
Werkleiter: Herr Hamacher (Tel. 02641/975-596)
Sachbearbeiter: Herr Hamacher
Aktenzeichen: ESG-Reinigung
Vorlage-Nr.: ESG/345/2015

TAGESORDNUNGSPUNKT

Beratungsfolge:	Sitzung am:	ö/nö:	Zuständigkeit:
Werksausschuss des Eigenbetriebes Schul- und Gebäudemanagement	30.11.2015	öffentlich	Entscheidung

Reinigung der kreiseigenen Liegenschaften

Beschlussvorschlag:

Der Werksausschuss beschließt vor dem Hintergrund des Ergebnisses der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsstudie, die Rekommunalisierung der Reinigungsleistung in den kreiseigenen Liegenschaften im Rahmen eines 2-jährigen Pilotprojekts an vier Objekten zu erproben.

Mit der fachlichen Begleitung und Evaluation dieses Prozesses wird das Büro RMB Reinigungsmanagement Bönisch, Bruchsal gemäß dem als Anlage 2 beigefügten Angebot beauftragt.

Darlegung des Sachverhalts / Begründung:

Die kreiseigenen Liegenschaften werden zurzeit von privaten Dienstleistungsunternehmen gereinigt. Dies umfasst sowohl die Unterhalts- und die jährliche Grundreinigung, als auch die Reinigung der Fensterflächen. Die bestehenden Reinigungsverträge wurde letztmals im Jahr 2010 mit Vertragsbeginn 01.01.2011 ausgeschrieben. Diese Verträge wurden nach einer Erstlaufzeit auf unbestimmte Zeit geschlossen, müssen jedoch vergaberechtlich immer wieder auf Wirtschaftlichkeit geprüft werden.

Da im Vorfeld der vergangenen Ausschreibungen auf Bitte des Kreis- und Umweltausschusses bzw. des Werksausschusses jeweils auch die Frage der Wirtschaftlichkeit der Eigenreinigung geprüft wurde, hat die Verwaltung auch diesmal die Firma RMB Reinigungsmanagement Bönisch mit der Erstellung einer entsprechenden Wirtschaftlichkeitsstudie beauftragt. Deren Inhaber, Herr Dipl. Volkswirt Swen Bönisch, hat auch die letzten beiden Ausschreibungen betreut und die jeweils im Vorfeld erstellen Wirtschaftlichkeitsanalysen durchgeführt. Gegenstand der Studie ist der Vergleich von Eigenerbringung und Fremdbezug der Gebäudereinigung unter besonderer Berücksichtigung der Mindestlohanforderungen.

Im Gegensatz zu den früheren Berechnungen, kommt die vorliegende Wirtschaftlichkeitsstudie zu dem eindeutigen Ergebnis, dass - bedingt durch den Mindestlohn und die Umsatzsteuerbelastung der privaten Dienstleistung - eine Eigenreinigung der Fremdreinigung wirtschaftlich überlegen ist. Bezogen auf die gesamte Reinigungsfläche, die derzeit an externe Dienstleister vergeben ist, beziffert die Studie das **Einsparpotential zwischen 65.000 und 90.000 Euro pro Jahr**. Im Jahresabschluss 2014 werden Fremdreinigungskosten von 794.000 Euro festgestellt.

Vor dem Hintergrund dieses Ergebnisses, schlägt Herr Bönisch vor, die Wirtschaftlichkeit der Eigenreinigung im Rahmen eines 2-jährigen Pilotprojekts zu testen. Nach Einschätzung der Verwaltung eignen sich hierfür die Realschule Plus und Fachoberschule Adenau, das Erich-Klausener Gymnasium, das Sonderschulzentrum Bachem sowie die Burgwegschule. Dies umfasst rd. 1/4 der Reinigungsfläche die mit etwa 15 Reinigungskräften bei einer durchschnittlichen täglichen Arbeitszeit von 4 Stunden gereinigt werden müsste (= rd. 7,5 Stellen VZÄ).

Nach Abschluss der 2-jährigen Pilotphase könnte das o.g. rechnerische Einsparpotential evaluiert und auf dieser Grundlage eine gesicherte Entscheidung über eine vollständige Rekommunalisierung der Gebäudereinigung oder die Rückkehr zur Fremdreinigung und flächendeckende Neuausschreibung getroffen werden.

Dass die derzeitige Organisation der Gebäudereinigung Optimierungspotential enthält, hat ebenfalls die KGSt im Rahmen der Organisationsuntersuchung der Hausmeisterdienste festgestellt und u.a. vorgeschlagen, die Reinigungsaufsicht bzw. Objektleitung im Gebäudemanagement zu zentralisieren und mit einem Gebäudereinigermeister oder Hygienetechniker zu besetzen.

Gerade die - ohnehin auf der Grundlage des KGSt-Gutachtens vorgesehene Einrichtung einer zentralen Objektleitung im Gebäudemanagement - bietet die Chance, mit der Erprobung der Eigenreinigung nicht nur die Wirtschaftlichkeit, sondern auch die Qualität der Reinigung deutlich zu verbessern. Das Problem bei der täglichen Unterhaltsreinigung besteht darin, dass eine nicht oder mangelhaft ausgeführte Reinigungsleistung wegen der fehlenden Weisungsmöglichkeit der Hausmeister vor Ort gegenüber dem Reinigungspersonal, bei der Objektleitung reklamiert und i.d.R. erst am Folgetag behoben wird. Dies bedeutet aber de facto, dass die fehlende oder mangelhafte Reinigung nur noch finanziell, d.h. durch Rechnungskürzungen „geheilt“ werden kann und führt zwangsläufig zu einer allgemeinen Qualitätsverschlechterung, die auch immer wieder von den Schulleitungen beklagt wird. Die Eigenreinigung bietet dagegen die Möglichkeit, durch direkte Weisung an die Reinigungskräfte unmittelbar auf die Reinigungsleistung Einfluss zu nehmen.

Auch aus organisatorischer Sicht würde die Eigenreinigung einige Vorteile bringen. So wäre es beispielsweise denkbar, den Schließdienst auf die Reinigungskräfte zu übertragen, was eine Reduzierung des durch die KGSt festgestellten Personalbedarfs bei den Schulhausmeistern (bei allen Schulen mit Fremdreinigung) im Umfang von 0,75 VZ-Stelle bedeuten würde. Die Eigenreinigung könnte also - auch im Zusammenhang mit der Zentralisierung der Reinigungsaufsicht - zu einer Entlastung der Schulhausmeister beitragen.

Zur praktischen Überprüfung der wirtschaftlichen und organisatorischen Überlegenheit der Eigenreinigung schlägt die Verwaltung dem Werksausschuss vor, dies im Rahmen eines 2-jährigen Pilotprojekts zu überprüfen und dazu das Büro RMB Reinigungsmanagement Bönisch aus Bruchsal mit der fachlichen Begleitung und Evaluation zu beauftragen.

Hamacher
Werkleiter

Anlagen zur Vorlage:

- *Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Fremdreinigung vs. Eigenreinigung*
- *Honorarangebot RMB Reinigungsmanagement Bönisch zur fachlichen Begleitung und Evaluation des Pilotprojekts „Eigenreinigung“ vom 13.11.2015*



Anlage 1

RMB Reinigungsmanagement

Dipl. Vw. Swen Bönisch
Fachwirt Facility Management
(GEFMA)

Landkreis Ahrweiler

Wirtschaftlichkeitsstudie Eigen- vers. Fremdreinigung

- Abschlussbericht -

Studie im Auftrag des
Eigenbetriebes Schul- und Gebäudemanagement

RMB Reinigungsmanagement
Augsteiner 46
76646 Bruchsal
T +49(0)7251 - 30 70 83
F +49(0)7251 - 93 21 55
M +49(0)162 - 54 86 165
rmb.boenisch@web.de

1.0 Gegenstand der Untersuchung

Die derzeit beim Landkreis Ahrweiler bestehenden Reinigungsverträge wurden letztmals im Jahr 2010 mit Vertragsbeginn 01.01.2011 ausgeschrieben. Diese Verträge wurden auf unbestimmte Zeit geschlossen, müssen jedoch von Zeit zu Zeit auf Wirtschaftlichkeit geprüft werden.

Vor diesem Hintergrund hat der Eigenbetrieb Schul- und Gebäudemanagement Landkreis Ahrweiler eine Wirtschaftlichkeitsstudie zur Gebäudereinigung kreiseigener Liegenschaften beauftragt.

Gegenstand der vorliegenden Studie ist der Vergleich von Eigenbringung und Fremdbezug der Dienstleistung Gebäudereinigung unter besonderer Berücksichtigung von Mindestlohnanforderungen.

Im Focus der Analyse steht die Effizienz der Leistungserbringung, d.h. entsprechend dem ökonomischen Minimalprinzip wird untersucht, ob die Eigen- oder die Fremdreinigung einen vorgegebenen Qualitätsstandard in der Gebäudereinigung zu minimalen Kosten erreicht.

Als anerkannter Qualitätsstandard wird die DIN 77400 in Verbindung mit ergebnisorientierten Leistungsverzeichnissen zu Grunde gelegt.

2.0 Zielstellung der Studie

Ergebnisoffen soll mit der Studie eine Grundlage geschaffen werden, die Wirtschaftlichkeit der Gebäudereinigung kreiseigener Liegenschaften zu beurteilen. Das Ergebnis soll dabei die Grundlage für die künftige strategische Ausrichtung der Gebäudereinigung bilden.

3.0 Vorgehensweise

Im Rahmen einer Fallstudie werden die Kosten eines ausgewählten (Fremd)-Reinigungsobjekts des Kreises (Philipp Freiherr von Boeselager Realschule plus/ Ahrweiler) mit den hypothetischen Kosten einer Eigenreinigung verglichen. Hierbei werden zwei Szenarien zugrunde gelegt (s. Kap. 4.5 und 5.0).

4.0 Lohnkosten-Analyse Unterhaltsreinigung:

Tariflohn Öff. Dienst vers. Mindestlohn Privatwirtschaft

4.1 Tarifvertrag gem. TVöD

Kernstück des zum 01.10.2005 bundesweit eingeführten Tarifvertrages für den öffentlichen Dienst (TVöD) ist die neue Entgeltstruktur.

Für neu eingestellte Mitarbeiter, die einfachste Tätigkeiten ausüben, wurde eine neue Entgeltgruppe 1 (EG1) zwischen den Tarifparteien ausgehandelt.

Der Landkreis Ahrweiler bzw. der Eigenbetrieb hat die Möglichkeit, bei Neueinstellungen Reinigungskräfte gemäß EG1 Stufe 2 einzugruppieren.

Im Unterschied zum BAT bzw. BMT-G richten sich die Stufen der Entgeltstruktur nicht nach dem Alter der Beschäftigten.

Vielmehr ist der Aufstieg in Entwicklungsstufen innerhalb der Entgeltgruppen leistungsabhängig.

Weitere Neuerung der Tarifreform ist der Wegfall von Orts- und Sozialzuschlägen als zusätzlichem Entgeltbestandteil.

Erschwerniszuschläge werden u.a. bei besonders starker Schmutz- und Staubbelastung bezahlt. Entsprechende Arbeitsbedingungen sind jedoch in der Unterhaltsreinigung üblicherweise nicht zu erwarten.

Somit können Erschwerniszuschläge bei der nachfolgenden Kostenstrukturanalyse außer Acht gelassen werden.

4.2 Mindestlohn - Tarifvertrag Gebäudereinigerhandwerk

Bereits seit 2007 gilt im Gebäudereinigerhandwerk ein gesetzlicher Mindestlohn. Per Entsendegesetz sind auch ausländische Dienstleister verpflichtet, den gesetzlichen Mindestlohn zu bezahlen, sofern Sie einen Auftrag in Deutschland ausführen.

Der aktuelle Mindestlohntarifvertrag für das Gebäudereinigerhandwerk läuft bis 31.10.2015.

Seit 01.01.2015 beträgt der Mindestlohn für die Lohngruppe 1 (Reinigungskräfte in der Unterhaltsreinigung) 9,55 EUR/ Std.

4.3 Kostenstrukturen Eigen-/ Fremdreinigung

Nachfolgend eine Gegenüberstellung der Bestandteile der (Netto-)Stundenverrechnungssätze im Sinne einer Vollkostenrechnung.

Die quantitative Darstellung der Lohnstrukturen ist Teil der Vergleichsrechnung (s. **Anhang 1 und 2**) zur Fallstudie Realschule Ahrweiler.

Eigenreinigung	Fremdreinigung
Tariflohn gem. TVÖD zzgl.	Tariflohn gem. RTV Geb.R zzgl.
- Soziallöhne Bezahlte Feiertage Bezahlter Urlaub Fortzahlg. bei Krankheit Krankheitsvertretung Jahressondervergütung	- Soziallöhne Bezahlte Feiertage Bezahlter Urlaub Fortzahlg. bei Krankheit Krankheitsvertretung Sonderzahlg./Weihn.geld
- AG - Anteile zur Soz.Vers.	- AG - Anteile zur Soz.Vers.
- ZVK incl. Pauschalsteuer	
- Sonst. lohngeb. Kosten Unfallvers. Haftpflichtvers. (Beitr. Berufssorga.) (Schwerbehindertenabgabe)	- Sonst. lohngeb. Kosten Unfallvers. Haftpflichtvers. Schwerbehindertenabgabe
- Sach- und Betriebsmittel Reinigungsmaterial Maschinen - AfA	- Sach- und Betriebsmittel Reinigungsmaterial Maschinen - AfA
- Gemeinkosten (Overhead) Gehälter Fachaufsicht Personalrat Verwaltungsgemeinkosten	- Gemeinkosten (Overhead) Gehälter Obj. Leitung/QM Betriebsrat Verwaltungsgemeinkosten Gewerbsteuer Gewinn/Wagnis

4.4 Flexible Regelung der Arbeitszeiten

Der TVÖD bietet in § 6 die Möglichkeit durch Dienstvereinbarung eine flexible Arbeitszeitgestaltung vorzunehmen. So kann ein wöchentlicher Arbeitszeitkorridor von 45 Stunden eingerichtet werden.

