

# DEGA GALABAU

4. März 2011

3

DAS MAGAZIN FÜR DEN GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU



**SPEZIAL**  
Wasser im Garten



**SCHWERPUNKT**

## Gartenpflege: Viele Wege führen zum Ziel

**BETRIEBSPORTRÄT** Gartenio Bockel in Eutin  
**GALABAUTECHNIK** Einachsmäher

[www.ulmer-galabau.de](http://www.ulmer-galabau.de)

**Ulmer**

**grüner stellenmarkt**  
Das Job-Portal für die Grüne Branche  
[www.gruener-stellenmarkt.de](http://www.gruener-stellenmarkt.de)

## GRÜNFLÄCHENMANAGEMENT

# Vergabe kann sinnvoll sein



Vergeben oder selber pflegen ist für viele kommunale Auftraggeber ein Dauerthema. Die Grün Berlin hat die Frage für die BuGa85-Fläche entschieden. Der aus dem Gartenschaugelände entstandene „Britzer Garten“ wird von mehreren auf Pflege spezialisierten GaLaBau-Unternehmen instand gehalten.

Anspruchsvolle Parkanlage: Rosengarten in dem BuGa85-Nachfolgepark „Britzer Garten“

Die sich verschärfenden Haushaltslagen der Kommunen und Länder verstärken in der Grünflächenunterhaltung den allgemeinen Druck, Kosten zu senken, Personal abzubauen und Leistungen einzuschränken. Auch die Betreiber der ehemaligen Bundes- und Landesgartenschauen befinden sich in der Umbruchsituation, Personal gegen Sachmittel und die damit verbundene Fremdvergabe von Leistungen ersetzen zu müssen. Die Frage, ob und wie die bestehenden Qualitätsstandards durch die Fremdvergabe gehalten werden können, bewegt jedoch die Gemüter. Die Grün Berlin GmbH, Servicegesell-

schaft des Landes Berlin für alle Aufgaben der Freiraumentwicklung und -unterhaltung, vergibt seit Beendigung der Bundesgartenschau 1985 mit Erfolg die Pflege und Unterhaltungsarbeiten im Britzer Garten.

Der im Berliner Süden gelegene, 90 ha große, ehemalige Bundesgartenschau-Park gilt heute als schönster Erholungspark der Bundeshauptstadt. Der moderne Landschaftspark mit Seen, Bächen und Quellen, Wiesen, Gehölzgruppen und bunten Blumenbeeten besitzt zahlreiche Sondergärten wie den Rosengarten, den Hexengarten, den Karl-Foerster-Garten, Themengärten, Gehölzschau und Rhododendronhain. Den

etwa 1 Mio. Besuchern pro Jahr werden zahlreiche Events und kulturelle Veranstaltungen, Bildungs- und Freizeitangebote sowie eine vielfältige Gastronomie geboten.

## „MAKE OR BUY“ WURDE KONTROVERS DISKUTIERT

Nach Beendigung der BuGa war man sich einig, dass der Britzer Garten erhalten bleiben sollte. Die Grün Berlin GmbH wurde zur Betreibergesellschaft und stand vor der Entscheidung, sich kurzfristig mit Personal – man rechnete damals in der Größenordnung von 30 bis 40 Gärtnern – auszustatten,

**1****2****3****1** Frank Voigt ist bei der Firma GALAFA für die Pflege im Britzer Garten zuständig**2** Gabriele Kleuvers ist Senior Parkmanagerin bei der Grün Berlin**3** Die GALAFA pflegt und pflanzt in Berlins ehemaliger BuGa-Anlage**THEMENGÄRTEN****INFO**

## Ausschreibungsbeispiel

Die Themengärten setzen sich aus Einzelgärten unterschiedlicher Größe (jeweils etwa 200 bis 600 m<sup>2</sup>), differenzierter pflanzlicher Ausstattung und Kübelpflanzen zusammen. Die Einzelgärten sind von einer etwa 2 m hohen *Carpinus*-Hecke gefasst und mit Wegen unterschiedlicher Beläge durchzogen. Aufgrund der Eigenart der Themengärten mit den sogenannten Gartenzimmern ist größte Sorgfalt auf die Präsentation der Flächen, insbesondere auch der Kübelpflanzen und Wege zu legen. Mit der fachgerechten Pflege bezüglich der besonderen Bedürfnisse der Pflanzengemeinschaften in den Einzelgärten ist der jeweilige Charakter zu erhalten und weiterzuentwickeln. Zur Wässerung der Flächen dürfen keine Großflächenregner verwendet werden.

