

---

**Titel:** Reinigung und Pflege textiler Bodenbeläge im Objekt  
**Datum:** 07/09  
**Autor:** Torsten Grotjohann (öffentlich bestellter und vereidigter Berufssachverständiger)  
**Firma:** iff Institut für Fussbodenbau

---

Der nachfolgende Artikel wurde nicht von Flooright AG verfasst. Er wurde entweder vom Autor im Auftrag von Flooright AG verfasst oder die Publikation auf der Plattform von Flooright AG erfolgte mit der ausdrücklichen Genehmigung des Autors. Der Artikel ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne Genehmigung des Autors nicht weiter verwendet werden.

---

## **Reinigung und Pflege textiler Bodenbeläge im Objekt – oder: Unwissenheit schützt vor Strafe nicht!**

Der Reinigung und Pflege von textilen Bodenbelägen kommt im Objektgeschäft eine bedeutende Rolle zu.

Zum einen soll ein textiler Bodenbelag im Rahmen der Wertschöpfung eine bestimmte Lebensdauer erreichen – zum anderen erfüllen textile Bodenbeläge neben den Anforderungen an den Gebrauchsnutzen auch Anforderungen an unterschiedlich repräsentative optische und gestalterische Gegebenheiten.

Bereits im Juni 2006 hat der Verfasser an gleicher Stelle in der Fachzeitschrift OBJEKT folgende Frage gestellt und versucht zu beantworten:

„Die Werterhaltung von Bodenbelägen – oder: Wird Bodenbelägen immer die richtige Wertschätzung entgegengebracht?“

In dieser Ausgabe soll es weniger und den Nutzer/Endverbraucher als Verursacher von Reinigungs- und Pflegeproblemen bei textilen Bodenbelägen gehen, sondern mehr um den Auftragnehmer Reinigungsarbeiten/Gebäudereiniger und was dieser

beachten sollte.

Im Rahmen der DOMOTEX 2007 in Hannover hat der Verfasser auf der DOMOTEX-„Werkstatt“ in Zusammenarbeit mit der SEBO Stein & Co. GmbH sowie der RZ Reinigungs- und Pflegesysteme GmbH dieses Thema bereits aufgegriffen und unterschiedliche Reinigungsmethoden/-verfahren und Reinigungsgeräte/-maschinen vorgestellt und erläutert.

Falsche Reinigung und ungeeignete Reinigungsmittel richten häufig großen und irreparablen Schaden an Teppichböden an! In der Praxis richten falsche/ungeeignete Reinigungsmethoden und Reinigungsmittel häufig wirtschaftlich bedeutsame und irreparable Schäden an textilen Bodenbelägen an.

Gerade in öffentlichen Gebäuden (z. B. Hotels, Bürogebäuden etc.) werden immer wieder Schäden durch ungeeignete Reinigungs- und Pflegemaßnahmen verursacht.

Die Bilder 1 + 2 zeigen Verunreinigungen an einem textilen Bodenbelag im Übergangsbereich zu einem Natursteinboden.

Im Rahmen der Reinigung des Natursteinbodens wurde der textile Bodenbelag nicht geschützt

und mit der „Reinigungsflotte“ des Steinbodens beaufschlagt und irreparabel verunreinigt. Die Bilder 3 + 4 zeigen Flecken und Farbveränderungen eines textilen Bodenbelages in einem Hotel-Korridor durch den unachtsamen Einsatz von lösungsmittel- und säurehaltigen Sanitärreinigern. Bild 5 zeigt großflächige Verfärbungen eines textilen Bodenbelages durch die unsachgemäße Reinigung einer Glasfront mit Aluminiumelementen. Die Schmutzflotte mit dem eingesetzten Reiniger führte nach Beaufschlagung des Teppichbodens zu Beschädigungen des Polyamid-Polmaterials und zu „Entfärbungen“ des Teppichbodens. Hierbei handelt es sich nur um Beispiele für unsachgemäße Reinigungsmaßnahmen und insbesondere um den unsachgemäßen Gebrauch von Reinigungsmitteln, welche nicht für textile Bodenbeläge vorgesehen und geeignet sind, aber durch Unachtsamkeit auf die Oberfläche des Teppichbodens gelangen.

Die Reihe ließe sich über eine unbeliebige Anzahl weiterer Beispiele aus der Praxis ergänzen und fortführen.

In der Praxis werden häufig insbesondere folgende Sachverhalte bei der Überprüfung von textilen Bodenbelagebenen festgestellt:

- Fleckenbildungen;
- Farbveränderungen und Entfärbungen;
- Ablösungen des Teppichbodens vom Untergrund;
- Aufrauungen des Polmaterials;
- Fugen-/Nahtkantenöffnungen;
- Aufhellungen ganzer Teppichbodenflächen;
- ungeeignete Detachur- bzw. Fleckentfernmaßnahmen

Es geht hier nicht um die Vollständigkeit, sondern um die Problemstellungen im Objekt an sich.

Checkliste vor der Reinigung unabdingbar erforderlich und notwendig, um Fehler bei der Reinigung und Pflege zu vermeiden!

