

SERVICE LEVEL AGREEMENT

Unterhalts- und Grundreinigung

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen, Kalkulationshinweise	2
2.	Definition der Reinigungsarten	4
3.	Reinigungsmethoden für Fußbodenreinigung	5
4.	Methoden zur Reinigung von Ausstattung und Einrichtungen	12
5.	Inventar	15
6.	Reinigungsstandards für die Raumreinigung, Leistungsverzeichnis	16
7.	Grundreinigung	17
8.	Reinigungsstart	17

Leistungsbeschreibung für die Raumreinigung allgemein:

1. Vorbemerkungen, Kalkulationshinweise

Die Leistungen sind entsprechend der Leistungsbeschreibung (Vorgabe, Turnus und Verfahren) durch den Auftragnehmer (AN genannt) zu erbringen.

Reinigungsmittel müssen den jeweils geltenden nationalen und EU-weiten Anforderungen genügen und sind vom AG vor Reinigungsbeginn zu genehmigen.

Für die eingesetzten Produkte sind dem AG die entsprechenden Sicherheitsdatenblätter vorzulegen. Sie müssen das EU-Umweltzeichen für Reinigungsmittel für harte Oberflächen oder vergleichbar aufweisen.

Bei der Ausführung der Reinigungsarbeiten ist zu berücksichtigen:

- Die Reinigung ist nach aktuellem Verfahrensstand und schonend unter Berücksichtigung ökologischer Erkenntnisse auszuführen, sodass nach erfolgter Reinigung ein einwandfrei sauberer und hygienischer Reinigungszustand gegeben ist.
- 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 – möglichst lange hinausgeschoben wird sowie ergänzende Reinigungen auf sonstigen Oberflächen nicht erforderlich werden (z. B. durch Verwendung von Kalklösern auf den Sanitärflächen im Rahmen der Unterhaltsreinigung).
- Die Balkone sowie die Innenhöfe aus Naturstein sind einmal wöchentlich zu kehren und von Unkraut zu befreien. Bei starker Moosbildung ist diese durch geeignete Maßnahmen, beispielsweise mittels Hochdruckreiniger, fachgerecht zu entfernen.
- Sofern beim Auftraggeber ein Hygieneplan vorliegt, ist dieser bei der Leistungserbringung unbedingt einzuhalten.
- Die Reinigungsmittelräume sind stets geordnet und sauber zu halten. Die Wischbezüge und Wischlappen sind regelmäßig hygienisch zu reinigen (waschen).
- Das Schmutzwasser ist in die dafür vorgesehenen Ausgussbecken zu entleeren und darf nicht in Waschbecken, WC oder Rinnen geschüttet werden.
- Sofern Waschmaschinen nicht aufgestellt werden können, sind nasse Reinigungsutensilien in den dafür vorgesehenen Räumen in geschlossenen Behältnissen aufzubewahren.
- Müllentsorgung: In den Büros ist nur Papiermüll zu entsorgen.
- Leicht verrückbare Möbel, wie kleine Sideboards mit Rollen, Rollcontainer, Aktenvernichter oder Kopierer mit Rollen, sind bei der Unterhaltsreinigung der Bodenbeläge so zu bewegen, dass keine Rückstände am Boden oder in den Ecken bleiben oder sich gar aufbauen können.
- 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.
- Bei der Ausführung der Reinigungsarbeiten müssen hygienische Gesichtspunkte berücksichtigt werden; dazu gehört, dass die Oberflächenreinigung mit farblich getrennten Reinigungsutensilien (Eimern, kratzfreien Schwämmen, Reinigungstüchern etc.) ausgeführt wird, und zwar wie folgt:

