Gebäude/ Umfeld

Dach, Photovoltaikanlagen & Gebäudetechnik – Frühjahrsputz: Im Gebäudemanagement geht es jetzt um den Werterhalt von Immobilien

Auch wenn er es derzeit noch schwer hat, aber: der Frühling kommt. Mit dem Frühlingsanfang stellen auch die Gebäudedienstleister der Niederberger Berlin GmbH ihren Schwerpunkt in der Gebäudebewirtschaftung um: „Jetzt geht es an die Prüfung auf Winterschäden und deren Beseitigung, die Reinigung und Pflege der Außenflächen und -anlagen sowie notwendige Instandhaltungsmaßnahmen rund um Fassaden, Zufahrten und die Gebäudetechnik. Dabei geht es nicht nur um einen guten „Auftritt“ der Immobilien sondern auch um deren Werterhalt“, fasst Andreas Bentsch, Objektleiter bei Niederberger Berlin zusammen.

Auch der Elektro-Check sollte im Frühjahr nicht fehlen. Foto: Niederberger Gruppe

Die wichtigsten Maßnahmen im Frühling rund um die Gebäudebewirtschaftung:

Streugut- und Tausalzschäden beheben
Streugut und Tausalze hinterlassen auf Bodenbelägen in Eingangsbereichen oder Aufgängen von Gebäuden ihre Spuren, die zuverlässig entfernt werden müssen. Zu erkennen sind durch Tausalz hervorgerufene Schäden an der stumpfen, narbigen Oberfläche des Bodenbelags. Anfällig sind vor allem großporige Natursteine, wie Kalkstein oder Juramarmor. Insbesondere mit Tausalzschäden bei kalkgebundenem Naturstein haben

die Gebäudereiniger jedes Jahr zu tun. „Die Sanierung ist hier besonders aufwändig, da die Salze zunächst in mehreren Reinigungszyklen gelöst und die ausgebrochenen Partien anschließend im Trockenstrahlverfahren gereinigt werden müssen. Erst nach Spachtelung der Ausbrüche folgt die Kristallisation des Steins. Dabei wird die Oberfläche poliert, gehärtet und verdichtet, so dass die Salzeinwirkung gehemmt wird. Je nach Schadenausmaß muss der Kristallisationsprozess wiederholt werden“, so Bentsch. Bei nicht-kalkgebundenen Natursteinen kann nach Entfernung der Tausalze Imprägnierung für das laufende Jahr Schutz vor Witterungseinflüssen und schneller Wiederanschmutzung bieten.

Glasfassaden
In der Glasreinigung herrscht jetzt Hochbetrieb. „Bei Minustemperaturen können wir es aus Arbeitsschutzgründen einfach keinem Kollegen zumuten, Außenfassaden zu reinigen. Die Reinigung erfolgt mit entmineralisiertem Wasser, um Flecken, Schlieren oder Streifen zu verhindern. Zudem werden Rückstände von Tensiden vermieden, die bei der nicht zu unterschätzenden Hitzeentwicklung direkter Sonneneinstrahlung in die Oberfläche einbrennen könnten“, erklärt Bentsch. In schwindelerregenden Höhen, wenn die Glasreiniger selbst auf Hebebühnen und mit Teleskopauslegern nicht mehr weiterkommen, sorgen die Industrieklletterer von Niederberger Berlin für saubere Flächen.

Rundum-Check von Gebäuden: Dach, Photovoltaikanlagen & Gebäudetechnik
Ein gründlicher Rundum-Check von Gebäuden ist jetzt ein „Muss“. Und der beginnt beim Dach: Da verstopfte und überlaufende Dachrinnen zu Durchnässungsschäden an der Fassade führen, müssen Dachrinnen und Fallrohre auch nach dem Winter überprüft und gegebenenfalls gereinigt werden. Besondere Aufmerksamkeit erfahren jetzt auch Photovoltaikanlagen um Lebensdauer und Leistungsfähigkeit zu erhalten: Mit speziellen Reinigungsbürsten auf Karbonfaserteleskopstangen werden Solarmodule mit entmineralisiertem Wasser rücken die Gebäudereiniger dem Winterschmutz zu Leibe. „Von April bis September liefern Photovoltaikanlagen die meiste Energie, da sollten sie auch fit für die warme Jahreszeit sein. Verschmutzung können nämlich bis zu einem 30 Prozent niedrigeren Solarertrag führen“, verdeutlicht Andreas Bentsch.

Staub und Blätter müssen runter: Verschmutzung können nämlich bis zu einem 30 Prozent niedrigeren Solarertrag führen. Foto: Niederberger Gruppe

Mit der Umstellung auf die Sommerzeit werden jetzt auch die Zeitschaltungen von elektrischen Geräten wie Heizungen und Lüftungsanlagen oder Beleuchtung umgestellt, Sickerschächte und Hebeanlagen gewartet, Wasserhähne von Wasserentnahmestellen im Außenbereich gecheckt und wieder betriebstüchtig gemacht.

Außenbereich und Grünanlagen

Apropos Außenbereich: Der wird jetzt einer regelrechten Verjüngungskur unterzogen. Das fängt bei der Entfernung des Streuguts an um zu verhindern, dass Bodenabflüsse und Drainageanlagen verstopfen. Insbesondere Entwässerungsrinnen, wie man sie auf großen Freiflächen vorfindet, setzen sich mit dem im Winter aufgebrachten Streugut zu und entwässern infolgedessen nicht mehr zuverlässig. Mauerumfassungen und Wege erhalten mittels Hochdruckreinigern jetzt eine reinigende Dusche, der Grünbelag an Holzverkleidungen, wie Holzzäunen, Pergolen und Spielgeräten, wird entfernt, das Holz imprägniert und, wo nötig, frisch gestrichen. Hat der Frost Platten auf Wegen und Zufahrten angehoben, werden sie in kleineren Reparaturarbeiten wieder eingefügt.

Kälte und Nässe der vergangenen Monate haben auch Rasenflächen zugesetzt. Vertikutieren, Düngen und Neuaussaat lässt ihn wieder saftig grün und dicht verwachsen um eine gleichmäßige Grasfläche zurückzugewinnen. Nicht alle Pflanzen überstehen auch den Winter: Bei Sträuchern und Bäumen werden die Winterspuren beseitigt durch Rückschnitt abgestorbener Triebe sowie verwucherter Äste. Durch Frost abgestorbene Pflanzen werden durch Nachbepflanzung wieder ersetzt.

Red.