

Leistungsbeschreibung Gebäudereinigung

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	1
1.1	Ziel der Gebäudereinigung	1
1.2	Aufsichten	1
1.3	Objekteinrichtung.....	1
1.4	Auftragsverwaltung.....	2
2	Leistungsbeschreibung Unterhaltsreinigung	2
2.1	Reinigungszeiten	2
2.2	Aufmaß.....	2
2.3	Berechnung der Reinigungsintervalle	2
2.4	Hinweise zu den Leistungsverzeichnissen.....	2
2.5	Besonderheiten in der Unterhaltsreinigung	3
2.6	Definition der Reinigungsleistungen	4

1 Allgemeines

1.1 Ziel der Gebäudereinigung

Das Ziel der Gebäudereinigung besteht darin, dass mit der Erbringung der Leistungen die Erhaltung der Sauberkeit, der Gebrauchseigenschaften, Optik und Hygiene sichergestellt werden.

Neben der Zufriedenheit der Nutzer mit der Reinigungsqualität hat die Werterhaltung der gereinigten Flächen oberster Priorität. Mit den ausgeschriebenen Leistungen müssen alle Leistungen erbracht werden, die diese Werterhaltung bestmöglich unterstützen. Der Auftragnehmer hat die Reinigungssysteme für die unterschiedlichen Leistungen entsprechend auszuwählen.

1.2 Aufsichten

Der Auftragnehmer bestellt einen verantwortlichen Mitarbeiter seines Hauses als zentralen Ansprechpartner für alle vertragsrelevanten Belange. Dies bindet kaufmännische und technische Aspekte ein.

Je nach Objektstruktur werden vom Auftragnehmer Objektleitungen eingesetzt. Die im jeweiligen Objekt freigestellten Aufsichtsstunden dienen der Kontrolle der Reinigungsergebnisse. Näheres hierzu ist in den Ergänzenden Vertragsbedingungen zur Qualitätskontrolle geregelt.

1.3 Objekteinrichtung

Der Auftragnehmer erstellt einen Ablaufplan für die Einrichtung des Objekts zum Tag des Vertragsbeginns und der Zeit davor. In diesem Ablaufplan werden konzentriert alle Informationen wie die Anlieferung von Geräten/Materialien, die Einweisungen objektverantwortlicher Personen etc. beschrieben und detailliert mit dem Auftraggeber abgestimmt.

Mit dem Beginn der Leistungen legt der Auftragnehmer dem Auftraggeber konkrete, lesbare Revierpläne vor.

1.4 Auftragsverwaltung

Der Auftraggeber wird die Auftragsverwaltung auf Grundlage der Preisblätter durchführen. Sämtliche Änderungen der Auftragswerte erfolgen ausschließlich in schriftlicher Form auf Basis der Preisblätter.

Erweiterungen oder Reduzierungen der Reinigungsflächen, der Größe der Schmutzfangmatten oder der Intervalle werden von einer zentralen, durch den Auftraggeber bestimmten Schnittstelle aus in die Preisblätter eingearbeitet und dem Auftragnehmer jeweils in aktualisierter Form übermittelt.

Der jeweilige Stand der Preisblätter wird ab dem Folgemonat Bestandteil des Vertragswerks.

Fallen in der Unterhaltsreinigung Veränderungen in einen Leistungsmonat, so findet der Monatswert je Position der Preisblätter zu einem einundzwanzigstel je Tag Berücksichtigung. Als Monatswert kommt ein Zwölftel des Jahreswertes in Ansatz.

Sonderarbeiten, die nicht Bestandteil der Preisblätter und Leistungsverzeichnisse der Unterhaltsreinigung sind, können nur vom Auftraggeber bzw. von den verantwortlichen Personen beauftragt werden. Sie werden gegen einen vom Auftraggeber unterzeichneten Nachweis abgerechnet.

Für Arbeiten im Stundenverrechnungssatz werden An- und Abfahrtszeiten nicht gesondert vergütet. Die Abrechnung erfolgt in der Einheit einer Viertelstunde.

2 Leistungsbeschreibung Unterhaltsreinigung

2.1 Reinigungszeiten

Die Reinigungszeiten je Objekt sind der Anlage „2.3 Objektinformationen“ zu entnehmen. Abweichend von den dort angegebenen Zeiten ist im Einzelfall eine individuelle Absprache mit dem jeweiligen Objektverantwortlichen möglich.

2.2 Aufmaß

Das Aufmaß für die Unterhaltsreinigung basiert teils auf Grundrissplänen, teils wurden die Flächen durch Aufmaß der Grundflächen vor Ort ermittelt.

2.3 Berechnung der Reinigungsintervalle

Den Ausschreibungsunterlagen liegt eine Berechnung der durchschnittlichen Reinigungstage (Reinigungsintervalle) bei. Für die Berechnung der durchschnittlichen Reinigungstage wurde ein Zeitraum von sechs Jahren (2024 bis 2029) herangezogen.

2.4 Hinweise zu den Leistungsverzeichnissen

Für die Unterhaltsreinigung wurden die unterschiedlichen Raumarten innerhalb der ausgeschriebenen Gewerke zu Raumgruppen zusammengefasst. Die Leistungsverzeichnisse beziehen sich grundsätzlich auf diese Raumgruppen und die darin enthaltenen Raumarten. Sie liegen den Unterlagen in Tabellenform als zusätzliche Anlage bei.

