

Anspruchsvolles Objekt in der Kölner Innenstadt

Die Architektur steht im Vordergrund

Anfang September hat in Köln Peek & Cloppenburg eine neue Filiale eröffnet. Highlight der Architektur ist eine in alle Richtungen gewölbte Glasfassade, die aus der Vogelperspektive an einen Walfisch erinnert. Sie kann nur von außen gereinigt werden und stellt entsprechend hohe Anforderungen an das ausführende Dienstleistungsunternehmen. Ein Beitrag von *Michaela Heider-Peschel*.

Das „Weltstadthaus“ der Düsseldorfer Peek & Cloppenburg KG in der Kölner Einkaufsmeile Schildergasse besticht durch seine außergewöhnliche Architektur. Entworfen vom italienischen Stararchitekten Renzo Piano, wurde es am 7. September eröffnet. Bei einer Verkaufsfläche von ca. 15 000 m², verteilt auf fünf Stockwerke, bleiben in der Einkaufsoase fast keine Wünsche offen.

Keine störende Befahranlage

Die gewölbte Glasfassade kommt auf eine Gesamtfläche von ca. 5600 m², die aus 6800 schuppenförmig angeordneten Glasscheiben in Einzelgrößen von 60 x 120 cm bestehen. Die gesamte Glasfläche muss so-

wohl im Innen- als auch Außenbereich mit Spezialgeräten gereinigt werden. „Dazu kommt noch die Wölbung des Gebäudes, so dass keine normalen Steigergeräte eingesetzt werden können“, berichtet der Architekt Peter Klein, zuständig für den Vertrieb der Wieprecht Gebäude-Management und Reinigungs-Service KG aus Köln. „Außerdem kann die gesamte Fassadenfläche nur von außen gereinigt werden, da es keine zu öffnenden Fensterflächen gibt, die eine Reinigung von innen erlauben!“

Bereits in der Planungsphase hat man sich Gedanken über die notwendige Reinigung gemacht. Eine Befahranlage kam allerdings nicht in Frage, da sich deren Profile störend auf das filigrane Konzept auswirken wür-



Für die Innenreinigung des Glases kommen Spezialfahrzeuge zum Einsatz, die extra für diesen Einsatz gefertigt werden. Hier muss vor allem auf die Statik geachtet werden.

BILDER: HEIDER-PESCHEL

den. „Das war nicht gewollt. Die Architektur steht im Vordergrund“, erzählt Peter Klein. „Wir mussten für dieses anspruchsvolle Gebäude ein anderes Reinigungskonzept entwickeln.“

Zwar fanden bereits in der Genehmigungsphase Gespräche mit der Stadt Köln statt, welche Maßnahmen ergriffen werden können, um die Reinigung der Glasfassade zu ermöglichen. „Es können beispielsweise teilweise Straßen ge-

sperrt werden“, erzählt Peter Klein. „Das wollten wir allerdings durch unser Konzept vermeiden. Von Anfang an war unser Ziel, die Reinigungsarbeiten ohne aufwändige Straßensperren durchzuführen.“

Drei Konzepte im Blickpunkt

„Unsere erste Idee war, einen selbstfahrenden Reinigungsroboter einzusetzen“, blickt Peter Klein zurück. Er bewegt sich mit



Der mobile Kran mit einer Gittermastfaltkonstruktion erreicht eine Höhe von 42 m. Speziell für diesen Einsatz wurde ein Arbeitskorb entwickelt, der sich an die Fassade anpasst.

Hilfe von Saugarmen entlang der Fassade. Allerdings kann er nur senkrechte glatte Flächen reinigen, so dass er wegen der Wölbung nicht in Frage kam. „Als Nächstes dachten wir an Kletterreiniger, die über eine Bergsteigerausbildung verfügen. Hier hätte allerdings die Reinigung zum einen sehr lange gedauert. Zum anderen handelt es sich um Bergsteiger- und nicht um Reinigungsspezialisten, so dass außerdem die Qualität gelitten hätte. Also haben wir uns für die dritte Möglichkeit entschieden“, erinnert sich Peter Klein. Um Qualität sicherzustellen und möglichst kurze Reinigungszeiten zu erreichen, kommen Spezialkräne zum Einsatz, die erstmals bei der Bauabschlussreinigung im August ihre Flexibilität bewiesen.

Ohne den Straßenverkehr zu beeinträchtigen, wird ein Kran an zwei Standorten aufgestellt. Von diesen beiden Stellen aus kann die gesamte Fassade gereinigt werden. Es handelt sich um einen Mobilbaukran mit einer Gittermastfaltkonstruktion. „Der Kran sieht nicht spektakulär aus, aber es gibt ihn nur zweimal in Deutschland“, macht Peter Klein klar. Er ist sehr beweglich und kann sich der Fassade etwas anpassen.

