

# Veränderungen im Pflegemanagement

Chancen und Herausforderungen für den Landschaftsbau

**MONIKA BÖHM**

Zwar gibt es weiterhin kein Zaubermittel, Pflege und Unterhaltung ohne Qualitätsverlust zu Dumpingpreisen zu gestalten. Ein ganzheitliches, Kosten sparendes Management ist jedoch möglich. Dazu müssen bei Neubauten und Sanierungen Parkpflegewerke mit Pflegezielen und genauen Arbeitsprogrammen festgelegt werden.



Attraktive Wohnobjekte tragen zur Wertsteigerung bei.

Fotos und Grafik: Monika Böhm

**K**eine Frage, Grün ist in. Kommunen vermarkten eine attraktive Grünversorgung als weichen Standortfaktor, Immobiliengesellschaften nutzen zunehmend Wohnobjekte mit schön gestalteten Grünanlagen als Verkaufsargumente für Wohlgefühl und Wertsteigerungsgarantie. Immer mehr Menschen möchten sich vom Alltagsstress im eigenen Garten entspannen.

Gemäß Auswertungen des Bundesverbandes Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e.V. (BGL) lag in 2008 die Verteilung zwischen Neuanlage von Grün und Pflegeaufträgen etwa prozentual im Verhältnis Achtzig zu Zwanzig. Der Bereich der Pflege ist im Vergleich zu 2007 sogar leicht zurückgegangen. Gebäudereiniger, Hausmeister, Schwarzarbeit und gemeinnützige Einrichtungen zählen zu den stärksten Konkurrenten des Galabaus. Die Ergebnisse des Preiskampfs sind leider häufig

durch unfachgemäß gepflegte Anlagen im öffentlichen und Immobiliengrün sichtbar.

Während Privatgartenbesitzer in der Wirtschaftskrise mit Elan ihre Gärten neu und umgestalten, wird der Ruf nach „Qualität trotz wenig Geld“ für Grünflächen in der öffentlichen Hand immer lauter. Die Frage von Verantwortlichen und Pflegebetrieben nach praktischen Tipps und Methoden zur Durchführung der Billigpreispflege nimmt stetig zu.

Nach wie vor gibt es jedoch keine Zaubermittel, Pflege und Unterhaltung ohne Qualitätsverlust zu Dumpingpreisen zu gestalten. Im folgenden soll am Beispiel des Fachbereichs Stadtgrün Herne dargestellt werden, welche Herangehensweise vonseiten der Auftragnehmer Erfolg verspricht und welche Chancen und Herausforderungen für qualifizierte Pflegefirmen bestehen.

## Die Voraussetzung für modernes Pflegemanagement ist ein ganzheitliches Grünflächenmanagement

Pflege und Unterhaltung kann dann effektiv durchgeführt werden, wenn Planung, Bau, Bewirtschaftung und Unterhaltung von Anfang an unter Beteiligung der fachlich Mitwirkenden vollzogen wird. Mit dem Blick auf die lebenslangen Kosten einer Grünanlage ist die enge Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Architekten, Ingenieuren, technischen Planern und Ausführungsbetrieben notwendig, um Planungsfehler und Kostenfallen im Unterhalt von Anfang an zu vermeiden.

Traditionell wird Planen und Bauen allerdings sowohl gedanklich als auch organisatorisch vom Unterhalt abgekoppelt. An-

stelle einer ganzheitlichen, zielgerichteten und integrativen Vorgehensweise werden die Prozesse hintereinander geschaltet. In der Grafik „Beteiligte im Lebenszyklus eines Objektes“ wird exemplarisch aufgezeigt, wie viele unterschiedlich Beteiligte im Zuge der klassischen Vorgehensweise bei Planung, Bau und Unterhalt eines Objektes beteiligt sein können.

Auch die säuberliche Trennung der Investitions- von den Unterhaltungskosten verhindert ein ganzheitliches, Kosten sparendes Management. Spätestens nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gehen Grünanlagen in Verantwortungsbereiche über, die weder ein Mitspracherecht bei der Planung hatten noch das nötige Werkzeug in Form von Pflege- und Entwicklungsplänen für die nachhaltige qualitäts- und Wert erhaltende Pflege der Freiflächen. Infolgedessen werden viele Grünflächen von den Betreibern nach vergebli-



**Qualitativ schlecht gepflegte Außenanlagen sind Ergebnis von Planungsfehlern, fehlenden Pflege- und Entwicklungsplänen und nicht fachgerechter Pflege.**

chen Bemühungen nach Gutdünken pflegbar umgestaltet.