- Kategorie A (rot): WC-Becken, Urinale, Fäkalienbecken
 - Kategorie B (gelb): Waschbecken, Dusch- und Badewannen sowie Wandfliesen
 - Kategorie C (blau): sonstige Einrichtungsgegenstände
 - Kategorie D (grün): (Tee-)Küchen
- Zur hygienischen Reinigung der Sanitärräume werden – wenn keine andere Vereinbarung getroffen wurde – saure, kalklösende Sanitärreiniger und alkalische Reiniger verwendet.
 - Pro Revier werden pro Monat bis zu 20 m² durch besondere Umstände verschmutzte Flächen (u.a. Baumaßnahmen) im Rahmen der normalen Unterhaltsreinigung gereinigt und nicht gesondert berechnet. Dies gilt für die Bodenflächen und darauf befindlichen Einrichtungsgegenstände.
 - Treten Renovierungsarbeiten, interne Umzüge oder kleine Instandsetzungen auf, sind die erforderlichen Reinigungsarbeiten im Rahmen der Raumreinigung zu leisten. Diese werden nicht gesondert vergütet. Reinigungen im Rahmen von Baumaßnahmen werden separat vergütet.
 - 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 mal 50 cm Größe).
 - Bei der Bodenreinigung werden Bereiche ausgenommen, auf denen lose Kabel verlegt sind, zur Vermeidung von Schäden an der Elektrik ausgenommen. Bereiche, in denen die Kabel durch Kanäle geschützt sind, sind inbegriffen.
 - Dem Reinigungswasser sind ggf. Reinigungsmittel beizumischen, wobei die vorgeschriebenen Konzentrationen einzuhalten sind. Das Wasser ist ausschließlich an den dafür vorgesehenen Stellen zu entnehmen.

Reinigungskräfte, die an einer meldepflichtigen oder übertragbaren Krankheit erkrankt sind oder deren 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.

1.1. Standards zum Einsatz von Reinigungsmaschinen in der Unterhaltsreinigung:

1.1.1. Reinigung und Pflege textiler Bodenbeläge:

- Verwendung von Staubsaugern mit Luftfiltern entsprechend der HEPA-Klasse E10
- Verwendung von geeigneten Maschinen zur Reinigung, Pflege, zwischenzeitlichen und restaurativen (wiederherstellenden) Reinigung von textilen Bodenbelägen
- Zur Werterhaltung sind Textilböden, ungeachtet des geschuldeten Reinigungsergebnisses gemäß tabellarischer Aufstellung, einmal wöchentlich ganzflächig zu saugen

1.1.2. Mikroporöse Oberflächenreinigung:

- grundsätzlich Einsatz von Mikrofasertechnologie
- Verwendung eines Tensid-freien Feinsteinzeug-Reinigers

1.1.3. Reinigung und Pflege von Hartbodenbelägen:

- sofern haftende Verschmutzungen (insbesondere in den Sanitärräumen, Personalaufenthaltsräumen, Verkehrsflächen) nicht mit manuellen Reinigungsverfahren entfernt werden können, sollen Scheuersaugautomaten mit Borstenerzeugnissen oder Reinigungspads verwendet werden

1.2. Verschmutzungen

1.2.1. haftende Verschmutzungen, dazu gehören z. B.:

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

Die haftenden Verschmutzungen sind mit den in der Unterhaltsreinigung üblichen Reinigungstechniken zu beseitigen. Sofern dies nicht möglich ist (z. B. bei Moosbewuchs im Außenbereich, erfordert ggf. Hochdruckreinigung oder bei eingetrockneten Kaffeeflecken, erfordert ggf. Teppichsprühextraktion), hat eine separate Beauftragung zu erfolgen.

1.2.2. lose aufliegende Verschmutzungen, dazu gehören z. B.:

- Staub
- Blütenstaub
- Sand/kleine Steinchen
- Spinnweben
- Laub
- Papierknäuel
- Zigarettenreste
- Zigaretenschachteln
- Getränkedosen, Flaschen

2. Definition der Reinigungsarten

Nachfolgend werden allgemeingültige Hinweise zur Ausführung der Leistungen gegeben:

2.1. Bauschlussreinigung

2.1.1. Definition:

Die Bauschlussreinigung ist identisch mit den in der Praxis ebenfalls sehr geläufigen Begriffen „Baufeereinigung“ 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.

