

**Tätigkeitsverzeichnis
für die Durchführung von Unterhalts-, Außen-
und Glasreinigungsarbeiten (01.02.2017)**

Allgemeine Hinweise

Die **Unterhaltsreinigung** ist die laufende Reinigung, bei der vertragsmäßig bestimmte Leistungsarten in der festgelegten Häufigkeit erledigt werden.

Das 4-Farb-System basiert auf der ganz schlichten und einleuchtenden Maßnahme, für verschiedentlich gefährdete Areale unterschiedliche Putzutensilien – also Lappen, Schwämme und Tücher – zu verwenden. In den Gebäuden sind vier unterschiedliche Farben für jeweils vier verschiedene Bereiche zu verwenden:

- Rot = WC (Urinal, umliegende Fliesen)
- Gelb = Urinalbereich (Waschbecken, Ablagen, Spiegel)
- Blau = Oberflächenreinigung (Tische, Schränke, Stühle etc.)
- Grün = Bereiche die desinfiziert werden müssen (Küche)

Die Fußböden sind in 2-Phasen System zu reinigen. 1. Schritt: Kehren bzw. Kehrsaugen und im Nachgang einstufiges Nasswischen anzuwenden. Die Reinigung von Spielteppichen soll durch absaugen vor der Bodenreinigung erfolgen. Danach sind diese zu entfernen und nach erfolgter Bodenreinigung wieder auszulegen.

Die Häufigkeit ergibt sich aus der angegebenen Zahl im Flächenverzeichnis/ in der Flächenzusammenstellung. Die weiteren Arbeiten sind der Anlage 1 zu entnehmen; gegebenenfalls sind sie analog anzuwenden.

Bei den angegebenen Flächen handelt es sich um Brutto-Grundflächen, überstellte Flächen werden nicht in Abzug gebracht. Eine Treppenstufe gilt als 1 m²; die Sichtflächen der Treppenstufen gehören bei der Reinigung in vollem Umfang dazu.

Der Reinigungsumfang erstreckt sich von Wand zu Wand und vom Boden bis zu einer Höhe von 1,80 m.

Die Reinigung der Fußböden beinhaltet alle mit Reinigungsgeräten frei zu erreichenden Flächen. Schränke und ähnlich schwere Einrichtungsgegenstände werden dabei nicht bewegt. Abfallbehälter, Stühle und leicht bewegliches Inventar muss umgestellt und nach erfolgter Reinigung an den ursprünglichen Platz zurück gestellt werden.

Fensterbänke sowie festeingebaute Sitzecken bzw. Sitzgelegenheiten am Fenster werden nur komplett gereinigt, wenn sie nicht durch abgestellte Gegenstände belegt sind. In diesem Fall wird nur die verbleibende Fläche gereinigt.

Verkleidete Heizkörper werden gereinigt, wenn die Verkleidung leicht zu entfernen ist. Die eventuell vorhandene Heizkörperverkleidung ist in der Reinigungshäufigkeit wie der Heizkörper zu behandeln.

Tische, Schreibtische, Schränke u. ähnliches werden nur in abgeräumtem Zustand gereinigt.

Die schmutzauffangenden Einrichtungen in den Eingangszonen (Innen- und Außenbereich) der Gebäude sind besonders intensiv zu reinigen, um zu verhindern, dass Schmutz in das Gebäude getragen wird.

Das Bestücken von Behältnissen mit Verbrauchsmaterialien erfolgt durch den Auftragnehmer.

Die **Grundreinigung** ist, wie der Name schon sagt, eine gründliche Reinigung, die bis „zum Grund“ erfolgt. Der Zeitraum ihrer Durchführung wird in Absprache mit der hausverwaltenden Stelle festgelegt.

Das Mobiliar ist, soweit erforderlich, auf die Gänge zu stellen. Decken, hochliegendes Deckengebälk, Rohranlagen und Lüftungsgitter, soweit diese in allgemein genutzten Räumen und Einrichtungen installiert sind (ausgenommen Deckensysteme in Sporthallen), sind trocken zu säubern. Wandflächen, Türen und alle Einrichtungen sind mit entsprechenden Reinigungsmittelzusätzen abzuwaschen.