Folgende Leistungen sind gemäß den entsprechenden Leistungsbeschreibungen des LV auszuführen:

- m<sup>2</sup> Gehölzflächen Pflegeklasse A
- m<sup>2</sup> Gehölzflächen Pflegeklasse B
- m<sup>2</sup> Rasenflächen ohne Bewässerung

- m<sup>2</sup> Wassergebundene Flächen
- m<sup>2</sup> Treppen-, Wege- und Platzflächen
- m<sup>2</sup> Perlkieswege
- m<sup>2</sup> Rindenhäckselwege und Fallschutz
- m<sup>2</sup> Heckenfüße teils begrünt pflegen
- Stck. Kübelpflanzen unterschiedlicher Größe

Regelmäßige Laub-, Astbruch- und Fallobstbeseitigung auf Flächen und Wegen gemäß Positionsbeschreibung.

Besondere Pflegeanweisungen, die im Zusammenhang mit dem Leistungstext zu beachten sind:

**Berliner Garten:**

Bepflanzung der Wechsellagerungsflächen nach Angabe des AG zweimal jährlich im Saisonverlauf, Zwiebeln und Pflanzen werden bauseits gestellt. Fachgerechte Pflege von Rosenflächen im Saisonverlauf, d. h. Rückschnitt im Frühjahr, regelmäßiges Putzen im Sommer zu Blühförderung.

**Rhododendrongarten:**

Ausputzen der Blütenrückstände nach der Blüte im Mai/Juni

oder die gärtnerischen Leistungen zu vergeben.

Die Entscheidung zur Vergabe der Leistungen wurde zunächst auch intern von allen Seiten beleuchtet und durchaus kontrovers diskutiert. Hauptbeweggründe für die Entscheidung, die Arbeiten zukünftig zu vergeben, waren letztlich die Möglichkeiten, saisonale Spitzen abzufedern sowie die Verantwortung der permanenten Verfügbarkeit von Arbeitskräften den Unternehmen zu überlassen. Somit wurde das System der „Wettbewerbspflege“, wie es auf Bundesgartenschauen bereits praktiziert wurde, weitergeführt.

Zunächst erfolgte die Vergabe, wie zuvor praktiziert, in zehn bis fünfzehn Kleinlosen, die alle etwa fünf bis zehn Hektar groß waren. Nach der Jahrtausendwende erfolgte eine Generalvergabe aller Flächen an einen Bieter (etwa 90 ha). Die heute gehandhabte Vergabe von drei bis vier Losen hat sich am besten bewährt, weil die Arbeiten so optimal auf mehrere Unternehmerschultern verteilt sind. Dabei werden die gärtnerisch anspruchsvolleren Bereiche wie Rosen und Stauden je Los zusammengefasst und bewusst prozentual kleiner gehalten, damit die intensiven Flächen auch entsprechend personalintensiv bearbeitet werden können. Das Mischungsverhältnis zwischen den größeren Extensivflächen und den kleineren intensiv zu bewirtschaftenden Flächen ist in allen Losen etwa gleich verteilt.

Rolf Bieser, Technischer Leiter und Senior Consultant der Grün Berlin, nutzt die Möglichkeiten der öffentlichen Ausschreibung, um die Angebote nach den verschiedensten Kriterien zu prüfen und anschließend die bestmögliche Entscheidung über die Vergabe zu treffen. Dabei entscheidet nicht in allen Fällen der günstigste Preis. Zu den Auswahlkriterien zählen:

■ die **Auskömmlichkeit der Angebote**.

■ die **fachliche Eignung** anhand von Ausbildungsnachweisen.

