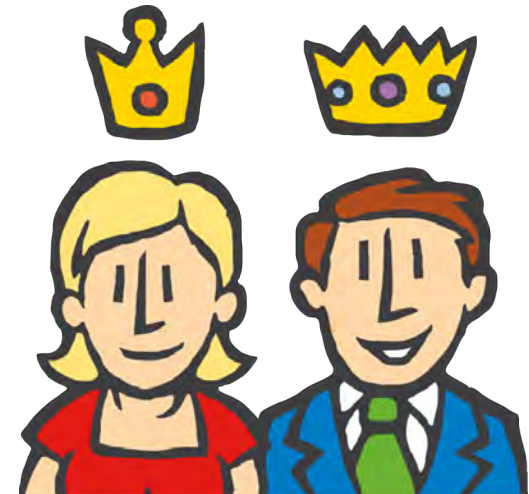


Wertsteigernde Pflege

Fachtagung Grüne Nachbarschaften – Wohnumfeldgestaltung im Quartier

Berlin, 27.06.2017



Agenda

Vorstellung WISAG
Aufgabenstellung / Zielerläuterung
Herangehensweise
Fazit



Vorstellung WISAG



Vorstellung WISAG Historie



Michael C. Wisser und
Claus Wisser



Wie alles begann

1965 begann alles mit einem Eimer und einem Schrubber, als Claus Wisser als Ein-Mann-Unternehmen bei seinem ersten Kunden die Büros reinigte.

Eine beispiellose Geschichte beginnt.

2009 übernimmt Michael C. Wisser die Unternehmensleitung.

Aus der einstigen Ich-AG hat sich ein nachhaltig erfolgreiches Dienstleistungsunternehmen mit drei Geschäftsbereichen und mehreren zehntausend Mitarbeitern entwickelt.

Vorstellung WISAG Key Facts Garten- und Landschaftspflege

Garten- & Landschaftspflege

- Grünpflege
- Freiflächenmanagement
- Baumpflege
- Neuanlagen
- Winterdienst

Mitarbeiter:

528

Umsatz 2015:

45,3 Mio. EUR

Niederlassungen:

12

Erfahrung:

über 30 Jahre

Aufgabenstellung / Zielerläuterung



Aufgabenstellung / Zielerläuterung

GdW Unternehmenstrends 2020 - Unternehmensbefragung

„Die wichtigsten Themen in der Wohnungswirtschaft bis 2020“

Quelle: GdW Unternehmenstrends 2020 - Unternehmensbefragung



Nachhaltigkeit – sinkende Nachfrage, Ziel: nachhaltige Vermietbarkeit

Strukturwandel – Ziel: bedarfsgerechte Zielgruppenmodelle, altersgerechter Wohnraum

Prozessoptimierung/ IT – Vereinfachung von bestehenden Prozessen

Mitarbeiter/ Demographie - gut ausgebildete Mitarbeiter sind immer schwerer zu finden

Kostenbegrenzung – Wunsch nach gesichertem/ festgelegtem Budget für Umbau und Modernisierung

Aufgabenstellung / Zielerläuterung Was können wir Ihnen anbieten?

Unser Konzept für Sie:



- Übernahme von konzeptionellen, beratenden und operativen Leistungen bestehend aus:
 - Bestandsaufnahme
 - Bedarfsermittlung
 - Konzepterstellung
 - Kostenplan
 - Realisierung – Umsetzung der Maßnahmen
- Alle Leistungen aus „einer Hand“ für den gesamten Außenanlagenbereich

Herangehensweise



Herangehensweise Abstimmung der Zielsetzung

Abstimmung der Zielsetzung

Zustandsbewertung

Bedarfsermittlung

Konzepterstellung

Kostenübersicht

Realisierung

Erarbeitung des Ziels gemeinsam mit dem Kunden

- Zielrichtung Gesamtportfolio
 - Wertsteigerung mit dem Ziel der Veräußerung
 - Verbesserung des Wohnumfeldes [\(Bilder\)](#)
 - Clusterung von Revieren (hoher bzw. niedriger Standard)

- Definition des Bearbeitungsumfangs
 - nur Beratung
 - operative Umsetzung
 - Komplettlösung = Freiflächenmanagement + operative Abwicklung Pflege & Reparaturen/
Instandhaltung/ Modernisierung