## Die Qualitätssicherung von Grün beginnt bei der Planung

Der Fachbereich Stadtgrün der Stadt Herne arbeitet bereits seit einigen Jahren methodisch an der kontinuierlichen Verbesserung des Pflegemanagements. Zur langfristigen Werterhaltung und Qualitätsoptimierung der Grünflächen werden bei Neubauten und Sanierungen Zielplanungen in Form von Leitbildern, Pflege- und Entwicklungsplänen und definierten Qualitätsstandards in den Pflegeprogrammen aufbereitet. Als Pilotprojekt dieser ganzheitlichen Vorgehensweise eignete sich das Parkpflegewerk und die sich darauf beziehenden Pflegeziele samt Arbeitsprogrammen für den Park Akademie Mont Cenis. Im Rahmen der internationalen Bauausstel-

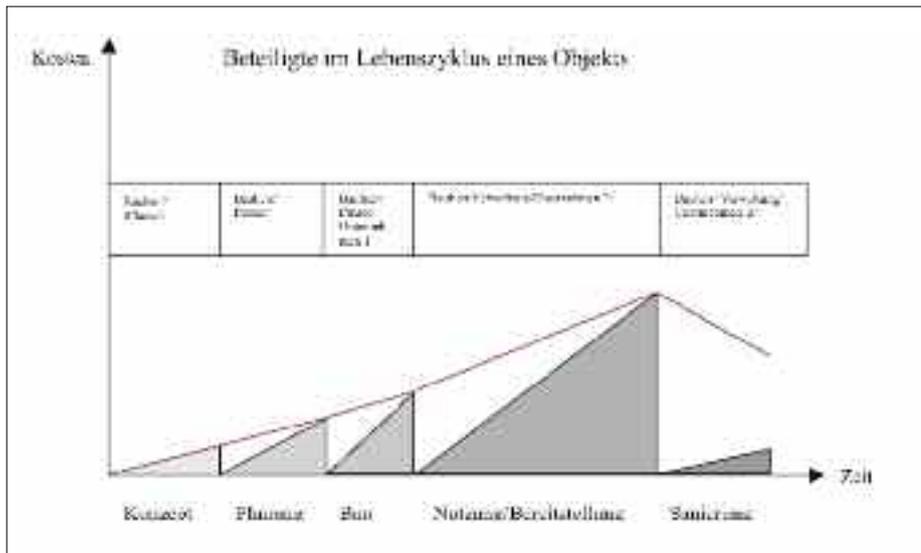


**Die geschotterten Baumscheiben sollen an die ehemals durch das Gelände führende Bahntrasse erinnern. Die Säuberung der Flächen ist zeitaufwändig! Eine rechtzeitige Abstimmung zwischen Planern und Ausführenden hätte die Planung sowie die bauliche Ausführung im Hinblick auf eine kostengünstigere Pflege beeinflussen können.**

lung IBA Emscher Park wurde das ehemalige Zechengelände für den Kohleabbau zur neuen Mitte des Stadtteils Herne Sodingen umgewandelt. Für das Projekt wurde bereits vor Durchführung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege und Übergabe an den Fachbereich Stadtgrün ein Parkpflegewerk erstellt. Ein Großteil der Pflege ist dort an Fremdfirmen vergeben, lediglich „Feuerwehrmaßnahmen“ wie zum Beispiel die

Reparatur von wassergebundenen Wegeführungen wird vom eigenen Regietrupp übernommen. Im Parkpflegewerk sind neben Pflegezielen für jede einzelne Arbeitseinheit Arbeitsprogramme beschrieben, die in für alle Unternehmer eindeutig verständliche Leistungsbeschreibungen münden.

Die Pflegeanweisungen stützen sich auf das im optimierten Regiebetrieb Stadtgrün zurzeit noch eingesetzte System der Firma MATEC. Es definiert bestehende Vegetations- und Befestigte Flächen sowie Ausstattungselemente als Pflegeeinheiten. Für die Pflegeeinheiten gibt es Arbeitspläne, unterteilt nach Arbeitseinheiten, kombiniert mit Häufigkeiten und prozentualer Bearbeitung der Fläche. Die Arbeitsarten und Häufigkeiten werden auf die in Herne übli-



Anstelle einer engen Zusammenarbeit von Bauherren, Planern und Unternehmen im Sinne einer qualitätsvollen und Kosten sparenden Betreuung des Objekts werden gewöhnlich die Mitwirkenden nacheinander beteiligt. Die Folgen sind Kostensteigerung und Unsicherheit in der Vorgehensweise.

