



Die Kosten der Bodenpflege hängen unter anderem vom Bodenmaterial ab – empfindliche und repräsentative Beläge kommen in der Wartung natürlich teurer. Fotos: Wetrok

Bodenreinigung kostet richtig Geld

Aber es kann einiges getan werden, damit diese Kosten nicht aus dem Ruder laufen

Um den Aufwand für Bodenreinigung in Grenzen zu halten, gibt es mehrere Stellschrauben. Die Optimierung beginnt dabei bereits in der Planungsphase des Gebäudes und beeinflusst später die alltäglichen Routinen.

Fast die Hälfte der gesamten Reinigungskosten pro Quadratmeter und Jahr, die in einem Gebäude anfallen, wird in der Regel allein für die Reinigung der Böden ausgegeben. Es lohnt sich also, insbesondere diesen Teil des Pflegeaufwandes genau unter die Lupe zu nehmen und sich dabei auch professionell beraten zu lassen.

Es gibt einige wichtige Regeln, die beachtet werden sollten

Ein Bürogebäude mit textilen Bodenbelägen verursacht beispielsweise Reinigungskosten von etwa 17 Euro/m² im Jahr. Davon entfallen auf die Bodenreinigung jährlich 9 Euro/m² bei zweimal wöchentlich Staubsaugen, einmal jährlich Grundreinigung mit Sprühextrahieren, basierend auf einem Stundensatz von 26 Euro/h. Um dieses Kostenniveau zu erreichen oder zu unterbieten, sind jedoch einige wichtige Punkte bei der Bewirtschaftung des Bodens zu beachten:

- Es müssen günstigste bauliche Voraussetzungen geschaffen werden, das betrifft insbesondere die richtige Auswahl des Bodenbelages.
- Der Schmutzeintrag ins Gebäude muss minimiert werden, beispielsweise durch Schmutzschleusen.

- Die Werterhaltung durch regelmäßiges Reinigen muss gewährleistet sein.
- Es müssen die richtigen Reinigungsmethoden und -konzepte eingesetzt werden.
- Das Benutzerverhalten sollte durch Maßnahmen wie die Einrichtung von Raucherzonen beeinflusst werden.

Bei der Auswahl der Bodenbeläge spielen nicht nur die Betriebskosten eine wichtige Rolle, auch das Erscheinungsbild, die Nutzung der Räume sowie die Raumluftqualität werden durch diese Entscheidung beeinflusst.

Bei der Wahl des Bodenbelages ist insbesondere darauf zu achten, dass strapazierfähige, dichte und glatte Oberflächen offenporigen und stark strukturierten vorzuziehen sind. Falsche Entscheidungen in diesem Bereich können die Reinigungskosten um bis zu 500 % erhöhen.

Farbe und Design sollten keinen großen Kontrast zum Schmutz bilden. Ungünstig sind kalte Farben, Unifarben und extrem helle oder dunkle Farben. Je nach Betrieb sind die Farben der zu erwartenden Schmutzarten für die Farbgebung zu berücksichtigen.

Außerdem empfiehlt es sich, mindestens 8 cm hohe, schrammfeste und reinigungsfreundliche Sockelleisten vorzusehen, ebenso wie oberflächenbündige, für Küchen und Sanitärbereich auch säurebeständige Plattenfugen.

Die Minimierung des Schmutzeintrages beginnt schon mit der Bauplanung, denn mit genügend großen Schmutzschleusen lassen sich über 80 % des Materialeintrages in das Gebäude verhindern.

Vorplätze und Zugangswege außerhalb des Gebäudes sollten zudem überdacht

und mit geschlossenen Bodenbelägen wie Asphalt oder Platten versehen sein.

Die Mindestlänge der gesamten Schmutzschleuse liegt bei 7 m in Marschrichtung. Idealerweise ist eine Schmutzschleuse 3-stufig aufgebaut:

- Stufe 1: mit Bürsten-Gummiringplatten für Grobschmutz,
- Stufe 2: Kunststoffnetzteppich,
- Stufe 3: Kunstfaserteppich als Feuchtigkeitsabsorber.

Schmutzschleusen sollten architektonisch integriert werden

Es ist natürlich wünschenswert, dass die Schmutzschleusen von Anfang an architektonisch integriert werden, so lassen sich spätere und dann oft unbefriedigende Provisorien vermeiden.

Was die nachfolgende Werterhaltung des Bodenbelages betrifft, so sind vor allem und als Erstes die losen Verschmutzungen zu entfernen. Dies geschieht durch Nasswischen, Scheuersaugen, Sprayreinigen oder Polieren. Durch staubbindendes Trockensaugen oder Feuchtwischen werden dann zwei Hauptziele der Reinigung erreicht: Pflege und Hygiene. So können die im Staub enthaltenen abrasiven Partikel beim Begehen nicht die Oberflächen beschädigen, und die dort lebenden Mikroben gelangen nicht in die Luft.

Diese Arbeiten lassen sich mit den richtigen Methoden und angemessen großen Geräten mit relativ geringem Zeitaufwand durchführen. Auch bei anstehenden Sparmaßnahmen soll auf diesen



Exakte Planung der Reinigungsarbeiten sind die Grundlage der Kostenkontrolle.

Wichtig ist, die für das jeweilige Bodenmaterial und die gestellten Anforderungen richtige Reinigungsmethode einzusetzen (li.).

Ein geöltes Parkett braucht dabei natürlich mehr Unterhaltsaufwand als versiegeltes Parkett oder ein Linoleumbelag. Um die Reinigungskosten optimieren zu können, ist die Wahl der individuell richtigen Methode zum Entfernen von haftender Verschmutzung sowie einer der Nutzung und dem Bodenbelag präzise angepassten Pflege- und Schutzbehandlung von zentraler Bedeutung.

