

Kompetenz Partner

Glas-Fassadenreinigung als Gemeinschaftsarbeit

Der großflächige Einsatz von Glas ist in der modernen Architektur ein elementares Gestaltungsmittel. Glas muss dabei verschiedene Anforderungen an Funktionalität und Ästhetik erfüllen. Die Verwendung der großen Glasflächen, die oftmals bis zum Boden reichen, soll ein Verschwimmen des Innen- und Außenraumes bewirken und viel Licht in die Räume hineinbringen. Unterstützt wird die klare Gestaltung der Fassade durch dunkle Elemente aus beispielsweise Metall, die der Transparenz des Glases entgegenwirken. Diese Architektur im Spannungsfeld zwischen Ästhetik und Funktionalität geht zurück auf die zukunftsweisende Ausrichtung auf „nachhaltiges Bauen“. Neue Technologien und Werkstoffe minimieren dabei den Energieverbrauch und somit die Nebenkosten.

Paspartou

Mit dem flexiblen, individuellen und zeitlosen Entwurf des Mönchengladbacher Architekturbüros Hartmann Architekten bildet, die Gewerbeimmobilie Paspartou ein beispielhaftes Exemplar der modernen Architektur. Der Name „Paspartou“ bezieht sich dabei auf die kraftvolle, metallische Rahmenkonstruktion, welche die einzelnen Glasfassaden mit ihren filigranen Fensterprofilen umschließt. Der Gebäudekomplex besteht aus zwei sieben Etagen hohen, hexagonalen Einzelkörpern mit je 5.000 qm Büro-, Handel- und Gewerbefläche und bildet das Entree zum Nordpark Mönchengladbach. Nur drei Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, mit direkter Anbindung an die Autobahn A 61, ist in den letzten Jahren ein Top-Spielfeld für Gewerbe unter den Leitbildern Sport, Business und Freizeit entstanden, das bereits über 2000 Menschen einen Arbeitsplatz bietet. Von 1945 an bis 1996 nutzte die Britische Rheinarmee den Nordpark als Kaserne den Ayrshire Barracks North und verfügte in unmittelbarer Nähe über ein großes Material- und Fahrzeuglager. Rund um das Fußballstadion von Borussia Mönchengladbach siedelten sich hier in den letzten Jahren zahlreiche Unternehmen an. Das Paspartou bildet jedoch mit seiner einzigartigen Ästhetik, erinnernd an zwei schwarze Kristalle, einen Blickfang in der prominenten Nachbarschaft. Erhaben auf einem 80 cm hohen Sockel stehend, gewähren die beiden Bürotürme, einen großzügigen Blick auf die umliegende Landschaft des Nordparks. Der durchgängige Sockel trennt das private vom öffentlichen Gelände und ist als verbindende „Plaza“ gestaltet. Unterhalb des Sockels befindet sich eine zweigeschossige Tiefgarage für Pkws und Fahrräder. Die neu gebaute Immobilie wurde 2018, unter viel Beifall für die künstlerische Gestaltung, seiner Nutzung übergeben. Für die Immobilienverwaltung ist die GEBAB Unternehmensgruppe zuständig, eine der führenden deutschen Beteiligungsgesellschaften. Sie ist zuständig für die störungsfreie Instandhaltung und Werterhaltung der Immobilie. In der Summe eine sehr ambitionierte Aufgabe, weil bei jeder Entscheidung die Waage zwischen Kosten und Qualität

austariert werden muss. Denn betrachtet man die Kosten über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg, stellt man fest, dass nur circa 20 Prozent auf Planung und Bau, dem gegenüber aber 80 Prozent auf die Bewirtschaftung während der Nutzung einer Immobilie entfallen. Den größten Anteil innerhalb dieser Aufwendungen nehmen die Themenbereiche Reinigung und Instandhaltung ein. Ähnlich der menschlichen Haut, regiert auch die äußere Hülle einer Immobilie sehr anfällig auf Umweltemissionen. Deshalb ist es notwendig, diese negativen Einwirkungen, durch eine regelmäßige, Fachleute raten mindestens zweimal pro Jahr, durchzuführende Glas- und Fassadenreinigung zu minimieren.

