

Anforderungen an Planung, Bauausführung und Instandhaltung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundsätzliche Erläuterungen zu den Standards der Gebäudereinigung	1
2. Eingangsbereiche.....	1
3. Treppen.....	2
4. Bodenbeläge	2
5. Transportwege	2
6. Versorgung / Entsorgung.....	2
7. Putzmittelraum.....	3
8. Einrichtung.....	3
9. Sanitärbereiche.....	3
10. Fenster.....	4
11. Bauausführung	4
12. Müllentsorgung.....	5
13. Schulraumsatz (Klassencontainer).....	5

Hinweis:

Keine inhaltlichen Änderungen gegenüber dem letztem Stand.

1. Grundsätzliche Erläuterungen zu den Standards der Gebäudereinigung

Die nach Inbetriebnahme durchzuführende regelmäßige Unterhaltsreinigung eines Objektes stellt einen großen Kostenblock der laufenden Betriebsausgaben dar. Um eine wirtschaftliche Unterhaltsreinigung der kommunalen Gebäude sicherzustellen, sind die folgenden Standards einzuhalten.

Der Fachbereich 25.2 Gebäudereinigung ist in der HOAI LPH 3 in die Planung einzubinden um sicherzustellen, dass die Anforderungen aus diesem Standard in die Planung und Ausführung übernommen werden.

2. Eingangsbereiche

Bei der Planung von Gebäuden ist darauf zu achten, dass der Schmutzeintrag gering gehalten wird. Ca. 80 % des Schmutzes werden durch die Füße in ein Gebäude hereingetragen. Vor Eingangsbereichen sind befestigte Zugangs- oder Zufahrtswege vorzusehen. Ebenso sind Fußroste vor den Eingangstüren, Überdachungen der Haupteingänge und Sauberlaufzonen einzuplanen.

Sauberlaufzonen sind an den Haupteingangsbereichen und nach Erfordernis auch an den Nebeneingängen planerisch zu berücksichtigen. Die Länge einer Sauberlaufzone ist mit drei bis vier Schrittlängen einzuplanen. Die Breite darf keine Möglichkeit bieten die Sauberlaufzone zu umgehen. Gebäudespezifische Besonderheiten sind für den Einbau von geeigneten Sauberlaufzonen ebenfalls zu berücksichtigen (z.B. Fußbodenbeschaffenheit, vorgesehene Türanlagen, mögliche Absätze oder Treppenstufen in Eingangsbereichen etc.). Eingelegte oder auf dem Boden lose verlegte Sauberlaufzonen (-matten) dürfen aus Transport- und Reinigungsgründen je Stück nicht größer als ca. 3 qm sein.

3. Treppen

Für den Einsatz von Reinigungswagen und -maschinen sind passierbare Durchfahrtsöffnungen, Treppen, Aufzüge und Türen notwendig. Aus diesem Grund sind enggestellte Pfeiler, nicht nutzbare und schwer zu reinigende Ecken, Reliefs usw. hinsichtlich der Reinigung hinderlich.

Um Staubablagerung zu vermeiden sind Treppengeländer mit wenigen waagerechten Flächen oder glatte Vollbrüstungen zu empfehlen. Geländer die an der Treppenwange befestigt sind, erleichtern die Reinigung.

Damit das Reinigungswasser nicht von den Treppenstufen abtropft, sind an freien Treppenseiten Ablaufrinnen vorzusehen. An der Wandseite sind entsprechende Fußleisten einzuplanen.

4. Bodenbeläge

Der Einbau möglichst nicht pflegeintensiver Bodenbeläge je nach Nutzung (z.B. Bürobereiche, Wartebereiche, Flurbereiche, Sanitärbereiche etc.) muss gewährleistet sein. Hierbei sind Farbgebung und Zusammensetzung bzw. Beschaffenheit der Bodenbeläge ebenfalls wichtige Aspekte (z.B. bei textilen Bodenbelägen Nuttschicht, Zweitschicht, Trägermaterial oder in Sanitärbereichen Sicherheitsfliesen etc.) Als Grundregel gilt: glänzende oder hochglänzende, strukturierte oder auch einfarbige (helle) Bodenbeläge erhöhen die Kosten der laufenden Unterhaltsreinigung. Auf diese Materialien ist zu verzichten.

Einige Eigenschaften der Bodenbeläge hängen positiv mit dem Reinigungsaufwand zusammen. Zu nennen wären hier z.B. haltbare Belagsnähte, strapazierfähige Oberflächenbeschaffenheit, Farbbeständigkeit, graue oder dunkle Fugen bei Fliesenböden oder auch die Unempfindlichkeit gegenüber schwachen Laugen, Ölen, Fetten und Lösungsmitteln.

