

Mit professioneller Gebäudebewirtschaftung langfristig sparen

## Solingen ganz scharf auf Kostendisziplin

**Dass Ausgabendisziplin und Nachhaltigkeit zusammengehen, beweist der Dienstleistungsbetrieb Gebäude der nordrhein-westfälischen Stadt Solingen (DBSG). Mithilfe eines mobilen elektronischen Qualitätssicherungssystems sichert er die Qualität der Reinigung, optimiert die Kosten und richtet sich dabei stets an der Leitlinie des langfristigen Gebäudeerhalts aus.**

Der DBSG, zuständig für Dienstleistungen in Bau und Reinigung der städtischen Immobilien, hat zwei zentrale Vorgaben zu erfüllen: zum einen die Nachhaltigkeit der Gebäudebewirtschaftung, zum anderen hohe Ausgabendisziplin. Trotz Ausbaus des Ganztagsbetriebs in den Schulen ist in Solingen das Budget des Bereichs Gebäudereinigung für das Jahr 2009 und die Folgejahre gedeckelt. Damit ist „eine klare Einsparungsvorgabe“ gegeben (Kämmerer Ralf Weeke).

Professionelles Facility Management mit einem ganzheitlichen Blick auf das Gebäude, das die infrastrukturellen Serviceleistungen qualitativ- und kostenmäßig optimiert, soll diese Vorgabe erreichen helfen. Beispielsweise hält bei einem häufigeren Reinigungsturnus der Boden länger und muss gegebenenfalls nicht vollständig ausgetauscht werden; damit sinken langfristig die Gesamtaufwendungen für ein Gebäude. Entscheidend ist dabei, den Reinigungsaufwand und den langfristigen Gebäudeerhalt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten auszubalancieren, betont Udo Stock, Leiter des Dienstleistungsbetriebs.

Als Instrument für diese ganzheitliche Gebäudebewirtschaftung nutzt die Stadt Solingen die Qualitätssicherung. Die Einführung eines Qualitätssicherungssystems wurde schon im Jahr 2006 für die Reinigung beschlossen; wichtiger als bloße Leistungskontrolle oder Kosteneinsparung war den Stadt-

verantwortlichen dabei, die Qualitätsmessungen objektiv und sowohl für den Dienstleister als auch für den Auftraggeber nachvollziehbar zu machen.

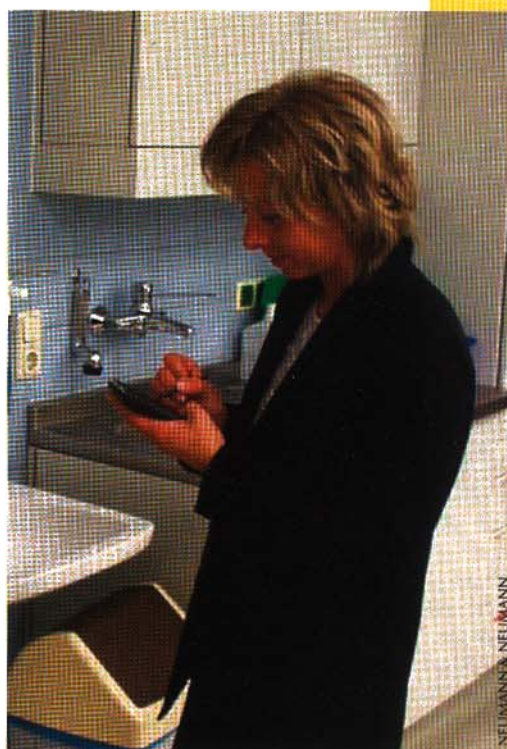
Nach einer fundierten Marktanalyse und intensiven Tests entschied sich die Stadt zugunsten des elektronischen Qualitätssicherungssystems E-QSS der Neumann & Neumann Projekt- und Beratungs GmbH, Steingaden. Mithilfe eines mobilen Geräts, etwa eines PDA, auf dem das vereinbarte Leistungsverzeichnis installiert ist, wird die Qualität der erbrachten Reinigung erfasst. Anschließend wird elektronisch Ist und Soll abgeglichen – über das Ergebnis, auch etwaige Mängel, werden die Zuständigen per E-Mail informiert.

