



Quelle: BREBAU

Die mobile Erfassung des Zustands von Anlagen und Gebäudeteilen im Rahmen von Begehungen erleichtert die Arbeit der Hauswarte ungemein

Mobile Erfassung von Verkehrssicherungspflichten

BREBAU macht mobil ...

Die zweite und zunächst letzte Ausbaustufe des Einsatzes mobiler Geräte bei dem Bremer Wohnungsunternehmen BREBAU GmbH ist realisiert. Nach der mobilen Erfassung der Verkehrssicherungspflichten ging man einen Schritt weiter und weitete den Einsatz auf die Prozesse rund um Mieterwechsel aus. Die DW stellt die technische Lösung vor und berichtet über die Erfahrungen.



Björn Schnautz
Prokurist, Leiter
Rechnungswesen/EDV
BREBAU GmbH
Bremen

Angefangen hatte alles mit der Vorgabe des Geschäftsführers der BREBAU GmbH in Bremen, Thomas Tietje, die gesetzlich vorgeschriebene Pflicht zur Überwachung der Verkehrssicherheit

im rund 6.000 Wohnungen umfassenden Bestand der BREBAU in geeigneter und vor allem der heutigen Zeit entsprechender akzeptabler Form abzubilden.

Die Überwachung der Verkehrssicherheit durch die Hauswarte der BREBAU beinhaltet zahlreiche Prüfmaßnahmen, die regelmäßig durchzuführen sind. Um Haftungsrisiken vorzubeugen, müssen die Kontrollgänge ausreichend organisiert und dokumentiert sein. Der entsprechende Aufwand ist insbesondere aufgrund der kurzen Zeitin-

tervalle zwischen den Begehungen mit hergebrachter Papierablage und -aufbewahrung allein nicht mehr zu bewältigen. Somit stand fast von vornherein fest, dass die Lösung im Einsatz von mobilen Geräten liegt. Allerdings waren schon frühere Überlegungen zu einer mobilen Lösung nicht fortgeführt worden, da sie meist an der Frage der Hardware scheiterten. Mit der Marktreife von Tabletcomputern sollte sich dies jedoch ändern und ihr Einsatz sich als bahnbrechendes Konzept erweisen.

Prozessorganisation

Die BREBAU GmbH verwendet als ERP-System eine SAP-Lösung. Bei ihrem Einsatz wird durch sie durch das Beratungshaus Consulting Team Real-Estate GmbH (CTRE) aus Vellmar bei Kassel unterstützt. Um keine Satelliten ums SAP-System herum „in die Umlaufbahn schicken“ und nicht zahlreiche Schnittstellen bearbeiten zu müssen, suchten der CTRE-Geschäftsführer Jan Tresse und die BREBAU gemeinsam nach einer SAP-integrierten Lösung. Dazu hatte Jan Tresse im Februar 2012 Kontakt zu seinem Kooperationspartner, dem SAP Beratungsunternehmen Datatrain GmbH in Berlin, aufgenommen, dessen Geschäftsführer Mark Finley die Anwendung einer entsprechend leistungsfähigen Lösung auf einem iOS-basierten mobilen Endgerät demonstrieren konnte. So wurde daraus schnell ein Projekt, das sich in zwei Phasen untergliederte:

1. Abbildung der Maßnahmen zur Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht, Auftragsvergabe in der sog. kleinen Instandhaltung vor Ort sowie eine mobile Mieterauskunft,
2. Abbildung der verschiedenen Prozesse rund um den Mieterwechsel durch ein weiteres Modul des mobilen Lösungssystems.

In einleitenden Workshops wurden folgende Prämissen formuliert:

- Die CTRE fungiert als Generalunternehmer und übernimmt die detaillierte Abstimmung mit der Datatrain.
- Die Lösung muss komplett SAP-integriert sein.
- Für die Überprüfung der Verkehrssicherheit wird eine permanente Datenverbindung benötigt.
- Die mobilen Endgeräte sollten zu dem Zeitpunkt das Betriebssystem Android verwenden.

