

### 6.2.3 Ökonomische Planungs- und Betriebsqualität

Die **Aufstellung eines Kosten- und Erlösplanes** in Kombination mit Maßnahmen zur **Kosteneinsparung und zu Erlössteigerungen** ist empfehlenswert. Im Weiteren sichern **differenzierte Betrachtungen von Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten** eine ökonomische Planungsqualität. „Nutzen“ im Sinne der vorliegenden Empfehlungen sind positive materielle oder immaterielle Effekte, die durch den eingesetzten Aufwand für den Initiator oder Dritte entstehen. Materielle Nutzeneffekte sind in Geldeinheiten fassbare Effekte („Gewinne“), immaterielle Nutzeneffekte sind z. B. Erholungseffekte bei den Besuchern der Freianlagen.

Bei aktiver Beteiligung möglichst vieler unterschiedlicher Personen und Gruppen an der Gestaltung und dem Betrieb der Freianlage kann schließlich davon ausgegangen werden, dass dadurch die positive soziale Kontrolle gestärkt wird. Wenn Sauberkeit und Ordnung einen höheren Stellenwert einnehmen, wird damit der Pflege- und Instandhaltungsaufwand insgesamt geringer.

Eine günstige Verteilung von Aufwand und Nutzen ist eine wesentliche Voraussetzung zur Annäherung an das Ziel der ökonomischen Nachhaltigkeit. Um dieses Verhältnis zu bewerten, sind zunächst die beiden Größen zu erfassen. Dazu gehören der o. g. materielle und in Geld fassbare Betriebsaufwand (Kosten) und der ggf. immaterielle Aufwand in Form von Arbeitsleistung o. Ä. Der Nutzen kann z. B. durch die Zahl der Besucher, Abfrage des Einzugsbereiches, die Dauer des Aufenthaltes, Umfragen zur Zufriedenheit o. Ä. erfasst werden. Eine Freianlage, die hohe Kosten verursacht, jedoch von den potentiellen Nutzern kaum angenommen wird, kann hier als Negativbeispiel gelten. Eine Freianlage sollte demnach effizient sein, wenn sie nachhaltig sein möchte (Ziel der Effizienzsteigerung). Effizienz beschreibt in diesem Zusammenhang das oben genannte Kosten-Nutzen- oder Aufwand-Nutzen-Verhältnis.

Gleiches gilt für die Darstellung des Aufwandes in der Erstellungs-, Betriebs- und Rückbauphase. Die Träger des Aufwands sollten bekannt und zur Leistung bereit sein. Am einfachsten sind diese Zusammenhänge in einem Wirtschaftsplan darzustellen. In diesem Leitfaden wird der Begriff „Wirtschaftsplan“ gebraucht, um eine zusammenfassende, in die Zukunft gerichtete Darstellung zu beschreiben, die eine Schätzung des Aufwandes (finanzielle und personelle Ressourcen sowie Materialaufwand) und der erwarteten Erträge enthält. Ein Wirtschaftsplan sollte möglichst einer „Prüfung nach dem Vier-Augen-Prinzip“ unterzogen werden. Nach diesem Prinzip werden mehrfache Kontrollen durchgeführt oder mehrere (unabhängige, unvoreingenommene) Personen sind an der Absicherung einer Entscheidung oder Tätigkeit beteiligt. Dabei sollte die Unabhängigkeit der Personen voneinander und die Unvoreingenommenheit gegenüber dem Prüfgegenstand gegeben sein.