■ das **detaillierte jahreszeitenbezogene Organisationskonzept**, aus dem deutlich hervorgeht, wie die Unterhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten, auch an Wochenenden und bei Veranstaltungen, ausgeführt werden. Dazu gehört auch das Organigramm, aus dem ersichtlich wird, welche und wie viele Mitarbeiter in den beauftragten Losen arbeiten.

Die Vertragslaufzeit ist zunächst grundsätzlich auf ein Jahr befristet. Die Gelegenheit der quartalsweisen Beauftragung wird

nur dann ausgeschöpft, wenn die Haushaltsmittel erst gegen Ende des ersten Viertels eines Haushaltsjahres zugewiesen werden. Nach Genehmigung der Gelder wird der Gesamtauftrag für ein Jahr vergeben. Generell ist den Betreibern des Britzer Gartens daran gelegen, bei Zufriedenheit mit den Firmen die optionale Verlängerung von fünf Jahren und die damit verbundene Kontinuität in der Betreuung auszuschöpfen. Laut Gabriele Kleuvers, Senior Parkmanagerin, dauert es mindestens ein Jahr, bis eine neue Firma die Arbeiten und Abläufe im Park kennt. Dabei muss ein erhöhter Einarbeitungs- und Kontrollaufwand seitens der verantwortlichen Ingenieurin in Kauf genommen werden, die in Personalunion für das gesamte Gelände verantwortlich ist.

## QUALITÄTSSTANDARDS UND KONTROLLE ENTSCHEIDEND

Das Zusammenspiel der Auftragnehmer und des Auftraggebers spielt im Hinblick auf die Erreichung und Einhaltung der geforderten Qualitätsstandards eine wesentliche Rolle. In den Vorbemerkungen des Leistungsverzeichnisses steht, dass Grün Berlin die Verantwortung dafür übernommen hat, dass der Britzer Garten seine herausgehobene Stellung innerhalb der Parkanlagen behält. Ebenso wird der Entwicklung der Vegetationsflächen und Solitärgehölze große Bedeutung beigemessen. Im Wortlaut heißt es:

*„Um dieser Verantwortung gerecht zu werden, steht der Grün Berlin entsprechendes Fachpersonal zur Verfügung. Dieses wird die Tätigkeiten des Auftragnehmers überwachen, die erforderlichen fachlichen Anweisungen geben und die Erfüllung der Leistung entsprechend der Beschreibungen in den nachfolgenden Leistungsbildern testen. Besonderen, variierenden Anweisungen des Auftraggebers bezüglich Schaubil-*

*dem, wie die Erhaltung von Blütenrückständen, Fruchtschmuck, dem Belassen von Laub auf Rasenflächen als Herbstschmuck ist unbedingt Folge zu leisten. Eine Nichterfüllung von Leistungen hat in der Regel keine Verlängerung der Erfüllungsfristen zur Folge, sondern führt zu Minderung/Abschlag bei der Rechnungslegung.“*

Zur Gewährleistung der Qualitätsanforderungen werden die Leistungen funktional ausgeschrieben. Damit möchte die Grün Berlin das vorhandene Know-how und die Erfahrung der Bieter nutzen. Die Art der Ausschreibung hat unmittelbare Auswirkungen auf die Abrechnung. Während bei der klassisch konstruktiven Ausschreibung einzelne vorgegebene Arbeitsgänge abgerechnet werden, gilt bei der funktionalen Ausschreibung der Pauschalpreis für ein ganzes Jahr. Abschlagsrechnungen können hier monatlich gemäß den erbrachten Leistungen gestellt werden.

In insgesamt sieben Vegetationsbildern für Gehölze in drei Pflegestufen A, B, C, Themengärten, Bachlauf, Teichbach, Obstbaumquartier, Rasen, Landschaftsrasen, Langgras sind funktionale Ziele, spezifisch notwendige Pflegeleistungen sowie Möglichkeiten des Maschineneinsatzes festgelegt. Wie häufig einzelne Pflegeleistungen durchgeführt werden, ist im Wesentlichen abhängig von Witterung und Wuchsverhalten und erfordert die Fachkenntnis, wann mit welchem Einsatz und mit welchem Equipment vorgegangen werden muss, sowie der Flexibilität, situativ einzugreifen.

