

Leistungsverzeichnis Unterhaltsreinigung

Leistungsbeschreibung für Reinigungsleistungen

1. Reinigungsobjekt

Verwaltungsgebäude des Erzgebirgskreises, Wettinerstraße 61, 08280 Aue-Bad Schlema

1.1. Gebäudeart

Verwaltungsgebäude

1.2. Ansprechpartner des Auftragnehmers

Als Ansprechpartner steht Herr/Frau zur Verfügung.
Telefonnummer
Handynummer
E-Mail-Adresse

1.3. Ansprechpartner des Auftraggebers

Als Ansprechpartnerin steht Ihnen Frau Schulze zur Verfügung.
Telefonnummer: 03733/831-1889
Handynummer: 01724310712
E-Mail-Adresse: manuela.schulze@kreis-erz.de

Bürozeiten: Montag, Freitag 08.00 – 12.00 Uhr
Dienstag u. Donnerstag 08.00 – 12.00 Uhr u. 13.00 – 16.00 Uhr

1.4. Zutrittsrecht

Es erfolgt die Übergabe eines Schlüssels/Transponders durch die Ansprechpartnerin gegen Unterschriftsleistung beider Vertragspartner.

Mehrbedarf an Schlüsseln:Stück

Bei Verlust des Schlüssels/Transponders hat der Auftragnehmer die Kosten der Ersatzbeschaffung in vollem Umfang zu tragen.

1.5. Reinigungszeiten

Die Reinigungszeit ist grundsätzlich den individuellen Gegebenheiten für jedes Objekt anzupassen und entsprechend mit der Gebäudeverwaltung abzustimmen. Der Dienstbetrieb und Besucherverkehr darf nicht beeinträchtigt werden.

1.6. Vertragsdauer und Kündigung

Vertragsbeginn ist voraussichtlich der 01.11.2024 mit einer Laufzeit von einem Jahr. Er verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht gekündigt wird.

Der Vertrag kann von beiden Vertragspartnern jederzeit ohne Angaben von Gründen mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende gekündigt werden. Eine Kündigung ist frühestens zum Ablauf des ersten Vertragsjahres zulässig. Die Kündigung ist mittels eingeschriebenem Brief zuzustellen.

Leistungsbeschreibung der Reinigungsleistung Gebäudeinnenreinigung Unterhaltsreinigung

Übersicht

1. Auftragsgegenstand
2. Allgemeines zur Leistungsausführung
3. Reinigungsmittel und Geräte
4. Reinigungsverfahren/ Reinigungsarten
5. Leistungserfüllung
6. Reinigungspersonal
7. Leistungsbeschreibung Gebäudeinnenreinigung
- 7.1. Unterhaltsreinigung
8. Sonstiges
9. Aufmaß und Abrechnung

1. Auftragsgegenstand

Für das Objekt **Verwaltungsgebäude des Erzgebirgskreises, Wettinerstraße 61, 08280 Aue-Bad Schlema** soll eine **turnusmäßige Unterhaltsreinigung** ausgeführt werden.

2. Allgemeines zur Leistungsausführung

Die Ausführung der Arbeiten hat den Vorschriften der Berufsgenossenschaften, des Auftraggebers sowie den Auflagen aus Gründen der Denkmal- und Landespflege sowie des Umweltschutzes zu entsprechen. Stellt sich bei der Ausführung heraus, dass Schäden an den zu bearbeitenden Flächen erst nach der Reinigung sichtbar werden, ist der Auftraggeber unverzüglich zu benachrichtigen. Verschmutzungen, die bei der Hauptleistung entstehen, sind vom Auftragnehmer kostenlos zu beseitigen. Die Reinigung hat entsprechend den Örtlichkeiten und den zu reinigenden Gegenständen stattzufinden. Hierbei ist der jeweilige Stand der Technik unter Berücksichtigung umweltorientierter Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Bei der Unterhaltsreinigung sind die Wirtschaftlichkeit und die Werterhaltung der Einrichtungsgegenstände und Bodenbeläge zu berücksichtigen. Die zur Reinigung einzusetzenden Geräte und Maschinen sind in einem einwandfrei technischen und optisch sauberen Zustand einzusetzen. Maschinen müssen den jeweils gültigen, sicherheitstechnischen Vorschriften entsprechen und sind den vorgeschriebenen, wiederkehrenden Prüfungen zu unterziehen. Bedienungsanleitungen, Reinigungs- und Pflegeanweisungen, Produktinformations- und DIN-Sicherheitsdatenblätter, sowie bei Verwendung von Gefahrstoffen Betriebsanweisungen gemäß Gefahrstoffverordnung, müssen vorliegen und von den Vertragspartnern beachtet werden. Werden im Objekt Lebensmittel frisch zubereitet (z. B. belegte Brötchen), so muss die Reinigung mit den ausschließlich für diese Räumlichkeiten vorgesehenen Reinigungsgeräten und -mitteln durchgeführt werden. Die Geräte müssen separat von den üblichen Raumreinigungsgeräten gehalten und gelagert werden.

