

Leistungsarten der Gebäude-Innenreinigung

Baureinigung

Definition:

Die Baureinigung umfasst die Entfernung sämtlicher durch Neu-, Umbau-, Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten entstandenen Verschmutzungen während der Bauzeit und/oder nach der Fertigstellung.

Unterschieden werden können die Baugrob- bzw. Bauzwischenreinigung, die Bauend- bzw. Bauschlussreinigung und die Baufein- bzw. Erstreinigung.

Baugrob-/Bauzwischenreinigung

Bauzwischenreinigung während der Bauzeit zum Entfernen der Bauverschmutzungen nach abgeschlossenem Baufortschritt und als Vorbereitung für nachfolgende Handwerker und deren Tätigkeiten.

Ziel/Ergebnis:

Je nach Auftraggeber spezifischen Anforderungen verschieden, i. d. R. sind Oberflächen frei von Bauschutt, groben Verschmutzungen, anfallenden Baumüll und Resten von Verbrauchsmaterialien.

Bemerkungen/Hinweise:

Zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer muss der Umfang der auszuführenden Leistung vertraglich festgelegt werden.

Bauend-/Bauschlussreinigung

Sie findet nach Beendigung der Bauzeit vor der Bauabnahme statt. Das zu reinigende Objekt ist fertig gebaut, aber noch nicht zur Übergabe an den Kunden fertig, d. h. es sind noch Handwerkstätigkeiten zu erwarten.

Ziel/Ergebnis:

Je nach Auftraggeber spezifischen Anforderungen verschieden, i. d. R. sind Oberflächen frei von Handwerkerverschmutzung (Mörtel-, Gips- und Zementreste, Farb- und Lackspritzer, Bohrstaub etc.), Schutzfolien, Markierungen, Etiketten u. ä. (soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist), Grobverschmutzungⁱ, nicht haftender Verschmutzungⁱⁱ und haftenden Verschmutzungenⁱⁱⁱ sowie wischspuren-, schlieren- und fleckenfrei.

Bemerkungen/Hinweise:

Zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer muss der Umfang der auszuführenden Leistung vertraglich festgelegt werden.

Baufein-/ Erstreinigung

Sie findet nach der vollständigen Fertigstellung von Neu- und Umbauten sowie nach Renovierungsarbeiten statt und ist die Reinigung, Pflege und Oberflächenbehandlung, nach der Räume bzw. Gebäude bezugsfertig sind und ihrer Bestimmung entsprechend übergeben werden.

Ziel/Ergebnis:

Oberflächen sind frei von Handwerkerverschmutzung (Mörtel-, Gips- und Zementreste, Farb- und Lackspritzer, Bohrstaub etc.), Schutzfolien, Markierungen, Etiketten u. ä. (soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist), haftenden und losen, nicht haftenden Verschmutzungen (Abfall, Feinschmutz) sowie wischspuren-, schlieren- und fleckenfrei; weiterhin sollte ggf. auf neu verlegten Bodenbeläge eine Einpflege durchgeführt werden (siehe Einpflege/Grundbehandlung).

Grundreinigung

Definition:

Die Grundreinigung geht im Umfang und in der Intensität deutlich über die Unterhalts- und Zwischenreinigung hinaus. Die Grundreinigung umfasst die Entfernung sämtlicher Schmutzrückstände, die das Aussehen der Oberfläche beeinträchtigen und/oder abgenutzter Pflegefilme.

Eine Grundreinigung wird im Allgemeinen bei Bedarf in größeren Zeitabständen durchgeführt.

Ziel/Ergebnis:

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

Bemerkungen/Hinweise:

Die Häufigkeit sollte in Abhängigkeit von Alter, Beanspruchung und Nutzung der Komponenten bzw. Oberflächen festgelegt werden. Der Zeitpunkt kann vorab vertraglich geregelt oder nach Bedarf als Sonderreinigung vereinbart werden.

Mögliche Verfahren zur Grundreinigung sind z. B. für nichttextile Bodenbeläge Chemische Nassgrundreinigung oder Trockene Pflegefilmsanierung und für textile Bodenbeläge Kombinationsverfahren wie Sprühextraktion/Faserpadreinigung oder Nassshampooierung/Sprühextraktion.

Einpflege / Grundbehandlung

Definition:

Bei der Einpflege oder Grundbehandlung werden Pflege- oder Behandlungsmittel auf Oberflächen gebracht, die diese zum Werterhalt vor mechanischer Beanspruchung schützen, die wasser- und/oder schmutzabweisende Effekte gegenüber bestimmten unerwünschten bzw. schädigenden Einflüssen erzielen und so die nachfolgende Unterhaltsreinigung u. U. erleichtern. Die Einpflege oder Grundbehandlung setzt eine Grundreinigung oder Bauschlussreinigung voraus.