Gem. § 6 Abs. 7 TVöD kann sich die tägliche Rahmenzeit in einer Spanne von bis zu 12 Std. (6:00 - 20:00 Uhr) bewegen. Ausgleich für zusätzlich geleistete Arbeitsstunden findet über Arbeitszeitkonten statt. Somit sind Überstunden erst ab der 46. Wochenstunde mit einem Zeitzuschlag zu entgelten.

Prinzipiell führt diese Arbeitszeitflexibilität zu einer erhöhten Effizienz der Eigenreinigung. Es wird empfohlen, hiervon Gebrauch zu machen, da auch bei privaten Dienstleistern solche Instrumente genutzt werden.

4.5 Vergleich Stundenlöhne/ Stundenverrechnungssätze

Das Monatsentgelt einer gem. TVöD EG1, Stufe 2 entlohten Reinigungskraft beträgt aktuell 1.670,94 EUR. Bezogen auf 168 Produktivstunden pro Monat ergibt sich ein Tariflohn von 9,94 € /Std.. Der TVöD - Tarif liegt damit über dem aktuellen gesetzl. Mindestlohn im Gebäudereinigerhandwerk (9,55 EUR/ Std.). Da der TVöD bei Neueinstellungen von Reinigungskräften eine Eingruppierung in EG1, Stufe 2 ermöglicht, wird in der weiteren Analyse primär dieser Tarif betrachtet. Der Vollständigkeit halber ist in den Modellrechnungen der Fallstudie auch die Variante enthalten, die eine Höhergruppierung der Reinigungskräfte in EG2, Stufe 1 berücksichtigt.

Um zu einer Vollkosten - Betrachtung zu kommen, sind zu den reinen Lohnkosten die **Lohnfolgekosten**, also die betriebl. Lohnnebenkosten, die Sozialversicherungsbeiträge, die sonst. lohngebundenen Kosten sowie die Sach- und Betriebsmittelkosten einschl. des betrieblichen Overhead (Gemeinkostenanteil) hinzuzurechnen.

Als Ergebnis dieser Kalkulation ergibt sich der **Stundenverrechnungssatz (SVS) zu Vollkosten** (s.a. Schema der Stundenverrechnungssätze in der Fallstudie **Anhang 1 und 2**).

Beim Vergleich des kommunalen mit dem privatwirtschaftlichen Stundenverrechnungssatz sind folgende strukturelle Unterschiede zu konstatieren:

- Im Unterschied zur Privatwirtschaft hat der kommunale Arbeitgeber - neben den sonst. Sozialversicherungsbeiträgen - Beiträge (aktuell 7,75% vom Tariflohn) in die Zusatzversorgungskasse des öff. Dienstes zu leisten.
- Nach Auskunft der Kreisverwaltung fallen Beiträge zu Berufsgenossenschaften sowie die Ausgleichsabgabe gem. Schwerbehindertengesetz nicht an.
- der kommunale Eigenbetrieb ist von Gewerbe- und Umsatzsteuer befreit.
- Da der kommunale Eigenbetrieb nicht gewinnorientiert arbeitet, ist der in der Privatwirtschaft relevante Aufschlag von "Gewinn und Wagnis" zu vernachlässigen.

Unter Berücksichtigung der o.g. strukturellen Unterschiede erfolgt der quantitative Vergleich der Stundenverrechnungssätze (SVS) von privatem Reinigungsdienstleister und der kommunalen Eigenreinigung in Form zweier **Szenarien**, denen folgende Annahmen zu Grunde liegen:

Szenario 1 "Die Sachmittel- und Gemeinkosten (Overheadkosten) des Eigenbetriebes entsprechen weitgehend denen des privaten Fremdreinigers".

*In diesem Szenario wird untersucht, wie sich der SVS zu Vollkosten entwickelt, wenn bis auf den Tariflohn (und dessen tarifgebundene und gesetzliche Sozialkostenanteile), den ZVK - Beitrag, die Gewerbesteuer und den Gewinnaufschlag **die Sach- und Betriebsmittelkosten sowie der Overhead von privatem und öffentlichem Anbieter identisch sind.***

Der als Referenzwert herangezogene "SVS Fremdreiniger" entspricht in Höhe und Struktur dem SVS eines aktuell für den Landkreis Ahrweiler tätigen Reinigungsdienstleisters.

Szenario 2 "Der Eigenbetrieb optimiert die Sachmittel- und Gemeinkosten (Overheadkosten) auf Basis der Richtwerte von KGSt und Bundesinnung der Gebäudereiniger".

In dieser Modellrechnung wird unterstellt, dass der Eigenbetrieb ein vorhandenes Optimierungspotential hinsichtlich der in Szenario 1 angenommenen betrieblichen Sach- und Gemeinkosten ausschöpfen kann.

Bei den Kostenkomponenten "Sach- und Betriebsmittel" sowie "Haftpflicht- und Unfallversicherung" werden die Richtwerte der Musterstundensatzkalkulation des Bundesinnungsverbandes der Gebäudereiniger als Optimalwerte herangezogen.

Für den Richtwert "Gemeinkosten (Overhead)" wird zu einen auf die Empfehlung der KGSt und hinsichtlich der Gehältern für Fachaufsicht/ Objektleitung wiederum auf die Musterrechnung der Gebäudereinigerinnung zurückgegriffen.

Damit wird in Szenario 2 sowohl mit Richtwerten einer Organisation der Privatwirtschaft (Gebäudereinigerinnung) wie auch der Kommunalwirtschaft (KGSt) gearbeitet mit dem Ziel, einen kostenoptimierten SVS darzustellen.

Im Einzelnen ergeben sich unter den zuvor dargestellten Annahmen folgende Stundenverrechnungssätze (s.a. entsprechende Tabellenblätter der Fallstudie in **Anhang 1 und 2**):

SVS Fremdreiniger: 17,27 EUR (netto) bzw. 20,55 EUR (brutto)

SVS Eigenreinigung EG1/St2 (Szenario 1): 18,72 EUR

SVS Eigenreinigung EG1/St2 (Szenario 2): 17,99 EUR

Der Fremdreiniger hat in der **Netto**-Betrachtung zunächst einen **vermeintlichen Kostenvorteil** gegenüber der Eigenreinigung von 8,4 % (Szenario 1) bzw. 4,2% (Szenario 2).

Berücksichtigt man allerdings, dass der Verkaufspreis des privaten Dienstleisters mit aktuell 19% Umsatzsteuer (wovon im Wege des Vorsteuerabzugs bei den Sach- und Betriebsmitteln eine teilweise Kompensation in Höhe von etwa 3-4% stattfindet) belastet wird, so ergibt sich ein anderes Bild:

Umsatzsteuerbefreiung verschafft der Eigenreinigung nunmehr einen Kostenvorsprung von 8,9% (Szenario 1) bzw. 12,5% (Szenario 2).

Mit der Fallstudie in Kap.5.0 wird der Kostenvergleich in absoluten Zahlen anhand eines konkreten Reinigungsobjektes dargestellt.

4.6 Qualitätsstandard und Leistungsmaß in der Unterhaltsreinigung

In der Kalkulation der Gebäudereinigung haben grundsätzlich 2 Faktoren eine preisbildende Funktion: Zum einen der zuvor hergeleitete Stundenverrechnungssatz zu Vollkosten und zum anderen die Flächenleistung.

Die von den Reinigungskräften zu erbringende Reinigungsleistung in Quadratmetern (Boden-)Reinigungsfläche pro Stunde ist u.a. abhängig von der baulichen Beschaffenheit der Reinigungsobjekte (bis hin zur sogn. Überstellung der zu reinigenden Oberflächen), von der eingesetzten Reinigungstechnik (ggf. mit Reinigungsautomaten), der fachlichen Qualität (Objekt-Schulung) der Reinigungskräfte, Rüst- und Wegezeiten sowie den im Leistungsverzeichnis festgelegten Reinigungshäufigkeiten und vom Auftraggeber gewünschten Reinigungsergebnissen.

Letzteres ist in der für die Fallstudie ausgewählten Realschule Ahrweiler in einem **ergebnisorientierten LV** (s. **Anhang 3**) gem. DIN 77400 definiert.

In der öffentlichen Ausschreibung des Jahres 2010 hat die Vergabestelle zur Absicherung einer Mindest-Reinigungsstundenzahl bereits **Richtwerte der Reinigungsleistung** vorgegeben.

Diese Maximalwerte der Flächenleistung (s. **Anhang 1 und 2**) werden in die Fallstudie übernommen und sowohl in der Fremd- wie auch Eigenreinigung als machbar zu Grunde gelegt.

5.0 Fallstudie: Kostenvergleichsrechnungen

Anhand einer Fallstudie zum Reinigungsobjekt **Realschule Ahrweiler** werden in zwei Varianten die Kosten der Unterhaltsreinigung verglichen (s. **Anhang 1 und 2**).

Szenario 1 Kosten Fremdreinigung vers. Kosten Eigenreinigung

Szenario 2 Kosten Fremdreinigung vers. Optimierte Kosten Eigenreinigung

Grundlage beider Vergleichsrechnungen sind wiederum die in Abschnitt 4.5 hergeleiteten Stundenverrechnungssätze zu Vollkosten.

Zusätzlich wird nun für die Berechnung der absoluten Kosten einer Unterhaltsreinigung die Leistung pro Quadratmeter Reinigungsfläche (s.a. Abschnitt 4.6) in die Kalkulation einbezogen.

Vereinfachend wird im Falle der Eigenreinigung angenommen, dass die eingesetzten Reinigungskräfte ein mit der Fremdreinigung vergleichbares Qualifikationsniveau aufweisen und dank vergleichbarer Reinigungsmittel und - Geräte in der Lage sind, eine Flächenleistung zu erbringen, die auch von einem externen Dienstleister zu fordern ist.

Die Produktivität wird somit in der Eigen - wie Fremdreinigung als identisch betrachtet.

Demnach unterscheiden sich Eigen- und Fremdreinigung in diesem Modell ceteris paribus allein durch die Struktur und Höhe der Stundenverrechnungssätze.

Im Gesamtkostenvergleich spielt die Umsatzsteuerbefreiung des kommunalen Eigenbetriebs - wie bereits in Abschnitt 4.5 dargestellt - die entscheidende Rolle.

Die Ergebnisse der Szenarien im Einzelnen (s.a. **Anhang 1 und 2**):

Betragen die Jahresreinigungskosten des Fremdreinigers in **Szenario 1** einschl. Umsatzsteuer 71.481,36 EUR, so ergäben sich durch Umstellung auf Eigenreinigung Jahreskosten von 65.099,78 EUR für die "Philipp Freiherr von Boeselager Realschule plus".

Szenario 2 unterstellt, dass die Sachmittel- und Overheadkosten entsprechend den Richtwerten von KGSt und Gebäudereinigerinnung optimiert werden und somit der Stundenverrechnungssatz gegenüber Szenario 1 um 3,9% sinkt.

Damit erhöht sich die Kosteneinsparung durch Eigenreinigung in dieser Modellrechnung auf jährlich 8.922,55 EUR bzw. 12,5% gegenüber der Fremdreinigung.

6.0 Organisations- und Investitionsbedarf kommunaler Eigenreinigung - Ein Pilotprojekt

Nachfolgend soll der notwendige Mitteleinsatz zum Start eines Pilotprojektes "Kommunale Eigenreinigung" umrissen werden.

Vorgeschlagen wird, etwa 2 - 3 Reinigungsobjekte (Schulen), welche aktuell in der Fremdvergabe sind, über einen Zeitraum von 2 Jahren in die kommunale Eigenreinigung zu übernehmen.

Die konkreten Objekte sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend benannt.

Als Basis für nachfolgende Überschlagskalkulation wird unterstellt, dass insgesamt ca. 15.000 m² Schulflächen zu reinigen sind; die Sanitärflächen, EG - Verkehrsflächen und ggf. Turnhallen 5 x wöchentlich sowie die Klassenräume u.ä. im Wechselturnus.

Daraus ergibt sich überschlägig eine durchschnittliche, arbeitstägliche Effektiv - Reinigungsfläche von ca. 10.000 m².

Unter Berücksichtigung eher vorsichtiger Leistungsansätze mit einem durchschnittlichen Leistungswert von 250 m²/h, müssen pro Reinigungstag etwa 40 Reinigungsstunden geleistet werden. Ca. 195 jährliche Arbeitstage der Schulreinigung (Unterhaltsreinigung) haben somit ein Arbeitszeitvolumen von ca. 7.800 produktiven Arbeitsstunden. Unterstellt man eine Differenz von jährlich 195 benötigten zu etwa 225 (unter Berücksichtigung von Urlaub- und Krankheitstagen) bezahlten Arbeitstagen pro Beschäftigten, so können durch geschickte Arbeitszeitplanung neben krankheitsbedingtem Ausfall auch einige Sonderarbeiten untergebracht werden.