Für den möglichen Eintritt eines Pandemiefalls werden die Leistungsbeschreibungen für die Dauer der Pandemie ausgesetzt. Die Reinigung wird in diesem Fall gemäß den Hygieneplänen des zuständigen Gesundheitsamtes bzw. des Auftraggebers und anhand angepasster Preisblätter und Leistungsbeschreibungen durchgeführt. Sollten aufgrund der besonderen Umstände der Pandemie Räume oder Gebäudeteile nicht mehr oder nur in geringerem Umfang als im Normalbetrieb gereinigt werden, so entfällt für die Dauer der entsprechenden behördlichen Anordnung bzw. der pandemiebedingten Einschränkungen die Pflicht des Auftraggebers zur Zahlung der vereinbarten

Vergütung in dem Umfang, der den entfallenden Reinigungsleistungen entspricht. Ebenso entfällt für den Auftragnehmer die Verpflichtung zur Reinigung in diesem Umfang.

2.5 Besonderheiten in der Unterhaltsreinigung

Neustadt: Prinz-von-Homburg-Schule, Lindenstraße 6, 16845 Neustadt (Dosse)

Objekt:	Schule mit Nebengebäude und Sporthalle
zu reinigende Etagen:	Schule: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, Nebengebäude, Sporthalle
Ausstattungsmerkmal:	Gebäude mit Aufzug
Reinigungszeiten:	Schule: teilweise während und nach den Schulzeiten, jedoch in den Klassen- und Lehrräumen nicht während des Unterrichts
Sonderreinigung:	Grundreinigung nach Bedarf, Textil- und Baufreinreinigung nach Bedarf
Zugangsregelung:	Alle notwendigen Schlüssel werden dem AN zur Verfügung gestellt, hierzu wird ein Schlüsselprotokoll erstellt. Bei Abhandenkommen eines Schlüssels ist unverzüglich der AG zu informieren.
Geräte:	Es werden keine Reinigungsgeräte vom AG bereitgestellt. Im Erdgeschoss soll täglich eine Reinigung der genannten Bereiche mit einer Reinigungsmaschine stattfinden. Diese Maschine soll das Schmutzwasser direkt wieder aufsaugen. In den anderen Etagen soll eine Reinigung mit der Maschine in den Oster-, Sommer- und Herbstferien erfolgen. Das Aufstellen einer Waschmaschine ist nicht gestattet.
Sanitärartikel (nur auf Abruf):	Lieferung von Sanitär- und Hygieneartikeln, wie: Toilettenpapier, Handtuchpapier, Seife und Händedesinfektionsmittel sind je nach Art der Nutzung durch den AN nach Bedarf zu beschaffen und gesondert in Rechnung zu stellen. Hierbei ist darauf zu achten einen wirtschaftlichen Beschaffungspreis zu erzielen.
Besonderheiten:	Die in den Büro- und Schulräumen befindlichen Abfalleimer dienen ausschließlich der Papierversorgung und werden nicht mit einer Mülltüte bestückt. Die Abfalleimer in den Schulküchen werden teilweise von den Schülern eigenständig entsorgt. Die Abfallbehälter für Biomüll werden ausschließlich mit kompostierbaren Bio-Müllbeuteln bestückt. Die Desinfektionsmittelpender in den Verkehrsflächen sind ausschließlich mit Euroflaschen zu bestücken. Das Haltbarkeitsdatum ist zu beachten. Die Flaschen sind so einzulegen, dass die Inhaltsinformationen lesbar sind. Das Nachfüllen aus Nachfüllkanistern ist untersagt. Es werden keine Elektrogeräte gereinigt (z. B. Tastatur, Monitor, Telefon, Kopier- und Faxgeräte, Aktenvernichter) Wand- und Deckenleuchten sollen, wenn in erreichbarer Höhe, von Staub befreit werden. Keine Nassreinigung.

2.6 Definition der Reinigungsleistungen

Grundsätzlich sind alle Leistungen nach der Aufstellung im Leistungsverzeichnis der Unterhaltsreinigung und gemäß Pflegeanleitung zu erbringen. Die dort aufgeführten Leistungen werden nachfolgend näher erläutert. Die hier verwendeten Definitionen dienen der einheitlichen Bewertung der Ergebnisse der geleisteten Reinigungsarbeiten.

Die unterschiedlichen Kategorien für Oberflächenarbeiten (Kategorie A = Rot, Kategorie B = Gelb, Kategorie C = Blau und Kategorie D = Grün) sind strikt einzuhalten. Dies gilt ausnahmslos sowohl für die verwendeten Reinigungstextilien als auch für die Behältnisse der Reinigungsflotte. Ziel dieser Maßnahme ist es, die Keimbelastung dauerhaft niedrig zu halten und eine Infektkette konsequent zu unterbrechen.

Grobverschmutzung (Grobschmutz): Lose aufliegender, heruntergefallener oder weggeworfener Abfall (wie beispielsweise Papier, Pflanzenblätter oder Getränkedosen), der sich manuell oder mechanisch aufheben lässt

Lose (nicht haftende) Verschmutzung: Verschmutzungen wie Staub, Kies, Sand oder Haare, die sich nicht einzeln aufheben lassen. Diese werden durch Verfahren wie Kehren, Saugen oder Staubwischen entfernt.

Haftende Verschmutzung: Verschmutzungen, die fest auf einer begrenzten Fläche haften (z. B. Lebensmittelrückstände, Kaffeeränder, Griffspuren oder sonstige optische Veränderungen der Oberfläche). Diese erfordern zu ihrer Beseitigung den Einsatz von Feuchtigkeit (Nass- oder Feuchtwischen) sowie gezielte Mechanik oder Chemie.

2.6.1 Bodenflächen

Hart- und elastische Bodenbeläge / Stein- und Kunststeinbodenbeläge

Die Bodenbeläge werden an allen erreichbaren Stellen von losen und haftenden Verschmutzungen gereinigt. Bei starkem Schmutzeintrag erfolgt das Wischen nach einer vorherigen Grobschmutzentfernung (Kehren oder Saugen). Dabei wird auch Feinschmutz (wie Staub oder Flaum) vollständig aufgenommen. Leicht bewegliche Gegenstände (z. B. Stühle, Rollcontainer oder Abfalleimer) werden vorab beiseitegeräumt und nach der erfolgten Reinigung der Flächen wieder an ihren Ursprungsort zurückgestellt. Lose herumliegende Verschmutzungen, die beim Wischvorgang nicht miterfasst wurden (z. B. Papierschnipsel oder Heftklammern), werden im Nachgang manuell aufgelesen. Die Wischbezüge werden regelmäßig und strikt separat von der sauberen Reinigungsflotte ausgewaschen. Die Schmutzflotte (das verunreinigte Reinigungswasser) ist in regelmäßigen Abständen und nach Bedarf zu wechseln.