Bei anderen Bodenbelägen (z.B. Linoleum) , die z.B. in Klassenräumen, Fluren etc. Verwendung finden, muss eine Materialstärke von mind. 2 mm vorhanden sein, ebenso wie eine werkseitig aufgebraachte PUR Versiegelung der höchsten Klasse.

Um Bodenflächen möglichst einfach reinigen zu können, ist auf den Einbau von Boden-Türstoppnern zu verzichten. Bevorzugt werden Türstopper an der Wand.

Bei der Auswahl der Materialien ist auf die Nachhaltigkeit in Bezug auf Schadstoffgehalt, Reinigungsmöglichkeit mit umweltschonenden Reinigungsmitteln und Recyclingfähigkeit zu achten.

5. Transportwege

Bei der Planung ist auf kurze Transportwege zu achten (z.B. Aufzüge). Differenzstufen (Abstufungen innerhalb einer Ebene) sind reinigungstechnisch ungünstig, da diese das Führen eines Reinigungswagens und der größeren Geräte deutlich erschweren bzw. verhindern.

6. Versorgung / Entsorgung

Optimale Ausstattung und Lage von Ver- und Entsorgungsstellen verhindern unnötige Rüstzeiten in der Gebäudereinigung. Daher sind geeignete Wasserzapfstellen, Abflüsse oder Ausgussbecken mind. 1 x je Geschoss einzuplanen.

Je Etage ist ein geeigneter Bodenablauf zur Entleerung der Reinigungsmaschinen vorzugsweise in einem WC-/Sanitärraum (oder in einem Putzmittelraum) vorzusehen. (Anmerkung: es handelt sich hier um Schmutzwasser mit teilweise erheblichen festen Schmutzanteilen).

Es ist eine Wasserzapfstelle mit Ausgussbecken und entsprechendem Ablagerost (z.B. zum Aufstellen eines Wassereimers) einzuplanen. Die Wasserzapfstelle muss eine Bodenfreiheit von 0,6 m und mit einem ¾ Zoll Anschluss Mindestquerschnitt ausgestattet sein. Ebenfalls müssen Stromentnahmeknoten / Steckdosen in ausreichender Anzahl vorhanden sein.

Rater Standard der Gebäudereinigung

Hierbei ist darauf zu achten, dass fachtechnisch eine entsprechende Auslagerung des Stromkreises entsprechend der Maschinen- und Geräteleistung vorgenommen wird.

7. Putzmittelraum

Je Etage ist ein abschließbarer Putzmittelraum einzuplanen, der für die Nutzung mit einem Geräte- oder Systemwagen ebenerdig zu erreichen ist. Die Lage des Putzmittelraumes ist hinsichtlich der Rüstzeiten von großer Bedeutung. Die Größe des Putzmittelraumes orientiert sich an der notwendigen Lagerfläche, der Stellmöglichkeit für den Geräte- oder Systemwagen (und ggf. Geräte) und der Erreichbarkeit des Ausgussbeckens. Die Fläche ist nach Anforderung, funktional zu minimieren und zwischen den Planungsbeteiligten abzusprechen.

Decke als gestrichene, sichtbare Betondecke, Wandoberflächen glatt ohne Putz mit Fugenglattstrich und Anstrich, Oberboden, rutschhemmende Fliesen, Deckenbeleuchtung. Die Türbreite ist auf die Nutzbreite von Maschinen und Geräte- bzw. Systemwagen auszulegen, mind. 90 cm breit (Innenmaß). Zur Befahrung mit Maschinen und Geräten muss die Tür nach außen aufschlagen.

Ausstattung:

Warm- und Kaltwasserzapfstelle, Ausgussbecken mit Fliesenspiegel, ca.1,50 m hoch, Zwischen Rostablage des Ausgussbeckens und dem Wasserhahn muss ausreichend Höhe vorhanden sein, um einen 15 –20 Liter Eimer unterstellen und befüllen zu können. Abstand zwischen Rost und Auslauf mind. 70 cm. Stromanschluss für Ladegeräte, Stahlregale Belastung 20 kg je Boden, Garderobenleiste, eine Klemmleiste (für benötigte Reinigungsgeräte wie Besen, Nasswischhalter, etc.) ggf. Stellfläche für Spind vorsehen. In den Putzmittelräumen ist ein einfacher Erste-Hilfe-Kasten aus den Mitteln der Erstausrüstung einzuplanen und auszuführen. Eine entsprechende Kennzeichnung (z.B. Türschild/Aufkleber) ist an der außenliegenden Türseite vorzunehmen.

