

# rational reinigen

## GEBÄUDEDIENSTE

Arbeitsschutz

Sicherheits-

datenblätter

FIL

Winterdienst

Wart

# Sonderdruck

B 3148

2

Februar  
2003

Hygiene

Dicke Luft in  
Sanitäreanlagen

Überreicht durch:

Richard Anton KG

Abteilung Reinigungsmittel

Am Molder 20

52399 Merzenich

Tel. 02421-75512

Fax 02421-76307

E-Mail: ran-schumacher@t-online.de

Internet: ran-schumacher.de

Fachorgan des Bundesinnungsverbandes des Gebäudereiniger-Handwerks

[www.handwerk-info.de](http://www.handwerk-info.de)

Dicke Luft in Sanitäreanlagen

## Geruchsvernichtung durch Mikroorganismen

Das Problem ist jedem bekannt: In viel frequentierten Toiletten – sei es im öffentlichen Bereich oder in größeren Unternehmen – riecht es oft trotz aller Bemühungen des Dienstleisters sehr unangenehm. Der Ursache auf den Grund geht ein Reinigungsmittel auf mikrobiologischer Basis, das von der WDL-Niederlassung Duisburg bei einem ihrer Kunden im Härteeinsatz getestet wurde.

**K**arin Dinger war sehr skeptisch. Schon wieder jemand, der ihr erzählt: „Mit meinem Reiniger kriegen Sie Ihre Probleme in den Griff.“ Diese Aussage war ihr bekannt. Da sie aber bei den bisherigen Tests mit verschiedenen Produkten immer noch kein effektives – vor allen Dingen dauerhaftes – Mittel gegen den penetranten Geruch in einer der Toiletten ihres Kunden Siemens in Duisburg gefunden hatte, ließ sie es auf einen weiteren Test ankommen. „Nach dem dritten Tag konnten wir bereits erste Erfolge feststellen. Nach einer Woche war der Geruch komplett weg“, berichtet die Kundenbetreuerin und verhehlt nicht, dass sie das Resultat aufgrund ihrer bisherigen Erfahrungen (angenehm) überrascht hat.

### Pilotprojekt soll den Durchbruch bringen

„Für ein Pilotprojekt mit ‚Biodor‘ war ich auf der Suche nach einem namhaften, möglichst großen Gebäudedienstleister“, erzählt Kurt Schumacher, Vertriebsleiter der Richard Anton KG in Gräfelfing bei München. Ihm war klar: Kann er einen großen Dienstleister von seinem Reiniger und Geruchsvernichter auf mikrobiologischer Basis überzeugen, spricht sich so etwas schnell herum. Über seine Kontakte stellte er dann sein Anliegen der Wisag bzw. einem ihrer Tochterunternehmen, der WDL Dienstleistung Gebäudereinigung, vor. „So landete Herr Schumachers ‚Akte‘ schließlich auf meinem Schreibtisch“, berichtet Reinhard Schilling, Niederlassungsleiter der WDL-Duisburg. „Ganz aktuell



BILDER: RATIONELL REINIGEN

haben wir in einem der Toilettenbereiche bei unserem Kunden Siemens mit erheblichen Geruchsproblemen zu kämpfen. Zudem ist Frau Dinger eine der kritischsten unter meinen Mitarbeitern. Gute Voraussetzungen also, um ein neues Produkt auf Herz und Nieren zu testen.“

### Bisherige „Lösungen gegen Gerüche“

Gegen das penetrante Problem übler Gerüche, die einen aus Toiletten geradezu anspringen, geht man üblicherweise mit Düften vor, die allerdings nur kurzfristig und auch nur vermeintlich Erfolg bringen, weil

Karin Kwiczorowski  
bereitet die Reini-  
gungslösung zu:  
Erst wenn das  
Hochkonzentrat  
mit Wasser ver-  
dünt wird, werden  
die darin enthal-  
tenen zu Sporen  
geschreckten  
Bakterien aktiv, ...



... anschließend  
werden die Mops in  
der Reinigungs-  
lösung aufbereitet.

Mit jeder Reinigung  
werden solche  
Mikroorganismen  
aufgetragen, die  
bei der Zersetzung  
von Urin keine Gase  
freisetzen. Somit  
können üble  
Gerüche nicht  
entstehen.



