



Reinigung und Pflege von geölten Holzbelägen

Ölen in neuen Dimensionen

Das Ölen einer Holzfläche von mehr als 12.000 m² im größten Einkaufszentrum der Schweiz erfordert Expertise und die Bereitschaft, neue Wege zu gehen. Deshalb wurde ein neues Verfahren des Ölens entwickelt.

■ Dass Holzböden – insbesondere geölte Beläge – in der Regel einen hohen Aufwand im Unterhalt und in der Pflege mit sich bringen und dadurch hohe Kosten verursachen, ist hinlänglich bekannt. Wenn es gilt, eine über 10.000 m² große geölte Holzfläche zu behandeln, stößt man mit konventionellen Methoden an Grenzen.

Das Einkaufszentrum Shoppi Tivoli in Spreitenbach ist eine der umsatzstärksten Liegenschaften der Schweiz. Es ist das modernste und mit 210.000 m² Bruttogeschossfläche und einer Verkaufsfläche von 78.000 m² das größte Einkaufszentrum der Schweiz. Der öffentliche Bereich, die Mall, ist auf über 12.000 m² mit einem geölten Holzboden ausgestattet. Die rund 4,5 Millionen Besucher jährlich verlangen den Bodenflächen im Shoppi Tivoli viel ab. Nicht nur durch die hohen Besucherzahlen, sondern auch durch Umwelteinflüsse wird der Boden stark beansprucht. Der über den

ganzen Tag eingetragene Schmutz muss jeweils abends nach der Schließung des Zentrums auf effizientem Weg entfernt werden.

Optische Mängel

Die ISS Facility Services AG ist seit dem Umbau und der Teil-Neueröffnung der TivoliMall 2012 mit der Unterhaltsreinigung im Shoppi Tivoli beauftragt. Das Ölen des gesamten Belags, durchschnittlich zweimal jährlich, wurde anfänglich mangels fehlender Fachfirmen vom Einkaufszentrum selbst durchgeführt. Bedingt durch die Größe der Fläche war den Betreibern des Shoppi Tivoli nach dem Umbau schnell klar, dass sich eine konventionelle Methode aufgrund der zu geringen Flächenleistung nicht eignete. Es war das Ziel, eine Methode zu finden, mit der die Bodenfläche mit hoher Flächenleistung bearbeitet werden kann. Auf der Suche nach einer Lösung entstand die Idee, das Ölen mittels einer

Scheuersaugmaschine durchzuführen. Nach der Evaluierung eines Herstellers und einer geeigneten Maschine führten die Mitarbeiter des Shoppi Tivoli das Ölen fortan mit einer umgebauten Scheuersaugmaschine durch.

Mit der Zeit stellte man allerdings optische Mängel fest, die vor allem in den Wintermonaten zunahmen. Es hatte sich eine Patina gebildet. Auf dieser begannen sich unschöne Striemen abzuzeichnen, als Besucher und Personal darüber gingen. Um die Problematik zu beurteilen und Lösungen zu finden, zog man das Competence Center Cleaning von ISS zu Rate. In der Analyse wurden die beiden Prozesse Unterhaltsreinigung, in der Verantwortung von ISS, und Ölen, ausgeführt durch die Mitarbeiter des Shoppi Tivoli, unter die Lupe genommen.

Lösungsansätze finden

Dank der offenen Kommunikation zwischen den Betreibern des Einkaufszentrums und ISS konnten beide Arbeitsschritte, die Unterhaltsreinigung und die Grundbehandlung mit Öl, schnell und effizient untersucht und die Ursachen für die optischen Mängel eruiert werden. Es stellte sich heraus, dass die angewandten Methoden nicht aufeinander abgestimmt waren. Das Competence Center Cleaning von ISS entwickelte darauf eine Lösung, dank der das Erscheinungsbild des Bodens wieder den Anforderungen genügen sollte.

In verschiedenen Tests wurde festgestellt, dass das bei der Grundbehandlung verwendete Öl durch ein anders zusammengesetztes ersetzt werden musste. Diese Maßnahme wirkte der weiteren Bildung der Patina entgegen. Im Weiteren entschied man zusammen mit den Verantwortlichen des Shoppi Tivoli, für das Ölen von einer Nachlaufmaschine zu einer Stand-on-Maschine zu wechseln. Dies bietet den großen Vorteil, dass der Anwender nicht mehr über die frisch geölte Fläche gehen muss. Zudem kann mit dem neuen Taski-Aufstehmodell die

Arbeitseffizienz gesteigert, randnäher gearbeitet und der Ölverbrauch verringert werden.

