

Neue Wege in der Pflege von Außenanlagen im Geschoss-Wohnungsbau

Ein Erfahrungsbericht

JOHANNA SPALINK-SIEVERS

Besser kann man eigentlich nicht darlegen, warum es sich lohnt, bei der Vergabe und Betreuung von Grünflächenpflegeleistungen mit einem qualifizierten Landschaftsarchitekten zusammenzuarbeiten. Landschaftsarchitektin Johanna Spalink-Sievers setzt sich anhand praktischer Beispiele sowohl grundsätzlich mit der Frage der Pflege auseinander als auch mit der Frage, warum eine qualifizierte fachliche Betreuung sich auch wirtschaftlich lohnt.

Es wird viel lamentiert über das Thema Pflege: von den Auftraggebern, dass sie immer teurer wird. Von den ausführenden Firmen, dass sie für die marktüblichen Preise mit qualifizierten Fachkräften nicht zu leisten ist. Von den Landschaftsarchitekten, dass ihre „so schön geplanten Anlagen“ verkommen und nicht fachgerecht gepflegt werden.

Dies ist zwar ein generelles Problem, das auf viele Arten von Grünflächen zutrifft. Für die Wohnungswirtschaft bekommt das Thema aber angesichts des demografischen Wandels eine ganz besondere Bedeutung:



„Parkartige Anlagen mit großen, zusammenhängenden Rasenflächen, klar und eindeutig strukturiert durch geschnittene Hecken, Solitäräume ...“

Fotos: Johanna Spalink-Sievers

Mieter im Geschosswohnungsbau bevorzugen zunehmend solche Wohnquartiere, die nicht nur die üblichen „Lage“-Kriterien erfüllen, sondern darüber hinaus ein qualitativvolles Erscheinungsbild und einen guten Pflegezustand der Außenanlagen aufweisen. Gleichzeitig steigen die Mietnebenkosten für Strom, Heizung usw. ständig, sodass es bei den übrigen Kosten – wie für die Gartenpflege – praktisch keinen Spielraum nach oben mehr gibt. Das bedeutet aber de facto, dass eine wünschenswerte

und vielerorts erforderliche Erweiterung der Pflegeleistungen und Steigerung des Pflegeniveaus kaum noch möglich ist. Vielmehr ist – bei gleichbleibendem finanziellem Aufwand – eher eine Reduzierung zu befürchten, da insbesondere die steigenden Energiekosten anders nicht aufgefangen werden können. Die Konsequenz ist dann oft der Einsatz von ungelerten Kräften sowie eine mangelnde Einweisung, Anleitung und Betreuung. Welche Strategien kann es angesichts dieser Situation geben, zu ak-



Abb. 2: ... belebt durch ganzjährig attraktive Vorgärten in den Hauseingangsbereichen ...



Abb. 3: ... und mit Hecken eingefassten Mietergärten ...

zeptablen Kosten einen hohen Pflegezustand zu erzielen und aufrecht zu erhalten und damit einen Beitrag zur langfristigen Vermietbarkeit der Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu leisten? Im Folgenden möchte ich auf einige dieser „neuen Wege in der Pflege“ eingehen.

Vom „Leidbild“ zum „Leitbild“ in der Pflege

Welches sind denn typische Erscheinungsbilder von nicht qualifiziert gepflegten Außenanlagen im Geschosswohnungsbau? Es gibt einige Merkmale, an denen sich das zuverlässig ablesen lässt:

Verschiedenste Sträucher und Baum-sämlinge sind entweder zu einem undurchdringlichen, vergreisten und mit