Dienstleister-Kompetenz

Im Zyklus der Ausschreibung der Glas- und Fassadenreinigung am Paspertou versuchten sich in den letzten zwei Jahren schon unterschiedliche Gebäudedienstleister. Bei einer Außenfläche von ca. 2800m² pro Turm ist diese Dienstleistung natürlich kein leichtes Unterfangen. Im Herbst 2019 wurde letztlich das mittelständische, ebenfalls in Mönchengladbach beheimatete Unternehmen GTS-Dienstleistungen von der GEBAB angefragt. Dazu berichtet Andreas Bohlscheid, Geschäftsführer der GTS-Dienstleistungen in Mönchengladbach: „Ich kann mich noch gut an die Anfrage erinnern. Die Möglichkeit an einem solch repräsentativen Gebäude zu arbeiten, ist eine gute Chance unser Können unter Beweis zu stellen. Unsere Fachkompetenz im Leistungssegment Glas- und Fassadenreinigung konnten wir sehr gut durch unsere entsprechende Fachabteilung, die aus sechs erfahrenen Glas- und Fassadenreinigern besteht, darstellen.“ Bei der GTS-Dienstleistungs GmbH handelt es sich um einen mittelständischen Dienstleister, der seine Umsätze zu 95 Prozent mit der klassischen Gebäudereinigung erwirtschaftet, die restlichen 5 Prozent generieren sich aus infrastrukturellen Dienstleistungen wie Grünpflege und Winterdienste. 700 Mitarbeiter, die von der Zentrale aus gesteuert und eingesetzt werden, sorgen an unterschiedlichen Standorten, schwerpunktmäßig in Nordrhein-Westfalen, aber auch in Braunschweig, Hannover, Neuwied und im benachbarten niederländischen Ausland für einen Gesamtjahresumsatz im oberen einstelligen Millionenbereich. 1993 als Spezialist für die Reinigung von Wohnkaufhäusern gegründet, bietet man heute zielgruppenübergreifend seine Dienstleistungen an, die bis zur Reinigung von Boden, Wand und Decke in betrieblichen Produktionsstätten reichen. Ein umsatzträchtiger Eckpfeiler in ihrem Leistungsportfolio bildet die Fachabteilung Glas- und Fassadenreinigung, die von dem Abteilungsleiter Nue Nicoliqui geführt wird. Dieses Kern-Team dokumentiert seine Kompetenz durch jährliche nennenswerte Wachstumsraten. N. Nicoliqui erklärt den Erfolgsweg: „Grundsätzlich überzeugen unsere Angebote nicht durch „billig“, sondern durch „preiswert“. Dies bedeutet, dass wir die notwendigen Qualitätskriterien nicht unterschreiten und somit immer zu einem Preis anbieten, der als Ergebnis eine wertige Glas- und Fassadenreinigung produziert. Denn Reinigung bedeutet immer „Produktion von Sauberkeit“ und unterliegt somit betriebswirtschaftlichen Rahmendaten. Geschäftsführer Andreas Bohlscheid freut sich über die Bestätigung dieser Marktstrategie: „Unser Ziel, eine zufriedenstellende Reinigung zu leisten, spiegelt sich darin wieder, das wir einmal erhaltene Objektaufträge in Folge bestätigt bekommen, indem wir Folgeaufträge verbuchen können. So auch jetzt hier beim Paspertou. Nach der Glas- und Lamellenreinigung im Herbst letzten Jahres, erhielten wir auch hier die erneute Anfrage für den Reinigungsauftrag zur Glas-, Fassaden- und Lamellenreinigung.“ Nue Nicoliqui beschreibt die Vorgehensweise des Dienstleisters nach einer Anfrage für die Glas- und Fassadenreinigung: „Es geht kein Angebot raus, bevor wir uns nicht mit einem Kompetenzpartner der Höhenzugangstechnik besprochen haben. Wenn die Fragen der

Höhenzugangstechnik nicht geklärt sind, kann kein vollständiges Angebot abgegeben werden.“ Im konkreten Fall war diese notwendige Fachkompetenz schon vorhanden, da vor Jahresfrist das französische Vermietunternehmen Kiloutou seine Zentrale in Deutschland im Paspertou etabliert hat.