Die nachfolgenden hygienischen Gesichtspunkte müssen berücksichtigt werden: Die Oberflächenreinigung ist mit nach Reinigungsbereichen (Toilette, übrige Sanitärausstattung, Nutzflächen, Küchenbereich) getrennten Reinigungsutensilien (z. B. Eimer, kratzfreie Schwämme, Reinigungstücher) durchzuführen. Es ist darauf zu achten, dass diese Trennung eingehalten wird. Die vom Auftragnehmer verwendeten Wischtücher orientieren sich an dem allgemein gültigen Farbleitsystem der DIN 77400:

<u>rote</u>	Tücher für Toiletten und Urinale
<u>gelbe</u>	Tücher für übrige Sanitärflächen
<u>blaue</u>	Tücher für Flächen außerhalb des Sanitärbereiches sowie
<u>grüne</u>	Tücher für Desinfektionsarbeiten bzw. Sonderarbeiten

- Zur Staubentfernung in allgemeinen Bereichen sind staubbindende Verfahren anzuwenden, da von Staub eine nicht unerhebliche Gefahr ausgeht. Die Problematik von Stauballergien ist zu berücksichtigen. Besonders in sensiblen Bereichen (Spiel- und Bewegungsräume, Behinderteneinrichtungen, etc.) sind Nasswischverfahren anzuwenden.
- Desinfektionsmittel bzw. Desinfektionsreiniger dürfen nur in Ausnahmefällen, z. B. bei der Kontamination

- von Flächen mit Blut oder Fäkalien, oder in besonderen Bereichen, z. B. Küchen, zum Einsatz kommen.
- Zur prophylaktischen Desinfektion dürfen nur Produkte der DGHM (Deutsche Gesellschaft für Hygiene und Mikrobiologie)- Liste eingesetzt werden. Präparate, die für amtlich angeordnete Maßnahmen nach § 18 des Infektionsschutzgesetzes verwendet werden, müssen in der Liste des Robert-Koch-Instituts aufgeführt sein.
- Reinigungs- und Desinfektionsmittel müssen entsprechend den Herstellervorschriften verarbeitet und gegebenenfalls mit geeigneten Dosiersystemen verdünnt werden.
- Reinigungstextilien (z. B. Wischbezüge, Tücher, Schwämme) müssen unter hygienischen Gesichtspunkten aufbereitet werden.
- Vorhandene Hygienepläne und Desinfektionsvorschriften - auch bezüglich der Reinigungsmaterialien - sind einzuhalten.

3. Reinigungsmittel, Geräte

Reinigungs-, Pflege- und Behandlungsmittel sowie Geräte und Maschinen müssen für den jeweiligen Verwendungszweck geeignet sein. Geräte und Maschinen müssen den Sicherheitsbestimmungen entsprechen und Prüfvermerke (z. B. GS, CE-Zeichen) tragen.

Reinigungsautomaten können unter Beachtung der Grundforderung nach werterhaltender Reinigung eingesetzt werden: in Sporthallen nur dann, wenn die Bodenpressung – ggf. einschließlich Fahrgewicht – nach Tabelle 1 zur DIN 18032 (0,5 N/mm²) nicht überschritten wird und die Laufräder des Automaten entsprechend der DIN gestaltet sind.

Der Auftragnehmer hat bei der Auswahl der Reinigungs- und Pflegemittel die geltenden Umweltschutzvorschriften zu beachten.

Der Auftragnehmer hat bei der Auswahl und der Verwendung von Desinfektions- und anderen Zusatzmitteln die geltenden behördlichen Vorschriften und Verordnungen zu beachten.

Reinigungs-, Pflege- und Behandlungsmittel, für die Verarbeitungsvorschriften des Herstellers bestehen, sind nach diesen Vorschriften zu verarbeiten.

Vor Auftragsbeginn ist dem Auftraggeber je Objekt eine Liste der zum Einsatz vorgesehenen Reinigungsmittel und der jeweiligen Produkt- und Sicherheitsdatenblätter zur Genehmigung vorzulegen.

Die für die Grundreinigung verwendeten Pflegemittel müssen mit den Reinigungsmitteln der Unterhaltsreinigung kompatibel sein.

Sofern der Auftraggeber spezielle Reinigungsmittel fordert, ist dies in den Objektbeschreibungen dargestellt.

4. Reinigungsverfahren / Reinigungsarten

Baufeereinigung

Definition:

Die Baufeereinigung ist identisch mit den in der Praxis geläufigen Begriffen „Bauschlussreinigung“ sowie „Erstreinigung bzw. -pflege“. Sie findet nach Fertigstellung von Neubau-, Umbau- oder Renovierungsarbeiten statt.

Ziel/Ergebnis:

Oberflächen sind frei von Handwerkerverschmutzungen sowie von Schutzfolien und Etiketten, außerdem sollen die Oberflächen staubfrei, wischspuren- und schlierenfrei sein, soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist.

Grundreinigung / Intensivreinigung

Definition:

Es werden haftende Verschmutzungen und/oder abgenutzte Pflegefilme oder andere Rückstände, die das Aussehen der Oberfläche beeinträchtigen, entfernt. Eine Grundreinigung wird in größeren Zeitabständen durchge-

führt. Zur Grundreinigung gehören die Beseitigung von Pflegemittelfilmen und Verkrustungen und das intensive Beseitigen von Flecken, soweit dies nach dem Stand der Technik durchführbar ist. Die Reinigungsobjekte sind staubfrei, schlierenfrei, wasserfleckenfrei zu reinigen. Behandlung mit einem auf die Oberfläche abgestimmten Wischpflegemittel. Die Einpflege mit einem dauerhaften Schutzpflegefilm muss separat abgesprochen werden, sie ist im Umfang der Grundreinigung enthalten.

Ziel/Ergebnis:

Oberflächen sollen frei von haftenden Verschmutzungen bzw. abgenutzten Pflegefilmen oder anderen Rückständen sein; weiterhin sollen die Oberflächen staubfrei, wischspuren- und schlierenfrei sein, soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist.

Einpflege/Grundpflege

Definition:

Bei der Ein- oder Grundpflege werden Pflegemittel auf die Oberfläche gebracht, die diese vor mechanischer Beanspruchung schützen (Werterhaltung) und die nachfolgende Unterhaltsreinigung erleichtern. Die Ein- oder Grundpflege setzt eine Grundreinigung voraus.

