

# Freiflächenmanagement DOGEWO 21

Erstellung einer strategischen Konzeption für die nachhaltige Entwicklung der Freianlagen

# ILOS

Institut für Landschaftsbau  
Sportfreianlagen und Grünflächen  
in Science to Business GmbH -  
Hochschule Osnabrück

## Problemstellung und Zielsetzung

Die Dortmunder Wohnungsbaugesellschaft DOGEWO 21 hat zunehmend Qualitätseinbußen bei ihren Außenanlagen feststellen müssen. Die Pflege und Instandhaltung wurde seit mehreren Jahrzehnten nach dem gleichen Muster durchgeführt, jedoch ohne konzeptionelle und strategische Vorgehensweise. Als Ergebnis sind stark vergreiste Pflanzungen und ein allgemeiner Pflegenotstand deutlich erkennbar.

Ziel dieses Projektes war es die Grünflächenmanagement-Aufgaben neu zu strukturieren und einer ganzheitlichen Strategie zu unterwerfen.

Außerdem wollte der Auftraggeber das Potential zur Nutzung von Synergieeffekten bei Ausschreibungen mit anderen Gewerken nutzen. Möglichkeiten zur Verbesserung von Qualität und Wirtschaftlichkeit sowie potentielle Verbesserungspotentiale sollten herausgearbeitet und bestmöglich genutzt werden.

## Grundlagen, Methodik und Inhalt

In der DOGEWO 21 wurde eine vom ILOS moderierte Arbeitsgruppe eingerichtet, welche sich über die Dauer von zwei Jahren den folgenden Aufgaben angenommen hat:

1. Bestandserfassung und Analyse der Ist-Situation
2. Überarbeitung des Leistungsbildes bei der Bearbeitung der Grünflächen für die laufende Pflege und Instandhaltungsleistungen
3. Entwicklung von Standardplanungen für die Liegenschaften der DOGEWO 21
4. Erarbeitung von Leistungsbeschreibungen für Rahmenverträge auf Basis der Standardplanungen

## Ergebnis und Fazit

Im Ergebnis bekommt die DOGEWO 21 mit den Dokumenten zum Freiflächenmanagement ein umfangreiches System zur Ausschreibung und Vergabe der Unterhaltungsarbeiten, der Reparaturarbeiten sowie der Neu- und Umbauarbeiten der Außenanlagen zur Verfügung gestellt. Diese Dokumente des Freiflächenmanagements stellen das Ergebnis der gemeinsam erarbeiteten Projektziele einschließlich der Unterziele dar. Entgegen anfänglicher Befürchtungen hat die Vergabe der Unterhaltungsarbeiten und der Reparaturarbeiten gezeigt, dass gerade die regionalen Garten- und Landschaftsbau-Unternehmen für die Leistungen der DOGEWO 21 gut geeignet sind.

ILOS- Institut für Landschaftsbau Sportfreianlagen und Grünflächen  
Science to Business GmbH- Hochschule Osnabrück | Prof. M. Thieme-Hack

Projekt Erstellung einer strategischen Konzeption für die nachhaltige Entwicklung der Freianlagen bei der DOGEWO 21 in Dortmund

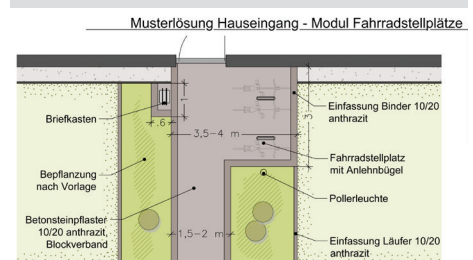
Auftraggeber DOGEWO 21 -  
Dortmunder  
Gesellschaft für  
Wohnen mbH



DOGEWO 21 Zentrale



Bewertung der Pflegeleistungen



Musterlösung Hauseingang