Aus den zuvor genannten Gründen empfehlen die Sachverständigen des Instituts für Fußbodenbau Koblenz seit Jahren den Gebäudereinigern und Auftragnehmern Reinigungsmaßnahmen immer wieder das Anfertigen einer „Checkliste“ vor Beginn der Arbeiten.

Hierzu sollte sich gegebenenfalls der Hilfe eines Fachmanns bedient werden.

Die Tabelle am Ende des Textes zeigt ein Beispiel für so eine Checkliste, in der wichtige Punkte und Sachverhalte berücksichtigt sind, welche bei der Reinigung und Pflege von textilen Bodenbelägen beachtet werden sollten.

Selbstverständlich können die einzelnen Punkte – je nach Bodenbelagkonstruktion, örtlichen Gegebenheiten, Art der Nutzung und anderen Faktoren – variieren.

Unter Berücksichtigung dieser oder einer vergleichbaren Checkliste ist es möglich, besondere Reinigungsverfahren und -mittel zu erkennen und festzulegen.

Die Reinigung und Pflege und insbesondere die Reinigungsintervalle können so individuell den Gegebenheiten und Notwendigkeiten vor Ort angepasst werden.

Selbstverständlich sind ergänzend immer die Reinigungs- und Pflegeanweisungen des Belagherstellers anzufordern und zu berücksichtigen.

Nicht umsonst heißt es in der DIN 18 365 „Bodenbelagarbeiten“ wie folgt:

„Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber die schriftliche Pflegeanleitung für den Bodenbelag zu übergeben.“

Weiter lautet es in den Erläuterungen zur DIN 18 365 „Bodenbelagarbeiten“:

„Um zu gewährleisten, dass die Pflege des Bodenbelages in einer zweckmäßigen Form vorgenommen wird, so wie es in den Pflegeanweisungen des Herstellerwerkes vorgesehen ist, hat der Auftragnehmer diese dem Auftraggeber zu übergeben.“

Der Auftraggeber kann, der Größe und Benutzungsart des Bauvorhabens entsprechend, weitere Pflegeanweisungen beim Auftragnehmer anfordern; Letzterer ist dann verpflichtet, diese Pflegeanweisungen in entsprechender Anzahl dem Auftraggeber auszuhändigen.

Die Übergabe der Pflegeanweisungen ist sehr wichtig, weil erfahrungsgemäß Schäden an elastischen und textilen Bodenbelägen innerhalb der Benutzung nur aufgrund unzureichender (oder falscher) Reinigungs- und Pflegemaßnahmen auftreten.

Empfehlenswert ist, die Pflegeanweisung speziell für den zu verlegenden Belag bereits dem Angebot bzw. der Auftragsbestätigung beizulegen, damit der Auftraggeber über die Reinigungs- und Pflegemaßnahmen rechtzeitig informiert ist und z.B. für die Bauabschlussreinigung entsprechende Anweisungen geben kann.

Spätestens soll die Übergabe der Pflegeanweisungen unmittelbar im Anschluss an die Übergabe/Abnahme der Arbeiten an den Auftraggeber erfolgen, da von diesem Termin an die Gefahr der Beschädigungen und Mängel, die aus einer unsachgemäßen Behandlung des Bodenbelages entstehen, auf den Auftraggeber übergeht.

Es ist dann Sache des Auftraggebers, den Bodenbelag so zu pflegen (oder pflegen zu lassen), dass er in jeder Hinsicht dem vorgesehenen Zweck nach Aussehen und Behandlung entspricht. Durch die Reinigungsbehandlung darf selbstverständlich der Bodenbelag nicht beschädigt und die Verlegung sowie der Untergrund nicht beeinträchtigt werden.“

Weitergehend sind aus unserer Erfahrung aus der Sachverständigenpraxis insbesondere folgende Sachverhalte und Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Ist ein feuchtigkeitsempfindlicher Untergrund vorhanden, z. B. Doppelbodenelemente mit Holzkern und Ummantelung, so sind feuchtigkeitsintensive Reinigungsmaßnahmen (z. B. Sprühextraktion) zu vermeiden oder entsprechend dosiert einzusetzen (siehe Bild 6).

Bild 6 zeigt eine Aufquellung eines Doppelbodenelementes nach einer unsachgemäßen Sprühextraktion eines Nadelvliesbodenbelages.

- Ist nutzungsbedingt eine Trockenzeit für den Bodenbelag nach der Reinigung nicht möglich, sind in festzulegenden Intervallen Zwischenreinigungen/ Trockenreinigungen (Pulver-/ Pad-Verfahren) einzusetzen bzw. zu empfehlen.
- Für den Einsatz von Bürststaubsaugern: Geeignete Teppichböden sind vor intensiven Reinigungsmaßnahmen (Pulverreinigung, Shampooierung, Sprühextraktion, Kombinationsverfahren etc.) immer zunächst unter Verwendung eines geeigneten Bürststaubsaugers intensiv zu reinigen.
- Vor Reinigungsmaßnahmen ist die Unempfindlichkeit/Beständigkeit des Teppichbodens gegen Wasser und Reinigungsmittel zu prüfen.
- Vor der Fleckentfernung ist der Teppichboden an einer Materialprobe oder an einer unauffälligen, nicht im Blickfeld liegenden Stelle auf Farbbeständigkeit gegen den vorgesehenen Fleckentferner zu prüfen.