an. Die Verwaltung wird dadurch entlastet und stützt sich gerne auf das Kow how und die Hinweise der Firmen. Ein beispielhafter Optimierungspunkt ist momentan noch die aus ökologischen Gründen zeitgenaue Mahd und Abfuhr des Mähguts. Mit der hier geforderten Flexibilität in der Arbeitsorganisation können sich Fachfirmen positiv hervorheben.

chen Pflegeklassen je Pflegeeinheit angepasst. Die Arbeitsprogramme müssen in regelmäßigen Abständen auf ihre Aktualität überprüft und mit den Entwicklungszielen sowie den aktuellen Bedürfnissen des Betreibers beziehungsweise der Nutzer angepasst werden. Durch jährliche Kontrollgänge und Abstimmung mit den beauftragten Unternehmen und dem beteiligten Regietrupp werden Mängel aufgezeigt sowie Lösungen für die weitere Qualitätserhaltende Vorgehensweise festgelegt. Ein Teilaspekt davon ist, dass der Anteil der Gebrauchsrasenflächen aufgrund von Nutzungsverhalten und -änderungen deutlich erhöht wurde. Außerdem wurden aus ökologischen Gründen ursprüngliche Landschaftsrassenbereiche in Sukzessionsflächen umgewandelt.

Die Stadt Herne geht mit der beschriebenen Vorgehensweise den Weg des ganzheitlichen Grünflächenmanagements, bei dem Grünanlagen nachhaltig fortentwickelt und kostengünstig bewirtschaftet werden. Die definierte, für alle Beteiligten gemeinsame Basis bietet als weiteren Vorteil, dass wechselnde Verantwortliche in der Fläche konkrete Anhaltspunkte und Ziele für die Vorgehensweise vorfinden.

## Chancen und Herausforderungen für den Landschaftsbau

Heinz- Juergen Kuhl, Leiter des Fachbereichs Stadtgrün blickt aufgrund seiner Erfahrungen mit in der Pflege beauftragten Garten- und Landschaftsbauunternehmen optimistisch in die Zukunft. Sein Wunsch ist, die in Nordrhein-Westfalen derzeit praktizierte Vergabelaufzeit von zunächst einem Jahr mit Möglichkeit der Verlängerung auf zwei Jahre auf mindestens drei Jahre auszuweiten. Die Möglichkeit zur gegenseitigen



Der Anschluss der Böschungseigung an die Betonkante funktioniert nicht. Nachträglich müssen bauliche Änderungen zur optischen Verbesserung und Pflegbarkeit erfolgen.

Überprüfung von zunächst einem Jahr hält er weiterhin für sinnvoll. Der Auftraggeber kann in der Zeit die Qualität und Zuverlässigkeit überprüfen, der Unternehmer, ob seine gebotenen Preise auskömmlich sind. "Ein Jahr dient zum eingewöhnen, die Folgejahre zum Geld verdienen" so Kuhl, der auch im Hinblick auf den weiteren Personalabbau der Vergabe von Grünflächenpflege aufgeschlossen gegenübersteht. Letztendlich kann die notwendige Sachkunde der Firmen durch einen öffentlichen Teilnahmewettbewerb mit anschließender beschränkter Ausschreibung sichergestellt werden.

Positiv kommen die fachlichen Hinweise bei Fehlentwicklungen oder Nutzungsänderungen und damit veränderte Pflegeanforderungen vonseiten der Unternehmen

Sowohl in der öffentlichen Hand als auch in der Immobilienwirtschaft ist damit zu rechnen, dass durch Personalreduzierungen und Umstrukturierungen mittel- und langfristig mehr Grünflächenpflege vergeben wird. Herne tendiert momentan noch dazu, ausschließlich das so genannte Massengeschäft wie Rasenmahd, Laubbeseitigung, Papierkorbentleerung und Säuberungsarbeiten zu vergeben. Gründe hierfür liegen in der oftmals mangelnden Qualifikation der Anbieter sowie in dem Anliegen, dass der fachbereichseigene Regietrupp seine Qualifikation in den hochwertigeren Anlagen beweisen möchte.