Für den Putzmittelraum ist eine ausreichende Belüftung zum Trocknen der Putzmaterialien vorzusehen. Eine natürliche Belüftung wird bevorzugt.

8. Einrichtung

Durch eine genügende Bodenfreiheit der Einrichtungsgegenstände wird die Bodenreinigung mit einem Staubsauger, einem Nasswischgerät etc. effektiver, da die Reichweite erhöht wird. Bodenfreiheiten bei Möbelstücken von ca. 0,3 m. Glatte, ebene und feucht zu reinigende Oberflächen an Wänden, Türen und Inventar sind vorteilhaft und vorzusehen, da sie die Reinigung erleichtern. Dies trifft auch für z.B. Türgriffe, Beschläge und Wandhaken etc. zu.

Auf die Einrichtung / Möblierung in größeren (Eingangs- oder Flur-)Bereichen muss geachtet werden. Viele Sitzmöglichkeiten inmitten dieser Bereiche / Räumen erschweren eine maschinelle und somit wirtschaftlichere Unterhaltsreinigung. Ebenso ist das Aufstellen von Pflanzen (die z.B. regelmäßig Blattwerk verlieren) nicht sinnvoll. Eine ausreichende Anzahl von Abfallbehältern in Fluren oder Eingangsbereichen führen aber in der Regel zu einer Verringerung des Grobschmutzanteils und sind insofern vorteilhaft. Etwaige Bedingungen des baulichen Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Abfallbehältern zu berücksichtigen.

Die bodenfreie Anbringung von flächig glatten Heizkörpern ist vorzusehen, da sie ebenfalls vorteilhaft für die laufende Unterhaltsreinigung sind. Für die Einrichtung von Küchen gelten besondere Bedingungen die z.B. durch Hygienevorschriften bestimmt werden. Hierzu ist der Standard Küchen und die Hinweise des Veterinär- bzw. Gesundheitsamtes zu beachten.

9. Sanitärbereiche, Duschbereiche

Zur besseren Reinigung sind Sanitär- und Duschbereiche mit Kehlsockeln auszubilden. Bodenabläufe zu Entleerung der Reinigungsmaschinen sind sinnvoll einzuplanen. Trittstufen vor Urinalen sind zu vermeiden. Es sind an der Wand montierte, bodenfreie WC Becken, WC

Ratinger Standard der Gebäudereinigung

Bürsten(-halterungen) und Abfallbehälter einzuplanen. Ebenso sind WC-Trennwände bodenfrei und aus glattem Material auszuführen.

10. Fenster

Es sind nicht pflegeintensive Fensterrahmen einzuplanen. Pflegeintensiv sind raue Oberflächen wie z.B. farblich eloxierte (anodisierte) oder naturfarbene Aluminiumrahmen. Die räumliche Lage des Gebäudes muss bei der Auswahl der Fenster berücksichtigt werden (z.B. räumliche Nähe zu Bahnhöfen oder größeren Industrieanlagen, die Rußpartikel- oder andere Verschmutzungen und chemische Angriffe auf die Fensteroberflächen verursachen). Zur Reinigung aller Fenster müssen die Flächen zugänglich sein. Grundsätzlich sind alle Fensterelemente als Dreh-Flügel Elemente vorzusehen. Falls starre oder andere als Dreh-Flügel Elemente eingeplant werden, muss die Reinigungsmöglichkeit bereits in der Planungsphase mit der Gebäudereinigung abgesprochen werden. Ggf. sind entsprechende Sicherheitseinrichtungen, die bei der Glas- und Rahmenreinigung benötigt werden, an allen geeigneten Stellen anzubringen (z.B. geeignete und hierfür zugelassene Sicherheitshaken für Sicherheitsgeschirre in Wandbereichen von Fensterrahmen, geeignete Fenster- bzw. Fassadenbefahranlagen bei starren, schwer bzw. nicht zugänglichen Flächen). Sofern auf solche technischen Ausstattungen wie Fassadenbefahranlagen verzichtet wird, müssen alternativ ausreichende und geeignete Zugangs- und Zufahrtswege zu allen Fassadenteilen und / oder Glasdächern vorhanden sein (z.B. für Hubsteiger entsprechend ihrer Größe, Gewicht, Abmessung bzw. Wendekreis des benötigten Schwenkarmes), die eine ungehinderte bzw. uneingeschränkte Erreichbarkeit sicherstellen.