Auch aus den Rohren und Abflüssen können Gerüche aufsteigen.  
Etwas Reinigungslösung genügt, um diesen erfolgreich vorzubeugen.

sie lediglich die Symptome be-  
kämpfen. Der mikrobiologische  
Reiniger und Geruchsvernichter  
Biodor dagegen geht gegen die  
Ursache des Geruchs vor. An  
dieser Stelle muss zunächst er-  
läutert werden, wie üble Gerüche,  
beispielsweise in Toiletten,  
überhaupt entstehen. Gestank  
tritt auf, wenn drei Faktoren zu-  
sammen kommen: Das Vorhan-  
dense in einer bestimmten Tem-  
peratur, ausreichend Feuchtig-  
keit und Unachtsamkeit der Be-  
nutzer. Also Urin, der tief in die  
Ritzen und Poren eindringt, wo  
er als Nahrung von Mikroorga-  
nismen unter Freisetzung von  
Ammoniak abgebaut wird. Dies  
nehmen wir dann als unange-

nehmen Geruch wahr. „In unser-  
em konkreten Fall haben unsere  
Mitarbeiter vor Ort nachweis-  
lich einen einwandfreien Job  
geleistet, die Toilettenräume  
waren hygienisch und sauber,  
der Geruch blieb jedoch inak-  
zeptabel“, beschreibt Schilgen  
die Lage zu Beginn des Tests  
und weist darauf hin, dass in  
solchen Fällen üblicherweise  
von den Nutzern über den Ge-  
ruch dennoch Rückschlüsse auf  
die Sauberkeit gezogen werden.

Die Problematik besteht je-  
doch darin, dass die Reinigung  
und auch die Desinfektion nur  
auf der Fliesenoberfläche wirkt,  
die tief in den Poren sitzenden  
Mikroorganismen werden damit

nicht beseitigt. Wird zudem kurz  
nach der Reinigung die Toilette  
unachtsam benutzt und der  
Raum somit erneut ver-  
schmutzt, können sich die Bak-  
terien wieder vermehren.

#### **Gestank buchstäblich weggefressen**

Dagegen setzt Biodor auf die  
Vielfalt der Natur. Vereinfacht  
ausgedrückt ersetzt das Produkt  
die vorhandenen Bakterien  
durch solche, die bei der Zerset-  
zung organischer Stoffe keine  
Gase abgeben. Diese sind in der  
Natur vorhanden, allerdings in  
zu geringer Menge. Die von der  
niederländischen Firma Noble  
Bio Products B.V. gezüchteten

und in Sporenform vorliegen-  
den „guten“ Bakterien werden  
dann von Richard Anton in ei-  
nem pH-neutralen Reinigungsmittel  
verarbeitet. Hierbei werden  
dem Hochkonzentrat noch  
Farbstoffe, Duftstoffe, Tenside  
sowie ein Biostabilisator hinzu-  
gefügt. Dem Produkt wird von  
verschiedenen namhaften Insti-  
tuten getestet, dass es leicht bio-  
logisch abbaubar und nicht  
krankheitsverregend ist.

„Verdünt mit Wasser, das  
gleichzeitig als Transportmittel  
und zur Aktivierung der Sporen  
dient“, erklärt Machiel Olde  
Dubbelink von Noble Bio Pro-  
ducts die Funktionsweise, „wird  
das Produkt regelmäßig aufge-

sprüht oder mit einem Mop aufgetragen, so dass diejenigen Bakterien, die keine Gase freisetzen, nach einigen Tagen Anwendung dominieren. Sie dringen tief in die Poren ein, bauen dort die Verschmutzung ab und der Geruch verschwindet."

Sind die organischen Stoffe vollständig abgebaut, d. h., fehlt den Bakterien die Nahrung, sterben 75 Prozent von ihnen ab; der Rest formt wieder Sporen.

Sobald es dann zu einer erneuten Verschmutzung kommt, werden die Mikroorganismen wieder aktiviert. „Der entscheidende Vorteil unserer Reinigungsmethode ist“, betont Schumacher, „dass wir eine ständige und dauerhafte Geruchsbeeinträchtigung sowie Keimreduzierung ermöglichen.“

### Unkomplizierte Anwendung

Beim Kunden Siemens in Duisburg wurde das Produkt in Zusammenarbeit mit Kurt Schumacher eingesetzt, der zunächst die Kundenbetreuerin Karin Dinger samt ihren Mitarbeitern in der richtigen Anwendung geschult hat. Der Vertriebsleiter erklärte den WDL-Mitarbeitern, dass es wichtig ist, bei der Erstbehandlung Biodor – je nach Geruchsbelästigung – im Verhältnis 1:10 bis 1:20 mit Wasser verdünnt satt auf die Oberfläche aufzutragen und „eben nicht trocken nachzuwischen, damit sich unsere Bakterien ausbreiten können“. Diese Dosierung wurde von den WDL-Mitarbeitern dann ca. drei Tage beibehalten, bis die Geruchsbildung deutlich zurückgegangen

war. „In der gegenwärtigen Unterhaltsreinigung verdünnen wir das Reinigungsmittel im Verhältnis von ca. 1:50 (200 ml auf 10 l Wasser). Für die Mitarbeiter ist nach der Einweisung von Herrn Schumacher der Umgang mit Biodor einfach und problemlos“, berichtet Karin Dinger. Die Anwendung erfordert keinen zusätzlichen Aufwand: Das Mittel wird versprüht bzw. mit dem Mop aufgetragen.

