfsburg!*



Detailorganisation

Rollenchart

Projektrollen & -verantwortungen

Grobprozess Neubau und Modernisierung

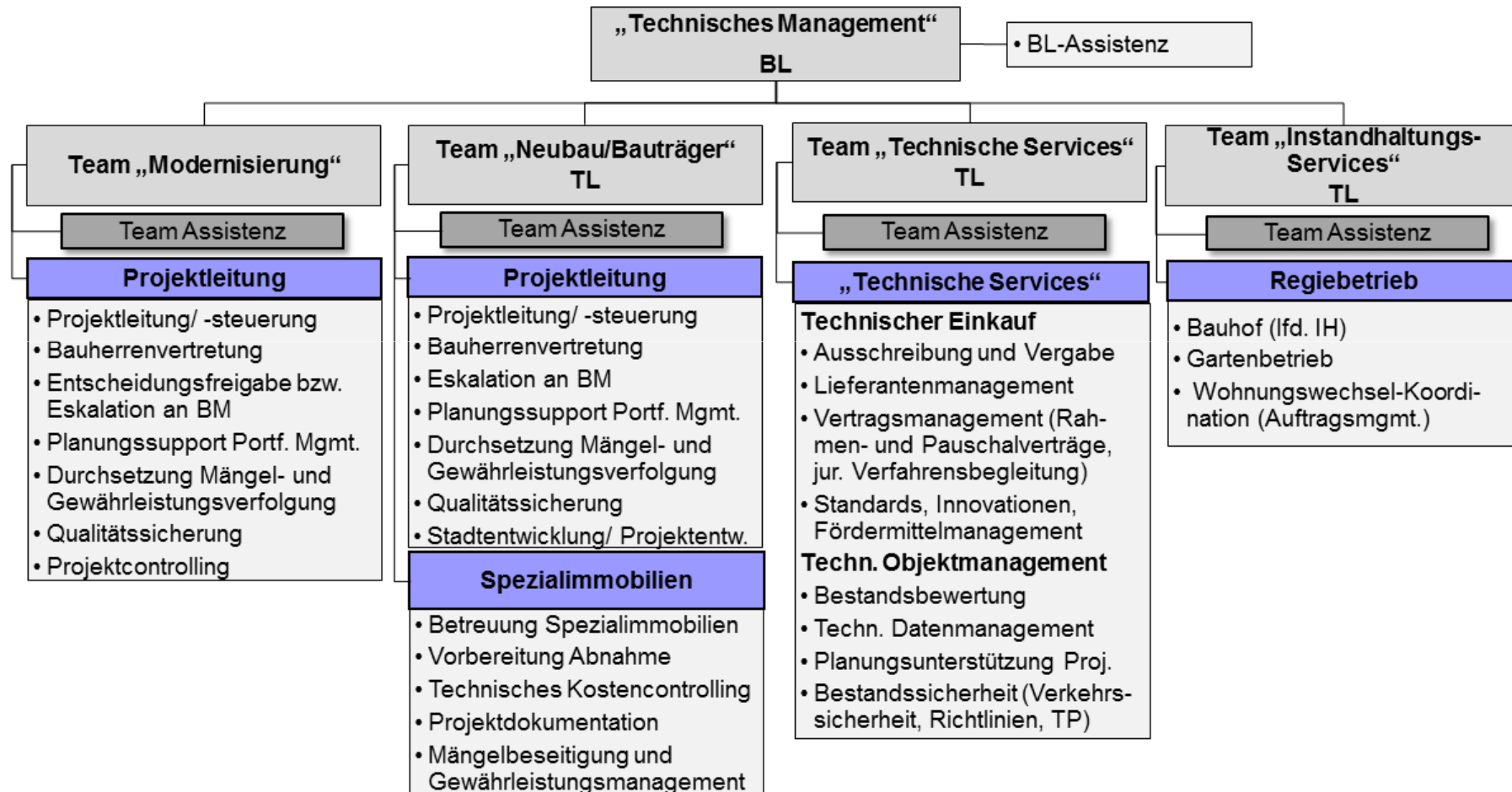
Führungsinstrument: „Projektstatus“

Führungsinstrument: „Sitzungskalender“

Projektbausteine „SAP-Blue Eagle“

# Anhang

## Organisationschart „Funktionales Team-Modell“





### Bauherr (Bedarfsträger)

- Definition wirtschaftlich-technische BM-Zielsetzung einschl. Mitwirkung an der Maßnahmenplanung sowie Grobterminierung
- Verantwortung für
  - Umsetzung der Gesamtmaßnahmen
  - Einhaltung Investitionsrentabilität
  - Einholung Eigentümerfreigabe bei Budget- und Produktveränderung
- Lfd. Sicherstellung Auftragskonformität Produkt und Durchführung Übernahme in den Bestand
- Erster Ansprechpartner bei Kunden für Gewährleistungsprüfung (nach Übernahme)

