

Eigentum verpflichtet

# Winterdienst in der Wohnungs- wirtschaft



**Im Zusammenhang mit der Pflege von Außenanlagen müssen auch rechtliche Rahmenbedingungen beachtet werden. Schließlich ist der Eigentümer eines Grundstücks nicht nur für die Verkehrssicherheit seiner Gebäude verantwortlich, sondern auch für die Sicherheit der zugehörigen Freiflächen.**

Die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht ist insbesondere wegen der damit verbundenen Haftungsrisiken ein äußerst wichtiger Teil der Grünanlagenpflege, und sie erfordert angesichts der vielfältigen damit verbundenen Aufgaben und Pflichten ein professionelles Management.

Spezialisierte Dienstleister bieten ein professionelles Verkehrssicherungsmanagement mit den erforderlichen geordneten Prozessen und Strukturen sowie – besonders wichtig – eine zuverlässige Dokumentation, sodass sich letztlich die Rechtssi-

cherheit für die Grundstückseigentümer in diesem Bereich deutlich erhöhen lässt.

## Organisation kontra Schneechaos

Nimmt man den Winterdienst in den Fokus der Betrachtung von Verkehrssicherungsmaßnahmen in Außenanlagen von Wohnbereichen, sollte beachtet werden, dass eine gute Organisation vor der eigentlichen Saison erst einen reibungslosen Ablauf im Leistungsfall sicherstellt. Nur so kann für schnee- und eisbefreite Wege im Wohnumfeld und die Beseitigung der damit verbundenen Gefahren gesorgt werden. Die Überprüfung von Tourenplänen und Streustoffvorräten oder die Vorbereitung von Fahrzeugen, Geräten und Sicherheitskleidung gehören dazu. Letztlich sollte der Dienstleister den ökonomischen und ökologischen Einsatz aller Ressourcen sowie die Einhaltung der gesetzlichen, aber auch kundenspezifischen Vorgaben garantieren.

Alle Informationen auf einen Blick – in der Winterdienst-Zentrale der HVG Grünflächenmanagement GmbH wird der Satz vermutlich von allen Mitarbeitern mit großer Gelassenheit bestätigt. Das Gelsenkirchener Unternehmen zählt mittlerweile zu den bundesweit größten Unternehmen der Branche. Mehr als 21 Millionen Quadratmetern Freiflächen, 360.000 Bäumen und über 1700 Spielplätzen betreut das Unternehmen für den Wohnungsbestand von Vivawest, für andere große Wohnungsunternehmen sowie für Kunden aus der Industrie. Allein im Vivawest-Bestand gehören zu den über 120.000 Wohnungen, die sich über ganz Nordrhein-Westfalen verteilen, insgesamt rund 11,5 Millionen Quadratmeter Grün- und Freiflächen.

## Von der Wetterwarnung bis zum Weckerklingeln

Wo und ab wann ist in den nächsten Stunden mit Schneefall oder gefrierender Nässe

zu rechnen? Sind die entsprechenden Kolonnen einsatzbereit? Hat der Vorarbeiter seinen Wecker nur gestellt oder ist er auch aufgestanden und auf dem Weg ins Quartier? Ralf Hoffmann, Bauleiter Freiflächenkontrolle HVG, kennt die Antworten auf all diese Fragen: „Die Abläufe im Winterdienst sind schnörkellos, gut strukturiert und werden strengstens eingehalten. Vom Fall der ersten Schneeflocke bis hin zur Qualitätskontrolle nach dem Räumdienst folgt alles dem Grundsatz: je einfacher, desto besser.“

Die Entscheidungskette für einen Einsatz im Quartier beginnt mit der ausführlichen Analyse der angekündigten Wetterverhältnisse für die nächsten Tage. Ist mit Schnee, Eis oder Straßenglätte zu rechnen, wird der Bereitschaftsdienst aktiviert. Rund um die Uhr ist die Zentrale dann besetzt. Täglich wird für jede Stadt ermittelt, wo in der Nacht ein Einsatz nötig werden könnte. Jeder Vorarbeiter ist mit einem mobilen Tablet-PC ausgestattet, über den ständiger

Kontakt mit der Einsatzzentrale aufrechterhalten wird. Sammelanrufe bei den Teams bereiten die Mitarbeiter auf ihre Einsätze vor. Einsatzbesprechung und Abstimmung untereinander ist in einem Arbeitsgang erledigt. Bis 21 Uhr sind alle Kolonnen kontaktiert, informiert und vorbereitet. Auf unvorhergesehenes Wettergeschehen wird in der Nacht noch direkt reagiert: Der Deutsche Wetterdienst informiert in diesem Fall automatisch jeden Kolonnenführer per SMS. Zeitgleich geht eine E-Mail an die Zentrale.

