

Pflege von Außenanlagen

Vom Rasenschnitt bis zur Verkehrssicherungspflicht

Die Grün- und Freiflächen einer Wohnanlage gelten weithin als „Visitenkarte“ des Vermieters. Ihre Qualität stellt im regionalen Vergleich ein wichtiges Differenzierungsmerkmal dar. Der erste Eindruck entsteht bereits vor dem Betreten der Immobilie und entscheidet oftmals über das Zustandekommen eines Mietverhältnisses. Vor diesem Hintergrund wird die Bedeutung der Pflege von Außenanlagen im Leistungsspektrum des WEG-Verwalters deutlich. Dabei gewinnt zunehmend auch die Wirtschaftlichkeit an Bedeutung.



Die Autorin
GABY WILL

Die Kommunikationswissenschaftlerin M.A. ist Bereichsleiterin Kommunikation der Vivawest Dienstleistungen GmbH und der operativen Gesellschaften wie HVG Grünflächenmanagement GmbH.
www.die-gruenflaechenmanager.de

Grünflächenmanagement – worauf es bei Dienstleistern ankommt

Die Beauftragung von Leistungen zur Pflege der Außenanlagen geht über den operativen Grünflächenunterhalt mit effizienter Organisation und Durchführung hinaus. Ihr sollte ein strategisches Bewirtschaftungskonzept zu Grunde liegen, mit solider Kostenkalkulation für die Jahresbudgetermittlung, leistungsbezogener Abrechnung der Unterhaltsmaßnahmen sowie der Bereitstellung von Auswertungstools zur Darstellung aussagefähiger Planungsszenarien. Ganzheitliche Managementpakete für die Freiflächenentwicklung und -pflege umfassen nach Möglichkeit die Bestandsaufnahme und -bewertung, Vorschläge zur Prozessoptimierung, natürlich die Ausführung und ihre Dokumentation in einem digitalen System.

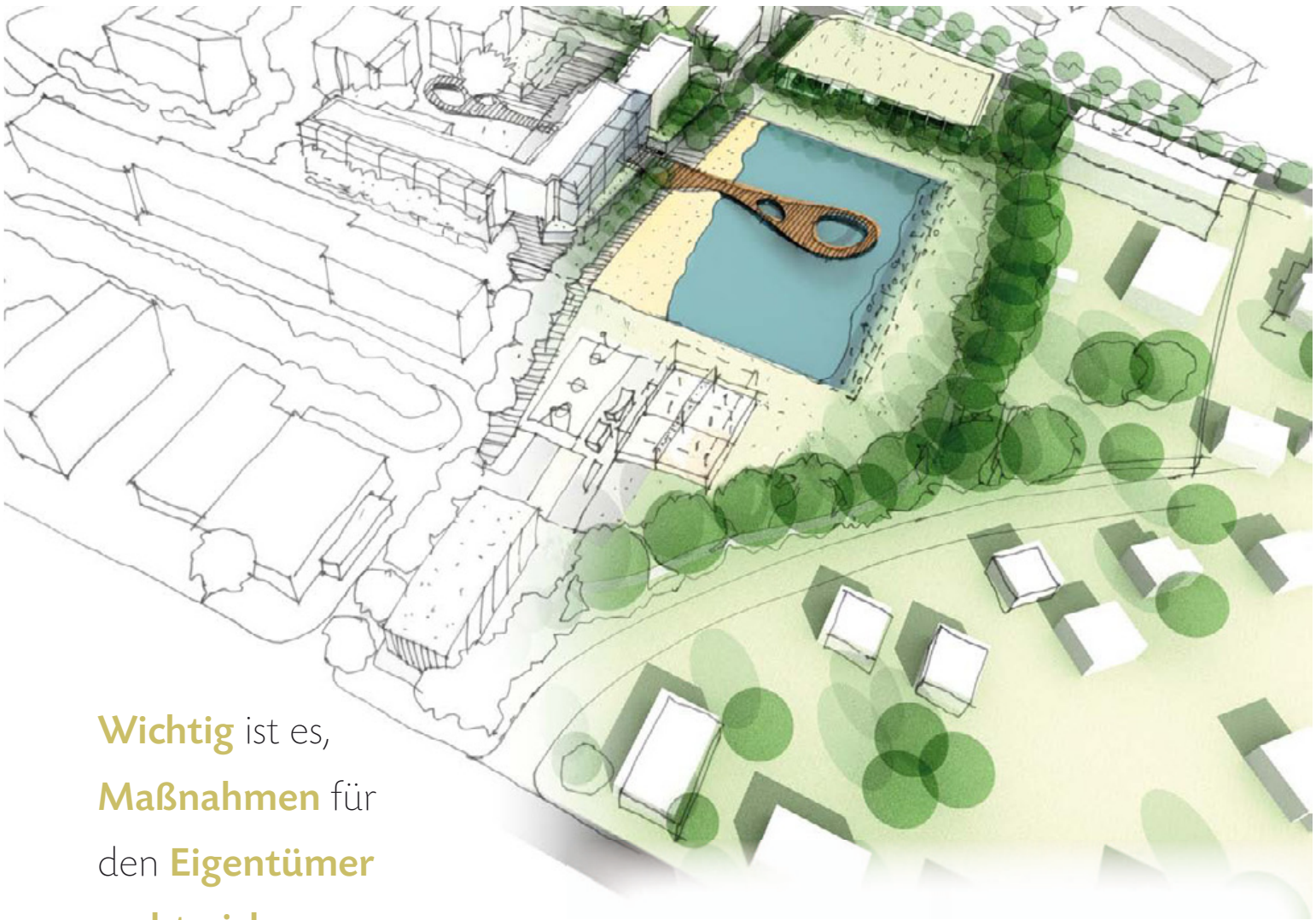
Kompetente Planung umfasst neben individuellen Konzepten für Neu- und Bestandsimmobilien auch die kontinuierliche Beratung zur Entwicklung von Freiflächen im Sinne eines kosteneffizienten Unterhalts, der die Attraktivität von Wohnanlagen steigert. Zum klassischen Portfolio gehören die Pflege von Rabatten, Beeten, Ziersträuchern und Gehölzen sowie das regelmäßige Mähen von Rasenflächen. Darüber hinaus geht es um die Beseitigung des unerwünschten Aufwuchs von