Die erste Ausbaustufe verlief ohne Komplikationen. Nachdem die Zustimmung des Betriebsrates eingeholt worden war, wurde ein Katalog an Maßnahmen zur Verkehrssicherung in die Lösung integriert. Die theoretischen Vorarbeiten wurden durch Unterstützung der IWB, Braunschweig, geleistet. Zusammen mit dem Katalog der Prüfmaßnahmen wurden die dafür definierten Prüfzyklen im SAP-Backend hinterlegt.

Praxis

Sobald nun eine Maßnahme ansteht, empfängt der zuständige Hauswart den entsprechenden Hinweis auf seinem mobilen Endgerät und kann die Begehung durchführen. Den Abschluss der Prüfung meldet er mit „in Ordnung“ oder „nicht in Ordnung“ an das ERP-System zurück. Für die Beschreibung von Gefahrenquellen bzw. das spätere Reporting stehen vorgegebene Textbausteine zur Verfügung, was die Schreibarbeit auf dem Tabletcomputer in Grenzen hält. Die Auswahl bestimmter Textbausteine kann entsprechend definierte Vorgänge auslösen, z. B. die Versendung einer E-Mail an den Kundenbetreuer, die ihn über ein mit Gegenständen zugestelltes Treppenhaus informiert. Das Reporting zur Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht erfolgt monatlich.

Über die integrierte mobile Auftragsvergabe können sowohl Gefahrenquellen als auch andere Objektschäden, die während der Begehung zutage treten, direkt per Tablet-PC zur Bearbeitung an interne Mitarbeiter oder externe Dienstleister weitergeleitet werden. Eine Notiz oder ein telefonischer Auftrag sind auch dafür nicht mehr nötig. Darüber hinaus kann der Mitarbeiter über sein mobiles Gerät vor Ort Informationen über die Mieter des Objekts und möglicherweise bereits bestehende Schadensmeldungen abrufen.

Über die Middleware des SAP-Systems ist die mobile Lösung online mit dem System verbunden, so dass aus dem Verlust eines Gerätes kein Datenverlust resultiert. Die Geräte sind mit einer Fernwartung für den Support, ►

Besuchen Sie uns.

 **BAU 2015**

Messe München.
Vom 19. – 24. Januar 2015,
Halle B2 • Stand-Nr. 530.

WOHLFÜHL KLIMA



Intelligente Lüftungssysteme für normgerechtes Bauen und Sanieren.

Eine kontrollierte Lüftung sorgt für den notwendigen Luftaustausch im Neubau und Wohnungsbestand, verhindert Schimmelbildung und vermeidet somit Haftungsrisiken. Dank perfekt aufeinander abgestimmter Komplettsysteme mit und ohne Wärmerückgewinnung bietet Helios immer die richtige Lösung – in allen Baugrößen, für alle Gebäudetypen.

Fordern Sie Unterlagen an.

Beispiel links:
Einmalig leises Einrohr-Lüftungssystem ELS zur Entlüftung im Geschossbau gemäß DIN 18017-3.

Beispiel oben:
KWL®-Lüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung in frischem Design und mit innovativer Steuerung easyControls.



KWL® ist ein eingetragenes Warenzeichen der Helios Ventilatoren.



Helios Ventilatoren

78056 VS-Schwenningen
Tel. +49 (0) 77 20 / 6 06 - 0
info@heliosventilatoren.de
www.heliosventilatoren.de



frische Luft.



Quelle: BREBAU

Die nächste Ausbaustufe der „Mobilisierung“: Nun können die BREBAU-Hauswarte auch Wohnungsübergabeprotokolle mobil bearbeiten und versenden

einem Virenschutz sowie einer Löschfunktion ausgestattet, die bei Verlust des Geräts aktiviert werden kann. Der Geräte- sowie Anwendungszugriff ist selbstverständlich passwortgeschützt. Durch die komfortable Handhabung ist die Akzeptanz der Lösung bei den Hauswarten groß. Das Überprüfen der Verkehrssicherheit wird dadurch leicht gemacht.

Alle Begehungstypen basieren auf auslösenden Momenten in SAP und werden dann dem Hauswart auf seinem Tablet zur Verfügung gestellt. Dieser vereinbart einen Termin mit dem Kunden. Der Termin wird in das führende Kalendarium, Outlook, via App übertragen.