In Abhängigkeit individueller Objektgröße bzw. kundenseitiger Vorgaben sollte von durchschnittlicher Arbeitszeit pro Beschäftigtem von 4 Stunden auszugehen sein, wodurch etwa 10 Reinigungskräfte für das Pilotprojekt benötigt werden.

Empfohlen wird - auch bei zeitlich befristeten Arbeitverträgen - die Einstellung von voll sozial-versicherungspflichtig Beschäftigten. Eine Beschäftigung von Geringverdienern hat für den Eigenbetrieb deutlich erhöhte Lohnzusatzkosten zur Folge.

Geht man von min. 64% Lohnfolgekosten (s. Szenario 2), so ist auf Basis des Tariflohns von 9,94 EUR/ Std. für 10 Reinigungskräfte mit Jahrespersonalkosten von etwa 147.000 EUR* zu rechnen.

Als Erstausrüstung (von Arbeitskleidung bis Servicewagen) ist pro Reinigungskraft - ohne Großgeräte wie Scheuerautomaten etc., deren Einsatz nur in bestimmten Fällen wirklich notwendig wäre - von Kosten in Höhe von ca. 1.500 EUR auszugehen.

Eine Waschmaschinen / Trockner - Kombi schlägt mit max. 15.000 EUR zu Buche.

In Summe können sich die anfänglichen Investitionen in Sachmittel auf etwa 30.000 EUR belaufen - ggf. weniger, falls Leasing in Frage kommt oder bereits Waschmaschinen in den Objekten vorhanden sein sollten.

Laufende Material - Verbrauchskosten incl. Verschleiß an Bezügen etc. sollten nicht mehr als € 0,05 - 0,08 pro Kalendermonat / m² kosten, somit jährlich etwa 14.000 EUR.

In die Projekt-Vorbereitungsphase fällt die individuelle Objekt-Kalkulation mit Arbeits- und Sachmittelbedarfsplanung und Erstellung der Reinigungs- und Revierpläne.

Diese Leistungen fallen üblicherweise in das Aufgabengebiet einer fachlich qualifizierten Objektleitung.

Im Falle einer Vergabe an externen Berater wären dafür einschl. vor - Ort - Präsenz ca. 5.000 EUR einzuplanen.

* ausgehend von 9.000 bezahlten Arbeitsstunden p.a.

Eine strategische Neuausrichtung, hin zur Einführung der Eigenreinigung erfordert - nicht anders als bei einem privaten Dienstleister - eine zentrale Steuerung der Reinigungskräfte und Durchführung einer zentralen Qualitätssicherung. Es bedarf somit - zusätzlich zum Reinigungspersonal - der Einstellung einer Objektleitung mit der Qualifikation eines Meisters des Gebäudereinigerhandwerks oder eines Hygienetechnikers.

In der modellhaften Betrachtung wird von einer Eingruppierung in Entgeltgruppe 8 ausgegangen. Im Gegenzug würde der Aufgabenbereich der Reinigungskontrolle bei den Schulhausmeistern, die in Mehrzahl in Entgeltgruppe 6 eingruppiert sind, wegfallen. Der Unterschiedsbetrag im monatlichen Tabellenentgelt zwischen Entgeltgruppe 6, Stufe 6 und Entgeltgruppe 8, Stufe 6 beträgt derzeit rd. 246 Euro brutto.

Zudem würde auch der Aufgabenbereich der administrativen Abwicklung auf die Position der Objektleitung übertragen. Diese Aufgaben werden derzeit von einem technischen Mitarbeiter des Eigenbetriebes in Entgeltgruppe 9 mit etwa 20% der Arbeitszeit wahrgenommen, sodass in der Gesamtbetrachtung davon ausgegangen werden kann, dass die Einrichtung einer zentral beim Gebäudemanagement angesiedelten Objektleitung weitgehend kostenneutral erfolgen kann.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle ergänzend auf die Ausführungen der KGSt-Organisationsuntersuchung für den Bereich der Schulhausmeisterdienste verwiesen, die - unabhängig von der Frage der Wirtschaftlichkeit der Eigenreinigung - auch bei der jetzigen Organisation der Fremdreinigung die Einrichtung einer zentral beim Gebäudemanagement angesiedelten Objektleitung vorgeschlagen hat.

In der Vorbereitungs- und Startphase muss neues Personal geschult, objektspezifisch eingewiesen und anfänglich intensiv angeleitet werden. Für Personalschulung und Reviervorbereitung ist etwa eine Woche zu veranschlagen.

Nach dem eigentlichen Projektstart werden für die Objektleitung eine Woche permanente Anwesenheit zur Begleitung sowie in den 3 darauf folgenden Wochen jeweils 2 Anwesenheitstage einzuplanen sein.

Zur Absicherung der gewünschten Reinigungsqualität sollte begleitend monatlich ein Kalendertag zur externen Qualitätssicherung vorgesehen werden.

7.0 Zusammenfassende Beurteilung

Zunächst sei darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung um eine statisch komparative Analyse handelt, die keine Prognose der künftigen Entwicklung der Kosten darstellt und insoweit von gegebenen Rahmenbedingungen ausgeht.

Das Ergebnis des Vergleichs von Fremd- und Eigenreinigungskosten führt unter den getroffenen Annahmen zu der Schlussfolgerung, dass die Rekommunalisierung der Gebäudereinigung für den Landkreis Ahrweiler vorteilhaft ist.

Bezogen auf die Reinigungsfläche bedeutet dies am Beispiel der "Philipp Freiherr von Boeselager Realschule plus" eine Einsparung

bei **Szenario 1** i.H.v. rd. **0,85 Euro pro m²**

bei **Szenario 2** i.H.v. rd. **1,19 Euro pro m²**.

Bezogen auf die gesamte Reinigungsfläche, die derzeit an externe Dienstleister vergeben ist (rd. 76.100 m²), bedeutet dies eine rechnerische Einsparung zwischen 65.000 und 90.000 Euro pro Jahr. Die jährlichen Fremdreinigungskosten liegen im Vergleich dazu derzeit bei etwa 800.000 Euro.

Zur Einordnung dieses Ergebnisses sei an dieser Stelle auf folgende Grundannahmen und Rahmenbedingungen hingewiesen:

(1) Die Leistungsfähigkeit kommunaler und privatwirtschaftlich beschäftigter Reinigungskräfte wird per se gleich gesetzt.

Dies erfordert ein dem Privatunternehmen vergleichbares operatives Management des Eigenbetriebes - von der Personalschulung über die Ausstattung mit Material und Geräten bis hin zur Führung der Mitarbeiter vor Ort.

Wie die Erfahrungen des Landkreises Ahrweiler zeigen, war die Beauftragung von Fremdreinigern regelmäßig mit einem erheblichen verwaltungsinternen Aufwand im Reklamationsmanagement verbunden.

Unzureichende Reinigungsleistungen können - gerade in der täglichen Unterhaltsreinigung - de facto nicht mehr nachgeholt werden. Mit der Eigenreinigung hat der Landkreis in der Funktion des weisungsbefugten Arbeitgebers die Möglichkeit, über direkte Steuerung (Leistungsvorgaben) und Kontrolle der Reinigungskräfte unmittelbar Einfluss auf die Produktivität zu nehmen. Bei Reinigungsmängeln besteht die Möglichkeit, unmittelbar eine Nachreinigung anzuordnen, während bei Fremdreinigung Mängel im Nachhinein nur noch finanziell - durch Rechnungskürzungen - abgewickelt werden können. Dies führt allerdings zu einem deutlichen Absinken des Qualitätsniveaus.

(2) Dem Eigenbetrieb gelingt es, die Sachmittel- und Betriebskosten sowie die Overheadkosten mindestens auf dem Niveau eines gewerblichen Dienstleisters zu realisieren.

Im Gebäudereinigerhandwerk hat der jahrelange, starke Wettbewerbsdruck bereits für eine Optimierung dieses Kostenblocks gesorgt.

Die Analyse der Stundenverrechnungssätze zeigt allerdings, dass der Anteil an Sach- und Betriebsmitteln, d.h. Reinigungs- und Verbrauchsmaterial sowie Abschreibung von Maschinen und Geräten lediglich 3,4% des Stundenverrechnungssatzes ausmacht. Die Kosten der Reinigung werden zu etwa 90% durch die Lohn- und Lohnfolgekosten bestimmt. In der Modellrechnung würde selbst ein - im Vergleich zum privaten Dienstleister - doppelt so teurer Einkauf zu Mehrkosten bei den Sach- und Betriebsmitteln in Höhe von lediglich rd. 0,22 Euro pro m² führen, sodass selbst unter dieser Annahme die Eigenreinigung deutlich günstiger wäre.

(3) Die Umsatzsteuerbefreiung auf Seiten des kommunalen Gebäudemanagements führt zu einem gravierenden strukturellen Wettbewerbsvorteil.

Für das kommunale Gebäudemanagement ergibt sich aus der steuerlichen Ungleichbehandlung von Eigenbetrieb und Unternehmen der Privatwirtschaft ein gravierender Vorteil: Bietet der Eigenbetrieb seine Dienstleistung ausschließlich für die eigenen Liegenschaften an, so ist er weder gewerbe- noch umsatzsteuerpflichtig. Ein privater Gebäudereiniger, welcher seine Dienste auf kommunalen Liegenschaften erbringt, hat dieses Privileg nicht.

(4) Der kommunale Arbeitgeber muss Beiträge in die Zusatzversorgungskasse des öffentlichen Dienstes einzahlen.

Ein Wettbewerbsnachteil entsteht dem Eigenbetrieb bei den Lohnfolgekosten, da er als kommunaler Arbeitgeber im Unterschied zum privaten Sektor Beiträge in die Zusatzversorgungskasse des öff. Dienstes leisten muss. Wie die Modellrechnungen gezeigt haben, überwiegt allerdings per Saldo der monetäre Vorteil aus der Umsatzsteuerbefreiung.

Abschließende Empfehlung:

Ich empfehle - unter Berücksichtigung der in dieser Wirtschaftlichkeitsanalyse getroffenen Grundannahmen - die Konkurrenzfähigkeit der Eigenreinigung im Rahmen eines 2-jährigen Pilotprojekts zu überprüfen. Aus Effizienzgründen sollten mindestens 2-3 Reinigungsobjekte einbezogen werden. Hierfür würden sich beispielsweise die Objekte im Los 1 der letzten Reinigungsausschreibung eignen (Rhein-Gymnasium, Januz-Korczak-Schule sowie Burgwegschule).

Voraussetzung ist allerdings - neben dem Einsatz eigener Reinigungskräfte - die Schaffung der administrativen Voraussetzungen im Gebäudemanagement durch gleichzeitige Zentralisierung der Objektleitung.

Notwendige Investitionen können durch Leasingverträge mit Kaufoption vermieden werden. Hierdurch sowie durch die Möglichkeit zum Abschluss befristeter Arbeitsverträge wäre eine jederzeitige Rückkehr zur Fremdreinigung durch Ausschreibung der Reinigungsleistungen möglich.

Nach Ablauf der Pilotphase schlage ich eine Evaluation auf der Grundlage dieser Erfahrungen vor. So könnte dann eine - wirtschaftlich und organisatorisch - gesicherte Entscheidung über die vollständige Rekommunalisierung der Gebäudereinigung oder die Rückkehr zur Fremdreinigung getroffen werden.

Bruchsal, den 20.10.2015

Anhang

A1 Fallstudie: Kostenvergleichsrechnung **Szenario 1**

A2 Fallstudie: Kostenvergleichsrechnung **Szenario 2**

A3 Leistungsverzeichnis Gebäudereinigung Realschule Ahrweiler

Szenario 1

Sach- und Overheadkosten dem privaten DL gleichgestellt

Landkreis Ahrweiler		Kosten Unterhaltsreinigung					
Gebäudereinigungsarbeiten							
Variante	Reinigungs-Objekte	Richtwert Reinigungs- leistung qm/Std.	Reinigungs- stunden pro Monat	Monatskosten Brutto (EUR)	Monatskosten Netto (EUR)	Jahreskosten Netto (EUR)	Jahreskosten Brutto (EUR)
1	Realschule Ahrweiler (Fremdreinigung)	279,33	289,83	5.956,78	5.005,70	60.068,37	71.481,36
2	Realschule Ahrweiler (Eigenreinigung EG1 St.2)	279,33	289,83	XXXXXXXXXXXX	5.424,98	65.099,78	XXXXXXXXXXXX
3	Realschule Ahrweiler (Eigenreinigung EG2 St.1)	279,33	289,83	XXXXXXXXXXXX	6.052,62	72.631,44	XXXXXXXXXXXX

Szenario 1

Sach- und Overheadkosten dem privaten DL gleichgestellt

StdVS Unterhaltsreinigung		Prozent	EUR
1. Tariflohn (Lohngruppe 1)		100,00%	9,55 €
2. Bezahlte Feiertage		4,62%	0,44 €
3. Bezahlter Urlaub		14,43%	1,33 €
4. Bezahlte Arbeitsausfälle		0,50%	0,05 €
5. Lohnfortzahlung im Krankheitsfall		3,24%	0,31 €
6. Zusätzliches Urlaubsgeld		3,42%	0,33 €
7. Jahressondervergütung		0,00%	0,00 €
8. Arbeitgeberanteil - Sozialversicherung		19,48%	1,83 €
Rentenversicherung		9,35%	0,89 €
Krankenversicherung		7,45%	0,71 €
Arbeitslosenversicherung		1,50%	0,14 €
Pflegeversicherung		1,18%	0,11 €
anteilig auf Summen 2. bis 7.		5,10%	0,49 €
9. Berufsgenossenschaft		1,76%	0,17 €
10. Ausgleichsabgabe Schwerbeh. - Gesetz		0,00%	0,00 €
11. Ind. produkt. Löhne / Betriebsrat + Folgek.		0,55%	0,05 €
12. Sonst. frw. Sozialleistungen / sonst. Aufw.		0,15%	0,01 €
13. Gehälter Techn. Angestellte / OL + Folgekosten		8,95%	0,85 €
14. Haftpflichtversicherung, Beiträge zur Berufsorganisation		0,85%	0,08 €
15. Zwischensumme (lohnabhängiger Kosten)		63,05%	6,02 €
16. Reinigungs- und Verbrauchsmaterial		3,25%	0,31 €
17. Abschreibung, Maschinen / Geräte		3,10%	0,30 €
18. Gemeinkosten		7,25%	0,69 €
19. Gewerbesteuer		1,70%	0,16 €
20. Risiko und Gewinn		2,50%	0,24 €
21. Verrechnungssatz Normalstunde		180,85%	17,27 €