Todholz durchsetztem Gebüsch miteinander verwachsen, in dem sich außerdem noch Papier und sonstiger Unrat verfangen hat, den keiner mehr herausholen mag oder kann. Oder die Sträucher sind – unabhängig von Art und Habitus – gnadenlos „verkatscht“ oder wahlweise kugelig geschnitten. Selbst die Gehölze, deren Standort eine freie Entfaltung ermöglichen würde, ereilt jährlich der gleiche standardisierte Rückschnitt – eine fachgerechte Gehölzverjüngung findet nicht statt. Großwüchsige Gehölze sind oft zu dicht an die Fenster oder Balkonbrüstungen gepflanzt worden, sodass es ständig Ärger gibt, weil es in den Räumen zu dunkel wird. Also müssen sie regelmäßig herunter geschnitten werden. Manche Wege und Zugänge müssen auch mehrfach im Jahr „freigeschnitten“ werden, weil sie so eng von regelrechten Gehölzwänden gesäumt sind. Pflasterflächen verkrauten, Rasenflächen werden aufgrund der schlechten Belichtung unter den immer größer werdenden Bäumen und Büschen zunehmend kahler. Laub wird nicht mehr geharkt, sondern mit lästigem Getöse „gepusetet“, bis kein einziges Blatt mehr in der Anlage zu finden ist. Hecken und Stauden sieht man wenig, „die sind zu teuer in der Pflege“. Aber auch diese – optisch und gestalterisch wenig ansprechenden – Anlagen sind in der Pflege vergebend, kosten also Geld. Welch ein unbefriedigender Zustand, für alle Beteiligten!

Im Laufe der Jahre, in denen wir uns mit der Aufwertung und der Verbesserung des Wohnumfeldes in solchen Quartieren beschäftigt haben, hat sich für uns ein Leitbild für die Außenanlagen im Geschosswohnungsbau herausgebildet, das für die Pflege und die Gestaltung gleichermaßen gilt:

„Parkartige Anlagen mit großen, zusammenhängenden Rasenflächen, klar und eindeutig strukturiert durch geschnittene Hecken, Solitär-bäume und Solitärsträucher sowie durch vitale Gehölzflächen mit frei wachsenden Sträuchern, belebt durch ganzjährig attraktive Vorgärten in den Hauseingangsbereichen und mit Hecken eingefasste Mietergärten ergänzt durch gut platzierte, vielfältig nutzbare Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Jung und Alt.“ (s. Abb. 1 bis 4)

Um einen solchen Zustand zu erreichen, ist es bei manchen „in die Jahre gekommenen“ Anlagen erforderlich, umfangreicher zu investieren. Gut und sinnvoll kann dies z. B. im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden (Wärmedämmung, Balkonsanierung, etc.) durchgeführt werden um damit insgesamt eine Steigerung der Wohnqualität zu erreichen. Typische Maßnahmen in solchen Fällen sind:

- „Endbuschen“ und Bäume fällen
- „Aufräumen“ und klare Strukturen schaffen

Dies hat meist eine wirtschaftlichere Pflege zur Folge, so dass sich die Investitionen relativ schnell wieder auszahlen. Nicht unerwähnt bleiben sollte die durchgängige Erfahrung, dass die Pflege hinterher einfach „mehr Spaß“ macht.

Gibt es die Möglichkeit einer Sanierung „in einem Stück“ nicht, so kann durch eine kontinuierliche, dynamische Pflege im Laufe von einigen Jahren schrittweise ein erheblich besseres Gesamtbild der Anlage erreicht werden. Allerdings setzt dies eine qualifizierte Begleitung der Pflege im Sinne des skizzierten Leitbildes voraus. Ferner eine Leistungsbeschreibung für die Pflege, die es z. B. auch ermöglicht, insgesamt kostenneutral gezielt auch einmal Sträucher zu roden anstatt immer nur frei- oder runterzuschneiden.

Pflege ist so gut – oder schlecht – wie ihre Leistungsbeschreibung

Viele Wohnungsbaugesellschaften vergeben die Pflege ihrer Außenanlagen nach wie vor viel zu undifferenziert. Vergeben ist z. B. nur „12 x Rasenmähen“, „regelmäßiger Gehölzschnitt“ und „Laub entfernen“. Das führt dann dazu, dass z. B. selbst in heißen, trockenen Sommern, wenn der Rasen gar nicht wächst, trotzdem mit dem Mäher darüber gefahren wird, um auf die Anzahl der abzurechnenden Mähgänge zu kommen. Oder dass die Gehölzflächen großflächig zur gleichen Zeit „auf den Stock“ gesetzt werden, damit man „erstmal wieder Ruhe“ hat. Bisweilen sind die Flächenermittlungen, die für die Abrechnung zu Grunde gelegt werden, auch gar nicht mehr nachvollziehbar. Erfahrungsgemäß kommt es hierdurch oftmals zu „wundersamen“ Massenmehrungen, die mit der Realität nicht mehr viel gemein haben. Also empfiehlt sich vorab die Erstellung digitaler Bestandspläne, aus denen zuverlässig die Massen und Flächen zu entnehmen sind (s. Abb. 5). Ferner sollte eine genaue, d. h. qualitativ gefasste Beschreibung der durchzuführenden Pflege erfolgen. Dann kann man langfristig zu klar kalkulierbaren Kosten ein anderes Erscheinungsbild der Anlagen erzeugen und erhalten. Als vorbildlich ist hier unseres Erachtens die Städtische Wohnungsbaugesellschaft in Göttingen zu nennen, die alle fünf Jahre ihren kompletten Bestand von insgesamt 60 ha (bei 4.800 Wohneinheiten) neu ausschreibt. Dabei werden Lose von in sich homogenen Quartieren gebildet, für die dann jeweils eine Fachfirma des Garten- und Landschafts-



