

Hauptkriteriengruppe	Technische Qualität
Kriteriengruppe	Technische Ausführung
Kriterium	Reinigung und Instandhaltung

Relevanz und Zielsetzung

Die Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit des Baukörpers hat einen hohen Einfluss auf Kosten und Umweltwirkung eines Bauwerkes während der Nutzungsphase. Durch eine optimale Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit sollen die eingesetzten Materialien und Bauteile maximal mögliche Austauschzyklen erreichen können.

Beschreibung

Die Beschaffenheit der Materialien und Bauteile und der Grad der Erreichbarkeit beeinflussen die Zeit und die Kosten, die für die Reinigung und Instandhaltung aufzuwenden sind.

Unter Reinigung ist hier die Entfernung von Verunreinigungen mittels Hilfsmedien (z. B. Wasser mit Reinigungsmittel) zu verstehen.

Instandhaltung umfasst folgende Maßnahmen:

- Inspektion: ist eine Maßnahme zur Feststellung und Beurteilung des Ist-Zustandes einer Betrachtungseinheit.
- Wartung: ist eine Maßnahme zur Bewahrung des Soll-Zustandes eines Systems.
- Instandsetzung: sind Maßnahmen zur Wiederherstellung des Soll-Zustandes.

Die Bewertung der Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit des Baukörpers erfolgt anhand der drei folgenden Teilkriterien:

1. Tragkonstruktion
2. Nichttragende Konstruktion außen, inkl. Fenster, Außentüren
3. Nichttragende Konstruktion innen

Qualitative Bewertung

Methode

Bewertet wird, inwieweit das Gebäude so geplant und umgesetzt wurde, dass eine effiziente Reinigung und Instandhaltung möglich ist. Für die Bewertung wird das Gebäude in drei Bauteiltypen eingeteilt:

- Tragkonstruktion
- Nichttragende Konstruktion außen
- Nichttragende Konstruktion innen

Die verschiedenen Bauteiltypen werden getrennt betrachtet. Unterscheiden sich die Bauteiltypen in einzelnen Teilkriterien signifikant voneinander, sind jeweils unterschiedliche Punktzahlen zu vergeben. Diese werden dann jeweils flächengewichtet interpoliert, um ein Ergebnis auf Gebäudeebene zu erhalten.

Hauptkriteriengruppe	Technische Qualität
Kriteriengruppe	Technische Ausführung
Kriterium	Reinigung und Instandhaltung

Methode

1. Tragkonstruktion

Es ist eine Übersicht zu erstellen, welche Bauteile der Primärkonstruktion gewartet und inspiziert werden müssen. Die wartungsrelevanten Teile der Primärkonstruktion werden anteilig bezüglich ihrer Erreichbarkeit bewertet. Anlass für Wartung und Inspektion können sein:

- Korrosionsschutz
- Feuchteschutz
- Brandschutz
- Schädlingsbefall

2. Nichttragende Konstruktion außen

2.1 Zugänglichkeit der Außenglasflächen

Es wird die Zugänglichkeit der Außenglasflächen bewertet. Dabei wird unterschieden:

- Ohne Hilfsmittel: Erreichbarkeit von einer sicheren Standfläche bis 2,50 m Höhe oder von einer Fassadenbefahranlage.
- Einfaches Hilfsmittel: Erreichbarkeit von einer sicheren Standfläche bis 3,00 m Höhe. (Hilfsmittel entsprechend der Arbeitsschutzrichtlinien, z. B. Trittleiter)
- Aufwändigeres Hilfsmittel: Stehleiter, Hubwagen oder Klettergurt

Eine sichere Standfläche kann der Fußboden oder ein Reinigungssteg sein.

2.2 Außenbauteile

Untersucht wird, inwieweit die Außenbauteile durch konstruktiven Schutz oder entsprechende Beschaffenheit wie schmutzabweisende Oberflächen den Reinigungsaufwand reduzieren.

3. Nichttragende Konstruktion innen

3.1 Bodenbelag

Es wird bewertet, ob und ggf. in welchem Umfang ein gemusterter, melierter oder strukturierter Bodenbelag, der tolerant gegenüber leichten Verschmutzungen ist, auf den Nutz- und Verkehrsflächen vorhanden ist.