Bei der erstmaligen Begehung erfasst der Mitarbeiter den Zustand von Wohnung und Inventar.

wird das Protokoll als PDF-Datei in der digitalen Mieterakte des SAP-Archivs abgelegt. In Abstimmung mit CTRE und Datatrain hat die BREBAU jüngst die Anwendung auf iOS-basierte Geräte umgestellt und sich somit vollständig in die Produktsystematik der Datatrain integriert.

Seit mehr als einem halben Jahr sind Hauswarte mit dieser in der zweiten Ausbaustufe umgesetzten Lösung unterwegs. Die Umstellung auf die mobilen Prozesse war für alle Beteiligten eine große Herausforderung. Und nur gemeinsam – auch mit den, auf der Basis der Erfahrungen der Hausmeister vor Ort, gesammelten Ideen – konnte dieses Projekt umgesetzt werden. ■

Eine Funktion erlaubt, den aktuellen mit dem ursprünglichen Grundriss zu vergleichen und Änderungen digital festzuhalten.

Ausbaustufen


Nach Abschluss der ersten Ausbaustufe und nachdem die per Tabletcomputer bedienten Applikationen den Anwendern vertraut waren, startete die BREBAU mit ihren Partnern, der CTRE und der Datatrain, in die nächste Runde: Auch der gesamte Prozess rund um den Mieterwechsel sollte mobil abgewickelt werden. Die oben genannten Funktionalitäten gelten auch hier, allerdings mit einer Ausnahme: Diese Lösung fungiert offline. Dazu werden die Daten vor und nach jeder Wohnungsbegehung durch Online-Synchronisation mit dem SAP-System ausgetauscht. Diese zweite Ausbaustufe war deutlich komplexer als die erste. Die Herausforderung bestand darin, sämtliche bisher verwendeten Durchschlagsformulare abzulösen und Prozesse zu vereinfachen. So wird der Prozess des Mieterwechsels bei der BREBAU in folgende Abschnitte unterteilt:

- Vorabnahme,
- Endabnahme,
- Übergabe,
- regelmäßige Wohnungsbegehungen,
- unregelmäßige Wohnungsbegehungen.

Dafür stehen ihm Ausstattungs- und Schadenskataloge zur Verfügung, aus denen er nur noch eine Auswahl zu treffen braucht. Die daraus resultierenden Maßnahmen, z. B. fällige Schönheitsreparaturen, sind ebenfalls als Katalog hinterlegt. Alle einmal aufgenommenen Informationen stehen für künftige Begehungen zur Verfügung.

Auch weitere wichtige Daten sind bei der Wohnungsbesichtigung erfassbar: Dazu gehören Stammdaten, etwa zur Barrierefreiheit einer Wohnung, ebenso wie Zählerstände, die via E-Mail direkt an das Versorgungsunternehmen weitergeleitet werden. Eine weitere Funktion erlaubt, den aktuellen mit dem ursprünglichen Grundriss zu vergleichen und Änderungen digital festzuhalten.

Zum Abschluss der Datenerhebung gibt die Applikation ein Protokoll der Begehung aus, das der Kunde – soweit erforderlich – auf dem Tablet unterschreibt. Anschließend erhält er es je nach Wunsch entweder im PDF-Format auf seinem Smartphone oder auf dem Postweg. Zusätzlich

Weitere Informationen:
 www.ctre.de und www.datatrain.de

BREBAU GMBH

Die BREBAU hat ihren Mietwohnungsbestand auf die Stadt Bremen konzentriert und verfügt über rund 6.000 Mietwohnungen in 18 Stadtteilen Bremens. Damit ist die BREBAU mit ihrer über 75-jährigen Tradition die zweitgrößte Wohnungsbaugesellschaft Bremens. Ihr Immobilienbestand verfügt über Wohnungen in unterschiedlichen Größen und Preiskategorien. Neben der Vermietung bietet die BREBAU Eigentumswohnungen und qualitätsvolle Reihenhäuser in guter Lage zum Kauf an.

Weitere Informationen:
 www.brebau.de