

Die Wohnungswirtschaft

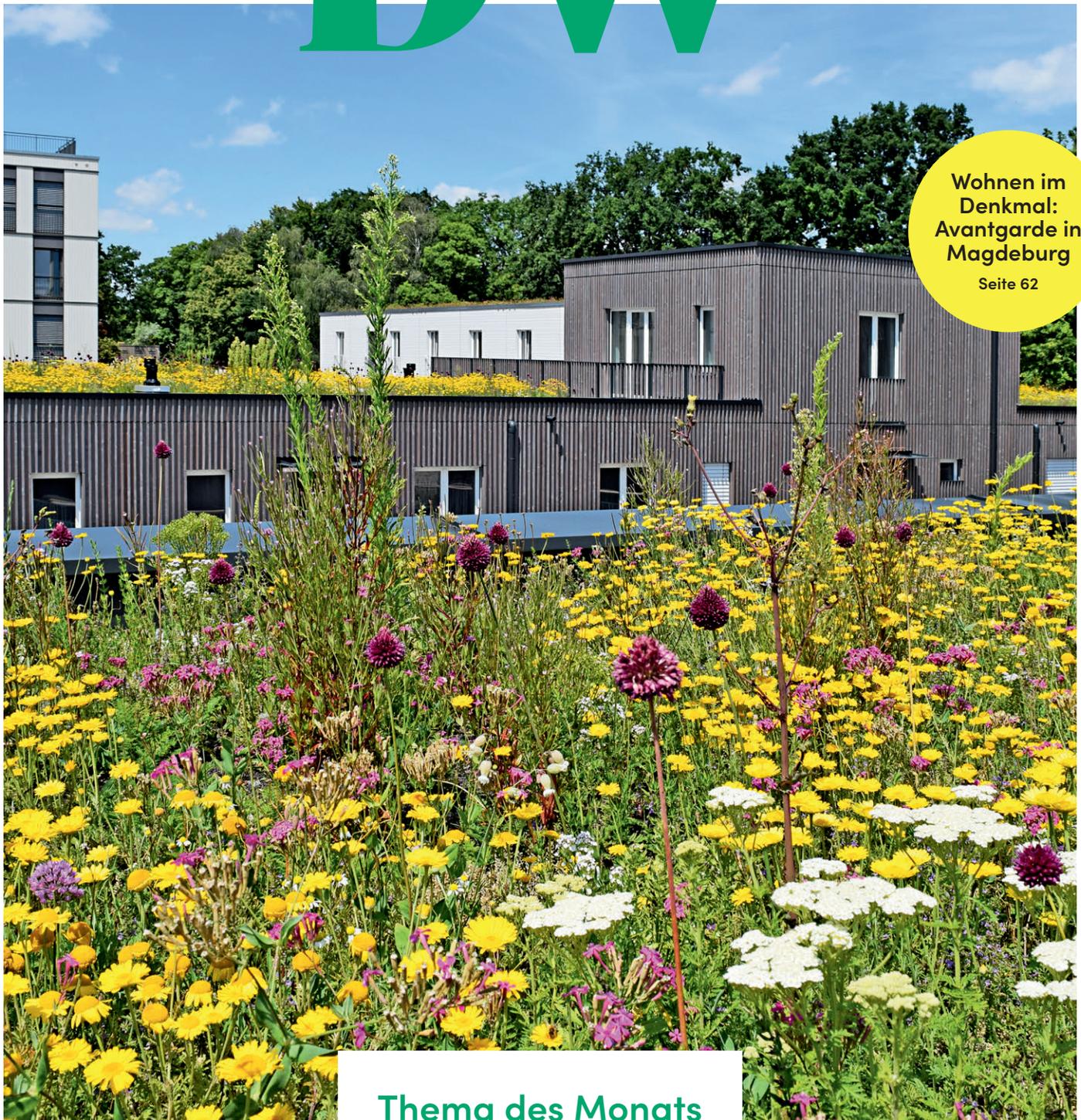
DW

74. Jahrgang

04 / 2021

Wohnen im
Denkmal:
Avantgarde in
Magdeburg

Seite 62



C 3188
9 783436 010001

Thema des Monats

54

Standardisierung senkt Kosten:
Häuser von der Stange

08

Grün im Quartier: für Klima,
Natur und Lebensqualität

78

Bilanz- und Steuerwissen:
Nachhaltigkeit im Finanzsektor

TDM ZWISCHEN MIETERBEDÜRFNIS, ARTENVIELFALT UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Kostenaspekte bei Planung und Pflege von Grün- und Freiflächen

Besonders kommunale Vermieter sollen die Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum versorgen. Sie müssen auch deshalb genau auf die Kosten für die Anlage und Pflege der Grün- und Freiflächen achten. Einblicke in die Praxis des Grün- und Freiflächenmanagements beim Berliner Wohnungsunternehmen Stadt und Land Wohnbauten GmbH.

