

S+L Toptracer

Einsatz eines internetgestützten Qualitätssicherungs- und Dokumentationssystems

Das System S+L TopTracer ist ein internetgestütztes Qualitätssicherungs- und Dokumentationssystem. Es wurde mit der Zielsetzung entwickelt, auf einfachste Weise alle Aktivitäten wie z. B. Hausmeisterdienste, Wartungs- und Instandhaltungsaufgaben, Reinigungsdienste, Winterdienste, Grünflächenpflege, techn. Wartung, Zeiterfassung, Geräteverwaltung etc., in den zu bewirtschaftenden Immobilien in Echtzeit zu erfassen und zu dokumentieren. Es erlaubt die Speicherung aller Gebäude und Freiflächen aus dem Bestand eines Wohnungsunternehmens, gleich ob sie gewerblicher oder privater Nutzung unterliegen.

Im Wesentlichen gilt es beim Betrieb von wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilien die Bereiche Gebäude, Außenanlagen und Haustechnik abzusichern, zu kontrollieren und instand zusetzen.

Zur Dokumentation sämtlicher Tätigkeiten benutzt der/die Mitarbeiter/in einen kleinen Handscanner, der per Einhandbedienung Barcodes scannt und so den Zeitpunkt des Scans aufzeichnet. Um den Ort, also das entsprechende Objekt (Haus, Häusergruppe) zuordnen zu können, wird an jedem Hauseingang ein Barcode angebracht, so dass beim Scannen des Barcodes das entsprechende Objekt eindeutig zugeordnet werden kann.



Handscanner

Für die Erfassung der einzelnen Tätigkeiten gibt es Karten mit vorgegebenen Tätigkeiten und zugehörigem Barcode, den die Mitarbeiter/innen ständig mit sich führen. Durch Scannen des „Tätigkeitsbarcodes“ kann somit der Bezug zwischen Person, Zeit, Ort und Tätigkeit hergestellt werden. Das Beenden einer Tätigkeit wird ebenfalls per Scan quit-

tiert, so dass sich hieraus die entsprechende Dauer ergibt. Für die Begehungen zur Sicherstellung der Verkehrssicherung können zu den einzelnen Objekten spezifische Informationen und Prüfaufgaben hinterlegt werden. Gefahrenstellen wie z. B. Brandschutztüren, Brandschutzklappen, Feuerlöschern und Rauchabzügen, über diverse Checks der Elektro- oder der Trinkwasseranlagen bis zur Überprüfung von Aufzügen, Drehtüren, Rolltoranlagen, Dachbedeckung und (Not)Beleuchtungen werden durch angebrachte Kontrollbarcodes direkt an der Gefahrenstelle gekennzeichnet. Der Prüfrhythmus oder das Begehungsintervall ist im S+L Toptracer hinterlegt.

	1 - Kellerniedergang, Lichtschächte
	2 - Briefkästen, Treppenhäuser, Eingangsbereiche etc.
	3 - Fassade, Balkone
	4 - Mülllagerplätze, Einzelmüllboxen
	5 - Verkehrswege, Außenanlage, Spielplätze, Garagenhöfe
	6 - Dach, Dachböden
	7 - Techn. Gebäudeausstattung / Keller
	8 - Tiefgaragen

Begehungskarte

Sofern eine der Prüfungen nicht im vorgesehenen Intervall durchgeführt wurde, erhält derjenige Mitarbeiter, der die Prüfung hätte durchführen müssen, eine Meldung über die fehlende Begehung im entsprechenden Objekt. Ebenso verhält es sich mit festgestellten Mängeln.

Das System S+L TopTracer erinnert automatisch und frühzeitig daran, wann welche Prüfungspflichten durchzuführen sind und welcher Mitarbeiter/in für die jeweiligen Arbeiten zuständig ist. Es informiert die Verantwortlichen über Prüfungen die versäumt wurden, bzw. Mängel die zur Beseitigung zu beauftragen sind. Das System erlaubt so eine effiziente Personaleinteilung und eignet sich für Wohnungsunternehmen mit kleinen Immobilienbeständen bis hin zu größten, dezentral organisierten Beständen.

Der Papieraufwand bei herkömmlicher Art der Dokumentation und der damit verbundene Verwaltungsaufwand ist sehr zeitaufwendig und kostenintensiv. Bei einem Bestand von einigen hundert Verwaltungsobjekten ergibt dies einige 100.000 Prüfungen und Kontrollen pro Jahr, die es alle zu archivieren gilt.

Das System S+L TopTracer arbeitet auf Grundlage der Identifizierung von Objekten und Prozessen mittels gängiger Barcodetechnologie. Die Erfassungstechnik ist für den

Endnutzer (auch externes Personal) denkbar einfach zu handhaben – ein Knopfdruck genügt. Keine komplizierten Erfassungsmethoden, keine zusätzliche Arbeitsbelastung, sondern einfachste Anwendung und echte Erleichterung. Die für die Erfassung zum Einsatz kommenden Barcode-scanner werden über Standardschnittstellen in die webbasierte S+L TopTracer-Datenbank entladen. Dort werden die Daten verarbeitet, Analysen generiert und Verwaltungsschritte bis hin zu Abrechnungen eingeleitet.



