

Dr. Schönberger GmbH

WIR MACHEN
AUFZÜGE.

IHRE **VORTEILE**

KOSTENPLANUNG

- Transparenz der Abhängigkeiten zwischen Bau und Betrieb
- Einheitliche Ausführungsstandards
- Vermeidung von Nachträgen durch Vollständigkeit der Planung
- Revisionsfeste Planung, Ausschreibung, Vergabe, Abnahme und Abrechnung durch professionelle Fachplanung
- Belastbare Kostenschätzung
- Belastbare Maßnahmen und Kostenplanung
- Verhandeln auf Augenhöhe
- Reduzierung von Stillstandszeiten von Aufzügen und Erhöhung der Mieter-zufriedenheit
- Kosteneinsparung durch bedarfsgerechte Wartung, Ausschreibung, Verhandlung und Vergabe der Wartungsleistung auf Augenhöhe mit den Aufzugsfirmen
- Erzielen markgerechter Preise durch Ausschreibung
- Einsparungen Ihrerseits durch fachgerechte Angebotsprüfung

SICHERHEIT

- Einheitliche Ausführungsstandards
- Einhaltung von Gesetzgebungen, Normen und Richtlinien minimiert die Haftungsrisiken
- Senken Ihres Haftungsrisikos
- Erfüllung Ihrer Betreiberpflichten
- Reduzierung von Stillstandszeiten von Aufzügen und Erhöhung der Mieter-zufriedenheit
- Unabhängige Bewertung der GBU-Risiken
- Sicherheit aus Betriebskostensicht durch den marktgerechten Einkauf der Wartungsleistung
- Steigerung der Wartungsqualität durch Überprüfung der Wartungsleistung und Auswertungsgespräche mit den Aufzugsfirmen
- Langfristige Planungsgrundlage in Bezug auf die Instandsetzung und Modernisierung der Aufzugsanlagen
- Erfüllung von Anforderungen an Überwachungspflichten durch quartalweises Reporting

MEHRWERT

- Schonung Ihrer Organisation, Experten-wissen in der Aufzugsnische muss nicht aufgebaut werden
- Überblick über alle Aufzüge, insbesondere deren technischen Zustände
- Langfristige Planungsgrundlage sowohl im Bezug auf die GBU-Risiken sowie auch die Instandsetzung der Aufzugsanlagen
- Sie steuern Ihr Aufzugsportfolio und überlassen das nicht ihren Lieferanten
- Maximale Transparenz durch webbasiertes Aufzugs-, Vorgangs- und Dokumenten-management
- Überblick der Stärken und Schwächen in den bestehenden Vertragsverhältnissen
- Transparenz zu den unterschiedlichen Handlungsoptionen
- Definition von Wartungsinhalten, die den Anforderungen und Wünschen des Betreibers folgen
- Effizientes Arbeiten durch schlanke Standardprozesse
- Aktive Steuerung Ihres Aufzugsportfolios, Sie überlassen das nicht Ihren Lieferanten
- Einkauf bedarfsgerechter Instandsetzungs- und Reparaturleistungen
- Lösung aller Ihrer Aufgabenstellungen zu den Aufzügen durch unser kompetentes Fachpersonal
- Revisionssicherheit durch Überwachung der Leistungserbringung aller Beteiligten
- Steigerung des Digitalisierungsgrades durch Anbindung an Ihr ERP-System
- Flexibilität durch mobilen Zugriff auf alle Anlagendaten

AUFZUGSMANAGEMENT

Wussten Sie, dass ein Aufzug pro Jahr im Minimum 25 unterschiedliche Aktivitäten verursacht? Wartung, Instandhaltung, TÜV-Prüfung: Die Pflichten eines Aufzugbetreibers sind vielfältig.

Versäumnisse können den Nutzern Schaden zufügen und es kann teuer werden – der Betreiber steht in der Haftung.

Anspruchsvolle Aufzugstechnik und die komplexen Geschäftsmodelle der Aufzugsfirmen erschweren die Erfüllung dieser Pflichten.
Die qualifizierte Prüfung von Reparaturangeboten und Rechnungen und die Einhaltung und Überwachung von Fristen ist zeitaufwendig. Weiterhin bestehen erhebliche Dokumentationspflichten. Oft fehlt es dafür an Personal mit dem Fach-Knowhow.

