

Grünflächenmanagement mit System



Ihr Mehrwert für Wohn- und Gewerbeimmobilien

Der Immobilienmarkt in Deutschland hat sich in den letzten Jahren grundlegend gewandelt. Die Nachfrage z.B. nach adäquaten Wohnungen ist rückläufig. Studien belegen, dass das Wohnumfeld zu dem entscheidenden Faktor bei der Mietergewinnung avanciert ist. Noch nie waren die Anforderungen an die Bewirtschaftung und Pflege der Außenanlagen so hoch wie heute. Die zukunftsweisende Gestaltung sowie ein standortangepasstes Grünflächenmanagementsystem stellen sich diesen Herausforderungen.

Digitales Grünflächenmanagement muss nicht nur die Anforderungen

- des Vermietungsmarktes
- der Gesellschafter/Eigentümer
- der Nutzer/Mieter = Kunden
- der operativen grünen Dienstleister

erfüllen, sondern auch dazu beitragen Kosten einzusparen, Werte nachhaltig zu steigern ohne das die Mieter Qualitätsverluste in der Grünflächenpflege in Kauf nehmen müssen.

Unterschiedliche Betrachtungsweisen.

Der Vermietungsmarkt:

- die Mieter erwarten transparente Nebenkostenabrechnungen
- der Gesetzgeber sowie die Versicherungen verlangen von den Vermietern die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht durch regelmäßige Baum – und Spielplatzsichten
- der Vermietungsmarkt hat sich in den vergangenen Jahren zu einem Angebotsmarkt entwickelt
- die Qualität der Außenanlagen beeinflusst entscheidend die Mieterzufriedenheit / Leerstandsquote in Wohnungsbeständen

Was will der Gesellschafter/Eigentümer erreichen?

- reagieren auf dynamische Märkte
- demographische Entwicklungen und ihre Veränderungen berücksichtigen
- höhere Immobilienerlöse erzielen
- „Neukunden“ gewinnen
- Attraktivität der Immobilie steigern
- alle Prozesse im Lebenszyklus einer Immobilie darstellen können
- Kostenbewusstsein intern schärfen
- Kosten optimieren, Rendite steigern
- Synergien aufzeigen und berücksichtigen
- Serviceleistungen steuern und dokumentieren (workflow)
- detaillierte Bestandsdaten vorhalten

- Zugriff auf transparente und aktuelle Informationen von jedem Arbeitsplatz aus

Was erwartet der Nutzer/Mieter = Kunde?

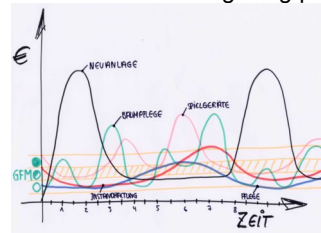
- ein attraktives und zeitgemäßes Wohnumfeld
- technisch einwandfreie Anlagen – dokumentierte Verkehrssicherheit an Bäumen / Spielplätzen und bei Eis und Schnee
- Historie von Leistungen
- schnellen und unkomplizierter Zugriff auf Serviceleistungen
- Transparenz der Nebenkosten

Was braucht der operative Dienstleister um Qualität zu einem wirtschaftlichen Preis liefern zu können!

- genaue und zuverlässige Bestandsdaten
- exakte Beschreibung der Serviceleistungen
- geregelte, kurze Prozesskette
- Informationssystematik
- die Möglichkeit alle Synergien zur Kostenoptimierung auszuschöpfen
- Abbau von Reibungsverlusten im Verwaltungsablauf

Wenn ein Grünflächenmanagementsystem alle Anforderungen erfüllt dann haben Sie:

- Wirtschaftlichkeit durch Professionalität
- Sicherheit durch Datentransparenz
- Kosteneinsparungen durch reduzierte Artikelvielfalt
- Kostenreduzierung durch Auftragsbündelungen
- Nutzbare freie Personalkapazitäten durch effizientere Verwaltungsabläufe
- Kostensicherheit durch langfristig planbare Etats



Wie hoch muss Ihr Budget sein?

Der Einsatz bei Kunden hat gezeigt, dass zusätzliche Kosten durch den Einsatz von Grünflächen-Management-Systemen nicht entstehen müssen.