Ziel/Ergebnis:

Einheitliche Optik des Pflegefilms, keine unerwünschten Nachteile bezüglich Optik, Begehsicherheit und elektrischer Leitfähigkeit elastischer Beläge bei der Nutzung.

Bemerkungen/Hinweise:

Die spätere Entfernung von abgenutzten Pflegefilmen sollte möglich sein.

Unterhaltsreinigung

Definition:

Unterhaltsreinigungen sind sich wiederholende Reinigungsarbeiten nach festgelegten Zeitabständen.

Ziel/Ergebnis:

Je nach erwartetem und festgelegtem Reinigungsergebnis bzw. den durchzuführenden Reinigungsarbeiten verschieden.

Bemerkungen/Hinweise:

Im Umfang der Unterhaltsreinigung ist die Entfernung von Verschmutzungen enthalten, die im Rahmen der üblichen Nutzung des Objektes auftreten. Außergewöhnliche Verschmutzungen, z. B. Verschmutzungen, die nicht mit den technischen Hilfs- und Reinigungsmitteln der Unterhaltsreinigung zu beseitigen sind, sowie außergewöhnlich hohe Verschmutzungsgrade werden im Rahmen von Sonderreinigungen entfernt.

Mögliche Verfahren der Unterhaltsreinigung sind z. B.

- zur Entfernung aufliegender Verschmutzungen^{ab}: Trockenreinigungsverfahren wie Kehren, Kehrsaugen, elektrostatisch/staubbindendes Wischen, Staub- und Bürstsaugen sowie Feuchtreinigungsverfahren wie Kehren mit Kehrspäne und Feuchtwischen,
- zur Entfernung haftender Verschmutzungen^c: Nassreinigungsverfahren wie Nasswischen, Scheuersaugen, Nassscheuern, Sprüh-Wischverfahren.

Zwischenreinigung / Teilflächenreinigung

Definition:

Die Zwischen- und Teilflächenreinigung ist eine Intensivreinigung zur Verbesserung der Optik mit dem Ziel, die Notwendigkeit der Grundreinigung möglichst weit hinauszuzögern.

Ziel/Ergebnis:

Die Oberfläche soll in ihrer Optik verbessert werden durch die Beseitigung von Gehspuren und Laufstraßen sowie das Wiederherstellen einer einheitlichen Optik.

Stark frequentierte Bereiche sollen durch die Teilflächenreinigung in ihrem Gesamterscheinungsbild der übrigen Fläche angeglichen sein.

Bemerkungen/Hinweise:

Die Zwischenreinigung ersetzt üblicherweise die Grundreinigung nicht, sondern zögert diese lediglich hinaus. Mögliche Verfahren der Zwischenreinigung sind z. B. für nichttextile Bodenbeläge Polieren/Poliersaugen, Spray-Cleanern, Teilflächensanierung und für textile Beläge Garnpad-/Faserpadreinigung, Pulverreinigung.

Sonderreinigung

Definition:

Die Sonderreinigung umfasst die Beseitigung von außergewöhnlichen und/oder aufwändig zu entfernenden Verschmutzungen sowie außergewöhnlich hohen Verschmutzungsgraden, die über den Rahmen der Unterhalts- und Zwischenreinigung hinausgehen.

Ziel/Ergebnis:

Je nach Auftrag und Art der Sonderreinigung unterschiedlich.

Bemerkungen/Hinweise:

Verschmutzungen im Sinne der Definition sind Verschmutzungen, die nicht mit den technischen Hilfs- und Reinigungsmitteln der Unterhalts- und Zwischenreinigung zu beseitigen sind, beispielsweise Graffiti, Filzstift- und Kugelschreiberschmierereien, Farben, Lacke, Kaugummiverschmutzungen, Klebeband- und Klebstoffrückstände. Sonderreinigungen werden in der Regel als Einzelaufträge vergeben.

Ergebnisorientierte Reinigung

Bei der ergebnisorientierten Reinigung wird festgelegt, welches Reinigungsergebnis (Reinigungsqualität) zu einem bestimmten Zeitpunkt vorliegen soll.

Ziel/Ergebnis:

Vorrangiges Ziel der Leistungserbringung ist die Erreichung eines definierten Reinigungsergebnisses (Reinigungsqualität) in der Unterhaltsreinigung. Die ergebnisorientierte Reinigung ist kundenorientiert und beurteilt das Reinigungsergebnis aus der Sicht des Gebäudenutzers bzw. Besuchers.