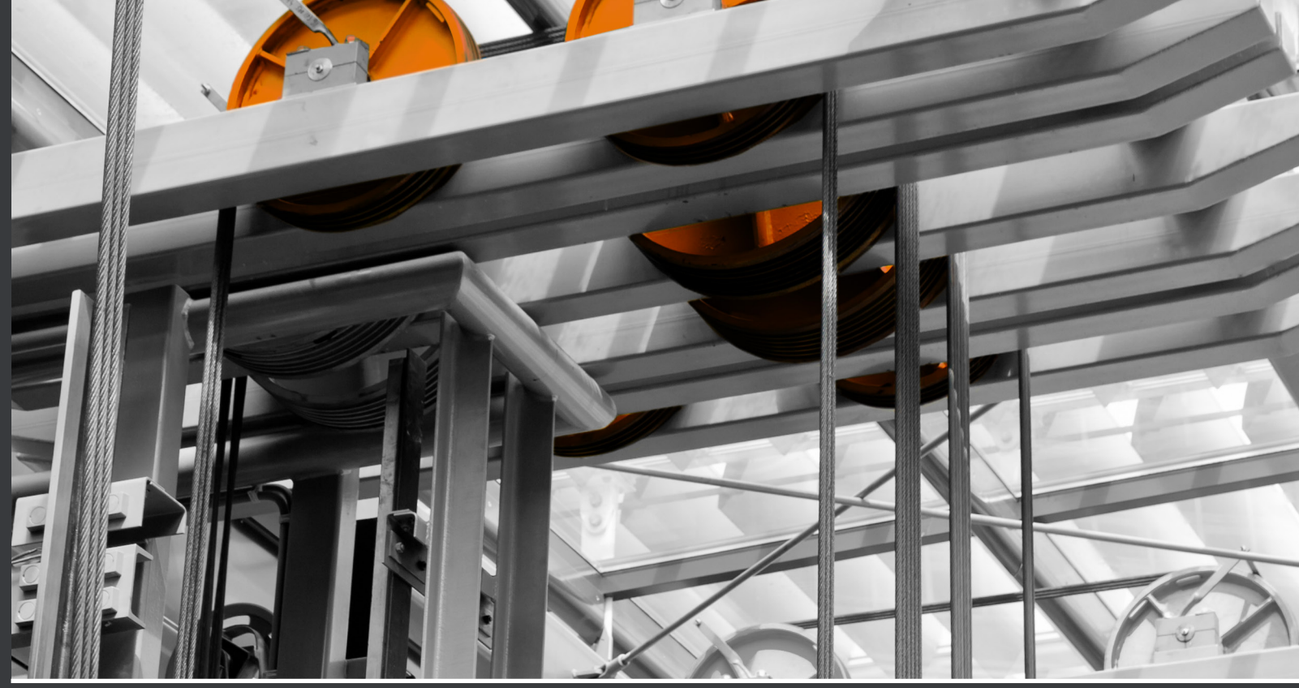
Hier unterstützen wir Sie!



UNSER ANGEBOT FÜR IHR **AUFZUGSMANAGEMENT INKL. DIGITALISIERUNG**

Als Immobilienverantwortlicher müssen Sie stets die Funktionsfähigkeit sowie die Sicherheit von Aufzügen gewährleisten und sind verpflichtet, den Zustand der technischen Anlage aufrechtzuerhalten. Gleichzeitig fehlt es für die arbeitsintensiven Aufzüge oft an Fachpersonal mit dem richtigen Knowhow in den eigenen technischen Abteilungen. Fehlende Augenhöhe zwischen Aufzugsbetreiber als Auftraggeber und Aufzugsfirmen ist dabei oft die Folge.

Nächster Halt: Aufzugsmanagement!
Wir stehen Ihnen gern zur Seite und übernehmen für Sie die „Tagespflege“ Ihrer Anlagen.