### Projektleiter

- Übernahme der Gesamt-PL/ Bauleitung (ggf. externe) als verantwortlicher Ergebnisbringer zur kosten-, zeit- und qualitätsgerechten Erfüllung der Projektziele
- Operative Abwicklung wesentlicher Projektoutputs:
  - Begleitung Ausschreibung und Erstellung LV's
  - Bauherrenvertretung vor Ort
  - Ansprechpartner für Gewährleistungsverfolgung (vor Übergabe)
  - Durchführung Schlussabrechnung
  - Weiterbearbeitung Mängelverfolgung (nach Übergabe gem. Abstimmung mit BM)

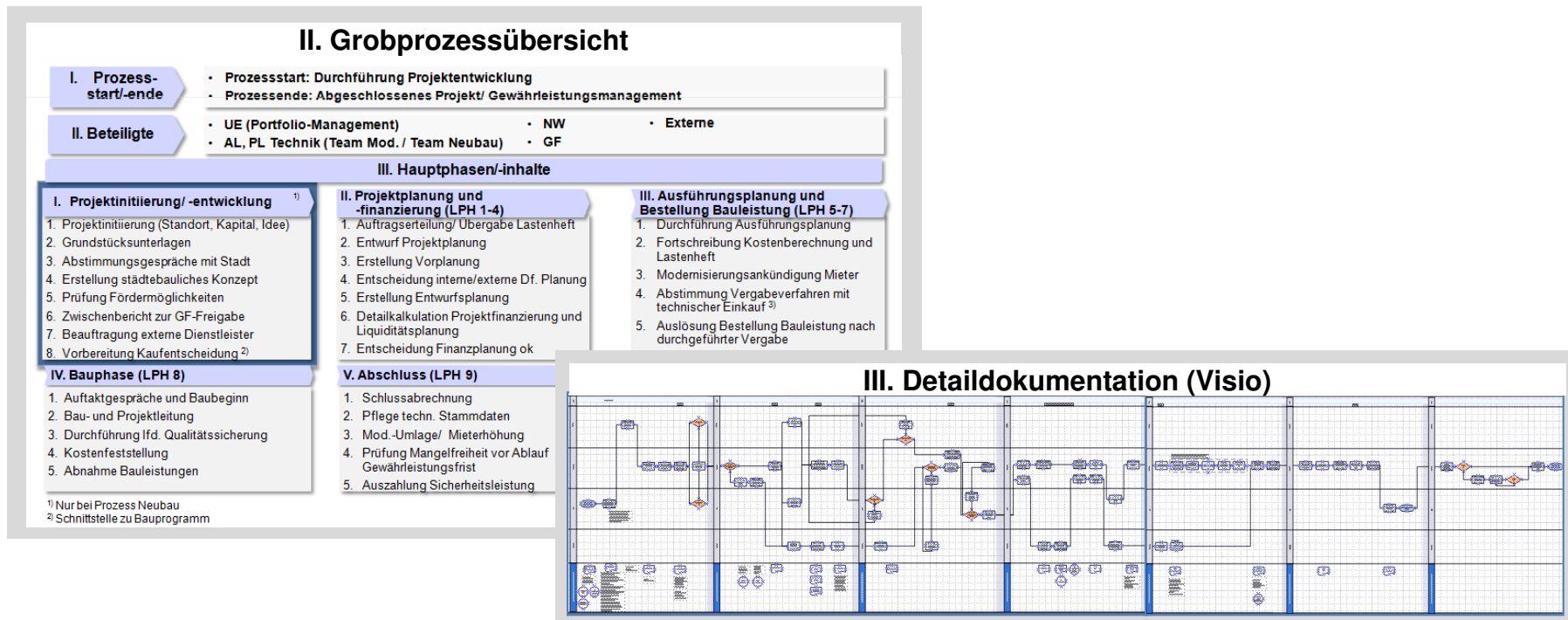
### Gebäudemanager

- Veranlassung Maßnahmen ungeplante IH (Beauftragung Regiebetriebe/ Externe) sowie Wohnungswechsel in definierten Standards
  - Steuerung und Qualitätssicherung der IH-Maßnahmen Bauhof
  - Überwachung des Budgets in Abstimmung mit TL
  - Team Support NW für techn. Fragen
- Prämisse:**
- Qualitätssicherung und fachlicher Support durch zentrale Technik
  - Disziplinarische/fachliche Anbindung NW (Ergebnisverantwortung)

