



Johannes Maas erläutert das Grünflächen-Informationssystem: „Auch unsere Kunden können online auf ihre Bestandsdaten zugreifen und entsprechende Auswertungen fahren.“

# Die Grünflächenmanager

Die Haus Vogelsang GmbH setzt auf innovative Steuerungsinstrumente beim Grünflächenmanagement.

## VON ERWIN BAUER, OLDENDORF

Grünflächen-Pflegemanagement liegt im Trend. Die Ansprüche der Bewohner an ein repräsentativ gestaltetes Umfeld wachsen. Während bei Gebäuden mit dem Tag der Fertigstellung der Verfall beginnt, beginnt mit der Übergabe einer Außenanlage der Prozess der Wertsteigerung – vorausgesetzt die Pflege stimmt. Wird hingegen auf regelmäßige und fachgerechte Pflege verzichtet, verlieren sie schnell an Wert. Auch die Wohnungswirtschaft hat inzwischen erkannt, dass Grün eine wichtige Visitenkarte ist, um Leerstände zu vermeiden.



Oben: Die Haus Vogelsang GmbH managt allein 7 Millionen Quadratmeter Wohnumfeld – hauptsächlich in Nordrhein-Westfalen. | Fotos: E. Bauer.

Links: Gerald Müller (links) und Markus Kissenbeck können statistisch belegen, dass 80% der Mieter einer Wohnanlage die Außenanlagen als das Wichtigste in ihrem Wohnumfeld betrachten.

„Mancher potenzielle Mieter schaut sich eine innen hervorragend ausgestattete Wohnung nicht einmal mehr an, wenn die Außenanlage nicht seinen Wünschen entspricht. Wir haben erlebt, dass bestimmte Wohnungen mit einem herrlichen Blick von der Terrasse ins Grüne hinaus innerhalb von wenigen Tagen vermietet waren,“ berichtet Markus Kissenbeck, Prokurist und Serviceleiter bei der Haus Vogelsang GmbH (HVG), einem der führenden Grünflächenmanagement-Anbieter Deutschlands. Der Dienstleister ist ein gutes Beispiel dafür, dass sich mit konsequentem Service-Denken und innovativen Informationslösungen beim Grünflächenmanagement bemerkenswerte Zuwächse erzielen lassen. „Viele Vermieter denken noch in Kategorien aus Zeiten, in denen es weniger freie Wohnungen als Mietinteressenten gab. Das ändert sich jetzt. Folglich müssen Eigentümer heute investieren, um auch das Wohnumfeld attraktiver zu machen.“ Sein Kollege Gerald Müller, Bereichsleiter Produktmanagement, verantwortlich für die Entwicklung des Grünflächeninformationssystems im Haus Vogelsang ergänzt: „Nur mit einer dynamischen Grünflächenpflege lässt sich der Qualitätsstandard der Außenanlagen kontinuierlich verbessern“.

### Informationsmanagement als Erfolgsfaktor

Gegründet wurde das Unternehmen im Jahre 1989, um die land- und forstwirtschaftlichen Flächen der damaligen Ruhrkohle AG zu bewirtschaften. „Die Idee dabei war, den grünen Bereich in einer Gesellschaft zusammenzufassen, um Kosten zu sparen. Unser Geschäftsführer Ewald Steinmann, der die Haus Vogelsang GmbH gründete und noch heute leitet, startete damals mit fünf Mitarbeitern, zwei Forstwirten, zwei Landwirten und einem Verwalter. In der Folgezeit ist unser Betrieb sukzessive gewachsen. Das richtig große Wachstum aber fand in den letzten drei Jahren statt, als unsere Belegschaft von 150 auf nunmehr 297 Mitarbeiter gestiegen ist,“ erläutert der Diplom-Agraringenieur Markus Kissenbeck. Wurde anfangs noch der klassische Garten- und Landschaftsbau betrieben, liegt heute der Schwerpunkt eindeutig im Grünflächen-Pflegemanagement. Insbesondere dank intelligenter Lösungen im EDV-Bereich hätten immer mehr externe Kunden die HVG mit dem Grünflächen-Pflegemanagement beauftragt. Mittlerweile bedient das Haus Vogelsang mit Hauptsitz in Datteln, Zweigstelle in Gelsenkirchen und Niederlassung in Aachen, drei Hauptgeschäftsbereiche mit jeweils



