



Externe Qualitätssicherung zur Vergabe der Außenanlagenpflege

Die Aufgabe:

Die Gestaltung und die Pflege der Außenanlage haben repräsentativen Charakter für ein Objekt.

Leistungsschwerpunkte einer Außenanlagenpflege sind:

- Pflege und Reinigung von Rasenflächen,
- Pflege und Reinigung von Grünanlagen,
- Pflege und Reinigung von Gehölzflächen,
- Ersatzpflanzungen und Pflanzenschutz,
- Reinigung von Spielflächen,
- Reinigung von Gehwegen,
- Reinigung von Straßenverkehrsflächen und Kraftfahrzeugabstellflächen.

Ein Vermieter wie z.B. eine Wohnungsgesellschaft verwaltet als Treuhänder Geldmittel der Mieter, die die Mieter mit der Zahlung der Betriebskosten zur Verfügung stellen.

Die Pflegefirmen der Außenanlagen sind Dienstleister der Wohnungsgesellschaft und werden durch die verwalteten Geldmittel der Mieter bezahlt.

Die wirtschaftliche Verwendung der Geldmittel ist nachzuweisen.

Die Aufwendungen für Pflegearbeiten in Außenanlagen müssen deshalb zeitlich/inhaltlich durch ein Pflegeprogramm und vertraglich über Leistungseinforderungen und wettbewerbsmäßig ermittelte Vergütungssätze gesteuert werden.

Nicht die Pflegefirma bestimmt, ob eine Leistung erforderlich und auch erfolgreich ausgeführt worden ist, sondern das geprüfte Ergebnis definiert den Vergütungsanspruch für eine ausgeführte Leistung.

Bei einer nicht ordnungsgemäß erbrachten Leistung oder Teilleistung ist durch die Firmen die Leistungserfüllung nachzubessern oder komplett zu wiederholen.

Das Problem:

Nicht jeder Vermieter/Auftraggeber verfügt über ein eigenes Betriebskostenmanagement, oder zurzeit ist dieses Betriebskostenmanagement aufgrund fehlender Erfahrungswerte der Mitarbeiter und fehlender Beispiele technisch nicht in der Lage, Aufwandsbewertungen im Abgleich zu dem geschuldeten Erfolg durchzuführen und den geschuldeten Erfolg gegenüber den Pflegefirmen durchzusetzen. Dem Betriebskostenmanagement liegen Strukturmittel in Form von Altverträgen und Abrechnungen vor, die über einen längeren Zeitraum fortgeschrieben und für alle denkbaren und erlebten Fälle angepasst wurden, aber weder aktuell noch vertraglich rechtssicher sind.

Nur mit einer inhaltlich und strukturell klaren Ausschreibung wird die geforderte Qualität von Pflegeleistungen im Außenanlagenbereich definiert und die Voraussetzung für ein späteres Durchsetzen des Qualitätsanspruches geschaffen. Ungeprüfte und vorläufige Massenansätze sind durch prüfbare Massen zu ersetzen.

Die einzelnen Durchgänge für erforderliche Leistungen der Außenanlagenpflege müssen in einem Jahrespflegeprogramm mit einer Monatszuordnung aufgeteilt werden, um für die Außenanlagen unter Berücksichtigung der erforderlichen Wirtschaftlichkeit eine maximale (auch optisch wirksame) Regel-Pflegeleistungen zu erwirken bzw. von den Firmen einfordern zu können.

Aufwendungen für Pflegearbeiten in Außenanlagen sind jedoch auch abhängig von den Witterungsbedingungen (Sturm, Hagel, Hitze, Niederschlagsmengen) und Umfeldbedingungen wie z.B. Vermüllung und Zerstörung der Anlagen. Wenn in Teilflächen oder Gesamtflächen aufgrund von Witterungs- und Umfeldbedingungen zusätzliche Durchgänge erforderlich werden, so sind diese Zusatzleistungen zur Grundleistung des Pflegeprogramms durch Zusatzauftrag auf der Grundlage eines preislich wettbewerbsfähigen, d.h. detaillierten Firmenangebotes zu beauftragen.

Die Lösung:

Das Ingenieurbüro **richter-projekt** hat Strategien für die anstehenden Aufgaben einer externen Qualitätssicherung zur Vergabe von Leistungen zur Außenanlagenpflege entwickelt und bietet entsprechende sofort einsetzbare Lösungen an:

- für den Bereich der allgemeinen Leistungsdefinition stehen ausgearbeitete Standardleistungsbeschreibungen und ein Jahrespflegeprogramm mit einer Definition der jeweiligen wöchentlichen Leistungen zur Verfügung,
- für den Bereich der prüffähigen Massenfeststellung stehen erprobte Vorgehensweisen zur Ausarbeitung eines Abrechnungskataster zu Verfügung,
- für den Bereich Vertragsmanagement zur VOL/B steht ein Vergabehandbuch zur Verfügung, in dem für unterschiedliche Vergabefälle alle erforderlichen Strukturmittel, Verdingungsunterlagen und Vertragsregelwerke enthalten sind.

Durch eine externe fachliche Unterstützung, die als eigenständige Kernzelle mit unvoreingenommenem Durchsetzungsvermögen dem auftraggeberseitigem Projektteam zugeordnet ist, wird durch angewandtes Lernen der Mitarbeiter bei der Projektvorbereitung und Projektdurchführung eine Qualitätssteigerung und Qualitätssicherung erwirkt, sodass neben erzielbaren wirtschaftlichen Vorteilen in der Abwicklung auch bei den weiteren Aufgaben die erarbeiteten Lernwerte und entwickelten Strukturmittel vorausgesetzt werden können.