Ergänzung zu Sanitärbereichen, Küchen und Laboren

In Sanitärbereichen, Küchen und Laboren werden die Bodenflächen unter Einsatz von desinfizierenden Reinigungsmitteln gereinigt. Die Reinigungs- und Schmutzflotte sind von jeglicher Reinigung in sonstigen Bereichen zu trennen!

Ergebnis: Nach Abschluss der Arbeiten müssen die Hartbodenflächen vollständig frei von losen oder haftenden Verschmutzungen sowie frei von Schlieren und Streifen sein. Alle bewegten Gegenstände sind wieder ordnungsgemäß an ihrem ursprünglichen

Platz aufzustellen. Bereits vorhandene Pflegefilme dürfen durch die Reinigung keinesfalls beschädigt werden.

Abgrenzung: Flächen unter schwer beweglichen Gegenständen (wie Schränken, Sideboards, Regalen oder Multifunktionsgeräten) werden im Rahmen der Unterhaltsreinigung nicht gereinigt. Ebenso ist die Erneuerung von nutzungsbedingt verschlissenen Pflegefilmen oder Beschichtungen auf Hartböden ausdrücklich nicht Bestandteil der Unterhaltsreinigung.

Holz- und Parkettbodenbeläge

Die Holz- und Parkettböden werden an allen erreichbaren Stellen von losen und haftenden Verschmutzungen gereinigt. Bei entsprechendem Schmutzeintrag erfolgt das Wischen nach einer vorherigen Grobschmutzentfernung. Die Reinigung wird so ausgeführt, dass Feinschmutz (wie Staub oder Flaum) vollständig aufgenommen wird.

Der sauberen Reinigungsflotte ist zwingend ein geeignetes Parkett- oder Holzpflegemittel beizugeben. Leicht bewegliche Gegenstände (z. B. Stühle, Rollcontainer oder Abfalleimer) werden vorab beiseitegeräumt und nach der erfolgten Reinigung der Flächen wieder an ihre Ursprungsstellen zurückgestellt. Lose herumliegende Verschmutzungen, die beim Wischvorgang nicht miterfasst wurden (z. B. Papierschnipsel oder Heftklammern), werden im Nachgang manuell aufgelesen. Die Wischbezüge werden regelmäßig und strikt separat von der sauberen Reinigungsflotte ausgewaschen und für den feuchtigkeitsempfindlichen Holzbelag gut ausgepresst (nebelfeuchtes Wischen). Die Schmutzflotte ist intervallweise und nach Bedarf zu wechseln.

Ergebnis: Nach Abschluss der Arbeiten müssen die Holz- und Parkettbodenflächen vollständig frei von losen oder haftenden Verschmutzungen sowie frei von Schlieren und Streifen sein. Alle bewegten Gegenstände sind wieder ordnungsgemäß an ihrem ursprünglichen Platz aufzustellen. Bereits vorhandene Pflegefilme dürfen durch die Reinigung keinesfalls beschädigt werden.

Abgrenzung: Flächen unter schwer beweglichen Gegenständen (wie Schränken, Sideboards, Regalen oder Multifunktionsgeräten) werden im Rahmen der Unterhaltsreinigung nicht gereinigt. Die Erneuerung von nutzungsbedingt verschlissenen Pflegefilmen oder Beschichtungen auf Hartböden ist ausdrücklich nicht Bestandteil der Unterhaltsreinigung.

Textilbodenflächen

Die Textilbodenflächen werden an allen erreichbaren Stellen mit einem Staubsauger bzw. Bürstsauger gereinigt. Leicht bewegliche Gegenstände (z. B. Stühle, Rollcontainer oder Abfalleimer) werden vorab beiseitegeräumt und nach der erfolgten Reinigung der Flächen wieder an ihre Ursprungsstellen zurückgestellt. Lose herumliegende Verschmutzungen, die vom Staubsauger nicht miterfasst werden (z. B. Papierschnipsel oder Heftklammern), werden im Nachgang manuell aufgelesen. Es ist strikt darauf zu achten, dass die eingesetzten Staubsauger standardmäßig mit hocheffizienten Mikrofiltern (HEPA- oder ULPA-Filter) ausgerüstet sind, um eine Rückbelastung der Raumluft mit Feinstaub zu verhindern.

Lose liegende Teppiche, Läufer und Schmutzfangmatten werden im regelmäßigen Turnus aufgenommen, um auch die darunter befindlichen Bodenflächen fachgerecht zu reinigen.

- Ergebnis:** Nach Abschluss der Arbeiten müssen die Textilbodenflächen vollständig frei von losen Verschmutzungen sein. Alle bewegten Gegenstände sind wieder ordnungsgemäß an ihrem ursprünglichen Platz aufzustellen
- Abgrenzung:** Flächen unter schwer beweglichen Gegenständen (wie Schränken, Sideboards, Regalen oder Multifunktionsgeräten) werden im Rahmen der Unterhaltsreinigung nicht gereinigt.

Fleckendetachur an Textilbelägen inkl. losen Teppichen

Haftende und fest haftende, erst kurzfristig bestehende (1 - 2 Tage) Flecken bis zu einem Durchmesser von ca. 10 cm werden mit geeigneten Reinigungsmitteln entfernt. Die Strukturen und Fasern des Textilbodenbelages werden dabei weder durch physikalische noch chemische Einwirkungen beschädigt.