3.2 Schmutzfangzone

Es wird das Vorhandensein und die Größe von Schmutzfangzonen bewertet. Zur Schmutzfangzone zählen bodenbündig eingebaute Gitterroste oder geeignete Kunststoff- oder Naturfasermatten (falls vor Nässe ausreichend geschützt) vor dem Eingang und geeignete, bodenbündig eingebaute Kunststoff- oder Naturfasermatten direkt hinter der Eingangstür.

3.3 Fußbodenleisten

Es wird das Vorhandensein sowie Art und Umfang von Fußbodenleisten bewertet. Zu Fußbodenleisten zählt jede Form des Schutzes von verputzten, gespachtelten, gestrichenen und tapezierten Innenwänden vor Verschmutzung und Beschädigung im Zuge der Fußbodenreinigung.

3.4 Hindernisfreie Grundrissgestaltung

Bewertet wird, ob unzugängliche Bereiche im Innenraum vermieden wurden, um die Fußbodenreinigung zu erleichtern. Hierzu zählen unzugängliche Ecken, Nischen, enge Zwischenräume und freistehende Stützen im Innenraum.

Hauptkriteriengruppe	Technische Qualität
Kriteriengruppe	Technische Ausführung
Kriterium	Reinigung und Instandhaltung

Methode	<p>3.5 Einbauten Bewertet wird, inwieweit reinigungsfreundliche Einbauten zur Verwendung kamen.</p> <p>3.6 Zugänglichkeit der Innenglasflächen Es wird die Zugänglichkeit der Innenglasflächen bewertet. Dabei wird unterschieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ohne Hilfsmittel: Erreichbarkeit von einer sicheren Standfläche bis 2,50 m Höhe oder von einer Fassadenbefahranlage. • Einfaches Hilfsmittel: Erreichbarkeit von einer sicheren Standfläche bis 3,00 m Höhe. (Hilfsmittel entsprechend der Arbeitsschutzrichtlinien, z. B. Trittleiter) • Aufwändigeres Hilfsmittel: Stehleiter, Hubwagen oder Klettergurt <p>Eine sichere Standfläche kann der Fußboden oder ein Reinigungssteg sein.</p>
Direkt in Bezug genommene Regelwerke	keine Angaben
Weitere Regelwerke	keine Angaben
Fachinformationen / Anwendungshilfen	keine Angaben
Erforderliche Unterlagen	<p>1. Tragkonstruktion</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auflistung der Bauteile der Primärkonstruktion mit Angabe zu: <ul style="list-style-type: none"> - Relevanz hinsichtlich der Wartung - Zugänglichkeit bei Instandhaltungsmaßnahmen • Beschreibung der Primärkonstruktion (Auszug aus der Baubeschreibung, EW-Bau- Erläuterungsbericht) <p>2. Nichttragende Konstruktion außen</p> <p>2.1 Zugänglichkeit der Außenglasflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auflistung der Außenglasflächen, aufgeschlüsselt nach den jeweiligen Einbaupositionen der Glasflächen (bis 2,50 m ab OKFB und über 2,50 m ab OKFB) mit Angaben zu: <ul style="list-style-type: none"> - den prozentualen Anteilen an den Außenglasflächen gesamt - Zugänglichkeit für die Flächen ab 2,50 m über OKFB • Außenansichten und relevante Schnitte der Ausführungsplanung <p>2.2 Materialien der Außenbauteile</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nachweis des konstruktiven Schutzes der Außenbauteile gegen Verschmutzung • Auflistung der Außenbauteile, bei denen Schmutz abweisende Materialien eingesetzt wurden • Produktdatenblätter der entsprechenden Bauelemente, aus denen die Art des Oberflächenschutzes hervorgeht

Hauptkriteriengruppe	Technische Qualität
Kriteriengruppe	Technische Ausführung
Kriterium	Reinigung und Instandhaltung