| Nr. | 1              | 2   | 3   | 4   | 5  | 6   | 7   |
|-----|----------------|---|---|---|----|---|---|
| 16  |                |   | 2   | Die Jahresrechnung ist überschlägig zusammengestellt mit nahezu allen Hauptkostengruppen.<br><br>Es werden <u>entweder</u> die organisatorischen Betriebsdaten, <u>oder</u> aber die technischen Betriebsdaten, dargestellt.<br><br><u>oder</u><br><br>TK 2.1.1.1 wurde $\geq$ Qualitätsstufe 2 bewertet. | 20 |   |   |
| 17  |                |   | 1   | Bezifferte Angaben sind bestenfalls überschlägig vorhanden.   | 10 |   |   |
| 18  |                |   | 0   | Es erfolgte keine Kostenerfassung der Betriebsaufwendungen.   | 0  |   |   |
| 19  | <b>2.3.2</b>   | <b>Differenzierung von Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten</b>   |   |   |    |   |   |
| 20  | <b>2.3.2.1</b> | <b>Herstellungskosten</b>   |   |   |    |   |   |
| 21  |                | <b>Wenn relevant:</b> Möglichst viele unterschiedliche Akteure werden an den Herstellungskosten beteiligt (Zugesagte Beiträge, Hoher Beteiligungsgrad, Nutzung von Fördermitteln) | 3   | Maßnahmen, $\geq$ 7 Punkte aus Checkliste<br><br><u>oder</u><br><br>Eine differenzierte Finanzierung der Herstellung hat für das Projekt keine Bedeutung (Begründung)   | 50 | 1. Ausgefüllter Steckbrief 2.3.2<br><br>2. Nachweis Kostenbeteiligung, Fördermittel, (ggf. <u>ZV</u> )<br><br>3. Kosten, Herstellung, differenzierte Aufteilung der Herstellungskosten nach Akteuren mit Kennwerten zur Finanzierung, (ggf. <u>ZV</u> )           | 1. AU<br>2. BH, LA (BL), S<br>3. BH, LA (BL), S |
| 22  | 2              |   | Maßnahmen, 4 - 6 Punkte aus Checkliste    | 30  |    |   |   |
| 23  | 1              |   | Maßnahmen, 1 - 3 Punkte aus Checkliste    | 10  |    |   |   |
| 24  | 0              |   | Maßnahmen, 0 Punkte aus Checkliste        | 0   |    |   |   |
| 25  | <b>2.3.2.2</b> |   | <b>Bewirtschaftungskosten</b>             |   |    |   |   |
| 26  |                | <b>Wenn relevant:</b> Möglichst differenzierte Bewirtschaftungs- und Betreibermodelle (Nutzungskombinationen, Veranstaltungen, Beteiligte bei Bewirtschaftungskosten)             | 3   | Maßnahmen, $\geq$ 11 Punkte aus Checkliste<br><br><u>oder</u><br><br>Eine Differenzierung der Bewirtschaftungs- und Betreibermodelle hat für das Projekt keine Bedeutung (Begründung).  | 50 | 1. Ausgefüllter Steckbrief 2.3.2<br><br>2. Div. Nachweise Kostenbeteiligung bei Bewirtschaftung (differenzierte Aufstellung mit Kostenkennwerten: Nutzungskombinationen, Veranstaltungen, Beteiligte mit Grad und Art der Beteiligung), ( <u>ZV</u> , <u>AE</u> ) | 1. AU<br>2. BH, S                               |
| 27  | 2              |   | Maßnahmen, 7 - 10 Punkte aus Checkliste   | 30  |    |   |   |
| 28  | 1              |   | Maßnahmen, 3 - 6 Punkte aus Checkliste    | 10  |    |   |   |
| 29  | 0              |   | Maßnahmen, $\leq$ 2 Punkte aus Checkliste | 0   |    |   |   |

1 \*Nachweise bei noch folgender Leistungsphase ggf. über Zielvereinbarungen in der LP 3 (ZV) oder ab LP 8 mittels Absichtserklärung (AE) verbindlich festlegen.

2  
3 \*\*Verantwortliche, Aufgabenbereich: Auditor/in (AU), Bauherr/in (BH), Landschaftsarchitekt/in (LA), Fachplaner/in (FP), Sonstige (S), Bei Landschaftsarchitekt/in ergänzend differenziert: i. d. R. Grundleistung nach HOAI (GL), i. d. R. besondere Leistung nach HOAI (BL)

6

**Kriteriengruppe: KG 2.3 Ökonomische Planungs- und Betriebsqualität**

**Kriterium: K 2.3.1 Kostenplanung**

### **Inhalte und Zielsetzung**

Ziel des Kriteriums ist es, mit Hilfe eines Kosten- und Erlösplans die kurz-, mittel- und langfristigen, wirtschaftlichen Überlegungen einer Freianlage zu dokumentieren. Dabei liegt das Hauptaugenmerk auf der Kosteneinsparung bzw. Erlössteigerung.