Die Grundreinigung von Textilbelägen ist im Shampoonier-/Sprühextraktionsverfahren durchzuführen, sofern die Qualität des Belages, des Klebers und des Untergrundes dies zulässt (Teppichbodenpass / Pflegeanleitung). Eine Desinfektion der Textilbeläge wird – falls erforderlich – gesondert durchgeführt.

Die PVC- und Linoleumböden sind nach der Grundreinigung wieder mit entsprechenden und erforderlichen Pflegemittelaufträgen mit einer Mehrfachbeschichtung zu versehen.

Beleuchtungskörper sind unter Beachtung der Sicherheitsbestimmungen, sofern möglich, abzunehmen, innen und außen zu reinigen und wieder sachgemäß anzubringen.

Innenflächen von leeren Schränken und Regalen werden gereinigt, wenn sie ausgeräumt sind.

Die nicht berechneten Reinigungsflächen sind ohne besondere Vergütung einmal im Jahr zu reinigen (Besenreinigung).

Nebenleistungen sind Leistungen, die auch ohne ausdrücklich erwähnt zu sein, zur Leistung gehören, zum Beispiel:

- Heranbringen von Wasser und Energie zur Verwendungsstelle
- Vorhalten aller benötigten Geräte und Maschinen
- Liefern der Reinigungsmittel und Pflegemittel einschließlich der Bereitstellung der DIN-Sicherheitsdatenblätter
- Transport der vorgenannten Stoffe und Geräte zur Verwendungsstelle und zurück
- Umstellen von fahrbaren und tragbaren Einrichtungsgegenständen zur Durchführung der erforderlichen Reinigung
- Reinigung der dem Auftragnehmer überlassenen Abstellräume und Putzkammern
- Reinigung der benötigten Maschinen und Geräte nach Beendigung der Arbeit
- Ausschalten der Beleuchtung, Abschließen der Türen und Schließen der Fenster
- Beseitigen von Abfällen, die bei der Reinigung anfallen. Die Mülltrennung ist strengstens zu beachten.
- Rücknahme leerer Reinigungsmittelbehälter und Gebinde.

Spätestens eine Woche nach Auftragsbeginn ist im Objekt ein Reinigungsplan/ Revierplan vorzulegen. Aus ihm muss hervorgehen, welche Leistung an welchem Tag durchgeführt wird. Entsprechende Kennzeichnung muss nachvollziehbar sein.

Der Auftragnehmer ist zur Terminkontrolle verpflichtet.

Die Reinigung ist in ihrer Durchführung dem jeweiligen Stand der Technik und Entwicklung anzupassen. Technische Weiterentwicklungen müssen angenommen und abgestimmt werden.

Deckensysteme in Sporthallen und technische Einrichtungen (Büromaschinen, EDV-Geräte usw.) sind nicht in die Reinigung einbezogen, letztgenannte werden auch nicht bewegt. Telefone sind hiervon jedoch nicht betroffen.

Für die in einem Objekt über die Unterhalts- und Grundreinigung hinausgehenden **Sonderreinigungsarbeiten** werden jeweils objektbezogene Zusatzaufträge festgelegt und erteilt.

Bodenbeläge

Hartbodenbeläge:	PVC, Lino, PU-Beschichtung
Kautschuk:	Gumminoppen, Latex, PU-Beschichtung, usw.
Naturstein:	Marmor, Travertin, Terrakotta usw.
Parkett:	Holzdielenboden, Stirnholzboden usw.
Stein:	Estrich, Sichtboden, Waschbeton, Fliesen (Klinker, Steinzeugplatten usw.)
Kork	Korkböden
Textile Beläge:	Teppichboden, Nadelfilzteppiche usw.