Erforderliche Unterlagen

3. Nichttragende Konstruktion innen

3.1 Bodenbelag

- Auflistung der Flächenanteile der Bodenbeläge von allen Verkehrs- und Nutzflächen, die tolerant gegenüber leichter Verschmutzung sind
- Fotodokumentation der Räume, in denen die entsprechenden Materialien zu sehen sind
- Grundrisse der Ausführungsplanung mit eingetragenen Bodenbeläge

3.2 Schmutzfangzone

- Auflistung der Schmutzfangzonen aller Eingänge (Haupt- und Nebeneingänge) und deren Lauflängen
- Auszug aus der Detailplanung
- Fotodokumentation

3.3 Fußbodenleisten

- Auflistung Fußbodenleisten mit Verweis auf die zugehörigen Räume
- Auszug aus der Detailplanung
- Fotodokumentation

3.4 Hindernisfreie Grundrissgestaltung

- Beschreibung der Grundrissgestaltung und der Anzahl von Hindernissen wie Vorsprünge, Nischen, Stützen
- Auszüge aus den Grundrisszeichnungen der Ausführungsplanung

3.5 Einbauten

- Auszug aus der Detailplanung
- Fotodokumentation

3.6 Zugänglichkeit der Innenglasflächen

- Auflistung der Innenglasflächen, aufgeschlüsselt nach den jeweiligen OK der Glasflächen mit Angaben zu
 - den prozentualen Anteilen
 - Zugänglichkeit
- Innenansichten und relevante Schnitte der Ausführungsplanung

Hinweis zur Nachweisführung

Als Außenglasfläche wird der Anteil der Verglasung bezeichnet, der den Einflüssen des Außenraumes (Staub, Niederschläge etc.) ausgesetzt ist. Dies gilt sowohl für Festverglasungen als auch für offenbare Elemente.

Als Innenglasfläche wird der Anteil der Verglasung bezeichnet, der nicht den Einflüssen des Außenraumes (Staub, Niederschläge etc.) ausgesetzt ist. Dies gilt sowohl für Festverglasungen als auch für offenbare Elemente.

Hauptkriteriengruppe	Technische Qualität
Kriteriengruppe	Technische Ausführung
Kriterium	Reinigung und Instandhaltung

Bewertungsmaßstab

	Anforderungsniveau
Z: 100	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 100
90	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 90
80	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 80
70	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 70
R: 60	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 60
50	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 50
40	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 40
30	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 30
20	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 20
G: 10	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ist ≤ 10
Zwischenwerte sind abschnittsweise linear zu interpolieren.	

1. Tragkonstruktion

	Anforderungsniveau
15	Die wartungsrelevanten Teile der Primärkonstruktion sind zugänglich.
10	Die wartungsrelevanten Teile der Primärkonstruktion sind nach Demontage von Vorsatzbauteilen zugänglich.
5	Die wartungsrelevanten Teile der Primärkonstruktion sind nach aufwändigem Rückbau zugänglich.
0	Die wartungsrelevanten Teile der Primärkonstruktion sind nicht zugänglich.
Zwischenbewertungen können vorgenommen werden.	

2. Nichttragende Konstruktion außen

2.1 Zugänglichkeit der Außenglasflächen

	Anforderungsniveau
15	Alle Außenglasflächen sind ohne Hilfsmittel erreichbar.
12	Alle Außenglasflächen sind mit einfachen Hilfsmitteln erreichbar.
9	80 % der Außenglasflächen sind mit einfachen Hilfsmitteln erreichbar. Andere Außenglasflächen sind mit aufwändigeren Hilfsmitteln erreichbar.
5	Über 50 % der Außenglasflächen sind mit einfachen Hilfsmitteln erreichbar. Andere Außenglasflächen sind mit aufwändigeren Hilfsmitteln erreichbar.
0	Weniger als 50 % der Außenglasflächen sind mit einfachen Hilfsmitteln erreichbar.
Zwischenbewertungen können vorgenommen werden.	