2.1.2. Ziel/Ergebnis:

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

2.2. Grundreinigung (Intensivreinigung)

2.2.1. Definition:

Es werden haftende Verschmutzungen und/oder abgenutzte Pflegefilme oder andere Rückstände, die das Aussehen der Oberfläche beeinträchtigen, entfernt.

2.2.2. 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.

2.2.3. Bemerkungen/Hinweise:

Der Zeitpunkt kann vertraglich vereinbart oder als Sonderreinigung festgelegt werden.

2.3. Einpflege/Grundpflege

2.3.1. Definition:

Bei der Ein- oder Grundpflege werden Pflegemittel 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.

2.3.2. Ziel Ergebnis:

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

2.3.3. Bemerkungen/Hinweise:

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

2.4. Unterhaltsreinigung

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

2.5. Sonderreinigung

2.5.1. Definition:

Reinigungen, die über den Rahmen der Unterhaltsreinigungen hinausgehen.

2.5.2. Ziel/Ergebnis:

Je nach Art des Einzelauftrages und der Reinigungsarbeiten unterschiedlich.

2.5.3. Bemerkungen/Hinweise:

Werden im Regelfall als Einzelauftrag vergeben.

3. Reinigungsmethoden für Fußbodenreinigung

Nachfolgend werden allgemeingültige Hinweise zur Ausführung der Leistungen gegeben:

3.1. Kehren

3.1.1. Definition:

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

3.1.2. Ziel/Ergebnis:

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

3.2. Kehrsaugen

3.2.1. Definition:

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

3.2.2. Ziel/Ergebnis:

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

3.3. Polieren

3.3.1. Definition:

Geläufig ist auch der Begriff „bohnern“. Maschinelle Behandlung mit Bürstenerzeugnissen oder Pads (Bodenreinigungsscheiben) auf unbehandelten oder mit Pflegemitteln behandelten Fußbodenbelägen.

3.3.2. Ziel/Ergebnis:

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

3.3.3. Bemerkungen/Hinweise:

Die Trittsicherheit darf nicht eingeschränkt werden.

3.4. Poliersaugen

3.4.1. Definition:

Polieren und gleichzeitige Staubbeseitigung durch Trockensaugen in einem Arbeitsgang; dazu werden Fußbodenreinigungsmaschinen mit einem Saugaggregat ausgerüstet.

3.4.2. Ziel/Ergebnis:

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

3.4.3. Bemerkungen/Hinweise:

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

3.5. Cleanern (Spraymethode)

3.5.1. Definition:

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

3.5.2. Ziel/Ergebnis:

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

3.5.3. Bemerkungen/Hinweis:

Die Trittsicherheit darf nicht eingeschränkt werden.

3.6. Pflegefilmsanierung

3.6.1. 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 Pflegefilmerngänzung (Cleanern) und Egalisierung. Ausführung als Teil- oder Vollflächensanierung; Teilflächensanierung wird bei stark frequentierten Flächen ausgeführt, wo Pflegefilme einen verschlissenen Zustand aufweisen.

3.6.2. Ziel/Ergebnis:

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

3.6.3. Bemerkungen/Hinweise:

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

3.7. Feuchtwischen

3.7.1. Definition:

Staubbindendes Wischen in einer Arbeitsstufe mit nebelfeuchten 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.

3.7.2. 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.

3.7.3. Bemerkungen/Hinweise:

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

3.8. Nasswischen

3.8.1. Definition:

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

3.8.2. 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. Das Reinigungsergebnis soll schlieren- und streifenfrei sein.

3.9. Nasswischen einstufig

3.9.1. 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.

3.9.2. Ziel/Ergebnis:

Vergleichbar mit dem Nasswischen (siehe 3.8)

3.9.3. Bemerkungen/Hinweise:

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

3.10. Nasswischen zweistufig

3.10.1. 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.

