
Service Level Agreement (SLA)

für Reinigungsleistungen in Gebäuden der Stadt Krefeld

Vergabe-Nr. 2025-ZGM-6011-Kaz-0001

**Stadt Krefeld
Zentrales Gebäudemanagement
Mevissenstraße 65
47803 Krefeld**

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
Hinweise zur Kalkulation des anzubietenden Stundenverrechnungssatzes	3
Hinweise zur Kalkulation der anzubietenden Leistungskennzahlen	4
2. Leistungsbeschreibung für die Raumreinigung allgemein.....	4
2.1 Vorbemerkungen, Kalkulationshinweise	4
a) Ausführung der Reinigungsarbeiten; Anforderungen an Reinigungsmittel	4
b) Standards für den Einsatz von Reinigungsmaschinen und -geräten sowie Definition von Verschmutzungsarten	6
c) Vorgaben für den Einsatz von Reinigungskräften.....	7
2.2 Definition der Reinigungsarten	7
a) Bauschlussreinigung / Bauzwischenreinigung.....	7
b) Grundreinigung	7
c) Einpflege / Grundpflege.....	8
d) Unterhaltsreinigung.....	8
e) Feinreinigung	9
f) Sonderreinigung.....	9
2.3 Reinigungsmethoden für Fußbodenreinigung	9
a) Kehren.....	9
b) Kehrsaugen	9
c) Polieren	10
d) Poliersaugen	10
e) Cleanern (Spraymethode)	10
f) Pflegefilmsanierung	10
g) Feuchtwischen	11
h) Nasswischen	11
i) Nasswischen einstufig.....	11
j) Nasswischen zweistufig	12
k) Punktuelles Nasswischen	12
l) Nassscheuern	12
m) Kalkablagerungen beseitigen	12
n) Saugen.....	12
o) Bürstsaugen	13
p) Trockenshampooierung.....	13
q) Sprühextraktion	13

r) Kombination Shampooierung / Sprühextraktion	13
s) Reinigung mit Teppichreinigungspulver	14
t) Garnpadreinigung	14
u) Flecken- / Kaugummientfernung bei Unterhaltsreinigung.....	14
v) Flecken- / Kaugummientfernung	14
2.4 Methoden zur Reinigung von Ausstattung und Einrichtungen	15
a) Lampenreinigung an Decken und Wänden	15
b) Inhalt entleeren und entsorgen.....	15
c) Bestückung mit Hygieneartikel	15
d) Entstauben / Spinnweben	16
e) Feucht reinigen.....	16
f) Nass scheuern	17
g) Griffspuren / Spritzer / Flecken entfernen	17
h) Hochdruckreinigung	17
i) Polieren.....	17
j) Einflegen	18
k) Desinfizierend reinigen.....	18
2.5 Definition von Ausstattung und Einrichtungen.....	18
a) Einrichtungsgegenstand	18
b) sonstige horizontale Oberflächen	18
c) Sanitärobjekte	18
d) Fußböden, einschließlich Beläge.....	19
2.6 Besondere Anforderungen an Fußböden und Fußmatten	19
a) Fußböden und Fußbodenbeläge	19
b) Sauberlaufzonen	19
2.7 Reinigungsstandards für die Raumreinigung, Leistungsverzeichnis	19
2.8 Qualitätsmesssystem (QMS)	19
Beispiel.....	20

1. Einleitung

Der Fachbereich Zentrales Gebäudemanagement ist für die Gebäudereinigung der Einrichtungen der Stadt Krefeld in Form von Fremd- und in Teilbereichen auch Eigenreinigung zuständig. Alle zu reinigenden Flächen sind in den Kalkulationsunterlagen zum jeweiligen Los unter den Tabellenblättern KB UR Lose 3 bzw. 12 und PB EAF UR Lose 3 bzw. 12 nochmals je Raumgruppe mit Parametern separat zusammengefasst, u.a. im Hinblick auf:

- Reinigungsfläche (Aufmaß)
- Reinigungsintervall
- Leistungswerte (oberster und unterster Wert des Leistungskennzahlenkorridors sowie angebotene Leistungskennzahl) in m²/STD.
- Stundenverrechnungssatz (SVS)

Nach Eintragung der Kalkulationsdaten in die übersandten Excel-Datenblätter durch den Bieter werden automatisch die Preise für die Reinigung der jeweiligen Flächen ausgewiesen.

Hinweise zur Kalkulation des anzubietenden Stundenverrechnungssatzes

Der in den Kalkulationsunterlagen anzubietende und im Tabellenblatt SVS näher darzustellende Stundenverrechnungssatz ist auskömmlich und kostendeckend zu kalkulieren.

Zur Vergleichbarkeit der Angebote ist außerdem im Rahmen der Kalkulation des SVS für die gesamte Vertragslaufzeit (also auch über den 30.06.2027 hinaus) von einer Geltung der Rechtsnormen des Tarifvertrags zur Regelung der Mindestlöhne für gewerbliche Arbeitnehmer in der Gebäudereinigung im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland (TV Mindestlohn) vom 15.11.2024 (Anlage der Zehnten Verordnung über zwingende Arbeitsbedingungen in der Gebäudereinigung vom 23.01.2025 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt BGBl. 2025 I Nr. 22) auszugehen.

Die Bieter haben bei der Kalkulation des angebotenen Stundenverrechnungssatzes von einer durchgängigen Vergütung der eingesetzten Reinigungskräfte nach Maßgabe des zum Stichtag 01.01.2026 gültigen und für allgemeinverbindlich erklärten Tarifvertrags für das Gebäudereinigerhandwerk (Lohngruppe 1 EUR 15,00) auszugehen

Preisanpassungsansprüche aufgrund späterer Veränderungen bei den Lohn- und Lohnnebenkosten sind in § 13 Abs. 4 des Servicevertrags geregelt.

Außerdem sind alle gesetzlichen Vorgaben (wie Regelungen zur Arbeitszeit, zu Überstundenzuschlägen und Urlaubsentgelt, zur Sozialversicherungspflicht für Löhne und Soziallöhne usw.) bei der Kalkulation des SVS zu berücksichtigen.

Ein unter Verstoß gegen diese Vorgaben kalkulierter SVS führt zum Angebotsausschluss.

Aufgrund der Empfehlung der Abteilung Finanzkontrolle Schwarzarbeit der Bundesfinanzverwaltung geht der Auftraggeber davon aus, dass bei einem kalkulierten Aufschlag auf den produktiven Stundenlohn von weniger als 70 % die gesetzlichen Verpflichtungen zur Zahlung des Mindestlohns sowie der Sozialversicherungsbeiträge regelmäßig nicht erfüllt werden können. Bieter, die einen Stundenverrechnungssatz anbieten, der auf einem geringeren Aufschlag als 70 % auf den produktiven Stundenlohn beruht, müssen daher auf gesonderte Anforderung des Auftraggebers nachweisen, dass und wie sie ihre Verpflichtungen zur Zahlung des Mindestlohns sowie der Sozialversicherungsbeiträge und Abgaben dennoch einhalten können. Kommt ein Bieter dieser Nachweisverpflichtung nicht bzw. nicht fristgerecht nach oder kann er die Zweifel des Auftraggebers nicht ausräumen, so wird sein Angebot ausgeschlossen.