Höhenzugangs-Kompetenz

Martin Stasch, Key Account Manager Kiloutou Deutschland erklärt die Kooperation in diesem Fall: „Selbstverständlich haben wir uns sehr darüber gefreut, dass wir mit dem Dienstleister GTS zusammen unsere unterschiedlichen Fachkompetenzen in einem gemeinsamen Projekt zusammenführen konnten. Dies besonders deshalb, weil es uns äußerst getroffen hätte einen Wettbewerber für Höhenzugangstechnik vor unserer Deutschland Zentrale anzutreffen. Kommt noch hinzu, dass es für den Dienstleister ja besonders vorteilhaft war, dass wir die örtlichen und baulichen Gegebenheiten des zu reinigenden Objektes bereits kannten, weil wir ja mit dem Umfeld „unseres Zuhauses“ bestens vertraut sind.“ Dieser Glücksfall ist die örtlich bedingte Ausnahme und nicht das Tagesgeschäft an den vierzehn Standorten in Deutschland. In 2016 startete die französische Kiloutou Group seine Aktivitäten auf dem deutschen Markt mit der Übernahme des Vermietbetriebes Starlift GmbH in Nord- und Ostdeutschland. Inzwischen ist die bundesweite Präsenz durch weitere Übernahmen und anschließende Eingliederungen der regionalen Standorte in Südwestdeutschland (Butsch&Meier GmbH), im Rheinland (GL-Verleih), in Westfalen (M+S Arbeitsbühnen), im Sauerland (Werner Middeke Arbeitsbühnen) und in Hessen (Wiesecker Werkzeugvermietung e.K.) kontinuierlich gestärkt worden.

Stephan Kulawik, CEO Kiloutou Deutschland GmbH, kennzeichnet die Unternehmensstrategie: „Unsere klare Zielvorgabe für unsere bundesweite Präsenz besteht darin, der „lokale Champion“ an unseren jetzigen und zukünftigen Standorten zu sein. Durch organisches Wachstum, neue Standorte und Übernahmen wollen wir unsere Marktpräsenz erweitern. Darüber hinaus tätigen wir signifikante Investitionen in den bestehenden Maschinenpark, damit wir unseren Kunden die modernste Höhenzugangstechnik die der Weltmarkt bietet zur Verfügung stellen können.“ Bei diesem Wachstumskurs will sich der Vermieter besonders auch auf die Bedürfnisse des Zielmarktes der Unternehmen des Gebäudereiniger-Handwerks konzentrieren. Dabei legt er besonders die Akzentuierung auf die Beratung, indem man den Dienstleistern anbietet, alle Fragen für einen effizienten und sicheren Einsatz von Arbeitsbühnen vor Ort mit ihm gemeinsam zu besprechen. Somit ergänzen sich beide Kompetenzen und ermöglichen unter ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltigen Parametern die Formulierung eines überzeugenden Angebots.

Beratungs-Kompetenz

Grundsätzlich muss bei allen Dienstleistungen oberhalb von sieben Metern die Situation der Erreichbarkeit des Einsatzortes im Vorfeld geklärt werden. Diese Erreichbarkeit kann durch schmale Zufahrten, Überbauten bei Toreinfahrten, sensitive Unterböden wie zum Beispiel Pflaster-, Gras- oder Sandböden in Außenbereichen oder empfindliche Bodenbeläge in Innenbereichen wie Parkett, Marmor, Schwingböden in Sporthallen und trittsichere, keramische Belege (GS-Fliesen) in Schwimm-/Freizeitanlagen beeinträchtigt oder sogar vollkommen verhindert werden. Nachdem die Zufahrtsproblematik geklärt ist, müssen anschließend die Maximalwerte für die Bodenbelastung (Flächenpressung kN/m²) ermittelt werden. Diese sind besonders wichtig, damit bei der Überfahrt keine Beschädigungen der Untergründe, eventuell unterbaute Tiefgaragen, Lichtschächte, verursacht werden. Am Einsatzort angelangt sind dann die optimalen Standorte festzulegen, damit die Arbeitsbühne

