



Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Qualität der Bewirtschaftung
Kriterium	Bewirtschaftungsqualität von Außenanlagen

Inhalt und Zielsetzungen

Ziel des Kriteriums ist die Schaffung von Voraussetzungen für einen optimierten Betrieb von Außenanlagen. Dies betrifft sowohl die Pflege und den Unterhalt von Grünflächen und befestigten Flächen als auch die baulichen bzw. technischen Anlagen der Außenanlage.

In einem optimalen Planungsprozess wird ein Pflege- und Entwicklungskonzept bereits während der Planungsphase erstellt. Somit ist die Gestaltung einer effizienten, kosten- und pflegeextensiven Außenanlage möglich. Art und Umfang der zu erwartenden Unterhaltungsmaßnahmen sollten durch eine umfassende Objektdokumentation abschätzbar sein.

Positive Wirkungsrichtung, Kommentar

1. Erstellung einer Objektdokumentation

Die Objektdokumentation, idealerweise durch Planer und auch Baufirma erstellt, beinhaltet die Nutzbarmachung von Informationen über sämtliche Bestandteile einer Außenanlage in übersichtlicher und verständlicher Form. Sie führt damit zu mehr Transparenz zwischen den Beteiligten und liefert eine einheitliche Informationsbasis der Unterhaltungsmethoden für den Nutzer.

Die genaue Objektdokumentation beinhaltet die Pflanzflächen und die befestigten Bereiche einer Außenanlage sowie die Baukonstruktionen, Ausbauten, Leitungen zur Ver- und Entsorgung der Außenanlage und die Ausstattungselemente. Sie wird auf Basis der Dokumentationsrichtlinie des BBR sowohl vom Planer wie von den bauausführenden Firmen erstellt.

Eine genaue Objektdokumentation trägt dazu bei, kommende Prozesse im Lebenszyklus einer Außenanlage zu vereinfachen. Mit ihr werden Grundlagen für eine optimale Bewirtschaftung und mögliche spätere Bauabschnitte, z. B. innerhalb einer Liegenschaft, gelegt.

2. Erstellung von Wartungs-, Inspektions-, und Pflegeanleitungen

Eine vollständige Dokumentation der Wartungs-, Inspektions-, und Pflegeanleitungen kann einen wichtigen Beitrag zu einem effizienten Betrieb der Außenanlage leisten und somit zu einer positiven Beeinflussung der Kosten im Lebenszyklus sowie einer langen Lebensdauer der Außenanlage führen.

Die Mehrzahl der Bestandteile einer Außenanlage benötigt regelmäßige Pflege und Wartung. Je nach Bestandteil sind diese mehr oder weniger arbeitsintensiv und in kürzeren oder längeren Intervallen durch unterschiedliche Akteure durchzuführen. Eine genaue, akteursbezogene Beschreibung dieser Wartungs-, Inspektions-, und Pflegeanleitungen ist für einen geordneten Betrieb einer Außenanlage notwendig.

- Neben dem Erstellen ist auch das systematische Sammeln und Vorhalten der Unterlagen erforderlich.
- Es ist deutlich herauszustellen, wo die Unterlagen vorliegen bzw. archiviert werden (z.B. Gebäudeverwaltung, Facility-Management).
- Es ist anzustreben, die für die Überprüfung vorzulegenden Unterlagen so zu begrenzen, dass keine unüberschaubare Dokumentenfülle entsteht.
- Einzuschließen sind Wartungsverträge, die mit externen Dienstleistern abgeschlossen wurden.

Die Inhalte dieses Teilkriteriums werden in der Regel durch die Aufstellung eines Pflege- und Entwicklungskonzept erfüllt, welches neben einer detaillierten Pflegeanleitung für die Grünflächen auch Wartungs-, Reinigungs- und Instandhaltungsanleitungen für Wegeflächen, Einbauten und technische



Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Qualität der Bewirtschaftung
Kriterium	Bewirtschaftungsqualität von Außenanlagen

Einrichtungen (Pumpen, Entwässerungseinrichtungen etc.) enthält. Die Aufgabenbereiche und Arbeitsgänge werden für die jeweilige Zielgruppe (z. B. Gärtner, Facility Management, Hausmeister, Nutzer, Reinigungsfirma) spezifiziert aufgeführt.

Ein Pflegekonzept für die Grünflächen erläutert, welche Pflegegänge zu welcher Zeit notwendig sind. Dies ist für die Erhaltung und Weiterentwicklung von Pflanzungen wichtig. Die Durchführung von falschen Pflegemaßnahmen führt zu überhöhtem Zeitaufwand, zu mangelnder Ästhetik und in der Konsequenz zum Scheitern der Pflanzung.