Hinweise zur Kalkulation der anzubietenden Leistungskennzahlen

Zur nachhaltigen Sicherstellung der Qualitätsanforderungen und einer angemessenen Arbeitsbelastung der Reinigungskräfte einerseits sowie der Wirtschaftlichkeit der ausgeschriebenen Reinigungsleistungen andererseits werden vom AG für die Unterhaltsreinigung Ober- und Untergrenzen für die durchschnittlichen Leistungswerte (m^2/h) je Objekt und Raumgruppe festgelegt. Diese Ober- und Untergrenzen basieren auf den objektspezifischen Gegebenheiten und sind angelehnt an die REFA-Kalkulationen bzw. Kalkulationen der Innungen des Gebäudereinigerhandwerks sowie an eigene Erfahrungswerte und Kenntnisse. Bei den Leistungswertober- und -untergrenzen handelt es sich um die durchschnittliche Reinigungsleistung pro Objekt und Raumgruppe.

Die Einhaltung des vom AG jeweils vorgegebenen Leistungswert-Korridors (zwischen Leistungswertober- und -untergrenze) ist zwingend erforderlich. Höhere und niedrigere Leistungswerte werden nicht zugelassen. Jegliche Über- oder Unterschreitung einer, mehrerer oder aller vorgegebenen Leistungswert-Korridore wird als Änderung der Vergabeunterlagen bewertet und führt zum zwingenden Ausschluss des gesamten Angebotes.

2. Leistungsbeschreibung für die Raumreinigung allgemein

Die nachstehende Leistungsbeschreibung ist aufgegliedert nach:

- Vorbemerkungen, Kalkulationshinweise
- Definition der Reinigungsarten
- Reinigungsmethoden für Bodenreinigung
- Methoden zur Reinigung von Ausstattung und Einrichtung
- Reinigungsstandards für die Raumreinigung, Leistungsverzeichnis
- Qualitätssystem (QMS)

2.1 Vorbemerkungen, Kalkulationshinweise

a) Ausführung der Reinigungsarbeiten; Anforderungen an Reinigungsmittel

- Ausführung im zeitlich von den Objektverantwortlichen des AG vorgegebenen Rahmen, bezogen sowohl auf die Tageszeit als auch auf die entsprechenden Wochentage.
- Die Reinigung ist nach aktuellem Technik- bzw. Verfahrensstand und schonend unter Berücksichtigung ökologischer Erkenntnisse auszuführen, sodass nach erfolgter Reinigung ein einwandfrei sauberer und hygienischer Reinigungszustand gegeben ist.
- Größere Freiflächen wie Flure und Turnhallen sind maschinell zu reinigen.
- Die Reinigung ist so zu organisieren und auszuführen, dass eine Grundreinigung / Beschichtung von Böden – u.a. durch geeignete Wischpflege der Hartböden in Abstimmung auf die jeweils vorliegenden Bodenbeläge und deren Beschichtung / Versiegelung (keine Emulsion) – möglichst lange hinausgeschoben wird sowie ergänzende Reinigungen auf sonstigen Oberflächen nicht erforderlich werden (z.B. durch Verwendung von Kalklösern auf den Sanitärfächern im Rahmen der Unterhaltsreinigung).
- Im Rahmen der Unterhaltsreinigung sollen die Hartbodenbeläge bestimmter Raumgruppen (Raumgruppen A, B, und E1 bis E2.4) in den stark frequentierten Laufzonen regelmäßig poliert (min. 1x monatlich), bei Beschädigungen der Oberfläche im Cleanerverfahren behandelt werden, um Verschmutzungen zu lösen und die Oberfläche zu glätten / zu verdichten.
- Sofern beim Auftraggeber ein Hygieneplan vorliegt, ist dieser bei der Leistungserbringung unbedingt einzuhalten.

- Liegen entsprechende Pflegeanleitungen von Ausstattungs- und Einrichtungsgegenständen vor, so müssen diese beachtet werden.
- Liegen keine Pflegeanleitungen vor, sind die Werkstoffoberflächen so zu reinigen und zu pflegen, dass keine Schäden an diesen durch die Reinigungsarbeiten entstehen; Grundlage bildet der jeweils neueste Stand der Technik.
- Dem Reinigungswasser sind ggf. Reinigungsmittel beizumischen, wobei die vom Hersteller vorgeschriebenen Konzentrationen –inzuhalten sind. Der AN ist verpflichtet entsprechende Dosievorrichtungen in den Reinigungskammern vorzuhalten und seine Mitarbeiter darauf zu schulen. Das Wasser ist ausschließlich an den dafür vorgesehenen Stellen zu entnehmen und zu entsorgen.
- Es sind nur umweltfreundliche Reinigungsmittel zu verwenden, insbesondere solche, die nicht ätzend und frei von schädlichen und geruchsbelästigenden Nebenwirkungen sind. Wenn solche Mittel nicht erhältlich sind, sind diejenigen zu verwenden, von denen das geringste gesundheitliche Risiko ausgeht. Die Reinigungsmittel müssen die Umweltzeichen Blauer Engel, EU Ecolabel oder GISCODE tragen. Der AN verpflichtet sich, vor Beginn der vertraglich vereinbarten Leistungserbringung sämtliche zum Einsatz kommenden Reinigungsmittel zu benennen (Vorlage der Sicherheitsdatenblätter) und zusätzlich eine Inhaltsstoffangabe abzugeben. Er verpflichtet sich, nach Aufforderung des AG, zur unentgeltlichen Abgabe von Proben der von ihm verwendeten Mittel zwecks Prüfung durch eine vom AG zu bestimmende Stelle. Bei Änderungen der eingesetzten Reinigungsmittel ist entsprechend zu verfahren.
- Es dürfen durch Reinigungsarbeiten keine gesundheitlichen Gefahren, z.B. Allergien durch Raumluftbelastung, Gefährdung durch Einschränkung der Begehbarkeit etc., für die Gebäudebenutzer entstehen.
- Es dürfen keine Reinigungs-, Pflege- und Desinfektionsmittel zur Anwendung kommen, die
 - Alkylphenolethoxylate (APEO)
 - Ethylenediamintetraessigsäure (EDTA)
 - chlororganische und chlorabspaltende Verbindungen
 - Thioharnstoff
 - Salpetersäure
 - Benzol, Toluol, Xylol
 - nach der Gefahrstoff-VO und MAK-Liste als sehr giftig, kanzerogen oder mutagen eingestufte Einzelkomponenten enthalten.
- Flusssäure darf zur Reinigung nicht eingesetzt werden.
- Formaldehyd und formaldehyd-abspaltende Chemikalien dürfen nur eingesetzt werden, wenn dies aus hygienischen Gründen behördlich vorgeschrieben wird.
- Bei der Ausführung der Reinigungsarbeiten müssen hygienische Gesichtspunkte berücksichtigt werden; dazu gehört, dass die Oberflächenreinigung mit farblich getrennten Reinigungstüchern ausgeführt wird und zwar wie folgt:
 - Kategorie A (rot):
WC-Becken, Urinale, Fäkalienbecken und angrenzende Flächen im Spritzbereich
 - Kategorie B (gelb):
Waschbecken, Dusch- und Badewannen sowie Wandfliesen im Bad-/Sanitärbereich
 - Kategorie C (blau): sonstige Ausstattung (wie Türen, Heizkörper, Fensterbänke) und Einrichtungsgegenstände
 - Kategorie D (grün): (Tee-)Küchen
- Zur hygienischen Reinigung der Sanitärräume werden – wenn keine andere Vereinbarung getroffen wurde – saure, kalklösende Sanitätreiniger verwendet.

b) Standards für den Einsatz von Reinigungsmaschinen und -geräten sowie Definition von Verschmutzungsarten

Reinigung und Pflege textiler Bodenbeläge:

- Es dürfen nur neuwertige Maschinen und Geräte eingesetzt werden
- Verwendung von Staubsaugern mit Luftfiltern entsprechend der Hepa-Klasse E10
- Verwendung von geeigneten Maschinen gemäß DIN EN ISO 21868 zur Reinigung, Pflege, zwischenzeitlichen und restaurativen (wiederherstellenden) Reinigung von textilen Bodenbelägen
- Zur Werterhaltung sind Textilböden, ungeachtet des geschuldeten Reinigungsergebnisses einmal wöchentlich ganzflächig zu saugen, bei Kindertagesstätten täglich.