Ziel/Ergebnis:

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

Bemerkung/Hinweise:

Die spätere Beseitigung von abgenutzten Pflegefilmen soll möglich sein.

Unterhaltsreinigung

Definition:

Unterhaltsreinigungen sind sich wiederholende Reinigungsarbeiten in festgelegten Zeitabständen. Die Gebäudeunterhaltsreinigung umfasst die Reinigung und Pflege der Bodenbeläge, Wände, Treppen, Möbel, Geräte, Fensterbänke, Heizkörper, Türen mit Rahmen, sanitären Anlagen, Wasch- und Badeanlagen, Innenglasflächen, Spiegel, Tisch-, Wand- und Deckenleuchten sowie der Gegenstände der Raumausstattung in bestimmten Zeitabständen. Der Reinigungsumfang und die Zeitabstände sind im jeweiligen Reinigungsplan und im Leistungsverzeichnis definiert. Die Reinigungsobjekte sind staubfrei, schlierenfrei und wasserfleckenfrei zu reinigen. Dazu gehört das Beseitigen von Flecken und das Pflegen, Behandeln und Schützen der Flächen (ggf. unter Berücksichtigung vorhandener Pflegeanleitungen) soweit dies nach dem Stand der Technik durchführbar ist.

Ziel/Ergebnis:

Je nach, Art der durchzuführenden Reinigungsarbeiten verschieden.

Die Sauberkeit herzustellen und einen guten optischen Eindruck der Räume/Gebäude erzeugen.

Zwischenreinigung

Definition:

Die Zwischenreinigung ist eine Reinigung mit dem Ziel, den Zeitpunkt der Grundreinigung möglichst weit hinauszuschieben, um die Optik zu verbessern.

Ziel/Ergebnis:

Je nach Art der Zwischenreinigung ist das Ergebnis unterschiedlich.

Teilflächenreinigung

Definition:

Sie beschränkt sich auf die Fußbodenbeläge, die aufgrund starker Frequentierung in der Optik negativ beeinflusst sind, ebenfalls mit dem Ziel, die Grundreinigung hinauszuzögern.

Ziel/Ergebnis:

Je nach Art der Zwischenreinigung ist das Ergebnis unterschiedlich.

Sonderreinigung

Definition:

Reinigungen, die über den Rahmen der Unterhalts- und Zwischenreinigung hinausgehen.

Ziel/Ergebnis:

Je nach Art der Zwischenreinigung ist das Ergebnis unterschiedlich.

Bemerkung:

Werden in der Regel als Einzelaufträge vergeben.

Kehren

Definition:

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

Ziel/Ergebnis:

Oberfläche ist frei von lose aufliegendem Schmutz. Mit geringen Staubrückständen auf dem Fußboden ist zu rechnen.

Kehrsaugen

Definition:

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

Ziel/Ergebnis

Oberfläche ist frei von Staub und Grobschmutz

Kehren mit Kehrspänen

Definition:

Aufbringen der Kehrspäne und Reinigen des Bodens durch anschließendes Kehren. Kehrgut fachgerecht entsorgen.

Ziel/Ergebnis

Oberfläche ist frei von Staub und Grobschmutz.

Bemerkung:

Je nach Art der eingesetzten Kehrspäne werden gleichzeitig pflegende Substanzen aufgebracht.

Polieren

Definition:

Maschinelle Behandlung mit Bürstenerzeugnissen oder Pads auf unbehandelten oder mit Pflegemittel behandelten Fußbodenbelägen.

Ziel/Ergebnis:

Oberflächen sind frei von Verkehrsspuren, Absatzstrichen etc. und die Optik des Pflegefilms ist einheitlich.

Bemerkung:

Die Trittsicherheit darf nicht eingeschränkt werden.

Poliersaugen

Definition:

Polieren und gleichzeitige Staubbeseitigung durch Trockensaugen in einem Arbeitsgang. Die Fußbodenreinigungsmaschinen sind mit einem Saugaggregat ausgerüstet.

Ziel/Ergebnis:

Verkehrsspuren und teilweise haftende Verschmutzungen werden beseitigt. Die Oberfläche ist staubfrei. Die Optik des Pflegefilms ist einheitlich.

Bemerkungen:

Die Trittsicherheit darf nicht eingeschränkt werden.

Cleanern (Spraymethode)

Definition:

Das Cleanermittel wird manuell oder mit einer Sprühvorrichtung an einer Bodenreinigungsmaschine punktuell auf hartnäckige Flecken sowie abgenutzte Pflegefilme verteilt. Die bearbeiteten Stellen werden maschinell unter Verwendung geeigneter Pads poliert.

Ziel/Ergebnis:

Oberflächen sind frei von hartnäckigen Flecken und Verkehrsspuren. Abgenutzter Pflegefilm ist saniert und der übrigen Fläche optisch angeglichen.

Bemerkungen:

Die Trittsicherheit darf nicht eingeschränkt werden.

Feuchtwischen

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 und anschließender Aufnahme des Grobschmutzes in ein Behältnis.

Ziel/Ergebnis:

Oberfläche ist frei von Grobschmutz und aufliegenden Feinschmutz. Haftende Verschmutzungen können noch auf der Oberfläche vorhanden sein.

Nasswischen

Definition:

Manuelle Nassreinigung mit Reinigungstextilien zwecks Beseitigung von haftenden Verschmutzungen. Dieses Verfahren kann auch zur desinfizierenden Fußbodenreinigung unter Einsatz der geeigneten Desinfektionsmittel angewandt werden.

Ziel/Ergebnis:

Die Oberflächen sollen frei von Staub, Grobschmutz und haftenden Verschmutzungen sein. Gummiabsatzstrieche können noch auf der Oberfläche vorhanden sein.