AUFZUGSMANAGEMENT INKL. DIGITALISIERUNG **UNSERE LEISTUNGEN**

PHASE 1: STARTUP-PHASE

- Datenimplementierung in unser webbasiertes System
- Definition von Standardprozessen

PHASE 2: AUFZUGSMANAGEMENT

- Technische Bestandsaufnahme vor Ort
- Bereitstellung und Pflege des webbasierten Anlagenkatasters
- Störungsbearbeitung
- Prüfung von Angeboten
- Prüfung von Rechnungen
- Controlling der Wartungserfüllung
- ZÜS Prüfungsmanagement
- Kompetenzcenter für alle Fragen rund um Aufzüge
- Planungsleistung zum Austausch von Bauteilen 1:1
- Webbasierte(s) Vorgangsdokumentation und Datenmanagement

DIGITALISIERUNG DES AUFZUGS

- Non-invasive Sensortechnik auf der Aufzugskabine
- Einbinden in unser webbasiertes Managementtool

BENÖTIGEN SIE WEITERE UNTERSTÜTZUNG?

Individuelle Zusatzleistungen
Preis: nach Absprache

- Reporting
- Strategiegespräche
- Statusgespräche
- Revolvierende Begehungen
- Organisation von Notbefreiungsanleitungen
- Bereitstellung des Anlagenkatasters als mobile App
- Anbindung an Ihr bestehendes ERP-System

VERTRAGSMANAGEMENT



Haben auch Sie einen „bunten Strauß“ an Wartungsverträgen? Wissen Sie, was dieser enthält?

In vielen Fällen sind die Inhalte von Wartungsverträgen nicht sauber definiert und die Wartungsintervalle nicht bedarfsgerecht. Gleichzeitig werden wenig marktgerechte Preise für Wartung und Instandhaltung von den Dienstleistern aufgerufen.

Eine Beurteilung der Wartungsqualität ist meist nur eingeschränkt möglich. Oft sind weder Servicelevels vereinbart noch erfolgt eine technische Qualitätssicherung bei der Wartung vor Ort. Qualifizierte Wartungsnachweise liegen nicht vor. Damit fällt eine Überprüfung der geschuldeten und erbrachten Leistung schwer. Das Wartungsgeschäft ist für **SIE** intransparent.

Das Ergebnis? Unzufriedenheit bei Ihnen als Betreiber und vor allem auch bei den Nutzern – Ihren Mietern!

Gehen wir es gemeinsam an!

Mit unserem Wartungs-Quick-Check bringen wir schnell Licht ins Dunkel. Sie erhalten von uns einen objektiven Zustandsbericht der Wartungsqualität. Bei einer möglichen Vertragsumstellung sind wir natürlich ebenfalls an Ihrer Seite, bis hin zur Koordination der Notrufaufschaltung.

UNSER ANGEBOT – VERTRAGSMANAGEMENT FÜR IHRE AUFZUGSANLAGEN

Kennen Sie das? Die Wartungsverträge für Ihre Aufzugsanlagen sind unterschiedlich in Wartungsart, Leistungsumfang und auch Preis? Wirklich nachvollziehbar sind aber die wenigsten dieser Inhalte?

Verträge für die Aufzugswartung orientieren sich oft am Bedürfnis der Lieferanten – und nicht an dem des Kunden. Dabei erzeugen das komplexe Geschäftsmodell und die hohen Wartungspreise bei ungeklärten Wartungsinhalten eine Abhängigkeit zwischen Kunden und Lieferanten. Wer jedoch abhängig ist, der zahlt mehr!

Vertragschaos macht Ihnen keinen Spaß? Uns schon! Denn wir bringen Ordnung in das Chaos und Sicht auf die Vertragsinhalte. Wir prüfen für Sie die Wartungsverträge für Ihre Aufzugsanlagen und geben Ihnen gern eine Handlungsempfehlung, die Ihnen langfristig Geld sparen kann.



