Anlage 5

Leistungsbeschreibung
für die Unterhalts-, Grund- sowie Intensivreinigung

Objekte der Stadt Aachen

Die Gebäudereinigung in den Objekten der Stadt Aachen umfasst die fachgerechte Reinigung aller Räume und Flächen gemäß den Leistungsverzeichnissen im Umfang der vorgeschriebenen Reinigungshäufigkeiten.

Nach Art und Umfang ist durch die durchzuführende Reinigung nach jeweils aktuellem Stand der Gesetzgebung und des Verordnungswesens ein optisch und hygienisch einwandfreier Zustand aller zu reinigenden Flächen sicherzustellen. Darüber hinaus sind alle Reinigungsverfahren zu unterlassen, die eine Werterhaltung der Bausubstanz und der Einrichtung schädigen oder beeinträchtigen.

Die Leistungen der einzelnen Reinigungsarten sind entsprechend den Reinigungshäufigkeiten nach den Leistungsverzeichnissen im Umfang der Leistungsbeschreibung jeweils von

Name des Objekts

Los 1 – Zollmuseum Horbacher Straße 497, 52072 Aachen
Trauerhalle Friedhof Horbach, Horbacher Straße o.Nr., 52072 Aachen
KGS Horbach, Oberdorfstraße 11, 52072 Aachen

Los 2 – Verwaltungsgebäude Mozartstraße 2-10, 5264 Aachen

Los 3 – Kindertagesstätte Albert-Maas-Straße 32, 52078 Aachen

Los 4 – 4. Aachener Gesamtschule Sandkaulstraße 75, 52062 Aachen

Los 5 – Verwaltungsgebäude Rathausstraße 12, 52072 Aachen
Bauhof Rathausstraße 12, 52072 Aachen
Bürgerhaus Lemierser Berg 12, 52074 Aachen

auszuführen. Die Auftraggeberin behält sich das Recht vor, für einzelne Teilbereiche der zu erbringenden Reinigungsleistungen davon abweichende Reinigungszeiten nach den betrieblichen Bedürfnissen vorzuschreiben.

I. Leistungen in der Unterhaltsreinigung

Für die Gebäudereinigung sind umwelt- und gesundheitsverträgliche Reinigungsmittel zu verwenden, welche die Anforderungen der Anlage 5a erfüllen.
Ohne Einwilligung des Auftraggebers darf während der Auftragsausführung kein Reinigungsmittel verwendet werden, das diese Anforderungen nicht erfüllt.

Die Sicherheitsdatenblätter sämtlicher Reinigungs- und Pflegemittel sind der Auftraggeberin vor Auftragsübernahme vorzulegen.

Soweit vom Auftraggeber nicht ausdrücklich anders gefordert, ist auf folgende Reinigungsmittel grundsätzlich zu verzichten:

- Spülkastenzusatzstoffe, WC-/Spülkasteneinhänger, WC-Steine, Duft-/Reinigungssteine für Urinale
- Lufterfrischer/Duftspender für WC und Waschräume
- Chemische Abflussreiniger

Für Reinigungsmittel, die verdünnt anzuwenden sind, sind vom Auftragnehmer zur Herstellung der Gebrauchslösung geeignete Dosierhilfen zu verwenden.

Hartböden, außer Holzböden, sind entsprechend den Häufigkeiten gem. Leistungsverzeichnis im zweistufigen Nasswischverfahren unter Wegrücken beweglicher Einrichtungsgegenstände zu reinigen. Holzböden (z. B. Parkett) sind gründlich zu kehren und anschließend im Feuchtwischverfahren zu reinigen.

Sämtliche Hartbodenflächen sollen nach erfolgter Reinigung soweit trocken sein, als dass ein gefahrloses Begehen und eine möglichst geringe Wiederanschmutzung durch Feuchtigkeitsreste sichergestellt ist. Rutschhemmende Bodenbeläge sind unter Beachtung der Reinigungs- und Pflegeanleitungen der Herstellerfirmen zu behandeln. Etwaige Auflagen des GUV sind dabei vorrangig zu berücksichtigen.

Textile Bodenbeläge sind entsprechend den Häufigkeiten des Leistungsverzeichnisses zu bürstsaugen.

Lokale Verschmutzungen und Flecken sind von allen Bodenbelägen entsprechend den Häufigkeiten des Leistungsverzeichnisses vollständig zu entfernen.