**BM als Bauherr mit Verantwortung ggü. Eigentümer;  
PL verantwortet die operative Projektumsetzung**



# Anhang Grobprozess Neubau und Modernisierung



# Anhang Detailansicht Führungsinstrument „Projektstatus“

**Projektsteckbrief**

I. Stammdaten

Foto/  
Lageplan

Status

Adresse: .....

Starttermin: .....

Endtermin: .....

Projektteam Hr. XY

Grundstücksfläche (qm) .....

Wohnfläche (qm) .....

Anz. Grundstücke .....


Anz. Wohnungen .....

Anz. Häuser .....

GFZ .....

Anz. Vollgeschosse .....

Anz. Vollgeschosse .....

Projektnummer: 

Projektleiter: .....

Ansprechpartner: .....

Kurzbeschreibung

**II. Termine/Qualitäten**

	Aktueller Verzug	Grunderwerb	Projekteröff.	Baugenehm.	Baubeginn	Rohbaufertigkei	Innenausbau	Bezugsfertig	Abnahme	Übergabe	Risiko			
Ist-Termin	18.04.2012	03.02.2012	03.04.2012	18.04.2012	05.05.2012	24.05.2012	12.06.2012	01.07.2012	20.07.2012	08.08.2012	Termine	Kosten	Recht	Mängel
Soll-Termin	16.04.2012	-	20.03.2012	16.04.2012	-	-	-	-	-	-				
Terminabw. (Tage)	-2		-6	-2										

**III. Kosten**

	Per-Status			Monat												Hochrechnung		
	Ist per	Soll per	Abw.(%)	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	HR Ist	Soll (Jahr)	Abw.(%)
Summe Erschließungskosten																		
100 Grundstückskosten																		
200 Erschließung																		
300 Feine Baukosten																		
400 Technische Gewerke																		
500 Außenanlagen																		
600 Ausstattung und Kunstwerke																		
700 Baunebenkosten																		
nachrichtl. Sonderwünsche																		
Summe Herstellkosten																		
Projektgesamtkosten																		
Mittelabflüsse (Ist)																		
Mittelabflüsse (Plan)																		

**IV. Kommentierung**


Nächste Schritte	Nr.	Maßnahme	Wer	Wann
	1	Maßnahme 1	Hr. xy	06.07.
	2			
	3			



# Anhang

## Detailansicht Führungsinstrument „Sitzungskalender“ **NEULAND**



Wochen- tag	Woche 1	Woche 2	Woche 3	Woche 4
Mo.	Bereichssitzung (2-mtl., 2 Std.) (BL, TL, MA)		Teamleiter-Runde (mtl., 2 Std.) (BL, TL)	
Di.		Teamleiter-Einzelrücksprachen Modernisierung (60 min) (ggf.) Neubau/Bauträger (60min) Technische Services (60min) Instandhaltungs-Service (60min) (BL, jeweils TL's)		Teamleiter-Einzelrücksprachen Modernisierung (60 min) (ggf.) Neubau/Bauträger (60min) Technische Services (60min) Instandhaltungs-Service (60min) (BL, jeweils TL's)
Mi.	PL-Runde je Team (PL's, 90 min)		Strategie- und Planungssitzung (GF, BL's - halbjährlich) (BL's – quartalsweise)	
Do.	Persönliche Rücksprachen (Teams) (jeweils TL's mit jeweils PL's, 30 min) <sup>1)</sup>	„Techniker-Runde“ (TL's, GM-Koordinator, Auftrags- manager NTB, 6-wöchentlich, 2Std.)	Persönliche Rücksprachen (Teams) (jeweils TL's mit PL's, 30 min) <sup>1)</sup>	
Fr.	Assistenz Jour fix (TL, Ass., 30 min.)	Assistenz Jour fix (TL, Ass., 30 min.)	Assistenz Jour fix (TL, Ass., 30 min.)	Assistenz Jour fix (TL, Ass., 30 min.)
<b>Summe:</b>	Gesamtsitzungszeit 5,0 Std. (max)	Gesamtsitzungszeit 6,5 Std. (max)	Gesamtsitzungszeit 3,5 Std. (max)	Gesamtsitzungszeit 4,5 Std. (max)