Abb. 4: ... ergänzt durch gut platzierte, vielfältig nutzbare Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Jung und Alt bestimmen das Leitbild der Pflege.



Abb. 5: Beispiel für eine digitalisierte Bestandsaufnahme – das Wohngebiet Holtenser Berg der Städtischen Wohnungsbau Göttingen mit 1000 Wohneinheiten.



Abb. 6/7: Der Spielplatz Elbinger Str. vor und nach seiner Umgestaltung.

baus den Auftrag für die Grünflächenpflege, die Spielplatzwartung, die Reinigung der befestigten Flächen und den Winterdienst erhält. Für alle Teilbereiche gibt es qualitativ definierte Leistungsbeschreibungen; ein Beispiel dafür ist die folgende Leistungsbeschreibung zum Thema Gehölze.

Gehölzflächen pflegen, Gehölzschnitt

Pflegezeitraum: ganzjährig. Schnittmaßnahmen überwiegend in den Herbst- und Wintermonaten (s. u.). Beginn, Ende, Durchführung und Häufigkeit der Pflegegänge sind nach Erfordernis und Entwicklung je nach jahreszeitlicher Witterung und Wachstum eigenverantwortlich durchzuführen.

In den Einheitspreis für die Pflege der Gehölze ist einzukalkulieren:

- Feuerwehrzufahrten, Außenbeleuchtungen, Hausnummern, Hinweisschilder, Fenster und dgl. sind ständig freizuhalten. Gehölze im Bereich von Hausein-

gängen, Wegrändern, Zugängen zu Müllplätzen und auf Spielplätzen sind zu schneiden, wenn von ihnen Behinderungen oder Gefährdungen ausgehen. Unmittelbar am Gebäude stehende Gehölze dürfen die Balkonbrüstungen max. 20 cm überragen (Rückschnitt auf ca. 50 cm unter Brüstung).

- Gehölzflächen sind durch regelmäßige fachgerechte und artspezifische Gehölzschnitte sowie auch durch Entfernen von zu eng stehenden Gehölzen dauerhaft zu erhalten. Wo möglich, sollen die Gehölze frei wachsen, einheitliche Rückschnitte (Marke „Bubikopf“) sind nicht zulässig. Verjüngungsschnitte sind je nach Gehölzart, Standort und Erfordernis durch gezieltes, stetiges Auslichten oder durch „Auf-den-Stock-setzen“ der Triebe auf ca. 20 cm im fünfjährigen Turnus durchzuführen. Das „Auf-den-Stock-setzen“ ist als großflächige Maßnahme auf keinen Fall zulässig, sondern ist stück- oder abschnittsweise und in Abstimmung mit dem AG durchzuführen.
- Todholz und beschädigte Pflanzenteile sind zu schneiden und aus der Pflanzung zu entfernen.
- Stark vergreiste oder aus anderen Gründen nicht mehr zu verjüngende oder störende Gehölze sind zu roden und abzufahren. In geringer Stückzahl (bis zu 5 % einer Fläche) ist dies in die angebotene Leistung einzukalkulieren. Bei größeren Flächen oder Stückzahlen erfolgt auf der Grundlage eines gesonderten Angebotes die Beauftragung und Vergütung.
- Trockene und beschädigte Zweige und Äste von Bäumen, Wildtriebe sowie Stamm- und Stockausschläge sind fachgerecht und artspezifisch zu schneiden und zu entfernen, soweit vom Boden ohne Leiter oder Steiger zu erreichen. Darüber hinaus erforderliche Maßnahmen (Kronenschnitt, Fällen, Roden etc.) werden gesondert beauftragt und vergütet.
- In abgestimmten Bereichen sind heckenartige Schnitte oder Flächenformschnitte vorzunehmen. Einmal in fünf Jahren ist ein Absetzen bis in das alte Holz einzukalkulieren.
- An Solitärsträuchern sind gezielte Auslichtungs- und Verjüngungsschnitte bei Bedarf durchzuführen. Grundsätzlich haben diese fachgerecht unter Beachtung der artbedingten Besonderheiten und der natürlichen Wuchsformen der Pflanzen zu erfolgen. Für verschnittene Gehölze ist angemessener Ersatz zu leisten. In der Regel handelt es sich um das Entfernen von Todholz, beschädigten Pflanzenteilen, Wildtrieben und Stammausschlägen sowie von Gehölzaufwuchs/Baumsäm-