Dabei ist einerseits ein Kosten- und Erlösplan zu erstellen, u. a. mit Inhalten zu Pflegeplänen und Ausschreibungen, Kostenermittlungen, Soll/Ist-Vergleiche, Pflegekosten, Arbeitskräfte- und Maschinenplanung, Zeitaufwand, etc. Andererseits sind Maßnahmen zur Kosteneinsparung bzw. Erlössteigerung aufzuzeigen z. B. durch Wassereinsparung (Bewässerung mit Regenwasser), Energieeinsparung (energieeffiziente Beleuchtung), Erhalt von Bäumen (Neupflanzungen vermeiden etc.). Darüber hinaus ist eine Simulation zur Kostenerfassung der Betriebsaufwendungen notwendig.

Durch eine frühzeitige Analyse der Kosten und Einsparungspotentiale können bereits in der Planungsphase positive Aspekte gefördert und negative Aspekte verringert werden.

### **Teilkriterien**

TK 2.3.1.1 Aufstellung eines Kosten- und Erlösplans

TK 2.3.1.2 Kosteneinsparung und Erlössteigerung

TK 2.3.1.3 Kostenerfassung der Betriebsaufwendungen

### **Bedeutung**

Durch eine umfassende Kosten- und Erlösplanung können eine Vielzahl positiver, ökonomischer Maßnahmen genannt werden. Beispielhaft können genannt werden:

- Wertzuwachs;
- Kosteneinsparungen;
- Erlössteigerungen;
- Kurz-, mittel- und langfristige, wirtschaftliche Überlegungen möglich;
- Kostenübersicht/Übersicht der Betriebskosten;
- Darstellung der Betriebsaufwendungen.

### **Beschreibung und Methode**

TK 2.3.1.1 Aufstellung eines Kosten- und Erlösplans (qualitativ)

Positiv bewertet wird, wenn ein möglichst vollständiger Kosten- und Erlösplan vorliegt. Je detaillierter die Aufstellung ist, desto mehr Punkte sind möglich.

TK 2.3.1.2 Kosteneinsparung und Erlössteigerung (quantitativ)

Positiv bewertet wird, wenn eine Prüfung zur Kosteneinsparung und/oder Erlössteigerung vorgesehen ist und ihre Auswirkungen bewertet werden. Einsparungs- und Erlössteigerungspotentiale sind aufzuzeigen und zu bewerten.

TK 2.3.1.3 Kostenerfassung der Betriebsaufwendungen (quantitativ)

Positiv bewertet wird, wenn eine möglichst vollständige Simulation der Betriebsdatenerfassung erfolgt. Je detaillierter die Erfassung, desto positiver das Ergebnis.

1 **Literatur (Auswahl)**

- 2 • Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e. V. (GALK) – AG Grünflächen-
- 3 informationssysteme: [www.gris.galk.de](http://www.gris.galk.de), Handlungsempfehlungen zur Grünflächen-
- 4 informationssysteme (GRIS), Unterlagen zur Organisation der Erfassung, 1995-2000.
- 5 • Bundesministerium für Wirtschaft und Klima (BMWK) (2022): [www.existenzgruender.de](http://www.existenzgruender.de),
- 6 Businessplan/Kosten und Erlösplanung aus konventioneller Businessplanung

8 **Bewertungsmaßstab**

9 **Tab. 48: Bewertungsmaßstab – K 2.3.1 Kostenplanung**

| Nr. | 1                  | 2   | 3   | 4          | 5          |
|-----|--------------------|---|---|------------|------------|
| 1   | Anforderungsniveau | Summe Bewertungs-<br>punkte <u>aller</u> Teilkrite-<br>rien | Max. Bewertungspunkte je Teilkriterium (TK) |            |            |
| 2   |                    |   | TK 2.3.1.1                                  | TK 2.3.1.2 | TK 2.3.1.3 |
| 3   | Zielwert           | 100 Pkt.  | 40  | 30         | 30         |
| 4   | Referenzwert       | 60 Pkt.   |   |            |            |
| 5   | Grenzwert          | 10 Pkt.   |   |            |            |