E-QSS wurde nach soliden Vorarbeiten eingeführt. Es mussten die wesentlichen Daten erfasst werden, von Objektangaben über Reinigungsflächen, -turnus und -standards bis Ist-Kosten pro Objekt. In einer Testphase bis Ende 2008 für die Reinigung in insgesamt zwölf Objekten wurde dann auch geklärt, dass dank E-QSS tatsächlich die angestrebte ganzheitliche Betrachtung eines Gebäudes unterstützt wird.

In diesem Jahr nun wird E-QSS flächendeckend in allen vom DBSG betreuten Immobilien der Stadt eingeführt, sodass bis Ende des Jahres für sämtliche 160 Objekte die Qualität der Reinigung kontinuierlich dokumentiert wird und die Entwicklung der Reinigungsqualität beobachtet werden kann.

Anschließend wird geprüft, ob der E-QSS-Einsatz auf weitere Leistungsbereiche der Gebäudebewirtschaftung ausgeweitet wird, sagt Udo Stock. Denn ein wesentliches Entscheidungskriterium zugunsten

von E-QSS war gerade die flexible Einsetzbarkeit für sämtliche Leistungen der Gebäudebewirtschaftung. Udo Stock: „E-QSS ist für Solingen ein praxiserprobtes Instrument, um die Qualität der Gebäudeservices stets aktuell feststellen zu können und sie laufend unter wirtschaftlichen und zugleich nachhaltigen Gesichtspunkten zu optimieren.“ Mithilfe von E-



Protokolliert ist protokolliert – Mängel lassen sich nicht zurückhalten.

QSS lassen sich zudem verschiedene Optimierungsansätze überprüfen, beispielsweise ob ein erreichtes gutes Niveau bei der Bodenreinigung auch bei reduziertem Reinigungsturnus, also zu günstigeren Kosten, gehalten werden kann.

Im Ergebnis unterstützt der Dienstleistungsbetrieb Gebäude die Stadt dabei, den erforderlichen Spagat zwischen Investitionen und Sparen zu schaffen. Bis zum Jahr 2011 sollen rund 1,2 Millionen Euro im Bereich der Gebäudereinigung jährlich strukturell eingespart werden.

red  
[www.neumann-neumann.de](http://www.neumann-neumann.de)

**D**as elektronische Qualitätssicherungssystem E-QSS besteht aus einem dreigeteilten Software-Programm auf mobilem Gerät, PC und Server. Auf einem PDA wird ein Schablonensystem für die Ein- und Ausgabe installiert. Die Abfrage des Leistungsverzeichnisses erfolgt in einfachen Worten; notiert wird, ob die jeweilige Aufgabe gut, schlecht oder mittelmäßig erledigt wurde. Eine auf dem PC installierte eigenständige Windows-Anwendung überwacht die synchronisierten Checks und sendet, sobald der PDA in den dazugehörigen Schuh beim PC gestellt wird oder die Daten direkt via Datenversandkarte beziehungsweise Telefonleitung an den Server verschickt wurden, automatisch via E-Mail-Programm des Anwenders die tägliche Mängelliste an die benannten Verantwortlichen auf Auftraggeber- und Auftragnehmerseite

sowie an die Auswertungsdatenbank. Eine ungünstige Mängelliste lässt sich nicht zurückhalten und nicht korrigieren. Der Tagesabgleich kann vor Ort ausgedruckt werden. Genutzt werden kann der Server der Neumann & Neumann GmbH und ihr Service der Berichterstellung. Möglich ist ebenso eine Standalone-Version beim Kunden. Im Dezember 2008 wurde das elektronische Qualitätssicherungssystem E-QSS zertifiziert: nach der DIN EN 13549 – Reinigungsdienstleistungen: Grundanforderungen und Empfehlungen für Qualitätssysteme, in der die DIN ISO 2859 enthalten ist.