Eine vorherige Ortsbesichtigung und Absprache mit der örtlichen Bauleitung ist für die Erstellung eines Angebots essenziell. Aufgrund der hohen Anforderungen, bei denen die entsprechende Fachkompetenz und Leidenschaft zur Parkpflege, wie sich das Parkmanagerin Gabriele Kleuvers wünscht, trennt sich erfahrungsgemäß be-

## DAS PROJEKT

### Britzer Garten

- **Eröffnung:** 26. April 1985 (Bundesgartenschau Berlin 1985)
- **Planung:** Wolfgang Miller, Georg Penker, Zilling, Zillich, Halfmann (Freie Garten- und Landschaftsarchitekten)
- **Kosten der Grünflächenpflege:** 1 €/m<sup>2</sup>
- **Kontrollaufwand:** Eine Fachkraft \* (z. B. Dipl.-Ing Landespflege)  
\* Man rechnet bei der Fremdvergabe mit einem Überwachungs- und Kontrollaufwand von einer Fachkraft/100 ha
- **Flächenbilanz der Grünflächenunterhaltung**
  - Wechsellpflanzungen, Parkbereiche mit besonderen Gartenthemen: 8,00 ha
  - Gehölzflächen A + B 7,50 ha
  - Gehölzflächen extensiv Bedarfspflege auf Anweisung 7,00 ha
  - Rosen 1,80 ha
  - Stauden 0,55 ha
  - Hecken 0,25 ha
  - Gebrauchsrasen 25,00 ha
  - Landschaftsrasen: 12,00 ha
  - Wiesenflächen, genutzt als Weide und zur Heuproduktion: 3,00 ha
  - Befestigte Wegeflächen (Pflaster/Asphalt): 10,00 ha
  - Wassergebundene Wege: 3,00ha
  - Rindenhäckselwege: 0,50 ha
  - See mit angrenzendem Flachwasserbiotop: 11,00 ha
  - 2 themenbezogene Spielplätze 0,5 ha
- **Gesamt:** 88,60 ha




## PROFESSIONELLE BEREGNUNGS- UND BELEUCHTUNGSSYSTEME

info@rainpro.de · www.rainpro.de

- Akzente im Garten
- Blendfreie Beleuchtung
- Sattes Grün durch Bewässerung



Rainpro Vertriebs-GmbH · Schützenstrasse 5 · 21407 Deutsch Evern · Tel. 04131-9799-0 · Fax 04131-79205

### Beispiel-Ausschreibung für Pflegestufe A (intensiv)

Gehölzflächen der Pflegeklasse A sind Flächen, die mit Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, hochwertigen Wildstauden, Gräsern und Geophyten in unterschiedlichen Arten und Pflanzdichten bestanden sind. Folgende Pflegeleistungen sind zu erbringen:

- ▶ Flächen in ihrer Gesamtausdehnung bei Bedarf wässern.
- ▶ Zäune und Wege freihalten (Zweige, Aufwuchs) und bei Bedarf fachgerechten Verjüngungs- und Auslichtungsschnitt.
- ▶ Flächen unter Schonung der oberirdischen Pflanzenteile und des Wurzelwerks zweimal jährlich in Absprache mit der Bauleitung lockern.
- ▶ Die Flächen sind ständig von unerwünschten Wildkräutern, Gehölzsämlingen inklusive Wurzeln und von Wurzelschösslingen frei zu halten.
- ▶ Beschädigte und abgestorbene Pflanzenteile sind zu entfernen.
- ▶ Sommerrückschnitt selektiv an Wildstauden zum Durchtrieb des zweiten Flors
- ▶ Fördern der Einzelpflanzen durch konkurrenzregulierende Eingriffe in Absprache mit der Bauleitung.
- ▶ Blütenrückstände verbleiben b.B.zunächst als Schmuck an den Pflanzen und werden im Absprache mit der Bauleitung zurückgeschnitten.
- ▶ Das anfallende Laub ab Beginn des Laubfalls regelmäßig bis auf eine etwa 5 cm starke Mulchschicht entfernen. Im Frühjahr wird das Restlaub auf Anweisung der Bauleitung entnommen.
- ▶ Laubgebläse sind dabei nur in geringem Umfang auf völlig bewachsenen Flächen (z. B. *Hedera*- oder *Lamium*-Flächen) so einzusetzen, dass die Entwicklung der Pflanzen nicht beeinträchtigt wird. Auf offenen Wildstaudenflächen ist der Einsatz von Laubgebläsen untersagt! Der Einsatz von Laubsaugern ist nicht gestattet!