Voraussetzung:

Die Vertragslaufzeit für den operativen grünen Dienstleister muss angemessen sein, damit im umfassenden Grünflächenmanagement die Kosten der Datenaufnahme und der Erstellung der Datenbank durch die Vorteile/Synergien beim Einsatz eines Grünflächen-Management-Systems kompensiert werden können.

Selbstverständlich muss sich der Dienstleister den Massenveränderungen, die sich durch die Datenaufnahme ergeben, auch unterwerfen.

Bewährte Vertragsmodelle

Der grüne Dienstleister erhält den Auftrag zur Erstellung eines Grünflächenmanagementsystems und der operativen Leistungserbringung
Laufzeit: 3-5 Jahre, Abhängigkeit des vorh. digitalen Datenbestands beim AG.
Kosten: keine Mehrkosten

Der Auftraggeber schreibt die Erstellung eines Grünflächenmanagementsystems in Verbindung mit der operativen Leistungserbringung aus.

Laufzeit: Entscheidung des Kunden
Kosten: die Kosten verhalten sich degressiv zur Vertragslaufzeit

Um schnellstmöglich die Wettbewerbsvorteile eines Grünflächenmanagementsystems für das Unternehmen nutzbar zu machen ist die Einführung auch bei langfristiger Vertragsbindung wirtschaftlich.

Laufzeit: Option der Vertragsverlängerung
Kosten: in Abhängigkeit der Restlaufzeit des bestehenden Vertrages und weiterer Option wie Vertragsverlängerung und oder Erweiterung.

Weitere Gestaltungsformen in Abhängigkeit der Vertragssituation sind möglich.

Die übergeordneten Ziele eines Grünflächenmanagementsystems sind:

- einwandfreie und repräsentative Außenanlagen erhalten und fördern
- Kostensicherheit und Transparenz durch aktuelle Daten ermöglichen
- Qualität und Wirtschaftlichkeit erhalten
- Wohnqualität sichern, Mieterzufriedenheit steigern

Was muss ein Grünflächenmanagement leisten können?

- Flächen- und Inventarmanagement optimieren und anpassen
- Grünflächen professionell und ökonomische verwalten
- Raum und Sachdaten effizient zu einem Grünflächenmanagement verknüpfen
- Controlling und Steuerung von operativen Maßnahmen zu jeder Zeit
- schnelles navigieren, zusammenstellen und analysieren von flächen- und objektspezifischen Informationen ermöglichen.

Mindestanforderungen an die Software von Grünflächenmanagementsystemen!

- ein modulares frei konfigurierbares EDV-System welches die Umsetzung jeglicher Kundenwünsche ermöglicht z. B. Flächen-

- sowie Einzelkasterlösungen (Baum/Spielplatz/Lampen etc.)
- ermöglicht die digitale Abbildung der Außenanlagen im Ist-Zustand auf der Grundlage eines Geoinformationssystems
- CAD-Pläne müssen mit Datenbanken, Digitalfotos, Leistungen etc. zu verknüpfen sein
- Ausgabe von Analysen und Prozessen in andere Programme (z.B. Excel) oder Stammsysteme (z.B. SAP)

Item	Einheit	Preis	Menge	Summe
1. Grünfläche	qm	1,00	66,14	66,14
2. Gehweg	qm	1,00	1,00	1,00
3. Gehweg	qm	1,00	1,00	1,00
4. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
5. Gehweg	qm	1,00	1,00	1,00
6. Gehweg	qm	1,00	1,00	1,00
7. Grünfläche	qm	1,00	1,00	1,00
8. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
9. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
10. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
11. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
12. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
13. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
14. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
15. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
16. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
17. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
18. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
19. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
20. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
21. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
22. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
23. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
24. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
25. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
26. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
27. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
28. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
29. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
30. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
31. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
32. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
33. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
34. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
35. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
36. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
37. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
38. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
39. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
40. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
41. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
42. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
43. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
44. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
45. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
46. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
47. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
48. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
49. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
50. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
51. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
52. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
53. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
54. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
55. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
56. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
57. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
58. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
59. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
60. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
61. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
62. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
63. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
64. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
65. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
66. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
67. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
68. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
69. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
70. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
71. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
72. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
73. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
74. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
75. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
76. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
77. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
78. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
79. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
80. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
81. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
82. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
83. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
84. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
85. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
86. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
87. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
88. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
89. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
90. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
91. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
92. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
93. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
94. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
95. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
96. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
97. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
98. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
99. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
100. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00