TVÖD Entgeltgruppe 1, Stufe 2		Prozent	EUR
1. Tariflohn		100,00%	9,94 €
2. Bezahlte Feiertage		4,29%	0,43 €
3. Bezahlter Urlaub		13,15%	1,31 €
4. Bezahlte Arbeitsausfälle		0,23%	0,02 €
5. Lohnfortzahlung im Krankheitsfall		2,31%	0,23 €
6. Zusätzliches Urlaubsgeld		2,74%	0,27 €
7. Jahressonderzahlung		7,50%	0,75 €
8. Arbeitgeberanteil - Sozialversicherung		19,57%	1,94 €
Rentenversicherung		9,35%	0,93 €
Krankenversicherung		7,30%	0,73 €
Umlage 2 (Mutterschaftsaufwendungen)		0,24%	0,02 €
Arbeitslosenversicherung		1,50%	0,15 €
Pflegeversicherung		1,18%	0,12 €
ZVK incl. Pauschalsteuer		7,75%	0,77 €
anteilig auf Summen 2. bis 7.		5,91%	0,59 €
Sonst. Lohngebundene Kosten			
9. Beitrag Berufsorganisation (KGSt, Städtetag etc.)		0,00%	0,00 €
10. Ausgleichsabgabe Schwerbeh. - Gesetz		0,00%	0,00 €
11. Sonst. frw. Sozialleistungen / sonst. Aufw.		0,00%	0,00 €
12. Haftpflichtversicherung, Unfallversicherung		1,76%	0,17 €
Zwischensumme (lohnabhängiger Kosten)		65,21%	6,48 €
Sach- und Betriebsmittel - Kosten			
13. Reinigungs- und Verbrauchsmaterial		3,25%	0,32 €
14. Abschreibung, Maschinen / Geräte		3,10%	0,31 €
Gemeinkosten (Overheadkosten)			
15. Personalrat + Folgek.		0,55%	0,05 €
16. Verwaltungsgemeinkosten		7,25%	0,72 €
17. Gehälter Fachaufsicht/ Objektleitung		8,95%	0,89 €
Verrechnungssatz Normalstunde		188,31%	18,72 €

Sach- und Overheadkosten dem privaten DL gleichgestellt

TVÖD Entgeltgruppe 2, Stufe 1		Prozent	EUR
1. Tariflohn		100,00%	11,09 €
2. Bezahlte Feiertage		4,29%	0,48 €
3. Bezahlter Urlaub		13,15%	1,46 €
4. Bezahlte Arbeitsausfälle		0,23%	0,03 €
5. Lohnfortzahlung im Krankheitsfall		2,31%	0,26 €
6. Zusätzliches Urlaubsgeld		2,74%	0,30 €
7. Jahressonderzahlung		7,50%	0,83 €
8. Arbeitgeberanteil - Sozialversicherung		19,57%	2,17 €
Rentenversicherung		9,35%	1,04 €
Krankenversicherung		7,30%	0,81 €
Umlage 2 (Mutterschaftsaufwendungen)		0,24%	0,03 €
Arbeitslosenversicherung		1,50%	0,17 €
Pflegeversicherung		1,18%	0,13 €
ZVK incl. Pauschalsteuer		7,75%	0,86 €
anteilig auf Summen 2. bis 7.		5,91%	0,66 €
Sonst. Lohngebundene Kosten			
9. Beitrag Berufsorganisation (KGSt, Städtetag etc.)		0,00%	0,00 €
10. Ausgleichsabgabe Schwerbeh. - Gesetz		0,00%	0,00 €
11. Sonst. frw. Sozialleistungen / sonst. Aufw.		0,00%	0,00 €
12. Haftpflichtversicherung, Unfallversicherung		1,76%	0,20 €
Zwischensumme (lohnabhängiger Kosten)		65,21%	7,23 €
Sach- und Betriebsmittel - Kosten			
13. Reinigungs- und Verbrauchsmaterial		3,25%	0,36 €
14. Abschreibung, Maschinen / Geräte		3,10%	0,34 €
Gemeinkosten (Overheadkosten)			
15. Personalrat + Folgek.		0,55%	0,06 €
16. Verwaltungsgemeinkosten		7,25%	0,80 €
17. Gehälter Fachaufsicht/ Objektleitung		8,95%	0,99 €
Verrechnungssatz Normalstunde		188,31%	20,88 €

Szenario 2

Sach- und Overheadkosten nach Musterkalkulation Innung und KGSt-Werten optimiert

Landkreis Ahrweiler		Kosten Unterhaltsreinigung					
Gebäudereinigungsarbeiten							
Variante	Reinigungs-Objekte	Richtwert Reinigungs- leistung qm/Std.	Reinigungs- stunden pro Monat	Monatskosten Brutto (EUR)	Monatskosten Netto (EUR)	Jahreskosten Netto (EUR)	Jahreskosten Brutto (EUR)
1	Realschule Ahrweiler (Fremdreinigung)	279,33	289,83	5.956,78	5.005,70	60.068,37	71.481,36
2	Realschule Ahrweiler (Eigenreinigung EG1 St.2)	279,33	289,83	XXXXXXXXXXXXX	5.213,23	62.558,81	XXXXXXXXXXXXX
3	Realschule Ahrweiler (Eigenreinigung EG2 St.1)	279,33	289,83	XXXXXXXXXXXXX	5.816,38	69.796,50	XXXXXXXXXXXXX

Szenario 2

Sach- und Overheadkosten nach Musterkalkulation Innung und KGSt-Werten optimiert

TVÖD Entgeltgruppe 1, Stufe 2		Prozent	EUR
1. Tariflohn		100,00%	9,94 €
2. Bezahlte Feiertage		4,29%	0,43 €
3. Bezahlter Urlaub		13,15%	1,31 €
4. Bezahlte Arbeitsausfälle		0,23%	0,02 €
5. Lohnfortzahlung im Krankheitsfall		2,31%	0,23 €
6. Zusätzliches Urlaubsgeld		2,74%	0,27 €
7. Jahressonderzahlung		7,50%	0,75 €
8. Arbeitgeberanteil - Sozialversicherung		19,57%	1,94 €
Rentenversicherung		9,35%	0,93 €
Krankenversicherung		7,30%	0,73 €
Umlage 2 (Mutterschaftsaufwendungen)		0,24%	0,02 €
Arbeitslosenversicherung		1,50%	0,15 €
Pflegeversicherung		1,18%	0,12 €
ZVK incl. Pauschalsteuer		7,75%	0,77 €
anteilig auf Summen 2. bis 7.		5,91%	0,59 €
Sonst. Lohngebundene Kosten			
9. Beitrag Berufsorganisation (KGSt, Städtetag etc.)		0,00%	0,00 €
10. Ausgleichsabgabe Schwerbeh. - Gesetz		0,00%	0,00 €
11. Sonst. frw. Sozialleistungen / sonst. Aufw.		0,00%	0,00 €
12. Haftpflichtversicherung, Unfallversicherung		0,81%	0,08 €
Zwischensumme (lohnabhängiger Kosten)		64,26%	6,39 €
Sach- und Betriebsmittel - Kosten			
13. Reinigungs- und Verbrauchsmaterial		2,50%	0,25 €
14. Abschreibung, Maschinen / Geräte		2,20%	0,22 €
Gemeinkosten (Overheadkosten)			
15. Personalrat + Folgek.		0,55%	0,05 €
16. Verwaltungsgemeinkosten		0,95%	0,09 €
17. Gehälter Fachaufsicht/ Objektleitung		10,50%	1,04 €
Verrechnungssatz Normalstunde		180,96%	17,99 €

Szenario 2

Sach- und Overheadkosten nach Musterkalkulation Innung und KGSt-Werten optimiert

1. Tariflohn	100,00%	11,09 €
2. Bezahlte Feiertage	4,29%	0,48 €
3. Bezahlter Urlaub	13,15%	1,48 €
4. Bezahlte Arbeitsausfälle	0,23%	0,03 €
5. Lohnfortzahlung im Krankheitsfall	2,31%	0,26 €
6. Zusätzliches Urlaubsgeld	2,74%	0,30 €
7. Jahressonderzahlung	7,50%	0,83 €
8. Arbeitgeberanteil - Sozialversicherung	19,57%	2,17 €
Rentenversicherung	9,35%	1,04 €
Krankenversicherung	7,30%	0,81 €
Umlage 2 (Mutterschaftsaufwendungen)	0,24%	0,03 €
Arbeitslosenversicherung	1,50%	0,17 €
Pflegeversicherung	1,18%	0,13 €
ZVK incl. Pauschalsteuer	7,75%	0,86 €
anteilig auf Summen 2. bis 7.	5,91%	0,66 €
Sonst. Lohngebundene Kosten		
9. Beitrag Berufsorganisation (KGSt, Städtetag etc.)	0,00%	0,00 €
10. Ausgleichsabgabe Schwerbeh. - Gesetz	0,00%	0,00 €
11. Sonst. frw. Sozialleistungen / sonst. Aufw.	0,00%	0,00 €
12. Haftpflichtversicherung, Unfallversicherung	0,31%	0,03 €
Zwischensumme (lohnabhängiger Kosten)	64,26%	7,13 €
Sach- und Betriebsmittel - Kosten		
13. Reinigungs- und Verbrauchsmaterial	2,50%	0,28 €
14. Abschreibung, Maschinen / Geräte	2,20%	0,24 €
Gemeinkosten (Overheadkosten)		
15. Personalrat + Folgek.	0,55%	0,06 €
16. Verwaltungsgemeinkosten	0,95%	0,11 €
17. Gehälter Fachaufsicht	10,50%	1,18 €
Verrechnungssatz Normalstunde	180,96%	20,07 €

Anhang 3

Leistungsverzeichnis für die Gebäudereinigung (Unterhaltsreinigung, Grundreinigung, Fensterreinigung und Baufeinreinigung)

Objekt: Philipp Freiherr von Boeselager Realschule mit Sporthalle

1. Reinigungsgruppen (gem. DIN 77400)

Zusammenfassung von Raumarten in Verwaltungsgebäuden nach Funktion oder Nutzung sowie Gleichartigkeit im Reinigungsprozess.

A1 Klassenräume, Kursräume, Musikräume
A2 Fachräume, Werkräume, Mehrzweckräume
C Verwaltungs- und Büroräume, Bibliotheken
C1 Lehrerzimmer
D Funktionsräume, Lehrmittel, Unterrichtsvorbereitung, Sammlung
D1 Nebenräume
E EDV-Technik, Serverräume
F Foyer, Eingangsbereiche, Flure
F1 Sonst. Verkehrsflächen
F2 Treppenhäuser
G Schüleraufenthalt, Pausenräume
H1 Sanitärräume (Toiletten)
H2 Sanitärräume (Umkleiden, Waschräume, Duschen)
K1 Lehrküchen
L Lager, Abstellräume, Archive
M1 Sport- und Mehrzweckhallen
N Sonst. Räume im Sportbereich, Sportgeräte Räume
O Technikräume
P Windfänge

2. Raumkomponenten (gem. DIN 77400)

Definition: funktionelles oder bauliches Element eines Raumes

2.1 Hauptnutzungskomponente des Inventars

Inventarbestandteil, das sich aus der Funktion des Raumes ergibt, vorwiegend und regelmäßig, z. B. als Arbeitsplatz, genutzt wird und überdurchschnittlich hohen hygienischen Anforderungen unterliegt.