Herangehensweise Abstimmung der Zielsetzung

aktueller Zustand von Wegeflächen



Herangehensweise Abstimmung und Zielsetzung

sanierte Wege- und Müllstandsflächen



Herangehensweise Zustandsbewertung

Abstimmung der Zielsetzung

Zustandsbewertung

Bedarfsermittlung

Konzepterstellung

Kostenübersicht

Realisierung

qualitative und quantitative Zustandsbewertung von:

- Wegen (Beläge, Zustand, Barrierefreiheit)
- Eingangssituationen (Zustand, Ausgestaltung)
- Bäumen (Zustand, Standort - Verschattung)
- Gehölz- und Bodendeckerflächen (Größe, Standort, Zustand)
- Rasenflächen (Zustand)
- Wäscheplätze (Anzahl, Zustand)
- Spielplätze (Ausstattung, Zustand, Anzahl)
- Müllplätze (Ausstattung, Zustand, Anzahl)
- sonstige Ausstattungen (Zustand, Anzahl)

Herangehensweise Zustandsbewertung

Auszug Aufnahmematrix

Abstimmung der Zielsetzung
Zustandsbewertung
Bedarfsermittlung
Konzepterstellung
Kostenübersicht
Realisierung

		GRÜN						GRAU					
		Hecke in m	Gehölz in m ²	Rabatte in m ²	Rasen in m ²	Bäume gesamt n Stk	Mieter- garten in m ²	Park- platz in m ²	Sonderf- läche in m ²	Treppe in m ²	Weg i. Grundst- ück in m ²	Weg öff. in m ²	
	Straße Nr.												
Gehobener Standard	Europaring	3-7,9-13,17,19,21-23	0	1941	22	5446	88		1730	35	56	867	0
	Europaring	4,10,12,14,16,18,20	0	1859	0	4954	77	0	928	49	59	2507	683
	Europaring	22	0	41	0	282	3	0	0	0	0	31	73
	Europaring	24-32	0	578	78	4512	17	0	0	23	29	402	127
	Europaring	25/27,29,31/33,35/37,39-43	0	1624	0	5342	80	0	196	74	53	866	955
	Europaring/Straßburger	45/47, Str. 2-6	0	574	17	1965	13	0	235	11	22	316	472
		7	6616	117	22501	278	0	3090	192	219	4988	2311	
Niedrigerer Standard	Bremer Str. 181-195, Banter Weg 146-160	163	1316	57	4661	58	431		0	65	1894	843	
	Bremer Str. 197-203	87	304	0	948	10	0	46	0	15	395	141	
	Bremer 205-211, Tilsiter Str. 14-18	0	522	24	1953	22	0	0	0	26	734	266	
	Bremer Str. 213-231	150	548	51	1974	31	319	0	0	40	1094	32	
	Bremer 208-232, Tilsiter 2-12, Marienburger 25-31, Genseros	316	2202	37	6609	63	103	0	0	86	2507	455	
	Tilsiter 13-15	36	102	6	493	3	0	0	0	9	198	131	
Tilsiter 17-19	49	136	0	392	6	0	49	0	9	192	0		
		871	5130	176	17030	193	853	95	0	251	7013	1868	

Herangehensweise Bedarfsermittlung

Abstimmung der Zielsetzung

Zustandsbewertung

Bedarfsermittlung

Konzepterstellung

Kostenübersicht

Realisierung

Bedarfs- und Grundlagenermittlung

- Berücksichtigung der Altersstruktur
 - Anzahl Bänke
 - Anzahl Fahrradständer
 - Anzahl Sandkästen
- Ermittlung überflüssiger und ungenutzter Pflaster- oder Pflanzflächen
- Ermittlung Bedarf Wäschespinnen [\(Bilder\)](#)
- Größe und Anzahl Müllplätze [\(Bilder\)](#)