Nasswischen einstufig

Definition:

Der Oberflächenbelag wird in einem Arbeitsgang mit mehr oder wenig stark entwässerten Reinigungstextilien gereinigt. Bei diesem Arbeitsgang zurückbleibende Flüssigkeit lässt man abtrocknen. Dem Wischwasser kann Reinigungschemie zugesetzt werden.

Ziel/Ergebnis:

Oberfläche ist frei von Grobschmutz und aufliegendem Feinschmutz. Haftende Verschmutzungen können noch auf der Oberfläche vorhanden sein.

Bemerkungen:

Diese Reinigungsmethode eignet sich bei einem geringen Verschmutzungsgrad oder feuchtigkeitsempfindlichen Bodenbelägen. Auch bei Doppelböden in der EDV geeignet.

Nasswischen zweistufig

Definition:

Beim ersten Arbeitsgang wird mit einer Reinigungstextilie so viel Reinigungsflüssigkeit auf den Belag gebracht, dass haftende, wassergebundene Verschmutzungen aufgeweicht bzw. abgelöst werden. In der zweiten Stufe wird die überflüssige Schmutzflüssigkeit wieder mit einer Reinigungstextilie aufgenommen.

Ziel/Ergebnis:

Die Oberflächen sollen frei von Staub, Grobschmutz und haftenden Verschmutzungen sein. Gummiabsatzstrieche können noch auf der Oberfläche vorhanden sein.

Punktuelles Nasswischen

Definition:

Es wird nur eine kleine Teilfläche der Gesamtfläche nassgewischt.
(z. B. in Schulen vor Tafeln oder Getränkeautomaten)

Ziel/Ergebnis:

Die Oberflächen sollen frei von Staub, Grobschmutz und haftenden Verschmutzungen sein. Gummiabsatzstrieche können noch auf der Oberfläche vorhanden sein.

Nassscheuern

Definition

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

Ziel/Ergebnis:

Die Oberflächen sollen frei von Staub, Grobschmutz und haftenden Verschmutzungen sein. Die Oberfläche soll schlieren- und wischspurenfrei sein.

Saugen

Definition:

Trockenes Absaugen von lose aufliegenden oder schwach haftenden Verschmutzungen mit einem Staubsauger

Bürstsaugen

Definition:

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

Ziel/Ergebnis:

Oberflächen sollen frei von lose aufliegendem Grobschmutz sowie von Staub und Flaum sein.
In den Teppichboden eingedrungene, wasserlösliche Substanzen, z. Bsp. Getränkeflecken, können noch auf der Oberfläche sichtbar sein.

Shampooierung

Definition:

Reinigen des Belages mit Bürstenmaschinen unter Verwendung einer geeigneten Shampoolösung und anschließendem Absaugen der Schmutzflotte.

Ziel/Ergebnis:

Oberfläche soll frei von haftenden, in den Flor eingedrungenen Verschmutzungen sein.

Nassshampooonierung

Definition:

Diese Methode kommt bei einer Grundreinigung von textilen Belägen zum Einsatz. Einsatz von nassem Schaum.

Ziel/Ergebnis:

Oberfläche soll frei von haftenden, in den Flor eingedrungenen Verschmutzungen sein.

Bemerkung:

Der Boden kann erst nach vollständiger Trocknung wieder genutzt werden.

Trockenshampoonierung

Definition:

Shampooonierung mit relativ trockenem Schaum.

Ziel/Ergebnis:

Oberfläche soll frei von haftenden, in den Flor eingedrungenen Verschmutzungen sein.

Bemerkung:

Diese Reinigungsart kommt als Zwischenreinigung zum Einsatz oder wenn der textile Belag aufgrund seiner Beschaffenheit oder Verlegart feuchtigkeitsempfindlich ist. Der Reinigungserfolg ist entsprechend geringer als vergleichsweise bei der Nassshampooonierung.

Sprühextraktion

Definition:

Einsprühung der Reinigungslösung unter Druck, ggf. mit mechanischer Unterstützung durch Bürsten, bei gleichzeitigem Absaugen der Schmutzflotte. Wegen des guten Reinigungseffektes kann diese Methode auch im Rahmen der Grundreinigung eingesetzt werden.

Ziel/Ergebnis:

Oberfläche soll frei von haftenden, in den Flor eingedrungenen Verschmutzungen sein.

Kombination Shampooonierung / Sprühextraktion

Definition:

Shampooonierung des Belages mit Bürstenmaschine unter Verwendung einer geeigneten Shampoolösung. Sprühextrahieren mit klarem Wasser. Textilbelag trocknen lassen. Ggf. Nachdetachur. Hochflorteppiche aufbürsten.

Ziel/Ergebnis:

Oberfläche soll frei von haftenden, in den Flor eingedrungenen Verschmutzungen sein.

Teppichreinigungspulver

Definition:

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

Ziel/Ergebnis:

Begrenzter Reinigungserfolg, daher als Zwischenreinigung einzustufen. Oberfläche soll frei von haftenden, in den Flor eingedrungenen Verschmutzungen sein.

Bemerkung:

Diese Methode ist besonders für feuchtigkeitsempfindliche Beläge geeignet.

Garnpad- / Faserpadmethode

Definition:

Methoden zur Zwischenreinigung von textilen Belägen. Nach dem Aufsprühen einer Reinigungschemikalie erfolgt die Bearbeitung mit speziellen Garnpads bzw. Faserpads unter Verwendung einer Einscheibenmaschine.

Ziel/Ergebnis:

Begrenzter Reinigungserfolg, daher als Zwischenreinigung einzustufen. Oberfläche soll frei von haftenden, in den Flor eingedrungenen Verschmutzungen sein.

Bemerkung:

Diese Methode ist besonders für feuchtigkeitsempfindliche Beläge geeignet.