Bei Verglasungen mit Ornamentglas ist darauf zu achten, dass die strukturierte Oberfläche zum Glasinnenraum eingebaut wird, um die Reinigung zu erleichtern. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Glasflächen (Fensterglas oder Floatglas) werksseitig richtig in bestehende Rahmenteile eingebaut wurden (die empfindlichere Zinnbadseite des Glases muss innenliegend eingebaut sein).

11. Bauausführung

Für Versorgungsleitungen sind Abdeckungen vorzusehen, damit der Reinigungsaufwand für das Entstauben von Rohren etc. entfällt.

Während der Bauausführung ist sicherzustellen, dass Schutzfolien auf Rahmenteilern und Glaselementen vollflächig angebracht sind und diese auch erst dann beseitigt werden, wenn z.B. alle Einputz- und Fassadenarbeiten (Zement, Kalk etc.) vollständig abgeschlossen sind. Es ist ebenfalls darauf zu achten, dass zwischenzeitlich beschädigte oder fehlende Schutzfolien rechtzeitig erneuert werden. Hierdurch wird ein großer Reinigungsaufwand im Zuge einer nachfolgenden Bauabschluss- oder Baufeinreinigung bzw. gar nicht mehr wiederherzustellende Zustände vermieden. Das Entfernen der Schutzfolie ist eine Nebenleistung des Gewerks Fenster. Erfahrungsgemäß und sinnvollerweise wird diese Leistung jedoch durch die Bauendreinigung durchgeführt. Bei der Ausschreibung sollte auf eine entsprechende Vergütung des Fensterbauers hingewirkt oder diese Leistung zum Bauabschluss eingefordert werden.

Während der Planung und ebenfalls in der späteren Bauausführung muss entsprechend der Objektgröße ausreichend Zeit für Bauabschluss- oder Baufeinreinigungen sichergestellt werden. Übergaben an den Nutzer sollten erst nach kompletter Erledigung aller Reinigungsgewerke erfolgen. Sofern in Teilbereichen eine frühere Bauabschlussreinigung möglich ist, muss sichergestellt werden, dass in diesen Bereichen alle handwerklichen Gewerke abgeschlossen sind und noch auszuführende Gewerke in angrenzenden (Teil-) Bereichen eine bereits durchgeführte ordnungsgemäße Bauabschlussreinigung nicht wieder zunichtemachen. Die zum Beginn der Bauabschluss- oder Baufeinreinigung zu übergebenden Neubau-, Umbau oder Instandhaltungsobjekte müssen in einem „aufgeräumten“ Zustand vorzufinden sein (d.h. zum Beispiel Fliesen-, Teppichreste, Kleber-, Mörtel- und Farbreste, Steine, leere Verpackungen, Holzteile, Paletten etc.) müssen schon in

Ratinger Standard der Gebäudereinigung

entsprechenden Müllcontainern verbracht worden sein, so dass mit den eigentlichen Reinigungsarbeiten im Zuge des Bauabschlusses zügig begonnen werden kann.

12. Müllentsorgung

Der Standort von Müllsammelcontainern der jeweiligen Müllfraktionen ist nah am eigentlichen Gebäude und ebenerdig erreichbar einzuplanen. Alle Müllsammelcontainer müssen abschließbar (z.B. Stahlgitterkäfig zur Vermeidung von Fremdeinwürfen) sein. Die Planung und Ausstattung der einzelnen Raumbereiche mit entsprechenden Müllbehältern muss analog dem bestehenden System (z.B. Mülltrennung) und in Zusammenarbeit mit dem Umweltbeauftragten bzw. der Abfallwirtschaft (Amt 70) erfolgen.

Mit dem Nutzer des Gebäudes ist vorab zu klären, wer welchen Müll entsorgt („to do Liste“ oder auch „Nichtzuständigkeitsliste“). Reinigungskräfte entsorgen z.B. keinen Glasmüll.

13. Schulraumersatz (Klassencontainer)

Sofern bauliche Maßnahmen im Schulgebäude den Einsatz und die Aufstellung von Schulraumersatzflächen (mobile Klassencontainer) erfordern, ist je nach Lage dieser Container zum Schulgebäude neben dem Versorgungsanschluss für Heizung auch ein oder mehrere zentrale Wasserzapfstellen planerisch vorzusehen. Hierdurch können lange Wegstrecken und somit hohe Rüst- und Wegezeiten der Reinigungskräfte vermieden werden. In jedem Fall müssen die Erfordernisse und insbesondere die Terminplanung vorher mit der Gebäudereinigung besprochen werden.