Markus Kissenbeck, Prokurist und Serviceleiter: „Die Verdoppelung unserer Mitarbeiterzahl in den letzten drei Jahren führen wir maßgeblich auf den Einsatz unseres professionellen Informationssystems zurück.“

eigenen Kompetenzzentren. Im Geschäftsbereich Wohnen wird die komplette Bewirtschaftung der Außenanlagen von Wohnimmobilien – von der Registrierung bis zur Pflege inklusive Betriebskostenmanagement – übernommen. Die HVG betreut in der Pflege, schwerpunktmäßig noch in Nordrhein-Westfalen, insgesamt rund 7 Millionen Quadratmeter Wohnumfeld. Hinzu kommen 3.000 Hektar Wälder, 1.000 Hektar Landschaftsbauwerke, 160 km Bahnwege sowie 800 Hektar Industriebrachen. Im Geschäftsbereich Industrie steht das Industrieflächen-Management für Konzerne und Unternehmen im Vordergrund. Der jüngste Geschäftsbereich Consulting für Kompensationsmanagement, Objektplanung, Datenmanagement sowie Ingenieurleistungen hat sich in kurzer Zeit zu einem der gefragtesten Beratungsunternehmen auf diesem Gebiet entwickelt. Zu den Kunden gehören Wohnungswirtschaft, Industrie, Kommunen, Großflächenbesitzer und Privatleute.

### Vom GaLaBauer zum Grünflächenmanager

Viele Wohneigentümer haben keine genauen Vorstellungen über Verteilung, Pflegeintensität, Zuständigkeiten und tatsächliche Nutzung ihrer Grünflächen. Oftmals ist ihnen nicht bekannt, welchen Kostenanteil eine Wohneinheit am Gesamtbudget hat. „Wir hatten vor drei Jahren bereits einen hohen Anteil an Pflegeflächen zu managen. Dabei trat oft das Problem auf, dass Leistungsverzeichnisse nicht zu unseren Flächen passten. Es handelte sich um



Das Schweinchen am Weg zum Wasserschloss, in dem die HVG-Verwaltung untergebracht ist, erinnert an den Bauernhof, der zuvor das Landgut in Datteln bewirtschaftete.

