

Ergebnisorientierte Reinigung in städtischen Immobilien am Beispiel des Ratsgymnasiums in Minden

Im Schnitt übersteigen die Betriebskosten nach sieben Jahren die ursprünglichen Erstellungskosten von Gebäuden. Mit rund 40 % Anteil an den Betriebskosten stellen die Kosten für Gebäudereinigung den größten Anteil dabei dar und sind damit für eine Vielzahl von Organisationen ein nicht zu unterschätzender Kostenfaktor. Besonders betroffen hiervon sind die hoch frequentierten Objekte der öffentlichen Hand wie Kindergärten, Schulen, Kindertagesstätten und Verwaltungsgebäude mit hohem Anteil an Publikumsverkehr.

Ziel dieser Arbeit ist es, das System der ergebnisorientierten Reinigung der Stadt Köln so zu modifizieren und weiter zu entwickeln, dass es in einer Stadt wie Minden Anwendung finden kann. Eine solche Modifizierung ist notwendig, da die organisatorischen Voraussetzungen zwischen einer Großstadt wie Köln und kleineren Städten wie Minden sehr unterschiedlich sind. Das gilt im Besonderen für die Personalbereitstellung zur Qualitätskontrolle und für die Möglichkeit zur Mitarbeiterschulung. Die Einführung des neuen Systems in Minden erfolgt beispielhaft am Objekt ‚Ratsgymnasium Minden‘.

Im ersten Abschnitt der Arbeit werden dazu die nötigen Grundlagen erläutert. Hierzu zählen die Anforderungen an städtische Immobilien (neues Steuerungsmodell) von Seiten der Nutzer und diesbezügliche rechtliche Bestimmungen. Ebenfalls werden die Zusammenhänge von Facility Management und Gebäudemanagement sowie die entsprechenden Normen beschrieben und erläutert. Der letzte Teil des ersten Abschnittes stellt eine Einführung in übliche Reinigungs- und Pflegemaßnahmen zum Gebäudeerhalt dar.

Im zweiten Abschnitt werden anschließend die Systeme der ergebnisorientierten und tätigkeitsorientierten Reinigung vorgestellt. Basierend auf den Systembeschreibungen erfolgt im nächsten Schritt eine Analyse der Stärken und der Schwächen und der generellen Anwendbarkeit der Konzepte im Bezug auf die Organisationsstrukturen aller Beteiligten.

Die Analyse bildet die Basis des im dritten Abschnitt zu entwickelnden Konzepts für das Ratsgymnasium in Minden. Dazu werden zunächst die relevanten Objektinformationen zu Nutzern, Anforderungen und dem Gebäude selbst beschrieben. Anschließend werden die projektspezifischen Parameter der ergebnisorientierten Reinigung entwickelt. Im letzten Schritt wird dann für das entwickelte Konzept ein System der Qualitätssicherung erstellt.

Kontakt: andre.petsch@gmx.de

Erstprüfer: Prof. Dr.-Ing. Ulrich Schramm
Zweitprüfer: Prof. Dr.-Ing. Andreas Uffelman