Herangehensweise Bedarfsermittlung

ungenutzte Wäscheplätze

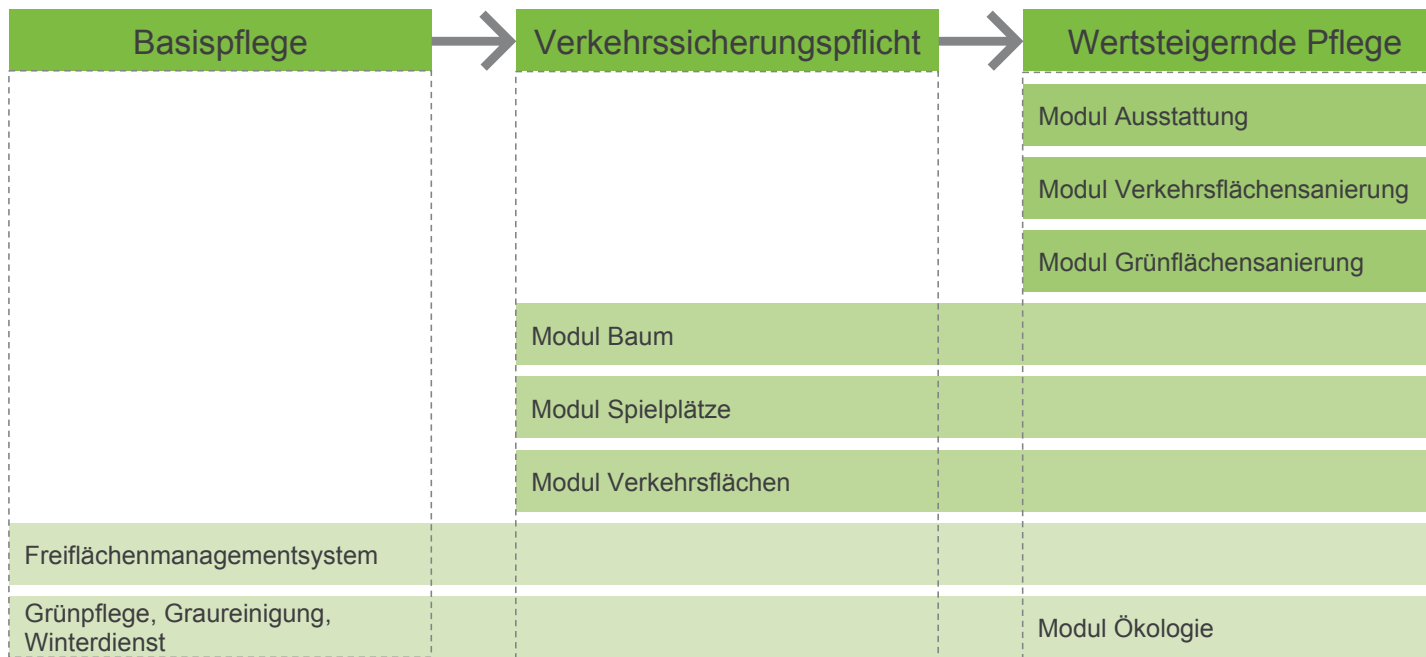


Herangehensweise Bedarfsermittlung

Müllstandsflächen



Herangehensweise Konzepterstellung - Übersicht



Herangehensweise Konzepterstellung

Abstimmung der Zielsetzung
Zustandsbewertung
Bedarfsermittlung
Konzepterstellung
Kostenübersicht
Realisierung

Konzept Basispflege

- bedarfsgerechtes Pflegekonzept angepasst an die Situation vor Ort und den gewünschten Standard
 - in Anlehnung an die DIN 18919 und Empfehlungen der FLL
 - Angabe der Intervallhäufigkeiten
 - Differenzierung nach Servicelevel entsprechend FLL
 - definierte Leistungsinhalte
 - Differenzierung nach Situation
 - Erstellung eines Jahrespflegeplans

Herangehensweise Konzepterstellung

Abstimmung der Zielsetzung
Zustandsbewertung
Bedarfsermittlung
Konzepterstellung
Kostenübersicht
Realisierung

Konzept Verkehrssicherungspflicht

- Module **Baum, Spielplätze** und **Verkehrsflächen**
 - Organisation der Begehungstermine
 - Durchführen der Begehungen
 - rechtssichere Dokumentation
 - Festlegen von Maßnahmen
 - Abarbeiten der Maßnahmen