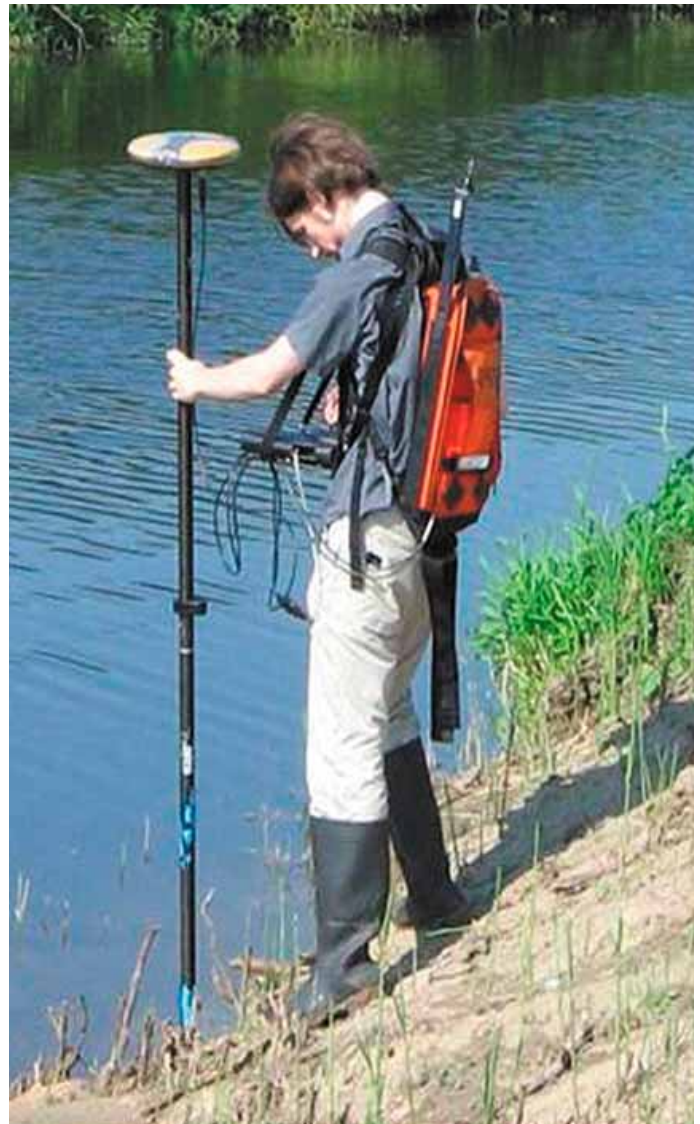
Flächen, die ein Landschaftsarchitekt z.B. vor 30 Jahren so erstellt hatte und die heute gar nicht mehr dem entsprechen. Eingezeichnete Hecken sind beispielsweise nicht mehr vorhanden, Bäume hatten früher einen ganz anderen Habitus, Rasenflächen hatten sich an bestimmten Standorten nicht etabliert, dann pflanzte man Bodendecker,“ gibt Gerald Müller einige Beispiele.

Grünflächen-Pflegemanagement ist weit mehr als Rasenmähen. Das HVG-Konzept umfasst die strategische, planerische und operative Effizienzsteigerung. Das beginnt bei der exakten Bestandaufnahme der zu pflegenden Flächen. Bei Neuanlagen wird bereits in der Entwurfsphase durch die eigene Planungsabteilung besonderes Augenmerk auf die Ausweisung pflegeoptimierter Flächen gelegt.

Durch die gebündelte Fachkompetenz im Haus Vogelsang wird von der Planung über die Abwicklung und Kostenrechnung eine effiziente Durchführung aller Dienstleistungen gewährleistet. Sie reichen im Wohnungsbau von der Grünflächenpflege und -instandhaltung über die Reinigung der befestigten Flächen, Verkehrssicherung, Baumpflege bis zum Winterdienst. Auch erforderliche Umbaumaßnahmen werden durchgeführt. „Wir bieten unseren Kunden ein dreistufiges Modell. Grundlage stellt das Grünflächenmanagement-Tool dar. In den Phasen werden z.B. Maßnahmen im Bestand durchgeführt, mit dem Ziel, eine Pflegeoptimierung sowie eine Kostenoptimierung zu realisieren. Das kann Einzelmaßnahmen aber auch die Neugestaltung eines vollständigen Wohngebietes betreffen. Wir haben



Die Baumkontrolleure sind mit modernen Tablet-PCs ausgestattet. | Foto: HVG.



Zur Bestandsaufnahme der zu betreuenden Anlagen werden GPS-Rover eingesetzt. | Foto: HVG.

Landschaftsarchitekten im Haus, die entsprechende Vorschläge machen, die mit den Kunden abgestimmt werden," erläutert Gerald Müller. Hier geht es um die strategische Ausrichtung von Wohnanlagen etwa unter dem Gesichtspunkt des demographischen Wandels in der Gesellschaft.