Begriffe aus dem Reinigungsbereich

Bestücken:	Ein Gegenstand (z.B. Handtuchhalter, Seifenspender usw.) wird neu mit Verbrauchsmaterialien (z.B. Papierhandtüchern, Seifenlösungen usw.) versehen.
Bürstsaugen:	Mechanisches Bürsten des Belages und trockenes Absaugen von lose aufliegenden oder auf der Oberfläche haftenden Verschmutzungen mittels Bürstsaugmaschine.
Desinfizierend reinigen:	Der Gegenstand wird mit geeigneten Desinfektionsreinigern gleichzeitig durch Nassreinigung oder Nassscheuern gereinigt und desinfiziert.
Entstauben/ Beseitigung von Spinnweben:	Staubentfernung entweder mittels eines Trockensaugers (Staubsauger) oder mit Reinigungstextilien vom Gegenstand; Spinnweben werden mit Trockensauger oder Besen entfernt.
Feuchtwischen:	Staubbindendes Wischen in einer Arbeitsstufe mit nebelfeuchten oder präparierten Reinigungstextilien zur Beseitigung von lose aufliegendem Feinschmutz (Staub, Flaum usw.) und in geringem Umfang auch für aufliegenden Grobschmutz (Papierknäuel, Pappbecher, Zigarettenstummel usw.) und anschließender Aufnahme des Grobschmutzes in ein Behältnis.
Fleckenentfernung	Fleckenentfernung hat sofort nach dem „entdeckt“ werden zu erfolgen, soweit dies technisch möglich ist.
Griffspuren, Spritzer oder Flecken entfernen: Inhalt entleeren	Griffspuren, Spritzer oder Flecken werden punktuell und gezielt durch Feuchtreinigung oder Nassreinigung – gegebenenfalls anschließend nachtrocknen bzw. polieren – vom Gegenstand entfernt. Der Inhalt von verschiedenen Behältern wird entleert und getrennt ge-

und entsorgen:	sammelt sowie anschließend fachgerecht entsorgt.
Inhalt Wiederverwertung zuführen:	Der getrennt gesammelte Inhalt verschiedener Behälter wird der Wiederverwertung zugeführt (z.B. Alu, Glas, Papier usw.)
Kehren:	Manuelle oder maschinelle, trockene mechanische Entfernung von aufliegendem (leicht gebundenem) Schmutz (Sand, Papierknäuel, Laub usw.) mit Borstenerzeugnissen (Besen, Bürsten, Kehrwalze, Bürstwalze usw.) und Aufnahme in ein Behältnis.
Kehrsaugen:	Trockene mechanische Entfernung von aufliegendem Schmutz mit Borstenerzeugnissen und gleichzeitiger Absaugung von Staub sowie Aufnahme des Schmutzes.
Nass-Shampoonierung:	Im Gegensatz zur Trockenshampoonierung ist der nasse Schaum reinigungsaktiver. Die Methode kommt zur Grundreinigung von textilen Belägen zum Einsatz. Vor der erneuten Benutzung muss der Belag Nach der Nass-Shampoonierung völlig trocken sein.
Nasswischen einstufig:	Die einstufige Nasswischmethode mit Doppelfahreimerwagen ist in überwiegenden Fällen völlig ausreichend, um ein akzeptables Reinigungsergebnis zu erzielen. Vorausgesetzt, dass in einem Eimer die Schmutzflotte getrennt bleibt. Durch den Einsatz von Moppflachpressen wird ein ganz erheblicher Zeitvorsprung gegenüber der zwei stufigen Wischmethode erreicht (20- 25%). Der eingesetzte Wischmopp muss je nach Verschmutzung nach 80 – 100 m ² gewechselt werden.
Nasswischen zweistufig:	Die Zweistufenmethode stellt das klassische Nasswischverfahren dar. Beim ersten Arbeitsgang wird mit einer Reinigungstextile (Tuch, Mop, Wischbezug von Breitwischgeräten usw.) so viel Reinigungsflüssigkeit auf den Belag gebracht, das haftende, wassergebundene Verschmutzungen aufgeweicht bzw. abgelöst werden. In der zweiten Arbeitsstufe wird die überschüssige Schmutzflüssigkeit wieder mit Reinigungstextilien aufgenommen.
Polieren + Cleanern:	Geläufig ist auch der Begriff „Bohnern“. Maschinelle Behandlung mit Bürstenerzeugnissen oder Pads (Bodenreinigungsscheiben) auf unbehandelten oder mit Pflegemitteln behandelten Fußbodenbelägen.
Punktuelles Nasswischen:	Bei dieser Reinigungsarbeit wird nur eine kleine Fläche von der gesamten Fläche nass gewischt.
Reinigen:	Streifenfreies Entfernen von Schmutz an einem Gegenstand oder einem Objekt.
Saugen:	Trockenes Absaugen von lose aufliegenden oder schwach haftenden Verschmutzungen mittels Staubsauger.
Sauggeräte:	Mindestanforderung für die einzusetzenden Sauggeräte: - Saugbreite 36 cm - Motorstärke 1100 Watt - Unterdruck 220 mbar - Luftmenge 33 ltr/sec