Auch in der Unterhaltsreinigung wurden Anpassungen vorgenommen. Aus Zeit- und Kostengründen musste die Grundreinigung in die Unterhaltsreinigung integriert werden. Dies bedeutet, dass der Boden in der Unterhaltsreinigung während einer vordefinierten Zeitspanne vor dem Ölen mit einem stärkeren Pad unter der Aufsicht-Scheuersaugmaschine und einem Intensivreiniger gereinigt wird. Durch diese schrittweise Tiefenreinigung werden abgelagerte Verschmutzungen so weit entfernt, dass nach Ablauf von drei bis vier Wochen maschinell geölt werden kann.



International Trade Show for the Cleaning Industry in Eurasia



Erschließen Sie eine der stärksten Wirtschaftsregionen der Branche:

- Einfacher Einstieg in schnell wachsenden Markt mit hohem Wachstumspotential
- Schließen Sie neue Kontakte in Eurasien
- Tagungsprogramm von ISSA und TESHAD organisiert
- Verbinden Sie sich mit Kollegen und Branchen-Innovatoren

Melden Sie sich jetzt kostenlos an über www.issainterclean.com
Ihr Registrierungscode: **IS1810001**

25.26.27 SEP
2014
ISTANBUL • TR

Organisiert von:



In Zusammenarbeit mit: Unterstützt von:





01

01 Die Wahl des Pads, die Fahrgeschwindigkeit, die Art und Menge des Öls und die Beschaffenheit der Räder beeinflussen den Erfolg des Ölens.

02 Boden vor der Optimierung des Systems durch ISS: Auf dem Boden befindet sich stellenweise eine starke Patina aus Ölresten und Schmutz.

03 Ölen nach alter Methode mit einer Nachlaufmaschine: Ölspritzer, Radschleuren und Schuhabdrücke bleiben nach dem Ölen sichtbar.



02



03

Dieses Vorgehen in der Grundreinigung erzielte bei den Tests eine deutliche Verbesserung auf dem Boden, jedoch war das Resultat im Gegensatz zu einer klassischen Grundreinigung nicht sofort sichtbar. Aus diesem Grund wurde parallel dazu auf einer weiteren Testfläche von ca. 500 m² eine Grundreinigung mit anschließendem Ölen durchgeführt, um dem Kunden auf dem Bodenbelag die Unterschiede zwischen schrittweisem Schmutzabtrag und sofortiger Tiefenreinigung zu verdeutlichen.

Das Zeitfenster im Blick behalten

Da das Einkaufszentrum jeweils von Samstagabend bis Montagmorgen nur gerade mal während 32 Stunden geschlossen ist, musste das Grundreinigen und Ölen sehr schnell durchgeführt werden, so dass die Fläche bei Öffnung am Montagmorgen wieder begangen werden konnte. Damit die Fläche vor dem Ölen ausreichend

trocknen konnte, musste die Grundreinigung am Samstagabend sofort nach Ladenschluss stattfinden. Hierfür wurde die Fläche indirekt mit einem speziellen Grundreiniger und einer Scheuersaugmaschine mit Grundreinigungspad gereinigt.

Für Ecken, Ränder und kleine Nischen wurde eine Einscheibenmaschine eingesetzt. Nach einer kurzen Einwirkzeit wurde die Schmutzflotte abgesaugt und der Boden noch einmal mit der Scheuersaugmaschine und klarem Wasser gespült. Mittels dieser Grundreinigungsmethode konnten nahezu der gesamte Schmutz entfernt und alte Ölrückstände sowie Verkrustungen gut abgelöst werden. Sogar tiefsitzende Fettflecken im Take-away-Bereich konnten auf ein Minimum reduziert werden. Nach der Grundreinigung hatte der Boden über Nacht die Möglichkeit zu trocknen. Am Sonntagmorgen konnte dann das Einpflegen des Öls erfolgen.

Aufräumen mit „alten Zöpfen“

Bei der Behandlung von Holzbelägen stellt sich immer wieder die Frage, inwieweit zur Reinigung Wasser verwendet werden darf. Der Einsatz von Wasser auf Holzbelägen ist nicht grundsätzlich tabu. Ein intakter Boden – egal ob geölt oder versiegelt – kann problemlos nassgewischt oder sogar maschinell gereinigt werden. Wichtig ist, dass keine stehende Nässe für längere Zeit auf dem Boden zurückbleibt. Bei der manuellen Methode empfiehlt sich daher die Verwendung vorgefeuchteter Reinigungstextilien. Bei richtiger Anwendung und Dosierung der Feuchtigkeit kann bei dieser Methode davon ausgegangen werden, dass die Reinigungsflotte nicht zwischen die Fugen der Holzlamellen eindringt.