BEISPIELE:

in Büroräumen:	Schreibtisch mit Telefon, Schreibtischlampe, Papierkorb und Stühle
in Sanitärräumen:	Klosettbecken mit Papierhaltern, Urinale, Waschbecken mit Handtuchhaltern,
in Umkleieräumen:	Bänke, ggf. mit Garderobenleisten
bei Verkehrsflächen:	Sitzgruppen, Handläufe von Treppen

2.2 Restliches Inventar

Inventarbestandteile, die nicht Hauptnutzungskomponente sind

BEISPIELE in Büroräumen: Sideboards, Stehlampen, Garderobenständer, Bücherregale, Schränke,

2.3 Wände und Decken

Raumbegrenzende Gebäudeteile und fest mit ihnen verbundene Elemente, mit Ausnahme des Fußbodens

BEISPIELE: fest verbundene Elemente können sein Heizkörper, Fensterbänke, Lichtschalter, Steckdosen, Bilder, Einbauschränke, Wandflächen, Türen, Türrahmen, Beleuchtungskörper, Deckenflächen; im Sanitärbereich: Spiegel, Trennwände, Seifen- und Handtuchspender, Händetrockner

2.4 Fußboden

Bodenfläche und zugehörige Elemente

BEISPIELE: zugehörige Elemente können sein : Sockelleisten, Türschwellen, Schmutzfangmatten

2.5 Schwer einsehbarer Bereich

Fläche, die bei üblicher Nutzung eines Raumes nicht direkt einsehbar ist, sowie Bereiche über 1,80 m Höhe

BEISPIELE: Fliesen hinter Heizkörpern, Boden unter niedrigen Schränken, Schrankflächen > 1,80m Höhe

3. Verschmutzungsarten

Zusammenfassung von Verschmutzungen nach Art ihrer Entstehung

3.1 Abfallverschmutzung

Heruntergefallene oder weggeworfene Grobverschmutzung, die sich aufheben lässt

BEISPIELE Papier, Pflanzenblätter

3.2 nicht haftende Verschmutzung

Verschmutzung, die sich nicht direkt aufheben lässt

BEISPIELE Staub, Kies, Sand, Asche, Haare, Spinnweben, Krümel

3.3 haftende Verschmutzung

Verschmutzung, die auf einer begrenzten Fläche haftet

ANMERKUNG Hierunter sind auch haftende Verschmutzungen auf nicht begrenzten Flächeneinheiten eines Bereichs zu verstehen (z. B. Reinigungsmittelrückstände). Flecken sind unerwünschte Ablagerungen eines Materials (z. B. Kaffee, Tinte, Öl) oder örtlich begrenzte Verfärbungen bzw. optische Veränderungen auf einem anderen Material (z. B. Bodenbelag).

3.4 kumulative Verschmutzung

Verschmutzung, bei der ein und derselbe Verschmutzungstyp in einem begrenzten Bereich auftritt

BEISPIELE Krümel unter einem Stuhl, Blätter im Umfeld eines Blumentopfes, mit Griffspuren übersäter Tisch, Griffspuren an Türen und im Bereich von Lichtschaltern

4. Reinigungsarten

4.1 Aufgaben und Umfang

Unterhaltsreinigung (UR)

Definition

Die Unterhaltsreinigung dient der Sauberhaltung und der Substanzerhaltung der Reinigungsobjekte. Sie ist anhand der Leistungsbeschreibung und der Reinigungspläne durchzuführen. An gesetzlichen Feiertagen findet keine Unterhaltsreinigung statt. Innerhalb des durch den Reinigungsplan fixierten Zeitrahmens kann die gebäudeverwaltende Stelle die Wiederholung einzelner Arbeitsgänge oder ihre Intensivierung zu Lasten anderer Arbeitsgänge verlangen (z. B. Anpassung an Schlechtwetterlage).

Die Unterhaltsreinigung beinhaltet:

- Reinigung der Gegenstände der Innen- und Raumausstattung,
- Reinigung der Wände von Griff- und Fußspuren,
- Reinigung der Fußbodenbeläge,
- Reinigung der sanitären Einrichtungen,
- Reinigung der haustechnischen Einrichtungen bzw. Anlagen.

Grundlage für die Reinigungsarbeiten sind alle im Raumgruppenblatt aufgeführten Flächen und die beschriebenen Leistungskriterien des Leistungsverzeichnisses. Für Sonderleistungen erfolgt die schriftliche Festlegung über den Umfang und den Termin nach vorheriger Absprache zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer. Grundlage für die Berechnung ist der Stundenverrechnungssatz für Regiearbeiten. Die zeitliche Aufwendung muss nachweisbar durch den Auftragnehmer erfolgen.

Ausführung

Die zur Unterhaltsreinigung gehörenden Leistungen sind jederzeit fachgerecht und in der Weise auszuführen, dass ein einwandfreier Reinigungszustand erreicht wird. Alle im Reinigungsplan genannten Räume sind unter Wegrücken der beweglichen Einrichtungsgegenstände, ausgenommen schwer zu bewegende Gegenstände (wie Schreibtische, Schränke, größere Regale etc.), zu reinigen.

Heizkörper, Türen einschl. Rahmen sind feucht unter Verwendung von Neutralreinigern zu reinigen.

Die schmutzauffangenden Einrichtungen in den Eingangszonen der Gebäude sind besonders geeignet, zu verhindern, dass starker Schmutz in das Gebäude getragen wird. Schmutzfangmatten und Sauberlaufzonen sind passive Reinigungsgeräte, die der Dienstleister im eigenen Interesse durch regelmäßige Reinigung in gutem Zustand zu halten hat. Erkennt der Dienstleister einen zusätzlichen Bedarf bzw. Ersatzbedarf an Schmutzfangmatten, mit dem Ziel, Schmutzeintrag ins Gebäude zu verringern, so erfolgt die Beschaffung der Matten nach Rücksprache mit dem Auftraggeber auf Kosten des Auftragnehmers.

Die Fußböden in Toiletten sowie Wasch- und Badeanlagen, die Kachel- und Trennwände, Türen, Wasch-, Spül- und Ausgussbecken, Toiletten und Wandbeckenrinnen (innen und außen), Toilettensitze (obere und untere Fläche), Türgriffe und Griffe der Spülvorrichtungen sind nass zu reinigen.

Handläufe von Treppengeländern sowie Türdrücker und Schalter sind desinfizierend abzuwischen.

Desinfizierende Mittel (Flächendesinfektion) sind nur in den Bereichen des zu reinigenden Objektes einzusetzen, in denen es lt. LV vorgeschrieben ist. Im übrigen ist der Einsatz desinfizierender Mittel nur auf ausdrückliche Weisung der gebäudeverwaltenden Stelle gestattet.

Abfälle sind entsprechend der vorgesehenen Mülltrennung (Papier-, Bio-, Restmüll, Verpackungsmüll) zu erfassen und in die Sammelcontainer zu verbringen.

Grundreinigung (GR)

Definition

Die GR umfaßt die gründliche Reinigung und Pflege der Reinigungsobjekte. Sie ist nach schriftlicher Aufforderung des Auftraggebers und außerhalb der Unterhaltsreinigung während der Ferien durchzuführen.

Der zeitliche Ablauf ist mit dem Auftraggeber bzw. dem Hausmeister und der Schulleitung rechtzeitig abzustimmen.

Die GR ist nach Bedarf, den der Auftraggeber bestimmt, durchzuführen. Der Auftraggeber entscheidet über die zu reinigenden Flächen. Die Grundreinigung dient nicht zur Beseitigung einer mangelhaften Unterhaltsreinigung (UR).

Um die Häufigkeit aufwändiger Grundreinigungen von flexiblen Glattbelägen zu minimieren, hat der Auftragnehmer das anerkannte Verfahren der Pflegefilmergänzung bzw. Pflegefilmsanierung unter Einsatz wasserlöslicher Polymere in der laufenden Unterhaltsreinigung anzuwenden (siehe 4.2).

Eine Grundreinigung von Sanitärflächen erfolgt ausschließlich bei Objektübernahme durch den neuen Dienstleister.

Sanitärflächen sind generell im Zuge der UR so zu reinigen, daß eine weitere GR über die gesamte Vertragslaufzeit nicht erforderlich ist.

Die GR beinhaltet das Ein- und Ausräumen des beweglichen Inventars.

Leistungsbeschreibung der GR

Zur Grundreinigung gehören in der Regel folgende Tätigkeiten:

- Eine gründliche Reinigung des gesamten Böden und Treppen nach Ausräumen/ Wegrücken aller beweglichen Gegenstände und das Entfernen von Altversiegelung bzw. Sanieren der Pflegefilme auf den Glattbelägen.
Die sog. Hartversiegelung elast. Glattbeläge durch mind. 2 – fache Beschichtung mit nicht wasserlöslicher Kunststoffdispersion erfolgt nur auf besondere Anforderung des Auftraggebers bzw. sofern ausdrücklich ausgeschrieben.
- Eine gründliche Reinigung der Textilbeläge durch Sprühextraktion bzw. Shampooierung.
- Eine gründliche Naßreinigung aller Heizkörper, Türen (einschl. Schließkante) mit Türrahmen und –verkleidung, Fensterbänke, Scheuer- und Fußleisten (einschl. Fugenreinigung), festen Einbauten und Innenglasflächen.
- Eine gründliche Reinigung sämtlicher Einrichtungsgegenstände einschl. der Entfernung von Grafit, Filzstiftschmierereien, Kaugummiresten u.ä.
- Eine gründliche Reinigung (bis zur Decke) der abwaschbaren Wände und Fliesen einschl. der Entfernung von Grafit, Filzstiftschmierereien, Kaugummiresten und Kleberückständen.
- Eine gründliche Reinigung der Wand-Installationen wie Lichtschalter, Anschlußdosen, Kabelkanäle sowie Edelstahlverkleidungen an Wänden und Säulen.
- Reinigung der Deckenleuchten, Deckenabhängungen, Lüftungsöffnungen, Lautsprecher etc. sowie ggf. vorhandener Trägerelemente hat nach Bedarf und in Absprache mit dem Hausmeister zu erfolgen.
- In Sporthallen sind die Trennvorhänge, Sprossenwände, Wandverkleidungen (Staubentfernung bis Deckenhöhe) und die Sportgeräte gründlich zu reinigen.
Hinweis zur GR in den Sporthallen: Die Reinigung des Traggebälks, der Hallenbeleuchtung und sonstiger Deckenabhängungen werden nach Bedarf im Zuge der Fensterreinigungen (ggf. mit Steigereinsatz) gesondert beauftragt.

Vor Beginn jeder GR hat der Auftragnehmer Musterflächen in ausgewählten Räumen anzulegen. Das dort erzielte Reinigungsergebnis ist nach Abnahme durch den Auftraggeber auf allen Flächen umzusetzen.

Baufeereinigung (BR)

Definition

Die Baufeereinigung ist identisch mit den in der Praxis geläufigen Begriffen Bauschlussreinigung sowie Erstreinigung bzw. -pflege. Sie findet nach der Fertigstellung von Neubau-, Umbau- oder nach Renovierungsarbeiten statt.

Ziel/Ergebnis der BR

Gründliche Reinigung der Bodenbeläge, Türen, Türrahmen, Heizkörper, Fensterbänke, Fenster- und Rahmenreinigung beidseitig, Decken-Abhängungen, Beleuchtungseinrichtungen, Wände, Tafeln, Waschbecken und Armaturen sowie aller anderen Einbauten der Bausubstanz.

Ergebnis: Oberflächen sind schlierenfrei und staubfrei sowie frei von Handwerkerschmutz (Mörtel-, Gips-, Lackspritzer, Bohrstaub etc.), Schutzfolien, Etiketten und sonstigen anhaftenden Verschmutzungen.

Fenster- und Glasreinigung (FR)

Die Fenster-, Glas- und Rahmenreinigung umfaßt die beiderseitige fachmännische Reinigung aller Fassadenfenster, Oberlichter, Dachverglasung, Glaskuppeln und Innen-Oberlichter einschl. ggf. vorhandener Kunststoffverglasung (PVC, Acryl etc.).

Das Entfernen/ Abklingen von haftenden Verschmutzungen wie z.B. Aufkleberresten, Farbspritzern in üblichem Umfang ist im Einheitspreis für die Fensterreinigung enthalten. Die Arbeiten sind einwandfrei, ohne Streifen, Ränder und frei von Kalkrückständen auszuführen. Sie beinhalten die gründliche Reinigung des Rahmens, der Fensterflügel, der Falze, Dichtungen, Schließmechanismen und der Fensterbänke innen und außen. Zu den Fensterbänken gehören auch an bis zum Boden reichenden Verglasungen vorzufindenden Sockel, Friese, Konsolen und dergleichen. Zur Rahmenreinigung gehören auch Verblendungen/ Paneelen sowie Jalousienkästen und Führungsschienen. Eloxierter Aluminiumrahmen sind mit geeigneten Konservierungsmitteln gegen Verwitterung und Korrosion zu schützen und ggf. zu polieren.

Die Fenster-, Glas- und Rahmenreinigung ist i.d.R. mind. 1 x jährlich durchzuführen und mit dem Auftraggeber/ Hausmeister abzustimmen.

Die Arbeiten sind bauabschnittsweise nach Angabe des Hausmeisters oder eines Beauftragten des Auftraggebers ohne Unterbrechung (außer Samstage und Sonntage) mindestens halbtägig durchzuführen. Die Arbeiten werden täglich vom Beauftragten des Auftraggebers kontrolliert. Die dabei festgestellten Mängel sind noch am gleichen Tage, spätestens am nächsten Tage, falls dieser ein arbeitsfreier Tag ist, noch am gleichen Tage zu beseitigen. Nach Beseitigung dieser Mängel können die Arbeiten fortgesetzt werden.

Sollte auch die Nachreinigung nicht zufriedenstellend sein, behält sich der Auftraggeber das Recht vor, die Fertigstellung der Arbeiten auf Kosten des Auftragnehmers einem anderen Unternehmen zu übertragen.

Die Arbeiten sind so zügig durchzuführen, daß pro 500 qm Fensterfläche nicht mehr als ein Arbeitstag benötigt wird.

Die Abnahme der Arbeiten erfolgt bauabschnittsweise.

4.2 Reinigungsverfahren – Arbeitsgänge

Das anzuwendende Verfahren, die Häufigkeit der einzelnen Arbeitsgänge und der Umfang der Reinigungsflächen ergeben sich jeweils aus dem Leistungsverzeichnis und der Flächenzusammenstellung. Die Arbeitsgänge für die Fußbodenreinigung nach dem Leistungsverzeichnis werden wie folgt beschrieben:

Kehren

Manuelle oder maschinelle, trockene mechanische Entfernung von aufliegendem (leicht gebundenem) Schmutz (Staub, Sand, Laub, Papierknäuel etc.) mit Borstenerzeugnissen (Besen, Bürsten, Kehrwalze, Bürstwalze) und Aufnahme in ein Behältnis.