## Grünflächenpflege hat Zukunft

Günter Daiß aus Waiblingen hat aus seinem Pflegebetrieb, Gartenpflege von Daiß, ein eigenes Profitcenter gemacht. Das Unternehmen macht 30% seines Umsatzes mit Pflegeaufträgen in öffentlichem und Immobiliengrün. Daiß sieht seine Stärken in der

Prozessorientierung, in der Termintreue und in der Schlagkraft. Pro Tag können seine Mitarbeiter 15000 qm Rasenflächen mähen. Von der Konkurrenz hebt er sich durch die Aufstellung und Einhaltung von exakten Pflegeplänen ab. Die Bauleiter der Auftragnehmer werden durch den geringeren Kontrollaufwand erheblich entlastet. Eindeutige Beschreibungen und Pläne vereinfachen die effektive und kostengünstige Arbeitsweise. Daß begrüßt es, dass immer mehr Auftraggeber durch öffentliche Teilnehmerwettbewerbe von vornherein ausschließen, dass Firmen mit fehlender Sachkunde zum Zuge kommen.

Zuverlässigkeit, hohes Engagement und bedarfsgerechte Flexibilität zählen für Walter Vogel, Gartenbautechniker aus Waldbronn auch zu den Erfolgskriterien in der Pflege- und Unterhaltung. Vogel zieht es vor, sich bei beschränkten Ausschreibungen der öffentlichen Hand zu beteiligen, weil dort das Preis-Leistungsverhältnis eher stimmt. Zunehmende Personaleinsparungen haben in seiner Region die Ausschreibungen der Kommunen erhöht. Wachsenden Bedarf sieht er außerdem auf dem Privatgartensektor, wobei dieser zum Teil sehr betreuungsintensiv ist.

Billigfirma oder Fachbetriebe? Erfolgreiche Fachunternehmen sind kontinuierlich bereit, ihre Arbeitsprozesse zu optimieren, sich maschinell bedarfsorientiert auszustatten und sich und ihre Mitarbeiter weiter zu qualifizieren, um sich von Mitbewerbern abzuheben. Dauerbrenner im Fortbildungsbedarf sind erfahrungsgemäß Pflanzenkenntnisse sowie Gehölzschnittechniken. Des Weiteren können durch die Beratung zur Verwendung, Dauerhaftigkeit und Unterhaltungsmöglichkeit von Ausstattungselementen und Materialien mit dem Kunden im Sinne des ganzheitlichen Pflegemanagements mit Bauherren, Planern und Verwaltern gemeinsam langfristige Konzepte entwickelt und Kosten eingespart werden. Die Bereitschaft, die Methoden und Möglichkeiten des Grünflächenmanagements zu kennen, ermöglicht engagierten Unternehmen, in allen Planungs-, Bau-, Pflege-, oder Sanierungsphasen unterstützen zu können.

Nicht der Neubau, sondern die Bestandssicherung und Weiterentwicklung von bestehenden Anlagen mit fachlichem Blick ist die zukünftige Aufgabe des Landschaftsbaus. Wer sich hierfür gut aufstellt, gehört zu den Partnern von Morgen.



## Qualitätsstandards Park Fortbildungsakademie Mont Cenis

### Pflegeziel Kiefern:

Kiefern im Baumraster. Befestigung am Pfahl. Die Kiefern werden noch um einen Astquirl aufgeastet, um eine Dachwirkung zu erzielen.

### Pflegeklasse 3

**Pflegeeinheit:** 1510 Einzelbäume (Erziehungsphase)

Arbeitsart	Pflegehäufigkeit
070 Erziehungschnitt	1 x
120 Beseitigung von Schnittgut	1x
305 Wässern	6x
410 Boden lockern, Unkraut beseitigen, Säubern	2x
550 Dreibock kontrollieren, anbinden	1x



Einzelbäume

### Pflegeklasse 1

**Pflegeeinheit:** 3150 Wassergebundene Beläge inkl. Bolzplätze

Arbeitsart	Pflegehäufigkeit
155 Beseitigung von Schäden	2x
300 Beregnen	104x
455 Säubern, Unrat beseitigen	12x
999 Harken/Walzen	52x



Boulebahn im Gebäudeinneren – Sonderfall einer wassergebundenen Decke

Quelle: Stadt Herne, FB Stadtgrün

### Tabelle – Qualitätsstandards Park Fortbildungsakademie Mont Cenis

#### LITERATUR, QUELLEN

Böhm, M.: „Über die Demokratisierung der Pflege – Grünflächenmanagement aus der Praxis“. Neue Landschaft, Mai 2004; 45-46.

Böhm, M., 2003: „Pflegeziele als Instrumente zur Steigerung der Qualität in Parks“. Neue Landschaft, Mai 2003; 49-53.

Holleczek, B. in Landschaft, Bauen und Gestalten, Bad Honeff, 5/2009, 4-5.

Stadt Herne, FB Stadtgrün, Parkpflegewerk Akademie Mont Cenis, Herne 2002 bis 2008