Auf großen Flächen können auch Scheuersaugmaschinen zum Einsatz kommen. Hier sollte die Feuchtigkeitsabgabe allerdings niedrig eingestellt und die Reinigungsflotte direkt abgesaugt werden. Entscheidend für die Reinigung sind außerdem die regelmäßige Sanierung und Instandhaltung der Beläge. Werden diese bei Bedarf neu versiegelt oder geölt, sind sie ausreichend gegen Nässe geschützt. Vorsicht ist nur dann geboten, wenn die Oberfläche beschädigt ist oder die Fugen sehr breit sind, so dass Wasser in den Boden eindringen und dort stehen bleiben kann. Bei unzureichenden Kenntnissen der Pflege von Holzbelägen ist es immer empfehlenswert, Fachpersonal hinzuzuziehen, da sonst schnell irreparable Schäden entstehen können.

Auch der Einsatz von Mikrofasertextilien ist umstritten. Hier soll aber gesagt sein, dass der Einsatz von Mikrofasern auf Holz durchaus gerechtfertigt ist. Durch den geringeren Einsatz von Chemie, durch die niedrigere Wassertemperatur und die kurze Einwirkzeit wird gemäß dem Sinner'schen Kreis der Boden vor allem durch die mechanische Wirkung von Verschmutzungen befreit. Aufgrund der hohen Schmutzaufnahmekapazität und Reinigungsleistung der Mikrofasern eignen sie sich besonders gut für die Reinigung. Bei Bedarf kann zudem ein rückfettender Seifenreiniger eingesetzt werden.

Grundsätzlich ist man immer auf der sicheren Seite, wenn das gewählte System zunächst auf einer unauffälligen Testfläche geprüft wird.

Der Blick nach vorne – ölen mal anders

Da Flächen in Dimensionen, wie sie im Shoppi Tivoli vorkommen, nicht mehr konventionell mit einem Anstreichgerät geölt werden können, musste hierfür ebenfalls eine innovative maschinelle Lösung gefunden werden. Da die bestehende Maschine kein befriedigendes Resultat brachte, suchte ISS eine neue Maschine und führte mit Unterstützung von Sealed Air Diversey Care eine Evaluation durch. Die Entscheidung fiel auf die Taski Aufsteh-Scheuersaugmaschine. Dieses Gerät verbindet eine große Flächenleistung mit einer sehr feinen Dosiereinstellung für das Öl sowie einem oszillierenden Werkzeug zur optimalen Einarbeitung des Öls in den Belag – ohne Spritzer seitlich des Werkzeugs. Das Ölen erfolgt mit dieser Maschine direkt. Das Öl wurde bei den Tests maschinell aufgetragen und vom Werkzeug eingearbeitet. Überschüsse wurden sofort wieder abgesaugt.

Im Zuge des Entwicklungsprozesses wurde deutlich, dass die Wahl des Pads, die Fahrgeschwindigkeit, die aufgetragene Ölmenge, ja sogar die Beschaffenheit der Räder von zentraler Bedeutung für den Erfolg des Ölens sind. Des Weiteren gilt es zu beachten,

Seit über 50 Jahren Hersteller von
Profi Produkten für

Schadensanierung
Geruchsneutralisation
Schimmelbekämpfung
Graffitibeseitigung
Fassadenreinigung

Wir haben die Lösung!
Fordern Sie uns!

Teppich- und Polsterreinigung
Holz- und Lederpflege
Fußbodenbeschichtungen
Mikrobiologische Reiniger

CEBE[®]
Reinigungschemie GmbH

Profi Produkte für
Reinigungsprofis

Ruhrstrasse 47 • 22761 Hamburg • Fon 040/851 82 11
Fax 040/851 82 29 • info@cebechem.de • www.cebechem.de

PPS
PFENNIG PROFI SYSTEM

Clino[®] STE 20

maximaler Stauraum bei
minimaler Grundfläche



- + geschlossene Optik
- + abschließbar
- + extrem variabel

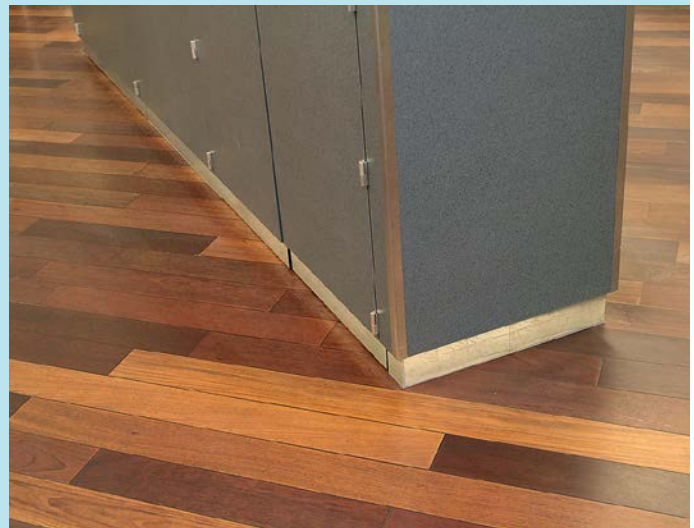
Pfennig Reinigungstechnik GmbH
Heubachstraße 1 · D-87471 Durach
☎ +49 (0) 831 / 5 61 22 - 0 · www.pps-pfennig.de





Vor der Grundreinigung und Pflege ist der Boden im Take-away-Bereich voller Flecken, stumpf und schlecht gegen äußere Einflüsse geschützt.

