

PPP: Private Gebäudemanager und ihre "Rundum-Sorglos-Pakete"

Schwarzenbek/Reinbek - Wer sich vorstellt, allein Weltkonzerne hätten das Format, größere Bauvorhaben nicht nur zu erstellen, sondern auch zu finanzieren und über 25 Jahre zu betreiben, der täuscht sich. Die Firma Kind aus Reinbek sitzt in einer unspektakulären Büroetage mit gerade 15 Mitarbeitern als Verwaltungskopf. Das Privatunternehmen (Umsatz 2004: vier Millionen Euro) will den Betrieb des neuen Schwarzenbeker Gymnasiums übernehmen.

Jörn Kind (46), Chef der gleichnamigen Firma für Gebäudereinigung und Gebäudemanagement: "Wir haben insgesamt 350 bis 400 Mitarbeiter, ein Drittel im technischen Bereich." Hinzu komme, dass beim Gymnasium Schwarzenbek die Firma Müller-Altwater baue und die EuroHypo AG finanziere. Die Firma Kind werde tätig in einer Betriebsgesellschaft mit den anderen privaten Partnern.

Die Stärken der Privatwirtschaft in einem solchen Projekt? "Die Kommunen sind an gesetzliche Regeln gebunden", sagt Kind. Sie dürften keine Instandhaltungsrücklagen bilden. Hinzu komme, dass öffentliche Haushalte spontan belastbar seien, etwa durch Entscheidungen für neue Umgehungsstraßen oder Erneuerung der Siede. "Der Kuchen, den die zu verteilen haben, ist letztlich immer der gleiche", kommentiert Kind. Die Einnahmeseite, wie etwa bei der Gewerbesteuer, sei für die Gemeinden nicht mehr planbar. Das führe zu teuren Verzögerungen bei Reparaturen der Schulen: "Es wird erst dann etwas gemacht, wenn den Kindern das Dach über dem Kopf zusammenbricht."

Anders die Privaten: "Bei uns besteht nicht die Möglichkeit, dass Geld ausfällt", sagt Jörn Kind. Schwarzenbek werde nach 25 Jahren ein Gebäude in Topzustand übernehmen, da alle Schäden unverzüglich beseitigt würden. Dafür habe er eine feste Instandhaltungsrücklage. "Reparaturen sind oft viermal so teuer, wenn man sie nicht gleich macht", sagt Kind. Beispiel: ein Leck im Dach. Solche Schäden sollen in einem elektronischen Objekttagbuch erfasst werden, neben Reparaturen und Kosten. Erforderliche Leistungen seien auch von der Stadt Schwarzenbek sehr genau festgelegt worden. Bürgschaften, auf die Stadt und Bank jederzeit Zugriff hätten, sorgten für Sicherheit der Kostenabläufe.

Traditionell werde von Kommunen zu viel Geld ausgegeben, beispielsweise für Hausmeisterwohnungen, deren Erstellung bis zu 150 000 Euro koste. "Wir hingegen arbeiten mit festen mobilen Hausmeistern", erläutert Kind. Zwei Hausmeister sollen ausschließlich für das Gymnasium Schwarzenbek verantwortlich sein, in der Nähe der Schule wohnen. Zwei weitere Hausmeister sollen als Ersatzleute eingearbeitet werden. Flexibilität und Leistungssicherheit heiße das Konzept.

"Wir verstehen überhaupt keinen Spaß, wenn der Betrieb der Schule nicht gewährleistet ist", sagt Kind. Seine Mitarbeiter hätten andere Arbeitszeitregelungen und ein anderes Tarifsystem als der Öffentliche Dienst. Auf Basis einer 40-Stunden-Woche operiere er mit Arbeitszeitkonten für Schichtdienst, Wochenenddienst und Ferienzeiten.

Das gehe vom Gebäudereiniger über Handwerksmeister bis hin zu Objekt- und Bereichsleitern. Viel gebündelte Fachkompetenz. "Das ist ein Rundum-Sorglos-Paket", sagt Jörn Kind. Und wie sieht es nach 25 Jahren aus? "Wir sind ein klassisches Familienunternehmen. Mein Vater ist vor drei Jahren

ausgeschieden", sagt Kind. Sein Sohn gehe noch aufs Gymnasium, aber stehe schon in den Startlöchern.

Im Internet finden Sie diese Meldung unter der URL:
<http://www.kn-online.de/artikel/1865174>

© 2005 www.kn-online.de

W. K.
J. J. 10.07.2006