10 **Bewertung**

11 **TK 2.3.1.1 Aufstellung eines Kosten- und Erlösplans**

12 **Tab. 49: Anforderungen – TK 2.3.1.1 Aufstellung eines Kosten- und Erlösplans**

| Nr. | 1             | 2        | 3  |
|-----|---------------|----------|--|
| 1   | <b>Punkte</b> | <b>X</b> | <b>Anforderung</b>   |
| 2   | 40            |          | <b>Qualitätsstufe 3:</b><br>Es liegt ein detaillierter Kosten- und/oder Erlösplan vor<br><br><i>oder</i><br>Eine Kosten- und Erlösplanung hat hier wenig bis keine Bedeutung (Begründung). |
| 3   | 20            |          | <b>Qualitätsstufe 2:</b><br>Bezifferte Angaben sind überschlägig zusammengestellt.   |
| 4   | 10            |          | <b>Qualitätsstufe 1:</b><br>Es sind Ansätze einer Kosten- und Erlösplanung vorhanden/erkennbar aber nicht zusammengestellt oder direkt erfasst.  |
| 5   | 0             |          | <b>Qualitätsstufe 0:</b><br>Eine Kosten- und Erlösplanung ist nicht vorhanden, auch nicht in Ansätzen.   |

## TK 2.3.1.2 Kosteneinsparung und Erlössteigerung

**Tab. 50: Anforderungen und Checkliste – TK 2.3.1.2 Kosteneinsparung und Erlössteigerung**

| Nr. | 1<br>Punkte   | 2<br>X   | 3<br>Anforderung   |
|-----|---------------|----------|--|
| 2   | 30            |          | <b>Qualitätsstufe 3:</b><br>≥ 7 Punkte aus Checkliste<br><br><i>oder</i><br>Kosteneinsparung und Erlössteigerungen haben für das Projekt wenig bis keine Bedeutung (Begründung). |
| 3   | 20            |          | <b>Qualitätsstufe 2:</b><br>Kosteneinsparungen und Erlössteigerungen haben für das Projekt eine Bedeutung:<br>4 – 6 Punkte aus Checkliste  |
| 4   | 10            |          | <b>Qualitätsstufe 1:</b><br>Kosteneinsparungen und Erlössteigerungen haben für das Projekt eine Bedeutung:<br>1 – 3 Punkte aus Checkliste  |
| 5   | 0             |          | <b>Qualitätsstufe 0:</b><br>Kosteneinsparungen und Erlössteigerungen haben für das Projekt eine Bedeutung:<br>< 1 Punkt aus Checkliste   |
| 6   | <b>Punkte</b> | <b>X</b> | <b>Checkliste/Anforderung</b>  |
| 7   | 1             |          | Eine Befreiung von der Abwassergebühr durch Entsiegelung und Versickerung ist erwirkt worden.  |
| 8   | 1             |          | Kostenersparnis durch Wassereinsparung (z. B. Bewässerung mit Regenwasser, Regentonnen, etc.)  |
| 9   | 1             |          | Kostenersparnis durch Energieeinsparung (z. B. energieeffiziente Beleuchtung)  |
| 10  | 1             |          | Durch den Erhalt von Bäumen und Sträuchern werden Neupflanzungen vermieden.  |
| 11  | 1             |          | Eine ökonomische Lagerhaltung wird durch den Einsatz von max. drei unterschiedlichen Leuchtmitteln erzielt.  |
| 12  | 1             |          | Geldwerte Leistungen können aktiviert werden (z. B. Einnahmen durch Events).   |
| 13  | 1             |          | Erlöse aus Vermietung/Verpachtung werden erzielt.  |
| 14  | 1             |          | Vermarktbare Ökopunkte werden erarbeitet.  |
| 15  | 1             |          | Erlöse aus Veräußerungen von Ausstattungen, o. ä.  |
| 16  | 1             |          | Sonstige Maßnahmen zur Kosteneinsparung und Erlössteigerung  |