In den Eingangsbereichen der Objekte ist durch die Auftragnehmerin eine Schmutzfangmatte in ausreichender Größe auszulegen und bei Beschädigung oder Verschleiß auszutauschen. Schmutzfangmatten und deren Aufnahmen sind entsprechend den Häufigkeiten des Leistungsverzeichnisses durch Saugen, Ausklopfen oder andere geeignete Verfahren gründlich zu reinigen.

Lichtschalter, Steckdosen, Handläufe, Türblätter und -rahmen, Wände und Wandschränke sind entsprechend den Häufigkeiten des Leistungsverzeichnisses von Griffspuren zu säubern. Fußleisten, Treppengeländer (außer Handläufe) und Kabelkanäle sind einmal monatlich feucht zu reinigen.

Die Oberflächen von sämtlichen Einrichtungsgegenständen und Fensterbänken sind entsprechend den Häufigkeiten des Leistungsverzeichnisses unter Zusatz geeigneter Reinigungsmittel feucht zu reinigen.

Es müssen nur freigeräumte Oberflächen gereinigt werden. Ein Schreibtisch **gilt als freigeräumt**, wenn sich darauf Monitor, Tastatur, Maus und Telefon, sowie eine Schreibtischunterlage und ein Aufbewahrungssystem befinden.
PC-Gerätschaften (Computer, Tastatur, Monitor, Drucker, Maus sowie etwaige vorhandene Zusatzgeräte), Telefone und Faxgeräte sind **nicht** zu reinigen.

Senkrechte Flächen sind einmal wöchentlich zu reinigen.

Ausstellungsstücke in Museen sind **nicht** zu reinigen.

Polster- und Ledermöbel sind entsprechend den Häufigkeiten des Leistungsverzeichnisses von aufliegendem Schmutz und Staub zu befreien. Die Flächen und die Fugen sind einmal wöchentlich zu saugen. Des Weiteren sind Ledermöbel zweimal jährlich mit geeigneten Pflegemitteln zu behandeln.

Küchen- und Sanitärobjekte (einschl. WC-Bürsten-Halterungen), Duschen, Waschbecken, Spiegel, Bodenabläufe (einschließlich Ablaufrinnen) sowie sämtliche Armaturen und Beschläge sind entsprechend den Häufigkeiten des Leistungsverzeichnisses zu reinigen und von Ablagerungen durch Kalk und Seifen freizuhalten.

Spendersysteme für Hygieneprodukte (z. B. Seife, Handtuchpapier, WC-Papier, Menstruationsprodukte etc.) sind in den Hygienebereichen und in den Klassen-, Gruppen- und Fachunterrichtsräumen in Schulen sowie in den Küchen und Gruppenräumen in Kindertagesstätten aus Materialbeständen der Auftraggeberin entsprechend den Häufigkeiten des Leistungsverzeichnisses aufzufüllen. Die Ansprechperson des Objektes ist durch die Auftragnehmerin unverzüglich zu informieren, falls nicht mehr ausreichend Materialbestände vorhanden sind. Die Auftraggeberin nutzt z. Z. überwiegend Spendersysteme der Maco Automatendienst GmbH, Aachen. Die Spendersysteme sind im Zuge der Befüllung auf Funktionsfähigkeit zu prüfen und zu reinigen.

Geflieste Wandflächen sowie sonstige geflieste Raumelemente sind entsprechend den Häufigkeiten des Leistungsverzeichnisses im Spritzbereich zu reinigen und einmal monatlich ganzflächig unter Zusatz geeigneter Reinigungsmittel streifenfrei zu reinigen. Trennwände in Sanitärbereichen sind entsprechend den Häufigkeiten des Leistungsverzeichnisses im Spritzbereich zu reinigen und einmal wöchentlich ganzflächig unter Zusatz geeigneter Reinigungsmittel streifenfrei zu reinigen.

Bauteile aus Edelstahl sind entsprechend den Häufigkeiten des Leistungsverzeichnisses streifenfrei zu reinigen und einmal monatlich mit geeigneten Pflegemitteln zu behandeln. Stahlwolle darf nicht zur Reinigung eingesetzt werden.

Glasflächen an Eingängen, Türen, Innenverglasungen und Türschildern sind entsprechend den Häufigkeiten des Leistungsverzeichnisses von Fingerspuren und sonstigen Verunreinigungen zu säubern.

Heizkörper sind einmal monatlich zu entstauben und einmal jährlich nass zu reinigen.

Prallschutzwände sind einmal monatlich von Verunreinigungen zu säubern.

