

Außenanlagen – von der „Brache“ zum Markenzeichen

Hans-Christoph Tielbaar

Der Markt für die Wohnungsunternehmen in Deutschland verändert sich. In manchen Regionen rasant, oftmals jedoch auch schleichend und langsam. Während Jahrzehnte lang ein Vermietermarkt bestand, bewirken gesellschaftliche Umbrüche, die unter der Maxime „Wir werden weniger, älter und bunter“ zusammengefasst werden können, dass die Unternehmen einem zunehmenden Wettbewerb ausgesetzt sind.

Was derzeit in einzelnen Regionen schon Realität ist, wird eines Tages möglicherweise auch die jetzt noch prosperierenden Städte erreichen. Je mehr Wahlmöglichkeiten der Mieter hat, desto eher drohen den Vermietern eine verstärkte Fluktuation und auch langfristige Leerstände in den weniger attraktiven Immobilien.

Wie reagiert die Wohnungswirtschaft darauf? Während in den Hochbau durchaus investiert wird, besteht im Bereich der Außenanlagen noch großes Potenzial, um sich auf diesen Wettbewerb vorzubereiten. Da eine Differenzierung gegenüber den Mitbewerbern über das „Produkt Wohnung“ zudem nur begrenzt möglich ist, bieten oftmals gerade die Außenanlagen einen großen Spielraum zur sofort sichtbaren Steigerung der Qualität der Liegenschaften. Diese Chancen hinsichtlich des Wohnumfeldes im Sinne einer „Markenbildung“ werden bisher von vielen Unternehmen jedoch nicht genutzt. Zudem findet das Thema „Sicherheit“ (Verkehrssicherheit, aber auch subjektive

ves Sicherheitsempfinden der Mieter) vielfach keine ausreichende Beachtung bei den Verantwortlichen.

Dabei bestimmen die Außenanlagen ganz wesentlich den „ersten Eindruck“ der Immobilie. Mehr als das: Die Qualität und das Erscheinungsbild der Freiflächen können zur Visitenkarte des gesamten Unternehmens werden. Neben dieser „Außenwirkung“ als imagebildender Faktor ist zudem die „Innenwirkung“ attraktiver Außenanlagen zu bedenken: Als – soweit gewünscht vom Mieter mitgestalteter – Raum mit einem hohen Identifikations- und Aufenthaltswert, in dem keine „Angsträume“ mehr zu beklagen sind. Ein ganz wesentlicher Aspekt besteht auch darin, den sich verändernden Nutzungsanforderungen gerecht zu werden. Stimmt das, was die Immobilie bietet, noch mit der Marktsituation überein? Hier sind z. B. das familiengerechte oder auch das seniorengerechte Wohnen zu nennen.

Was zeichnet also die Außenanlagen im Rahmen eines sich zukünftig verschärfenden Wettbewerbs aus? Zunächst bestimmen sie ganz wesentlich das Erscheinungsbild einer Liegenschaft. Zudem bieten sie im Vergleich zu Hochbaumaßnahmen eine vergleichsweise günstige Gestaltungsoption für die Entwicklung eines neuen Profils – letztlich für das gesamte Unternehmen. Das „Grün“ mit seinem großen Potenzial kann so zu einer „wachsenden Wertgröße“ im Gesamtportfolio eines Unternehmens werden – es steigert seinen



Die Außenanlagen bestimmen den ersten Eindruck einer Immobilie.

Foto: Hansa Luftbild

Wert quasi von selbst. Dabei sind die Außenanlagen sehr wandlungsfähig und lassen sich den veränderlichen Bedürfnissen und Nutzungsanforderungen der Mieter relativ leicht anpassen. Hier sind also „Stellschrauben“ vorhanden, deren Wirkungen über die eigentliche Quartiersentwicklung noch hinausgehen und deren richtige „Justierung“ sich auf das gesamte Wohnungsunternehmen positiv auswirken kann.