Bemerkungen/Hinweise:

Voraussetzung zur Anwendung der ergebnisorientierten Reinigung ist, dass ergebnisorientierte Leistungsbeschreibungen als Grundlage der vertraglich vereinbarten Leistung eingesetzt werden. Ergebnisorientierte Leistungsbeschreibungen beschreiben die Kundenerwartungen bzw. definiert die gewünschte Reinigungsqualität (Reinigungsergebnis) durch die Festlegung von Verschmutzungen, die zu entfernen sind oder durch die Beschreibung von Beanstandungen, die nicht auftreten sollen sowie durch die Festlegung der Häufigkeiten, wie oft der gewünschte Reinigungszustand erreicht werden soll bzw. zu welchen Zeitpunkten Beanstandungen nicht auftreten sollen.

Die Einhaltung der vereinbarten Qualitätskriterien (Reinigungsziele, -ergebnisse) sollte durch geeignete Maßnahmen der Qualitätssicherung regelmäßig geprüft, dokumentiert und beurteilt (Beschwerdemanagement) werden.

Tätigkeitsorientierte Reinigung

Definition:

Im Leistungsverzeichnis (Vertragsgrundlage) wird beschrieben, mit welcher Häufigkeit welche Tätigkeit an welchem Ort oder Gegenstand erbracht werden soll.

Ziel/Ergebnis:

Im Glossar der Ausschreibungsunterlagen des Bundesinnungsverbandes des Gebäudereiniger-Handwerks sind die Definitionen der Leistungsarten enthalten, welche jede Tätigkeit beschreibt bzw. definiert, welches Ziel und Ergebnis durch welche Tätigkeit erreicht werden soll.

Bemerkungen/Hinweise:

Dies bedeutet, dass tätigkeitsorientierte Leistungsbeschreibungen immer auch ergebnisorientiert sind. Allerdings stehen die definierten Reinigungsergebnisse nicht direkt in der Leistungsbeschreibung, sondern ergeben sich aus den zugrunde gelegten Begriffsbestimmungen samt Ziel und Ergebnis dieser Tätigkeiten.

Sichtreinigung

Definition:

Die Sichtreinigung umfasst nur Teilleistungen der Unterhaltsreinigung und wird zur Überbrückung bis zur nächsten Unterhaltsreinigung durchgeführt.

Die Entfernung deutlich sichtbarer Verschmutzungen erfolgt dabei in festgelegter Häufigkeit punktuell auf definierten Flächen ohne den Anspruch auf Hygiene, Pflege und Werterhaltung.

Ziel/Ergebnis:

Oberfläche ist frei von deutlich sichtbarer Verschmutzung.

Bemerkungen/Hinweise:

Beispiel der Sichtreinigung eines Schreibtischs:

Punktueller Entfernung von Verschmutzungen (z.B. einzelner Kaffeefleck).

Bedarfsorientierte Reinigung

Definition:

Die bedarfsorientierte Reinigung wird unabhängig von festgelegten Häufigkeiten aufgrund definierter Ereignisse durchgeführt, deren Umfang und Häufigkeit nicht vorhersehbar sind.

So kann beispielsweise ein Bedarf in der Abhängigkeit einer Nutzung definiert sein, sodass eine Reinigung in einem Raum erst ausgeführt wird, nachdem dieser Raum genutzt wurde (z.B. Konferenzraum). Jedoch entfällt eine Reinigung, sofern keine Nutzung stattgefunden hat.

Auch wird in der Praxis die bedarfsorientierte Reinigung bei Aufgaben verwandt, welche nicht steuerbaren Einflüssen unterliegen. So ist dieses beispielsweise der Fall bei

Witterungseinflüssen (z.B. Schnee und Streugut) oder bei Einflüssen aufgrund von Tierpopulationen (z.B. Spinnweben, Fliegen).

Verschmutzungsarten:

ⁱ **Grobverschmutzung:** heruntergefallener oder weggeworfener Abfall, der sich aufheben lässt, z. B. Papier, Pflanzenblätter; Zigarettenkippen, Getränkedosen

ⁱⁱ **nicht haftende Verschmutzung:** Verschmutzung, die sich nicht direkt aufheben lässt, z. B. Staub, Kies, Sand, Asche, Haare, Spinnweben, Krümel

ⁱⁱⁱ **haftende Verschmutzung:** Verschmutzung, die auf einer begrenzten Fläche haftet, z. B. Straßenschmutz, Lebensmittelrückstände, Griffspuren, sonstige Rückstände, Verfleckungen und optische Veränderungen auf Oberflächen, die nicht auf eine irreversible Veränderung des Oberflächenmaterials zurückzuführen sind wie beispielsweise Reinigungsmittelrückstände, Vergrauung u. ä.