



Produktblatt: Verkehrssicherung

Lösungen der iwb Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH



Bei den Themen Verkehrssicherungskonzepte, Verkehrssicherungskontrolle und der mobilen Datenerfassung mit IGIS^{online} handelt es sich um einzelne Produkte der iwb. Anhand dieses Produktblattes zeigen wir Ihnen, wie diese sich gut zu einem Konzept zusammenstellen lassen.

Verkehrssicherungskonzepte

Ein in der Immobilienwirtschaft stetig aktuelles Thema ist die Verkehrssicherung. Je nach Größe und Know-how eines Wohnungsunternehmens gibt es in der Praxis unterschiedliche Ansätze, um den gesetzlichen Verkehrssicherungspflichten nachzukommen. Ziel ist es, die juristischen Maximalforderungen praktikabel umzusetzen und sich gleichzeitig vom Vorwurf der Fahrlässigkeit zu entlasten.

Wir unterstützen Sie dabei.

Ihre Vorteile:

- praktikabler Prüfungsumfang
- rechtssichere Dokumentation
- aufwandsarme Organisation
- externe Qualitätssicherung
- Outsourcing an iwb
- mobile IT für Prüfdokumentation

Unsere Leistungen:

- Risikoanalyse zum Objektbestand
- Unternehmensspezifische Pflichtenhefte nach Nutzungsart
- Vertragsformulierung zur rechtssicheren Delegation
- Beratung zur Grünpflege (Pflegeflächen, Spielplätze, Bäume)
- Erstellung Organisationshandbuch
- Implementierungsbegleitung

