KVBW –
Interne Services
TI10- 043.31

Karlsruhe, 01. November 2022

Anweisung
für Hausmeister/Haustechniker beim KVBW

Die in diesem Schreiben gewählte männliche Form gilt auch für weibliche Personen.

- Stand: 01. November 2022 -

1. Geltungsbereich

Diese Anweisung gilt für Hausmeister/Haustechniker in vom KVBW genutzten Dienstgebäuden.

2. Aufsicht

Der Hausmeister/Haustechniker untersteht der Aufsicht der Abteilung „Technik und Infrastrukturen“, (SG Interne Services) Arbeitsgebiet „Gebäudemanagement“ – TI10, TI102, TI501 (Stuttgart). Der Hausmeister/Haustechniker ist an von dort ergangene Weisungen gebunden.

3. Pflichten des Hausmeisters/Haustechnikers

3.1 Die im folgenden Aufgabenkatalog enthaltenen Tätigkeiten sind vom Hausmeister/Haustechniker selbst auszuführen. Falls Schäden nicht vom Hausmeister/Haustechniker behoben werden können oder über den im Aufgabenkatalog genannten Umfang hinausgehen, hat er dies TI102 bzw. TI10 zu melden.

3.2 Die Beachtung der Brandschutzordnung in der jeweils gültigen Fassung wird dem Hausmeister/Haustechniker zur besonderen Pflicht gemacht.

3.3 Der Hausmeister/Haustechniker muss sicherstellen, dass er während seiner Dienststunden (incl. der Rufbereitschaft) jederzeit über das Dienst-Mobiltelefon erreichbar ist.

3.4 Die Arbeits- u. Bereitschaftszeiten des Hausmeister/Haustechnikers werden z. B. durch einen Dienstplan festgesetzt.

I:\BestellungenJahr_2019Ausschreibungen_Stuttgart\5285_19_S_Hausmeister Stuttgart_1Entwurf\5285_19_S_11_Anlage_

4. Reparatur-, Wartungs- u. Instandsetzungsarbeiten, Beschaffungen

4.1 Werden bei Reparatur-, Wartungs- oder Instandsetzungsarbeiten Firmen beteiligt, ist insbesondere vor Begehungen TI10 (Karlsruhe) / TI501 (Stuttgart) zu verständigen. Es ist auch Aufgabe des Hausmeister/Haustechnikers, die Mitarbeiter der Firma in die Arbeitsstelle einzuweisen \\iis1ka\-intranet\Normen_Regeln\Sonstige_Vorschriften\Hinweise_fuer_externes_Personal.pdf
Während der Kernzeit ist eine Anwesenheit des Hausmeister/Haustechnikers an der Arbeitsstelle in der Regel nicht erforderlich. Müssen diese Arbeiten außerhalb der Rahmenarbeitszeit durchgeführt werden, darf dies nur im Beisein des Hausmeister/Haustechnikers oder einer anderen verantwortlichen Person geschehen. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass nur die zur Ausführung der Arbeiten bestimmten Räume durch die Fremdkräfte betreten werden.

4.2 Bei allen baulichen Arbeiten hat der Hausmeister/Haustechniker die Weisungen von TI10 bzw. TI102 oder den für die Bauleitung zuständigen Mitarbeiter zu beachten und diesem behilflich zu sein. Der Hausmeister/Haustechniker hat die Arbeitszettel der Firmen nach Prüfung abzuzeichnen, sofern dies nicht TI10 (Karlsruhe) / TI501 (Stuttgart) oder den für die Bauleitung zuständigen Mitarbeiter vorbehalten ist.
Der Hausmeister/Haustechniker ist nicht berechtigt, Bau- oder Reparaturaufträge zu erteilen. Nur in dringenden Fällen, z. B. im Falle eines Rohrbruches, Kurzschlusses etc. kann er einen Handwerker beauftragen, wenn TI10 (Karlsruhe) / TI501 (Stuttgart) oder der zuständige techn. Mitarbeiter nicht zu erreichen ist. Von seinen veranlassten Maßnahmen hat der Hausmeister/Haustechniker TI102 bzw. TI10 unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

4.3 Die Beschaffung von Kleinmaterialien, Werkzeug etc. sind vom Hausmeister/Haustechniker über TI102 bzw. TI10 abzuwickeln.