Schmutz:	Materie am falschen Platz, welche die Gesundheit, das Wohlbefinden, die Sicherheit und/oder das Auge stören kann.
Shampoonierung: (Nass/Trocken)	Reinigen des Belages mit Bürstenmaschinen unter Verwendung einer geeigneten Shampoolösung; anschließend Absaugen der Schmutzflotte (Schaum). Die eingesetzten Mittel sollen eine rasche Wiederverschmutzung verhindern.
Sprühextraktion:	Einsprühen der Reinigungslösung unter Druck (evtl. mit mechanischer Unterstützung durch Bürsten) bei gleichzeitigem Absaugen der Schmutzflotte. Wegen des guten Reinigungseffekts ist diese Methode zur Grundreinigung geeignet.
Teppichreinigungspulver:	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. einer Bürstensaugmaschine abgesaugt. Diese Methode ist besonders für feuchtigkeitsempfindliche Beläge geeignet.
Trocken-Shampoonierung:	Shampoonierung mit relativ trockenem Schaum, vergleiche Shampoonierung. Diese Reinigungsart kommt als Zwischenreinigung zum Einsatz oder wenn der textile Belag aufgrund seiner Beschaffenheit oder Verlegeart feuchtigkeitsempfindlich ist. Der Reinigungserfolg ist nicht so groß wie vergleichsweise bei der Nassshampoonierung.

Bei der **Außenreinigung** sind die Gehwegflächen einer täglichen **Sichtreinigung** zu unterziehen. In diese Sichtreinigung ist jeweils ein etwaiger vorhandener Grünstreifen von einem Meter Breite rechts und links der Gehwegflächen mit einzubeziehen. Dabei sind Grobverschmutzungen (Papierabfälle, Flaschen, Dosen u.a.m.) zu entfernen und die Papierkörbe zu leeren.

Im Rahmen der **Grundreinigung** - Gehwegflächen 1x pro Woche - sind alle Flächen von vorhandenem Schmutz zu befreien. Die vereinbarten Grundreinigungen sind in Absprache mit dem Reinigungsbeauftragten des Objektes - nach Möglichkeit während den Schließungszeiten - durchzuführen. Die Grundreinigung entfällt, wenn die zu reinigenden Flächen während der Reinigungswoche bzw. des Reinigungsmonates mit Schnee bedeckt sind. Kosten können dann nicht in Rechnung gestellt werden.

In den Monaten Oktober und November ist der auf den Flächen anfallende Laubbefall zu beseitigen. Witterungsbedingt kann es erforderlich werden, mit der **Laubbeseitigung** zu einem früheren bzw. späteren Zeitpunkt zu beginnen. Diese Dienstleistung kann nicht in Rechnung gestellt werden, wenn die Laubmenge unwesentlich ist.

Die Müllentsorgung bei den Außenflächen erfolgt durch den Auftragnehmer.

Die **Glasreinigung** umfasst das Reinigen von Fenstern, Fensterrahmen, Fensterbänke, Fensterläden, Jalousetten, Jalousien, Dachverglasungen, Oberlichtern, Lichtkuppel und Glasbausteinen. Die Glasflächen (Einfachfenster = beidseitig; Doppelfenster = vierseitig) sind so zu reinigen, dass sie nach der Reinigung sauber, wolkenfrei, frei von Schmutz und Streifen sowie von überflüssiger Feuchtigkeit sind.

Schlecht verkittete oder gesprungene Fensterscheiben sind vor Beginn der Reinigung der hausverwaltenden Stelle zu melden und nur mit deren Zustimmung zu reinigen. Entsprechendes gilt für die Rahmenreinigung.

Die Fensterrahmen - ausgenommen Eloxal - sind mit einer geeigneten Lösung zu reinigen und anschließend trocken zu wischen. Dabei sind die Dicht- und Anschlagflächen (Falze) bei geöffnetem Fenster gründlich zu reinigen.

Eloxal-Rahmen sind beidseitig zu reinigen und witterungsseitig einzupflegen. Dabei ist das Merkblatt „Reinigung von Aluminium im Bauwesen“ der Aluminium-Zentrale, Düsseldorf, zu beachten.

Nach beendeter Reinigung ist das abgelaufene Schmutzwasser auf Rahmen und Fensterbänken zu entfernen; bei der Arbeit verursachte Verunreinigungen sind zu beseitigen und Fenster und Türen zu verschließen.