Treppenhausreinigung

Objektbezogenes Muster-Leistungsverzeichnis

Fiktive Objekt- und Mengenangaben. Unverbindliches Muster, kein Angebot und kein bereits vereinbarter Leistungsumfang. Jede Position ist vor Anwendung auf das tatsächliche Objekt zu prüfen.

1. Objektrahmen und Mengen

Gemeinschaftsobjekt E · EG bis 3. OG sowie Kellerzugang · 250 m² ohne Doppelzählung. Musterturnus Eingang Di/Fr; übrige wöchentliche Positionen Fr, Monatsarbeiten letzter regulärer Freitag.

Eingang 30 m² · Stufen/Podeste 120 m² · Flure 60 m² · Kabine 5 m² · Keller/Nebenraum 35 m² = 250 m²

2. Positionssystem und Ausführungstermine

Die Gruppennummer 1.0 fasst einen Bereich zusammen; 1.1 bezeichnet dessen erste Einzelposition. Gegenstand, Tätigkeit, Verfahren und Ausführungsturnus stehen je Position getrennt. Mengen sind Objektbezug, keine pauschalen Zeit- oder Preiswerte.

5×/Woche: Mo-Fr; 3×/Woche: Mo/Mi/Fr; 2×/Woche: Di/Fr; 1×/Woche: Fr. Monatsarbeiten: letzter regulärer Freitag; Quartalsarbeiten: letzter regulärer Freitag im März/Juni/September/Dezember. Nur im LV vorkommende Turnusse gelten. Ersatztermine innerhalb des jeweiligen Zeitraums abstimmen.

3. Voraussetzungen vor Beauftragung

Raum-/Bauteilliste, Aufmaß, Beläge, Vorschäden, aktive Positionen, Zugänge, Einsatzzeiten und Ansprechpartner abgleichen. Wasser/Strom, Lagerfläche, Materialversorgung sowie Abfall- und Abwasserweg festlegen. Nicht aktivierte Sonderpositionen werden nicht automatisch Bestandteil des Auftrags.

MUSTER

1.0 Eingang und Windfang

30 m² Feinsteinzeug einschließlich 6 m² Matten · keine Empfangstheke

Pos.	Gegenstand	Tätigkeit / Verfahren / Umfang	Turnus / Phase
1.1	**Sauberlaufzone**	Textile Matten und festliegende Sauberlaufbeläge gründlich saugen; lose Partikel auch an den zugänglichen Übergängen aufnehmen. Mattenwäsche ist nicht enthalten.	2× / Woche
1.2	**Hartboden**	Grobschmutz aufnehmen; Feinsteinzeug nass wischen, Schmutzflotte aufnehmen und trocknen lassen. Eingetragene, mit Unterhaltsmitteln lösbare Rückstände entfernen.	2× / Woche
1.3	**Griffe und Taster**	Türgriffe, Griffplatten und zugängliche Bedienflächen feucht von Griffspuren reinigen; elektrische Bauteile nur außen, ohne Flüssigkeitseintrag bearbeiten.	1× / Woche
1.4	**Glas an Eingangstüren**	Griffspuren auf beiden erreichbaren Seiten der Türverglasung punktuell entfernen und nacharbeiten. Vollständige Glas-/Rahmenreinigung ist gesondert abzugrenzen.	1× / Woche

2.0 Treppen und Podeste

120 m² elastischer Belag · EG bis 3. OG · 4 Geschosse

Pos.	Gegenstand	Tätigkeit / Verfahren / Umfang	Turnus / Phase
2.1	**Stufen und Podeste**	Lose Partikel aufnehmen; Trittflächen und zugängliche Ränder materialgerecht nass wischen. Abschnittsweise arbeiten und sichere Begehbarkeit berücksichtigen.	1× / Woche
2.2	**Handläufe**	Zugängliche Handlaufoberflächen über den vereinbarten Verlauf feucht reinigen; Griffspuren entfernen und empfindliche Beschichtungen schonen.	1× / Woche
2.3	**Geländer-füllungen**	Erreichbare feste Geländerflächen und Pfosten feucht reinigen. Glasfüllungen sind in diesem Muster nicht vorhanden; höher liegende Flächen siehe Pos. 6.6.	1× / Woche
2.4	**Türen und Griffe**	Türgriffe und Griffplatten feucht reinigen; erreichbare Griffspuren am Türblatt punktuell abnehmen. Keine Wartung von Brandschutztüren.	1× / Woche
2.5	**Innere Fensterbänke**	Freie, sicher vom Standniveau erreichbare Innenfensterbänke feucht reinigen. Treppenauge und Absturzkanten nicht als Standfläche nutzen.	1× / Woche

MUSTER

3.0 Gemeinschaftliche Flure

60 m² LVT · 4 Geschosse · keine Sitzmöbel oder Abfallbehälter

Pos.	Gegenstand	Tätigkeit / Verfahren / Umfang	Turnus / Phase
3.1	**Bodenflächen**	Lose Verschmutzungen staubbindend aufnehmen; LVT anschließend nass wischen, Schmutzflotte aufnehmen. Reinigungsmittel und Feuchtigkeitsmenge auf den Belag abstimmen.	1× / Woche
3.2	**Kontaktflächen**	Griffe und zugängliche Bedienfelder an Durchgangstüren außen feucht reinigen; elektrische Komponenten nicht direkt besprühen.	1× / Woche
3.3	**Innere Türverglasung**	Griffspuren an erreichbaren Türglasscheiben beidseitig punktuell entfernen und nacharbeiten; vollständige Glasflächenreinigung ist separat zu vereinbaren.	1× / Woche
3.4	**Türflächen**	Zugängliche feste Türblätter punktuell von Griffspuren reinigen. Festgestellte Defekte an Türen oder Schließern melden; keine Funktionsprüfung oder Wartung.	1× / Woche