Die o. g. Tätigkeiten sind bis zu einer Höhe von 1,80 Metern durchzuführen.

Spinnweben bis zu einer Höhe von drei Metern sind entsprechend den Häufigkeiten des Leistungsverzeichnisses zu entfernen. Des Weiteren sind darüber liegende Spinnweben bis zum Deckenbereich einmal monatlich zu entfernen.

Einmal jährlich sind sämtliche freien Oberflächen (mit Ausnahme gerahmter Objekte), welche sich oberhalb von 1,80 Metern innerhalb des Gebäudes bis zu einer Höhe von drei Metern befinden, mit entsprechenden Hilfsmitteln (z. B. Staubwedeln etc.) zu entstauben.

Bei der Unterhaltsreinigung ist zwingend darauf zu achten, dass Wischmops, die in Sanitärbereichen zum Einsatz gekommen sind, nicht mehr in anderen Räumlichkeiten genutzt, sondern ausgetauscht werden. Gewaschene Wischmops müssen trocken angeliefert werden, genutzte Mops sind bis zur Abholung in einer vom Auftragnehmer gestellten Tonne im Putzmittelraum zu lagern. Bei Objekten, die mindestens einmal wöchentlich zu reinigen sind, sind die genutzten Wischmops mindestens einmal wöchentlich durch den Auftragnehmer abzuholen. Bei allen anderen Objekten sind die Wischmops in der Häufigkeit des Reinigungsintervalls des Objektes abzuholen.

Abfallentsorgung

Abfalleimer aller Art sowie Abfallsammelbehälter sind in allen Räumen eines Objektes grundsätzlich **täglich** zu leeren und feucht zu reinigen. Eine Ausnahme bilden Objekte die nicht der täglichen Reinigung unterliegen, hier sind die Abfallbehältnisse entsprechend den Häufigkeiten des Leistungsverzeichnisses zu entleeren und feucht zu reinigen.

Die Abfälle sind zu sammeln und an einen von der Auftraggeberin zu bestimmenden Platz im jeweiligen Objekt zu verbringen.

Die praktizierte Abfalltrennung - in derzeit vier Fraktionen (Papier, Restmüll, Bioabfall und Gelber Sack) - ist durch das eingesetzte Reinigungspersonal konsequent weiterzuführen. Hierbei ist ergänzend zu beachten, dass gebrauchte Einmalhandtücher in den Sanitärbereichen gesondert und ausschließlich als Altpapier der Entsorgung zugeführt werden müssen. Der Inhalt von Aschenbechern ist in selbst verlöschende und nicht brennbare Abfallbehälter zu entsorgen.

Bereiche mit desinfizierender Reinigung

In allen Objekten ist in den WC-Anlagen, den Duschen, den Waschräumen, den Teeküchen und Küchen entsprechend den Häufigkeiten des Leistungsverzeichnisses eine desinfizierende Reinigung durchzuführen. Ebenfalls sind sämtliche Handkontaktflächen entsprechend den Häufigkeiten des Leistungsverzeichnisses desinfizierend zu reinigen.

Reinigung an Feiertagen

Fällt bei einer nicht täglichen Reinigung die Leistungserbringung auf einen Feiertag, so sind die Arbeiten am nächsten Arbeitstag nachzuholen.

Rosenmontag, Heiligabend und Silvester werden bis auf Widerruf wie Feiertage behandelt.

Reinigung in Schulen und Turnhallen

Entsprechend den vorgegebenen Reinigungshäufigkeiten ist in den Schulen (außer Förderschulen) außerhalb des schulischen Verwaltungsbereiches eine Intervallreinigung vorzunehmen. Die betroffenen Räume sind jeden zweiten Tag zu reinigen. Fällt die Reinigung auf einen Feiertag, so sind die Arbeiten am nächsten Arbeitstag nachzuholen. Der Intervallturnus ändert sich hierdurch nicht.

Zu Beginn der Schulferien (außer Sommerferien, s. u.) ist nach dem letzten Schulbetrieb die Unterhaltsreinigung im Schul- und Turnhallenbereich durchzuführen, spätestens jedoch am ersten Ferientag. Am jeweils letzten Ferientag der Schulferien ist die Unterhaltsreinigung des Schulbereiches wieder aufzunehmen. Im Turnhallenbereich erfolgt die erste Unterhaltsreinigung am ersten Schultag morgens vor dem Schulbetrieb zu den vereinbarten Zeiten.