Mikroporöse Oberflächenreinigung:

- Es dürfen nur neuwertige Maschinen und Geräte eingesetzt werden
- Einsatz von Mikrofasertechnologie
- Verwendung eines tensidfreien Feinsteinzeugreinigers

Reinigung und Pflege von Hartbodenbelägen:

- Es dürfen nur neuwertige Maschinen und Geräte eingesetzt werden
- Diese Maschinen müssen durch den AN jährlich der E-Check-Prüfung unterzogen werden und den entsprechenden Nachweis tragen; Wartungsnachweise sind im Objektordner zu führen
- Sofern haftende Verschmutzungen (insbesondere in den Sanitärräumen, Personalaufenthaltsräumen, Verkehrsflächen) nicht mit manuellen Reinigungsverfahren entfernt werden können, sind Scheuersaugautomaten mit Borstenerzeugnissen oder Reinigungspads zu verwenden.

Zu den haftenden Verschmutzungen gehören z.B.:

- Griffspuren
- Flecken von Getränken und Speisen
- Wassergebundener Straßenschmutz
- Kaugummi
- Verkehrsspuren durch Schuhwerk
- Gummiabrieb durch Gegenstände
- Permanentmarker- und Graffitiverschmutzungen (soweit sie sich mit handelsüblichen Reinigungsmitteln entfernen lassen)
- Reinigungsmittelreste aufgrund Überdosierung

Zu den lose aufliegenden Verschmutzungen gehören z.B.:

- Staub
- Blütenstaub
- Sand/kleine Steinchen
- Spinnweben
- Laub
- Papierknäuel
- Zigarettenkippen
- Zigarettenenschachteln
- Getränkendosen, Flaschen

Horizontale Oberflächen (Tische, Sideboards, Fensterbänke usw.) werden gereinigt, sofern die Leistung beauftragt ist und diese Flächen freigeräumt sind. Im Zweifel gelten horizontale Flächen als freigeräumt, wenn auf einer quadratischen oder rechteckigen Fläche von mindestens 1.500,00 cm² keine Gegenstände stehen (z.B. eine freigeräumte Schreibtischfläche von 30 x 50 cm Größe).

Aus Sicherheitsgründen und zur Vermeidung von Schäden und Unfällen ist in Bereichen mit lose verlegten Kabeln (EDV, Telefone Küchengeräte etc.) besondere Vorsicht walten zu lassen! Entsprechende Unfallverhütungsmaßnahmen sind vorher durchzuführen.

Einzelabsprachen mit dem AG sind möglich und bedürfen der Schriftform.

c) Vorgaben für den Einsatz von Reinigungskräften

Reinigungskräfte, die an einer meldepflichtigen, übertragbaren Krankheit oder an ansteckenden Krankheiten, wie z. B. ansteckender Borkenflechte (impetigo contagiosa), Keuchhusten, Krätze, Masern, Mumps, Röteln, Windpocken, Hepatitis, HIV, Aids erkrankt oder dessen verdächtig sind, dürfen die Einrichtungen nicht betreten bis nach dem Urteil des behandelnden Arztes oder des Gesundheitsamtes eine Weiterverbreitung der Krankheit durch sie nicht mehr zu befürchten ist. Bei pandemischen oder epidemischen Erkrankungen sind die Empfehlungen und Vorgaben des Bundesministerium für Gesundheit (BMG) zu befolgen.

Entsprechendes gilt im Falle der Verlausung. Ausscheider dürfen nur mit Zustimmung des Gesundheitsamtes und unter Beachtung der vorgeschriebenen Schutzmaßnahmen die Einrichtung betreten.

2.2 Definition der Reinigungsarten

Nachfolgend werden allgemeingültige Hinweise zur Ausführung der Leistungen gegeben:

a) Bauschlussreinigung / Bauzwischenreinigung

Definition:

Die Bauschlussreinigung ist identisch mit den in der Praxis ebenfalls sehr geläufigen Begriffen „Baufeinreinigung“ sowie „Erstreinigung bzw. -pflege“. Sie findet nach der Fertigstellung von Neubau-, Umbau- oder nach Renovierungsarbeiten statt. Die Böden sind mit einem auf die Oberflächen abgestimmten Pflegemittel zu behandeln.

Ziel / Ergebnis:

Die Oberflächen sind frei von Handwerkerschmutz (Mörtel-, Gips-, Kleberresten, Lackspritzern, Bohrstaub etc.) sowie von Schutzfolien und Etiketten; außerdem sollen die Oberflächen staubfrei, wischspuren- und schlierenfrei sein.

Bemerkungen/Hinweise:

Pro Revier werden pro Monat bis zu 50 m² durch besondere Umstände verschmutzte Flächen (u.a. kleine Baumaßnahmen, Renovierungsarbeiten, interne Umzüge oder kleine Instandsetzungen) im Rahmen der normalen Unterhaltsreinigung gereinigt und nicht gesondert berechnet. Dies gilt für die Bodenflächen und darauf befindlichen Einrichtungsgegenstände.

b) Grundreinigung

Definition:

Grundreinigung sowie Einpflege / Beschichtung / Versiegelung der Hartböden (inklusive notwendigen Aus- und Einräumens, Wegrückens und Zurückstellens des Mobiliars, sofern beweglich und freigeräumt); im Einzelnen:

- Gründliche Reinigung aller Hartbodenbeläge, Ein- und Ausräumen aller beweglichen Gegenstände

- Die Hartbodenbeläge sind, soweit möglich, durch Einpflege / Beschichtung / Versiegelung zu schützen. Sofern eine Oberflächenbehandlung Schäden am Belag erzeugen würde, sie technisch nicht umsetzbar ist oder die Einpflege / Beschichtung / Versiegelung sich noch in einem sehr guten Zustand befindet, ist diese in Abstimmung mit dem ZGM des AG zu unterlassen.
- Reinigung von Flecken auf Textilbelägen, die nicht im Rahmen der Unterhaltsreinigung gereinigt werden konnten
- Sofern Behandlungsanweisungen des Herstellers vorliegen, sind diese zu beachten
- Der AN trägt die Verantwortung für die fachgerechte Ausführung der Leistungen
- Gründliche Nassreinigung aller Heizkörper, Türen und Türrahmen und Türbekleidung
- Gründliche Nassreinigung aller Fensterbänke, Scheuer- und Fußleisten,
- Gründliche Nassreinigung aller Innenglasflächen ausgenommen Fensterflächen
- Gründliche Reinigung aller Einrichtungsgegenstände (inklusive Beleuchtungseinrichtungen)
- Gründliche Reinigung der abwaschbaren Wände

Ziel / Ergebnis:

Die Oberflächen sind frei von haftenden Verschmutzungen bzw. abgenutzten Pflegefilmen oder anderen Rückständen. Weiterhin sollen Oberflächen schlieren- und fleckenfrei sein, soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist.