Professionelle Reinigungskonzepte können nur Fachleute erarbeiten

Um die richtige Methode zu finden, reicht es jedoch nicht aus, Fachartikel oder allgemein gültige Pflegeanleitung zu lesen. Hier ist der ausgebildete Gebäudereiniger oder erfahrene Reinigungsfachmann gefordert, um ein professionelles Reinigungskonzept zu erstellen.

Und last but not least spielt natürlich auch das Verhalten der Gebäudebenutzer eine wichtige Rolle. Denn diese sind nicht nur Leistungsempfänger der Reinigungsdienstleistungen, sondern haben – oftmals unbewusst – starken Einfluss auf den Reinigungsaufwand.

So wirkt sich beispielsweise ein generelles Rauchverbot in einem Verwaltungsgebäude nicht nur positiv auf die Gesundheit aller aus, sondern auch auf die Reinigungskosten. In Raucherzonen ist nämlich mit einer Verdopplung des Reinigungsaufwandes zu rechnen.

Werden all diese Aspekte eines Reinigungskonzeptes optimal eingebunden, so lassen sich die Kosten für die Bodenpflege durchaus in vernünftigen Grenzen halten.

Daniel A. Berti

**Wetrok AG, Tel.: +41 43 255 53 33,
Mail: rebecca.buchmueller@wetrok.ch,
www.wetrok.ch**

Arbeitsschritt keinesfalls verzichtet werden, das hieße, am falschen Ort zu sparen. Denn der Wertverlust und die Schäden durch zu geringe Häufigkeiten beim Feuchtwischen oder Trockensaugen werden erst Jahre später sichtbar, oft bleibt dann nur noch der Ersatz des Bodenbelages als einzige Lösung übrig.

Praxisbeispiel: So ruinierte falsche Pflege einen Linoleumboden

Dazu ein Beispiel: Der Linoleumboden in einem Schulhaus wurde statt zweimal nur noch ein einziges Mal pro Woche feuchtgewischt. Drei Jahre später war dann die Oberfläche, insbesondere in den Gehstraßen beschädigt. Der Linoleumboden ist dort rau, Feuchtigkeit und Schmutz dringen leichter in die poröse Oberfläche ein. Neben dem Wertverlust

litt auch die Optik des Bodens, er musste schließlich ersetzt werden.

Ein professionelles Reinigungskonzept umfasst jedoch neben dem Wischen oder Trockensaugen noch weitere Reinigungsaufgaben wie das Entfernen von haftenden Verschmutzungen, Pflege- und Schutzbehandlungen.

Dabei kommt es auf die richtige Wahl und Anwendung der Produkte an. Die Wahl dieser richtigen Methoden beruht dabei auf allen bisher geschilderten Voraussetzungen: Je heikler beispielsweise ein Bodenbelag bezüglich Material, Farbgebung und Musterung ist, umso größer wird der Aufwand für das Entfernen von haftenden Verschmutzungen, also Nasswischen, Scheuersaugen, Sprayreinigen und Polieren, sein.

Dasselbe gilt auch für Pflege und Schutzbehandlung, wie Wischpflege, Beschichten, Ölen oder Imprägnieren.

Hilfsmittel

Eine Softwaretool zur Planung und Optimierung von Maßnahmen der Gebäudereinigung

Häufig verursacht die Immobilienbewirtschaftung hohe Kosten, weil es an Überwachung und Planung der Reinigungsmaßnahmen fehlt: So kommt es beispielsweise recht oft vor, dass Büroräume in der Verwaltung oder Patientenzimmer in Krankenhäusern unabhängig von der Raumbelastung täglich gereinigt werden – und das, obwohl der Raum nicht benutzt wird.



Um solche Fehlentscheidungen zu vermeiden, die Planung zu erleichtern und im Facility Management Kosten einzusparen, wurde ein spezielles Tool für die computergestützte Optimierung der Gebäudereinigung entwickelt.

Die Reinigungsplanung wird in diesem Tool ergänzt durch die Qualitätskontrolle, deren Ergebnisse dann wieder kontinuierlich in die Planung einfließen.

Die Reinigungskräfte erhalten dabei einen täglich aktualisierten Plan mit den zu reinigenden Räumen. Je nach Softwareversion erhalten diese Pläne zudem wichtige Zusatzinformationen, wie die Dosierung der Reinigungsmittel oder die Beschreibung periodischer Sonderarbeiten.

So sind beispielsweise auch Hygienevorschriften von Krankenhäusern in die Software integriert. Die Reinigungsvorgaben lassen sich auch in verschiedenen gängigen Sprachen darstellen.

Doch zu einer umfassenden Lösung gehört noch mehr. Das Tool bietet deshalb die Möglichkeit, dass Reinigungs-

unternehmen und Auftraggeber alle Nebearbeiten und Kostenfaktoren in die Konzeption einer individuellen Lösung einbeziehen, um weitere Abläufe zu optimieren und Kosten zu senken.

Der modulare Aufbau der Software erleichtert es zudem, weitere Prozesse im Gebäudemanagement zu optimieren. So ist beispielsweise in der Reinigungsoptimierung ein Facility-Management-System bereits inbegriffen. Und über ein zusätzliches Modul können auch reinigungsunabhängige Informationen in die Software übernommen und beispielsweise vom Hauswirtschaftsdienst genutzt werden.

**GIS Project, Tel.: 06 81 9 50 93 90,
Mail: W.Kaiser@gis-project.com,
www.gis-project.com**