

Verkehrssicherungspflichten-App für die GWG Neuss

Mit der Umsetzung einer Applikation für Smartphones und andere mobile Endgeräte wie das iPad geht die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e. G. (GWG-Neuss) auf die veränderten Anforderungen an die Verwaltung von Baubestand ein. Die Applikation für die Verwaltung der Verkehrssicherungspflichten steht den Mitarbeitern der GWG-Neuss seit Mai 2011 zur Verfügung. Sie ermöglicht die Planung, Erfüllung und lückenlose Dokumentation von Arbeitsabläufen und schafft praktische und rechtliche Sicherheit.

Die vielfältigen Aufgaben des Baubestandsmanagements zu vereinfachen und deren Umsetzung – auch rechtssicher – nachvollziehbar zu machen, war die Aufgabenstellung, mit der Ulrich Brombach, Vorstand der GWG-Neuss, an das Leverkusener Unternehmen GIA Gesellschaft für industrielle Automatisierung herantrat. Mit der entwickelten Projektlösung etabliert die Genossenschaft ein mobiles System für Hauswarte, das die Organisation und Koordination der Prüftermine automatisiert und optimiert. „Die bisher abgelegte Dokumentation sollte papierlos und automatisiert erfolgen. Die Verwaltung der Termine durch eine Mitarbeiterin galt es durch ein eigenständiges System abzulösen, bei gleichzeitiger Generierung von Einsatzplänen für die Hauswarte“, erläutert Brombach die Beweggründe. „Kein Prüfpunkt darf systembedingt mehr in Vergessenheit geraten.“

Die Hauswarte können mit der Applikation nun jederzeit und von jedem Standort aus auf alle relevanten Informationen zu den 715 von der GWG-Neuss verwalteten Häusern mit über 3.300 Wohneinheiten zugreifen. Die rund 150 Prüfpunkte bei der Erfassung der Verkehrssicherungspflichten für diese Objekte würden nach bisherigen Verfahren insgesamt über 100.000 Termine

Softwareplattform für viele individuelle mobile Anwendungen

Die Software hinter der App nennt sich Bl.apps und wurde vom Leverkusener Ingenieurbüro GIA entwickelt. Mit ihr ist es möglich, Applikationen individuell, schnell und ohne Programmierkenntnisse zu erstellen. Sie wird auch eingesetzt von der Wohnungsgesellschaft Ratingen-Ost oder der ImmoCare Ratingen.



Ulrich Brombach, Vorstand der GWG-Neuss, setzt auf mobile Geräte bei der Erfassung und Dokumentation der Verkehrssicherungspflichten.

Quelle: GWG

ausmachen. Diese werden nun automatisch in Intervallen – von täglich, wöchentlich, zweiwöchentlich, monatlich, halbjährlich bis hin zu fünfjährlichen Wiederholungsprüfungen – effizient koordiniert. „Der eingesparte Verwaltungsaufwand ist immens“, so Ulrich Brombach.

Erleichterung für Hauswarte

Die Oberfläche wurde in enger Zusammenarbeit mit den Hauswarten entwickelt. So konnte nicht nur eine hohe Alltagstauglichkeit in den tatsächlichen Arbeitsabläufen erreicht, sondern auch von vornherein eine hohe Akzeptanz bei den Anwendern geschaffen werden. Schließlich hat der GWG-Mitarbeiter mit dem iPhone, Smartphone oder iPad neben der App zur Abarbeitung der Verkehrssicherungspflichten auch alle anderen nützlichen Hilfsmittel immer zur Hand. Straßensuche, E-Mail, Google und andere Funktionen bringen eine Arbeitserleichterung mit sich und werten den Hauswartjob auf.

Der Import der Daten der 715 Häuser aus der vorhandenen Datenbank in das neue System war denkbar einfach und erfolgt via CSV-Datei (Export/Import bei Datenbanken). Die Definition, welche Prüfpunkte übernommen werden sollen, erfolgte gleich zu Beginn des Projektes in Absprache mit

der technischen Abteilung sowie mit der Geschäftsleitung. Es sind alle Sicherungspflichten aktivierbar, die für den Bestand notwendig sind und auch extern vergeben wurden, wie zum Beispiel die TÜV-Prüfung für Fahrstühle. Die Auswertung der erfassten Daten kann dann vom Büro aus vorgenommen werden. Durch die Online-Synchronisierung zwischen den mobilen Endgeräten und dem betriebsinternen Server sind offene Aufgaben oder auch spezielle Anforderungen jederzeit sichtbar. Prüfpunkte werden tagesgenau in Listenform dargestellt. Mangelhafte Prüfpunkte sind zusammengefasst ersichtlich.

Für alle am Prozess beteiligten Mitarbeiter ist dadurch immer eine weitreichende Transparenz gewährleistet. Zudem können dem Hauswart ohne Zeitverlust aktuelle Informationen aus dem Beschwerdemanagementsystem übermittelt werden – so kann er sich beispielsweise direkt um Störungen oder Probleme kümmern, die Mieter telefonisch an die Zentrale gemeldet haben.

Prozesseffizienz und Kostenvorteile

„Das System ist effektiv und erspart uns Kosten“, erklärt GWG-Vorstand Brombach: Im Vergleich zur vorherigen Erfassung und Dokumentation der Verkehrssicherungsaufgaben seien die direkten Kosten gesunken, da eine Mitarbeiterin nun andere Aufgaben übernehmen konnte. „Die Mitarbeiter haben sämtliche Checklisten, Gefahrenstellenkataloge und tagesaktuelle Aufgaben immer auf ihrem Diensthandy, Smartphone, iPad oder Tablet verfügbar. Zudem ist die Dokumentation der durchgeführten Verkehrssicherungspflichten so rechtssicher gegeben“, betont er.

*Ralf Naseband,
Geschäftsführer
GIA Gesellschaft für industrielle Automatisierung mbH
www.gia.de*