Die Toiletten werden jeden Tag eingesprüht oder mit einem Schwamm abgewischt. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit entweder zu sprühen oder zu wischen. „Zudem erfahren wir eine Arbeitserleichterung, da eine Neutralisation nicht mehr notwendig und kein Trockenwischen erforderlich ist“, beschreibt die Kundenbetreuerin

die Anwendung von Biodor. „Entscheidend ist“, erläutert Schumacher, „dass, wenn die Dosierung gestoppt wird, die Balance zwischen den Geruch freisetzenden und unseren Bakterien nach rund vier Tagen wieder zum ursprünglichen Zustand und somit der Geruch zurückkehrt.“ Bei der Unterhaltsreinigung wird somit dafür gesorgt, dass die Anzahl der „guten“ Bakterien stets dominiert.

### Wo ist der Haken?

Aufgrund der pH-Neutralität des Produktes, die für das Überleben der Mikroorganismen notwendig ist, kann es zu Kalkaufbau kommen. „Wir rechnen eigentlich schon sehr bald mit sich bildenden Kalkrückständen, was aber bis jetzt noch nicht eingetreten ist“, weiß Ka-


 ...einfach sauber

Die Geruchsursache  
an der Wurzel gepackt!

# BIODOR

Der mikrobiologische  
Geruchsvernichter & Reiniger



 Richard Anton KG

Abt. Reinigungsmittel  
52399 Merzenich  
Tel. 02421-75512  
Fax 02421-76307  
ran-schumacher@t-online.de  
www.ran-schumacher.de

Wir beraten Sie gerne über  
BIODOR und andere  
Problemlöser.

rin Dinger zu berichten. Sollte es dennoch zum Kalkaufbau kommen, empfiehlt der Hersteller in regelmäßigen Abständen, zum Beispiel alle zwei bis vier Wochen, eine saure Reinigung mit einem Sanitärreiniger durchzuführen. Anschließend soll wieder mit einer 1,5- bis 2-prozentigen Biodor-Lösung wie zuvor weitergereinigt werden.

Hierzu stellt Vertriebsleiter Kurt Schumacher klar, dass Richard Anton mit Biodor herkömmliche Sanitärreiniger nicht ersetzen kann und auch nicht will. „Wir sehen das Produkt nicht als Sanitärreinigerersatz. Diese können im Wechselspiel zur Vorbeugung der Kalkbildung eingesetzt werden. Jedoch macht unser Produkt in Anwendungsbereichen, wie zum Beispiel in Wasch- und Toilettenräumen, den Einsatz von Geruchsüberdeckern oder gar eventuelle Desinfektionsmaßnahmen überflüssig. Wir entfernen den Schmutz mit gesunden Mitteln.“ Dubbelink ergänzt: „Zudem vernichten die Bakterien ja nicht nur Urinreste, sondern auch Eiweiße, Fette und Stärke“, unterstreicht der Niederländer die breite Wirkung des Produktes und stellt selbstbewusst fest: „Es gibt kein derart komplettes Produkt auf dem Markt wie Biodor. Es reinigt, beugt üblem Geruch vor und reduziert die Keimbelastung.“ Die niederländische Eisenbahn setze in den Zügen für die Reinigung der Nassbereiche nur noch Biodor ein, berichtet Dubbelink.

Trotz des etwas höheren Einkaufspreises im Vergleich zu einem guten Sanitärreiniger zeigt sich auch WDL-Niederlassungsleiter Reinhard Schilgen überzeugt. „Ich sehe das realistisch: Bei Bestandskunden wird es schwierig sein, einen Mehraufwand geltend zu machen. Die Marktlage ist nun mal so, dass Zusatzleistungen einfach erwartet werden, ohne dass Mehrkosten entstehen. Getreu dem Motto: ‚Tue Gutes und sprich darüber‘



*Reinhard Schilgen, Leiter der WDL-Niederlassung Duisburg (links), und Kundenbetreuerin Karin Dinger haben bei Richard Schumacher, Vertriebsleiter der Richard Anton KG, mit Biodor die Lösung für ihr Problem in der Duisburger Niederlassung von Siemens Power Generation gefunden.*

ber‘ kann man hier allerdings Bestandskundensicherung betreiben. Auf der anderen Seite ist Biodor eine gute Akquisitionstütze.“ Bei potenziellen Neukunden könne man auf die Problematik der Geruchsbildung zu sprechen kommen, die neue Lösung vorstellen und sich somit vom Wettbewerb abheben, so Schilgen.