# Projektbausteine „SAP Blue Eagle“


### **Baustein Technischer Stamm**

- Anlage technischer Plätze sowie von Bauteilen und Equipments durch Mapping vorhandener Daten (KIM, epiqr, IGIS5)
- Hinterlegung von Bauteilbewertungen (zunächst manuell)
- Hinterlegung von definierten Kennzahlen und Daten zu relevanten Equipments (z. B. Größe, Einbaudatum, Hersteller, Seriennummer)
- Schnittstellen SAP zu IGIS5 und IWB VS zu SAP

# Anhang Baustein „Technischer Stamm“

**Techn.Platz ändern: Klassifizierung**

**Objekt**

Techn. Platz: 3000.0067.001  
Bezeichnung: Gebäude 1  
Klassenart: 003  Technischer Platz

**Zuordnungen**

Klasse	Bezeichnung	Sta...	S...	Ik...	Pos
DACH	Dach	<input type="checkbox"/>	1	<input checked="" type="checkbox"/>	10

Eintrag 1 / 1

**Bewertung zu Klasse DACH - Objekt 3000.0067.001**

**Allgemein**

Merkmalbezeichnung	Wert
Technischer Zustand	Altersgemäß; ohne Mängel
Dämmung	ENTSPR. ENEC 2002
Dachform	Steildach
Fläche	350,00 m²
MEHRFACH	

Bauteile und Equipments (und damit der Wohnungsbestand) können jederzeit ausgewertet nach z. B.

- Alter oder Einbau-/Sanierungsdatum
- Zustand
- Größe
- Material
- Hersteller

und unterstützen so die strategische Bestandsplanung, Fehlbeauftragungen werden vermieden.

**Vision: Das Bauteil „meldet sich“, wenn ein Ausfall zu befürchten ist.**



## **Ergänzend:**

Realisierung einer Archivlösung zur  
Einführung „Technische Akte“ in TIM und  
„Elektronische Mieterakte“ (ELMA) in KIM

## **Baustein Auftragsvergabe und Abrechnung**

Einführung einer Portallösung (z. B. Mareon oder Datatrain)

Auftragsvergabe über Workflowfreigabe

Beauftragung elektronisch über Portal

Auftragsabrechnung Bauhof und externe DL über Portal

### Nutzen Handwerkerportal

- Prozessoptimierung durch Vernetzung der Geschäftspartner durch **bis zu 70 % Prozessbeschleunigung**
- Schnellere Regulierung des Schadens durch kürzere Kommunikationswege und damit **erhöhte Mieterzufriedenheit**
- Keine Medienbrüche, **weniger Ablage und weniger Papier**
- Mitarbeiter arbeiten in ihrer **gewohnten EDV-Umgebung**
- Außenstände abrufbar, Budgetüberwachung **vereinfacht**, automatische Rechnungserfassung mit allen Positionen (Bestandsauswertungen)
- **Disziplinierte** (einheitspreiskonforme) und schnellere **Rechnungsstellung** bei den Handwerkern
- *Digitale Signatur* und *Elektronischer Aktenordner* — **revisionssicher**
- Hohe **Akzeptanz** bei den Handwerkern
- **Automatisierung** der Erfassung und Verbuchung
- **Effizienz bei der Auftragsabwicklung**

**und ...**

- ➔ Automatische Pflege von Equipments im technischen Platz durch definierte Rahmenvertragspositionen
- ➔ SAP erkennt z. B. durch Abrechnung einer Positionsnummer, dass ein Equipment ausgetauscht wurde und pflegt dieses oder legt es an
- ➔ Der Rechnungssteller wird in diesem Fall aufgefordert, zusätzliche Daten wie Einbaudatum, Hersteller, Seriennummer etc. anzugeben

**In den technischen Plätzen werden so Daten hinterlegt, die vielfältigen Nutzen haben.**

# Anhang Baustein „Auftragsvergabe / Abrechnung“

## Hinweis auf bestehende Gewährleistung

### Vertragsdesktop

Zurücksetzen Aktualisieren News ( 04.11.2011 ) Merkliste Suchen Pers. Einstellungen

