

Grünfläche ist wichtiger Imagerträger

Gepflegte Außenanlagen, zufriedene Mieter



Die Baumkontrolle beinhaltet neben der qualifizierten Prüfung im Bestand auch die digitale Grunderfassung im HVG-Baumkataster.

Die Grün- und Freiflächen sind die Visitenkarte eines jeden Wohnquartiers. Ein schön gestaltetes Wohnumfeld ist für die Bewohner identitätsstiftend und für die Wohnungsgesellschaften ein wichtiger Imagerträger. Der erste Eindruck von Gestaltungsqualität, Pflegezustand und Sauberkeit der Außenanlagen entsteht bereits vor Betreten eines Gebäudes. Und entscheidet oftmals darüber, ob ein Mietinteressent sich weiter mit einer Wohnung beschäftigt und ein Mietvertrag zustande kommt.

Nicht nur vor diesem Hintergrund wird die Bedeutung der Pflege von Außenanlagen im Leistungsspektrum des Vermieters deutlich: Eine regelmäßige und qualitätsorientierte Pflege steigert den positiven Gesamteindruck und damit auch den Wert der Immobilie. Zusätzlich erhöht ein gepflegter Gesamteindruck die Vermietungschancen bei Leerstand einer Wohnung. Dabei darf der Aspekt der Wirtschaftlichkeit natürlich nicht außer Acht gelassen werden.

Anforderungen an die Dienstleister im Grünflächenmanagement

Aus diesem Grund steht bei der Beauftragung eines Dienstleisters für Grünflächenmanagement (GFM) neben der rein operativen Leistungserbringung mit einer effizienten Organisation und Durchführung oftmals auch der Aufbau eines strategischen Bewirtschaftungskonzepts für das GFM im Vordergrund. Die HVG Grünflä-

chenmanagement GmbH in Gelsenkirchen hat hier einen ihrer Leistungsschwerpunkte gelegt. Das zur Vivawest-Dienstleistungen-Gruppe gehörende Unternehmen hat sich auf die Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft und ihrer Kunden spezialisiert. Eine solide Kostenkalkulation für die Jahres-Budgetermittlung, eine leistungsbezogene Abrechnung der Unterhaltungsmaßnahmen sowie die Bereitstellung von Management-Skills und Auswertungstools zur Darstellung von aussagekräftigen Planungsszenarien gehören zum Leis-

tungspaket. Ein ganzheitliches Managementpaket für Freiflächenentwicklung und -pflege: von der Bestandsaufnahme und -bewertung über die Prozess- und Schnittstellenoptimierung bis zur Leistungserbringung und -dokumentation in einem digitalen System.

Planung und Bewirtschaftung

Zur Planungsleistung gehören neben der kontinuierlichen Beratung die Freiflächenentwicklung und -umgestaltung sowie



Lebens- und Wohnbereich werden durch Pflanzflächen in Gehwegnähe voneinander getrennt.



Planzenauswahl und -kombinationen orientieren sich an Service Level Agreements für die Pflege.



Regelmäßige und dokumentierte Sicherheitsbegehungen von Spielplätzen und Flächen sichern den Eigentümer in Rechtsfragen ab.

individuelle Konzepte für Neu- und Bestandsimmobilien. Kosteneffizienz ist gerade bei der Planung ein wesentlicher Aspekt, der hinsichtlich Gestaltung und Pflege zu berücksichtigen ist.

Die Bewirtschaftung von Freiflächen mit dem dazugehörigen Betriebskostenmanagement werden durch die Leistungen des Freiflächenservice beziehungsweise Grünflächenmanagements abgedeckt. Dieses ist sozusagen die Gesamtheit aller Leistungen zum Betreiben und Bewirtschaften von Frei- und Grünflächen. Zum klassischen Portfolio der Außenanlagenpflege in Wohnanlagen gehören die Pflege von Rabatten, Beeten, Ziersträuchern und Gehölzen sowie das regelmäßige Mähen von Rasenflächen. Darüber hinaus beseitigen die beauftragten Unternehmen unerwünschten Aufwuchs auf Grauf Flächen, kehren Straßen, Fahr- und Gehwege und reinigen Sonderflächen wie Dächer, Rigolen und Teichanlagen.

Spezialisierte Unternehmen bieten ihren Kunden Service-Level-orientierte Leistungspakete (beispielsweise „Basis“, „Standard“ oder „Premium“) und damit die Möglichkeit, unterschiedliche, optimal auf die Funktionen der Grün- und Freiflächen zugeschnittene Leistungspakete in Anspruch zu nehmen. Ihre Vorteile:

- Jedem Modul sind eindeutig definierte Pflegeleitbilder und Leistungspakete zugeordnet.
- Die Module verdeutlichen die Abhängigkeiten zwischen den Pflegeleistungen, dem Pflegeaufwand und den Pflegekosten.
- Die Module sind nicht mit einem auf Häufigkeiten reduzierten Steuerungsinstrument zu vergleichen.