4.0 Aufzugkabine

5 m² LVT · Edelstahl und Spiegel · technische Freigabe abstimmen

Pos.	Gegenstand	Tätigkeit / Verfahren / Umfang	Turnus / Phase
4.1	**Kabinenboden**	Lose Verschmutzungen aufnehmen; Boden nass wischen und Flüssigkeit aufnehmen. Keine Flüssigkeit in Türführungen, Spalten oder elektrische Bauteile eintragen.	1× / Woche
4.2	**Taster und Handlauf**	Bedientaster, Griffbereiche und Handlauf mit knapp angefeuchtetem, geeignetem Tuch außen reinigen; kein direktes Besprühen der Bedieneinheit.	1× / Woche
4.3	**Kabinenwände und Türen**	Erreichbare Edelstahl- und beschichtete Außenflächen schonend reinigen; vermeidbare Griffspuren entfernen. Schacht, Antrieb und Wartungsbereiche bleiben ausgenommen.	1× / Woche
4.4	**Kabinen-verglasung**	Spiegel und vorhandene innere Glasflächen der Kabine reinigen und nacharbeiten. Betriebsfreigabe und Verfügbarkeit werden mit dem Ansprechpartner abgestimmt.	1× / Woche

MUSTER

5.0 Kellerflur und Nebenraum

35 m² PVC · freie Gemeinschaftsflächen; keine Mieterlager

Pos.	Gegenstand	Tätigkeit / Verfahren / Umfang	Turnus / Phase
5.1	**Bodenflächen**	Freie, zugängliche Bodenflächen saugen und materialgerecht nass wischen. Lagergut und gefüllte Regale werden nicht verrückt.	1× / Monat
5.2	**Tür und Griff**	Türgriff feucht reinigen und Griffspuren am zugänglichen Türblatt punktuell entfernen. Zugang und verschlossene Räume mit dem Ansprechpartner abstimmen.	1× / Monat

6.0 Periodische Ergänzungen

Gruppen 1-5; Ergänzung zur punktuellen Reinigung

Pos.	Gegenstand	Tätigkeit / Verfahren / Umfang	Turnus / Phase
6.1	**Türblätter und Zargen**	Erreichbare Tür- und Rahmenflächen in den vereinbarten Gemeinschaftsbereichen vollständig feucht reinigen; Wohnungstürinnenseiten ausnehmen.	1× / Monat
6.2	**Sockelleisten**	Freie Sockel und zugängliche Übergänge materialgerecht feucht reinigen; keine Demontage oder Möbelräumung.	1× / Monat
6.3	**Briefkasten-anlage**	12 Briefkästen außen einschließlich freigegebener Griffzonen feucht reinigen; Post, Schlösser und Innenräume nicht bearbeiten.	1× / Monat
6.4	**Klingel- und Schalterplatten**	Zugängliche Außenflächen mit knapp angefeuchtetem Tuch reinigen; kein direktes Besprühen oder technische Prüfung.	1× / Woche
6.5	**Heizkörper außen**	Vier benannte Heizkörperaußenflächen und erreichbare Gitter entstauben; Geräteinneres und Demontage ausnehmen.	1× / Monat
6.6	**Höhere Flächen**	Benannte Spinnwebenstellen von 1,80 bis 2,50 m mit geeigneten Arbeitsmitteln reinigen; Absturzkanten und Zugang vorab beurteilen.	1× / Quartal

Ausführungsgrundsätze und Leistungsgrenzen

Material und Verfahren: Belag, Beschichtungen, Herstellerhinweise und Vorschäden vor Beginn prüfen. Produkte und Mechanik nach Eignung festlegen; unklare Oberflächen zuerst an einer freigegebenen Probefläche beurteilen.

Zugang und Sicherheit: Arbeitsbereiche freigeben, geeignete Zugänge und Arbeitsmittel festlegen, nasse Flächen kennzeichnen und Fluchtwege nutzbar halten. Schlüssel, Alarmanlage und Sperrzeiten werden im Objektplan geregelt.

MUSTER

Abgrenzung: Reinigung beseitigt keine Kratzer, Verätzungen, Materialfehler oder dauerhaften Verfärbungen. Nicht zugängliche Flächen und zusätzliche Bedarfsarbeiten dokumentieren und gesondert abstimmen.

Ausgenommen: Privatbereiche, Außenanlagen, vollständige Fenster-/Rahmenreinigung, Winterdienst, Sperrmüll, technische Wartung und Brandschutztürprüfung. Treppenabschnitte sicher begehbar halten; kein gleichzeitiges Versperren aller nutzbaren Fluchtwege.

Qualitätskontrolle und Leistungsnachweis

Eigenkontrolle nach jedem Einsatz; beispielhaft dokumentierte Objektleiterkontrolle monatlich. Kontrollvermerk mit Raum-ID, Position, Datum, Feststellung und Maßnahme. Böden ohne vermeidbare lose Partikel, freigegebene Oberflächen ohne vermeidbaren Staub und Griffspuren, Spiegel ohne vermeidbare Schlieren nach Ausführung der fälligen Position. Vorschäden und nicht vereinbarte Intensivleistungen berücksichtigen.

Anpassung an das tatsächliche Objekt

Ausführungshindernisse nicht ungeprüft als erledigt bestätigen. Änderungen mit Versionsstand und Positionsnummern vereinbaren; zusätzliche Arbeiten, Wiederholungen und Versorgung getrennt definieren. Arbeitsplanung und späteres Angebot werden aus der freigegebenen Positionsfassung abgeleitet. Preise, Laufzeit und übrige Vertragsbedingungen sind separat zu regeln.

MUSTER