Von Stefan Bartho

Über 2,6 Mio. m² Grün- und Freiflächen, etwa ein Drittel davon Rasen- und Wiesenflächen, mit 387 Spielplätzen, die rund 50.000 m² Spiel- und Nutzfläche bieten, pflegt und betreut das landeseigene Berliner Wohnungs-

unternehmen Stadt und Land Wohnbauten GmbH (Stadt und Land) für die Mieter seiner rund 50.000 Wohnungen. Allein die Kosten der Gartenpflege belaufen sich auf über 3 Mio. € pro Jahr.

Die Gesamtkoordination für Neuplanungen, Umplanungen, regelmäßige Ausschreibungen, Vertragsabschlüsse mit Dienstleistungsunternehmen sowie deren Steuerung und Kontrolle stellt einen nennenswerten Aufwand für das Unternehmen dar. Acht bis zehn Firmen aus dem Garten- und Landschaftsbau pflegen nach Quartieren aufgeteilt die Grün- und Außenanlagen der Gebäude. Die Kosten im Interesse der Mieter niedrig zu halten und ihnen gleichzeitig ein ästhetisch ansprechendes und ökologisch wertvolles grünes Wohnumfeld mit einem Mindestmaß an Artenvielfalt zu bieten, ist das Ziel des Grün- und Freiflächenmanagements.

Bezahlbarkeit

Eine der wichtigsten Einsparmaßnahmen ist seit 2000 der Verzicht auf die Bewässerung der Grünflä-

chen. Die Kosten für eine Bewässerung sind erheblich und würden bei dem Bestand der Stadt und Land Beträge in sechsstelliger Höhe erreichen. Nicht nur der Wasserverbrauch, auch das Personal, das die Garten- und Landschaftsbaubetriebe vorhalten müssten, gehen ins Geld. Rasenflächen fallen in Trockenzeiten zwar besonders auf, erholen sich aber recht gut, sobald es wieder regnet. Zum besseren Schutz werden die Pflegefirmen rechtzeitig angewiesen, den Rasen nicht mehr allzu kurz zu mähen. Gehölze zu ersetzen, die Trockenperioden nicht überstanden haben, ist meist wirtschaftlicher, als sie durchgehend zu bewässern. Ausnahmen sind eher selten – sie beschränken sich auf wenige Bereiche, die besonders betroffen sind, und auf Jungbäume im Alter bis zu fünf Jahren mit Wurzeln, die noch nicht stark genug ausgeprägt sind, um die Feuchtigkeit in tieferen Bereichen des Erdbodens zu erreichen. Bei diesen Ausnahmefällen ist es umgekehrt: Die gezielte Bewässerung in Trockenzeiten ist wirtschaftlicher als die Neupflanzung.

Der Verzicht auf Bewässerung führte vor allem in der Anfangszeit bei manchen Mietern zu Unverständnis und zu Nachfragen. Anders als Hauseigentümern und Kleingärtnern, die die Mehrausgaben für das versprengte Wasser unmittelbar im Geldbeutel spüren, war den meisten Mietern nicht bewusst, welcher Aufwand mit der Pflege der Grün- und Außenanlagen im Allgemeinen und insbesondere mit einer Bewässerung verbunden ist. Noch heute ist das Staunen groß, wenn man einige konkrete Zahlen nennt.