Bemerkungen/Hinweise:

Grundreinigungen werden im Rahmen von Abrufleistungen beauftragt. Die Grundreinigung an Schulen und Kitas finden immer in den Sommerferien NRW statt. Ausnahmen hiervon können zwischen nach Absprache AG und AN vereinbart werden..

Die Termine für Grundreinigungen werden frühzeitig durch den AG (ZGM) bekannt gegeben.

Die Art und der Umfang der Arbeiten in den einzelnen Objekten wird ebenfalls zwingend durch den AG (ZGM) vorgegeben.

c) Einpflege / Grundpflege

Definition:

Bei der Ein- oder Grundpflege werden Pflegemittel (nur Dispersionen und keine Emulsionen) auf Oberflächen aufgebracht, die diese vor mechanischer Beanspruchung schützen (Werterhaltung) und die nachfolgende Unterhaltsreinigung erleichtern. Die Ein- oder Grundpflege setzt eine Bauschlussreinigung oder Grundreinigung voraus.

Ziel / Ergebnis:

Einheitliche Optik des Pflegefilms, keine unerwünschten Nachteile bezüglich Optik und Trittsicherheit des Pflegefilmes bei der Nutzung.

Bemerkungen / Hinweise:

Die spätere Beseitigung von abgenutzten Pflegemittelfilmen soll möglich sein. Der Zeitpunkt kann vertraglich vereinbart oder als Sonderreinigung festgelegt werden.

d) Unterhaltsreinigung

Die Unterhaltsreinigung dient der Hygiene, Sauberkeit und Substanzerhaltung der Reinigungsobjekte. Sie ist in den vorgegebenen Intervallen durchzuführen.

e) Feinreinigung

Definition:

Reinigungen, die über den Rahmen der Unterhaltsreinigungen hinausgehen.

Ziel / Ergebnis:

Je nach Art des Einzelauftrages und der Reinigungsarbeiten unterschiedlich.

Bemerkungen / Hinweise:

Werden im Regelfall als Einzelauftrag vergeben.

f) Sonderreinigung

Definition:

Reinigungen, die aufgrund akuter, gefährdender Spontanverschmutzungen oder aufgrund geplanter oder durchgeföhrter Veranstaltungen neben der Unterhaltsreinigung erforderlich werden

Ziel / Ergebnis:

Je nach Art des Einzelauftrages und der Reinigungsarbeiten unterschiedlich.

Bemerkungen/Hinweise:

Für Sonderreinigungen ist ein gesonderter Auftrag des AG erforderlich (Abrufleistung).

Der AN ist zur Erbringung dieser Abrufleistungen verpflichtet und hat eine fristgerechte Bearbeitung zu gewährleisten. Folgende Fristen werden vereinbart:

- Reinigungen aufgrund akuter, gefährdender Verschmutzungen (Spontanverschmutzungen): 1 Stunde
- Reinigungsleistungen aufgrund geplanter und/oder durchgeföhrter Veranstaltungen: bei Bedarfsmeldung 2 Tage vor Veranstaltungsbeginn

2.3 Reinigungsmethoden für Fußbodenreinigung

Nachfolgend werden allgemeingültige Hinweise zur Ausführung der Leistungen gegeben:

a) Kehren

Definition:

Manuelle oder maschinelle, trockene mechanische Entfernung von aufliegendem (leicht gebundnen) Schmutz (Staub, Sand, Laub, Papierknäuel, Zigarettenkippen etc.) mit Borstenerzeugnissen (Besen, Bürsten, Kehrwalze, Bürstwalze) und Aufnahme in ein Behältnis.

Ziel / Ergebnis:

Die Oberfläche ist frei von aufliegendem Schmutz; mit geringen Staubrückständen auf dem Fußboden ist dennoch zu rechnen.

b) Kehrsaugen

Definition:

Trockene mechanische Entfernung von aufliegendem Schmutz mit Borstenerzeugnissen und gleichzeitiger Absaugung von Staub sowie Aufnahme des Schmutzes.

Ziel / Ergebnis:

Die Oberfläche ist frei von Staub und Grobschmutz (Sand, Papierknäuel etc.).

c) Polieren

Definition:

Geläufig ist auch der Begriff „bohnern“. Maschinelle Behandlung mittels Superhighspeed-Maschine mit Bürstenerzeugnissen oder Pads (Bodenreinigungsscheiben) auf unbehandelten oder mit Pflegemitteln behandelten Fußbodenbelägen (gilt auch für Parkettböden).

Ziel / Ergebnis:

Die Oberflächen sind frei von Verkehrsspuren, Absatzstrichen und Flecken. Die Optik des Pflegefilms ist einheitlich; je nach Art der Pflegesubstanzen spezielle Glanzerzeugung.

Bemerkungen / Hinweise:

Die Trittsicherheit darf nicht eingeschränkt werden.

d) Poliersaugen

Definition:

Polieren und gleichzeitige Staubbeseitigung durch Trockensaufen in einem Arbeitsgang; dazu werden Fußbodenreinigungsgeräte mit einem Saugaggregat ausgerüstet.

Ziel / Ergebnis:

Verkehrsspuren und teilweise haftende Verschmutzungen werden beseitigt; die Oberfläche ist staubfrei. Ergebnis wie beim Polieren.

Bemerkungen / Hinweise:

Fußbodenreinigungsgeräte werden mit einem Saugaggregat ausgerüstet. Die Trittsicherheit darf nicht eingeschränkt werden.

e) Cleanern (Spraymethode)

Definition:

Das Cleanermittel wird mit einem Handsprühkännchen oder durch eine Sprühvorrichtung an einer Bodenreinigungsgeräte punktuell auf die Belagsfläche verteilt, wo hartenäckige Flecken sowie abgenutzte Pflegefilme vorhanden sind. Anschließend werden die bearbeiteten Stellen maschinell unter Verwendung geeigneter Cleanerpads poliert.

Ziel / Ergebnis:

Die Oberflächen sind frei von hartenäckigen Flecken, Gummiabsatzstrichen, Schrammen, Schleifspuren. Abgenutzte Pflegefilmstellen sind saniert und der übrigen Fläche angeglichen. Die Optik (Glanz) ist einheitlich.

Bemerkungen / Hinweis:

Die Trittsicherheit darf nicht eingeschränkt werden.

f) Pflegefilmsanierung

Definition:

Die Pflegefilmsanierung kann im Rahmen der Vollreinigung nötig sein. Die Ausführung erfolgt z. B. nach der Cleanermethode oder durch Anschleifen im trockenen Zustand unter gleichzeitiger Staubabsaugung, anschließender Pflegefilmergänzung (Cleanern) und Egalisierung. Ausführung als Teil- oder Vollflächensanierung; Teilflächensanierung wird bei stark frequentierten Flächen ausgeführt, wo Pflegefilme einen verschlissenen Zustand aufweisen.