Ab 2 Uhr in der Nacht rückt dann die grüne Flotte der HVG aus, um sich der weißen Pracht zu stellen. Natürlich nur, wenn der aktuelle Schneefall schon beendet ist – so will es die Straßenreinigungssatzung Nordrhein-Westfalen. Als Streumittel wird in der Regel ein rutschhemmendes Granulat eingesetzt. Salz darf nur auf Treppen, abschüssigen Wegen oder den Einfahrten zu Tiefgaragen oder bei extremen Wetterlagen gestreut werden.

Sobald ein Einsatzteam sein Zielquartier erreicht hat, wird per Tablet-PC der Beginn der Arbeiten an die Zentrale gemeldet. Ist ein Quartier fertiggeräumt, wird wieder eine Meldung abgesetzt. In der Zentrale kann so ständig verfolgt werden, wo der Kampf gegen die Witterung bereits gewonnen ist. Nach Abschluss aller Einsätze erfolgt automatisch die Kontrolle sowohl der eigenen Arbeit als auch die der eingesetzten Nachunternehmer – die Stunde der Freiflächenkontrolleure schlägt. Aus allen erledigten Aufträgen werden stichprobenartig Quartiere ausgewählt, in denen überprüft wird, ob die Leistungen den Vorgaben des Kunden entsprechen.

### Digitales Streubuch per GPS-Ortung

Im bereits gut organisierten Winterdienst der HVG Grünflächenmanagement GmbH hat das Thema Digitalisierung weitere Abdrücke im Schnee hinterlassen. Das Ergebnis ist eine Abbildung der Leistungs- ▶

# KALO

einfach persönlicher.

Heiz- und Betriebskosten

Rauchwarnmelder

Trinkwasser

Kontrollierte Wohnraumlüftung

„Erstklassige Dienstleistungen, modernste Technik und digitalisierte Prozesse – dafür sorgen wir persönlich.“

Jens Well und Elisa Timar, zwei Ihrer persönlichen Ansprechpartner aus der Abteilung Heizkostenabrechnung bei KALO

KALORIMETA AG & Co. KG  
Heidenkampsweg 40  
20097 Hamburg  
Tel. 040 – 23775-0  
info@kalo.de · www.kalo.de



FOTOS: HVG

erbringung in Form eines „Digitalen Streubuchs“, das die Grundlage einer umfassenden Dokumentation bildet. Das digitale Streubuch führt alle wesentlichen Informationen – bestehend aus operativer Leistung vor Ort, Vertrags- und Auftragsdaten, Nachunternehmerleistung und Plandokumentation – strukturiert zusammen. Dadurch werden die Grünflächenmanager der HVG in die Lage versetzt, in Echtzeit die Leistungserbringung zu überwachen, Kapazitäten effizienter zu planen und zu steuern sowie Reaktionszeiten

deutlich zu verkürzen. Der Kunde profitiert zusätzlich, da er die Erbringung der vereinbarten Leistungen quasi am Bildschirm verfolgen und sich mittels Reports auch aufbereitete Detailinformationen abholen kann. Dadurch gewinnen Auftragnehmer und Auftraggeber eine deutlich schnellere und detailliertere Transparenz, die eine Auskunft- und Beweislage für alle Beteiligten sicherstellt.

In einem Pilotprojekt wird in der kommenden Winterdienstsaison in einer Art

Feldversuch daran gearbeitet, die ersten Winterdienstaufträge mittels GPS-Ortung zu dokumentieren. Kleine Handsender, die von den Mitarbeitern mitgeführt werden, oder auch fest installierte Fahrzeugsensoren geben regelmäßig Auskunft über Position und Räumtätigkeit. Im zentralen geografischen Informationssystem von HVG werden die Daten dann mit Stamm- und Auftragsdaten zusammengeführt und verarbeitet.