Fleckentfernung bei einer Sonderreinigung

Definition:

Gemeint sind Flecken, die sich mit marktgängigem Fleckenentfernungsmittel beseitigen lassen. Flecken sind spezifisch nach dem jeweiligen Stand der Technik zu bearbeiten. Behandelte Fleckstellen sind so zu bearbeiten, dass eine Wiederanschmutzung durch Restsubstanzen ausgeschlossen ist. Ein gründliches Nachspülen der gereinigten Stelle ist daher notwendig.

Ziel/Ergebnis:

Oberfläche soll frei von haftenden, in den Flor eingedrungenen Verschmutzungen sein.

Fleckentfernung im Rahmen der Unterhaltsreinigung

Definition:

Beseitigung von maximal 3 Flecken von einer Größe von 10 cm x 10 cm pro 100 m², bezogen auf den Anteil an der Gesamtfläche des bei einem Reinigungsvorgang zu reinigenden Textilbelages.

Ziel/Ergebnis:

Oberfläche soll frei von haftenden, in den Flor eingedrungenen Verschmutzungen sein.

Ausführung der Reinigung von Ausstattung und Einrichtung (Inventar), Decken und Wänden

Inhalte entleeren und entsorgen

Definition:

Der Inhalt von verschiedenen Behältern wird entleert und getrennt gesammelt sowie anschließend fachgerecht in die entsprechenden Mülltonnen (Außengelände der Schule) entsorgt.

Ziel/Ergebnis:

Das Behältnis soll frei sein von jeglichem Inhalt. Der Abfall wird fachgerecht getrennt und entsorgt.

Inhalt der Wiederverwertung zuführen

Definition:

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

Ziel/Ergebnis:

Der Abfall wird fachgerecht getrennt.

Bestücken

Definition:

Ein Gegenstand wird neu mit Verbrauchsmaterialien befüllt.

Ziel/Ergebnis:

Der zu bestückende Gegenstand muss entsprechend dem angegebenen Termin bzw. nach Sichtung mit Verbrauchsmaterialien befüllt werden.

Bemerkung:

Die Beschaffung sämtlicher Verbrauchsmaterialien erfolgt durch den Auftraggeber.

Auswechseln

Definition:

Ein Gegenstand wird gegen einen anderen Gegenstand ausgetauscht.

Ziel/Ergebnis:

Der Gegenstand muss entsprechend der Vereinbarung ausgewechselt sein.

Entstauben / Spinnweben

Definition:

Staubentfernung mittels eines Trockensaugers oder mit Reinigungstextilien vom Gegenstand. Spinnweben werden mit einem Trockensauger oder Besen entfernt. Eine Teleskopstange ist ggf. einzusetzen.

Ziel/Ergebnis:

Der Gegenstand muss frei von Staub und Spinnweben sein.

Feucht reinigen

Definition:

Lose aufliegende und leicht haftende Verschmutzungen (z. Bsp. Getränkeflecken) werden manuell mit einer nassen, stark entwässerten Reinigungstextilie vom Gegenstand entfernt.

Ziel/Ergebnis:

Der Gegenstand muss frei von haftenden Verschmutzungen, Griffspuren, Staub und Schlieren sein.

Nass reinigen und nachtrocknen

Definition:

Haftende Verschmutzungen werden manuell mit einer nassen, wenig getränkten Reinigungstextilie vom Gegenstand entfernt. Anschließend wird die Feuchtigkeit mit einer trockenen Reinigungstextilie aufgenommen.

Ziel/Ergebnis:

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

Nass scheuern

Definition:

Fest haftende Verschmutzungen werden manuell nass mit einem abrasiv wirkenden Padschwamm, geeigneten Bürsten oder Scheuermittel vom Gegenstand entfernt.

Ziel/Ergebnis:

Der Gegenstand muss frei von haftenden Verschmutzungen, Griffspuren, Staub und Schlieren sein. Der Gegenstand kann noch sehr feucht sein.

Bemerkung:

Jedes der eingesetzten Reinigungsmittel, -geräte muss auf die Oberfläche des Gegenstandes abgestimmt und geeignet sein.

Griffspuren / Spritzer / Flecken entfernen

Definition:

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

Ziel/Ergebnis:

Der Gegenstand muss frei von Griffspuren, Spritzern und Flecken sein. Die Oberfläche darf nicht mehr feucht sein und muss ggf. nachpoliert werden.

Hochdruckreinigung

Definition:

Entfernung von haftenden Verschmutzungen mit einem Hochdruckgerät.

Ziel/Ergebnis:

Der Gegenstand muss frei sein von haftenden Verschmutzungen. Der Gegenstand kann noch sehr feucht sein.

Bemerkung:

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

Polieren

Definition:

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

Ziel/Ergebnis:

Der Gegenstand muss sich in einem frisch gepflegten Zustand befinden. Es dürfen keine Wischspuren vorhanden sein.

Pflegend behandeln

Definition:

Der gereinigte Gegenstand wird mit geeignetem Pflegemittel eingepflegt.

Ziel/Ergebnis:

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

Desinfizierend reinigen

Definition:

Der Gegenstand wird mit geeignetem Desinfektionsreiniger gleichzeitig durch Nassreinigen oder Nassscheuern gereinigt und desinfiziert.

Ziel/Ergebnis:

Der Gegenstand muss frei sein von fest haftenden Verschmutzungen, Griffspuren, Staub und Schlieren und sich in einem keimfreien Zustand befinden.

Ausführen von Zwischen- und Teilflächenreinigung

Zwischenreinigung

Definition:

Die Zwischenreinigung ist eine Intensivreinigung mit dem Ziel, den Zeitpunkt der Grundreinigung möglichst weit hinauszuschieben, um die Optik zu verbessern.