5. Störungsbeseitigung

5.1 Die Art der Priorität wird je nach Qualitäts- und Verfügbarkeitsstandards festgelegt:

Priorität	Meldungen in der Zeit von	Reaktionszeit	Behebungszeit
Störungen mit Priorität 1	06:30 – 16:00 16:00 – 18:00 18:00 – 06:30	2 h 2 h 2 h ab 6:30 morgens	2 h 2 h ab 6:30 morgens 2 h
Störungen mit Priorität 2	06:30 – 18:00 18:00 – 06:30	6 h *) 6 h ab 6:30 morgens	6 h 6 h
Störungen mit Priorität 3	06:30 – 18:00 18:00 – 06:30	8 h *) 8 h ab 6:30 morgens	10 h 10 h
Störungen mit Priorität 4	06:30 – 18:00 18:00 – 06:30	20 h *) 20 h ab 6:30 morgens	10 h 10 h

*) Die Reaktionszeit beginnt mit dem Zeitpunkt der Meldung zu laufen, die Zeit von 18:00 bis 06:30 Uhr wird nicht auf die Reaktionszeit angerechnet.

I:\BestellungenJahr_2019\Ausschreibungen_Stuttgart\5285_19_S_Hausmeister Stuttgart_1Entwurf\5285_19_S_11_Anlage_

6. Aufgabenkatalog für Hausmeister/Haustechniker

Dieser Aufgabenkatalog regelt verbindlich die Tätigkeiten des Hausmeister/Haustechniker.

Arbeiten, die im Einzelfall handwerkliche oder technische Fachkenntnisse erfordern, die weit über die Anforderungen einer handwerklichen Grundausbildung hinausgehen, sind nicht zu diesen Tätigkeiten zu zählen. Gleiches gilt für Arbeiten, die nicht von einer Person allein durchgeführt werden können, weil z. B. besonders schwere Gegenstände angehoben werden müssen. Im Zweifelsfall ist TI10 bzw. TI102 einzuschalten.

Nr.	Tätigkeiten
1	**Außentätigkeiten**
1.1	Schnee-/Eisräumung - Winterdienst auf Verkehrswegen der KVBW-Objekte
1.2	Gefahrenstellen identifizieren/kenntlich machen
1.3	Laubentfernung, Gebäudesubstanz gefährdenden Pflanzenbewuchs frühzeitig entfernen
1.4	Grünflächenpflege von Firmen unterstützen, kontrollieren
1.5	Außenreinigung der Grundstücksflächen
1.6	Leerung Außenpapierkörbe
1.7	Reinigung Regeneinläufe u. ä. , Hofeinläufe entleeren lassen
1.8	Reinigung Keller- und Lichtschächte
1.9	Reinigung Fußabstreifer u. Gitterroste
1.10	Entsorgung (Wertstoffe, Rest-, Sonder-, Sperrmüll, Altpapier u. ä.): Sammeln und lagern, keine Abfuhr
1.11	Sowie geringfügige im Sachzusammenhang mit diesem Block stehende Tätigkeiten
2	**Gebäudereinigung**
2.1	Reinigung kontrollieren, bescheinigen, Mängel protokollieren und melden
2.2	Einweisung Reinigungspersonal, Weisung, Kontrolle, ggf. Weisungsfunktion
2.3	Reinigungsreviere in Ausnahmefällen/situationsbedingt zuweisen
2.4	Reinigungsmaterial rechtzeitig anfordern, verwalten und ausgeben
2.5	Betriebsanweisungen aushängen
2.6	Reinigungsmaterial der Fremdfirmen anhand der Betriebsanweisungen auf Übereinstimmung prüfen
2.7	Sofortreinigung grober Verunreinigungen (s. auch bei Sicherheit)
2.8	Reinigung und Aufräumen von Werkstatt-, Keller-, Lagerräumen, u.ä. die nicht Teil der Unterhaltsreinigung sind
2.9	Sowie geringfügige im Sachzusammenhang mit diesem Block stehende Tätigkeiten
3	**Instandhaltung**
3.1	Riegel, Rollläden und Schattierungseinrichtungen pflegen und gängig halten
3.2	Türschlösser und –schließer gängig halten, Beschläge pflegen, ggf. wechseln
3.3	Türen und Fenster gängig halten, ggf. Reparatur veranlassen. Rauchschutz-Türcheck lt. Anleitung
3.4	Schäden an Fußleisten und Schutzblechen beheben
3.5	Garderobenleisten, Pin- und Hinweistafeln etc. befestigte Gardinen und Vorhänge vor Renovierungen abnehmen
3.6	Kleine Anstrich- und Putzschäden selbst ausbessern, größere Schäden melden
3.7	Kleinere Beschädigungen an Bodenbelägen beseitigen
3.8	Gitterrostgruben in Eingangsbereichen, Lichtschächte, Dränage-Rinnen, Dacheinläufe und -rinnen reinigen