zu allererst sicher aber auch effizient positioniert werden kann. Denn Effizienz bedeutet, dass die zum Einsatz kommende Arbeitsbühne so wenig wie möglich versetzt werden muss, weil dies unproduktive Arbeitszeit bedeutet und somit die Wirtschaftlichkeit negativ beeinflusst. Diese Analyse entscheidet dann darüber, welche Art von Arbeitsbühne überhaupt eingesetzt werden kann. Zur Auswahl stehen LKW-Arbeitsbühnen, Anhänger-Arbeitsbühnen, Scheren-Arbeitsbühnen, Ketten-Arbeitsbühnen (Raupe) und Personenlifte. Martin Stasch ergänzt diese Grundsätze um weitere Erfahrungswerte aus der Praxis: „Wir empfehlen unseren Kunden immer nach dem Grundsatz der „vorausschauenden Vermietung“ zu entscheiden. Ein Gebäudereinigungs-unternehmen das sich einfach nur eine Bühne bestellt und vielleicht das erste Mal damit arbeitet läuft Gefahr, mehr Schäden anzurichten als wirklich Geld damit zu verdienen. Deshalb ist es uns auch besonders wichtig, unsere Mieter vor diesen vermeidbaren negativ Erlebnissen zu bewahren indem wir uns mit dem Kunden zusammensetzten und das Projekt detailliert besprechen. Zu klärende Details sind unter anderem in welchem Zeitfenster ist das Objekt zu reinigen, sind Sondergenehmigungen bei der Stadt zu beantragen, müssen Absperrungen vorgenommen werden und last but not least ist fachkundiges Bedienerpersonal beim Dienstleister vorhanden.“

All diese Fragen wurden auch bei der anstehenden Glas- und Fassadenreinigung der beiden schwarzen Bürotürme des Paspertou mit dem Dienstleister GTS/Mönchengladbach analysiert. Die vor-Ort-Analyse erstellte eine Mitarbeiterin der Kiloutou Mietstation aus Köln mit dem GTS-Abteilungsleiter N. Nicoliqui. Dieses Zusammenwirken der Fachkompetenzen ergab, dass als Ergebnis bei diesem Objekt drei unterschiedliche Arbeitsbühnen eingesetzt werden müssen. Die LKW-Arbeitsbühne Palfinger P 300KS mit einer Arbeitshöhe von dreißig Metern bei einer maximalen seitlichen Reichweite von 20,50 Metern bei einer Korblast von einhundert Kilogramm. Diese Bühne wurde deshalb empfohlen, weil die notwendige Stellfläche zur optimalen Nutzung der Arbeitsradien vorab abgegrenzt und gesichert werden konnte. Somit konnte das zeitintensive Umsetzen auf ein Minimum reduziert werden. Für die Bereiche mit schmalen Zufahrten oder limitierten Aufstellflächen kam die LKW-Arbeitsbühne P 280 B mit einer Arbeitshöhe von 27,60 Metern und einer maximalen seitlichen Reichweite von 12,60 Metern sowie einer maximalen Reichweite hinten von 16,90 Metern, zum Einsatz. Besonders für die Reinigung der Flächen oberhalb des Vorbaus im Eingangsbereich stellt diese Höhenzugangstechnik eine ökonomische Problemlösung dar, ohne Risiken der Beschädigung der Vorbaukanten. Diese beiden LKW-Arbeitsbühnen konnten aber nicht überall an den Paspertou-Bürogebäuden eingesetzt werden. M.Stasch beschreibt die Einsatzproblematik: „Teilbereiche der Gebäuderückseite sind von Rasen- und einer verdichteten Grünfläche umgeben. Kommt noch hinzu, dass die Flächen abschüssig und nur über eine Bodenschräge zu erreichen sind. Dort einen LKW einzusetzen, besonders wenn die Grünflächen durch Regen aufgeweicht sind, ist nicht möglich. Deshalb wurde eine sogenannte „Raupe“ (kettengestützte Arbeitsbühne) eingesetzt. Mit ihr konnte die Steinkante, die Straße und Bürgersteig von den Grünflächen abgegrenzt, problemlos ohne Beschädigung überfahren werden. Aufgrund der optimalen Gewichtsverteilung auf die Kette, hinterlässt diese Arbeitsbühnenvariante auch keine Spuren auf der begrünten Bodenfläche. Bei der Raupe handelt es sich um die Ruthmann Bluelift SA31, mit einer Arbeitshöhe von 31 Metern und einer maximalen seitlichen Reichweite von 17,3 Metern bei einer Korblast von einhundertzwanzig Kilogramm. Die Flächenpressung beträgt unter der Kette 65,30 kN/m².