lingen im Wurzelraum. Schnitte von größeren Solitärformgehölzen werden nach gesonderter Position vergütet.

- Aus den Gehölzflächen ist unerwünschter Aufwuchs zu entfernen. Wurzelunkräuter und Baumsämlinge (!) sind nachhaltig mit der Wurzel zu beseitigen.
- Papier und sonstiger Unrat ist zu sammeln und abzufahren.
- Bindungen und Verankerungen von Bäumen und Kletterpflanzen sind zu unterhalten, Einschnürungen an Stamm und Ästen sind zu beseitigen, lockere Befestigungen sind nachzurichten. Nicht mehr benötigte Baumbindungen und Pfähle sind zu entfernen.
- Schnittmaßnahmen sind überwiegend in den Herbst- und Wintermonaten auszuführen und möglichst bis 28. 2. abzuschließen. Forsythien und andere im Frühling blühende Sträucher sind nach Möglichkeit nach der Blüte zu schneiden. Sommerschnitte sind gegebenenfalls zusätzlich insbesondere zum Freischneiden von Balkonbrüstungen, Wegen und dgl. durchzuführen sowie zum gezielten Auslichten von Solitärgehölzen. Vor Schnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten hat sich das Pflegepersonal zu vergewissern, dass sich keine brütenden Vögel im Gehölz befinden. Ist dies der Fall, so ist der Gehölzschnitt zu verschieben.
- Das anfallende Material ist grundsätzlich arbeitstäglich zur eigenen Verwendung abzufahren. In zuvor abgestimmten Bereichen kann vor Ort gehäckselt und fein gehäckselt Material in Schichtstärken bis max. 10 cm Stärke aufgebracht werden. Ein gepflegtes Erscheinungsbild ist dabei zu gewährleisten.



Abb. 8/9: Auf der Abrissfläche des „Kessler Blocks“ wurde Raps eingesät.

motivierte Fachkräfte mit guten Pflanzen- und Pflegekenntnissen, Liebe zum Beruf, Sensibilität und Einfühlungsvermögen – u. a. auch für die Belange der Mieter. Eine Aufwertung des Berufsbildes und die Qualitätssicherung sollte nicht nur Ziel der Ausbildung sondern auch der Arbeit der Berufsverbände sein. Sie sollten darüber aufklären, dass Grünpflege erheblich mehr ist, als den „Dreck weg zu machen“, und dass sie einen wichtigen Beitrag für die Gestaltung der Wohnumwelt leisten kann.

Pflege ist so gut – oder schlecht – wie diejenigen, die sie ausführen

Die besten Leistungsbeschreibungen nützen aber nichts, wenn sie mangels Fachkenntnissen nicht so wie gewünscht ausgeführt oder die beschriebenen Leistungen und Standards nicht kontrolliert und eingefordert werden. Unsere Erfahrungen zeigen, dass eine kontinuierliche „Bauleitung“ der Pflegearbeiten unabdingbare Voraussetzung für ein wirklich gutes Ergebnis ist. Die Pflegebetreuung vor Ort beinhaltet dabei auch Hilfestellung, Anleitung und Schulung bezüglich Gehölzschnitt und Pflanzenkunde („was ist ein Baumsämling“), und zwar nicht nur bei Mitarbeitern ohne eine gärtnerische Ausbildung. Hinzu kommt, dass der Gärtner, der in der Pflege arbeitet, in seinem Ansehen weit unter dem des „Pflastergärtners“ steht. Wir benötigen dringend