I:\Bestellungen\Jahr_2019\Ausschreibungen_Stuttgart\5285_19_S_Hausmeister Stuttgart_1Entwurf\5285_19_S_11_Anlage_

3.9	Ausbessern einf. Schäden Möbel, Einrichtungsgegenstände (kleine Schraub-, Leim- + Schweißarbeiten)
3.10	Anbringen/einfache Reparaturen von Wand-/Deckenbefestigungen/ Garderoben/Regalen/Haltungen/Gardinen/Schildern
3.11	Kontrolle Mobiliar
3.12	Anstrich und Lackierung kleiner Flächen nach baulichen Maßnahmen sowie zur Beseitigung von Flecken u. Schmierereien
3.13	Anbringung und Erneuerung von Markierungen
3.14	Sowie geringfügige im Sachzusammenhang mit diesem Block stehende Tätigkeiten
4	**Allgemeine Tätigkeiten**
4.1	Beflaggung
4.2	Botengänge
4.3	Schädlingsbekämpfung veranlassen
4.4	Aufhängen von Bildern, Anbringung von Beschilderung und Raumdekoration
4.5	Beteiligung an der Inventur, Inventur durchführen
4.6	Sowie geringfügige im Sachzusammenhang mit diesem Block stehende Tätigkeiten
5	**Tätigkeiten Sanitär**
5.1	Heißwassergeräte entkalken
5.2	WC-Sitze, Papierhalter, Seifenspender, u. ä. bereitstellen bzw. austauschen
5.3	Undichtigkeiten an Armaturen/Leitungen/Toiletten beheben/ggf. sichern / Schaden melden/Dichtungen wechseln
5.4	Perlatoren, Uni-Ventil, Siphon an Wasch -u. Spülbecken austauschen
5.5	Ventile und Schieber der Wasserleitungen auf Gängigkeit prüfen
5.6	Sinkkästen in Gebäuden mit Sperrwasser auffüllen
5.7	Salzfüllung in Wasseraufbereitungsanlage prüfen
5.8	Schlammfänge/Ölabscheider überprüfen und Entleerung veranlassen
5.9	Pumpensümpfe und Entwässerungsschächte auf Funktion überprüfen
5.10	Außenleitungen vor Frost sichern, Außenzapfstellen entleeren
5.11	Monatliche Verbrauchserfassung
5.12	Beseitigung von Verstopfungen bei Abflüssen
5.13	Beseitigung kleinerer Mängel an Bodeneinläufen
5.14	Wartung und Überwachung Pumpen Wasser, Hochwasser u. ä.
5.15	Sowie geringfügige im Sachzusammenhang mit diesem Block stehende Tätigkeiten
6	**Schließdienst**
6.1	Öffnen und Schließen Eingangstüren/Tore
6.2	Sowie geringfügige im Sachzusammenhang mit diesem Block stehende Tätigkeiten
7	**Sicherheit**
7.1	Kontrolle + Freihalten von Rettungs-, Flucht und Verkehrswegen
7.2	Einbruch, Diebstahl, Sachbeschädigung feststellen und melden
7.3	Sicherheitseinrichtungen kontrollieren u. Mängel melden
7.4	Schritte bei Brand-, Einbruch-, Diebstahl- und Terroralarm einleiten
7.5	Aufgaben als Brandschutzhelfer wahrnehmen
7.6	Rauchschutz-, Notausgänge, Panikverschlüsse, Einrasten in Schlossfalle Schließfolgeregler gängig halten
7.7	Verunreinigungen mit Gefahrenpotenzial beseitigen bzw. Beseitigung veranlassen (s. auch Reinigung)

I:\BestellungenJahr_2019\Ausschreibungen_Stuttgart\5285_19_S_Hausmeister Stuttgart_1Entwurf\5285_19_S_11_Anlage_