Feuchtwischen

Mit einem Gerät (Feuchtwischgerät mit Baumwoll- oder Synthetikflaumer, Gazetüchern, Einweg-tüchern u. ä.) wird lose aufliegender Feinschmutz vom Fußboden entfernt. Bei Grobverschmutzung ist auszufegen. Flamer, Gazetücher, Einwegtücher u. ä. sind entsprechend häufig zu wechseln.

Erfolgt am gleichen Tag eine Nassreinigung, sind grobe Verschmutzungen vorher ebenfalls durch Ausfegen bzw. Ausmoppen zu beseitigen.

Nasswischen

Manuelle Nassreinigung mit Reinigungstextilien zur Beseitigung von haftenden Verschmutzungen (Getränkeflecken, Straßenschmutz etc.) Diese Methode kann auch unter Verwendung von geeigneten Mitteln zur desinfizierenden Fußbodenreinigung eingesetzt werden; unter Verwendung von Wischpflegemitteln erzielt man gleichzeitig einen Pflegeeffekt (Pflegefilmergänzung).

Die hierbei eingesetzten Geräte sollen aus Gründen der Wirtschaftlichkeit modernen technischen Standard aufweisen (z. B. Doppelfahreimer oder Servicewagen einschl. Wanne mit dem sogenannten Nassmopp oder mit einem Breitwischgerät).

Hinweis:

Bei Bodenbelägen mit offenen Nahtstellen und/oder Abschlusskanten haben die mit der Reinigung Beauftragten zu prüfen, ob eine Nassreinigung im vollen Umfang angewendet werden darf oder durch ein anderes Verfahren ersetzt werden muss!

Nasswischen zweistufig (Nasswischverfahren)

Zweistufen-Methode: 1. Beim ersten Arbeitsgang wird mit Reinigungstextilien soviel Reinigungsflüssigkeit auf den Belag gebracht, das haftende wassergebundene Verschmutzungen aufgeweicht bzw. abgelöst werden. In der zweiten Arbeitsstufe wird die überschüssige Schmutzflüssigkeit wieder mit Reinigungstextilien aufgenommen.

Ausbürsten

Ausbürsten ist Polieren der Hartbeläge und Lösen des haftenden Schmutzes sowie Vergüten des vorhandenen Pflegefilms mit einer Reinigungsmaschine.

Cleanern (Spraymethode)

Das Cleanermittel wird mit einem Handsprühkännchen oder durch eine Sprühvorrichtung an einer Bodenreinigungsmaschine punktuell auf der Belagsfläche verteilt, wo hartnäckige Flecken sowie abgenutzte Pflegefilme vorhanden sind; anschließend werden die bearbeiteten Stellen maschinell unter Verwendung von geeigneten Cleanerpads poliert.

Pflegemittel auftragen

Die Fußbodenflächen werden nach vorheriger Reinigung mit einem Pflegefilm versehen (Geräte: Fahreimer und Wagen).

Staubsaugen (nur Textilien)

Absaugen der Textilbeläge mit einem leistungsfähigen Industriestaubsauger oder mit einer Klopff- oder Bürstensaugmaschine.

Flecken entfernen (nur Textilien)

Flecken auf Textilbelägen werden mit chemischen oder mechanischen Mitteln entfernt (detachiert).

Polieren

Geläufig ist auch der Begriff Bohnern. Maschinelle Behandlung mit Bürstenerzeugnissen oder Pads (Bodenreinigungsscheiben) auf unbehandelten oder mit Pflegemittel behandelten nichttextilen Glattbelägen. Ziel/Ergebnis: Oberflächen sind frei von Verkehrsspuren, Absatzstrichen und Getränkeflecken. Die Optik des Pflegefilms ist einheitlich; je nach Art der Pflegesubstanzen spezielle Glanzerzeugung. Hinweis: Die Trittsicherheit darf nicht eingeschränkt werden.

(Trocken-)Shampooierung

Reinigen des Belages mit Bürstsaugmaschinen unter Verwendung einer geeigneten Shampoolösung; anschließend Absaugen der Schmutzflotte (Schaum).

Nassshampooierung

Im Gegensatz zur Trockenshampooierung ist der nasse Schaum reinigungsaktiver. Die Methode kommt zur Grundreinigung von textilen Belägen zum Einsatz.

Bürstsaugen

Mechanisches Bürsten des Belages und trockenes Absaugen von lose aufliegenden oder mechanisch auf der Oberfläche haftenden Verschmutzungen mittels Bürstsaugmaschine.

Sprühextraktion

Einsprühen der Reinigungslösung unter Druck (evtl. mit mechanischer Unterstützung durch Bürsten) bei gleichzeitigem Absaugen der Schmutzflotte.

Ziel/Ergebnis: Oberfläche, die frei von haftenden, in die Polschicht (Flor) eingedrungenen Verschmutzungen ist, ebenso von Staub und Flaum.

Garnpad-/Faserpadreinigung

Methode zur Zwischenreinigung von textilen Belägen. Nach dem Aufsprühen einer Reinigungschemikalie erfolgt eine Bearbeitung mit speziellen Garnpads (Faserpads) unter Verwendung einer Einscheibenmaschine. Hinweise: Diese Methode ist besonders für feuchtigkeitsempfindliche Beläge (z.B. Nadelfilz) geeignet.

Pflegefilmsanierung (PFS)

Methode zur Verlängerung von Grundreinigungsintervallen auf flexiblen Glattbelägen.

Ausführung als trockene oder nasse PFS möglich. Durch das maschinelle (Highspeedmaschine) Anschleifen (Naß- oder Trockenverfahren) abgenutzter Pflegefilme, anschließenden Neuauftrag von Polymer-Emulsion und Auspolieren nach kurzer Abtrocknung ist eine Ausbesserung von „Laufstraßen“ und partiell abgenutzten Pflegefilmen in der laufenden Unterhaltsreinigung möglich. Aufwändige (Boden-) Grundreinigungen können durch die PFS hinausgezögert werden.

4.3 Reinigungsmethoden für Ausstattung und Einrichtung - Arbeitsgänge

Das anzuwendende Verfahren, die Häufigkeit der einzelnen Arbeitsgänge ergeben sich aus dem Leistungsverzeichnis und den Kalkulationsblättern. Die Arbeitsgänge für die Reinigung an Ausstattungs- und Einrichtungsgegenständen nach dem Leistungsverzeichnis werden wie folgt beschrieben:

Inhalt entleeren und entsorgen

Der Inhalt von verschiedenen Behältern wird entleert und getrennt gesammelt sowie anschließend fachgerecht entsorgt.

Inhalt Wiederverwertung zuführen

Der getrennt gesammelte Inhalt verschiedener Behälter wird der Wiederverwertung zugeführt (z. B. Alu, Glas, Papier, Gelber Sack etc.)

Bestücken

Ein Gegenstand (z. B. Handtuchhalter, Seifenspender etc.) wird neu mit Verbrauchsmaterialien (z. B. Papierhandtücher, Seifenlösung etc.) versehen.

Auswechseln

Ein Gegenstand wird gegen einen anderen ausgetauscht. (z. B. WC-Bürsten)

Entstauben/Spinnweben entfernen

Staubentfernung entweder mittels eines Trockensaugers oder mit Reinigungstextilien (z. B. Microfasertuch) vom Gegenstand; Spinnweben werden mit Trockensauger oder Besen entfernt.

Feucht reinigen

Lose aufliegender und leicht haftende Verschmutzungen werden manuell mit einem nassen, stark entwässertem Schwammtuch oder ähnlichem vom Gegenstand entfernt.

Nass reinigen

Haftende Verschmutzungen (z. B. Getränkeflecken, fetthaltige Verschmutzungen, Tinte) werden manuell mit einem nassen, wenig entwässertem Schwammtuch oder ähnlichem vom Gegenstand entfernt.

Nass reinigen und nachtrocknen

Haftende Verschmutzungen werden manuell mit einem nassen Schwammtuch oder ähnlichem vom Gegenstand entfernt. Anschließend wird die Feuchtigkeit mit einem trockenen Reinigungstuch oder ähnlichem aufgenommen.

Griffspuren/Spritzer/Flecken entfernen

Griffspuren, Spritzer oder Flecken werden punktuell und gezielt durch Feucht- oder Nassreinigung ggf. anschließend nachtrocknen bzw. polieren- vom Gegenstand entfernt. Bei hartnäckigen Flecken ist ein Fleckentfernungsmittel zu verwenden.

Pflegend behandeln

Der gereinigte Gegenstand ist mit einem geeignetem Pflegemittel eingepflegt.

Desinfizierendes Reinigen

Der Gegenstand wird mit geeigneten Desinfektionsreinigern gleichzeitig durch Nassreinigung oder Nassscheuern gereinigt und desinfiziert.

Sonstiges

Maschinen, Geräte, Reinigungs- und Pflegemittel, Desinfektionsmittel

Nach beendeter Reinigung sind Maschinen, Geräte, Reinigungs- und Pflegemittel bzw. Desinfektionsmittel arbeitstäglich zu säubern und wieder fortzuräumen, alle Einrichtungsgegenstände wieder an ihren ursprünglichen Platz zu stellen. Die Fenster, Türen und Lüftungsklappen sind zu schließen, die Beleuchtung auszuschalten und die Schlüssel an der für die Aufbewahrung bestimmten Stelle niederzulegen. Der Auftragnehmer verwendet Reinigungs- und Pflegemittel, die dem Auftraggeber namentlich und mit Herstellerangabe bekannt gegeben werden. Sofern mit Desinfektionsmitteln gearbeitet werden muss, sind nur solche Mittel zu verwenden, die in der DGHM-Liste aufgeführt sind. Es sind Dosiereinrichtungen zu verwenden. Die zur Reinigung eingesetzten Mittel müssen dem Aspekt der Arbeitssicherheit und der Umweltverträglichkeit Rechnung tragen. Entsprechende Datensicherheitsblätter sind bei Aufforderung den Angebotsunterlagen beizufügen. Die Reinigungsmittel und -geräte beschafft der Auftragnehmer.

Regeln der Anwendungstechnik

Bei der Reinigung sind die anerkannten Regeln der Anwendungstechnik zu beachten. Alle vom Auftragnehmer eingesetzten Geräte müssen den Anforderungen der vorgeschriebenen DIN Vorschriften bzw. den VDE Vorschriften entsprechen. Die einschlägigen Arbeitsschutzbestimmungen sind einzuhalten. Insbesondere sind die Reinigungskräfte in der Anwendung von Desinfektionsmitteln und Produkten gem. Gefahrstoff-VO regelmäßig zu schulen (Unterweisungsnachweise). Der fachkundige Einsatz ist durch den Auftragnehmer zu gewährleisten.

Reinigungszeiten

a) in Schul- und Verwaltungsgebäuden:
Die Reinigungszeiten sind objektspezifisch mit den zuständigen Hausmeistern abzustimmen. I.d.R. kann in den Schulen nicht vor 15:00 Uhr mit der Reinigung begonnen werden. In den Verwaltungsobjekten sind die Öffnungs- und Dienstzeiten zu beachten. Die Reinigung ist innerhalb der zuschlagsfreien Arbeitszeit zu beenden.

b) in Sporthallen:
Die Reinigung der Turn- und Sporthallen ist von Montag bis Freitag i.d.R. ab 22:00 Uhr möglich. Der Belegungsplan wird dem Dienstleister bekannt gegeben. Für den Fall einer **Wochendbelegung** ist die Reinigung statt am Freitag am darauffolgenden Montag-Morgen auszuführen. Grundsätzlich ist die Reinigung morgens so rechtzeitig zu beenden, daß alle Flächen abgetrocknet sind, wenn die Nutzung/ der Unterricht beginnt. Um dies zu gewährleisten, kann die Reinigung nach Absprache mit dem Auftraggeber auch vor 5:00 Uhr beginnen. Die Reinigung sollte regelmäßig gegen 7:00 Uhr abgeschlossen sein.

Reinigung in Ferienzeiten

Der Dienstleister hat bei Raumbelagungen (z.B. Schulverwaltung) in Ferienzeiten auf Anforderung die betr. Bereiche zu reinigen. Abrechnung erfolgt auf Stundennachweis.

Waschmaschinen zur Nutzung durch den Dienstleister

Das Aufstellen und der Betrieb von Maschinen zum Waschen der Moppbezüge, Tücher und sonstigen Reinigungstextilien in den Objekten ist nur nach Rücksprache mit dem Auftraggeber zulässig.

Ist das Waschen vor Ort nicht möglich, so hat der Dienstleister verschmutzte Reinigungstextilien regelmäßig abzuholen und zu ersetzen.

5. Tabellarische Leistungsbeschreibung Unterhaltsreinigung

In der folgenden Leistungsmatrix sind Reinigungsergebnisse kombiniert mit Mindestreinigungshäufigkeiten.

In Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten (z.B. erhöhtes Schmutzaufkommen durch außergewöhnliche Nutzungsfrequenz oder Witterungseinfluß) kann eine häufigere Leistungserbringung im Ausnahmefall notwendig sein, um das geforderte Reinigungsergebnis zu erzielen. Die damit verbundene Flexibilität in der Leistungserbringung hat der Reinigungsdienstleister in sein Angebot einzukalkulieren. Nach Absprache mit dem Auftraggeber kann eine erhöhte Leistungserbringung u. U. an anderer Stelle durch verminderte Reinigungshäufigkeit kompensiert werden.