Stefan Bartho
Gruppenleiter Instandhaltungsmanagement und Außenanlagen
Stadt und Land
Wohnbauten GmbH
BERLIN

THEMA DES MONATS

Pflege von Grün- und Außenanlagen

Gartenfläche

- Mähen und Vertikutieren
- Unkrautbeseitigung
- Entfernung verblühter Blumen
- Baum- und Strauchschnitt
- Düngerbeschaffung und -ausbringung
- Abfuhr von Gartenabfällen
- Bewässerung
- Auffüllen von Gartenteichen in Trockenperioden
- Neupflanzungen bei Verlusten durch Alter, Witterungs- und Umwelteinflüsse

Spielplätze, Plätze, Zugänge und Zufahrten

- Reinigung
- Pflege der Ausstattungsgegenstände (Spielgeräte, Bänke, Abfallkörbe, Teppichstangen etc.)
- Verkehrssicherung (bei Wintereinbrüchen und Unwetter)



In der Berliner John-Locke-Siedlung wurden die neuen Freiflächen einfach und pflegeleicht gestaltet

Mieterkommunikation

Klärt man die Mieter über den Zusammenhang mit der Bezahlbarkeit ihrer Wohnungen auf, ist es für die meisten in Ordnung, dass der Rasen in einem überschaubaren Zeitraum weniger ansehnlich ist. Die Bereitschaft, eigenes Wasser zu verwenden, ist bei Mietern von Geschosswohnungen eher gering, während die Bewässerung auf eigene Kosten etwa bei Mietern von Ein- und Zweifamilienhäusern, bei Wohnungs- und Hauseigentümern und teils auch bei Wohnungsgenossenschaften eine Selbstverständlichkeit ist.

Aufklärung und Transparenz durch eine entsprechende Mieterkommunikation helfen nicht nur bei der Bestandspflege, sondern auch, wenn es um das Thema Neu- beziehungsweise Umplanungen von Grün- und Außenanlagen geht. Denn dass die Investitionen hierfür mit etwa 25 bis 45 €/m² erheblich sind, wissen viele Mieter nicht. Bei Umplanungen im Bestand ist entsprechende Zurückhaltung geboten. Gerade größere Flächen sollten nur dann umgestaltet werden, wenn es zum Beispiel wegen des hohen Alters, des schlechten Zustands oder des überhandnehmenden Pflegeaufwands keine bessere Alternative mehr gibt.

Maßnahmen und Alternativen

Kostengünstigere Alternativen zur Umplanung sind veränderte Pflegemaßnahmen und die Reduzierung, der Ersatz oder der Austausch einzelner Gehölze. Manchmal ist weniger auch mehr: Wenn die Bodenbeschaffenheit es zulässt, ist es beispielsweise möglich, einen bisher regelmäßig gemähten Kurzrasen sich selbst zu überlassen und zu einer Langgraswiese heranwachsen zu lassen. Mit positiven Auswirkungen auf Insektenbestand und Artenvielfalt fast zum Nulltarif. In diesem Fall sollte man allerdings gut auf Nachfragen aus der Mieterschaft vorbereitet sein: Langgraswiesen sind erklärungsbedürftig, da sie oft als ungepflegt wahrgenommen werden.

Neuplanungen von Grünanlagen sind in der Regel auf Neubauvorhaben beschränkt. Zu beachten ist dabei, dass sich der Pflanzenbestand mit den Jahren verändert. Weitblick bei der Planung ist unverzichtbar und langjährige Erfahrung ist hilfreich, um abschätzen zu können, wie die neu geplante Grünanlage nach einigen Jahrzehnten aussehen wird. Das Gleiche gilt für die Folgekosten durch den Pflegeaufwand. Ein gutes Konzept für eine neue Grünanlage berücksichtigt die Ansprüche und Nutzungsbedürfnisse der Mieterschaft und bietet auch dann eine gute >

Ästhetik und überdurchschnittliche Artenvielfalt, wenn der Bewuchs in die Jahre gekommen ist und Abstriche bei den Pflegemaßnahmen gemacht werden beziehungsweise werden müssen.

In der Horizontalen und der Vertikalen

Ein aktuell in der Politik intensiv diskutiertes Thema sind Dach- und Fassadenbegrünungen. Sie sollen



In der John-Locke-Siedlung wurden Verkehrsflächen aus Rasenkammersteinen gebildet, die nun wie Rasenflächen aussehen

die CO₂-Bilanz der Stadt verbessern und für einen ausgeglicheneren Wasser- und Temperaturhaushalt sorgen. Ähnlich wie bei den klassischen Grünanlagen in der Umgebung der Gebäude gilt: Beim Neubau machbar, im Bestand als Nachrüstung wirtschaftlich kaum darstellbar. Bereits bewährt haben sich jedoch extensive Dachbegrünungen, deren Pflegeaufwand darauf beschränkt ist, Baumsämlinge rechtzeitig zu entfernen. Intensive Dachbegrünungen geraten durch erhöhten Pflegeaufwand wiederum schnell an die Grenzen der Wirtschaftlichkeit.