- Ergebnis:** Die Textilbodenflächen weisen keine haftenden und losen Verschmutzungen mehr auf. Die gereinigte Fläche weist im Vergleich zur umliegenden Fläche keine Farbunterschiede auf und der Belag ist nicht beschädigt.
- Abgrenzung:** Bei Flecken größer als 10 cm ist der Auftraggeber unverzüglich zu informieren. Die Beseitigung von Flecken mit einem Durchmesser größer als 10 cm erfolgt nach gesonderter Beauftragung in Sonderreinigung. Ergibt sich zu Beginn der Detachur der Eindruck, dass die Maßnahme voraussichtlich keinen Erfolg hat oder ist eine Beschädigung nach Abschluss der Maßnahme zu vermuten, so ist die Detachur unverzüglich einzustellen und der Beauftragte des AG zu unterrichten.

Kehren von Bodenbelägen

Hartbodenbeläge werden an allen zugänglichen Stellen gekehrt. Dabei wird aufliegender, leicht gebundener Schmutz wie Staub, Sand, Laub oder Papierknäuel mechanisch trocken entfernt. Dies geschieht manuell oder maschinell mit Besen, Bürsten oder Kehrwalzen, woraufhin der Schmutz in einem passenden Behälter aufgenommen wird.

Leichtbewegliche Gegenstände (Stühle, Abfallbehälter, etc.) werden beiseite geräumt und nach erfolgter Reinigung der Flächen wieder an ihre Ursprungsstellen zurückgestellt. Lose herumliegende Verschmutzungen, die bei der Reinigung nicht mit aufgenommen wurden (Papierschnipsel, Heftklammer, etc.), werden manuell aufgenommen.

- Ergebnis:** Die Hartbodenflächen sind frei von aufliegenden Verschmutzungen (Staub, Sand, Laub etc.). Alle Gegenstände, die bewegt wurden, stehen wieder an ihrem herkömmlichen Platz. Etwaige Pflegefilme sind nicht beschädigt.
- Abgrenzung:** Geringe Menge Feinschmutz (Staubrückstände) können auf dem Fußboden zurückbleiben. Flächen unter schwer beweglichen Gegenständen (Schränke, Sideboards, Regale, Multifunktionsgeräte, etc.) werden im Rahmen der Unterhaltsreinigung nicht gereinigt. Durch Nutzung verschlissene Pflegefilme auf Hartböden werden im Rahmen der Unterhaltsreinigung nicht erneuert.

Schmutzfangzonen

Den Schmutz zurückhaltende Einrichtungen wie Gitterroste, Schmutzfangmatten und Sauberlaufzonen werden ausgekehrt bzw. abgesaugt.

Regelmäßig werden lose Schmutzfangmatten und Gitterroste aufgenommen und auch die darunter befindlichen Bodenflächen bzw. Vertiefungen gereinigt.

Fußbodenentwässerung

Bodeneinläufe werden gereinigt und durchgespült.

Ergebnis: Die Bodeneinläufe sind frei von Verunreinigungen wie Haaren, Speiseresten oder Fettablagerungen.

Hinweis: Nicht sachgemäß gereinigte Abläufe gefährden die Rohrleitungen. Dies kann zu Wasserschäden, Hygienerisiken und hohen Reparaturkosten führen. Für auftretende Schäden infolge unsachgemäßer Reinigung kommt der Auftragnehmer auf.

2.6.2 Mobiliar/ Einrichtungen

Reinigen von Bestuhlung / Schreibtisch-/ Besucherstühlen / Sitzgruppen / Polstermöbeln / Hockern / Tritten / Sitzbänken / Wärmebänken

Sämtliche Oberflächen – einschließlich Stuhlbeinen und Unterseiten - werden fachgerecht von losen und haftenden Verschmutzungen befreit. Die Reinigung erfolgt materialschonend und werterhaltend.

Ergebnis: Die gereinigten Objekte sind frei von losen und haftenden Verschmutzungen (z. B. Staub, Papierreste, Griffspuren, Schlieren). Nach der Fleckenentfernung (z. B. Stiftspuren, Kaffeerückstände) weist die Oberfläche ein homogenes, material- und farbechtes Erscheinungsbild ohne Rückstände oder Beschädigungen auf.

Abgrenzung: Befinden sich auf den zu reinigenden Stühlen Gegenstände oder Dokumente, so sind diese dort zu belassen. Die Reinigung erfolgt ausschließlich auf freien Oberflächen. Ergibt sich zu Beginn der Entfernung von Flecken der Eindruck, dass die Maßnahme voraussichtlich keinen Erfolg hat oder eine Beschädigung nach Abschluss der Maßnahme zu vermuten ist, so ist die Entfernung unverzüglich einzustellen und der Beauftragte des AG davon zu unterrichten.

Reinigen von Schränken / Spinden / Garderobenschränken / Schließfächern

Die Frontflächen, die Oberseiten und die Stoßleisten werden ganzflächig unter Zuhilfenahme eines geeigneten Reinigungstuches von losen und haftenden Verschmutzungen gereinigt. Gegenstände, die eindeutig als Unrat zu identifizieren sind (z. B. zerdrückte Zigarettenschachteln oder leere Getränkedosen), werden ebenfalls beseitigt.

Ergebnis: Die Oberflächen sind frei von Unrat, von losem und haftendem Schmutz sowie Schlieren.

Abgrenzung: Nur freigeräumte Oberflächen von Schließfächern, Spinden und Schränken sind zu reinigen. Etwaige Wertgegenstände werden nicht angehoben oder zur Seite geschoben, sondern es wird um sie herumgeputzt. Im Zweifel zwischen Wertgegenstand und Unrat ist der Gegenstand an seinem Ort zu belassen.