Ergebnis: Kompetenz-Partnerschaft

Seit mehr als dreißig Jahren beschäftigt sich Nue Nicoliqui mit dem Thema Glas- und Fassadenreinigung und hat so die architektonischen Veränderungen im beruflichen Alltag

hautnah miterlebt: „Damals war es ein ganz anderes arbeiten an der Fassade, viel weniger Bühnentechnik, viel mehr mit Leiter oder Gerüst, ab und zu mit Teleskopstange oder viel zu häufig „rausgeklettert“. Das führte damals ursächlich zu viel mehr Unfällen!“ Und Geschäftsführer Andreas Bohlscheid beurteilt die neue Geschäftsbeziehung wie folgt: „Am Objekt Paspertou haben wir ja zum ersten Mal mit dem Vermietunternehmen Kiloutou zusammen gearbeitet und ein positives Ergebnis erzielt. Da die gesamte Thematik Höhenzugangstechnik auf Kompetenz, Zuverlässigkeit und Vertrauen basiert, möchten wir nicht ständig den Anbieter von Arbeitsbühnen wechseln und suchen eine Zusammenarbeit, die nicht nur lokal auf Mönchengladbach und regional auf die Umgebung begrenzt bleibt. Wir stellen höchste Anforderungen an die Beratungskompetenz und wissen, dass man diese nur in einem gemeinsamen Gespräch vor Ort bündeln kann. Wir müssen uns auf den Zulieferer in diesem Moment voll und ganz verlassen können, was einen internen, intensiven Austausch voraussetzt. Selbstverständlich ist es dabei legitim, dass dabei jeder seine wirtschaftlichen Interessen verfolgt. Das Kompetenz-Ziel muss aber lauten, den Auftrag gemeinsam zu erhalten.“

Weiter Informationen erhalten Sie online unter:

www.dialog-portal.info/portal/kiloutou1/

Kiloutou Deutschland GmbH

- Headquarter Geschäftsadresse -

Am Nordpark 1

D- 41069 Mönchengladbach

Tel.: +49 2161 5730 600

Unternehmensportrait

Als drittgrößter Vermieter Europas und Hauptakteur in der Gerätevermietung in Frankreich bietet die Kiloutou-Gruppe Lösungen mit Produkten und Dienstleistungen für eine breitgefächerte Klientel: nationale Key Accounts, Bauunternehmen, Handwerker, Gebietskörperschaften und öffentliche Einrichtungen, Industriebetriebe, Dienstleister.

Mit dem größten Angebot des Marktes, das etwa 1000 Referenzen und über 250.000 Materialien umfasst, ist die Kiloutou-Gruppe in verschiedensten Bereichen tätig: Arbeitsbühnen, Bau- und Erdbaumaschinen, Rohbau und Innenausbau, Nutzfahrzeuge und Eventausstattung. 2018 wurde ein Umsatz von ca. 690 Millionen Euro erwirtschaftet, wobei das Unternehmen 6.000 Mitarbeiter beschäftigt. Kiloutou expandiert weiter und zählt mittlerweile nahezu 500 Standorte, wovon sich etwa 50 bei einschlägigen Baufirmen und etwa 30 bei zentral gelegenen, so genannten Nahversorgungsbetrieben befinden. Das Netzwerk verfügt zusätzlich über Standorte in Polen, Spanien, Italien und in Deutschland.

BU's:

Motiv 1: Personen

BU: Eine Kompetenz-Partnerschaft von GTS-Dienstleistungen Mönchengladbach und Kiloutou Deutschland ermöglichte die Glas-Fassadenreinigung am Paspertou. Von links nach rechts: Nuri Bulgan, Nue Nicolici, Andreas Bohlscheid, Wassili Georgoudis, Stephan Kulawik und Martin Stasch

Motiv 2: Einweisung

BU: Besondere Akzentuierung wird auf die Beratung gelegt, alle Fragen für einen effizienten und sicheren Einsatz von Arbeitsbühnen vor Ort mit ihm gemeinsam zu besprechen.

Motiv 3: weißer LKW

BU: Bei der Reinigung der Flächen oberhalb des Vorbaus im Eingangsbereich stellt die LKW-Arbeitsbühne Palfinger P 300KS eine ökonomische Problemlösung dar, ohne Risiken der Beschädigung der Vorbaukanten.

Motiv 4: gelber LKW

BU: Für Bereiche mit schmalen Zufahrten oder imitierten Aufstellflächen kam die LKW-Arbeitsbühne P 280 B zum Einsatz.

Motiv 5: Kette

BU: Nur mit einer „Raupe“ (kettengestützte Arbeitsbühne) konnte die Steinkante, die Straße und Bürgersteig von den Grünflächen abgrenzt, problemlos ohne Beschädigung überfahren werden.