Hauptkriteriengruppe	Technische Qualität
Kriteriengruppe	Technische Ausführung
Kriterium	Reinigung und Instandhaltung

Bewertungsmaßstab

2.2 Außenbauteile

	Anforderungsniveau
9	Außenbauteile sind konstruktiv gegen Verschmutzung geschützt (funktionierende Tropfkanten, Dachüberhänge) oder bestehen aus Materialien, die auch dann ansehnlich altern und Patina bilden, wenn Sie nicht regelmäßig gereinigt werden.
6	Außenbauteile weisen einen Schmutz abweisenden Oberflächenschutz auf.
0	keines von beiden
Zwischenbewertungen können vorgenommen werden.	

3. Nichttragende Konstruktion innen

3.1 Bodenbelag

	Anforderungsniveau
9	Ein gegenüber leichten Verschmutzungen toleranter Bodenbelag ist auf allen Verkehrsflächen und auf 80 % der Nutzfläche vorhanden.
6	Ein gegenüber leichten Verschmutzungen toleranter Bodenbelag ist auf allen Verkehrsflächen vorhanden.
0	Ein gegenüber leichten Verschmutzungen toleranter Bodenbelag ist nicht auf allen Verkehrsflächen vorhanden.
Zwischenbewertungen können vorgenommen werden.	

3.2 Schmutzfangzone

	Anforderungsniveau
9	Schmutzfangzonen in Haupteingangsbereichen sind mindestens 5 Schritte = 4 m, in Nebeneingangsbereichen mindestens 3 Schritte = 2,40 m lang.
6	Schmutzfangzonen in Haupteingangsbereichen sind mindestens 3 Schritte = 2,40 m, in Nebeneingangsbereichen mindestens 2 Schritte = 1,20 m lang.
4	Schmutzfangzonen sind in allen Eingangsbereichen vorhanden.
2	Schmutzfangzonen sind in den Haupteingangsbereichen vorhanden.
0	Schmutzfangzonen sind nicht in den Haupteingangsbereichen vorhanden.
Zwischenbewertungen können vorgenommen werden.	

Hauptkriteriengruppe	Technische Qualität
Kriteriengruppe	Technische Ausführung
Kriterium	Reinigung und Instandhaltung

Bewertungsmaßstab

3.3 Fußbodenleisten

	Anforderungsniveau
9	Fußbodenleisten sind durchgehend vorhanden.
5	Fußbodenleisten sind durchgehend vorhanden, bestehen aber nur aus wischfestem Anstrich.
0	Fußbodenleisten sind nicht durchgehend vorhanden.
Zwischenbewertungen können vorgenommen werden.	

3.4 Hindernisfreie Grundrissgestaltung

	Anforderungsniveau
9	Unzugängliche Bereiche wurden vermieden.
6	Unzugängliche Bereiche wurden weitgehend vermieden.
0	Unzugängliche Bereiche wurden nicht vermieden.
Zwischenbewertungen können vorgenommen werden.	

3.5 Einbauten

	Anforderungsniveau (Mehrfachnennungen möglich)
3	Konvektoren sind nicht vorhanden und entsprechend nicht zu reinigen.
2	Leuchten sind in der Decke integriert und müssen nicht gereinigt werden.
2	Wandschränke sind vorhanden und können Regale und Schränke ersetzen. Es sind weniger schwer zugängliche Nischen zu reinigen.
3	Alle Installationen sind unter der Oberfläche verbaut.
Zwischenbewertungen können vorgenommen werden.	

3.6 Zugänglichkeit der Innenglasflächen

	Anforderungsniveau
15	Alle Einzelglasflächen sind ohne Hilfsmittel erreichbar.
12	Alle Einzelglasflächen sind mit einfachen Hilfsmitteln erreichbar.
9	80 % der Einzelglasflächen sind mit einfachen Hilfsmitteln erreichbar. Andere Innenglasflächen sind mit aufwändigeren Hilfsmitteln erreichbar.
5	Über 50 % der Einzelglasflächen sind mit einfachen Hilfsmitteln erreichbar. Andere Innenglasflächen sind mit aufwändigeren Hilfsmitteln erreichbar.
0	Weniger als 50 % der Einzelglasflächen sind mit einfachen Hilfsmitteln erreichbar.
Zwischenbewertungen können vorgenommen werden.	