Bei der Erstellung von Wartungs- und Pflegeanleitungen sollte darauf hingewiesen werden, dass durch die Pflege- und Inspektionsmaßnahmen keine Bodenverdichtungen durch schweres Gerät entstehen.

3. Schaffen von guten Voraussetzungen für die optimale Bewirtschaftung

Die Nachweise tragen zu einer optimalen Bewirtschaftung der Außenanlage bei.

Ein wichtiges Instrument zu einer optimalen Bewirtschaftung und damit werthaltigen Entwicklung einer Grünfläche ist hierbei die Durchführung der Pflegemaßnahmen durch Fachfirmen des Garten- und Landschaftsbaus. Damit soll sichergestellt werden, dass unter Beachtung der DIN 18919 Leistungen fachgerecht durchgeführt werden, um den funktionsfähigen Zustand der Außenanlage zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Die Zonierung der Pflegebereiche in extensiv und intensiv zu pflegende Bereiche trägt ebenfalls zur Kostenoptimierung der Pflege und zur Artenvielfalt bei.

Bewertung

Qualitative Bewertung.

Methode / Beschreibung der Methode

Bewertung über Teilkriterien.

Für die Beurteilung des Kriteriums wurde eine Bewertungsliste erarbeitet, die unterschiedliche Teilkriterien abbildet und am Ende eine Gesamtbewertung ergibt. Im Rahmen der Bewertungsliste werden die folgenden Teilkriterien beurteilt:

1. Erstellung einer Objektdokumentation (qualitativ)

Mittels Qualitätsstufen werden Art und Umfang der Objektdokumentation bewertet.

2. Erstellung von Wartungs-, Inspektions- und Pflegeanleitungen (qualitativ)

Mittels Qualitätsstufen werden Art und Umfang der Erstellung von Wartungs-, Inspektions- und Pflegeanleitungen bzw. eines Pflege- und Entwicklungskonzepts bewertet. Die Dokumentationen werden hinsichtlich Inhalt und Umfang untersucht.

3. Schaffung von guten Voraussetzungen für die optimale Bewirtschaftung (qualitativ)

Dieses Teilkriterium wird mittels einer Checkliste und der Anzahl an erfüllten Anforderungen bewertet. Die Erfüllung der Anforderungen spiegelt die positive Wirkungsrichtung wieder.

Dokumente, Normen und

- [1] DIN 18919: 2002-08: Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen
- [2] Freiflächenmanagement; FLL-Empfehlungen für die Planung, Vergabe und



Hauptkriteriengruppe

Prozessqualität

Kriteriengruppe

Qualität der Bewirtschaftung

Kriterium

Bewirtschaftungsqualität von Außenanlagen

Richtlinien

Durchführung von Leistungen für das Management von Freianlagen,
Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau, 2009
[3] BBR-Dokumentationsrichtlinie (DRL) 02/2008, Bundesamt für Bauwesen und
Raumordnung

Beziehungen zu weiteren Kriterien

2.1.1 Kosten von Außenanlagen im Lebenszyklus
3.1.1 Aufenthaltsmerkmale im Außenraum
4.1.1 Reinigung und Instandhaltung

Hinweise zur Bewertung

-

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Qualität der Bewirtschaftung
Kriterium	Bewirtschaftungsqualität von Außenanlagen

Bewertungsmaßstab

Anforderungsniveau

Zielwert Z	100	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 100
	90	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 90
	80	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 80
	70	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 70
	60	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 60
Referenzwert R	50	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 50
	40	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 40
	30	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 30
	20	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 20
Grenzwert G	10	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 10
	0	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ist < 10
INTERPOLATION		Zwischenwerte sind abschnittsweise linear zu interpolieren

1. Erstellung einer Objektdokumentation (qualitativ)

Anforderungsniveau

Pkt	Beschreibung
30	Qualitätsstufe 2: Es wurde jeweils eine Objektdokumentation vom Planer <u>und</u> Bauunternehmen erstellt.
15	Qualitätsstufe 1: Es wurde eine Objektdokumentation vom Planer <u>oder</u> Bauunternehmen erstellt.
0	Die Anforderungen der Qualitätsstufe 1 werden nicht erfüllt. Es wurde keine Objektdokumentation erstellt.

2. Erstellung von Wartungs-, Inspektions- und Pflegeanleitungen (qualitativ)

Anforderungsniveau

Pkt	Beschreibung
40	Qualitätsstufe 3: Es wurde ein Pflege- und Entwicklungskonzept für die gesamte Außenanlage erstellt. Darin werden detaillierte Pflegeanleitungen für die Grünflächen als auch Wartungs-, Reinigungs- und Instandhaltungsanleitungen für Wegeflächen, Einbauten (z. B. Holzbauweisen) und technische Einrichtungen (Pumpen, Entwässerungseinrichtungen etc.) sowie für die einzelnen Zielgruppen (z. B. Gärtner, FM, Hausmeister, Nutzer, Reinigungsfirma) spezifiziert.



Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Qualität der Bewirtschaftung
Kriterium	Bewirtschaftungsqualität von Außenanlagen

20	<p>Qualitätsstufe 2: Neben einer Pflegeanleitung für die Grünflächen liegen Wartungs-, Reinigungs- und Instandhaltungsanleitungen für Wegeflächen, Einbauten (z. B. Holzbauweisen) und technische Einrichtungen (Pumpen, Entwässerungseinrichtungen etc.) vor.</p>
10	<p>Qualitätsstufe 1: Es liegt entweder eine Pflegeanleitung für die Grünflächen <u>oder</u> Wartungs-, Reinigungs- und Instandhaltungsanleitungen für Wegeflächen, Einbauten (z. B. Holzbauweisen) und technische Einrichtungen (Pumpen, Entwässerungseinrichtungen etc.) vor.</p>
0	<p>Die Anforderungen der Qualitätsstufe 1 werden nicht erfüllt. Es liegen weder eine Pflegeanleitung für die Grünflächen noch Wartungs-, Reinigungs- und Instandhaltungsanleitungen vor.</p>

3. Schaffen von guten Voraussetzungen für die optimale Bewirtschaftung (qualitativ)

Je nachgewiesener Anforderung werden folgende Punkte vergeben:

Pkt	Anforderungen
1	Es wurde eine Fach-Firma (z. B. Garten- und Landschaftsbaubetrieb) oder eigenes qualifiziertes Personal mit der Pflege der Außenanlage beauftragt.
1	Es wurde die Pflege der Grünflächen für mindestens zwei Jahre an eine Firma vergeben.
1	Es wurde eine Entwicklungspflege der Grünflächen gemäß DIN 18919 beauftragt.
1	Es fand eine detaillierte Einweisung der Nutzer in die technische Außenanlage statt.
1	In den Außenanlagen sind extensiv zu pflegende Grünflächen vorhanden.
1	Es wurde eine Fach-Firma (z. B. Garten- und Landschaftsbaubetrieb) mit einer Zusatzqualifikation im Bereich der Pflege von denkmalgeschützten Gartenanlagen beauftragt. (z. B. durch Nachweis an der Teilnahme von Lehrgängen der Muskauer Schule)
	Sonstiges

Anforderungsniveau

Pkt	Beschreibung
40	≥ 4 Punkte werden erreicht
30	3 Punkte werden erreicht
20	2 Punkte werden erreicht
10	1 Punkte wird erreicht
0	Weniger als 1 Punkt wird erreicht

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Qualität der Bewirtschaftung
Kriterium	Bewirtschaftungsqualität von Außenanlagen

Bewertung

Gesamtkriterium

Pkt.	Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien	geprüft ✓

Teilkriterien

1. Erstellung einer Objektdokumentation

Pkt.	Erfüllung	geprüft ✓
	Erreichte Qualitätsstufe Anmerkung:	

2. Erstellung von Wartungs-, Inspektions- und Pflegeanleitungen

Pkt.	Erfüllung	geprüft ✓
	Erreichte Qualitätsstufe Anmerkung:	

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Qualität der Bewirtschaftung
Kriterium	Bewirtschaftungsqualität von Außenanlagen