**TK 2.3.1.3 Kostenerfassung der Betriebsaufwendungen**

**Tab. 51: Anforderungen – TK 2.3.1.3 Kostenerfassung der Betriebsaufwendungen**

| Nr. | 1      | 2 | 3   |
|-----|--------|---|---|
| 1   | Punkte | X | Anforderung   |
| 2   | 30     |   | <p><b>Qualitätsstufe 3:</b><br/>                     Es liegt eine detaillierte Jahresrechnung mit den für die Freianlage relevanten Hauptkostengruppen (siehe dazu die <u>Erläuterungen</u>) vor, die ggf. auch fremdgeprüft ist. (Zielvereinbarung, Absichtserklärung).</p> <p>Es werden sowohl die organisatorischen Betriebsdaten (z. B. Auftragsdaten, Personaldaten) als auch die technischen Betriebsdaten (z. B. Maschineneinsatz, Material, etc.) dargestellt.</p> <p><u>oder</u></p> <p>Kostenerfassung der Betriebsaufwendungen spielt wenig bis gar keine Rolle (Begründung).</p> |
| 3   | 20     |   | <p><b>Qualitätsstufe 2:</b><br/>                     Die Jahresrechnung ist überschlägig zusammengestellt mit nahezu allen Hauptkostengruppen (Zielvereinbarung, Absichtserklärung).</p> <p>Es werden <u>entweder</u> die organisatorischen Betriebsdaten (z. B. Auftragsdaten, Personaldaten), <u>oder</u> aber die technischen Betriebsdaten (z. B. Maschineneinsatz, Material, etc.), dargestellt.</p> <p><u>oder</u></p> <p>TK 2.1.1.1 wurde mind. mit Qualitätsstufe 2 bewertet.</p>   |
| 4   | 10     |   | <p><b>Qualitätsstufe 1:</b><br/>                     Bezifferte Angaben sind bestenfalls überschlägig, aber nicht zusammengestellt vorhanden (Zielvereinbarung, Absichtserklärung).</p> <p>Die Betriebsdaten wurden für mind. eine Hauptkostengruppe erstellt.</p>  |
| 5   | 0      |   | <p><b>Qualitätsstufe 0:</b><br/>                     Es erfolgte keine Kostenerfassung der Betriebsaufwendungen.</p>  |

**Kommentare zur Bewertung/Nachweisführung**

|  |            |
|--|------------|
|  | K 2.3.1    |
|  | TK 2.3.1.1 |
|  | TK 2.3.1.2 |
|  | TK 2.3.1.3 |

## 1 **Anlage**

### 2 Erläuterungen zu TK 2.3.1.1 Aufstellung eines Kosten- und Erlösplans

3 Eine strukturierte und detaillierte Erfassung aller Kosten und Erlöse über die Zeit kann z. B.  
4 über ein GRIS oder ein anderes Planungsinstrument erfolgen. Möglich ist, eine Gliederung zu  
5 verwenden, wie sie z. B. im „Erfolgsplan“ öffentlicher Betriebe oder in einer Gewinn- und Ver-  
6 lustrechnung (GuV) angewendet wird. Es sollten alle (geplanten) Aufwendungen und Erträge  
7 des Betriebs abgebildet werden, auch Positionen nach den Vorschriften des HGB, wie z. B.  
8 Abschreibungen, Wertberichtigungen und Abgrenzungspositionen.

9 Wie z. B. im GRIS-Leitfaden der GALK (<http://www.gris.galk.de/>) dargestellt, kommen als we-  
10 sentliche Steuerungs- und Auswertungsdaten infrage:

- 11 • Pflegepläne und Ausschreibungen;
- 12 • Kostenermittlung;
- 13 • Soll/Ist-Vergleich;
- 14 • Pflegekostenkalkulation;
- 15 • Arbeitskräfteplanung für Pflegeplan;
- 16 • Maschineneinsatzplanung;
- 17 • Fremdpflege;
- 18 • Simulation verschiedener Pflegestufen/-typen;
- 19 • Pflegehäufigkeit pro Jahr;
- 20 • Zeitaufwand.