Selektion

BuKrs 3000 VArt

WE/MO 4006 Duisburg PJ 1939 1110 0100 Alt RV 992 von bis

Vertrag

N./Vorname  BuKrs.überg.  Interessenten

Ort/Str/Hnr  nur aktuelle  nur HVP's

Verträge Objekte

v8.0 50 Workflow

0 Wiedervorlage

0 Kontakte

Kaution

KIM TIM FIBu Controlling Allgemein Customizing Quick-Info Instandhaltung Kundenkontakte

Tech.Platz 3000-04006-000-GE00001 Alter Markt 9  Auftrag  Meldung anlegen

Gewährleistung aus Projekt prüfen

BuKr.	Technischer Platz	M	Auftrag	L	A	Eckendtermin	Kurztext	Brutto	Wärg	Gew. stng.	EinkBeleg	L	Angelegt am
3000	3000-04006-000-GE00001		100000000038			17.09.2011	Erarbeiten	1.500,00	EUR				
							Geschossdeckendämmung			💡	7000000017		13.09.2011
							Fernmelde- und Informationstechnische An			💡	7000000035		06.10.2011

## Baustein Rechnungsprüfung

- Einführung automatischer Rechnungsdurchlauf, automatische Buchung
- Zufallsauswahl zur Tiefenprüfung

## Baustein Wartungsmanagement

Die Durchführung der Wartungen aller zu wartenden Bauteile sollen über Wartungspläne überwacht werden.

- ➔ Sicherstellung der Einhaltung von Verkehrssicherungspflichten
- ➔ Transparenz in der Betriebskostenabrechnung

## **Baustein Reorganisation Projektabwicklung**

- Einführung unterschiedlicher Projektarten
- Überarbeitung der Projektstrukturen
- Einführung von Projektmeilensteinen
- Hinterlegung von differenzierten Abrechnungsvorschriften je PSP-Element
- Bestellauslösung aus budgetiertem PSP-Element



## **Baustein Lieferantenmanagement**

Lieferantenbewertung bei Eingang einer Projektrechnung und bei Tiefenprüfung als neu entwickelte Beraterlösung

Zusätzlich wird der Projektleiter per Workflow aufgefordert, bei Projektrechnungen definierte Bauteile und Equipments zu pflegen

# Anhang Baustein „Lieferantenmanagement“



## Unternehmerbewertung: Daten übernehmen

Gewerk:	Dach	Ausführungsart (z.B. Capex):	3
Unternehmen:	BC GmbH	Auftragsnr.:	71330650101
Kreditor Nr.:	39240	Auftragswert/Schätzkosten:	99.960,00 €
Bauvorhaben (Straße, Nr., Ort):	Kattenberger Str. 269	Abnahmetermin:	14.12.2010
verant. Bauleiter/ LEG- Techniker.:	Engelhardt	Datum des Auftrages:	25.08.2011

Pos.	Kategorien	Hauptkriterien	Unterkriterien	Noten	
01	Qualität	Ergebnisqualität	Vertragsmäßige Leistungserstellung	5	
02			Prozessqualität	Qualitative Bearbeitung von Mängeln	5
03		Organisation & Koordination	Kompetenz der Bauleiter	Sauberkeit der Baustelle	0
04				Fachkompetenz der Mitarbeiter des Auftragnehmers	5
05			Einsatz von Subunternehmen		5
06					5
07	Termintreue	Fixtermine	Einhaltung des Endtermins	5	
08			Dauer de Mängelbeseitigung	5	
09			Einhaltung des Starttermins	5	
10		Terminverschiebung	Notdienstabwicklung	5	
11			Meldung von Terminverschiebung durch den Auftragnehmer	5	
12			Verhalten des Auftragnehmers bei Terminverschiebung durch die LEG	5	
13	Service	Kontaktherstellung/ Informationsfluss	Kommunikation zwischen LEG und Auftragnehmer	5	
14			Feste Ansprechpartner/ Erreichbarkeit des Auftragnehmers	5	
15		Betreuung	Mieterbetreuung	5	
16	Integrität	Rechnungserstellung	Auftragszeitnahe Abrechnung des Unternehmens	5	
17			Nicht berechnigte Forderungen/ Rechnungstransparenz	5	