Damit die „Stellschrauben“ richtig justiert werden, ist zunächst eine präzise und unabhängige Bestandsaufnahme erforderlich, die letztlich aber eine isolierte Einzelleistung bleibt, wenn sie nicht in ein sinnvolles Gesamtpaket eingebettet wird. Dazu zählt insbesondere eine nachfolgende qualitative Analyse und Bewertung des Bestandes, ohne die weitergehende Maßnahmen, z. B. eine Neuordnung der Pflege und Unter-



Hans-Christoph Tielbaar,
Hansa Luftbild, Produktionsleiter
GeolInformation, Münster

haltung oder auch die Festlegung von Modernisierungsmaßnahmen, nicht möglich wären. Wichtige Kriterien bei der Analyse und Bewertung der Außenanlagen sind dabei insbesondere die strategischen Ziele des Unternehmens, die gebietsspezifischen Nutzungsanforderungen, die Funktionalität und das Erscheinungsbild, die Durchführung der Pflege- und Unterhaltungsleistungen sowie die Durchführung der Überwachung der Verkehrssicherheit. Zusammengefasst entsteht so ein integratives Freiflächenmanagement, welches sinnvollerweise über vier Bausteine verfügen sollte:

1. zunächst eine exakte Bestandsaufnahme / Inventarisierung
2. dann eine qualitative Analyse und Bewertung der Außenanlagen
3. nachfolgend die Umsetzung von Qualitäts- und Kostenoptimierung
4. und ergänzend soweit notwendig eine Modernisierung und Erneuerung der Außenanlagen oder eines Teiles davon

Das exakte Zusammenstellen und Überprüfen aller Bestandsdaten der Außenanlagen ist unabdingbare erste Voraussetzung, um nachfolgend Qualitäts- und Kostenoptimierungen vornehmen zu können. Oftmals sind die Bestände – historisch bedingt – nur unzureichend bekannt. Ohne die exakt – und möglichst von unabhängiger Seite – ermittelten Flächenwerte kann aber der Bestand nicht weitergehend analysiert und optimiert werden. Diese Flächenermittlung kann terrestrisch, aus Satellitendaten, durch Luftbilder oder durch die Auswertung von Liegenschaftskarten erfolgen. Besonders die Auswertung von Luftbildern mit einer nachfolgenden terrestrischen Überprüfung und ggfs. Nachkartierung der Flächen (z. B. über Lina® – luftbildgestützte Inventarisierung von Außenanlagen) ist empfehlenswert. Diese Methode bietet eine hohe Genauigkeit bei moderaten Kosten. Zudem können in einem Arbeitsgang die Überwachung der Verkehrssicherheit (Wege, Bäume, Spielplätze) vorbereitet und auch gleichzeitig eine erstmalige Kontrolle durchgeführt werden.

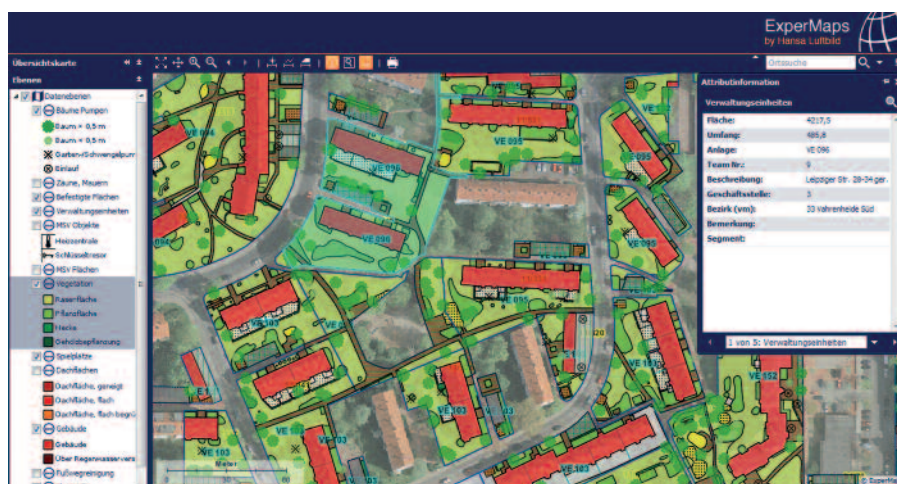


Abb. 2: Bestandsaufnahme und Inventarisierung der Außenanlagen anhand von Luftbildern.