3.10.2. Ziel/Ergebnis:

Vergleichbar mit dem Nasswischen (siehe 3.8)

3.10.3. Bemerkungen/Hinweise:

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

3.11. Punktueller Nasswischen

3.11.1. Definition:

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

3.11.2. Ziel/Ergebnis:

Vergleichbar mit dem Nasswischen (siehe 3.8). Da nur punktuell gewischt wird, ist das Reinigungsergebnis bezogen auf die Gesamtfläche eingeschränkt.

3.11.3. 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.

3.12. Nassscheuern

3.12.1. Definition:

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

3.12.2. Ziel/Ergebnis:

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

3.13. Kalkablagerungen beseitigen

3.13.1. Definition:

Kalkablagerungen mit einem kalklösenden Mittel beseitigen.

3.13.2. Ziel/Ergebnis:

Die Oberflächen sind frei von Kalkrückständen.

3.13.3. Bemerkungen/Hinweis:

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

3.14. Saugen

3.14.1. Definition:

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

3.14.2. Ziel/Ergebnis:

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

3.14.3. 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.

3.15. Bürstsaugen

3.15.1. Definition:

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

3.15.2. 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.

3.16. Shampooierung

3.16.1. Definition:

Reinigen des Belages mit Bürstenmaschinen unter Verwendung einer geeigneten Shampoolösung; anschließend absaugen der Schmutzflotte (Schaum).

3.16.2. Ziel/Ergebnis:

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

3.16.3. Bemerkungen/Hinweise:

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

3.17. Trockenshampooierung

3.17.1. Definition:

Shampooierung mit relativ trockenem Schaum, vergleichbar Shampooierung.

3.17.2. Ziel/Ergebnis:

Vergleichbar mit Shampooierung (siehe 3.16).

3.17.3. 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 Nassshamponierung.

3.18. Sprühextraktion

3.18.1. Definition:

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

3.18.2. Ziel/Ergebnis:

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

3.18.3. Bemerkungen/Hinweise:

Wegen des guten Reinigungseffektes ist diese Methode zur Grundreinigung geeignet.

3.19. Kombination Shampooierung/Sprühextraktion

3.19.1. Definition:

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

3.19.2. Ziel/Ergebnis:

Vergleichbar mit Shampooierung (siehe 3.16) oder Sprühextraktion (siehe 3.18)

3.19.3. Bemerkungen/Hinweise:

Gegebenenfalls sind Kalkinaktivierungsmittel zuzusetzen.

3.20. Teppichreinigungspulver

3.20.1. 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 Trockensauger bzw. Bürstsaugmaschine abgesaugt.

3.20.2. 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.

3.20.3. Bemerkungen/Hinweise:

Diese Methode ist besonders für feuchtigkeitsempfindliche Beläge geeignet.

3.21. Garnpadreinigung

3.21.1. Definition:

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

3.21.2. Ziel/Ergebnis:

Vergleichbar mit Teppichreinigungspulver (siehe 3.20)

3.21.3. Bemerkungen/Hinweise:

Diese Methode ist besonders für feuchtigkeitsempfindliche Beläge geeignet.

3.22. Fleckentfernung

3.22.1. 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 Wiederschmutzung durch Restsubstanzen ausgeschlossen ist (gründliches Nachspülen).

3.22.2. Ziel/Ergebnis:

Die Oberfläche ist frei von haftenden und eingedrungenen Verschmutzungen.

3.22.3. Bemerkungen/Hinweise:

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

4. Methoden zur Reinigung von Ausstattung und Einrichtungen

Nachfolgend werden allgemeingültige Hinweise zur Ausführung der Leistungen gegeben.

4.1. Lampenreinigung an Decken und Wänden

4.1.1. Definition:

Lampenkörper an Decken und Wänden unter Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen (DIN 57 105) abnehmen, nass bzw. feucht von innen und außen reinigen und wieder anbringen. Glasanteile oder Reflektoren werden trocken nachgewischt.