Reinigen von Vitrinen / Schaukästen

Die Außenseiten, Glasflächen sowie die freigeräumten Oberflächen von Vitrinen und Schaukästen werden mit einem geeigneten Reinigungstuch von haftenden und losen Verschmutzungen befreit. Griffspuren und Flecken werden mit passenden Reinigungsmitteln und mechanischer Einwirkung materialschonend entfernt. Eventuelle Reinigungsanweisungen der Möbelhersteller sind dabei zwingend zu beachten. Dieses Verfahren gilt gleichermaßen für die Reinigung von Möbelunterseiten und -beinen.

Ergebnis: Die gereinigten Oberflächen müssen frei von haftenden und losen Verschmutzungen sein. Nach der Fleckenentfernung darf die behandelte Fläche keine Farbunterschiede, Rückstände oder Kratzer im Vergleich zur umliegenden Fläche aufweisen. Die Substanz der Oberfläche muss vollständig unbeschädigt bleiben.

Abgrenzung: Sämtliche Gegenstände, Unterlagen und Dokumente auf den zu reinigenden Oberflächen sind unverändert an ihrem Platz zu belassen. Die Reinigung erfolgt ausschließlich auf den freigeräumten Flächen.

Zeichnet sich zu Beginn der Fleckenentfernung ab, dass die Maßnahme voraussichtlich erfolglos bleibt oder eine Beschädigung der Oberfläche zu befürchten ist, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen. Der zuständige Ansprechpartner des Auftraggebers (AG) ist darüber umgehend zu informieren.

Reinigung von Tischen / Schreibtischen / Pulten / Tresen / Ablagen / Theken / Sideboards / Rollcontainern / Regalen / Liegen / Sanitätsliegen / Ruhemöbeln / Wandleisten / Garderoben / Kleiderhaken / Garderobenständer / Schirmständern / sowie sonstigen Einrichtungsgegenständen

Die freigeräumten Oberflächen dieses Mobiliars (einschließlich offener Schränke und Regalfächer) werden mit einem geeigneten Reinigungstuch von losen und haftenden Verschmutzungen befreit. Liegen keine Gegenstände auf Schreibtischunterlagen, werden diese angehoben, um die darunterliegende Fläche zu reinigen. Senkrechte Flächen wie Schubladenfronten, Türblätter und Griffe werden vollflächig gereinigt. Flecken (z. B. Stiftspuren und Kaffeeränder) werden mit geeigneten Reinigungsmitteln und mechanischer Einwirkung materialschonend entfernt. Möbelunterseiten und -beine werden nach demselben Verfahren gereinigt. Zur Verfügung gestellte Reinigungsanweisungen der Möbelhersteller sind zwingend anzuwenden.

Die Möbelunterseiten und -beine werden in gleichem Verfahren gereinigt.

Ergebnis: Die gereinigten Oberflächen müssen frei von haftenden und losen Verschmutzungen sein. Nach der gezielten Entfernung von Flecken (wie z. B. Stiftspuren oder Kaffeerändern) darf die behandelte Fläche keine Farbunterschiede, Rückstände oder Ränder im Vergleich zur umliegenden Fläche aufweisen. Die Oberfläche muss vollständig unbeschädigt bleiben.

Abgrenzung: Jegliche Gegenstände und Dokumente auf den zu reinigenden Oberflächen (ausgenommen Schreibunterlagen) sind dort zu belassen. Die Reinigung erfolgt ausschließlich auf freigeräumten Flächen.

Zeichnet sich zu Beginn der Fleckenentfernung (z. B. bei hartnäckigen Stiftspuren oder Kaffeerändern) ab, dass die Maßnahme voraussichtlich erfolglos bleibt oder eine Beschädigung der Möbeloberfläche zu befürchten ist, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen. Der zuständige Ansprechpartner des Auftraggebers (AG) ist darüber umgehend zu informieren.

Entleeren und Reinigen von Abfalleimern / Papierkörben

Abfalleimer und Papierkörbe werden (soweit vom Auftraggeber gewünscht) mit geeigneten Mülltüten bestückt. Die Inhalte der verschiedenen Behälter werden in Sammelbehälter gefüllt, welche wiederum in den zentralen Sammelcontainern entleert werden. Wo durchführbar, werden die Abfälle konsequent dem Recyclingsystem (Mülltrennung) zugeführt.

Nach der Leerung werden die Behälter mit einem dafür vorgesehenen Reinigungstuch innen und außen von losen und haftenden Verschmutzungen gesäubert. Die Behälter werden bedarfsgerecht

mit einem neuen, durchsichtigen Müllbeutel versehen. Reine Abfalleinsätze von Papierkörben erhalten keinen Abfallbehälter für Biomüll (befindlich in Teeküchen und Sanitärbereichen) werden ausschließlich mit kompostierbaren Bio-Müllbeuteln bestückt. Die Gestellung sämtlicher Müllbeutel und Mülltüten erfolgt durch den Auftragnehmer (AN). Die Kosten hierfür sind vollumfänglich in die Angebotspreise einzukalkulieren.

Ergebnis: Die entleerten und gereinigten Behälter müssen vollständig frei von jeglichem Inhalt sein – dies schließt auch festsitzende Rückstände wie Kaugummis oder haftende Papierschnipsel ein. Abfallbehälter, Papierkörbe und Aschenbecher müssen nach der Bearbeitung keinerlei lose oder haftende Verschmutzungen mehr aufweisen. Zudem ist sicherzustellen, dass die getrennt gesammelten Wertstoffe konsequent und sortenrein der stofflichen Wiederverwertung zugeführt werden.

Abgrenzung: Sollten Gebäudenutzer den Abfall offensichtlich falsch getrennt haben, wird der gesamte Behälterinhalt dem Restmüll zugeführt. Eine Nachsortierung findet nicht statt.

Reinigen von Feuerlöschern / Erste-Hilfe-Kästen / Defibrillatoren

Feuerlöscher, Erste-Hilfe-Kästen und Defibrillatoren werden außen mit passenden Tüchern oder Trockensaugern von losem und haftendem Schmutz befreit.