Abb. 3: Attraktive Außenanlagen mit geordneten und übersichtlichen Strukturen bei geringer Pflegeintensität.

Als zweiter Schritt ist eine unabhängige qualitative Analyse des Bestandes sinnvoll. Sie ermittelt hinsichtlich einzelner Faktoren die Funktionalität und das Erscheinungsbild der Außenanlagen. Im Rahmen der Funktionalität wird überprüft, inwieweit die Funktionen im Gebiet (z. B. Erschließung und Entsorgung) erfüllt werden und welche Optimierungspotenziale hier bestehen. Hinsichtlich des Erscheinungsbildes werden der Zustand der Außenanlagen, also die Material- und Pflanzenwahl, mögliche (Vandalismus-) Schäden und insbesondere das Ergebnis der Pflege- und Unterhaltungsleistungen unter die Lupe genommen. Notwendig ist in diesem

Schritt auch die Analyse der Rahmenbedingungen, also die Analyse der Planung und Steuerung der Pflege- und Unterhaltungsleistungen sowie der Überwachung der Verkehrssicherheit.

Nachfolgend kann nun in einem dritten Schritt die Qualitäts- und Kostenoptimierung greifen. Sowohl die Inventarisierung als auch die qualitative Analyse bilden dafür die wesentlichen Grundlagen. Oftmals wird zunächst eine Modifizierung der bisherigen Unterhaltungspflege erforderlich sein, wobei – in unterschiedlicher Intensität und Tiefe – die Vergabe- und Abrechnungsunterlagen für den Bereich Grünpflege und Winter-

dienst neu entwickelt werden können. Bei Bedarf können auch die gesamte Ausschreibung und Vergabe der Pflege- und Unterhaltungsleistungen von einem unabhängigen Planungsbüro vorgenommen werden. Alle Maßnahmen sollten dabei dem Primat größtmöglicher qualitativer Verbesserung bei größtmöglicher Wirtschaftlichkeit für das Unternehmen folgen.

Gerade hier zeigt sich die Notwendigkeit der Trennung von Erfassung und Analyse des Bestandes auf der einen Seite und der Ausführung von Pflege- und Unterhaltungsleistungen auf der anderen Seite. Externe Planungsbüros können für die Erfassung und Analyse sowie die Planung der Qualitäts- und Kostenoptimierung als Treuhänder des Bauherren fungieren, während nachfolgend und davon getrennt die Umsetzung der Pflege- und Unterhaltung von einem professionellen Gala-Bau-Betrieb als Dienstleister vorgenommen werden sollte.

Die Ergebnisse der Analyse können zunächst in eine zeitweilige Durchführung einer intensiveren Entwicklungs- oder „Wiederherstellungspflege“ münden; möglicherweise wird auch die Notwendigkeit einer (partiellen) Unterhaltungs- bzw. Erneuerungsmaßnahme (z.B. Wegebelag) aufgezeigt. Flankierend können Fachplanungen z.B. für ein optimiertes Müllkonzept, zur Einrichtung von Mietergärten oder auch für die Regenwasserbewirtschaftung erfolgen. Auf der Grundlage des im ersten Schritt inventarisierten Bestandes – sowie der nachfolgenden Optimierung der Planung und Steuerung der Außenanlagen – ist die nun fortlaufende Überwachung der Verkehrssicherheit ebenfalls ein wichtiger Bestandteil des „dritten Bausteins“ eines integrativen Freiflächenmanagements. Dabei wird die Bedeutung einer möglichst langfristigen Zusammenarbeit des Wohnungsunternehmens mit seinem Treuhänder aber auch mit seinem Dienstleister deutlich. Die dauerhafte Umsetzung der notwendigen Maßnahmen zur Optimierung der Außenanlagen benötigt eine entsprechend dauerhafte, vertrauensvolle Zusammenarbeit der beteiligten Partner.