Bei nichttextilen Belägen werden die durch Frequentierung abgenutzten Pflegefilme mittels geeignetem Pad und Einscheibenmaschine trocken angeschliffen. Anschließend wird der Pflegefilm durch ein geeignetes Pflegeprodukt ergänzt und mittels einer Super-Highspeed-Maschine und Pad egalisiert.

Eine Zwischenreinigung von textilen Belägen kommt dann in Frage, wenn der Belag aufgrund der Konstruktion oder Verlegart durch eine Nassreinigung nicht grundgereinigt werden kann.

Ziel/Ergebnis:

Die Oberfläche soll in ihrer Optik verbessert werden. Stark frequentierte Bereiche sollen in ihrem Gesamterscheinungsbild der übrigen Fläche angeglichen sein.

Bemerkungen/Hinweise:

Die Zwischenreinigung ist kein Ersatz, sondern nur ein Hinauszögern der Grundreinigung.

Teilflächenreinigung

Definition:

Die Teilflächenreinigung beschränkt sich auf Fußbodenflächen, die aufgrund starker Frequentierung in der Optik stark negativ beeinflusst sind, ebenfalls mit dem Ziel, die Grundreinigung hinauszuzögern.

Ziel/Ergebnis:

Die Oberfläche soll in ihrer Optik verbessert werden. Stark frequentierte Bereiche sollen in ihrem Gesamterscheinungsbild der übrigen Fläche angeglichen sein.

Sonderreinigung

Definition:

Reinigungen, die über den Rahmen der im Leistungsverzeichnis festgelegten Reinigung hinausgehen, gelten als Sonderreinigung und werden als Einzelaufträge vergeben.

Ziel/Ergebnis:

Je nach Art des Einzelauftrages und der Reinigungsarbeit unterschiedlich. Ziel sollte im Einzelauftrag definiert werden.

Regiearbeiten

Regiearbeiten sind auf besondere Anweisungen auszuführen. Sie können kleinere Glasreinigungsarbeiten, ergänzende Unterhaltsreinigungen oder besondere Reinigungsaufgaben beinhalten. Zur Ausführung der Regiearbeiten sind die Reinigungskräfte nach vorheriger Information verpflichtet. Eventuell erforderliche Regiestunden werden nur durch den Auftraggeber als besondere Leistung beauftragt.

Reinigungsarbeiten, die infolge kleinerer, baulicher Instandsetzungen bzw. Renovierungsarbeiten erforderlich werden, gehören zur Unterhaltsreinigung und werden nicht besonders vergütet. Ebenso werden besondere Zuschläge bei starker Verschmutzung aus anderen Anlässen nicht gewährt. Müssen jedoch Reinigungsarbeiten aus Anlass größerer Instandsetzungs- oder Bauarbeiten und Renovierungsarbeiten, die keine Bauabschlussarbeiten sind, durchgeführt werden, so ist ihre Bezahlung mit dem Auftraggeber oder dessen Beauftragten vor der Ausführung schriftlich zu vereinbaren.

Nebenleistungen

Nebenleistungen sind Leistungen, die ohne Erwähnung im Leistungsverzeichnis zur Leistung dazugehören.

- Einrichten und Räumen des Objektes mit Arbeitsmitteln, die der Auftragnehmer zur Aufgabenerledigung benötigt, einschließlich der Geräte und dergleichen.
- Vorhalten der Arbeitsmittel, einschließlich der Geräte und dergleichen.
- Messungen für das Ausführen und Abrechnen der Arbeiten einschließlich des Vorhaltens der Messgeräte, Lehren, Absteckzeichen usw., des Erhaltens der Lehren und Absteckzeichen während der Auftragsausführung und des Stellens der Arbeitskräfte.
- Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen nach den Unfallverhütungsvorschriften und den behördlichen Bestimmungen.
- Beleuchten, Beheizen und Reinigen der Aufenthalts- und Sanitärräume für die Beschäftigten des Auftragnehmers.
- Heranbringen von Wasser und Energie von den vom Auftraggeber im Reinigungsobjekt zur Verfügung gestellten Anschlussstellen zu den Verwendungsstellen.

- Liefern der Betriebsstoffe.
- Vorhalten der Kleingeräte, Arbeitsmittel und Werkzeuge.
- Befördern aller Stoffe und Bauteile, auch wenn sie vom Auftraggeber beigestellt sind, von den Lagerstellen im Reinigungsobjekt bzw. von den in der Leistungsbeschreibung angegebenen Übergabestellen zu den Verwendungsstellen und etwaiges Rückbefördern.
- Sichern der Arbeiten gegen Niederschlagswasser, mit dem normalerweise gerechnet werden muss und seine etwa erforderliche Beseitigung.
- Entsorgen von Abfall aus dem Bereich des Auftragnehmers sowie Beseitigen der Verunreinigungen, die von den Arbeiten des Auftragnehmers herrühren.
- Reinigen der Abstellräume und Abstellschränke für Reinigungsmittel und -geräte. Die erforderlichen Arbeitsgeräte und die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Abstellräume sind in einem sauberen, ordentlichen und hygienischen Zustand zu halten.
- Führen des Objektbuches (Breitstellung durch Auftragnehmer): Das im Gebäude (Sekretariat Schulleitung) auszulegende Objektbuch ist täglich zu kontrollieren, Mängleintragungen sind zeitnah zu bearbeiten, die Erledigung ist im Buch zu vermerken und von der betreffenden Reinigungskraft abzuzeichnen.
- Herstellen von höchstens 5 Probeflächen in Einzelgrößen bis zu 2 m², insgesamt je Reinigungsart höchstens bis zu 1 % der zu bearbeitenden Fläche.
- Abschließen der Türen nach Beendigung der Reinigung und Rückgabe der Schlüssel.
- Herstellernachweis über die Eignung der Reinigungs-, Pflege- und Behandlungsmittel.
- Auf- und Abbauen sowie Vorhalten von Stehleitern und Anlegeleitern für die Gebäudeunterhalts- und Grundreinigung.
- Reinigen von Beschlägen bei Reinigung von Fenstern, Türen und Einrichtungsgegenständen.
- Umstellen von Einrichtungsgegenständen, z. B. Stühle, kleine Tische, Papierkörbe usw. zur Durchführung der Unterhaltsreinigung.
- Auf- und Abbauen sowie Vorhalten der Gerüste und Fahrgerüste, deren Arbeitsbühnen mehr als 2 m über Gelände oder Fußboden liegen sowie Auf- und Abbauen und Vorhalten von Stehleitern und Anlegeleitern mit mehr als 4 m Länge, Fensterstühlen, hochziehbaren Arbeitsbühnen und -sitzen und mechanischen/hydraulischen Leitern/Arbeitsbühnen und das ggf. notwendige Herbeiführen der erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse, z. B. nach dem Baurecht, Umweltrecht und Straßenverkehrsrecht.