Ergebnis: Das Ergebnis muss eine saubere, schlierenfreie Oberfläche sein.

Abgrenzung: Die Funktion der Rettungsgeräte darf nicht beeinträchtigt werden. Die Plomben an den Feuerlöschern müssen unversehrt bleiben. Gibt es hierbei Probleme oder Vorschäden, muss der Beauftragte des Auftraggebers so-ort informiert werden.

Reinigen von Hinweisschildern / verglasten Bildern

Hinweisschilder und verglaste Bilder werden mit geeigneten Reinigungstüchern oder Trockensaugern gründlich von losem und haftendem Schmutz befreit.

Ergebnis: Nach der Reinigung sind alle Schilder und Bilder vollkommen sauber, schlierenfrei und frei von jeglichen Schmutzrückständen

Abgrenzung: Die Reinigung von Exponaten, Kunstgegenständen und privaten Bildern ist ausdrücklich nicht Bestandteil der Unterhaltsreinigung.

2.6.3 Einbauten

Reinigen von Türen / Türrahmen / -griffe / -beschläge

Türen inklusive Türrahmen, Türgriffe und Beschläge werden mit geeigneten Reinigungsmitteln von losen sowie nicht haftenden Verschmutzungen gereinigt. Türgriffe und umliegende Kontaktflächen werden mit einem geeigneten Reinigungsmittel desinfiziert.

Ergebnis: Nach der Bearbeitung müssen alle behandelten Oberflächen vollkommen frei von losen oder haftenden Verschmutzungen sowie frei von Schlieren sein.

Abgrenzung: Für die desinfizierten Bereiche (Türgriffe und Kontaktflächen) gilt zudem der Standard der nachgewiesenen Keimreduktion (keimfreie Oberflächen im Rahmen der Wischdesinfektion).

Innenverglasung: Glastüren / Glastrennwände

Griff- und Trittspuren sowie Flecken und Spritzer an Innenverglasungen und Windfängen werden punktuell und gezielt mit geeigneten Reinigungsmitteln und Reinigungstextilien entfernt.

Ergebnis: Die gereinigten Glasflächen und Windfänge sind vollständig frei von Griffspuren, Trittspuren, Spritzern, Flecken und Schlieren.

Abgrenzung: Die ganzflächige Reinigung von Glasflächen und Rahmen ist ausdrücklich nicht Bestandteil der Unterhaltsreinigung, sondern wird separat im Rahmen der Glas- und Rahmenreinigung vergeben.

Reinigen von Lichtschaltern / Steckdosen / Kabelkanälen

Lichtschalter, Steckdosen und Kabelkanäle werden von losem und haftendem Schmutz gereinigt. Lichtschalter sind zudem zusätzlich desinfizierend zu reinigen.

Ergebnis: Die gereinigten Flächen sind komplett frei von losem und haftendem Schmutz, Griffspuren und Schlieren. Durch die desinfizierende Reinigung der Lichtschalter wird dort eine keimfreie Oberfläche gewährleistet.

Abgrenzung: Bei der Feuchtreinigung darf die Funktion der elektrischen Bauteile niemals gefährdet werden. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Unfallverhütungsvorschriften (UVV) eigenverantwortlich und strikt einzuhalten.

Reinigen von Wandleuchten / Deckenleuchten

Die Beleuchtungskörper werden, soweit ohne Hilfsmittel erreichbar, von nicht haftenden Verschmutzungen gesäubert. Eine Nassreinigung findet nicht statt.

Ergebnis: Die gereinigten Lampenoberflächen sind vollkommen frei von losem Schmutz (z.B. Spinnweben) und Staub.

Fußleisten / Sockelleisten / Fensterbänke / Heizkörper

Fußleisten, Sockelleisten, Fensterbänke und Heizkörper werden mit passenden Reinigungstüchern oder Trockensaugern gründlich von losem und haftendem Schmutz befreit.

Ergebnis: Die Objekte sind komplett frei von losen und haftenden Verschmutzungen sowie von Schlieren.

Abgrenzung: Es werden ausschließlich zugängliche und freigeräumte Flächen gereinigt. Gegenstände und Dokumente auf Fensterbänken und Heizkörpern werden zur Reinigung der Oberflächen nicht vom Reinigungspersonal entfernt oder verschoben; es wird lediglich um diese Gegenstände und Dokumente herum gereinigt.

Fliesenwände / sonstige abwaschbare Wände

Fliesenwände und sonstige abwaschbare Wände werden mit geeigneten Reinigungsmitteln und Reinigungstextilien von losen und haftenden Verschmutzungen gereinigt.

Ergebnis: Die gereinigten Wandflächen sind komplett frei von losem und haftendem Schmutz. Es dürfen keine Griffspuren, Spritzer, Flecken oder Schlieren zurückbleiben.

Reinigen von Treppengeländern und Handläufen

Treppengeländer und Handläufe werden mit geeigneten Reinigungsmitteln lösen und haftenden Verschmutzungen befreit. Die Handläufe werden zusätzlich desinfizierend gereinigt (Wischdesinfektion).

Ergebnis: Die gereinigten Oberflächen sind komplett frei von losem und haftendem Schmutz sowie frei von Schlieren. Durch die desinfizierende Reinigung wird an den Handläufen eine keimfreie Oberfläche gewährleistet.

Abgrenzung: Es werden ausschließlich frei zugängliche Teile gereinigt. Der Einsatz von Hubwagen, Arbeitsbühnen oder Gerüsten für schwer zugängliche Bereiche des Seitenschutzes ist ausdrücklich nicht Bestandteil der Unterhaltsreinigung.