3. Schaffung von guten Voraussetzungen für die optimale Bewirtschaftung

Pkt.	Erfüllung	geprüft																
	<p>.....Punkte nachweisbarer Anforderungen gemäß Steckbrief Teil B.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Pkt</th> <th>Anforderungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Es wurde eine Fach-Firma (z. B. Garten- und Landschaftsbaubetrieb) oder eigenes qualifiziertes Personal mit der Pflege der Außenanlage beauftragt.</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>Es wurde die Pflege der Grünflächen für mindestens zwei Jahre an eine Firma vergeben.</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>Es wurde eine Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 der Grünflächen beauftragt.</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>Es fand eine detaillierte Einweisung der Nutzer in die technische Außenanlage statt.</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>In den Außenanlagen sind extensiv zu pflegende Bereiche vorhanden.</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>Es wurde eine Fach-Firma (z. B. Garten- und Landschaftsbaubetrieb) mit einer Zusatzqualifikation im Bereich der Pflege von denkmalgeschützten Gartenanlagen beauftragt. (z. B. durch Nachweis an der Teilnahme von Lehrgängen der Muskauer Schule)</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>Sonstiges</td> </tr> </tbody> </table> <p>Anmerkung:</p>	Pkt	Anforderungen	1	Es wurde eine Fach-Firma (z. B. Garten- und Landschaftsbaubetrieb) oder eigenes qualifiziertes Personal mit der Pflege der Außenanlage beauftragt.	1	Es wurde die Pflege der Grünflächen für mindestens zwei Jahre an eine Firma vergeben.	1	Es wurde eine Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 der Grünflächen beauftragt.	1	Es fand eine detaillierte Einweisung der Nutzer in die technische Außenanlage statt.	1	In den Außenanlagen sind extensiv zu pflegende Bereiche vorhanden.	1	Es wurde eine Fach-Firma (z. B. Garten- und Landschaftsbaubetrieb) mit einer Zusatzqualifikation im Bereich der Pflege von denkmalgeschützten Gartenanlagen beauftragt. (z. B. durch Nachweis an der Teilnahme von Lehrgängen der Muskauer Schule)	1	Sonstiges	geprüft ✓
Pkt	Anforderungen																	
1	Es wurde eine Fach-Firma (z. B. Garten- und Landschaftsbaubetrieb) oder eigenes qualifiziertes Personal mit der Pflege der Außenanlage beauftragt.																	
1	Es wurde die Pflege der Grünflächen für mindestens zwei Jahre an eine Firma vergeben.																	
1	Es wurde eine Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 der Grünflächen beauftragt.																	
1	Es fand eine detaillierte Einweisung der Nutzer in die technische Außenanlage statt.																	
1	In den Außenanlagen sind extensiv zu pflegende Bereiche vorhanden.																	
1	Es wurde eine Fach-Firma (z. B. Garten- und Landschaftsbaubetrieb) mit einer Zusatzqualifikation im Bereich der Pflege von denkmalgeschützten Gartenanlagen beauftragt. (z. B. durch Nachweis an der Teilnahme von Lehrgängen der Muskauer Schule)																	
1	Sonstiges																	

Kommentar zur Prüfung

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Qualität der Bewirtschaftung
Kriterium	Bewirtschaftungsqualität von Außenanlagen

Eingereichte Unterlagen

Nachweise für die Erfüllung folgender Teilkriterien:

1. Erstellung einer Objektdokumentation

<input checked="" type="checkbox"/>	Dokumentation	Anlage Nr.	vorhanden ✓
	Als Nachweis in Auszügen durch Vorlage von Kopien wird anerkannt:		
	Erstellung einer Objektdokumentation durch den Planer gemäß der Dokumentationsrichtlinie BBR oder Vorschrift der Landesbauverwaltung: - Deckblatt / Zusammenfassung - Prüfformulare durch Bauherr / Planer / Projektsteuerung		
	Erstellung einer Objektdokumentation durch die Baufirma gemäß der Dokumentationsrichtlinie BBR oder Vorschrift der Landesbauverwaltung: - Deckblatt / Zusammenfassung - Prüfformulare durch Bauherr / Planer / Projektsteuerung		
	Sonstiges:		

2. Erstellung von Wartungs-, Inspektions- und Pflegeanleitungen

<input checked="" type="checkbox"/>	Dokumentation	Anlage Nr.	vorhanden ✓
	Als Nachweis in Auszügen durch Vorlage von Kopien wird anerkannt:		
	Wartungs-, Inspektions-, und Pflegeanleitungen (Vegetationspflege und technische Anlage z.B. Beleuchtung, Bewässerung)		
	Wartungsverträge ausführende Firma		
	Pflege- und Entwicklungsplan		
	Nachweis über Zusatzqualifikation der Pflegefirma über Teilnahme an Lehrgängen zur Pflege von denkmalgeschützten Gartenanlagen		
	Sonstiges:		

3. Schaffung von guten Voraussetzungen für die optimale Bewirtschaftung

<input checked="" type="checkbox"/>	Dokumentation	Anlage Nr.	vorhanden ✓
	Als Nachweis in Auszügen durch Vorlage von Kopien wird anerkannt:		
	Vertrag / Beauftragung Entwicklungspflege mit Angabe der Dauer		
	Vertrag / Beauftragung Entwicklungspflege mit Angabe der Fachfirma		



Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Qualität der Bewirtschaftung
Kriterium	Bewirtschaftungsqualität von Außenanlagen

	Protokolle Einweisung Nutzer		
	entsprechende Textstellen der Ausschreibungsunterlagen mit Hinweis zur Pflegevergabe		
	Außenanlagenpläne mit Darstellung der extensiv zu pflegenden Grünflächen.		
	ggf. Nachweis der Zusatzqualifikation der Fachfirma im Bereich der Pflege von denkmalgeschützten Gartenanlagen (z. B. durch Nachweis der Teilnahme an Lehrgängen der Muskauer Schule)		
	Sonstiges:		

Kommentar zur Prüfung

--