- Besonderes Augenmerk

ist in jedem Fall auf das Vorhandensein und die richtige Lage und Dimensionierung von geeigneten Sauberlaufzonen bzw. Schmutzfangmatten zu legen, hierbei handelt es sich um eine notwendige Prüf- und Hinweispflicht.

- Prüfung, ob es angrenzende Flächen mit anderen Nutzbelägen (elastisch, Naturstein, Keramik) zu den textilen Bodenbelagebenen hingehend gibt, welche andere Reinigungsverfahren und -mittel erforderlich machen und deshalb den Schutz der textilen Bodenbelagebenen voraussetzen.
- Prüfung, ob in angrenzenden Räumlichkeiten (z. B. im Sanitärbereich) chlor-, säure- oder lösemittelhaltige Reinigungsmittel eingesetzt werden welche nicht auf den textilen Bodenbelag gelangen dürfen, um Schäden am Teppichboden zu vermeiden. Werden die Punkte der Checkliste und die ergänzenden Aufzählungen hinsichtlich weitergehender Sachverhalte und Maßnahmen entsprechend berücksichtigt, sind Schäden an textilen Bodenbelagebenen – ursächlich begründet in den Reinigungs- und Pflegemaßnahmen – weitestgehend auszuschließen.

Sachverhalt	Beschreibung	Details
Angaben zum Objekt	Art der Nutzung	(Hotel, Büro, Verkaufsflächen etc.)
	Zugangssituationen	(Erdgeschoss, Obergeschoss, Sauberlaufzonen etc.)
	Art und Anzahl der Räume	Zimmer, Flure, Hauptlaufwege, Größe der Flächen etc.
	Besondere Anforderungen	Transportwege (Treppen, Fahrstühle, Transportwagen)
	Technische Voraussetzungen	Wasseranschlüsse, Stromanschlüsse und Absicherung
Art der Nutzbeläge	Teppichkonstruktion	Polschlinge, Velours, Nadelvlies
	Herstellungsverfahren	gewirkt, getuftet, gewebt, genadelt, geklebt etc.
	Typ bei Polteppichen	glatt – hoch/tief – grob – fein – gekräuselt – hochflor (Shag) etc.
	Polhöhe	kurz – normal – hoch – extrem hoch
	Polmaterial/Nutzschicht	Naturfaser (Wolle, Sisal etc.), synthetische Fasern (Polyamid, Polypropylen, Polyester etc.)
	Infos zur Rückenausstattung und zum Grund-/Trägermaterial	Jute, Polypropylen, Polyester usw., TR-Rücken, Scherbeschichtung, SBR-Latex, PU + PVC etc.
	Oberflächenbeschaffenheit	normal – dicht – verfilzt – Pillingbildung -Anzeichen von Verschleiß ...
Reinigungs- und Pflegezustand	Art/Grad der Verschmutzung	Fleckenschutz-ausrüstung (Scotchgard, Teflon etc.) vorhanden?
		gering – normal – stark – extrem neuer Bodebelag Haben Reinigungen bereits stattgefunden? Verfleckungen andere Besonderheiten

Art des Untergrundes	Untergrundart und -konstruktion	Zementestrich, Calciumsulfatestrich, Gussasphaltestrich, Magnesiaestrich, Trockenestrich (Holz, Gips etc.), Holzuntergrund, alter Nutzbelag, Doppelbodenkonstruktion, sonstige Untergründe, ...
Art der Verlegung/Arretierung	Verlegemethode  erkennbare Verlegemängel und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen	vollflächig geklebt (Dispersion, Reaktionsharz etc.), vollflächig fixiert (flüssig oder Klebeband), teilfixiert (Klebebänder – Nähte), lose verlegt, geklettet, verspannt auf Nagelleisten  Fugen, Beulen und Blasen, lose Stellen im Wand-/Randbereich
Ausführungsbesonderheiten	Nutzungsausfall	Nutzungsausfälle möglich? Trockenzeiten möglich? Können Flächen vorübergehend gesperrt werden? ökologische Sonderanforderungen
Anzuwendendes Reinigungsverfahren	Staubsaugen  Zwischenreinigungen  Fleckentfernung  Grund- und Intensivreinigungen  angrenzende Flächen mit anderen Reinigungsmitteln und -verfahren  Sonderanforderungen	Bürstsauger einsetzbar?  Pulverreinigung trocken? Pad-Methode feucht?  Farbechtheit? besondere chemische Belastungen in Nutzung?  Shampooierung Sprühextraktion Kombinationsverfahren spezielle Verfahren  Naturstein, Hartbeläge, Keramik,  Sanitär- und Desinfektionsbereiche  Leitfähigkeit, Antistatik, Rutschhemmung/Gleitreibung



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5



Bild 6