7.8	ggf. Hausrecht ausüben
7.9	Sowie geringfügige im Sachzusammenhang mit diesem Block stehende Tätigkeiten
8	**Tätigkeiten Elektro** (Schäden an den elektrischen Anlagen darf der Hausmeister/Haustechniker nur dann selbst beheben, wenn er ausgebildeter Elektriker ist oder eine entsprechende Einweisung für diese Arbeiten erhalten hat.)
8.1	Glühlampen, Leuchtstoffröhren und Starter auswechseln; Nachbestellungen vornehmen
8.2	Rechtzeitige Beleuchtung sicherstellen
8.3	Beleuchtung kontrollieren
8.4	Notlichtanlagen durch regelmäßiges Schalten kontrollieren, ggf. Störmeldung
8.5	Säuberung der Lampen- und Leuchtkörperabdeckungen
8.6	Automaten bei Beschädigungen am Stromkreis abschalten, Schadensmeldung vornehmen
8.7	FI-Schalter (fest installiert): Prüftaste betätigen
8.8	FI-Schalter (beweglich): vor Inbetriebnahme prüfen
8.9	Beleuchtung tageslichtabhängig ein- bzw. ausschalten, Hinweise auf nutzungsgerechte Schaltung geben
8.10	Beschädigungen an elektrischen Anlagen unverzüglich melden
8.11	Schädigungen an Schwachstromanlagen/Tel./Fax/Brandmelde-/Alarm-/Sprechanlagen melden
8.12	Störungen in das Betriebsbuch eintragen
8.13	Auswechseln Geräteanschluss-, Verlängerungsleitungen, Steckern, Kupplungen Arbeitsplatzleuchten
8.14	Verbräuche monatlich erfassen
8.15	Überprüfung elektr. Betriebsmittel
8.16	Sowie geringfügige im Sachzusammenhang mit diesem Block stehende Tätigkeiten
9	**Tätigkeiten Wärme**
9.1	Heizkörper entlüften
9.2	Brennstoff-Vorräte prüfen, bestellen, melden
9.3	Verbräuche monatlich erfassen
9.4	Störmeldungen kontrollieren, Störung wenn möglich beseitigen bzw. Meldung weitergeben
9.5	Nutzungszeiten in Schaltuhren, an Heizungs-/Lüftungsanlagen aktualisieren
9.6	Kontrolle Raumtemperaturen
9.7	größere Temperaturabweichungen (nach oben und unten) melden
9.8	Lüftungs- und Klimaanlagen gemäß Vorgabe auf Funktion checken
9.9	Verschmutzte Luftauslässe der raumlufttechnischen Anlagen durch Reinigungsfirma vor Ort reinigen lassen
9.10	Wechsel von Luftfiltern
9.11	Bedienung und Steuerung der heiztechnischen Anlagen
9.12	Austausch von Thermostatventilen und Entlüftungsventilen
9.13	Kontrolle, Ein- und Ausschaltung, Steuerung der Umwälz- und Warmwasserpumpen
9.14	Sowie geringfügige im Sachzusammenhang mit diesem Block stehende Tätigkeiten
10	**Wartung/Inspektion**
10.1	Zäune, Geländer, Mobiliar im Außenbereiche
10.2	Maschinen und Werkzeuge des haustechnischen Dienstes
10.3	Aufzugstechnik u. ä.
10.4	Fassadenbefahranlagen
10.5	Überwachung von Terminen (Prüffristen, Wartungen, etc.)
10.6	Sowie geringfügige im Sachzusammenhang mit diesem Block stehende Tätigkeiten

I:\BestellungenJahr_2019Ausschreibungen_Stuttgart\5285_19_S_Hausmeister Stuttgart_1Entwurf\5285_19_S_11_Anlage_

11	**Unterstützung der Nutzer**
11.1	Fahrdienste
11.2	Sitzungsbetreuung
11.3	Umzüge, Bestuhlung bei kleineren Maßnahmen
11.4	Reinigung der Dienstfahrzeuge
11.5	Sowie geringfügige im Sachzusammenhang mit diesem Block stehende Tätigkeiten

Karlsruhe, 01.November.2022

i. A. G. Rometsch

I:\BestellungenJahr_2019\Ausschreibungen_Stuttgart\5285_19_S_Hausmeister Stuttgart_1Entwurf\5285_19_S_11_Anlage_