Mitteilungen mit Hinweis auf durchzuführende Kontrollen sowie Terminverfolgung bei Versäumnissen der Prüftermine werden generiert. Sie können auch per eMail an die zuständigen Mitarbeiter/innen verschickt werden, genauso Mängel zur Beseitigung beauftragt werden. Sämtliche Tätigkeiten und Materialverbräuche können ebenso erfasst werden – alles wird lückenlos und manipulationssicher dokumentiert.

Auswertungen und abrechnungsrelevante Berichte und Daten stehen auf Knopfdruck zur Verfügung. Kosten und Aufwand jeweiliger Maßnahmen können objektbezogen ermittelt und für eine Weiterbelastung bereitgestellt werden. Sie haben jederzeit Überblick über den Stand der geplanten Arbeiten/Kontrollen und können stichprobenartige Kontrollen durchführen. Alles wird revisionssicher gespeichert und verwaltet. Auch jahrelange zurückliegende Vorgänge können im Rechts- oder Versicherungsfall jederzeit recherchiert und beweiskräftig dargelegt werden – was wurde wann, wo und von wem ausgeführt und geprüft.

Der S+L TopTracer ist bei der „**LebensRäume Hoyerswerda eG**“ seit mehr als fünf Jahren erfolgreich im Einsatz und wird kontinuierlich den aktuellen Erfordernissen angepasst. So gibt es Schnittstellen zum zentralen ERP-System (WODIS) als auch zum Abrechnungssystem, um alle Gebäude- und Mieterdaten stets auf aktuellem Stand zu haben.

Für die Erfassung und Pflege aller Messgeräte ist seit ca. 1,5 Jahren das Modul Geräteverwaltung des Systems S+L TopTracer im Einsatz. Es arbeitet völlig papierlos. Der gesamte Wohnungsbestand inkl. Geräte/Zähler ist in der Datenbank gespeichert. Eine Verwechslung von Wohnung, Mieter oder Zähler ist somit ausgeschlossen. Die Bearbeitungs-/Erfassungsfunktionen sind: Planzählertausch, Zählertausch, Neuaufnahme, Heizkörperwechsel, Reparaturaufträge etc. Als Hardware kommt ein handelsüblicher Tablet-PC (ca. 340 Euro) mit Touchscreen zum Einsatz. Die Barcodes der Zähler werden mit einem kleinen, robusten Scanner, der über eine Bluetooth-Schnittstelle mit dem Tablet-PC verbunden ist, eingelesen.

Der große Vorteil dieser kleinen Scanner ist, dass er selbst über größere Entfernung auch in schwer zugänglichen Ecken oder engen Schächten den Gerätebarcode problemlos einlesen kann. Dies hat sich bewährt.

Die Arbeitsaufträge für Eichwechsel/Reparaturen usw. werden per Schnittstelle automatisch in die Geräte-Datenbank übernommen und dort verwaltet. Man hat stets einen Überblick über sämtliche Aufträge. Der Monteur kann nun auftragsgemäß den Zählertausch vornehmen. Die Wohneinheit/Mieter wird über beliebige Suchbegriffe (Geb. Barcode /Wohn.Nr. / Zählernr. / Mieternr. /Straße oder Auftragsnr.) aufrufen und erhält einen Überblick über alle Räume und Messgeräte der Wohneinheit.

Der Ablauf für die Erfassung des Geräte- oder Heizkörperwechsels ist recht einfach. Das Programm sorgt für transparente Arbeitsabläufe. Der Monteur wird durch die Erfassung geführt, ohne dass die Reihenfolge der Eingaben zwingend eingehalten werden muss. Alle Eingaben werden geprüft, von den Zähler-/Geräte-Nummern, den Zählerständen usw. bis hin zu den individuellen Bewertungsfaktoren (K-Werte) beim HKV.

Die Position kann erst abgeschlossen werden, wenn alle Eingaben komplett und für plausibel befunden wurden. Sind alle Räume innerhalb der Wohneinheit erledigt, wird dem Mieter ein Ableseprotokoll am Bildschirm angezeigt, auf dem er durch seine Unterschrift mit einem kapazitiven Stift die Richtigkeit der Angaben bestätigt.

Alle erledigten Aufträge werden an die S+L TopTracer-Datenbank gesendet, verbucht und über eine Schnittstelle an das Abrechnungssystem übertragen. Die Daten/Protokolle etc. werden in der S+L TopTracer-Datenbank manipulationssicher archiviert und können mit entsprechenden Zugriffrechten von jedem Mitarbeiter mit eingesehen werden.

Ableseprotokolle oder Daten sind auch Jahre danach einsehbar und als Druck reproduzierbar.

Das System S+L TopTracer ist leistungsstark. Es bietet alle erforderlichen Schnittstellen zum kundeneigenen ERP-System und gewährleistet somit ein Höchstmaß an Sicherheit bei einem Mindestmaß an Kosten und Verwaltungsaufwand. Es trägt wesentlich zu einer Minimierung der Haftungsrisiken, sowie Kostenreduktion und Qualitätsverbesserung bei. Das System kann stufenlos erweitert und an die Erfordernisse des jeweiligen Betriebes angepasst werden.

Weitere Informationen erhalten sie:

Hermann Sundermann

Tel.: 04106 – 640 74 99

E-Mail: hermann.sundermann@s-und-l.com

WEB: WWW.s-und-l.com

SUNDERMANN + LOHSE GMBH

Pinneberger Str. 37 – 25451 Quickborn