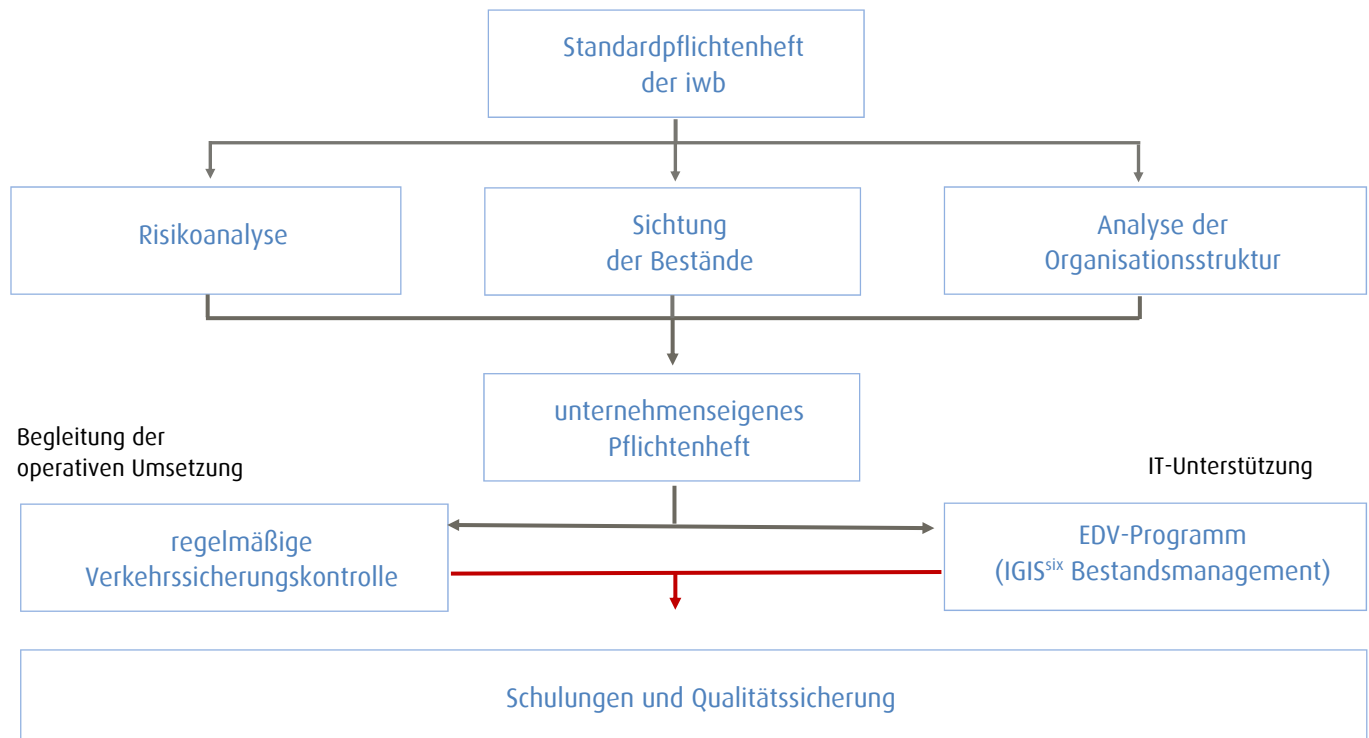


Abb. 1: Alle Leistungen der iwb zum Thema Verkehrssicherung

Risikoanalyse zum Objektbestand

Eine Risikoanalyse erfolgt in zwei Schritten. Zunächst stellen wir Ihnen unser bewährtes Standard-Pflichtenheft im Rahmen einer Lizenzvereinbarung zur Verfügung. Es beinhaltet die Überwachungspflichten für Immobilien inkl. der Prüfanweisungen, die Empfehlungen zu Prüfzyklen, die Zuständigkeiten sowie die Qualifikation des Prüfers. Auf Grundlage des Standard-Pflichtenheftes werden im Rahmen von Workshops individuelle Risikomerkmale des Wohnungsbestandes herausgearbeitet. Außerdem wird beurteilt, ob und an wen die verschiedenen Aufgaben einer Verkehrssicherung delegiert werden können. Ziel der Risikoanalyse ist es, die juristische Maximallösung auf das praktisch Machbare zu reduzieren.

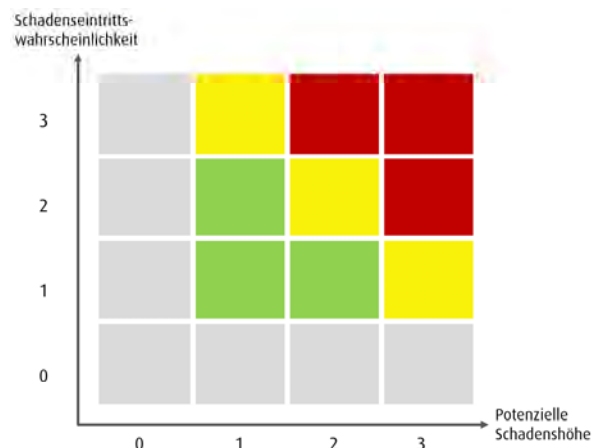


Abb. 2: individuelle Risiken bewerten

Unternehmensspezifische Pflichtenhefte

Als Ergebnis der Risikoanalyse erhalten Sie ein auf Ihr Unternehmen zugeschnittenes Pflichtenheft, welches Ihre individuellen Risiken berücksichtigt.

Vertragsformulierung zur rechtssicheren Delegation

In der Praxis werden möglichst viele Verkehrssicherungspflichten an externe Dienstleister delegiert (z. B. Wartungsverträge). Um sicherzustellen, dass eine rechtssichere Delegation stattfindet, überprüfen wir die vorhandenen Vertragsklauseln auf Wirksamkeit, identifizieren Verbesserungsbedarf und liefern Formulierungsvorschläge.

Beratung zur Grünpflege

Von Pflege- und Grünflächen, Spielplätzen sowie vom Baumbestand gehen besondere Risiken aus. Wir beraten beim Aufbau von Flächenkatastern und GIS-gestützten Verkehrssicherungskontrollen.

Erstellung eines Organisationshandbuchs

Zur Absicherung der Organhaftung sind definierte Arbeitsabläufe im Detail zu regeln. Unsere Analyse der Organisationsstruktur erfasst und bewertet die bereits vorhandenen Ansätze in Ihrem Unternehmen und unterbreitet Verbes-

serungsvorschläge. Gemeinsam definieren wir Zuständigkeiten, Art und Umfang von Qualitätskontrollen und den Qualifizierungsbedarf Ihrer Mitarbeiter.

Implementierungsbegleitung

Von der Theorie zur Praxis: basierend auf dem erarbeiteten unternehmensspezifischen Organisationshandbuch begleiten wir die Umsetzung der Maßnahmen, ergänzen es durch detaillierte Arbeitsbeschreibungen und schulen Ihre beauftragten Mitarbeiter in Art und Umfang der vorzunehmenden Prüfungen.

Verkehrssicherungskontrolle

Auch hier bieten wir umfassende Dienstleistungen an, je nachdem, ob die Begehungen mit Ihrem eigenen Personal stattfinden sollen oder ob Sie die Verkehrssicherung an uns übertragen möchten:

Erstaufnahme und Risikofeststellung durch Fachpersonal der iwb (Bauingenieure, Bautechniker)

Im Rahmen der Erstaufnahme erfolgt eine intensive Untersuchung Ihres Wohnungsbestandes und seiner Risiken. Unser Fachpersonal gibt durch die detaillierte Dokumentation wertvolle Hinweise für die weitere Bearbeitung von Mängeln.