5 x w	Die Reinigung erfolgt fünfmal in der Woche (täglich Montag bis Freitag)
3 x w	Die Reinigung erfolgt dreimal wöchentlich nach Absprache mit dem Nutzer/ Auftraggeber
2,5 x w	Die Reinigung erfolgt im Wechseltturnus nach Absprache mit dem Nutzer/ Auftraggeber
2 x w	Die Reinigung erfolgt zweimal wöchentlich nach Absprache mit dem Nutzer/ Auftraggeber
1 x w	Die Reinigung erfolgt einmal wöchentlich am Freitag (bzw. nach Absprache mit AG)
2 x m	Die Reinigung erfolgt zweimal monatlich am ersten Arbeitstag des Monats und in der Monatsmitte (15. des Monats bzw. darauffolgender Arbeitstag)
1 x m	Die Reinigung erfolgt einmal monatlich (bzw. 0,25 x wöchentlich) am ersten Arbeitstag des Monats.
n x j	Häufigkeit pro Jahr
n.B	„nach Bedarf“: Die Reinigung erfolgt nach Bedarf, d.h. bei jedem Reinigungsdurchgang auf der betr. Fläche ist die Notwendigkeit der Reinigung/Pflegemaßnahme zu überprüfen. Ist in der Spalte „n.B.“ eine Häufigkeit angegeben, so ist die Reinigung <u>mindestens</u> in der angegebenen Häufigkeit auszuführen.

HE: „nach Herstellerempfehlung“: Der Dienstleister hat beim Auftraggeber bzw. beim Hersteller des Bodenbelages eine Pflegeempfehlung einzuholen und diese entsprechend der örtlichen Flächenfrequentierung, dem Schmutzaufkommen und dem Alter/ Zustand des Bodenbelages umzusetzen. Anwendung ist mit dem Auftraggeber abzustimmen.

ANMERKUNG: Im Einzelfall vom LV abweichende Häufigkeiten sind in den Kalkulationsblättern der Objekte für die betr. Räume/ Flächen angegeben und vom Dienstleister in den Reinigungsplänen umzusetzen.

Die Leistungen des LV sind dann in entsprechender Häufigkeit zu erbringen.

Tabelle A1

Reinigungsgruppe	Reinigungsturnus					
	5 x w	2,5 x w	2 x w	1 x w	2 x m	1 x m
A1 Klassenräume, Kursräume, Musikräume						
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: Entfernen Nicht haftender und haftender Verschmutzungen mit <u>vorheriger</u> Grobschmutzentfernung Textile Böden: Bürstsaugen. Fleckentfernung n.B.		X				
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: pflegen, Pflegefilm ergänzen				HE		
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: (Maschinelles) Entfernen von Absatzspuren und Kaugummis						
Garderobenleisten/-Haken: entstauben						
Tischoberflächen, Untertischablagen, Stühle: Entfernen von Abfällen und haftender und nicht haftender Verschmutzungen, anschließend Aufstuhlen Defekte/ fehlende Stuhl- und Tischgleiter sind dem Hausmeister zu melden,		X				
Projektierwände, Kartenständer, Overheadprojektor: Entfernen haftender und nicht haftender Verschmutzungen,				X		
Mobiliar von außen (bis 1,80 m Höhe), <u>wenn frei zugänglich</u> : Entfernen haftender und nicht haftender Verschmutzungen (Griffspuren und Verstaubung)		X				
Schränke, Vitrinen von außen, Regale (<u>über</u> 1,80 m Höhe): Entfernen von Abfall, haftender und nicht haftender Verschmutzungen (soweit frei zugänglich)						
Abfallbehälter leeren (ggf. nach Fraktionen getrennt).mit Beutel versehen, haftende Verschmutzungen entfernen	X					
Türen, Türrahmen, Wände, Anschlussdosen, Schalter: Entfernen haftender und nicht haftender Verschmutzungen <u>ganzflächig</u>						
Türen, Türrahmen, Türdrücker- und Blenden, Lichtschalter: <u>Griffspuren</u> entfernen		X				
Wasch- und Ausgussbecken, Fliesen, Spiegel, Konsolen, Armaturen, Kreideablage : Entfernen haftender und nicht haftender Verschmutzungen	X					
Handtuch-/Seifenspender: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen, Spender auffüllen		X				
Fensterbänke, Kabelkanäle (<u>soweit nicht überstellt</u>): Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X		
Heizkörper, -verkleidungen, -rohre: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen						
Fußleisten: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen						
Innenglas: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X		
Spinnweben entfernen						

Tabelle A 2

Reinigungsgruppe	Reinigungssturnus					
	5 x w	2,5 x w	2 x w	1 x w	2 x m	1 x m
A 2 Fachräume, Werkräume, Mehrzweckräume						
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: Entfernen nicht-haftender und haftender Verschmutzungen mit <u>vorheriger</u> Grobschmutzentfernung Textile Böden: bürstsaugen. Fleckentfernung n.B.		X				
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: pflegen, Pflegefilm ergänzen				HE		
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: (Maschinelles) Entfernen von Absatzspuren und Kaugummis						
<u>Garderobenleisten/-Haken: entstauben</u>						
Tischoberflächen, Untertischablagen, Stühle: Entfernen von Abfällen und haftender und nicht-haftender Verschmutzungen, Anschließend Aufstuhlen, Defekte/ fehlende Stuhl- und Tischgleiter sind dem Hausmeister zu melden,		X				
Polstermöbel: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen, saugen						
Projektorwände, Kartenständer, Overheadproj.: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen,				X		
Möbiliar von außen (bis 1,80 m Höhe), <u>wenn frei zugänglich</u> : Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen (Griffspuren und Verstaubung)		X				
Schränke, Vitrinen von außen, Regale (<u>über 1,80 m</u> Höhe): Entfernen von Abfall, haftender und nicht-haftender Verschmutzungen (soweit frei zugänglich)						
Abfallbehälter leeren (ggf. nach Fraktionen getrennt).mit Beutel versehen, haftende Verschmutzungen entfernen	X					
Türen, Türrahmen, Wände, Anschlussdosen, Schalter: Entfernen haftender und nicht haftender Verschmutzungen <u>ganzflächig</u>						
Türen, Türrahmen, Türdrücker- und Blenden, Lichtschalter: <u>Griffspuren</u> entfernen		X				
Wasch- und Ausgussbecken, Fliesen, Spiegel, Konsolen, Armaturen, Kreideablage : Entfernen haftender und nicht haftender Verschmutzungen	X					
Handtuch-/Seifenspender: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen, Spender auffüllen		X				
Fensterbänke, Kabelkanäle (<u>soweit nicht überstellt</u>): Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X		
Heizkörper, -verkleidungen, -rohre: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen						
Fußleisten: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen						

Fortsetzung	5 x w	2,5 x w	2 x w	1 x w	2 x m	1
Innenglas: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X		
Spinnweben entfernen						

Tabelle C

Reinigungsgruppe	Reinigungsturnus					
	5 x w	3 x w	2 x w	1 x w	2 x m	1
C Verwaltungs- und Büroräume, Bibliotheken						
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: Entfernen nicht-haftender und haftender Verschmutzungen mit <u>vorheriger</u> Grobschmutzentfernung Textile Böden: bürstsaugen. Fleckentfernung n.B.		X				
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: pflegen, Pflegefilm ergänzen				HE		
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: (Maschinelles) Entfernen von Absatzspuren						
<u>Garderobenleisten/-Haken: entstauben</u> Tischoberflächen, Telefone/ Tischlampen, Stühle: Entfernen von haftender und nicht-haftender Verschmutzung, Defekte/ fehlende Stuhl- und Tischgleiter sind dem Hausmeister zu melden		X				
Polstermöbel: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen, saugen				X		
Mobiliar von außen (bis 1,80 m Höhe), <u>wenn frei zugänglich</u> : Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen (Griffspuren und Verstaubung)		X				
Schränke, Vitrinen von außen, Regale (<u>über</u> 1,80 m Höhe): Entfernen von Abfall, haftender und nicht-haftender Verschmutzungen (soweit frei zugänglich)						
Abfallbehälter leeren (ggf. nach Fraktionen getrennt).mit Beutel versehen, haftende Verschmutzungen entfernen	X					
Türen, Türrahmen, Wände, Anschlussdosen, Schalter: Entfernen haftender und nicht haftender Verschmutzungen <u>ganzflächig</u>						
Türen, Türrahmen, Türdrücker- und Blenden, Lichtschalter: <u>Griffspuren</u> entfernen		X				
Wasch- und Ausgussbecken, Fliesen, Spiegel, Konsolen, Armaturen, Kreideablage : Entfernen haftender und nicht haftender Verschmutzungen	X					
Handtuch-/Seifenspender: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen, Spender auffüllen		X				
Fensterbänke, Kabelkanäle (<u>soweit nicht überstellt</u>): Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X		

Fortsetzung	5 x w	3 x w	2 x w	1 x w	2 x m	1
Heizkörper, -verkleidungen, -rohre: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen						
Fußleisten: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen						
Innenglas: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X		
Spinnweben entfernen						

Tabelle C 1

Reinigungsgruppe	Reinigungsturnus					
	5 x w	3 x w	2 x w	1 x w	2 x m	1
C 1 Lehrerzimmer						
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: Entfernen nicht-haftender und haftender Verschmutzungen mit <u>vorheriger</u> Grobschmutzentfernung Textile Böden: bürstsaugen. Fleckentfernung n.B.		X				
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: pflegen, Pflegefilm ergänzen				HE		
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: (Maschinelles) Entfernen von Absatzspuren						
Garderobenleisten/-Haken: entstauben						
Tischoberflächen, Telefone/ Tischlampen, Stühle: Entfernen von haftender und nicht-haftender Verschmutzung, Defekte/ fehlende Stuhl- und Tischgleiter sind dem Hausmeister zu melden		X				
Polstermöbel: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen, saugen				X		
Mobiliar von außen (bis 1,80 m Höhe), <u>wenn frei zugänglich</u> : Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen (Griffspuren und Verstaubung)		X				
Schränke, Vitrinen von außen, Regale (<u>über</u> 1,80 m Höhe): Entfernen von Abfall, haftender und nicht-haftender Verschmutzungen (soweit frei zugänglich)						
Abfallbehälter leeren (ggf. nach Fraktionen getrennt).mit Beutel versehen, haftende Verschmutzungen entfernen		X				
Türen, Türrahmen, Wände, Anschlussdosen, Schalter: Entfernen haftender und nicht haftender Verschmutzungen <u>ganzflächig</u>						
Türen, Türrahmen, Türdrücker- und Blenden, Lichtschalter: <u>Griffspuren</u> entfernen		X				
Wasch- und Ausgussbecken, Fliesen, Spiegel, Konsolen, Armaturen, Kreideablage : Entfernen haftender und nicht haftender Verschmutzungen		X				

Fortsetzung	5 x w	3 x w	2 x w	1 x w	2 x m	1
Handtuch-/Seifenspender: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen, Spender auffüllen		X				
Fensterbänke, Kabelkanäle (<u>soweit nicht überstellt</u>): Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X		
Heizkörper, -verkleidungen, -rohre: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen						
Fußleisten: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen						
Innenglas: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X		
Spinnweben entfernen						

Tabelle D + D1

Reinigungsgruppe	Reinigungsturnus					
	5 x w	2,5 x w	2 x w	1 x w	2 x m	1
D Funktionsräume, Lehrmittel, Unterrichtsvorbereitung, Sammlung/ D1 Nebenräume						
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: Entfernen nicht-haftender und haftender Verschmutzungen mit <u>vorheriger</u> Grobschmutzentfernung Textile Böden: bürstsaugen. Fleckentfernung n.B.				X		
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: pflegen, Pflegefilm ergänzen						
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: (Maschinelles) Entfernen von Absatzspuren						
Garderobenleisten/-Haken: <u>entstauben</u>						
Tischoberflächen, Telefone/ Tischlampen, Stühle: Entfernen von haftender und nicht-haftender Verschmutzung, Defekte/ fehlende Stuhl- und Tischgleiter sind dem Hausmeister zu melden				X		
Möbiliar von außen (bis 1,80 m Höhe), <u>wenn frei zugänglich</u> : Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen (Griffspuren und Verstaubung)				X		
Schränke, Vitrinen von außen, Regale (<u>über</u> 1,80 m Höhe): Entfernen von Abfall, haftender und nicht-haftender Verschmutzungen (soweit frei zugänglich)						
Abfallbehälter leeren (ggf. nach Fraktionen getrennt).mit Beutel versehen, haftende Verschmutzungen entfernen	X					
Türen, Türrahmen, Wände, Anschlussdosen, Schalter: Entfernen haftender und nicht haftender Verschmutzungen <u>ganzflächig</u>						
Türen, Türrahmen, Türdrücker- und Blenden, Lichtschalter: <u>Griffspuren</u> entfernen				X		

Fortsetzung	5 x w	2,5 x w	2 x w	1 x w	2 x m	1
Wasch- und Ausgussbecken, Fliesen, Spiegel, Konsolen, Armaturen, Kreideablage : Entfernen haftender und nicht haftender Verschmutzungen	X					
Handtuch-/Seifenspender: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen, Spender auffüllen				X		
Fensterbänke, Kabelkanäle (<u>soweit nicht überstellt</u>): Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X		
Heizkörper, -verkleidungen, -rohre: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen						
Fußleisten: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen						
Innenglas: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X		
Spinnweben entfernen						