Zu Beginn der Sommerferien ist nach dem letzten Schulbetrieb die Unterhaltsreinigung im Schul- und Turnhallenbereich in jedem Raum durchzuführen, spätestens jedoch am ersten Ferientag. Am letzten Ferientag der Sommerferien ist die Unterhaltsreinigung des Schulbereiches ebenfalls in jedem Raum durchzuführen. Im Turnhallenbereich erfolgt die Unterhaltsreinigung jedes Raumes am ersten Schultag morgens vor dem Schulbetrieb zu den vereinbarten Zeiten.

Am Pfingstdienstag muss in Schulen und Turnhallen bis auf Widerruf keine Unterhaltsreinigung durchgeführt werden.

Reinigung in Kindertageseinrichtungen

Heizkörper und Wandverkleidungen sind einmal wöchentlich abzustauben und feucht zu reinigen.
Entsprechend den Häufigkeiten des Leistungsverzeichnisses, sind abweichend vom allgemeinen Leistungsverzeichnis, sämtliche Wandfliesen sowie Trennwände **vollflächig** zu reinigen sowie abwaschbare Wandflächen in Räumen und Fluren bis zu einer Höhe von 1,80 m von Streif-, Griff- und Trittspuren zu säubern.

II. Leistungen in der Grundreinigung

Grundreinigungen sind zu den vom Anbieter kalkulierten Einzelpreisen nur auf besondere Anordnung der Auftraggeberin durchzuführen. Zur Vergabe von Grundreinigungsarbeiten berechtigt ist ausschließlich E 26 / 22 Beschaffungs- und Reinigungsmanagement. Wie bereits in den Besonderen Bewerbungsbedingungen erläutert, wird die Grundreinigung nach Bedarf beauftragt, wobei in der Regel nur einzelne Teilbereiche grundzureinigen sind. Bei jedem erteilten Grundreinigungsauftrag darf bei der Abrechnung – unabhängig von der Größe des Umfangs und der Dauer der Ausführung – einmalig eine halbe Stunde zum Stundenverrechnungssatz der Grundreinigung als Rüstzeit dem kalkulierten Preis hinzugerechnet werden.

Allgemein wird eine Grundreinigung nur in größeren Zeitabständen durchgeführt. Je nach Bodenbelag, Frequentierung und Beanspruchung der Oberfläche kann eine Grundreinigung alle paar Jahre oder mehrfach im Jahr erforderlich sein. Dies führt dazu, dass alte Beschichtungen häufig stark abgenutzt sind.

Die Grundreinigung umfasst die maschinelle Reinigung mit entsprechenden Grundreinigungsmitteln sowie die anschließende Nachbehandlung der Bodenbeläge mit entsprechenden Schutzfilmen. In Bezug auf die Böden ist das Ziel der Grundreinigung das Erreichen einer einheitlichen Optik des Bodenbelages, ohne die vom Hersteller gewünschten Eigenschaften (Statik, Trittsicherheit oder Optik) zu beseitigen oder zu unterdrücken. Zudem soll erreicht werden, dass Schmutz und Flüssigkeiten schlechter oder gar nicht am Boden haften bleiben, so dass die turnusmäßige Unterhaltsreinigung leichter wird und auch ältere Böden wieder längerfristig neuwertig wirken.

Im Zuge der Grundreinigung sind sämtliche Einrichtungsgegenstände – dazu gehören auch Armaturen, Ledermöbel, Fensterbänke, Lampen, Lichtschalter, Steckdosen, Handläufe, Türblätter und -rahmen, Heizkörper, Wandschränke, Fußleisten, Treppengeländer und Kabelkanäle, Bauteile aus Edelstahl, Tische, Trennwände etc. – allseitig feucht zu reinigen. Etwaige stark haftende Verschmutzungen sowie Griffspuren sind vollständig zu entfernen. Dies gilt ebenfalls für Bodenabläufe, Ablaufrinnen und Decken-/Luftauslässe, welche darüber hinaus, sofern nicht verschraubt oder anderweitig befestigt, herauszunehmen sind, so dass auch die Ober- und Unterseite sowie der darunter bzw. darüber liegende Bereich gereinigt und stark haftende Verschmutzungen entfernt werden. Darüber hinaus sind die Bauteile aus Edelstahl fachgerecht einzupflegen.

Sämtliche Polstermöbel sind so zu behandeln, dass sie frei von lose aufliegendem Grobschmutz und Staub sind und die Oberflächen von den haftenden, in den Stoff eingedrungenen Verschmutzungen befreit werden. Ledermöbel sind mit geeigneten Pflegemitteln zu behandeln.