Selber pflegen macht's schön

Manchmal ist es leider so, dass sich in direkter Nachbarschaft der Wohnquartiere öffentliche, schlecht gepflegte Grünflächen oder Spielplätze befinden. Da kann das Quartier selbst noch so gepflegt sein, die Adresse, das Image wird durch die nicht gepflegte Fläche „heruntergezogen“. Die Städtische Wohnungsbau in Göttingen hat in zwischen zahlreiche solcher Flächen von der Stadt übernommen und sie in einen gut nutz- und pflegbaren Zustand gebracht. Das Ansehen der Wohnquartiere hat dadurch sehr gewonnen. Insbesondere gilt dies für



Abb. 10 bis 12: Die Arbeiten wurden von Landwirten ausgeführt: Einsaat und Heuernte mitten in der Stadt!

insgesamt neun öffentliche Spielplätze der Stadt. Zum Zeitpunkt der Übernahme sahen sie so desolat aus, dass sich das keiner vorstellen konnte, dass sie einmal nach ihrer Umgestaltung zu attraktiven Treffpunkten für Alt und Jung in der Nachbarschaft werden würden. Die Spielplätze sehen nun auch eher wie Parkanlagen aus, kein Wunder, dass sie so beliebt geworden sind (s. Abb. 6 und 7)!

Gut geplant ist halb gewonnen

Bei der Neuplanung von Außenanlagen im Geschosswohnungsbau sollte von vornherein schon gleich mit an die Pflege gedacht werden. Klar zonierte, gut ablesbare Nutzungen führen zu weniger Konflikten innerhalb der Mieterschaft und zu einer wirtschaftlicheren Pflege. Wichtig ist neben der guten Planung natürlich auch eine technisch einwandfreie Ausführung – sonst sind die Probleme in der Unterhaltung von Pflanzungen oder Pflasterflächen vorprogrammiert.

„Mehr Land(wirt)schaft in der Stadt“

Eine ganz besondere Herausforderung für das Thema Pflege stellen die in vielen Städten im Osten aber auch im Westen durch Abrisse freiwerdenden Flächen dar. So wertvoll Brachflächen aus ökologischer Sicht auch sein mögen, innerhalb von (noch!) bewohnten Quartieren sind sie meist eher eine optische Beeinträchtigung, da sie eher „ungepflegt“ aussehen. In Bremen-Tenever, einem der Pilotprojekte Stadtumbau West, wollten wir dies von vornherein vermeiden. Wir kamen auf die Idee, eine ca. 1,4 ha große Abrissfläche sanft zu modellieren und mit einer Mischung aus Raps und Gelbsenf einzusäen (s. Abb. 8 und 9). Der Erfolg dieser Maßnahme war wider Erwarten so groß, dass diese Methode weiter Anwendung fand: auf der nächsten freigewordenen Fläche wurde eine Wiese („Reh- und Hasengartenmischung“) eingesät, eine Fläche mit Phacelia ist in Planung. Die Arbeiten (eggen, säen, mähen) wurden



Abb. 13: Öffentlichkeitsarbeit gehört dazu: Darstellung des Prozesses vom Abriss bis zum Rapsfeld.



Abb. 14 und 15: Auf der abgeernteten Wiese treffen sich die Kinder – wo haben sie sonst so viel Platz? Wenn die Wiese wieder wächst, werden die Trampelpfade regelmäßig freigemäht.

allesamt durch Landwirte aus der Umgebung ausgeführt (s. Abb. 10 bis 12). Insgesamt eine preiswerte und publikumswirksame Lösung, die Schule machen sollte. Besonders gefreut hat uns die überaus positive Reaktion der Bevölkerung. Sie fanden alle großen Gefallen an dem weiten, gelben Blütenmeer, das an der Stelle des vorher leer stehenden Hochhauses und dann dem Staub, Lärm und Dreck des Abbruchs entstanden war. Auf einem Plakat haben wir diesen Prozess dokumentiert (s. Abb. 13) und es vor Ort auf einer Litfasssäule plakatiert. So konnten ihn auch diejenigen nachvollziehen, die ihn nicht miterlebt hatten. Erstaunlich war auch die Tatsache, dass niemand sich traute, die Fläche zu durchqueren – alle waren voller Respekt vor dieser offensichtlich „landwirtschaftlich genutzten“ Fläche. Eine Begleiterscheinung, die wir mit der Einsaat einer ganz normalen Rasenfläche wohl kaum erreicht hätten und die im übrigen sowohl in der Herstellung wie auch in der laufenden Pflege erheblich teurer geworden wäre. Die Wiesenflächen werden zweimal im Jahr, die Randstreifen und die Begleitflächen der sich herausbildenden Trampelpfade werden zeitgleich mit den sonstigen Rasenflächen im Quartier gemäht. Dies fördert die Nutzbar-