Grauflächen, das Kehren von Straßen, Fahr- und Gehwegen und die Reinigung von Sonderflächen wie Dächern, Becken und Teichanlagen. Spezialisierte Unternehmen bieten hier Service-Module an, die genau auf die jeweilige Funktion und Ausgestaltung der Grün- und Freiflächen zugeschnitten sind. Sie verbinden eindeutig definierte Pflegeleitbilder und Leistungspakete. So lässt sich ganz einfach vereinbaren, wie häufig z. B. Laub entfernt oder Bäume ausgelichtet werden.

Haftungsrechtlich relevant – die Verkehrssicherung

In Zusammenhang mit der Pflege von Außenanlagen setzt die Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers noch einmal einen deutlichen Schwerpunkt für die Beurteilung von Leistungen beauftragter Unternehmen. Hier liegt das Augenmerk auf den rechtlichen Rahmenbedingungen, die Eigentümer nicht nur für die Verkehrssicherheit ihrer Gebäude, sondern auch der zugehörigen Freiflächen haftbar machen. Die Vielfalt der damit verbundenen Aufgaben und Pflichten erfordern ein professionelles Management, das Maßnahmen nicht nur gesetzeskonform umsetzt, sondern auch für den Eigentümer rechtssicher dokumentiert. Bezogen auf die Sicherung von Freiflächen und Wegen beinhaltet es die Pflege und regelmäßige Kontrolle von Bäumen sowie den Win-

Verkehrssicherheit: **Eigentümer haften für ihre Gebäude und die Freiflächen.**



Wichtig ist es,
Maßnahmen für
den **Eigentümer**
rechtssicher zu
dokumentieren.

terdienst, in Hinblick auf Spielplätze die sorgfältige Wartung und Instandhaltung von Spielgeräten, Außenmobiliar und der Begrünung.

Professionelle Verkehrssicherungskonzepte sehen hier folgende Aspekte vor:

- je nach Zustand und Verkehrsart geeignete Kontrollen
- Bestandsaufnahme und Dokumentation in einem Kataster
- Entwicklung eines Maßnahmenkatalogs
- konsequente Umsetzung durch Fachpersonal

Verkehrssicherung von Bäumen, Wegen und Spielplätzen

Um Schäden durch Wind- und Altersbruch an Bäumen vorzubeugen, empfiehlt sich – je nach Bestand – eine digitale

Grunderfassung, die nach qualifizierter Begutachtung Zustand und erforderliche Maßnahmen dokumentiert. Die so geführte Baumkontrolle erfüllt nicht nur die Eigentümerpflicht und bietet Rechtssicherheit im Schadensfall, sie kann auch für die weiterführende Planung genutzt werden.

Die Anlage eines Katasters ist zudem für die Kontrolle von Freiflächen und Spielplätzen ein probates Mittel, mit dem sich regelmäßige Sicherheitsbegehungen, eventuelle Mängel wie auch Maßnahmen zu ihrer Behebung durchgängig dokumentieren und haftungsrechtlich relevant nachweisen lassen.

Gut organisiert, und das noch vor Beginn der Saison, will der Winterdienst sein. Nur so lassen sich reibungslose Abläufe bei der Beseitigung von Schnee und Eis sicherstellen und die Gefahrenpotenziale für Bewohner minimieren. Spätestens im Herbst also sollten Tourenpläne und Streumittelvorräte, aber auch eventuell

bereitzustellende Fahrzeuge, Geräte und Sicherheitskleidung überprüft werden. Letztlich ist es Sache des mit der Ausführung betrauten Dienstleisters, für die ökonomische und ökologische Vertretbarkeit der eingesetzten Mittel und die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zu garantieren.

Kleinanzeigen

Hier könnte auch Ihre Kleinanzeige stehen, weitere Informationen erhalten Sie bei:

Isabella Gnirß, Mediaberatung
 Tel.: 089 419694-32
 ignirss@avr-verlag.de

Beteiligung an Hausverwaltung in München zu verkaufen

Zuschrift unter Chiffre IG310523 an
 AVR Agentur für Werbung und
 Produktion GmbH
 Weltenburger Str. 4
 81677 München.