VERTRAGSMANAGEMENT UNSERE LEISTUNGEN

1. STATUS-QUO DURCH WARTUNGS-QUICK-CHECK

- Auswahl einer zu untersuchenden Stichprobe von Aufzugsanlagen
- Sichtung der bestehenden Wartungsverträge für die Stichprobe
- Überprüfung der Marktgerechtigkeit des Preises
- Wartungschecks bei den Aufzugsanlagen der Stichprobe nach der DIN 13015
- Dokumentation der Wartungsqualität in einem Wartungsreport
- Ergebnisauswertung mit Handlungsempfehlungen

3. ÜBERPRÜFUNG DER WARTUNGSQUALITÄT

- Auswahl einer zu untersuchenden Stichprobe von Aufzugsanlagen
- Wartungschecks bei den Aufzugsanlagen der Stichprobe nach der DIN 13015
- Dokumentation der Wartungsqualität in einem Wartungsreport
- Ergebnisauswertung mit dem Kunden
- Begleitung von Lieferantengesprächen

2. TECHNISCHE/ORGANISATORISCHE NEUGESTALTUNG VON WARTUNGSVERTRÄGEN

- Darstellen von Kündigungsfristen und Laufzeiten
- Clusterung der Aufzugsanlagen bzgl. Herstellerabhängigkeit, Voll- und Servicewartungsbedürfnissen
- Basisworkshop zur Klärung der Ausschreibungsformalien, der Beteiligten, des Aufbaus des Vertrages, der Verzahnung mit bestehenden Vertragswerken, der Abhängigkeit der verbauten Technik und zur Klärung des geplanten Ausschreibungsprozesses
- Erarbeitung der technisch/organisatorischen Bestandteile des Wartungsvertrages mit Servicelevels
- Erarbeitung des Leistungsverzeichnisses
- Unterstützung der mitwirkenden Juristen und der Abteilung des Einkaufs
- Beantwortung von Bieterfragen
- Auswertung der Angebote
- Begleiten von Bietergesprächen
- Unterbreiten des Vergabevorschlags
- Koordination der Umsetzung (Aufschaltung Notruf)

FACHPLANUNG VOM PROFI



Wann modernisieren Sie Ihre Aufzugsanlagen? Und mit welchen Bauteilen?

Instandsetzung und Modernisierung erfolgen im Normalfall im bewohnten Zustand. Dabei werden Mieterinteressen berührt. Je länger ein solcher Vorgang dauert, desto unzufriedener werden Ihre Kunden, die Mieter.

Durch unvollständige Planung und Ausschreibung entstehen oft Nachtragsrisiken. Auch der Einbau herstellergeschützter Baugruppen erzeugt erhebliche Abhängigkeiten bei Wartung und Reparatur zu den Aufzugsfirmen. Wir setzen uns mit den komplexen Geschäftsmodellen der Aufzugsfirmen auseinander und finden für Sie die passenden Lösungen.

Gemeinsam kommen wir ans Ziel!

UMFASSENDE BETREUUNG

Sie werden durch uns umfassend in allen Schritten der Planung betreut. Bereits ab der Angebotsphase sind wir Ihr fachlicher Ansprechpartner.

Bei Bietergesprächen und Auftragsvergaben unterstützen wir Sie ebenfalls. Außerdem übernehmen wir bei Instandsetzungen und Modernisierungen auch die Baubegleitung. Durch von uns begleitete Ausschreibungen erzielen Sie marktgerechte Preise und verhandeln auf Augenhöhe mit den Aufzugsfirmen, ohne Abhängigkeit von einzelnen Herstellern.

IHRE AUFZÜGE
FACHPLANUNG VOM PROFI

Kennen Sie das? Die Instandsetzung oder Modernisierung Ihrer Aufzugsanlagen steht an oder Sie müssen festgestellte Mängel aus der Gefährdungsbeurteilung beheben. Allein schon die Planung erfordert oft mehr zeitliche und personelle FACHWISSEN-Ressourcen als Ihnen zur Verfügung stehen.

Eine professionelle, vollständige Fachplanung und ein revisionssicheres Vorgehen bei Ausschreibung, Vergabe, Abnahme und Abrechnung sind die „halbe Miete“.

Ihre Aufgabenstellung lösen wir mit unserem Expertenwissen. Wir bringen Sie ans Ziel.