### Der große Schub kam mit der EDV

Bei der Vielzahl der betreuten Flächen kommt dem effizienten Informationsmanagement eine zentrale Bedeutung zu. „Den Schub in den vergangenen drei Jahren führen wir maßgeblich auf die Einführung unseres Grünflächeninformationssystems in Verbindung mit der Software Green-GaLa zurück. Das heißt konkret, dass wir die Freiflächen-Bestände unserer Kunden aus der Wohnungswirtschaft einmessen,

unterteilt in Grünflächen, Verkehrsflächen, Spielplätze, Sandkisten, Bäume usw. und daraus ein komplettes Grünflächenmanagement entwickeln.

Wenn sich eine Fläche verändert oder umgebaut wird, geben wir das ebenfalls in unsere Datenbank ein, damit für jeden Bestandsmanager auf Knopfdruck zu jeder Zeit ersichtlich ist, was, wann, an welcher Stelle und in welcher Größenordnung gemacht worden ist," erläutert Gerald Müller. „Um das komplexe Informationsmanagement bewältigen zu können, brauchten wir einen EDV-Partner, der flexibel auf unsere Wünsche an die Software eingeht. Auch das Auswertungstool, in dem alle Projekte und Bauvorhaben, die man angelegt hat, noch einmal verdichtet werden können, sollte sehr flexibel sein. Es sollte sich dabei nicht um eine starre Liste handeln, sondern

das System sollte ganz unterschiedliche und individuelle Auswertungen ermöglichen. Auch mussten die Verknüpfungen zu allen unseren anderen Programmen möglich sein. Aus diesen Gründen haben wir uns für die Greenware-Software entschieden," resümiert Markus Kissenbeck. Auch die gut funktionierende Betreuung und die Möglichkeit der Nutzung eines internetgestützten Fernwartungsdienstes, wenn Fragen zur Software auftreten, war bei der Auswahl des Software-Partners entscheidend.

### Das Denken in Lebenszyklen

Gerald Müller geht auf einen wichtigen Unterschied ein, den ein professioneller Grünflächenmanager im Gegensatz zu einem Hausmeisterservice bietet: „Für uns haben auch Außenanlagen Lebenszyklen. Im Facility-Manage-

ment betrachten wir, was eine Anlage bezogen auf ihre Lebenszeit für Kosten verursacht. Unsere Auswertungen haben ergeben, dass sich eine Anlage inklusive Hochbau und Freiflächen nach zehn Jahren im Wert nochmals dargestellt hat. Eine Außenanlage kann bereits nach fünf Jahren den Wert ihrer Anlagekosten erreichen. Diese Lebenszyklen kann man voraussagen, bestimmen und in die Pflege einbinden. Das ist natürlich nur möglich mit einem entsprechenden Informationssystem und wenn wir längerfristige Pflegeverträge mit unseren Kunden haben.“ Es geht darum, die Außenanlagen zu entwickeln, die man über mehrere Jahre anvertraut bekommen hat. Auch eine Differenzierung von weniger und intensiver gepflegten Flächen muss vorgenommen werden. Zudem werden die Außenflächen im urbanen Wohnumfeld aufgrund der demografischen Entwicklung im Verhältnis zu den Nutzern immer größer. Das Pflegebudget hingegen wächst nicht im gleichen Maße. Deshalb ist ein strategisches Vorgehen im Grünflächenmanagement das A und O. „Bemerkenswert ist, dass es sich bei der Wertsteigerung einer Außenanlage eher um gefühlte, als um monetäre Werte handelt. Wenn man die Pflegekosten in Relation zu den Bewirtschaftungskosten eines Gesamtkomplexes setzt, dann haben wir hier nur 2-3%. Wenn ein Mieter sich aber nicht wohlfühlt, weil es draußen so schön aussieht, hat das einen Gefühlswert von 50-60%. Das haben Untersuchungen, die wir gemacht haben, bestätigt,“ so der Grünflächenmanager.