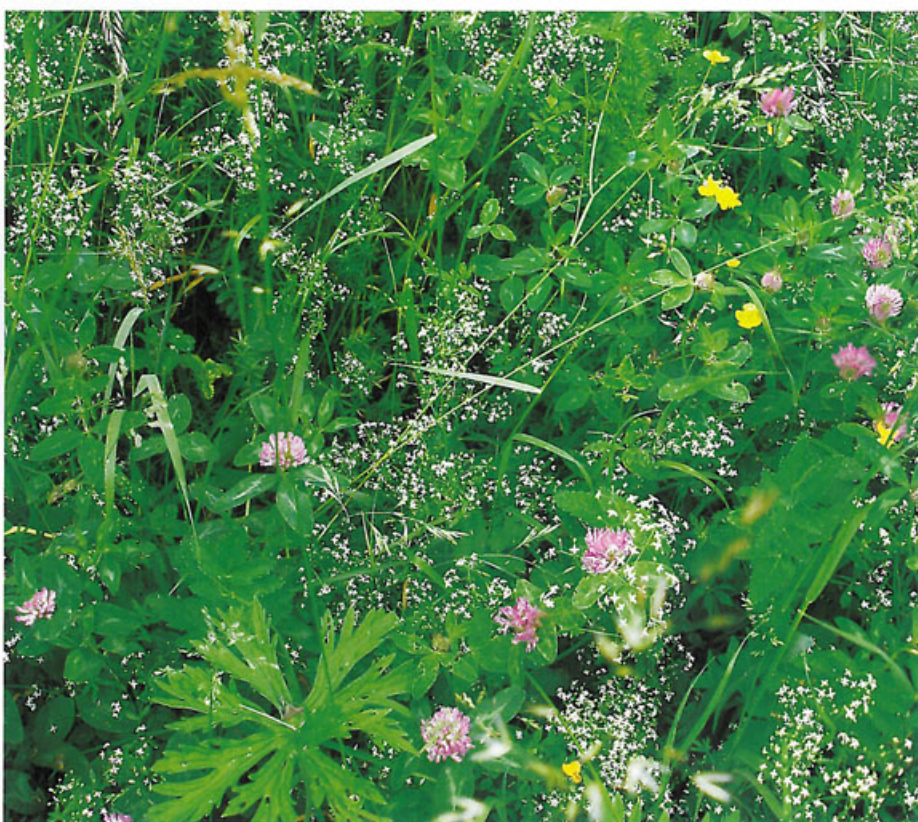


Abb. 16 und 17: Ein Wiesenhügel im Stadtteil Holtenser Berg in Göttingen. Durch die regelmäßig gemähten Randstreifen des Weges sieht der Bereich immer sehr gepflegt aus und ist eine Bereicherung des Stadtbildes.

keit und macht einen sehr gepflegten Eindruck (s. Abb. 14 und 15). Dieses Prinzip wenden wir auch in dauerhaften Anlagen an: der wegbegleitende Streifen wird regelmäßig wie Rasen, die Wiese zweimal jährlich gemäht. (s. Abb.16 und 17)

Die aufgezeigten Erfahrungen machen deutlich, dass es durchaus Möglichkeiten

und Ansätze gibt, Pflegekosten niedrig zu halten und dennoch einen guten Pflegezustand zu erzielen. Sie machen aber auch deutlich, dass es so ganz ohne den Einsatz ausreichender finanzieller Mittel auch nicht geht.

Für Landschaftsarchitekten könnte das Thema Grünflächenpflege m. E. in Zukunft ein wichtiges Arbeitsfeld werden. Alle in diesem Bereich tätigen sollten sich bemühen, weitere neue Wege in der Pflege zu finden und sie auch zu beschreiten. Es kann nur besser werden. ■