Ziel / Ergebnis:

Die Oberfläche ist frei von Verschmutzungen jeglicher Art und in einem optisch einwandfreien (egalalen) Zustand.

Bemerkungen / Hinweise:

Zum Einsatz kommen geeignete leistungsfähige Ein- und Mehrscheibenmaschinen mit unterschiedlichen Drehzahlen und Drehmomenten. Die Trittsicherheit darf nicht eingeschränkt werden.

g) Feuchtwischen

Definition:

Staubbindendes Wischen in mindestens 2 Arbeitsstufen mit nebelfeuchten (bei Holzfußböden) oder präparierten Reinigungstextilien zur Beseitigung von lose aufliegendem Feinschmutz und in geringem Umfang auch für aufliegenden Grobschmutz (Papierknäuel, Pappbecher, Zigarettenkippen, Staubflusen etc.) und anschließender Aufnahme des Schmutzes in ein Behältnis. Diese Methode kann auch unter Verwendung von geeigneten Mitteln zur desinfizierenden Fußbodenreinigung eingesetzt werden; unter Verwendung von Wischpflegemitteln erzielt man gleichzeitig einen Pflegeeffekt.

Ziel / Ergebnis:

Die Oberfläche ist frei von Verschmutzungen jeglicher Art. Beim Einsatz von Wischpflegemitteln sollen die zurückbleibenden Pflegesubstanzen frei von Schmutzeinlagerungen sein und sich ohne eine aufwendige und umweltbelastende Grundreinigung vom Fußbodenbelag beseitigen lassen. Beim Einsatz von Desinfektionsmitteln sollte eine ausreichende Keiminaktivierung erzielt werden. Reinigungsergebnis soll schlieren- und streifenfrei sein.

Bemerkungen / Hinweise:

Voraussetzung zur Anwendung der Feuchtwischmethode sind glatte Bodenbeläge, z. B. Linoleum, PVC, Beläge mit geeignetem Pflegefilm, versiegelte Holzböden, polierte Steinböden etc.

h) Nasswischen

Definition:

Manuelle Nassreinigung mit Reinigungstextilien zur Beseitigung von sämtlichen Verschmutzungen. Diese Methode kann auch unter Verwendung von geeigneten Mittel zur desinfizierenden Fußbodenreinigung eingesetzt werden; unter Verwendung von Wischpflegemitteln erzielt man gleichzeitig einen Pflegeeffekt.

Ziel / Ergebnis:

Die Oberflächen sind frei von Verschmutzungen jeglicher Art sowie sonstigen Rückständen (Absatzstriche); außerdem schlieren- und wischspurenfrei. Beim Einsatz von Wischpflegemitteln sollen die zurückbleibenden Pflegesubstanzen frei von Schmutzeinlagerungen sein und sich ohne eine aufwendige und umweltbelastende Grundreinigung vom Fußbodenbelag beseitigen lassen. Beim Einsatz von Desinfektionsmitteln sollte eine ausreichende Keiminaktivierung erzielt werden. Reinigungsergebnis soll schlieren- und Streifenfrei sein.

i) Nasswischen einstufig

Definition:

Der Belag wird in einem Arbeitsgang mit mehr oder weniger stark entwässerten Reinigungstextilien (Mopp, Wischbezug, Scheuer- oder Wischtuch, Vliestuch) gereinigt. Die bei diesem Arbeitsgang zurückbleibende Flüssigkeit lässt man abtrocknen. Dem Wischwasser können neben Reinigungsmittel auch Wischpflegemittel oder Desinfektionsmittel zugegeben werden.

Ziel / Ergebnis:

vergleichbar Nasswischen

Bemerkungen / Hinweise:

Diese Methode eignet sich nur für Bodenbeläge, die einen geringen Verschmutzungsgrad haben oder die feuchtigkeitsempfindlich sind (Doppelböden in EDV-Räumen etc.).

j) Nasswischen zweistufig

Definition:

Die Zweistufen-Methode stellt das klassische Nasswischverfahren dar. Beim ersten Arbeitsgang wird mit einem Reinigungstextil (Tuch, Mopp, Wischbezug vom Breitwischgerät etc.) so viel Reinigungsflüssigkeit auf den Belag gebracht, dass haftende, wassergebundene Verschmutzungen aufgeweicht bzw. abgelöst werden. In der zweiten Arbeitsstufe wird die überschüssige Schmutzflüssigkeit wieder mit Reinigungstextilien aufgenommen.

Ziel / Ergebnis:

vergleichbar Nasswischen

Bemerkungen / Hinweise:

Der Reinigungseffekt ist wesentlich besser als beim einstufigen Nasswischen, außerdem trocknet das Wischwasser schneller, so dass die Rutschgefahr verringert wird.

k) Punktuelles Nasswischen

Definition:

Bei dieser Reinigungsarbeit wird nur eine kleine Fläche von der gesamten Fläche nass gewischt.

Ziel / Ergebnis:

vergleichbar Nasswischen. Da nur punktuell gewischt wird, ist das Reinigungsergebnis bezogen auf die Gesamtfläche eingeschränkt.

Bemerkungen / Hinweise:

Häufig ist diese Methode in Schulen vorteilhaft, wo in den Unterrichtsräumen eine kleine Fläche vor der Wandtafel häufiger als die Gesamtfläche nass gewischt wird. Ähnlich können Flecken oder Verschmutzungen im Bereich von Getränkeautomaten oder verstärkte Verschmutzungen in Eingangsbereichen beseitigt werden.

l) Nassscheuern

Definition:

Manuelle oder maschinelle Fußbodenreinigung mit Borstenerzeugnissen oder Reinigungspads zur Beseitigung hartnäckig haftender Verschmutzungen.

Ziel / Ergebnis:

Die Oberflächen müssen frei sein von Grobschmutz, Staub und sämtlichen Schmutzrückständen.
Die Oberfläche soll schlieren- und wischspurenfrei sein.

m) Kalkablagerungen beseitigen

Definition:

Kalkablagerungen mit einem kalklösenden Mittel beseitigen.

Ziel / Ergebnis:

Die Oberflächen sind frei von Kalkrückständen.

Bemerkungen / Hinweis:

Maßnahmen des Arbeitsschutzes müssen eingehalten werden. Fugen vorwässern, Säurebehandlung erneut wässern.

n) Saugen

Definition:

Trockenes Absaugen von lose aufliegenden oder schwach haftenden Verschmutzungen mittels Staubsauger.

Ziel / Ergebnis:

Die Oberfläche soll frei sein von Grobschmutz und Staub etc. Haftende Verschmutzungen bei nichttextilen Belägen und im Teppichflor eingedrungene Substanzen bei textilen Belägen (z. B. Getränkeflecken, Kaffee, Obstsaft) können noch auf der Oberfläche vorhanden sein.

Bemerkungen / Hinweis:

Bei textilen Belägen ist nur dann ein gutes Ergebnis der Entstaubung zu erwarten, wenn leistungsstarke Sauger in angepasster Arbeitsgeschwindigkeit eingesetzt werden und die gesamte Fläche bearbeitet wird.

o) Bürstsaugen

Definition:

Mechanisches Bürsten des Belages und trockenes Absaugen von lose aufliegenden oder mechanisch auf der Oberfläche haftenden Verschmutzungen mittels Bürstsaugmaschine.