FACHPLANUNG
UNSERE LEISTUNGEN

1. PLANUNGSLEISTUNG ZUR ABARBEITUNG VON GBU-MÄNGELN

A PLANUNGSPHASE I: GBU – UNTERSTÜTZUNG EINKAUF
- Erstellung der Leistungsbeschreibung
- Erstellung einer Bieterliste
- Zusammenstellung der Angebotsunterlagen
- Begleitung der Angebotsphase als fachlicher Ansprechpartner
- Unterstützung der Bietergespräche
- Mitwirkung bei der Auftragserteilung

B PLANUNGSPHASE II: GBU – BAUBEGLEITUNG
- Koordinierung
- Qualitätssicherung
- Terminfortschreibung
- Rechnungsprüfung
- Kostenfeststellung
- Überwachung der Mängelabarbeitung
- Einbindung ZÜS
- Sammelabnahmen
- Aktualisierung der GBU

MAXIMALE TRANSPARENZ

Sie als Auftraggeber verfügen während unserer Zusammenarbeit über die maximale Transparenz sämtlicher Vorgänge. Durch unser webbasiertes Aufzugs-, Vorgangs- und Dokumentenmanagement, ist für Sie jederzeit nachvollziehbar, in welchem Planungsschritt sich das Projekt gerade befindet.

2. PLANUNGSLEISTUNG INSTANDSETZUNG UND MODERNISIERUNG

A PLANUNGSPHASE I: GRUNDLAGEN
- Partielle Erarbeitung der Entwurfsplanung unter Berücksichtigung der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen
- Objektbeschreibung
- Erstellung eines Terminplans

B PLANUNGSPHASE II: AUSFÜHRUNGS-/MONTAGEPLANUNG
- Bereitstellung der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten
- Fortschreibung des Terminplans
- Überprüfung erforderlicher Montagepläne der vom Ausführungsunternehmen geplanten baukonstruktiven Einbauten



C PLANUNGSPHASE III: UNTERSTÜTZUNG EINKAUF
- Erstellung der Leistungsbeschreibung
- Erstellung einer Bieterliste
- Zusammenstellung der Angebotsunterlagen
- Begleitung der Angebotsphase als fachlicher Ansprechpartner
- Unterstützung der Bietergespräche
- Mitwirkung bei der Auftragserteilung

D PLANUNGSPHASE IV: BAUBEGLEITUNG
- Koordinierung
- Qualitätssicherung
- Terminfortschreibung
- Rechnungsprüfung
- Kostenfeststellung
- Einbindung ZÜS
- Überwachung der Mängelabarbeitung
- Begleitung bei der Abnahme Dokumentation (Einfordern Fachbauleitererklärung, Revisionspläne, Technische Produktblätter etc.)
- Anpassung der Gefährdungsbeurteilung



Wer erstellt für Sie die GBUs Ihrer Aufzüge?

Zugelassenen Überwachungsstellen ist die Durchführung von Gefährdungsbeurteilungen nach den Vorgaben der Zentralstelle der Länder untersagt. Währenddessen steht bei den Aufzugsfirmen die Gewinn- und Umsatzoptimierung bei der GBU im Fokus. Oft fehlen unabhängige Maßnahmenpläne mit objektiven Schätzkosten zur Abarbeitung der Mängel aus der GBU. Eine Verzahnung zwischen technischen Zuständen von Anlagenbauteilen und GBU-Mängeln hin zu einer Gesamtportfoliobetrachtung erfolgt dabei nicht.

Das wirtschaftliche Risiko durch fehlende Objektivität bei der Prüfung und Bewertung der Aufzugsanlagen trägt am Ende der Kunde – **SIE!**

Hier unterstützen wir Sie!

Wir erstellen Ihnen unabhängig und objektiv Ihre Gefährdungsbeurteilungen. Von uns erhalten Sie eine aufzugskonkrete Bewertung der Risiken aus der GBU und deren technischen Zustände – alles ohne Papierchaos. Der Prüfreport wird von uns digital erstellt und geht Ihnen als PDF-Datei zu, natürlich inklusive Bildmaterial.