Noch stärker gilt das für Fassadenbegrünungen. Sie sind zwar schön anzusehen und ökologisch wertvoll, der Pflegeaufwand und dadurch die laufenden Kosten steigen jedoch steil an, sobald etwa Seil- oder Hubtechnik zum Einsatz kommen, Fenster regelmäßig freigeschnitten werden müssen, die Kletterpflanzen beginnen, in die Dachkonstruktion einzuwachsen, die Besiedelung durch Insekten ausufernd oder eine Bewässerungsanlage installiert werden muss.

Forschen, probieren, managen

Um bei Planung und Pflege von Grün- und Freiflächen auf neue Ideen zu kommen, hilft die Auswertung bis-

INTERVIEW MIT STEFAN BARTHO

„Das Nutzerverhalten nicht zu berücksichtigen, ist ein Fehler“



Seit 23 Jahren ist Stefan Bartho der Mann mit dem grünen Daumen bei der Stadt und Land. Zusammen mit seinem Team steuert er die Pflege und Instandsetzung der Außenanlagen. Er erläutert, welche Aufgaben zu bewältigen sind und worauf ein Grün- und Freiflächenmanagement zu achten hat.

Was macht eine gute Grünanlagenplanung aus?

Sie ist sorgfältig durchdacht und mit Weitblick auf eine Minimierung des zukünftigen Pflegeaufwands ausgerichtet. Denn die Anlage sollte auch nach 20 Jahren noch ansprechend aussehen. Auch eine gewisse Resistenz gegen Pflegefehler schadet nicht. Die höchste Auszeichnung für einen Grünanlagenplaner ist, wenn alle diese Punkte erfüllt sind und die Mieter die Wahl ihres Wohnstandortes auch mit der schönen Umgebung begründen.

Was zeichnet eine gute Pflege von Grünanlagen aus?

Ein optimales Verhältnis von Aufwand und Nutzen. Zum Beispiel kann es sinnvoll sein, die Hecke am Vorderhaus um zehn Zentimeter zu kürzen und die am Hinterhaus zehn Zentimeter höher wachsen zu lassen. Das eine verbessert das Sicherheitsgefühl und die Kommunikation unter den Nachbarn, das andere sorgt für mehr Privatsphäre. Der Aufwand beschränkt sich auf die Änderung von zwei Zahlen bei der Beauftragung der Pflegefirmen.

Welche Fehler sollte man vermeiden?

Einer der größten Fehler ist es, die Mieterschaft und ihr Nutzerverhalten nicht zu berücksichtigen. Je nach dem Alter der Bewohnerschaft dient die eine Grünanlage eher als Spielplatz und Erlebnisort, die andere eher als Aufenthaltsort und Kulisse. Wer zum Beispiel Obstbäume im Hof eines Ge-

bäudes mit einer sehr jungen und jugendlichen Mieterschaft pflanzt, darf im Spätsommer nicht erwarten, dass diese geerntet werden. Eventuell ist sogar damit zu rechnen, dass man sie als Pflaumenmus oder Apfelkompott von der Fassade kratzen darf.

Wie verändert sich der Umgang mit Grün- und Freiflächen in der Zukunft?

Der Preisdruck bei der Garten- und Landschaftspflege wird weiter zunehmen. Das senkt zwangsläufig die Qualität. Der Koordinationsaufwand wird höher, die Grünanlagen müssen einfacher und effizienter zu pflegen sein. Übertrieben ausgedrückt: Eine Grünanlage ist gut und zukunftsfähig konzipiert, wenn sie jede Pflegemaßnahme überlebt. Trotzdem gilt es immer, Qualitäten zu schaffen und zu erhalten.

Vielen Dank für das Interview.