reits bei der Angebotsabgabe die Spreu vom Weizen. „Wir bekommen nur Angebote von Fachfirmen“, so Kleuvers, die mit ihrer Mitarbeiterin vor Ort bereits bei der Angebotsprüfung checkt, ob die Anforderungen von den Bietern verstanden und später umgesetzt werden. In den Themengärten sind unterschiedliche Vegetations- und Pflegebilder zu erhalten. Die dazugehörigen Flächen und Stückzahlen sowie die individuell notwendigen Pflegearbeiten sind gesondert aufgeführt.

Susanne Lauenstein, die verantwortliche Ingenieurin vor Ort, bewertet täglich die Qualität der Leistungen. Sie dokumentiert diese durch Begehungen und konkretisiert sie durch detaillierte Anweisungen. Da sie permanent mit den Firmen in Kontakt steht, können Pflegegänge bei Bedarf abgerufen werden. Sehr von Vorteil ist, wenn der oder die Vorarbeiter/-in der Kolonnen fachkundig ist und Arbeitseinteilung sowie die Durchführung der Arbeiten eigenverantwortlich managen kann. Das ist nicht immer der Fall. Zum Teil muss erst die Bauleitung, die nicht täglich vor Ort ist, angefordert werden. Das erhöht den Kontrollaufwand und hemmt den Pflege- und Unterhaltungsablauf. Trotz ausführlicher Formulierung der Vegetationsbilder müssen von Zeit zu Zeit die Anforderungen vor Ort geklärt werden.

### MIT DER LEISTUNG ZUFRIEDEN

Generell sind die Beteiligten mit der Qualität und den erzielten Leistungen sehr zufrieden. Zufrieden ist Rolf Bieser auch mit dem Preis-Leistungs-Verhältnis. Mit einem Durchschnittspreis von etwa 1€/m<sup>2</sup> für die Pflege des außergewöhnlich gut gepflegten Parks (ohne Reinigungs-, Wasser-, Abwasser-, Stromkosten), unterhält die Grün Berlin den Britzer Garten durch Fremdvergabe günstiger als im Eigenbetrieb. Das Team Bieser, Kleuvers und Lauenstein schaut bei der Angebotsprüfung auf die Auskömmlichkeit der Preise. Nicht selten werden bei der Gebrauchsrasenpflege Dumping-Preise eingesetzt, um den Gesamtpreis zu drücken. Die Folge können schlechte Pflege der intensiven Vegetationsbilder oder aber die Nichteinhaltung der Schnittintervalle sein.

Die Galafa-Service GmbH, Tochterfirma des GaLaBau-Unternehmens Fehmer in Falkensee, pflegt seit 2004 Intensivbereiche wie den Rhododendronhain, den Karl-Foerster-Garten, den Rosengarten, Staudenbereiche sowie die Gehölzschau. Von März bis



**Pflegestufe A (siehe Kasten): Hier muss intensiv gepflegt werden**

November sind sieben qualifizierte Mitarbeiter vor Ort, in der restlichen Zeit zwei Beschäftigte. Die Gruppe ist in ihrer Zusammensetzung weitgehend beständig, die Vorarbeiterin immer vor Ort. Insgesamt arbeiten fünf Frauen auf den Flächen, weil, so Frank Voigt, verantwortlicher Bauleiter für den Britzer Garten, die weiblichen Mitarbeiter, unterstützt von männlichen Maschinisten, erfahrungsgemäß die besten Kompetenzen für die Einhaltung der hoch gesteckten Qualitätsziele mitbringen.