5. Leistungserfüllung

Prüfung der Reinigungsleistung

Unterhaltsreinigung

Die vom Auftragnehmer erbrachte Reinigungsleistung kann arbeitstäglich durch die Gebäudeverwaltung des Objektes und einem Vertreter des Auftragnehmers geprüft werden, wenn die Reinigungsleistung den Anforderungen des Leistungsverzeichnisses nicht entspricht. Die Prüfung wird als technische Abnahme gewertet.

Das jeweilige Prüfergebnis wird in der Qualitätssicherungsliste, die als Anlage den Ausschreibungsunterlagen beigelegt ist, festgehalten und von den Beteiligten unterschrieben. Unterschiedliche Ansichten über das Prüfergebnis sind zu dokumentieren.

Bei wiederholtem Auftreten von Mängeln ist der Auftragnehmer verpflichtet, die Abnahme der Reinigungsleistung mit der Gebäudeverwaltung durchzuführen. Die Terminierung der Abnahme erfolgt durch die Gebäudeverwaltung. Zusätzlich behält sich der Auftraggeber bei Feststellung der Schlechtleistung das Recht vor, 5 % der Monatsrechnung einzubehalten, wenn keine Mängelbeseitigung erfolgt. Die Mängelbeseitigung muss innerhalb von 2 Arbeitstagen erfolgen. Bei Streitfällen kann ein Sachverständiger der Gebäudeinnung Sachsen hinzugezogen werden. Die Kosten der Streitschlichtung trägt der Unterlegene.

6. Reinigungspersonal

Das Personal des Auftragnehmers (Reinigungspersonal und Objektleitung) hat während des Arbeitsprozesses einen Firmenausweis zu tragen. Der Ausweis ist während der Arbeit sichtbar zu tragen. Bei Ausscheiden von Personal bzw. bei Verstoß gegen die vorgenannten Bestimmungen hat der Auftragnehmer den Ausweis einzuziehen. Arbeitskräfte, die an einer meldepflichtigen, übertragbaren Krankheit oder an ansteckender Borkenflechte (Impetigo contagiosa), Keuchhusten, Krätze, Masern, Mumps, Röteln, Windpocken erkrankt sind, dürfen

die Räume nicht betreten und Einrichtungen nicht benutzen, bis nach dem Urteil des behandelnden Arztes oder des Gesundheitsamtes eine Weiterverbreitung der Krankheit durch sie nicht mehr zu befürchten ist. Entsprechendes gilt im Falle der Verlausung.

„Ausscheider“ dürfen nur mit Zustimmung des Gesundheitsamtes und unter Beachtung der vorgeschriebenen Schutzmaßnahmen die Räume betreten und Einrichtungen benutzen. Für Arbeitskräfte, in deren Wohngemeinschaften eine übertragbare Krankheit aufgetreten ist, gilt entsprechendes.

Der Auftragnehmer sowie seine Erfüllungsgehilfen sind verpflichtet, alle Gegenstände, die in dem zu reinigenden Gebäude gefunden werden, sofort bei der gebäudeverwaltenden Stelle abzuliefern. Ein Finderlohn wird nicht gezahlt.

Mängel und Schäden an Räumen und Einrichtungsgegenständen sind der gebäudeverwaltenden Stelle unverzüglich mitzuteilen (siehe Objekt-/Reinigungsbuch). Soweit diese Mängel und Schäden eine Gefährdung des Reinigungspersonals darstellen, darf die Reinigung nicht vor Abstellung der festgestellten Beanstandungen ausgeführt werden. Die Haftung des Auftraggebers wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht bleibt unberührt.

7. Leistungsbeschreibung Gebäudeinnenreinigung

7.1. Unterhaltsreinigung

Aufgabe und Umfang

Die Unterhaltsreinigung dient der Sauberhaltung und der Substanz- und Qualitätserhaltung der Reinigungsobjekte. Sie ist anhand der anliegenden Reinigungspläne durchzuführen.

An gesetzlichen Feiertagen entfällt die Unterhaltsreinigung.

Die Reinigungszeit ist grundsätzlich den individuellen Gegebenheiten für jedes Objekt anzupassen und entsprechend mit der Gebäudeverwaltung abzustimmen.

Die Reinigungsarbeiten sind so durchzuführen, dass der Dienstbetrieb möglichst ungestört bleibt.

Ausführung

Der Auftragnehmer hat die zur Unterhaltsreinigung gehörenden Leistungen jederzeit fachgerecht und in einer Weise auszuführen, dass ein einwandfreier Reinigungszustand erreicht wird.