Regelmäßige Kontrollbegehungen durch Fachpersonal der iwb

Wenn Sie die Verkehrssicherungskontrolle an einen externen Dienstleister vergeben, sind Sie bei uns genau richtig. Wir setzen für diese Aufgabe nur erfahrene und geschulte Bauingenieure und Bautechniker ein.

Qualitätsüberwachung externer Dienstleister

Wenn Sie bereits mit einem Ingenieurbüro zusammenarbeiten, welches für Sie die Verkehrssicherungskontrollen durchführt und eine fachlich einwandfreie Dienstleistung sicherstellen möchten, bieten wir eine Qualitätsüberwachung Ihrer Dienstleister an. Stichpunktartig kontrollieren wir die vorgenommenen Begehungen und optimieren so durch konkrete Hinweise und ein Abnahmezertifikat die Qualität der Dienstleistung.

Schulung der Mitarbeiter im Unternehmen

Für den Fall, dass die Verkehrssicherungskontrolle durch Ihr eigenes Personal durchgeführt wird, bieten wir eine spezielle Schulung Ihres Personals an. In Tagesworkshops vermitteln wir Ihren Mitarbeitern unser Praxiswissen, welches durch eine Begleitung vor Ort (Training-on-the-Job) ergänzt wird.

Stellung von Verkehrssicherungsbeauftragten

Auf Wunsch bieten wir ein Rundum-Sorglos-Paket: Dazu gehört das Stellen des Verkehrssicherungsbeauftragten, der die Einhaltung des Verkehrssicherungskonzeptes überwacht, Qualitätskontrollen interner und externer Prüfer durchführt und einen jährlichen Verkehrssicherungsbericht für die Geschäftsleitung erstellt.

Mobile Datenerfassung mit IGIS^{online}

Die digitale Erfassung örtlicher Bestandsdaten mittels einer Software vereinfacht die weitere Bearbeitung im Vergleich zur Papiervariante deutlich.

IGIS^{online} ist als Erfassungssoftware browserbasiert (eine Internet-Verbindung ist erforderlich). Jedes Betriebssystem (Android, iOS, Windows) kann ohne Anpassung genutzt werden.

Mit IGIS^{online} lassen sich Verkehrssicherungskontrollen komfortabel und rechtssicher vor Ort dokumentieren.



Abb. 3: Mobile Verkehrssicherungsprüfung

Aufgabenmanagement mit IGIS^{six}

Vereinfacht **IGIS^{online}** die Datenerfassung vor Ort, so unterstützt unsere Software **IGIS^{six}** die Folgeprozesse: termingerechte Wiedervorlage von Aufgaben (Verkehrssicherung/Wartungs- und Grünpflegearbeiten), automatische Benachrichtigungen, umfassendes Reporting, Archivierung und inzwischen auch die Möglichkeit zur automatischen Übergabe von Aufgaben an Ihr ERP-System. So können Sie von dort Aufträge auslösen und verfolgen, z. B. zur Beseitigung von Mängeln aber auch für Baum- und Spielplatzkontrollen.

Insgesamt erleichtert **IGIS^{six}** im Zusammenspiel mit **IGIS^{online}** die Einhaltung von Fristen und die Dokumentation erheblich und führt zu Einsparungen im Controlling und Berichtswesen.

Beachten Sie bitte auch unser Produktblatt „**IGIS^{six} Bestandsmanagementsystem**“ oder besuchen uns einfach auf www.iwb-e.de und www.igis.de



Ihr
Jan-Niklas Biermann
Fachbereichsleiter Verkehrssicherung
Tel: 0531 23808-61 • j.biermann@iwb-e.de

Wünschen Sie weitere Informationen?

Unter www.iwb-e.de/produktblatt können Sie alle Produktblätter downloaden.

iwb

IMMOBILIEN
WIRTSCHAFTLICHE
BERATUNG

**iwb Immobilienwirtschaftliche
Beratung GmbH**

Schleinitzstraße 16
38106 Braunschweig

Tel.: 0531 23808-0
Fax: 0531 23808-99
E-Mail: info@iwb-e.de

www.iwb-e.de

Bestandsanalyse
& Strategien

- Investitionsplanung
- Portfolio-Analyse
- Individuelle strategische Beratung
- Energetische Quartierskonzepte

Organisation
& Prozesse

- Optimierung Leistungseinkauf
- Instandhaltungsmanagement
- Verkehrssicherungskonzepte
- Unternehmensorganisation

IT-Lösungen &
Datenerfassung

- Bestandsmanagementsystem IGIS
- Mobile Datennutzung
- Verkehrssicherungskontrolle
- Bestandsdatenerfassung