UNSER ANGEBOT – GEFÄHRDUNGSBEURTEILUNGEN FÜR IHRE AUFZUGSANLAGEN

Seit Juni 2015 besteht für Sie als Aufzugsbetreiber nach der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) die Pflicht, für jede Ihrer Anlagen eine Gefährdungsbeurteilung (GBU) durchzuführen. Es muss sichergestellt sein, dass von den Aufzügen keine Gefahren für die Nutzer und die an den Aufzügen arbeitenden Personen ausgehen.

Durch Versäumnisse von Betreiberpflichten entsteht ein hohes Haftungsrisiko – und wenn Personen Schaden nehmen, kann es richtig teuer werden!

Wir sind Ihr Partner, wenn es um Gefährdungsbeurteilungen geht, die Ihr Haftungsrisiko als Betreiber minimieren und Ihnen langfristig Geld sparen.

Lassen Sie uns noch heute über die Durchführung der Gefährdungsbeurteilungen für Ihre Anlagen sprechen – für Ihre Planungs- und Budgetsicherheit!

GEFÄHRDUNGSBEURTEILUNGEN UNSERE LEISTUNGEN

1. GEFÄHRDUNGSBEURTEILUNG

- Datenübernahme
- GBU-Anlagenbegehung
- GBU-Risikoeinschätzung
- GBU-Maßnahmenplanung
- Kostenschätzung

2. LANGFRISTPLANUNG

- Technische Bestandserfassung
- Anlagen- und maßnahmenkonkrete Budgetplanung
- Strategische Gesamtportfoliobetrachtung
- Erstellung eines webbasierten Anlagenkatasters
- Digitale Ergebnisvorstellung

WAS TUN MIT DEFIZITEN AN DER ANLAGE?

Behalten Sie den Überblick! Unser Fachplanungsteam erstellt Ihnen einen Maßnahmenfahrplan und eine Kostenübersicht zur Beseitigung von aktuellen Mängeln: strukturiert, konkret und für jede Anlage nach Priorität gewichtet. So können Sie rechtzeitig Gefahren an Ihren Anlagen erkennen und kommen Ihrer Betreiberpflicht nach.



Havarien kündigen sich nicht an – oder vielleicht doch?

Mit einer technischen Bestandsaufnahme Ihres Aufzugs haben Sie eine Grundlage, um benötigte Ressourcen entsprechend zu planen. Das hilft, Störungen und das reaktive Handeln darauf langfristig zu vermeiden.

Somit bestimmen **SIE** und nicht die Havarie oder die Aufzugsfirma die Modernisierungsnotwendigkeit Ihrer Anlagen.