2.6.4 Sanitärbereiche

Das Vier-Farben-System für alle Oberflächenarbeiten (A = Rot, B = Gelb, C = Blau, D = Grün) muss penibel eingehalten werden. Das gilt für alle Reinigungstücher sowie für die Eimer der Reinigungsflotte. So wird die Keimzahl niedrig gehalten und Infektketten werden wirksam unterbrochen.

Reinigen von WC-, Wasch- und Duschaum-Einrichtungen

Sämtliche Sanitärobjekte (WC-Anlagen inkl. Sitze, Deckel, Becken und Spülkästen, Urinale, Dusch- und Handwaschbecken), Spiegel sowie frei geräumte Ablageflächen werden unter Einsatz abgestimmter Reinigungs- und Desinfektionsmittel fachgerecht gereinigt.

Ergebnis: Die Oberflächen sind frei von Keimen, von losem und haftendem Schmutz, Kalkablagerungen sowie Schlieren.

Abgrenzung: Die Reinigungsmittel sind materialverträglich zu wählen, um Schäden (insb. Verätzungen an zementären Fugen durch saure Reiniger) zu vermeiden. Für Schäden durch den Einsatz ungeeigneter Reinigungs- oder Desinfektionsmittel haftet der Auftragnehmer vollumfänglich.

Reinigen und Auffüllen von Handtuch- / Seifen- / Desinfektionsmittel- / WC-Papierhaltern

Spendersysteme und WC-Papierhalter werden unter Einsatz geeigneter Reinigungs- und Desinfektionsmittel fachgerecht von losen und haftenden Verschmutzungen befreit.

Das Befüllen der Spender und Halter mit Verbrauchsmaterialien (Papierhandtücher, Seifen-/Desinfektionskartuschen, WC-Papier) erfolgt bedarfsgerecht durch das Reinigungspersonal des Auftragnehmers (AN). Die Verbrauchsmaterialien werden standardmäßig vom Auftraggeber (AG) bereitgestellt. Eine Beschaffung durch den AN erfolgt ausschließlich nach separater Beauftragung. Diese Lieferungen werden gesondert nach Aufwand abgerechnet und sind nicht Bestandteil der pauschalen Vergütung.

Ergebnis: Die Oberflächen präsentieren sich hygienisch einwandfrei (keimreduziert), rückstandsfrei und ohne Kalkspuren oder Schlieren. Alle Spendersysteme sind bedarfsgerecht aufgefüllt; der Füllstand stellt die Versorgung bis zur nächsten planmäßigen Reinigung sicher.

Abgrenzung: Die Spenderinhalte sind in aller Regel ausreichend bis zur nächsten Reinigung. Es sollen keine Toilettenpapierpakete in den Sanitärbereichen bevorratet werden.

Reinigen und Ersetzen von WC-Bürsten und –haltern

WC-Bürsten und deren Halterungen werden unter Einsatz geeigneter Reinigungs- und Desinfektionsmittel fachgerecht von losen und haftenden Verschmutzungen befreit.

WC-Bürsten werden vom AG gestellt und von den Mitarbeitern des AN bei Bedarf ausgetauscht. Der Bedarf an WC-Bürsten ist beim AG anzuzeigen

Ergebnis: Die Oberflächen sind frei von Keimen, von losen und haftenden Verschmutzungen, Kalkablagerungen sowie Schlieren. Die WC-Bürsten sind sauber, unbeschädigt und in einem ordnungsgemäßen Zustand.

Abgrenzung: Es werden ausschließlich defekte WC-Bürsten ausgetauscht.

Reinigen von Damenhygienebehältern

Die Damenhygienebehälter werden unter Einsatz geeigneter Reinigungs- und Desinfektionsmittel fachgerecht von losen und haftenden Verschmutzungen befreit. Die Reinigung erfolgt material-schonend und unter Einhaltung der geltenden Hygiene- und Infektionsschutzvorgaben.

Ergebnis: Die Oberflächen sind frei von losem und haftendem Schmutz, Kalkrückständen und Schlieren. Sie müssen nach der Reinigung ein gleichmäßiges, schlierenfreies und visuell sauberes Gesamtbild aufweisen.

Abgrenzung: Die Leerung und Reinigung der Damenhygienebehälter sowie die fachgerechte Entsorgung des Inhalts und der Austausch der Hygienebeutel sind Bestandteil der Unterhaltsreinigung in den Sanitäranlagen. Die Ausführung erfolgt bei jedem Reinigungsgang.

Reinigen von Wandfliesen / Schamwänden / Duschtrennwänden

Wandfliesen, Schamwände und Duschtrennwände werden mit geeigneten Reinigungs- und Desinfektionsmitteln bzw. Desinfektionsreinigern von losem und haftendem Schmutz gereinigt.

Ergebnis: Die gereinigten Flächen sind frei von Keimen, von losem und haftendem Schmutz, Kalkablagerungen, Schimmel sowie Schlieren.

Abgrenzung: Es wird darauf hingewiesen, dass durch zu saure Reinigungsmittel das Fugenmaterial beschädigt werden kann. Für durch den Einsatz von ungeeignetem Reinigungs-, Desinfektionsmittel bzw. Desinfektionsreiniger verursachte Schäden kommt der Auftragnehmer auf.

Reinigen von WC-Armaturen, Waschtischarmaturen und Duschköpfen

WC- und Waschtischarmaturen sowie Duschköpfe werden ganzflächig unter zu Hilfenahme von geeigneten Reinigungs- und Desinfektionsmitteln bzw. Desinfektionsreinigern von losem und haftendem Schmutz gereinigt.

Ergebnis: Die Oberflächen sind frei von Keimen, von losem und haftendem Schmutz, Kalkablagerungen sowie Schlieren.

Abgrenzung: Es wird darauf hingewiesen, dass durch zu saure Reinigungsmittel das Dichtungsmaterial beschädigt werden kann. Für durch den Einsatz von ungeeigneten Reinigungs-, Desinfektionsmittel bzw. Desinfektionsreiniger verursachte Schäden kommt der Auftragnehmer auf.