Vorhandene Bodenbeschichtungen sind – unabhängig von der Qualität der früheren Ausführung – vollständig zu entfernen und nach der Reinigung fachgerecht zu erneuern, es sei denn, in letzterem Fall liegen fachliche Ausschlussgründe vor. Hierüber ist der Auftraggeber vorab vom Auftragnehmer in Textform zu informieren. Bisher nicht beschichtete Böden sind ebenfalls zu beschichten, es sei denn, es wird vom Auftraggeber nicht gewünscht oder es liegen fachliche Ausschlussgründe vor. In letzterem Fall ist der Auftraggeber vorab vom Auftragnehmer in Textform zu informieren. Beschichtungen sind so auszuführen, dass sie eine Haltbarkeit von mindestens einem Jahr aufweisen.

Holzböden und sonstige nicht beschichtete Hartböden, hierzu zählen auch alle möglichen Steinböden, sind von sämtlichen Verunreinigungen (z. B. Schmutz, Flecken, Streifen, Schichtaufbau etc.) vollständig zu befreien. Darüber hinaus sind diese nach dem gründlichen Reinigen fachgerecht einzupflegen bzw. einzuölen, es sei denn, es wird vom Auftraggeber nicht gewünscht oder es liegen fachliche Ausschlussgründe vor. In letzterem Fall ist der Auftraggeber vorab vom Auftragnehmer in Textform zu informieren.

Textile Bodenbeläge – dazu gehören auch lose Teppichauflagen – sind fachgerecht im Nass- und anschließendem Trocknungsverfahren zu reinigen. Liegen fachliche Ausschlussgründe für eine Nassreinigung vor, ist der Auftraggeber vorab in Textform zu informieren. Insbesondere ist sicherzustellen, dass die textilen Bodenbeläge frei von lose aufliegendem Grobschmutz und Staub sind und die Oberflächen von den haftenden, in den Stoff bzw. Teppich eingedrungenen Verschmutzungen befreit werden.

Die vollflächige Grundreinigung von Fliesen und Fliesenfugen (einschließlich Silikon- und Acrylfugen etc.) hat besonders intensiv und umfassend zu erfolgen, um hartnäckigere Ablagerungen und Flecken auch an schwer erreichbaren Stellen zu entfernen. Bei der Grundreinigung, bei der Fliesen und Fliesenfugen vollflächig sowie fachgerecht abgeschrubbt werden müssen, sind passende Spezialreiniger, Scheuerpads und geeignete Bürsten o. Ä. einzusetzen, längere Einwirkzeiten sind zu berücksichtigen. Sämtliche Kalkablagerungen, Wasserflecken, Seifenrückstände, Staub, Urin und sonstige hartnäckige Verschmutzungen und Rückstände sind rückstands-, wischspuren- und schlierenfrei von den Fliesen und Fliesenfugen zu entfernen.

Sämtliche abwaschbaren Wand- und Deckenflächen sind vollflächig gründlich und fachgerecht feucht zu reinigen. Prallschutzwände sind vollständig von sämtlichen Verunreinigungen zu säubern.

Das Ein- und Ausräumen der Räume von sämtlichen Einrichtungsgegenständen (dazu gehören auch große, sperrige, schwere und schlecht bewegliche Gegenstände, z. B. große Schränke) sowie von gepackten Umzugskartons/-kisten geht zu Lasten der Auftragnehmerin, so dass die Reinigung und Beschichtung des gesamten Bodenbelags durchgeführt wird.

In Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften sowie in Übergangswohnheimen ist im Zuge der Grundreinigung einer Wohnung (in der Regel bestehend aus Wohn- bzw. Schlafraum, Diele, Bad etc.) auch die Grundreinigung der Glas- und Rahmenflächen der dortigen Fenster sowie der ggfls. vorhandenen elektronischen Kücheneinrichtung (Kühlschrank, Herd, Backofen, Dunstabzugshaube, Mikrowelle etc.) durchzuführen. Die Außenflächen der Fenster müssen nur gereinigt werden, sofern sich die Fenster hierfür von innen öffnen lassen. Dies ist ebenso einzukalkulieren, wie der Erfahrungswert, dass diese nicht im Reinigungsintervall der Unterhaltsreinigung vorhandenen Räumlichkeiten üblicherweise in einem unterdurchschnittlichen Reinigungszustand vorzufinden sind.

Die Grundreinigungsarbeiten sind bis zu einer Höhe von 3,00 Metern durchzuführen.