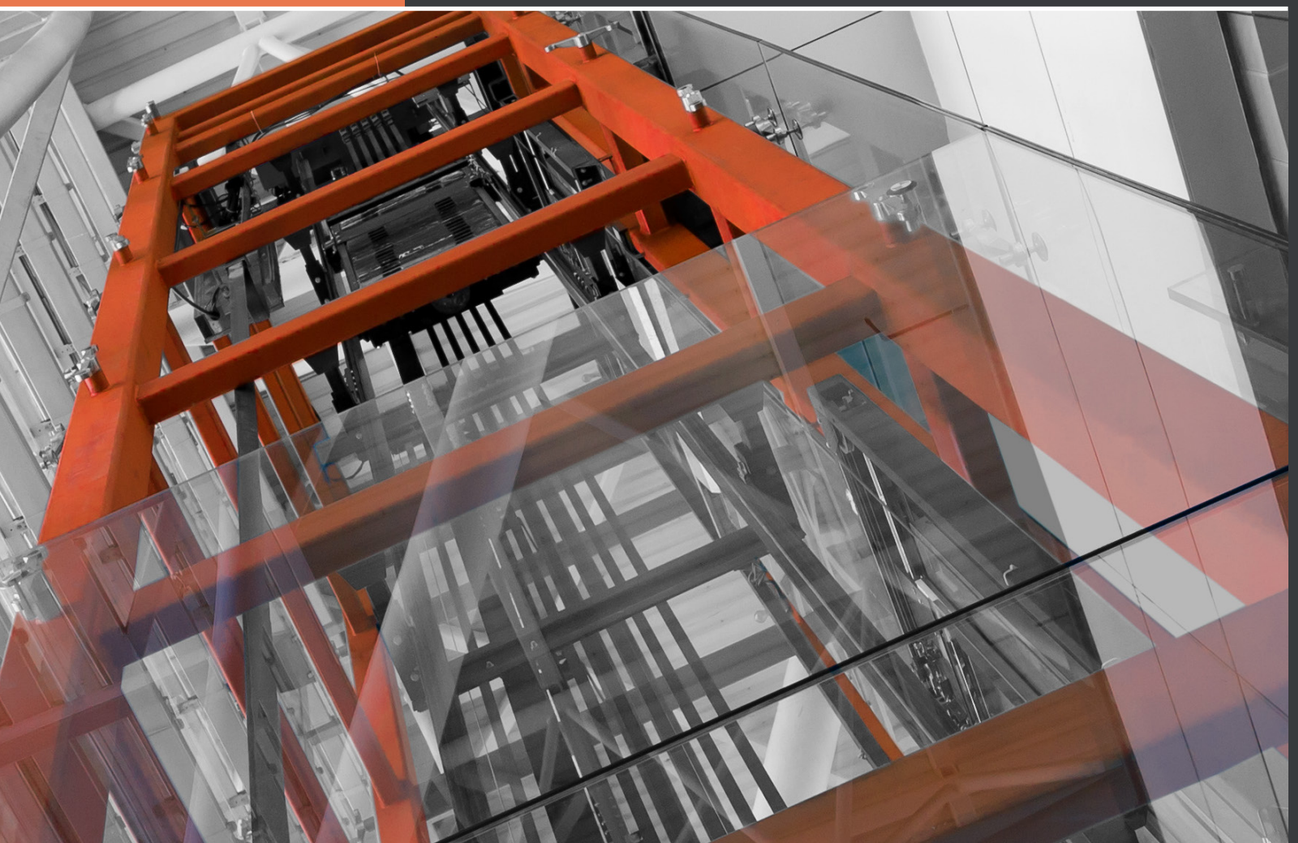
Hier unterstützen wir Sie!

UNSER ANGEBOT FÜR IHRE AUFZÜGE
TECHNISCHE BESTANDSANALYSE

Wissen Sie als Aufzugsbetreiber, welche Technik in Ihren Anlagen verbaut ist? Wie lange sind diese überhaupt noch leistungsfähig? Gibt es herstellergeschützte Bauteile, welche nur von der jeweiligen Aufzugsfirma repariert werden können? Wenn Ihnen die Informationen zum Zustand Ihrer einzelnen Aufzugsanlagen fehlen, bedeutet das ein technisches und damit verbundenes wirtschaftliches Risiko.

Sie wollen, dass die Fahrtrichtung aufwärts zeigt und niemand die Treppe nehmen muss? Dann lassen Sie uns noch heute über eine technische Bestandsanalyse Ihrer Anlagen sprechen!





TECHNISCHE BESTANDSANALYSE
UNSERE LEISTUNGEN

1. TECHNISCHE BESTANDSANALYSE

- Datenübernahme (über Massendatenimport)
- Technische Bestandserfassung

2. LANGFRISTPLANUNG

- Anlagen- und maßnahmenkonkrete Budgetplanung
- Strategische Gesamtportfoliobetrachtung
- Erstellung eines webbasierten Anlagenkatasters
- Digitale Ergebnisvorstellung

Mit der technischen Bestandsanalyse und der Entwicklung eines Maßnahmenplanes durch unser Fachplanungsteam, erhalten Sie eine langfristige Planungsgrundlage in Bezug auf die Instandsetzung und Modernisierung Ihrer Aufzugsanlagen. Eine belastbare Kostenschätzung liefern wir inklusive.

Durch unsere webbasierte Datenbereitstellung haben Sie maximale Transparenz und kompletten Überblick über alle Aufzüge und deren technischen Zustände. Stillstandzeiten werden reduziert und die Mieterzufriedenheit erhöht.

SPRECHEN SIE UNS AN:



Dr. Schönberger GmbH
Neuwerkstraße 6 | 99084 Erfurt

Fon | +49 361 380 397-70
Mail | Office@drschoenberger.com