[Grün:FM]®

Datenbanken (z.B. MS-SQL, Access)

Item	Einheit	Preis	Menge	Summe
1. Grünfläche	qm	1,00	66,14	66,14
2. Gehweg	qm	1,00	1,00	1,00
3. Gehweg	qm	1,00	1,00	1,00
4. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
5. Gehweg	qm	1,00	1,00	1,00
6. Gehweg	qm	1,00	1,00	1,00
7. Grünfläche	qm	1,00	1,00	1,00
8. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
9. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
10. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
11. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
12. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
13. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
14. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
15. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
16. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
17. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
18. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
19. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
20. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
21. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
22. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
23. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
24. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
25. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
26. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
27. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
28. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
29. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
30. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
31. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
32. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
33. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
34. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
35. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
36. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
37. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
38. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
39. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
40. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
41. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
42. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
43. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
44. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
45. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
46. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
47. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
48. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
49. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
50. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
51. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
52. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
53. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
54. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
55. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
56. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
57. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
58. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
59. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
60. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
61. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
62. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
63. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
64. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
65. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
66. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
67. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
68. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
69. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
70. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
71. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
72. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
73. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
74. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
75. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
76. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
77. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
78. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
79. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
80. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
81. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
82. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
83. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
84. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
85. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
86. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
87. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
88. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
89. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
90. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
91. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
92. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
93. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
94. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
95. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
96. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
97. Verkehrsfläche	qm	1,00	1,00	1,00
98. Verkehrsfläche				

- Erstellung eines individuellen Pflege- und Entwicklungsplanes
- Umsetzung von Pflege-, Erhaltungs- und Einzelmaßnahmen
- Aufbau des Dokumentationssystems
Datenmigration zu Fremdsystemen

Worin muss Ihr Nutzen liegen?

- optimierte Prozess- und Arbeitsabläufe müssen sich darstellen lassen
- Auftrag und Leistung/Abrechnung müssen jederzeit gezielt eingesehen, zugeordnet und gegenüber gestellt werden können
- durch Kostentransparenz Vergleichbarkeit der Liegenschaften mit geringstem Aufwand ermöglichen
- Mietinteressenten Liegenschaften in Ihren Vermietungsbüros visualisieren
- Planungen/Wohnumfeldgestaltungen müssen sich kosten-technisch abbilden bzw. simulieren lassen
- Zielpreisvorgaben schnell und einfach ermöglichen

Ein Beispiel:

- die Datenaufnahme hat in den überwiegenden Projekten zu einer Neuordnung von Flächen und zu vorteilhaften Massenkorrekturen geführt. Bei der Nassauischen Heimstätte bezifferte Herr Meyer-Marzona die Betriebskosteneinsparung nur durch die Befliegung und den damit verbundenen Massenkorrekturen auf 15-20%. (vnw Ausgabe 4. Dez. 2005)

Referenzen

Rhein Lippe Wohnen GmbH
Vestische Wohnungsgesellschaft mbH
Wohnbau Westfalen GmbH
Forschungsprojekt
Fachhochschule Osnabrück
- Campus Westerberg -

Fazit

Die Einführung eines Grünflächenmanagements führt in der Regel in jedem Unternehmen zu einer Kostenoptimierung. Denn allein die komplexe Kosten/Nutzen orientierte Ermittlung des Ist-Zustandes schafft eine fundierte Plattform die die Erstellungskosten kompensieren und auf der ein Grünflächenmanagementsystem als funktionales Werkzeug aufsetzen kann. Die Einführung eines solchen Systems setzt gegenseitiges Vertrauen und den Willen zu einer langfristigen Partnerschaft voraus in der der Leitgedanke

Qualität vor Quantität zu einem wirtschaftlichen Preis

gelebt werden muss!

Software-Voraussetzung

Das Grünflächen-Informationssystem [Grün:FM]®



Grün FM-Nord

Michael Cammann
Fahrenheitstr. 1
28359 Bremen
Tel: 0421 / 22 08 160
E-Mail: gruen-fm-nord@gmx.de
www.gruen-fm-nord.de

Der Fachartikel
Grünflächenmanagement mit System
wurde über



Nr. 5/06 21. April 2006 publiziert.
www.vdw-online.de