

Leistungsbeschreibung Hauswart (Serviceleistungen im Bereich der Betriebskosten)

Es gehört zu den Aufgaben des Hauswarts, durch örtliche Aufsicht und Überwachung bzw. Einleitung geeigneter Maßnahmen für eine ordnungsgemäße Betreuung der Wohnanlage zu sorgen. Hierunter sind sowohl Maßnahmen zur Erhaltung des Zustandes bzw. der Funktionsfähigkeit der baulichen und technischen Anlagen als auch die Bemühungen zu verstehen, den Bewohnern/Eigentümern ein angenehmes Wohnen in der Wohnanlage zu ermöglichen.

Im Rahmen der Überwachungs- und Pflegetätigkeiten sind durch den Hauswart in der Regel 1 x wöchentlich nachfolgende Aufgaben zu erfüllen:

1. Kontrolle nachfolgender technischer Einrichtungen im Gemeinschaftsbereich

wöchentlich

- Heizungsanlage auf allgemeine Funktionsfähigkeit, insbesondere Wasserdruck und Wassertemperatur, bei Bedarf Wasser auffüllen,
- Aufzugsanlagen, bei Bedarf Wahrnehmung der Pflichten eines Aufzugswärters.
- mechanische Einrichtungen wie Türschließautomaten, Türbänder, Zylinder, Schlösser, Brandschutztüren,
- elektrische Einrichtungen wie Schalter, Klingelanlagen, Beleuchtung und Sicherungen,

monatlich

- Versorgungsleitungen für Zentralheizung- und Warmwasseranlagen,
- zentrale oder hauseigene Wasserversorgungsleitungen bzw. Abwasserleitungen,
- Funktionskontrolle der Ventile, Ausläufe und Stopfbuchsen,
- Bodeneinläufe, bei Bedarf Geruchsverschluss mit Wasser füllen,

2-monatlich

- Wasserfilter überprüfen und turnusmäßig spülen

halbjährlich

- Feuerlöschrichtungen wie Prüfplakette an den Geräten, optische Überwachung der Dichtigkeit der Druckflaschen (wenn vorhanden),
- Regen-, Fall- und Grundleitungen auf Dichtheit und Funktion, reinigen der Schlammeimer, Fangkörbe und Siebe,
- Umstellung der Heizungsanlagen auf Sommer- bzw. Winterzeit (wenn eingewiesen)

jährlich

- Ab/Anstellen und Ab/Zulassen der Wasserleitungen im Außenbereich,

nach Bedarf

- Erneuerung von Hausnummern auf Hausnummernbeleuchtungen.

2. Kontrolle des baulichen Zustandes der Wohnanlage

Gewährleistung der Verschlussicherheit, Zustandsfeststellung und Abwehr von Gefahren und Störungen in den Bereichen:

wöchentlich

- Treppenhäuser, Etagenflure, Kellerflure, Keller insbesondere Freihaltung der Fluchtwege,
- Gemeinschaftsräume und -einrichtungen (wenn vorhanden),

Objekt:

monatlich

- Hauseingänge und Dachböden,
- Fassade, Glasflächen,
- Außenanlagen.

Kontrolle der ordnungsgemäßen Beleuchtung:

wöchentlich

- an Hauseingängen,
- in Treppenhäusern und Kellerfluren,
- im Außenbereich.

Sonstige Leistungen:

nach Bedarf

- Einheitliches Beschriften von Briefkästen, Klingelanlagen und Elektrozählern.
- Auswechseln von Namensschildern bei Bewohnerwechsel.
- Sicherung von Dachlukern,
- Absicherung von Gefahrenstellen,

3. Kontrolle von Fremdleistungen

Im Falle von Fremdleistungen gewährt der Hauswart dem Auftraggeber Unterstützung bei der Überwachung dieser Arbeiten und hat gleichzeitig zu überprüfen, dass Art und Umfang der Arbeiten entsprechend dem erteilten Auftrag ausgeführt werden und der Zeitaufwand angemessen ist.

Die Kontrolle betrifft:

- Müllabfuhr,
- Kundendienstleistungen,
- Tätigkeit von Reparaturfirmen,
- Wartung ausgewählter technischer Einrichtungen (wenn an Fremdfirmen vergeben).

Hierzu übergibt der Auftraggeber notwendige Angaben zum vertraglich vereinbarten Leistungsumfang mit den betreffenden Fremdfirmen.

4. Pflege und Reinigung der Außenanlagen, Keller

wöchentlich

- Abfallbehälter leeren (wenn vorhanden),
- Unrat von den Grau-/Grünflächen bei Bedarf beseitigen,

5. Kontaktpflege

- Persönliche Kontaktpflege mit Eigentümern und Bewohnern, Annahme und Erledigung von Beanstandungen im Verantwortungsbereich