Herangehensweise Konzepterstellung

Abstimmung der Zielsetzung

Zustandsbewertung

Bedarfsermittlung

Konzepterstellung

Kostenübersicht

Realisierung

modulares Sanierungskonzept

- **Grünflächen** [\(Illustrationen\)](#)
 - Überarbeitung von Rasen-, Pflanz- und Gehölzflächen
 - Schnitt- und Fällungsmaßnahmen
- **Befestigte Flächen**
 - Überarbeitung der befestigten Flächen [\(Illustrationen\)](#)
 - Umbau von Eingangssituationen
 - Ausstattung
 - Sanierung von Müllplätzen [\(Illustrationen\)](#)
 - Umbau von Spielplätzen
 - Erneuerung von Einrichtungsgegenständen (Mülleimer, Fahrradständer...) [\(Illustrationen\)](#)

Herangehensweise Konzepterstellung

Entfernen von Sichtbarrieren



Herangehensweise Konzepterstellung

Gestaltung des Eingangsbereiches



Herangehensweise Konzepterstellung

Müllstandsflächen



Herangehensweise Konzepterstellung

Überarbeitung von Belägen



Herangehensweise Konzepterstellung

Fahrradgarage / Kinderwagenbox



Herangehensweise Konzepterstellung

Abstimmung der Zielsetzung

Zustandsbewertung

Bedarfsermittlung

Konzepterstellung

Kostenübersicht

Realisierung

ökologisches Konzept

- Pflanzflächen standortgerecht anpassen
 - robuste und krankheitsresistente Wildrosenarten
 - Reduktion der Verwendung von Spritzmitteln
 - Nahrungsgrundlage für Vögel und Insekten
- Mulchmähd und Gehölze häckseln
 - Verwertung des Schnitts als ökologischen Dünger
 - Einsparung bei den Entsorgungskosten
- Verwendung von akkubetriebenen Geräten
 - Verminderung der Lärm- und CO₂-Emissionen

Herangehensweise Kostenübersicht

Abstimmung der Zielsetzung
Zustandsbewertung
Bedarfsermittlung
Konzepterstellung
Kostenübersicht
Realisierung

Musterbeispiel Kostenaufstellung

- Pflegeleistungen 0,85 €/m²
 - Freiflächenmanagementsystem 0,12 €/m²
 - Aufnahme aller Flächen und Ermittlung der Massen
 - Möglichkeit der Kostenverteilung bei längeren Laufzeiten
 - Modul **Baum** 0,15 €/m²
 - Leistungen zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit
 - Modul **Spielplätze** 0,06 €/m²
 - Leistungen zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit
 - Modul **Verkehrsflächen** 0,08 €/m²
 - Leistungen zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit
- einschl. aller notwendigen Kontrollen & Dokumentation

Herangehensweise Kostenübersicht

Abstimmung der Zielsetzung
Zustandsbewertung
Bedarfsermittlung
Konzepterstellung
Kostenübersicht
Realisierung

administrative Leistungserbringung

- Aufnahme / Vermessung der Außenanlagen, detailliert nach:
 - Grünflächen
 - versiegelten und unversiegelten Flächen / Grauf Flächen
 - Bäume
 - Spielplätzen mit Spielgeräten
 - sonstige Einrichtungsgegenstände wie z. B. Bänke, Mülleimer etc.
- Einspielen Daten auf eine Datenbank in digitaler Form
- Aufspielen des WISAG Freiflächenmanagementsystems

Herangehensweise Realisierung

administrative Leistungserbringung Freiflächenmanagement, Kartenansicht

- Abstimmung der Zielsetzung
- Zustandsbewertung
- Bedarfsermittlung
- Konzepterstellung
- Kostenübersicht
- Realisierung**

Arbeitsgang	WE	Adresse	Objektart	Objig
	001	Ruhrtalstraße 17-21, 6-12, 22-28	Bäume	31
	001	Ruhrtalstraße 17-21, 6-12, 22-28	Bäume	33
	001	Ruhrtalstraße 17-21, 6-12, 22-28	Bäume	35
	001	Ruhrtalstraße 17-21, 6-12, 22-28	Sträucher	36
	001	Ruhrtalstraße 17-21, 6-12, 22-28	Sträucher	38
	001	Ruhrtalstraße 17-21, 6-12, 22-28	Sträucher	40
	001	Ruhrtalstraße 17-21, 6-12, 22-28	Sträucher	42
	001	Ruhrtalstraße 17-21, 6-12, 22-28	Sträucher	44
	001	Ruhrtalstraße 17-21, 6-12, 22-28	Sträucher	46