4.1.2. Ziel/Ergebnis:

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

4.2. Sammelbehälter, Inhalt entleeren und entsorgen

4.2.1. Definition:

Der Inhalt von verschiedenen Behältern wird entleert und getrennt gesammelt sowie anschließend fachgerecht entsorgt.

4.2.2. Ziel/Ergebnis:

Der Behälter soll frei sein von jeglichem Inhalt (z. B. auch Kaugummi, haftende Papierschnipsel).

4.3. Sammelbehälter, Inhalt Wiederverwertung zuführen

4.3.1. Definition:

Der getrennt gesammelte Inhalt verschiedener Behälter wird der Wiederverwertung zugeführt (z. B. Alu, Glas, Papier etc.).

4.3.2. Ziel/Ergebnis:

Abfall wird fachmännisch getrennt.

4.4. Bestückung mit Hygieneartikeln

4.4.1. Definition:

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

4.4.2. Ziel/Ergebnis:

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

4.4.3. Bemerkungen/Hinweise:

Der AN übernimmt die Verteilung der Hygieneartikel vom Lagerort zu den einzelnen Verbrauchsstellen.

4.5. Entstauben/Spinnweben

4.5.1. Definition:

Staubentfernung entweder mittels eines Trockensaugers (Staubsaugers) oder mit Reinigungstextilien vom Gegenstand; Spinnweben werden mit Trockensauger oder Besen entfernt.

4.5.2. Ziel/Ergebnis:

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

4.6. Feucht reinigen

4.6.1. Definition:

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

4.6.2. Ziel/Ergebnis:

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

4.7. Nassscheuern

4.7.1. 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.

4.7.2. Ziel/Ergebnis:

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

4.7.3. Bemerkungen/Hinweise:

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

4.8. Griffspuren/Spritzer/Flecken entfernen

4.8.1. Definition:

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

4.8.2. 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.

4.9. Hochdruckreinigung

4.9.1. Definition:

Entfernung von haftenden Verschmutzungen mit einem Hochdruckreinigungsgerät.

4.9.2. 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.

4.9.3. Bemerkungen/Hinweise:

Diese Methode kann im „Nassbereich“ wie z. B. Toiletten, Waschräumen, Umkleidekabinen etc. zum Einsatz kommen.

4.10. Polieren

4.10.1. Definition:

Der gereinigte Gegenstand wird mit weichen Reinigungstextilien nachpoliert, um die Optik des Gegenstandes zu verbessern.

4.10.2. Ziel/Ergebnis:

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

4.11. Pflegend behandeln

4.11.1. Definition:

Der gereinigte Gegenstand wird mit geeigneten Pflegemitteln eingepflegt.

4.11.2. Ziel/Ergebnis:

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

4.12. Desinfizierend reinigen

4.12.1. Definition:

Der Gegenstand/die Fläche wird mit einem geeigneten Desinfektionsmittel durch ein geeignetes Verfahren desinfiziert und gereinigt.

4.12.2. Ziel/Ergebnis:

Der Gegenstand/die Fläche muss desinfiziert und entsprechend dem geltenden Hygieneplan (sofern vorhanden) gereinigt sein.

5. Inventar

5.1. 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, -Papier etc.)
- Heizkörper (auch Staubentfernung zwischen den Lamellen), Fensterbänke, Lichtschalter, Steckdosen, Handläufe, Sockelleisten
- digitale Schultafeln (gemäß Herstellerangaben, nur trocken/nebelfeucht)

5.2. 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

5.3. 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 auf Silikonfugen zu achten.

5.4. Fußböden einschließlich Beläge

z. B.:

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

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.

5.4.1. Anforderungen/Ziel/Ergebnis:

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

5.5. Fußmatten

Anforderung: maschinenwaschbar, graumeliert mit Gummirand. Das Layout und die Positionierung der Matten in der Liegenschaft/von den Objekten werden durch den AG/Mieter/Nutzer bestimmt. Der Austausch erfolgt durch den AN in Absprache mit dem AG/Mieter/Nutzer, sofern der Mattentausch in den konkreten Leistungsanforderungen beauftragt ist.