2.6.5 Ausstattung von Speiseräumen / Sozialräumen / Küchen

Reinigen von Einrichtungsgegenständen / Speiseausgaben / -präsentationsmöbeln / Getränke-schränken / Getränkekühlschränken

Die Objekte werden mit geeigneten Reinigungsmitteln und -verfahren lebensmittelverträglich von losem und haftendem Schmutz gesäubert. Kein Einsatz von säurehaltigen Reinigern auf Edelstahloberflächen

Ergebnis: Die gereinigten Flächen sind frei von Keimen, von losem und haftendem Schmutz, Kalkablagerungen, Schimmel sowie Schlieren.

Abgrenzung: Es ist darauf zu achten, dass durch eine Feuchtreinigung die Funktionsfähigkeit der Geräte nicht gefährdet ist. Die Innenreinigung der Objekte ist nicht Gegenstand der Unterhaltsreinigung

Reinigen von Arbeitsflächen / Wandfliesen / abwaschbaren Wänden / Ablagen

Die Objekte werden mit geeigneten Reinigungsmitteln und -verfahren lebensmittelverträglich von losen und nicht haftenden Verschmutzungen gesäubert.

Ergebnis: Die gereinigten Flächen sind frei von Keimen, von losem und haftendem Schmutz, Kalkablagerungen, Schimmel sowie Schlieren.

Abgrenzung: Es wird darauf hingewiesen, dass durch zu saure Reinigungsmittel das Dichtungsmaterial beschädigt werden kann. Für durch den Einsatz von ungeeigneten Reinigungs-, Desinfektionsmittel bzw. Desinfektionsreiniger verursachte Schäden kommt der Auftragnehmer auf.

Reinigen von Armaturen

Armaturen werden ganzflächig unter Zuhilfenahme von geeigneten Reinigungsmitteln von losem und haftendem Schmutz gereinigt. Zusätzlich werden die Armaturen nach erfolgter Reinigung aufpoliert. Kein Einsatz von säurehaltigen Reinigern auf Edelstahloberflächen

Ergebnis: Die Oberflächen sind frei von Keimen, von losem und haftendem Schmutz, Kalkablagerungen sowie Schlieren. Nach dem Polieren befinden sich die Armaturen in einem guten optischen Zustand und sind frei von Wischspuren.

Abgrenzung: Es wird darauf hingewiesen, dass durch zu saure Reinigungsmittel das Dichtungsmaterial beschädigt werden kann. Für durch den Einsatz von ungeeigneten Reinigungs-, Desinfektionsmittel bzw. Desinfektionsreiniger verursachte Schäden kommt der Auftragnehmer auf.

2.6.6 Besonderheiten in Werkstätten (Raumgruppe W)

Dem Auftragnehmer wird ein ständiger Ansprechpartner namentlich benannt. Der Auftragnehmer benennt seinerseits einen ständigen Ansprechpartner (Objektleiter: in bzw. Vorarbeiter: in) vor Ort.

Während der Reinigungsarbeiten dürfen die damit betrauten Personen keinen Gefahren durch technische Einrichtungen, Geräte, Versuchsanordnungen oder gefährlichen Stoffen ausgesetzt sein.

Mängel und Schäden in den Räumen und an den Einrichtungsgegenständen sind der objektverantwortlichen Person umgehend mitzuteilen. Soweit diese Schäden und Mängel zu einer Gefährdung des Reinigungspersonals führen können, darf die Reinigung erst nach Abstellung der Beanstandungen ausgeführt werden.

Beschädigungen an Instrumenten, Maschinen, Geräten und dergleichen in den Werkstätten sind unverzüglich der zu melden.

Im Reinigungsbereich (Fußboden) dürfen grundsätzlich keine Behältnisse mit Gefahrstoffen abgestellt werden.

Das Reinigungspersonal darf keine Behältnisse oder Apparaturen mit Gefahrstoffen zu Reinigungszwecken bewegen, umsetzen oder verschieben.

Es dürfen nur gekennzeichnete Steckdosen für die Reinigung benutzt werden. Es dürfen keine Kabel von Geräten entfernt werden.

2.6.7 Besonderheiten Außenbereich

Sichtbares Spinnengewebe an den Eingangstüren wird im Bedarfsfall mit einem Trockensauger (Staubsauger) oder einem Besen beseitigt, sodass die Eingangsbereiche frei von Spinnengewebe sind.

Nicht haftende Verschmutzungen auf Tritt- und Treppenstufen sind zu entfernen.

Müllkörbe und Aschenbecher in den Eingangsbereichen und den Raucherinseln sind zu leeren.

2.6.8 Sonstiges

Sichtbares Spinnengewebe wird im Bedarfsfall mit einem Trockensauger (Staubsauger) oder einem Besen beseitigt, sodass die zu reinigenden Räume frei von Spinnengewebe sind.

Offene Fenster und Türen werden nach der Reinigung durch das Reinigungspersonal geschlossen. Waren Türen verschlossen, so sind diese nach erfolgter Reinigung wieder zu verschließen. In der Spätreinigung ist hierbei besonderer Wert auf Außentüren und Fenster zu legen, sodass die zu reinigenden Gebäude nach Dienstschluss nicht von betriebsfremden Personen unbemerkt betreten werden können.

Brandschutztüren dürfen nicht aufgestellt werden.

Entstehen bei der Reinigung Schäden am Eigentum des Auftraggebers, seiner Mitarbeiter oder Besucher, so werden diese unmittelbar dem standortverantwortlichen Beauftragten des Auftraggebers gemeldet. Entsprechendes gilt bei der Aufdeckung von Schäden.

Während der Reinigung geht die Verkehrssicherungspflicht auf den Auftragnehmer über. Die Verkehrssicherungspflichten werden eingehalten.