
Gewährleistungs- management

LP 8

Mehrwert mit System

mms

mängel management system

Gewährleistungs- LP 8 9 management

Mehrwert mit System

Ohne wesentliche Mängel in
die Gewährleistungsphase

„Der Fertigstellungstermin wird gehalten – koste es was es wolle!“ - lautet leider allzu oft das Motto der Projektleitung als letzter Motivationsversuch. Das in einer solchen Projektsituation Fehler passieren, ist nicht verwunderlich. Selbst wenn zum Zeitpunkt der Abnahme vermeintlich alle Erfüllungsmängel aufgezeigt wurden, lassen sich im laufenden Betrieb regelmäßig Lücken im Vergleich zum beauftragten Soll-Zustand ermitteln.

In vielen Bauvorhaben lässt sich feststellen, dass in der Schlussphase der meisten Projekte immer wieder dieselben Schwachstellen im Bereich des Übergangs vom Bau (Leistungsphase 8) in den Betrieb (Leistungsphase 9) der Immobilie auftreten. Hieraus entstehen Risiken

für den Bauherrn, die sich zum einen auf monetär/wirtschaftliche Aspekte aber auch auf den späteren Gebäudebetrieb der Immobilie und damit auf die Nutzerzufriedenheit auswirken. Um dem vorzubeugen sollten wesentliche Prozesse bereits in der Bauendphase professionell begleitet werden.

Ein professionelles Gewährleistungsmanagement sichert die Ansprüche des Bauherren und ist Grundlage für eine effiziente und umfassende Mangelbearbeitung innerhalb der Verjährungsfrist. Die übergeordnete Koordination sorgt dafür, dass alle Beteiligten in der Projektphase „Gewährleistung“ gemeinsam agieren und keine wesentlichen Defizite unerkannt bleiben bzw. zu spät identifiziert werden.

Der Abnahmeprozess in Expertenhand

Einem professionellen Abnahmeprozess kommt mit Blick auf die spätere Betriebs- und Gewährleistungsphase bei Fertigstellung der Immobilie eine wesentliche Bedeutung zu. Darum ist es besonders wichtig, in der Bauendphase vor dem Übergang in die Gewährleistungsphase wichtige Prozesse und Abläufe sowie klare Strukturen zu installieren und umzusetzen. Mit Coaching und Expertise können so rechtzeitig negative Auswirkungen und Rechtsstreitigkeiten verhindert oder abgedeckt werden. Hierfür werden Spezialisten mit fachlicher und methodischer Kompetenz für die Zielrichtung und Koordination der benötigten Prozesse sowie Abläufe gebraucht, die beispielsweise Architekten, Fachplaner und Bauherren mittels Coaching unterstützen.

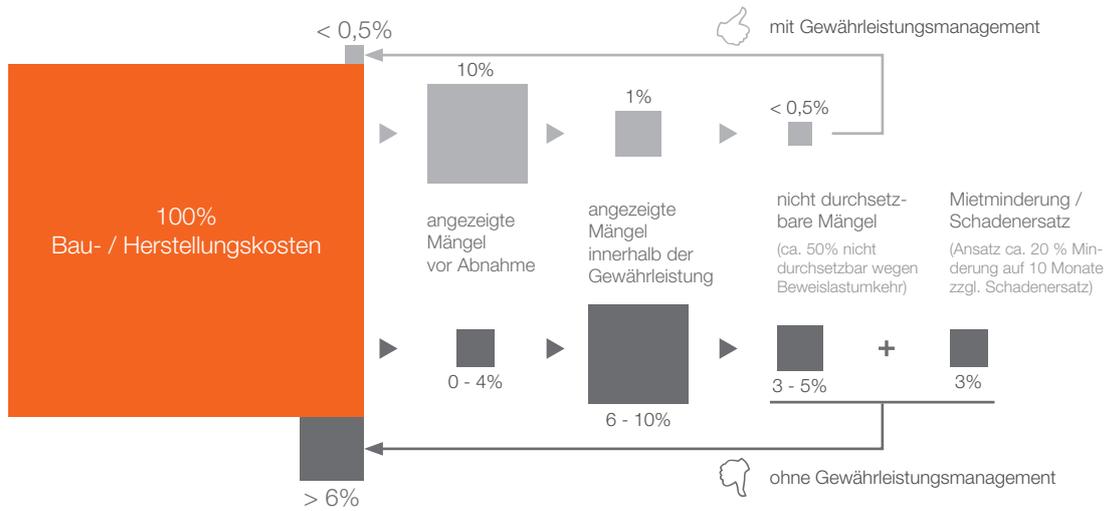
Bauphase

Inbetriebnahme

Abnahme

Betrieb

Wirtschaftliche Risiken



Die Startup-Phase im Griff: effizientes Gewährleistungsmanagement mit Methode

Ein Projekt endet nicht mit dem Abschluss der Bauphase. Gerade in Bezug auf Gewährleistungsmängel und der damit einhergehenden Beweislastumkehr ist es wichtig, in der Betriebsphase eine saubere Aufnahme und Dokumentation sicher zu stellen:

- Verortung des Mangels
- Definition des Mangels
- Vollinhaltliche Beschreibung
- Korrekte Zuordnung des Verursachers

Auch in dieser Phase hilft der Coaching-Ansatz: Experten begleiten die am Gewährleistungsprozess beteiligten Akteure (Betreiber, Mieter, Eigentümer, etc.) und unterstützen sie in der Umsetzung notwendiger Prozesse.

Praxisbewährte Prozessabläufe

Jegliche Informationen zur Mangelhistorie und alle notwendigen Prozesse – von der Identifikation eines Mangels, bis hin zur formalen Freimeldung – müssen zur effizienten und rechtssicheren Gewährleistungsverfolgung in einem zentralen Tool zusammengeführt werden.

mms einfach und zielführend

Aus der Erfahrung verschiedenster Gewährleistungsprojekte wurde ein solches Tool, das Mängelmanagementsystem mms, entwickelt. Es ist optimal auf die Bedürfnisse der Gewährleistungsphase von Bauprojekten abgestimmt. Die nutzerfreundliche Oberfläche und intuitive Menüführung erleichtert den Einsatz in der Praxis. Eine besondere Funktion bietet mms

durch die Verwendung der projektspezifischen Grundrisse. Jeder Mangel kann über die Auswahl von Bauteil und Etage auf dem Grundriss eindeutig und punktgenau verortet und dokumentiert werden. Die webbasierte Lösung mms ist flexibel einsetzbar, einfach zu bedienen und unterstützt einen effizienten Gewährleistungsmanagement-Prozess.

Vorteile von **mms**

- Webbasiert
- Universal einsetzbar
- Vereinfachte Eingabe der Verortung durch Verwendung von Plangrafiken
- Bessere Übersichtlichkeit durch schlanke Prozessstrukturen
- Intuitive Bedienbarkeit
- Schnelle Eingabe von Mängeln
- Zusammenführung der einzelnen Arbeitsschritte im Mangelticket
- Übersichtliche Mangeldarstellung durch Bilder-Upload
- Zentrale Verwaltung und Administration



Bild Seite 2 & Screenshots mit placeit.breezi.com

Mehrwert durch Kompetenz-Mix

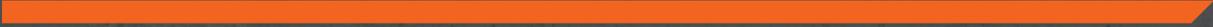
Um das mms optimal einsetzen und das Gewährleistungsmanagement effizient umsetzen zu können, ist es notwendig, dass Spezialisten die Übergangsphase beratend und koordinierend begleiten. Dazu gehören klassische Managementleistungen wie z. B.:

- Einbeziehung / Steuerung aller Projektbeteiligten
- Besprechungsorganisation und Gesprächsleitung
- Monatliche Reporting und kontinuierliche Beratung des Auftraggebers
- Kostenbewertung
- Identifikation kritischer Vorgänge
- Entwicklung von Lösungsstrategien und Kompensationsmaßnahmen

Gebündelte Expertise schafft schnell spürbare Mehrwerte und gewährleistet eine umfassende und kompetente Beratungsleistung. Mit unserer langjährigen Erfahrung begleiten wir unsere Kunden professionell beim Übergang von der Bau- in die Betriebsphase. Unsere Kooperation bündelt das Fachwissen aus beiden Projektphasen: Baumanagement durch die Firma AdlerSchreier und Betriebsmanagement durch die Firma ProFM. Mit zwei erfahrenen Partnern bekommen unsere Kunden ein effizientes und erfolgreiches Gewährleistungsmanagement.

Unsere Berater sind Spezialisten in ihrem Fachgebiet, kennen die neuesten Entwicklungen und können auf viele erfolgreich abgeschlossene Kundenprojekte zurückblicken.





An Ihrer Seite:

**ProFM Facility & Project
Management GmbH**

Marktstraße 47-49
64401 Groß-Bieberau
Fon: +49 (6162) 800 41 0
Fax: +49 (6162) 800 44 4
Mail: info@profm-gmbh.de
www.profm-gmbh.de

AdlerSchreier GmbH

Zeil 77
60313 Frankfurt am Main
Fon: +49 (69) 92 88 349 0
Fax: +49 (69) 92 88 349 20
Mail: willkommen@adlerschreier.de
www.adlerschreier.de