Das Interview führte Olaf Berger.

her gemachter Beobachtungen und Erfahrungen, der Austausch mit Wissenschaft und Forschung sowie die Kommunikation mit den Mietern. Ein Beispiel ist die Verwendung von Rasengittersteinen in Feuerwehrezufahrten und Feuerwehrrstellflächen, die vor allem bei hochgeschossigen Gebäuden durch baurechtliche Vorgaben enorme Ausmaße annehmen. Diese Flächen sind im Grunde zwar Verkehrsflächen, werden aber weder befahren noch zugestellt. Das ermöglicht ein Rasenwachstum, das ihnen nach einiger Zeit das Erscheinungsbild großzügiger Grünflächen gibt.

Für Forschungszwecke stellt die Stadt und Land immer wieder Freiflächen zur Verfügung. Zuletzt wurden bei einem dieser Projekte sich selbst tragende Artenverbände untersucht. Ziel solcher Forschungsvorhaben ist es, Kombinationen verschiedener Pflanzen zu finden, die einen geringen bis gar keinen externen Pflegeaufwand erfordern. Und auch aus der Mieterschaft kommen über die Mieterbeiräte immer wieder Ideen und Vorschläge, die einfach, schnell und kostengünstig umsetzbar sind.

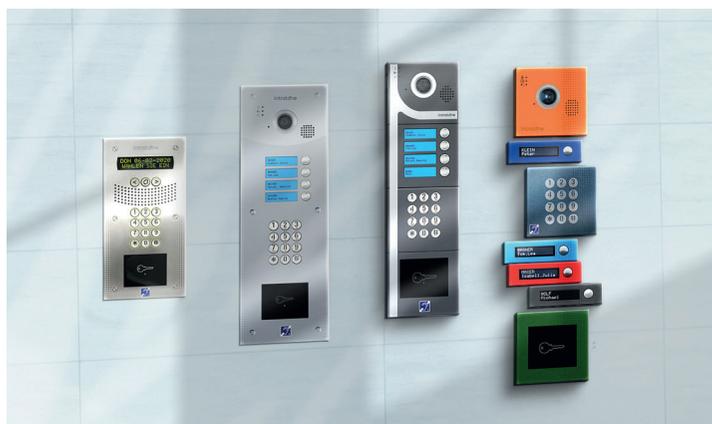


Ein vor mehr als zehn Jahren angelegter Rosengarten mit Spielplatz ist in der Berliner Siedlung Pintschallee Teil des Farbkonzepts

Anzeige

Innovative Video-Gegensprechanlagen von Intratone

Digitale Klingelschilder, Weitwinkelkamera, Türöffnung per Smartphone, Handsfree Transponder & mehr: Die Zukunft hat ein digitales Zuhause dank innovativer, anwenderfreundlicher Türkommunikation.



Moderne Türkommunikation flexibel und zukunftsorientiert gestalten mit digitalen Video-Gegensprechanlagen von Intratone.

Intratone GmbH
Niederkasseler Lohweg 191
40547 Düsseldorf
Tel. +49 211 601 770 0
info@intratone.de
www.intratone.de

intratone
einfach.intelligent.

Genial digitale Features

Anzeigen digitaler Namensschilder ändern, Codes und Kurzzeit-Zugänge für Dienstleister generieren, Transponder löschen oder hinzufügen: Alles wird in Echtzeit und ganz bequem vom Büro aus über eine übersichtliche Verwaltungsplattform oder via Intratone Pro App online und ohne Zeitverzögerung organisiert. Bewohner öffnen die Haustür zudem nicht mehr über eine altmodische Innenstation, sondern mit dem eigenen Festnetztelefon, Smartphone oder Tablet – sogar mit optionaler Video-Übertragung via App!

Schnell, kostengünstig und einfach installiert

Dank innovativer GSM-Technologie sind Video-Gegensprechanlagen von Intratone innerhalb weniger Stunden komplett installiert und einsatzbereit und müssen nicht mehr aufwendig bis in einzelne Wohnungen verkabelt werden. Ein bequemer, kostenloser Einrichtungsservice garantiert eine bereits vollständig ausgestattete Anlage mit eingespeicherten Namen auf Klingelschildern, deren Verknüpfung mit entsprechenden Telefonnummern und den Bewohnern zugeordneten Transpondern. Intratone bietet das digitale Komplettpaket für eine unkomplizierte, zukunftsweisende Türkommunikation.