Abb. 4: Geordnete und gut einsehbare Aufenthaltsflächen vermeiden Angsträume.
Foto: Hansa Luftbild



Abb. 5: Familiengerechte Grünanlagen mit modernen Spielgeräten steigern die Attraktivität der gesamten Wohnanlage. Familienfreundlichkeit wird hier groß geschrieben. Foto: Hansa Luftbild

Falls die vorhergehenden Schritte im Ergebnis die Notwendigkeit einer Modernisierung und Erneuerung ergeben haben, sind als vierter Baustein (Teil-) Objektplanungen möglich. Auf diese Weise können insbesondere strukturelle

Ergänzungen (z. B. neue Wegebeziehungen, neue Müllplätze) oder auch vollständige, zielgruppenspezifische Neuplanungen umgesetzt werden.

Selbstverständlich greift auch hier der Aspekt der Qualitäts- und Kostenoptimierung. So ist z.B. denkbar, dass standardisierte Ausstattungen verwendet werden oder ein Einbezug von öffentlichen Fördermitteln in die Objektplanung erfolgt. Auch innerhalb der Gemeinde umweltrechtlich festgelegte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können für alle Seiten gewinnbringend

in die Planungen einfließen. Nachfolgend ist dabei zu beachten, dass die Modernisierungen und Erneuerungen sowohl in die Pflege- und Unterhaltungsleistungen als auch in das Freiflächenkataster zu integrieren sind.

Diese vier Bausteine schaffen aufgrund ihrer sinnvollen Verknüpfung somit die grundlegenden Voraussetzungen für

ein Wohnungsunternehmen, die Außenanlagen hinsichtlich ihrer Steuerung und Verwaltung, ihrer Qualität und ihrer Sicherheit auf die Herausforderungen der Zukunft vorzubereiten und damit einen Mehrwert für das gesamte Unternehmen zu bewirken.

Wir sind eine gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft mit rund 700 Wohnungen in Offenbach und Dietzenbach. Zwei Drittel unserer Häuser sind in den 50-ziger und 60-ziger Jahren gebaut. Die Weiterentwicklung dieses Bestandes durch energetische und ökologische Sanierungen ist neben der Durchführung von Neubauprojekten unsere Hauptaufgabe.

Wir suchen daher zum frühest möglichen Termin ein

hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w)

für den **technischen** Bereich.

Gemeinsam mit einem hauptamtlichen kaufmännischen geschäftsführenden und einem nebenamtlichen Vorstand umfasst die Position die fachliche und disziplinarische Führung von 8 Mitarbeiter/-innen in der kaufmännischen und technischen Verwaltung, sowie derzeit 26 nebenberuflichen Hauswarten. Weiterhin wird der hauptamtliche Vorstand in Verhinderungsfall von Ihnen vertreten. Aufgrund unserer Betriebsgröße sind Sie voll in das Tagesgeschäft eingebunden.

Zu Ihren **Aufgaben** zählen die

- konzeptionelle Weiterentwicklung der Genossenschaft im technischen Bereich
- Planung, Umsetzung und Steuerung sämtlicher Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen
- technische Gesamtverantwortung: Ausschreibung – Bauleitung – Rechnungskontrolle
- Einführung von Einheitspreisabkommen und Erstellung von Leistungsverzeichnissen
- Überwachung der Verkehrssicherungspflichten

Ihr fachliches und persönliches **Profil**

- Sie haben einen Hochschul- bzw. Fachhochschulabschluss im technischen Bereich und mehrjährige Berufserfahrung, vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft
- Wirtschaftlichkeit im Sinne der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ist für Sie kein Fremdwort
- Sie sind eine dynamische, unternehmerisch denkende Persönlichkeit mit Führungserfahrung sowie einem hohen Maß an sozialer Kompetenz und Eigenmotivation
- Sie sind vertraut im Umgang mit Werkvertrags- (VOB, BGB, HOAI) und Baurecht
- Sie haben sehr gute EDV-Kenntnisse (MS-Office, evtl. GES)

Wir bieten ihnen eine individuell abgestimmte Einarbeitungsphase sowie eine leistungsgerechte Vergütung. Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, senden Sie bitte auf dem Postwege Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Gehaltsvorstellung bis **Ende Juni** an die

Offenbacher Baugenossenschaft
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen für
Offenbach Stadt und -Land eG
Herrn Wolfgang Weigl – Aufsichtsratsvorsitzender
Kopernikusstr. 2
63071 Offenbach