### Tagesberichte online übertragen

Die HVG hat neben dem Einsatz von Green-GaLa ein eigenes Grünflächen-Informationssystem (Grün:FM) entwickelt. Die Verknüpfung zwischen beiden Programmen funktioniert über das digitale Tagesberichtswesen. Hier werden alle Stundenberichte der Mitarbeiter draußen vor Ort erfasst, in welchen Wohneinheiten sie welche Pflegemaßnahmen ausgeführt haben. Diese Daten werden dann in Verknüpfung mit Green-GaLa der Lohnbuchhaltung und Kalkulation zur Verfügung gestellt. Hier lassen sich dann die tatsächlich entstandenen Kosten ermitteln. „Zurzeit sind wir dabei, zusammen mit der Firma Greenware ein durchgehendes digitales Tagesberichtswesen aufzubauen. Dazu wurden unsere Vorarbeiter, welche die Tagesberichte für ihre Mitarbeiter schreiben, mit Laptops ausgestattet. Künftig werden sie über das Programm vorsortiert die Vorgaben nur für diejenigen Projekte erhalten, für die sie verantwortlich sind. Die auf dem Lap-



In der schmuck renovierten, ehemaligen Scheune des Gutshofes sind die Fachabteilungen des grünen Kompetenzzentrums untergebracht.

top ausgefüllten Datenblätter werden einfach per UMTS zu uns in die Zentrale geschickt. Der verantwortliche Bauleiter sieht diese Eingaben am nächsten Morgen auf seinem Prüfenster, wo diese Berichte noch freigezeichnet werden müssen, bevor sie dann in die Weiterverarbeitung gehen,“ erläutert Markus Kissenbeck. Das Ziel ist eine möglichst zeitnahe Erfassung, wer sich wann wo und mit welchen Pflegegeräten befindet. Auch die dafür benötigte Mitarbeiterliste liefert das Programm gleich mit. So lässt sich jederzeit der Stand der Mitarbeiterzahl pro Pflegeauftrag abrufen. „Wenn es um die Abrechnung geht, verwenden wir das Programm SAP, über das die gesamte Finanzbuchhaltung der Evonik in der Essener Zentrale abgewickelt wird. Unser Kernsystem bei der Vor- und Nachkalkulation hingegen ist Green-GaLa. Die Firma Greenware hat dazu alle notwendigen Schnittstellen geschaffen, um das mehrfache Erfassen der Daten zu vermeiden,“ so der Diplom-Agraringenieur. Auch für das Controlling der einzelnen Projekte nutzt der Service-Verantwortliche das Branchenprogramm. So kann er sofort erkennen, wenn beispielsweise ein konkreter Pflegeauftrag aus dem Ruder laufen sollte. In Verbindung mit dem Grünflächeninformationssystem bildet die Software die Außen- und Grünflächen digital ab und verknüpft diese mit CAD-Plänen, Datenbanken und Fotos. Als Grundlagen hierfür werden sowohl analoge Karten als auch digitale Bestandsdaten herangezogen. Die operativen Pflegeprozesse im Rahmen der Bewirtschaftung werden vor Ort digital protokolliert und den jeweiligen Flächen und Wohneinheiten zugeordnet. Das System ermöglicht die Erstellung individueller Bewirtschaftungspläne des gesamten Flächenbestandes einer Stadt bis hinunter zum einzelnen Gefahrenbaum.