WE: 002
WE: 002
Adresse: Stahlstraße 36-44
Rasen
Objektnr.: 002-0500.0100-1
Objektart: Rasen
Fläche (qm): 184.82

Herangehensweise Realisierung

operative Leistungserbringung Bereich: Basisleistung

Abstimmung der Zielsetzung
Zustandsbewertung
Bedarfsermittlung
Konzepterstellung
Kostenübersicht
Realisierung

- Erstellen eines Jahrespflegeplans ([Beispiel](#))
- Einarbeiten der Leistungen in die Jahrespflegeplanung
- Einweisung der Mitarbeiter in die Liegenschaften
- Erbringung der Leistungen lt. Pflegeplan
- Dokumentation der erbrachten Leistungen mittels Pfl egetagebuch

Herangehensweise Realisierung: Jahrespflegeplan

Art der Arbeiten	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
1. Mähen von Gebrauchsrasen, incl. Düngung (alle 3 Wochen)												
2. Verticutieren von Gebrauchsrasen (1x)												
3. Pflanzflächenpflege, incl. Rückschnitt u. Düngung (5x)												
4. Bäume beschneiden												
5. Gehölzpflanzungen zurückschneiden (1x)												
6. Wässern der Pflanz und Rasenflächen (nach Bedarf)												
7. Graureinigung, entf. von Verschmutzungen, incl. Entsorgung (52x)												
8. Graureinigung, Wildkrautbekämpfung auf Verkehr- und Repräsentationsflächen (6x)												
9. Lokale Verunreinigungen entfernen z.B. Fett (52x)												
10. Entleeren von Abfallbehältern und Entsorgung von Zigarettenrückständen (5x wöchentlich)												
11. Wasserabläufe und Gullys reinigen (2x jährlich)												
12. Winterdienst (5 Monate)												

Herangehensweise Realisierung

Abstimmung der Zielsetzung
Zustandsbewertung
Bedarfsermittlung
Konzepterstellung
Kostenübersicht
Realisierung

operative Leistungserbringung

Bereich: Modernisierung / Sanierung

- Erstellen eines abgestimmten Bauzeitenplanes für die Sanierungsarbeiten

(Beispiel)

- rechtzeitige Mieterinformation,
- Übersicht über den Ablauf
- Betreuung und Organisation der Baustellen
- Dokumentation der fertig gestellten Arbeiten

Herangehensweise Realisierung

administrative Leistungserbringung hier: Bauzeitenplan

Art der Arbeiten	Maßnahme	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Ludwig-Erhardt-Str. 14-20	Sanierung Eingänge												
Wilhelm-Fay-Str. 17-33	Überarbeitung Pflanzflächen												
Siedlung Holzhecke	Austausch Ausstattung												
Max-Planck-Allee 10-30	Sanierung Zufahrtswege												
Max-Planck-Allee 32-62	Sanierung Zufahrtswege												

Anmerkung:

Die markierten Kästchen stellen Zeiträume dar, in denen die Ausführung der Leistung erfolgen soll.
Je nach Witterungsverlauf und Wachstum sind Verschiebungen von 1 (bis 2) Wochen möglich



Fazit



Fazit

Vorteile



- Übernahme von administrativer „Fleißarbeit“ des Kunden, somit erfolgt eine Reduzierung des administrativen Aufwands beim Kunden.
- Deutliche optische Aufwertung der Außenanlage durch fachmännische Instandsetzung (kein Flickwerk); Erhöhung der nachhaltigen Vermietbarkeit
- Grundinstandsetzung verringert die laufenden Kosten für die Pflege der Außenanlagen.
- Einheitliches Konzept für die optische und technische Ausprägung der Außenanlagen, insbesondere der Beläge und der Ausstattungen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**WISAG Facility Management
Holding GmbH & Co KG**

Herriotstraße 3
D-60528 Frankfurt am Main
Tel. +49 30 6780671-17
Fax +49 30 6780671-6717

www.wisag.de