Für die Kalkulation der Arbeiten sind vorab intensive Begehungen mit dem Auftraggeber und die darauffolgende Berechnung notwendig, wie viele Leute gebraucht werden, um die gewünschte Qualität zu gewährleisten. Bei der Möglichkeit, bis zur Dauer von fünf Jahren den Auftrag zu erhalten, ist die Anschaffung von notwendigen Maschinen auch machbar. Voigt, dessen Firma bereits beim Bau des Britzer Gartens beteiligt war, betreut mit seiner Mannschaft gerne die beauftragten Pflegelose und fühlt sich von der dortigen Bauleitung ernst genommen. Im regelmäßigen Austausch werden Pflegeziele und -arbeiten auf ihre Machbarkeit überprüft und bei Bedarf auch angepasst.

## EINSPARPOTENZIALE INDIVIDUELL ERMITTELN

Für die Suche von Einsparpotenzialen ist die Abwägung, ob die Pflege in Regie oder extern betrieben wird, nur ein Punkt von vielen. Der Betreiber des Grugaparks, ein Eigenbetrieb der Stadt Essen, beschreiten im Moment noch den Weg, nur Extensivflächen zu vergeben und Intensivflächen weiterhin vom eigenen Personal pflegen zu lassen. Momentan sind im 60 ha großen Parkgelände noch 27 Mitarbeiter für die Pflege verantwortlich, Tendenz fallend. Thomas Hanster, Park- und Betriebsleiter des Grugaparks, sieht die Vorteile des eigenen Regietrups vor allem in der Flexibilität der Mitarbeiter im Rahmen von Veranstaltungen.

Um Einsparungspotenzial zu finden, müssen zunächst im Rahmen einer Bestandsaufnahme die Kostenverursacher ermittelt werden. Häufig kann die Pflege durch Vereinfachungen der Anlagen auch von eigenem Personal kostengünstiger unterhalten werden. Claus Heuermann, Parkleiter des EGA Parks Erfurt, setzt auf die Umwandlung der Blumenbeete in Bepflanzungen inklusive der dazugehörigen un-

krautfreien Substrate. Weitere Einsparungen könnten durch die Konzentration auf wesentliche Highlights und den Verzicht auf alters- oder anlagebedingte pflegeintensive Anlagenteile erzielt werden. Die Arbeitsorganisation, die Arbeitsprozesse, die vorhandenen Kompetenzen sowie des Maschinen- und Geräteparks bietet weitere Ansätze, Kosten zu senken. Auch was selbst durchgeführt oder besser vergeben werden sollten, lässt sich so klären. Gruga-Mann Hanster beschäftigt momentan die Frage, wie die Qualität der Flächen bei zunehmender Fremdvergabe erhalten werden kann. Die erprobte Praxis im Britzer Garten gibt hierzu bereits Antworten. Neben der Ermittlung der Kostenverursacher müssen für die Wert erhaltende oder Wert steigernde Unterhaltungspflege Qualitätsziele sowie die dazu gehörigen Pflegestandards formuliert werden. Hauptvorteile dieser Vorgehensweise sind die Schaffung von Transparenz und effizienter Arbeitsweise. Die passgenaue Lösung ist für jede Anlage individuell zu ermitteln.

TEXT: **Monika Böhm**, Konstanz

BILDER: **GALAFÄ** (2), **Grün Berlin** (3)

WWW. **DEGA-GALABAU.DE**

Weitere spannende Beiträge zum Thema „Pflege im öffentlichen Raum“ aus älteren DEGA-Ausgaben haben wir Ihnen im Internet in einem Artikel zusammengefasst: einfach den Webcode **dega2094** oben links in die Suchmaske auf [www.dega-galabau.de](http://www.dega-galabau.de) eintippen und auf „ok“ klicken.

### DIE AUTORIN



**Monika Böhm**, hat in verantwortlicher Position unter anderem das Grünflächenmanagement in Schwetzingen und

auf der Mainau organisiert. Seit 2008 betreibt sie in Konstanz das Büro mb Grünmanagement, das Parkbetreiber bei der Grünpflegeplanung und der Prozessoptimierung berät.

Kontakt: [mail@mb-gruenmanagement.de](mailto:mail@mb-gruenmanagement.de)



Deutschland mäht. Mit echten Profis.

Der SABO 52-PRO S K A PLUS

[www.sabo-online.com](http://www.sabo-online.com)