Mit den Service-Modulen sind eindeutig definierte Pflegeleitbilder und Leistungspakete verbunden, die für die jeweiligen Gestaltungselemente zu verwenden sind. So wird zum Beispiel das Laub je nach Modulart ein-, drei- oder sechsmal jährlich entfernt, oder Auslichtungsschnitte werden alle zwei Jahre oder jährlich vorgenommen.

HVG bietet die Beschreibung der Leistungen zwecks transparenter Darstellung von Inhalt und Qualität mithilfe von Service Level Agreements (SLA) an. Die Anwendung von SLA in Bezug auf immobiliennahe Services im Bereich des Grünflächenmanagements ist weiterhin Neuland, bietet aber folgende Vorteile:

- Die Vereinbarung der Qualität erfolgt über einzuhaltende Service Levels (Sollzustände) für bestimmte, quantifizierbare und den Kunden relevante Leistungen.
- Diese stellen den Qualitätsstandard für die zu erbringende Dienstleistung dar.



Effizienter Freiflächenservice im Wohnquartier: die Außenanlagenpflege per Großflächenmäher

Eigentum verpflichtet – Verkehrssicherung unabdingbar

Beachtet werden müssen selbstverständlich auch die rechtlichen Anforderungen, die sich für den Eigentümer ergeben – schließlich ist dieser 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 Leistungserbringung, und sie erfordert angesichts der vielfältigen damit verbundenen Aufgaben und Pflichten ein professionelles Management. Spezialisierte Dienstleister sind in diesem Zusammenhang aufgrund ihrer Erfahrung in der Lage, die Leistungsverzeichnisse in der Verkehrssicherung auf die jeweiligen Anforderungen abzustimmen.

Zudem bietet ein professionelles Verkehrssicherungsmanagement die erforderlichen geordneten Prozesse und Strukturen sowie – besonders wichtig – eine zuverlässige Dokumentation, sodass sich letztlich die Rechtssicherheit für die Grundstückseigentümer in diesem Bereich deutlich erhöhen lässt.

Zu einem professionellen Verkehrssicherungskonzept gehören unter anderem

- die zustands- und verkehrsartbezogene Differenzierung der Kontrollen gemäß den jeweiligen Anforderungen der Verkehrssicherung,
- die Anlage eines einheitlichen Verkehrssicherungskatasters,
- die Erstellung eines Maßnahmenkatalogs und
- die Kontrolle und Maßnahmendurchführung durch Fachpersonal.

Die Verkehrssicherungspflicht bezieht sich auf die Sicherung von Freiflächen und Wegen (inklusive Winterdienst), die Begutachtung von Bäumen sowie Spielplätzen.

Baumkontrolle, Spielplatzsicherung und natürlich Winterdienst

Zur Baumkontrolle bietet HVG ein Baumkataster, in dem eine digitale Grunderfassung jedes Baums im Bestand, die qualifizierte Inaugenscheinnahme aller Bäume sowie die lückenlose Dokumentation in einem digitalen Kontroll- und Maßnahmenblatt erfasst sind. Dieses ermöglicht neben der „Beweisführung“ für eine vollständige Erfüllung der Eigentümerpflicht und damit Rechtssicherheit im Schadensfall gleichzeitig die Steuerung und das Controlling aller operativen Maßnahmen.

Ein solches Kataster bietet sich selbstverständlich auch für die Freiflächen- und

Spielplatzkontrollen an: Die regelmäßigen Sicherheitsbegehungen der Flächen und Spielplätze und die Erfassung von Mängeln durch eine lückenlose und regelmäßige Dokumentation sichern auch hier den Eigentümer in Rechtsfragen ab.

Nicht zuletzt steht auch der Winterdienst im Fokus der Pflegeleistungen von Außenanlagen im Wohnbereich. Hier 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.

Eine intelligente Flächenbewirtschaftung im Wohnumfeld muss immer auf die jeweiligen Nutzungsbedürfnisse abgestimmt sein. Wirtschaftlich durchdachte Planungskonzepte, professionelle Pflegeleistungen und fachliches Know-how auf dem sensiblen Terrain der Verkehrssicherung sind letztlich der Garant für eine spürbare Verbesserung des Wohnumfelds für die Mieter.

www.die-gruenflaechenmanager.de