### Bundesweites Baumkataster im Aufbau

Das Informationssystem der HVG ermöglicht inzwischen die mobile Datenerfassung bundesweit. Aktuelles Beispiel ist der derzeitige Aufbau eines der größten Baumkataster inklusive Baumstatuserfassung für die Deutsche Annigton, ein bundesweit tätiges Wohnungsbau-Unternehmen. Neben den bereits für die anderen Wohnanlagen erfassten rund 40.000 Bäumen kommen hierfür noch einmal rund 160.000 Bäume hinzu. Die Mitarbeiter haben einen Tablet-PC und digitale Karten. Der Standort wird über eine Koordinate erfasst. Ein Formular beinhaltet alle verkehrssicherheitsrelevanten Kriterien. „Mit dem System kann per Knopfdruck abgefragt werden, welche Bäume zurzeit zur Überprüfung anstehen. Anhand der Koordinaten findet der Baumkontrolleur die entsprechenden Standorte mit dem Gerät. Für unsere Baumgutachter ist der Umgang mit den innovativen Erfassungssystemen mittlerweile zur Routine geworden,“ schildert Johannes Maas, Grünflächenmanagement-Gruppenleiter aus dem Geschäftsbereich Consulting der HVG. „Die Menge der Daten erfordert, dass man ihre Verwaltung digital lösen muss. Wenn eine Rasenfläche z.B. in einen Parkplatz umgewandelt wurde, ist die aktuelle Fläche mit den entsprechenden Quadratmeterzahlen wieder exakt im System abgebildet.“

### Wohneinheiten als Primärschlüssel

Der Primärschlüssel, der zwischen den beiden Systemen – Green-GaLa und Grün:FM fungiert, sind die Wohneinheiten. Darüber kommunizieren die beiden Systeme. So können die Kosten, die in den einzelnen Wohneinheiten entstanden sind, für die Kunden transparent gemacht

werden. „Auch wir mussten lernen, in Wohneinheiten - kurz WE - zu denken. Wir haben unsere Projektstruktur nachträglich so angelegt, was eine ziemliche Herausforderung insbesondere für unsere Bauleiter gewesen ist. Immerhin betreuen wir rund 5.000 Wohneinheiten,“ erklärt Markus Kissenbeck. Das sei insbesondere für die Wohnungswirtschaft sehr komfortabel, weil man dort traditionell WE-orientiert denkt. Auch für die Nebenkostenabrechnung unserer Kunden ist es bedeutend einfacher geworden, wenn unsere Vorgaben WE-bezogen sind. Die Wohnungswirtschaft akzeptiert zwar Sammelrechnungen, aber sie muss im zweiten Schritt ihren Mietern gegenüber WE-genau abrechnen. Das können wir mit der Software auch grafisch unterstützen und im Plan ausdrucken, so dass der Mieter die entstandenen Kosten auch bei sich auf der Anlage wiederfindet. Die Wohnungswirtschaft ist damit beispielsweise in der Lage, dem Mieter nachzuweisen, welche Bäume in seiner Anlage beschnitten worden sind oder welcher Sandkasten einen Sandaustausch erhalten hat usw. Der Kunde hat jederzeit die Möglichkeit, alle maßgeblichen Informationen zu Objekten und durchgeführten Arbeiten über ein Online-System abzurufen und in Form von Reports zu bewerten,“ fasst der Prokurist die Vorteile zusammen. Auch Auswertungen, wo an welchen Spielplätzen beispielsweise häufig Vandalismusschäden auftreten, können auf Knopfdruck gemacht werden. So habe es schon Bereiche geben, wo aufgrund dieser Informationen Spielplätze zurückgebaut worden sind, weil deren ursprüngliche Nutzung einfach nicht mehr da war. Die Landschaftsarchitekten im Hause Vogelsang entwickeln dann alternative Szenarien wie beispielsweise einen Seniorenspielplatz und in einiger Entfernung davon einen Bolzplatz für die Jugendlichen. Kontakt: Tel.: 02363/3905264, www.hvg-mbh.de, Tel.: 02325/92900, www.greenware.de

Blanko-Auszug aus dem Baumkataster von Haus Vogelsang. Hier werden alle Baumzustandsdaten gemäß der FLL-Kontrollrichtlinie erfasst. | Grafik: HVG.

Eine Seite aus dem Software-Modul für die Innenraumbegrünung, ein weiterer Bereich, den das Haus Vogelsang abdeckt. | Grafik: HVG.



Die Abteilung Landschaftsarchitektur im Haus Vogelsang macht eigene Planungsentwürfe für Neu- und Umbauten von Freiflächen. | Grafik: HVG.