Ziel / Ergebnis:

Die Oberfläche soll frei sein von lose aufliegendem Grobschmutz und Staub. In den Teppichflor eingedrungene polare (wasserlösliche) oder unpolare Substanzen (z. B. Getränkeflecken, Obstsaft, Kaffee etc.) können auf der Oberfläche sichtbar sein.

p) Trockenshampooierung

Definition:

Shampooierung mit relativ trockenem Schaum, vergleichbar Shampooierung.

Ziel / Ergebnis:

vergleichbar Shampooierung

Bemerkungen / Hinweise:

Diese Reinigungsart kommt als Zwischenreinigung zum Einsatz oder wenn aufgrund der Beschaffenheit der textile Belag feuchtigkeitsempfindlich ist. Der Reinigungserfolg ist nicht so groß wie vergleichsweise bei der Nassshampooierung.

q) Sprühextraktion

Definition:

Einsprühen der Reinigungslösung unter Druck (evtl. mit mechanischer Unterstützung von Bürsten) bei gleichzeitigem Absaugen der Schmutzflotte.

Ziel / Ergebnis:

Die Oberfläche ist frei von haftenden, in die Polschicht (Flor) eingedrungenen Verschmutzungen sowie von Staub.

Bemerkungen / Hinweise:

Diese Methode ist zur Grundreinigung ungeeignet, kann aber ggf. zur Zwischenreinigung eingesetzt werden.

r) Kombination Shampooierung / Sprühextraktion

Definition:

Shampooieren des Belages mit Bürstenmaschinen unter Verwendung einer geeigneten Shampoolösung. Sprühextrahieren mit klarem Wasser. Textilbelag trocknen lassen. Gegebenenfalls Nachdetachur. Hochflorteppiche aufbürsten.

Ziel / Ergebnis:

Die Oberfläche soll frei sein von haftenden, in die Polschicht (Flor) eingedrungenen Verschmutzungen, ebenso von aufliegendem Staub.

Bemerkungen / Hinweise:

Je nach Beschaffenheit des Schaums unterscheidet man eine Nass- und eine Trockenshampooierung. Die eingesetzten Mittel sollen eine rasche Wiederverschmutzung verhindern; gegebenenfalls sind Kalkinaktivierungsmittel zuzusetzen.

s) Reinigung mit Teppichreinigungspulver

Definition:

Ein geeignetes Teppichreinigungspulver wird auf den Belag aufgestreut und mit Bürstenerzeugnissen manuell oder maschinell einmassiert. Nach dem Trocknen des Pulvers wird dieses gründlich mit einem leistungsfähigen Trockensauber bzw. Bürstsaugmaschine abgesaugt.

Ziel / Ergebnis:

Begrenzter Reinigungserfolg, daher als Zwischenreinigung einzustufen. Die Oberfläche soll je nach Stand der Technik möglichst frei von in den Flor eingedrungenen, haftenden Verschmutzungen sowie von aufliegendem Staub sein.

Bemerkungen / Hinweise:

Diese Methode ist besondere für feuchtigkeitsempfindliche Beläge geeignet.

t) Garnpadreinigung

Definition:

Methode zur Zwischenreinigung von textilen Fußbodenbelägen. Nach dem Aufsprühen einer Reinigungschemikalie erfolgt eine Bearbeitung mit speziellen Garnpads unter Verwendung einer Einscheibenmaschine.

Ziel / Ergebnis:

vergleichbar Teppichreinigungspulver

Bemerkungen / Hinweise:

Diese Methode ist besondere für feuchtigkeitsempfindliche Beläge geeignet.

u) Flecken- / Kaugummientfernung bei Unterhaltsreinigung

Definition:

Für glatte Oberflächen: Sämtliche Flecken entfernen. Für textile Beläge: Beseitigung von maximal drei Flecken von einer Größe 1dm² pro 100 m² bezogen auf den Anteil an der Gesamtfläche des bei einem Reinigungsvorgang zu reinigenden Textilbelages.

Ziel / Ergebnis:

Die Oberfläche ist frei von haftenden und eingedrungenen Verschmutzungen.

Bemerkungen / Hinweise:

Es ist damit zu rechnen, dass auf textilen Belägen noch Flecken vorhanden sind. Eine Wiederverschmutzung darf bei einer Begehung im trockenen Zustand nicht auftreten.

v) Flecken- / Kaugummientfernung

Definition:

Gemeint sind Flecken, die sich mit marktgängigen Fleckenentfernungsmitteln beseitigen lassen. Flecken sind spezifisch nach dem jeweiligen Stand der Technik zu bearbeiten. Behandelte Fleckstellen sind so zu bearbeiten, dass eine Wiederanschmutzung durch Restsubstanzen ausgeschlossen ist (gründliches Nachspülen).

Ziel / Ergebnis:

Die Oberfläche ist frei von haftenden und eingedrungenen Verschmutzungen.

Bemerkungen / Hinweise:

Je nach Ausmaß erfolgt die Fleckentfernung zweckmäßig als Sonderreinigung und wird zeitlich mit dem entsprechenden Stundensatz abgerechnet.

2.4 Methoden zur Reinigung von Ausstattung und Einrichtungen

Nachfolgend werden allgemeingültige Hinweise zur Ausführung der Leistungen gegeben.

a) Lampenreinigung an Decken und Wänden

Definition:

Lampenkörper an Decken und Wänden unter Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen (DIN VDE 0105-100) abnehmen, nass bzw. feucht von innen und außen reinigen und wieder anbringen. Glasanteile oder Reflektoren werden trocken nachgewischt.

Ziel / Ergebnis:

Die Lampen bzw. die Beleuchtungskörper sind frei von Staub, Spinnweben und sonstigen Verunreinigungen. Glaslampen sind schlierenfrei.

b) Inhalt entleeren und entsorgen

Definition:

Der Inhalt von verschiedenen Behältern wird entleert und getrennt gesammelt sowie anschließend in die zur Verfügung gestellten Sammelbehälter an zentralen Stellen der im Leistungsumfang befindlichen Liegenschaften / Objekte eingebracht.

Ziel / Ergebnis:

Der Behälter soll frei sein von jeglichem Inhalt (z. B. auch Kaugummi, haftende Papierschnipsel) und die Abfälle sind in die zur Verfügung gestellten, zentralen Sammelbehälter eingebracht. Getrennt gesammelte Abfallfraktionen dürfen dabei nicht vermischt werden.

c) Bestückung mit Hygieneartikel

Definition:

Ein Gegenstand (z. B. Handtuchhalter, Seifenspender etc.) wird neu mit Hygieneartikel (z. B. Papierhandtücher, Seifenlösung etc.) versehen.

Ziel / Ergebnis:

Der zu bestückende Gegenstand muss entsprechend dem Ge- und Verbrauch mit Hygieneartikeln gefüllt sein.

Bemerkungen / Hinweise:

Der AG liefert / stellt im Regelfall die Hygieneartikel.

Der AN übernimmt die Verteilung der Hygieneartikel von einer Verteilerliste innerhalb des jeweiligen Objektes zu den einzelnen Verbrauchsstellen.