21 Wurde bei der Lebenszykluskostenberechnung (TK 2.1.1) bereits eine detaillierte Berechnung  
22 der Pflege- und Wartungskosten durchgeführt, so können diese in den Kostenplan übertragen  
23 und um die Betriebskosten (Strom/Wasser/Gebühren etc.) ergänzt werden. Die Erlöse werden  
24 entsprechend gegengerechnet.

### 25 Erläuterungen zu TK 2.3.1.2 Maßnahmen zur Kosteneinsparung/zu Erlössteigerungen:

26 Beispiele für Einsparungspotentiale:

- 27 • Durch Entsiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser werden Abwasserge-  
28 bühren vermieden.
- 29 • Durch Wassereinsparung (z. B. Bewässerung mit Regenwasser) werden Kosten einge-  
30 spart.
- 31 • Durch Energieeinsparung (z. B. energieeffiziente Beleuchtung) werden Kosten einge-  
32 spart.
- 33 • Durch den Erhalt von Bäumen wird die Neupflanzung als Ersatzmaßnahme vermieden  
34 und damit Kosten eingespart.
- 35 • Durch geeignetes Bodenmanagement werden Transport- und Entsorgungskosten ge-  
36 spart.

37 Beispiele für Erlössteigerungspotentiale:

- 38 • Es werden Erlöse aus Vermietungen/Verpachtungen erzielt.
- 39 • Es werden (vermarktbar) Ökopunkte erarbeitet.
- 40 • Es werden (vermarktbar andere) Ausgleichsleistungen erbracht (Erwirtschaftung von  
41 Ausgleichsabgaben).
- 42 • Erlöse aus Veräußerungen von Ausstattungen o. Ä.

1 Erläuterungen zu TK 2.3.1.3 Kostenerfassung der Betriebsaufwendungen:

2 Werden die Betriebsaufwendungen, ggf. nach Anlagenteilen getrennt erfasst?

- 3 • Durchführung einer Kostenerfassung in den Hauptkostengruppen (vgl. unten) pro Be-
- 4 tribsjahr;
- 5 • Vollständigkeit und Detailtiefe der Zusammenstellung;
- 6 • Prüfung nach Vier-Augen-Prinzip;
- 7 • Dokumentation.

8 Erstellung einer Jahresabrechnung der Kosten und der Erträge für die Freianlage anhand einer

9 Checkliste, z. B. per GRIS.

10 Die im Folgenden genannten Kostengruppen können als **Hauptkostengruppen** in der Pflege

11 von Freianlagen angesehen werden:

- 12 • Baumpflege inkl. Lichtraumprofilherstellung und Herstellung der Verkehrssicherheit,
- 13 • Gehölzpflege inkl. Gehölzschnitt, Heckenschnitt, Düngen, Aufwuchs entfernen etc.
- 14 • Rasen mähen, vertikutieren, aerifizieren, düngen, beregnen, Rasenkaten stechen etc.,
- 15 • Wiesen, Bankette und begrünte Beläge mähen;
- 16 • Beetpflege inkl. unerwünschten Aufwuchs entfernen, Bodenlockerungen, Rückschnitt etc.
- 17 • Pflanzungen und Pflege von Wechselflor und Kübelpflanzen;
- 18 • Pflege von Fassaden- und Dachbegrünung;
- 19 • Verkehrssicherung in allen Bereichen (Baumkontrolle, Spielgeräte o. Ä.);
- 20 • Laub entfernen, Unrat entfernen;
- 21 • Wartung und Pflege von befestigten Flächen sowie Treppen und Rampen inkl. Kehren,
- 22 Fugen nachfüllen, Wassergebundene Wegedecken pflegen etc.;
- 23 • Reinigen, Egalisieren von Fallschutzflächen, Reinigung von Spielsandflächen;
- 24 • Reinigung und Wartung von Wasserbaulichen Anlagen, Wasserpflanzen und Wasseran-
- 25 lagen;
- 26 • Reinigung von Abläufen und Rinnen.

27 Je nach Ausstattung der Freianlage sollte für den Großteil dieser Kostengruppen eine anla-

28 genspezifische Kostenerfassung durchgeführt, dokumentiert und ggf. geprüft werden. Ggf.

29 können die Wartungs- und Pflegekosten aus der Lebenszyklusbetrachtung K 2.1.1 übertragen

30 werden.