Das Fahrzeug hat eine Länge von 15,90 m, ist 2,75 m breit



und 4 m hoch. Bei senkrecht stehendem Mast wird eine Höhe von über 35 m erreicht, die durch einen waagerechten Ausleger auf insgesamt 42 m erhöht werden kann. Das Gesamtgewicht beträgt 48 t. „Speziell für diese Anforderungen wurde ein Arbeitskorb entwickelt, der sich der Fassade anpasst. Der Korb verfügt über Räder beziehungsweise Rollen, die schützen und Schäden vermeiden“, erläutert Heinz Jonas, Fachwirt für Reinigungs- und Hygienemanagement bei Wieprecht und zuständig für die Arbeiten vor Ort. Aus dem 6 m breiten Korb können die Spezialisten die Fassade in luftiger Höhe reinigen. Drei Reinigungskräfte sind im Einsatz und sorgen für zügiges Arbeiten. „Natürlich

Die drei Mitarbeiter des Gebäudedienstleisters sind mit dem Anlegen des Sicherheitsgeschirrs ausreichend für die Arbeiten in der Höhe gesichert.



Claudia Frobese (Geschäftsführerin), Heike Sulimma, Heinz Jonas, Peter Klein von der Wieprecht Gebäude-Management und Reinigungs-Service KG wenige Wochen vor der Eröffnung der neuen Peek-&-Clopensburg-Filiale. Zu diesem Zeitpunkt fand gerade die Bauabschlussreinigung statt.

sind sie jederzeit entsprechend gesichert, so dass nichts passieren kann“, macht Heinz Jonas deutlich.

Zur Unterstützung des Krans wird ein weiteres Spezialgerät eingesetzt, das schon durch seinen Namen Gecko seine Beweglichkeit und Kletterfähigkeit demonstriert. Es erreicht auch die schwierigsten Fassadenstellen. Mit einem Gelenksystem, bestehend aus drei klappbaren Armen, ist eine Arbeitshöhe von bis zu 30 m möglich. Außerdem sorgt eine seitliche Auslagerung von bis zu 12 m dafür, dass auch die schwierigsten Fassadenbereiche erreicht werden können. Die kompakte Bauweise mit einem Gesamtgewicht von 3,8 t erlaubt den Einsatz auch auf kleinsten Standflächen. Das Gerät ist nur 90 cm breit, wird durch vier ausfahrbare Teleskopstützen gehalten und hat im eingefahrenen Zustand nur eine Höhe von unter 2 m. „Hier sorgen zwei weitere erfahrene Mitarbeiter, dass wirklich jede Ecke sauber wird“, so Heinz Jonas.

Für die gesamte Reinigung der Außenfassade werden fünf bis sechs Tage veranschlagt. Drei Reinigungsintervalle sind zurzeit im Jahr angesetzt. Auch im Innenbereich ist eine dreimalige Reinigung geplant. Die Unterhaltsreinigung der Glasbrüstung und Glasdächer wird natürlich laufend sichergestellt. „Wir sind auch komplett für die Unterhaltsreinigung im Hause verantwortlich“, erzählt Heinz Jonas.

Fassadenreinigung als Knackpunkt

„Wir haben übrigens Peek & Cloppenburg von uns aus auf die Reinigung des Gebäudes angesprochen. Bereits im ersten Gespräch stellte sich heraus, dass der eigentliche Knackpunkt die Fassadenreinigung war. Der Bauherr suchte für außen und innen nach einer praktikablen und vernünftigen Lösung“, erinnert sich Peter Klein. Nach ca. vier Monaten stand ein wirtschaftliches und vor allem umsetzbares Ergebnis fest.

„Die Innenreinigung des Glases ist viel aufwändiger. Beispielsweise ist die Statik der Geschosse zu berücksichtigen. Das Gerätegewicht muss sowohl auf die Decke als auch Fassade verteilt werden. Außerdem ist der Einsatz der Geräte davon abhängig, welche Fahrflächen zur Verfügung stehen. Zurzeit werden Spezialgeräte entwickelt, die relativ kleine Stand- und Fahrflächen haben und vor allem hinter den Brüstungen eingesetzt werden können!“ Die hohen Ansprüche des Bekleidungsfilialisten an die Sauberkeit des architektonisch einmaligen Gebäudes werden vom Dienstleistungsunternehmen jederzeit erfüllt. „Unsere Zusammenarbeit ist so gut, dass wir weitere Aufträge für die neuen Peek-&-Cloppenburg-Häuser in Siegen und Koblenz erhalten haben. Auch hier sind wir für die komplette Unterhalts- und Fassadenreinigung zuständig“, berichtet Peter Klein abschließend. □

Aus der Rechtsprechung

Sauberer Auszug ist Pflicht

Gibt ein Mieter dem Vermieter die Schlüssel des Mietobjekts zurück, obwohl er die Mietfläche nicht vollständig geräumt hat, so erfüllt er seine Rückgabepflichtungen nicht. Dem Vermieter bleibt so die Mietflä-

che vorenthalten. Deshalb ist der Mieter verpflichtet, so der Beschluss des Oberlandesgerichts Düsseldorf mit Aktenzeichen 24 U 157/04, dem Vermieter für diese Zeit eine Nutzungsentschädigung zu bezahlen. (jlp)