Sollte der AN in bestimmten Fällen auf gesonderten Auftrag hin die Beschaffung von Hygieneartikel übernehmen, so müssen folgende Allgemeine Anforderungen eingehalten werden:

Alle Artikel müssen

- farbstofffrei sein,
- duft- oder parfümstofffrei sein,
- chlor-, formaldehyd- und phenolfrei sein,
- möglichst wenig Konservierungsstoffe enthalten,
- ständig vor allem mikrobiologische Qualitätskontrollen unterzogen werden (ein entsprechender Nachweis ist auf Anforderung des AG zu erbringen),
- mit einer Verpackung versehen sein, auf der die Inhaltsstoffe nach der INCI-Nomenklatur offen deklariert sind,
- mit vom Hersteller bereitgestellten EG-Sicherheitsdatenblättern und Hautverträglichkeitsgutachten ausgestattet sein.

Zusätzlich als spezielle Anforderungen an Hygieneartikel müssen sein:

WC-Papier

- zweilagig mittlere Qualität

Falthandtuchpapier

- Falt Economy grün (z-Faltung)

Hautreinigungsmittel

- flüssig im Spender
- Seifenspenderkartusche klein

Handdesinfektionsmittel (falls benötigt)

- nach Richtlinien der DGHM geprüft und gelistet
- auf Alkoholbasis
- mit rückfettenden Substanzen

Hautpflegemittel (falls benötigt)

- silikonfrei
- leicht einziehend

WC-Bürsten

- in die vorhandenen Halterungen passend

d) Entstauben / Spinnweben

Definition:

Staubentfernung entweder mittels eines Trockensaugs (Staubsaugers) oder mit Reinigungstextilien vom Gegenstand; Spinnweben werden mit Trockensauber, Besen, oder Spinnenjäger auf Teleskopstiel entfernt.

Ziel / Ergebnis:

Der Gegenstand / die Oberfläche muss frei von Staub und Spinnenweben sein.

e) Feucht reinigen

Definition:

Lose aufliegende und leicht haftende Verschmutzungen werden manuell mit einem stark entwässerten Schwammtuch oder anderen Reinigungstextilien vom Gegenstand entfernt.

Ziel / Ergebnis:

Der Gegenstand / die Oberfläche muss frei sein von haftenden Verschmutzungen, Griffspuren, Staub und Schlieren. Der Gegenstand darf nicht mehr feucht sein.

f) Nass scheuern

Definition:

Alle Verschmutzungen werden manuell nass mit einem abrasiv wirkenden Padschwamm, geeigneten Bürsten oder Scheuermitteln vom Gegenstand entfernt. Anschließend wird die Feuchtigkeit mit einem trockenen Reinigungstuch bzw. ähnlichen geeigneten Reinigungsutensilien (z. B. Leder) aufgenommen.

Ziel / Ergebnis:

Der Gegenstand / die Oberfläche muss frei sein von fest haftenden Verschmutzungen, Griffspuren, Staub und Schlieren.

Bemerkungen / Hinweise:

Jeder der eingesetzten Betriebsmittel muss auf die Oberfläche abgestimmt und geeignet sein.

g) Griffspuren / Spritzer / Flecken entfernen

Definition:

Griffspuren, Spritzer oder Flecken werden punktuell und gezielt durch Feucht- oder Nassreinigung – gegebenenfalls anschließend nachtrocknen bzw. polieren – vom Gegenstand entfernt.

Ziel / Ergebnis:

Der Gegenstand / die Oberfläche muss frei sein von Griffspuren, Spritzern und Flecken. Gegebenenfalls darf die Oberfläche nicht mehr feucht und muss poliert sein.

h) Hochdruckreinigung

Definition:

Entfernung von haftenden Verschmutzungen mit einem Hochdruckreinigungsgerät.

Ziel / Ergebnis:

Der Gegenstand / die Oberfläche muss frei sein von haftenden Verschmutzungen. Anschließend wird die Feuchtigkeit mit einem trockenen Reinigungstuch bzw. ähnlichen geeigneten Reinigungsutensilien (z. B. Leder) aufgenommen.

Die Notwendigkeit des Trocknens kann je nach Raumnutzung oder Material verschieden sein.

Bemerkungen / Hinweise:

Diese Methode kann im „Nassbereich“ wie z. B. Toiletten, Waschräumen, Umkleidekabinen etc. zum Einsatz kommen. Der Wasserdruck ist jedoch vorsichtig zu wählen und den örtlichen Gegebenheiten und Materialien anzupassen.

i) Polieren

Definition:

Der gereinigte Gegenstand wird mit geeigneten Padscheiben poliert, um die Optik des Gegenstandes zu verbessern.

Ziel / Ergebnis:

Der Gegenstand muss sich in einem guten optischen Zustand befinden. Es dürfen keine Wischspuren vorhanden sein.

j) Einpflegen

Definition:

Der gereinigte Gegenstand wird mit geeigneten Pflegemitteln eingepflegt.

Ziel / Ergebnis:

Der Gegenstand / die Oberfläche muss sich in einem frisch eingepflegten Zustand befinden. Es dürfen keine Wischspuren oder Unregelmäßigkeiten vorhanden sein.

k) Desinfizierend reinigen

Definition:

Der Gegenstand / die Fläche wird mit einem geeigneten Desinfektionsmittel (gelistet in der VAH-Liste, des Institut für Hygiene und Öffentliche Gesundheit, Universitätsklinikum Bonn AöR, Venusberg-Campus , Gebäude 63, D-53127 Bonn) durch ein geeignetes Verfahren desinfiziert und gereinigt.

Ziel / Ergebnis:

Der Gegenstand / die Fläche muss desinfiziert und entsprechend dem geltenden Hygieneplan (sofern vorhanden) gereinigt sein. Dazu sind die eingesetzten Desinfektionsmittel in Punkt Wechselwirkung / Reaktion mit den bereits im Objekt eingesetzten Mitteln abzustimmen bzw. dieselben zu verwenden.

2.5 Definition von Ausstattung und Einrichtungen

a) Einrichtungsgegenstand

Die Einrichtungsgegenstände sind entsprechend der Standards fachgerecht zu reinigen und in der Kalkulation zu berücksichtigen. Hierzu gehören z. B.:

- Tische, Schreibtischstühle, Beistelltische, Sideboards, Schränke
- Stühle, Polstermöbel, Türen (auch Glastüren)
- Spender von Hygieneartikeln (z. B. Flüssigseife, Papierhandtücher, WC Papier etc.)
- Heizkörper (auch Staubentfernung zwischen den Lamellen), Fensterbänke, Lichtschalter, Steckdosen, Handläufe, Sockelleisten

b) sonstige horizontale Oberflächen

- Aschenbecher, Abfallbehälter, Feuermelder, Garderobe, Schirmständer, Bilder, -rahmen (für die Reinigung von Gemälden und Kunstwerken gelten besondere, mit dem Auftraggeber abzustimmende Anforderungen), Blumenbänke, Pflanzkästen

c) Sanitärobjekte

- Urinale, WC-Schüsseln, Waschbecken, Wannen und Duschen, Spiegel, Ablagen
- Wandfliesen im Spritzbereich, Wandfliesen, WC-Trennwände
- Hygieneobjekte, z. B. Seifen-, Handtuchspender, Wasserspülkasten

Hinsichtlich der Wahl der Reinigungsmittel ist bei Silikonfugen in Hinblick auf Schimmelbildung und Bildung von Stockflecken zu achten.

d) Fußböden, einschließlich Beläge

- *beispielsweise:*

PVC (genoppt und glatt), Linoleum, Kautschuk, Naturstein, Kunststein, Fliesen, Textilien, Holzbeläge, Laminat, Teppich, Nadelfilzboden

2.6 Besondere Anforderungen an Fußböden und Fußmatten

a) Fußböden und Fußbodenbeläge

Sämtliche Fußböden und Fußbodenbeläge werden gemäß ihrer Beschaffenheit und den täglichen Anforderungen, welche an sie gestellt werden, sowie dem in den Kalkulationslisten genannten Turnus gereinigt und gepflegt. Die Reinigung, ob manuell oder maschinell, hat so zu erfolgen, dass eine Beschädigung der Bodenbeläge ausgeschlossen ist.