6. Reinigungsstandards für die Raumreinigung, Leistungsverzeichnis

Für alle Objekte wurden geeignete Raumgruppen definiert. Die zu erbringenden Leistungen sind in den Excel-SLA-Tabellenblättern für die relevanten (vergebenen) Raumgruppen dargestellt. Die Leistungsbeschreibung der einzelnen Raumgruppen erfüllt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. 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 sicherzustellen), auch wenn diese nicht gesondert in den Raumgruppendefinitionen aufgeführt sind. Alle im Reinigungsplan aufgeführten Fußböden sind unter Wegrücken der beweglichen Einrichtungsgegenstände – ausgenommen schwer zu bewegenden Gegenständen (wie Schreibtische, Schränke, größere Regale) – zu reinigen.

Legende:

- arbeitstäglich: bedeutet, dass die spezielle Leistung an jedem Reintag erbracht werden muss
- vierteljährlich: bedeutet, dass die spezielle Leistung viermal pro Jahr nach Absprache mit dem AG erbracht werden muss
- LRT: letzter Reintag in der Woche
- 15. d. M.: bedeutet, dass die spezielle Leistung einmal im Monat zur Monatsmitte erbracht werden muss

- 15. u. 30. d. M.: bedeutet, dass die spezielle Leistung zweimal im Monat, einmal zur Monatsmitte und einmal zum Monatsende, erbracht werden muss
- 30. d. M.: bedeutet, dass die spezielle Leistung einmal im Monat zum Monatsende erbracht werden muss
- LRWM: letzte Reinigungswoche des Monats

Beispiele:

- Wird ein Raum 2,5-mal in der Woche gereinigt, sind die arbeitstäglichen Leistungen in diesem Raum an jedem dieser 2,5 Reinigungstage zu erbringen.
- Wird ein Raum 5-mal in der Woche gereinigt, sind die arbeitstäglichen Leistungen in diesem Raum an jedem dieser 5 Reinigungstage zu erbringen.

Fallen Reinigungstage für Räume, die seltener als 5-mal wöchentlich gereinigt werden, auf einen Feiertag, ist die Reinigung am nächstfolgenden Arbeitstag (Montag-Freitag) nachzuholen. Wenn z. B. ein Raum freitags gereinigt wird, der konkrete Freitag jedoch auf einen Feiertag fällt, wird die Reinigung am nächstfolgenden Montag nachgeholt.

7. Grundreinigung

Jährliche Grundreinigung, sowie die Einpflege/Beschichtung/Versiegelung der Hartböden (inklusive notwendigen Wegrückens und Zurückstellens des Mobiliars), wo dies fachlich geboten ist, also z. B. nicht bei Fliesen oder Stahlböden.

- 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 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 Reinigung aller Einrichtungsgegenstände (inklusive Lampen bis 3,50m)
- gründliche Reinigung der abwaschbaren Wände
- Die Termine für die Grundreinigungen sind rechtzeitig mit dem Auftraggeber abzustimmen

8. Reinigungsstart

Folgende vorbereitenden Maßnahmen sind durchzuführen; nach Vollzug ist spätestens zu den genannten Zeitpunkten dem Auftraggeber unaufgefordert Rückmeldung zu geben:

8.1. Teambildung zur Vorbereitung des Objektstarts:

6 Wochen vor Reinigungsbeginn

8.2. Erstellung der Liste mit den für die Gebäude vorgesehenen Maschinen und Geräten:

4 Wochen vor Reinigungsbeginn

8.3. Erstellung der Reviereinteilung:

2 Wochen vor Reinigungsbeginn

8.4. Personaldisposition; intensive Einweisung der Vorarbeiter/innen

1 Woche vor Reinigungsbeginn