Bilder: ISS



Nach der Grundreinigung und der Pflege mit Öl ist der Boden weitestgehend fleckenfrei, besitzt einen schönen seidenmatten Glanz und ist gut geschützt.

dass für das Ölen unmittelbar nach der Grundreinigung ein Öl mit einem hohen Feststoffgehalt gewählt wird, so dass genügend Öl in den Boden eindringen kann und kein Lösemittel aus dem Boden an die Oberfläche diffundiert. Aufgrund der intensiven Grundreinigung musste die Testfläche viermal geölt werden. Nach Abschluss des Ölens wurde die Fläche mit einer Aufsitz-Scheuersaugmaschine und Baumwolltüchern über dem Pad, ohne Verwendung eines weiteren Produkts, nochmals abgefahren, um allfällig überschüssiges Öl zu entfernen. Auch hier zeigte sich, dass das Fahrtempo und die Fahrtrichtung in Abstimmung auf die Maserung des Holzes ausschlaggebend sind für das optische Ergebnis.

Beide Methoden – Grundreinigung mit anschließendem Ölen sowie die in die Unterhaltsreinigung integrierte Zwischen- bzw. Tiefenreinigung mit periodischem Ölen – erzielten ein gutes Ergebnis. Die Erfahrung zeigte aber auch, dass die Unterhaltsreinigung mit integrierter Tiefenreinigung die Patina auf dem Boden nicht überall restlos entfernen kann. Die vorgelagerte Grundreinigung mit anschließendem Ölen bringt ein deutlich besseres Ergebnis, ist allerdings mit höheren Kosten verbunden. Um ein optimales Ergebnis zu erhalten, entschied man sich daher, die stark verschmutzten Stellen vor dem Ölen einer Grundreinigung und darüber hinaus einer regelmäßigen Zwischenreinigung zu unterziehen. Dieses Verfahren wird etwa bei den Verpflegung- und Eingangsbereichen angewendet. Schwach frequentierte Zonen können mit der in die Unterhaltsreinigung integrierten Tiefenreinigung behandelt werden.

Der Lohn des Gebäudereinigers

Werner Frei, Leiter Betrieb des Shoppi Tivoli, zeigt sich mit der Zusammenarbeit daher auch sehr zufrieden. ISS sei sehr professionell an das Problem herangegangen, ohne sich auf Schuldzuwei-

sungen einzulassen, berichtet Werner Frei und lobt, dass versucht wurde, die Ursachen des Problems zu beheben und nicht bloß die Symptome zu bekämpfen.

„Das Competence Center Cleaning von ISS hat die Problematik mit dem Holzboden aufgearbeitet, analysiert und das Ziel eines lösungsorientierten und praktischen Vorschlags konsequent verfolgt. Mich hat beeindruckt, dass ISS von Beginn an zwar eine Lösung für das Problem zusicherte, aber dennoch auf umfassende Tests bestand. So konnten auch wir vom Shoppi Tivoli uns restlos überzeugen lassen“, fasst Frei zusammen.

Als Folge der Entwicklung dieser effizienten Lösung übertrug der Kunde das Ölen des Bodens nun ebenfalls an ISS. So konnten die Zahl der Schnittstellen reduziert, die verschiedenen Prozesse optimiert und die einzelnen Methoden und Arbeitsschritte ideal aufeinander abgestimmt werden.

Das Ergebnis: Ein optisch einheitlicher sowie gut geschützter, geölter Holzboden und ein zufriedener Kunde. Die Offenheit, eine Situation gänzlich neu und „out of the box“ zu beurteilen, sowie das Vertrauen in die fachliche Kompetenz des Dienstleisters waren ausschlaggebend für eine erfolgreiche Lösungsfindung. So erhielt ISS die Möglichkeit, zu zeigen, dass auch heikle Bodenbeläge mit innovativen Systemen wirtschaftlich und zur vollen Zufriedenheit des Kunden unterhalten werden können.

Lukas Krähenbühl | markus.targiel@holzmann-medien.de



Lukas Krähenbühl
Head Competence Center Cleaning | ISS Facility Services AG,
Zürich, Schweiz | www.iss.ch | Lukas.Kraehenbuehl@iss.ch