Es gelten in jedem Fall die Reinigungs- und Pflegehinweise der einzelnen Bodenbelagshersteller.

Anforderungen / Ziel / Ergebnis:

Die Reinigung erfolgt mit einem geeigneten Reinigungsmittel. Die Einrichtungsgegenstände, Objekte bzw. Beläge sind streifen- und rückstandsfrei.

b) Sauberlaufzonen

Sauberlaufzonen

Engelassene Fußmatten (Innen- und Außenbereich) aller Art sind einmal im Monat zur entfernen und zu reinigen. Die Einlassmulden sind ebenfalls frei von losen Verschmutzungen zu halten.

2.7 Reinigungsstandards für die Raumreinigung, Leistungsverzeichnis

Für alle Objekte wurden die Raumgruppen auf Grundlage der DIN 77400 (Anforderungen an die Reinigung von Schulgebäuden) definiert (s. **Anlage 1** dieser SLA – „Leistungsverzeichnis“).

Die zu erbringenden Leistungen sind in der **Anlage 1** dieser SLA für die relevanten (zu vergebenen) Reinigungsgruppen dargestellt. Werden besondere Einrichtungsgegenstände oder Reinigungsoberflächen in den zu reinigenden Räumen vorgefunden, so sind diese im Rahmen der Unterhaltsreinigung zu reinigen (um das Reinigungsergebnis des Raumes sicher zu stellen), auch wenn diese nicht gesondert in den Raumgruppendefinitionen aufgeführt sind; ein Anspruch auf gesonderte Vergütung entsteht hierdurch nicht.

Alle in der **Anlage 1** aufgeführten Fußböden sind unter Wegrücken der beweglichen Einrichtungsgegenstände – ausgenommen schwer zu bewegende Gegenstände (wie Schreibtische, Schränke, größere Regale) – zu reinigen.

2.8 Qualitätsmesssystem (QMS)

Der AG wird im Rahmen der vertraglich vereinbarten, sechsmonatigen Probezeit 1 x wöchentlich und danach mind. 1 x monatlich Qualitätsüberprüfungen betreffend die Unterhaltsreinigung durchführen. Die hierfür zu überprüfenden Gebäude und Räume werden mittels Zufallsstichprobe gemäß DIN ISO 2859 vom AG ermittelt.

Die Begehungen erfolgen jeweils vor Nutzungsaufnahme.

In der Ferienzeit entfallen die Begehungen in den Schulen und Kindertageseinrichtungen. Ausgenommen hiervon sind ausdrücklich Schulen im offenen Ganztagsbetrieb (OGS) und Kindertageseinrichtungen, die Ferienbetreuung anbieten.

Die Überprüfungen werden vom AG durchgeführt und elektronisch mittels des digitalen Qualitätsicherungssystem e-QSS der Firma Neumann & Neumann dokumentiert.

Der AG setzt zur Durchführung und Protokollierung der Qualitätsüberprüfungen das zuvor genannte und nach der DIN EN 13549 (Reinigungsdienstleistungen, Grundanforderungen und Empfehlungen für Qualitätssysteme) zertifizierte, softwaregestützte Qualitätssystem (QMS) eQSS ein. Die Durchführung der Kontrollen kann auch auf ein externes Unternehmen übertragen werden.

Folgende Zielerreichungsgrade werden für die geprüften Räume und Gebäude vereinbart:

- **Kontrollergebnis rot** **0 – 59,99% Zielerreichungsgrad**
- **Kontrollergebnis gelb** **60% - 79,99% Zielerreichungsgrad**
- **Kontrollergebnis grün** **80% - 100% Zielerreichungsgrad**

Als Beurteilungskriterien des Qualitätssystems für die einzelnen Objekte wird der Sauberkeitsgrad jeweils raumbezogen in der Qualitätssicherungsliste bewertet mit

- ja = erfüllt**
nein = nicht erfüllt
n/a = nicht anwendbar (Position im Raum nicht vorhanden)

Die im Fragebogen genannten einzelnen Abfragen entsprechen je Raum oder Gebäudebereich einem Teilprozentsatz.

Beispiel

Sanitäranlage				
14.1	Sanitär	Tür außen/innen	frei v haftenden u losen Verschmutzungen	Ja = 8,33%
14.2	Sanitär	Spiegel	frei v haftenden u losen Verschmutzungen	Ja = 8,33%
14.3	Sanitär	Waschtisch	frei v haftenden u losen Verschmutzungen	Ja = 8,33%
14.4	Sanitär	Handtuchspender	frei v haftenden u losen Verschmutzungen	Ja = 8,33%
14.5	Sanitär	Seifenspender	frei v haftenden u losen Verschmutzungen	Ja = 8,33%
14.6.	Sanitär	Desinfektionsmittelspender	frei v haftenden u losen Verschmutzungen	Ja = 8,33%
14.7	Sanitär	Lampe über Spiegel	frei v haftenden u losen Verschmutzungen	Ja = 8,33%
14.8	Sanitär	Toilette	frei v haftenden u losen Verschmutzungen	Ja = 8,33%
14.9	Sanitär	Urinal	frei v haftenden u losen Verschmutzungen	Ja = 8,33%
14.10	Sanitär	Trennwände	frei v haftenden u losen Verschmutzungen	Ja = 8,33%
14.11	Sanitär	Wandfliesen	frei v haftenden u losen Verschmutzungen	Ja = 8,33%
14.12	Sanitär	Boden	frei v haftenden u losen Verschmutzungen	Ja = 8,33%
Sanitär gesamt				100%

(Die endgültige Darstellung kann sich in der eingesetzten Software abweichen)

Bei einer „nein“ Antwort wird der entsprechende einzelne Prozentsatz im Gesamtergebnis des Raumes abgezogen. Das heißt im oben genannten Beispiel: Wird z.B. der Bereich Wandfliesen mit „nein“ bewertet, verringert sich das Gesamtergebnis des Raumes um 8,33%.

Das Gesamtergebnis Sanitär wäre damit nur zu 91,67% erreicht.

Sind Positionen des Fragebogens im Raum oder Gebäudebereich nicht anwendbar (n/a = nicht anwendbar, Position im Raum nicht vorhanden), verteilen sich die maximal erreichbaren 100% innerhalb eines Raumes zu gleichen Teilen auf die verbleibenden Positionen.

Die Systematik der prozentualen Bewertungsaufteilung ist an die unterschiedlichen Positionsanzahlen in verschiedenen Räumen angepasst.

Die Summe aller überprüften Räume des Fragebogens ergibt in der Auswertung im Gesamtergebnis den Zielerreichungsgrad des geprüften Gebäudes.

Sollte es in Gebäuden keine ausreichende Anzahl von prüffähigen Räumen geben, so erfolgt vor Ort eine Beschränkung auf die zu begehenden Räume.