#### **Zufriedenheit auf allen Seiten**

Der für den Test ausgewählte stark frequentierte Toilettenraum wird von rund 150 Sie-

mens-Mitarbeitern genutzt. Die Räume seien stets sauber gewesen, erläutern sie in einem Gespräch, allerdings sei der Geruch derart unangenehm gewesen, dass sie von sich aus einen Hinweis sozusagen als Warnung an die Tür angebracht hätten. „Nach der ersten Testwoche war der Warnhinweis auf einmal verschwunden“, berichtet Karin Dinger. Mit dem Resultat des Test sind die betroffenen Siemens-Mitarbeiter sehr zufrieden. Das leidige Problem ist somit zur vollsten Zufriedenheit des Kunden Siemens gelöst

## **Dienstleisterprofil**

Die WISAG Service Holding ist mit über 7500 Kunden und einem Umsatz im Jahr 2001 von 384 Mio. Euro einer der führenden deutschen Dienstleistungskonzerne. 2001 beschäftigte das Unternehmen 17 000 Mitarbeiter in 120 Niederlassungen in Deutschland. Das Kerngeschäft sind infrastrukturelle und technische Dienstleistungen rund um die Immobilie. Zu den einzelnen Unternehmensbereichen zählt unter anderem die WDL Dienstleistung Gebäudereinigung, auf den auch mit 31 Prozent der größte Anteil am Gesamtumsatz entfiel. Die Leistungen von WDL umfassen die Unterhalts-, Glas- und Fassaden-, Bau- und Spezialreinigung sowie Winterdienst und Entsorgung. 2001 erzielte WDL mit rund 12 800 Mitarbeitern einen Umsatz von knapp 128 Mio. Euro, wobei der wesentliche Umsatzträger mit 58 Prozent die Unterhaltsreinigung ist. Die Niederlassung Duisburg deckt mit ihren rund 350 Mitarbeitern das Ruhrgebiet zwischen Kamp-Lintfort und Dortmund ab.

worden. „Aber auch unsere Reinigungskräfte sind nun irgendwie auch erleichtert“, erklärt die Kundenbetreuerin, „denn trotz ihrer größten Bemühungen ließ sich der Geruch bis dato nicht beseitigen.“

Nunmehr sind die Toilettenräume nicht nur sauber, sondern auch absolut geruchfrei.“ Die Mitarbeiter fühlen sich seitdem in ihrer Arbeit bestätigt. Schließlich sei es auch nicht angenehm, täglich unter solch einer Geruchsbelastung arbeiten zu müssen, so Dinger.

Auch Kurt Schumacher ist zufrieden, das Pilotprojekt führte zu Resultaten.

Reinhard Schilgen erläutert: „Nach dem erfolgreich abgeschlossenen Test setzen wir Biodor nunmehr bei unserem Kunden Siemens in sämtlichen Waschräumen ein und sind glücklich, ein Produkt gefunden zu haben, das unsere Probleme wirklich löst, und dass wir auf den Einsatz von Geruchsüberdeckern verzichten können, die ja auch nur vordergründig Abhilfe geschaffen haben.“ Schilgen führt weiter aus, dass die Ergebnisse des Pilotprojektes auf den regelmäßig stattfindenden Strategie meetings mit seinen Kollegen aus Nordrhein-Westfalen präsentiert werden. „Was den Test angeht, fungiere ich sozusagen als Katalysator für unsere Niederlassungen in NRW, so dass davon auszugehen ist, dass im nächsten Schritt der Einsatz von Biodor in Objekten mit ähnlicher Problematik erfolgen wird. Was wir jetzt brauchen ist Erfahrung und nochmals Erfahrung in der Anwendung bzw. Dosierung des Reinigungsmittels.“

Kurt Schumacher konnte Reinhard Schilgen von seinem Produkt überzeugen, die WDL-Niederlassung zählt nunmehr zu seinen Kunden. Schumacher baut darauf, dass die gemachten guten Erfahrungen im Konzern kommuniziert werden und sich auch darüber hinaus herausprechen. □