Alle im Reinigungsplan genannten Räume/Raumgruppen sind unter Wegrücken der beweglichen Einrichtungsgegenstände, ausgenommen schwer zu bewegender Gegenstände (wie Schränke, große Regale), zu reinigen.

Die Bodenpflegemittel sind den Bodenbelägen und den Pflegeanleitungen des Herstellers entsprechend anzupassen.

Bei Holzböden ist eine Grobschmutzentfernung auf den Bodenflächen erforderlich, da in der Regel die Reinigung nur nebelfeucht erfolgen darf.

Das Aufstuhlen und die Tischreinigung sind vom Auftragnehmer zu erbringen.

Mopp und Flaumer sind nach jedem Reinigungsgang fachgerecht zu waschen (mindestens 60°C). Es ist darauf zu achten, dass mindestens nach jedem dritten Raum das Reinigungswasser gewechselt wird.

Der/Die Objektleiter/in hat mindestens 1x monatlich die Reinigungsleistung im Objekt zu kontrollieren. Dies kann ggf. gemeinsam mit dem Auftraggeber erfolgen. Der Kontrollgang ist mit Unterschrift und Zeitangabe zu dokumentieren.

Eine Verlagerung der Arbeitsgänge kann von der Gebäudeverwaltung vorgeschlagen werden, ist aber nur nach Absprache und Genehmigung mit Auftraggeber und Auftragnehmer auszuführen.

Reinigungsverfahren – Arbeitsgänge

Das anzuwendende Verfahren, die Häufigkeit der einzelnen Arbeitsgänge und der Umfang der Reinigungsflächen ergeben sich jeweils aus dem Reinigungsplan und der Flächenzusammenstellung. Die Arbeitsgänge für die einzelnen Arbeiten werden im Reinigungsplan beschrieben.

Reinigungszeit

Die Reinigungszeit ist grundsätzlich den individuellen Gegebenheiten für jedes Objekt anzupassen und entsprechend mit der Gebäudeverwaltung abzustimmen. Die Reinigung hat so zu erfolgen, dass der allgemeine Dienstbetrieb und Besucherverkehr nicht gestört wird.

8. Sonstiges

Maschinen, Geräte, Reinigungs- und Pflegemittel, Desinfektionsmittel

Nach beendeter Reinigung sind Maschinen, Geräte, Reinigungs- und Pflegemittel bzw. Desinfektionsmittel wegzuräumen, alle Einrichtungsgegenstände sind wieder an ihren ursprünglichen und dafür vorgesehenen Platz zu stellen.

Die Fenster, Türen und Lüftungsklappen sind zu schließen, die Beleuchtung auszuschalten und sämtliche Schlüssel an der für die Aufbewahrung bestimmten Stelle niederzulegen oder gemäß Einzelabsprache dem Auftraggeber wieder auszuhändigen.

9. Aufmaß und Abrechnung

Ergänzend zu den Vereinbarungen im Werkvertrag gilt:

Bei der Ermittlung der Leistung - gleichgültig, ob sie nach Zeichnungen oder nach Aufmaß erfolgt - sind für Flächen mit begrenzenden Bauteilen die zu bearbeitende Fläche bis zu den begrenzenden, ungeputzten bzw. unbekleideten Bauteilen zu Grunde zu legen; für Flächen ohne begrenzende Bauteile deren Maße.

Bei Abrechnung nach Flächenmaß werden Aussparungen, z.B. für Öffnungen, Pfeilervorlagen, Rohrdurchführungen bis zu 1,0 m² und unbewegliche Einrichtungsgegenstände (z.B. Theken, Einbauschränke) bis zu 2,5 m² Einzelgröße übermessen.

Bei Abrechnung nach Längenmaß wird die Länge von Bauteilen in der Mittelachse ermittelt.

Zu bearbeitende Flächen der Fenster, Türen und Trennwände werden nach den Konstruktionsmaßen (lichte Rohbaumaße) einseitig ermittelt. Sie sind witterungsseitig und raumseitig zu reinigen, wenn in der Leistungsbeschreibung nichts Anderes vorgeschrieben ist. Rahmen, Pfosten, Kämpfer o. ä. werden übermessen.

Zu bearbeitende Fassadenflächen werden in der abgewickelten Länge und Höhe ermittelt.

Flächen von Profilen, Heizkörpern, Trapezblechen, Wellblechen und dergleichen werden, soweit Tabellen vorhanden sind, nach diesen gerechnet. Sind Tabellen nicht vorhanden, wird nach abgewickelter Fläche gerechnet.

Probeflächen werden nicht abgezogen.

Zu reinigende Flächen von Fensterbehängen und Vorhängen werden mit den tatsächlichen Maßen einschließlich Faltenwurf ermittelt.

Regiearbeiten werden nach Stunden berechnet. In den Stundenpreis sind die Personal-, Gemein- und Sachkosten für eine Reinigungskraft mit vollständiger Arbeitsausrüstung einzurechnen.

Es werden abgerechnet:

- Trennwände nach Flächenmaß (m²) oder nach Anzahl (St), getrennt nach Bauart und Maßen
- Türen, Tore, Raumausstattungen, Leuchten, Möbel, Sanitärobjekte, Heizkörper, Heizungs-, Klima-, Lüftungsgeräte u. ä. nach Anzahl (St), getrennt nach Bauart und Maßen
- Rohrleitungen, Kanäle, Geländer u. ä. nach Längenmaß (m), getrennt nach Bauart und Maßen
- Treppen und Stufen in der Abwicklung ermittelt nach Flächenmaß (m²) oder nach Anzahl (St), getrennt nach Bauart und Maßen
- Fensterbehänge, Vorhänge, lose aufliegende Teppiche u. ä. nach Flächenmaß (m²), Längenmaß (m) oder Anzahl (St), getrennt nach Art, Form und Beschaffenheit