**Bemerkung:**

-

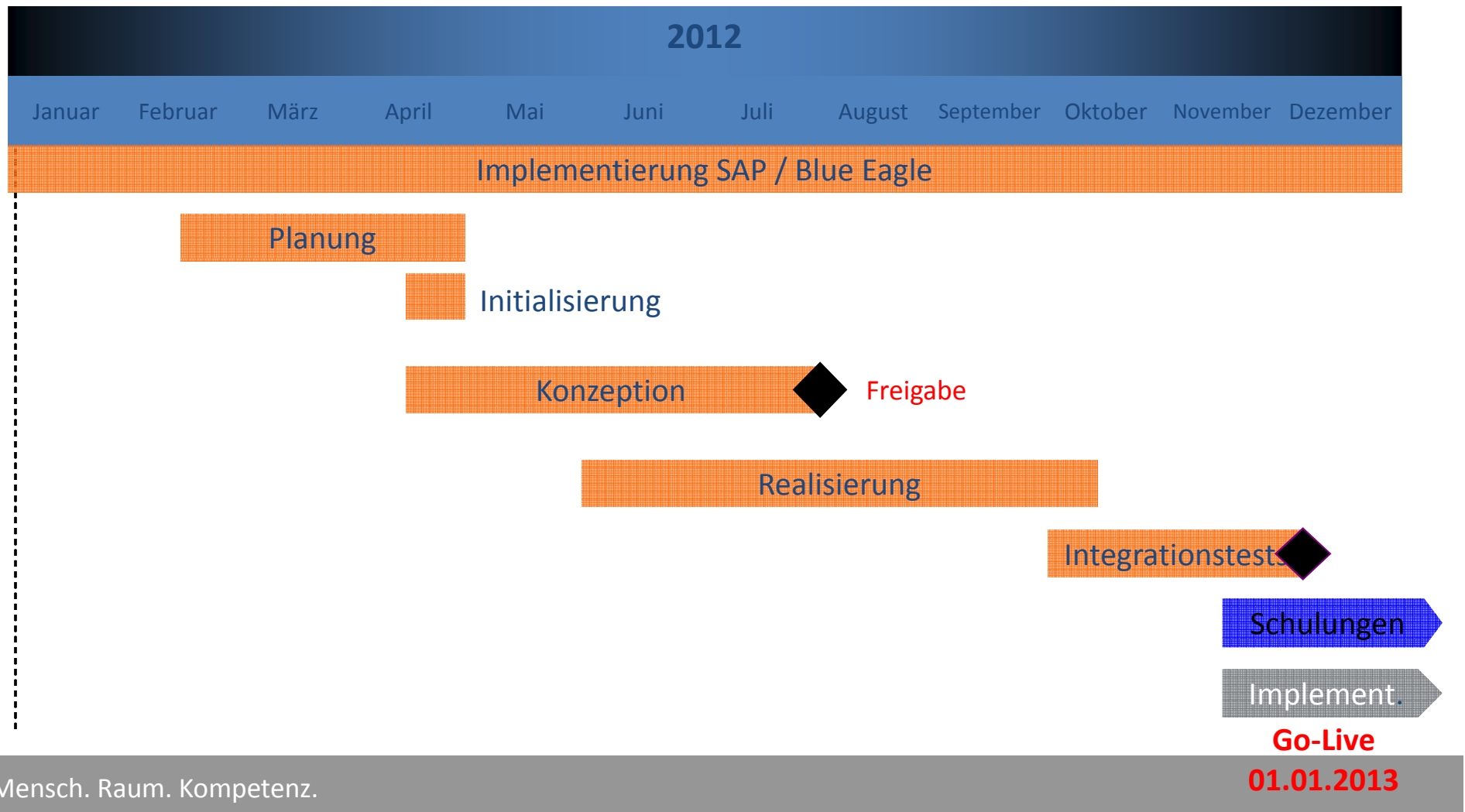
Bei schlechter Bewertung bitte Bemerkungen ausführen!

Name des Bewerter: Pröhl Datum der Bewertung: 15.04.2011  
 LEG-Mitarbeiter Unterschrift: \_\_\_\_\_

**Anmerkung:**

Bei lfd., Instandhaltung und Dienstleistung fallen die Kriterien "Kompetenz der Bauleiter" und "Einsatz von Subunternehmen" raus.  
 Bei Tum Costs und Modernisierung/Capex fallen das Kriterium "Notdienstabwicklung" raus.

## Umsetzung



## Ausblick

NEULAND Blue Eagle 2013+

### **Einführung mobiler Lösungen**

für Wohnungsabnahmen, Verkehrssicherheitsbegehungen,  
zur mobilen Bestellauslösung, Bestandsdatenerfassung  
und -aktualisierung