Tabelle E

Reinigungsgruppe	Reinigungsturnus					
	5 x w	2,5 x w	2 x w	1 x w	2 x m	1
E EDV-Technik, Serverräume						
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: Entfernen nicht-haftender und haftender Verschmutzungen mit <u>vorheriger</u> Grobschmutzentfernung Textile Böden: bürstsaugen. Fleckentfernung n.B.			X			
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: pflegen, Pflegefilm ergänzen						
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: (Maschinelles) Entfernen von Absatzspuren						
Tischoberflächen, Telefone/ Tischlampen, Stühle: Entfernen von haftender und nicht-haftender Verschmutzung, Defekte/ fehlende Stuhl- und Tischgleiter sind dem Hausmeister zu melden			X			
Möbiliar von außen (bis 1,80 m Höhe), <u>wenn frei zugänglich</u> : Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen (Griffspuren und Verstaubung)			X			
Schränke, Vitrinen von außen, Regale (<u>über</u> 1,80 m Höhe): Entfernen von Abfall, haftender und nicht-haftender Verschmutzungen (soweit frei zugänglich)						
Abfallbehälter leeren (ggf. nach Fraktionen getrennt).mit Beutel versehen, haftende Verschmutzungen entfernen						
Türen, Türrahmen, Wände, Anschlussdosen, Schalter: Entfernen haftender und nicht haftender Verschmutzungen <u>ganzflächig</u>						

Fortsetzung	5 x w	2,5 x w	2 x w	1 x w	2 x m	1
Türen, Türrahmen, Türdrücker- und Blenden, Lichtschalter: <u>Griffspuren</u> entfernen			X			
Fensterbänke, Kabelkanäle (<u>soweit nicht überstellt</u>): Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X		
Heizkörper, -verkleidungen, -rohre: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen						
Fußleisten: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen						
Innenglas: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X		
Spinnweben entfernen						

Tabelle F

Unterhaltsreinigung						
	Reinigungsturnus					
Reinigungsgruppe	5 x w	2,5 x w	2 x w	1 x w	2 x m	1
F Foyer, Eingangsbereiche, Flure						
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: Entfernen nicht-haftender und haftender Verschmutzungen mit <u>vorheriger</u> Grobschmutzentfernung Textile Böden: bürstsaugen. Fleckentfernung n.B.	X					
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: pflegen, Pflegefilm ergänzen				HE		
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: (Maschinelles) Entfernen von Absatzspuren und Kaugummi						
Glattbeläge: Pflegefilmsanierung/-Erneuerung (maschinell) Noppenbeläge: Reinigung mit kontrarotierender Bürstenmaschine						1
Tischoberflächen, Sitzgelegenheiten: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen	X					
Sauberlaufzonen /Schmutzfangmatten/ Wabenmatten: Abfall, kumulative und nicht haftende Verschmutzung entfernen/ saugen (auch unter den Matten)	X					
Griffspuren an Schränke, Vitrinen von außen entfernen	X					
Mobiliar und Exponate (bis 1,80 m Höhe): Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X		
Schränke, Vitrinen von außen, Regale (<u>über</u> 1,80 m Höhe): Entfernen von Abfall, haftender und nicht-haftender Verschmutzungen (soweit frei zugänglich)						
Abfallbehälter leeren (ggf. nach Fraktionen getrennt). mit Beutel versehen, haftende Verschmutzungen entfernen	X					

Fortsetzung	5 x w	2,5 x w	2 x w	1 x w	2 x m	1
Fensterbänke, Kabelkanäle: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X		
Pfeiler, Wände: punktuelle Verschmutzungen entfernen				X		
Eingangstüren/ Eingangsverglasung/ Innenverglasung: Griff- und Fußspuren (auch an Rahmen und Verblendung) beseitigen (punktuell reinigen)	X					
Eingangstüren/ Eingangsverglasung/ Innenverglasung: ganzflächig (einschl. Rahmen und Verblendung) reinigen						
Heizkörper/ -verkleidungen – und Leitungsrohre, Steckdosen: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen						
Feuerlöscher, Löschkästen, Wandbilder, Tür- und Hinweisschilder: Entfernung nicht haftender Verschmutzungen				X		
Wandleuchten: Nichthaftende Verschmutzung entfernen				X		
Kopiergeräte: Entstauben der Oberflächen				X		
Fußleisten: Entfernung haftender und nicht haftender Verschmutzungen						
Spinnweben entfernen						

Tabelle F1

Unterhaltsreinigung						
Reinigungsgruppe	Reinigungsturnus					
	5 x w	3 x w	2 x w	1 x w	2 x m	1
F1 Sonst. Verkehrsflächen						
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: Entfernen nicht-haftender und haftender Verschmutzungen mit <u>vorheriger</u> Grobschmutzentfernung Textile Böden: bürstsaugen. Fleckentfernung n.B.		X				
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: pflegen, Pflegefilm ergänzen				HE		
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: (Maschinelles) Entfernen von Absatzspuren und Kaugummi						
Glattbeläge: Pflegefilmsanierung/-Erneuerung (maschinell) Noppenbeläge: Reinigung mit kontrarotierender Bürstenmaschine						f
Tischoberflächen, Sitzgelegenheiten: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen		X				

Fortsetzung	5 x w	3 x w	2 x w	1 x w	2 x m	1:
Sauberlaufzonen /Schmutzfangmatten/ Wabenmatten: Abfall, kumulative und nicht haftende Verschmutzung entfernen/ saugen (auch unter den Matten)		X				
Griffspuren an Schränke, Vitrinen von außen entfernen		X				
Mobiliar und Exponate (bis 1,80 m Höhe): Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X		
Schränke, Vitrinen von außen, Regale (über 1,80 m Höhe): Entfernen von Abfall, haftender und nicht- haftender Verschmutzungen (soweit frei zugänglich)						
Abfallbehälter leeren (ggf. nach Fraktionen getrennt).mit Beutel versehen, haftende Verschmutzungen entfernen	X					
Fensterbänke, Kabelkanäle: Entfernen haftender und nicht-haftender Ver- schmutzungen				X		
Pfeiler, Wände: punktuelle Verschmutzungen entfernen				X		
Eingangstüren/ Eingangsverglasung/ Innenverglasung: Griff- und Fußspuren (auch an Rahmen und Verblendung) beseitigen (punktuell reinigen)		X				
Eingangstüren/ Eingangsverglasung/ Innenverglasung: ganzflächig (einschl. Rahmen und Verblendung) reinigen						
Heizkörper/ -verkleidungen – und Leitungsrohre, Steckdosen: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen						
Feuerlöscher, Löschkästen, Wandbilder, Tür- und Hinweisschilder: Entfernung nicht haftender Verschmutzungen				X		
Wandleuchten: Nichthaftende Verschmutzung entfernen				X		
Kopiergeräte: Entstauben der Oberflächen				X		
Fußleisten: Entfernung haftender und nicht haftender Verschmutzungen						
Spinnweben entfernen						

Tabelle F2

Unterhaltsreinigung						
Reinigungsgruppe	Reinigungsturnus					
	5 x w	2,5 x w	2 x w	1 x w	2 x m	1
F2 Treppenhäuser						
Zu beachten: Nottreppenhäuser 1 x m zu reinigen						
Horizontale und vertikale Stufen: Abfälle, haftende und nichthaftende Verschmutzungen entfernen nichttextile Stufenbeläge: 3 x w Kehren, 2 x w feuchtwischen textile Beläge: Industriesauger-Einsatz	X					
nicht-textile Stufenbeläge: (Maschinelles) Entfernen von Absatzspuren und Pflege gem. HE				X		
Glattbeläge: Pflegefilm erneuern Noppenbeläge: Reinigung mit kontrarotierender Bürstenmaschine						
Fensterbänke, Fensterrahmen horizontal (bis 1,80 m Höhe): Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X		
Handläufe: Haftende und nichthaftende Verschmutzungen entfernen	X					
Geländer: Haftende und nichthaftende Verschmutzungen entfernen				X		
Wandleuchten: Haftende und Nichthaftende Verschmutzung entfernen						
Pfeiler, Wände: punktuelle Verschmutzungen entfernen				X		
Innenverglasung: Griffspuren beseitigen (punktuell reinigen)	X					
Innenverglasung mit Rahmen: ganzflächig reinigen						
Heizkörper/ -verkleidungen – und Leitungsrohre: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen						
Fußleisten/ Seitenschutz: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X		
Spinnweben entfernen (max. 3m Höhe)						

Tabelle G

Unterhaltsreinigung						
Reinigungsgruppe	Reinigungsturnus					
	5 x w	2,5 x w	2 x w	1 x w	2 x m	1
G Schüлераufenthalt, Pausenräume						
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: Entfernen nicht-haftender und haftender Verschmutzungen mit <u>vorheriger</u> Grobschmutzentfernung Textile Böden: bürstsaugen. Fleckentfernung n.B.	X					
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: pflegen, Pflegefilm ergänzen				HE		
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: (Maschinelles) Entfernen von Absatzspuren und Kaugummi						
Glattbeläge: Pflegefilmsanierung/-Erneuerung (maschinell) Noppenbeläge: Reinigung mit kontrarotierender Bürstenmaschine						1
Tischoberflächen, Sitzgelegenheiten: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen	X					
Sauberlaufzonen /Schmutzfangmatten/ Wabenmatten: Abfall, kumulative und nicht haftende Verschmutzung entfernen/saugen	X					
Griffspuren an Schränken, Vitrinen von außen	X					
Möbiliar und Exponate (bis 1,80 m Höhe): Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X		
Schränke, Vitrinen von außen, Regale (<u>über</u> 1,80 m Höhe): Entfernen von Abfall, haftender und nicht-haftender Verschmutzungen (soweit frei zugänglich)						
Abfallbehälter leeren (ggf. nach Fraktionen getrennt).mit Beutel versehen, haftende Verschmutzungen entfernen	X					
Fensterbänke, Kabelkanäle: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X		
Pfeiler, Wände: punktuelle Verschmutzungen entfernen				X		
Innenverglasung: Griffspuren beseitigen (punktuell reinigen)	X					
Innenverglasung mit Rahmen: ganzflächig reinigen						
Heizkörper/ -verkleidungen – und Leitungsrohre, Steckdosen: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen						
Feuerlöscher, Löschkästen, Wandbilder, Hinweisschilder: Entfernung nicht haftender Verschmutzungen				X		
Wandleuchten: Nichthaftende Verschmutzung entfernen				X		

Fortsetzung	5 x w	2,5 x w	2 x w	1 x w	2 x m	1
Fußleisten: Entfernung haftender und nicht haftender Verschmutzungen						
Spinnweben entfernen						

Tabelle H1

Unterhaltsreinigung	Reinigungssturnus				
	5 x w	2,5 x w	2 x w	1 x w	2 x m
Reinigungsgruppe					
H1 Sanitärräume (Toiletten)					
Fußboden: Entfernen nicht-haftender und haftender Verschmutzungen mit vorheriger Grobschmutzentfernung	X				
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: (Maschinelles) Entfernen von Absatzspuren und Kaugummi					
Toiletten, inkl. Sitze, Urinale, Bürsten- und Halter, Spülkasten/ Drücker- und Blende, Waschbecken und Armaturen : <u>Desinfizierendes</u> Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen	X				
Fliesen, Spiegel, Leuchten, Ablagen, Trennwände <u>im Spritzbereich</u> : Entfernen haftender und nicht haftender Verschmutzungen	X				
Fliesenspiegel, Trennwände <u>vollflächig</u> : Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X	
Pfeiler, Wände: punktuelle Verschmutzungen entfernen				X	
Schalter, Türdrücker und -Blenden: Griffspuren <u>desinfizierend</u> entfernen	X				
Türen/ Türrahmen vollflächig: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X	
Entkalken der Armaturen und Waschbecken; Urinstein an Sanitärkeramik entfernen					
Abfallbehälter leeren, ggf. mit Beutel versehen	X				
Abfallbehälter, innen und außen: <u>Desinfiz.</u> Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen	X				
WC Papier-Halter, Handtuchspender, Seifenspender. <u>Desinfiz.</u> Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen	X				
WC-Papier, Handtuchspender, Seifenspender, Hygienebeutel bestücken/ auffüllen (Material wird vom AG gestellt)	X				
Fensterbänke: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X	
Heizkörper/ -verkleidungen – und Leitungsrohre: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X	

Fortsetzung	5 x w	2,5 x w	2 x w	1 x w	2 x r
Fußleisten, Trennwandfüße: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen					
Lüftungsöffnungen: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen					
Deckenleuchten: Haftende und nichthaftende Verschmutzungen entfernen					
Fußbodenabläufe wässern					
Spinnweben entfernen					

Tabelle H2

Unterhaltsreinigung	Reinigungsturnus				
Reinigungsgruppe	5 x w	2,5 x w	2 x w	1 x w	2 x m
H2 Sanitärräume (Umkleiden, Waschräume, Duschen)					
Fußboden: Entfernen nicht-haftender und haftender Verschmutzungen mit vorheriger Grobschmutzentfernung	X				
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: (Maschinelles) Entfernen von Absatzspuren, Kaugummi					
Waschbecken und Armaturen : <u>Desinfizierendes</u> Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen	X				
Fliesen, Spiegel, Leuchten, Ablagen, Trennwände <u>im Spritzbereich</u> : Entfernen haftender und nicht haftender Verschmutzungen	X				
Fliesenspiegel, Trennwände <u>vollflächig</u> : Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X	
Wandfliesen Duschen (einschl. Fugen) <u>vollflächig</u> : Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen	X				
Pfeiler, Wände: punktuelle Verschmutzungen entfernen				X	
Bänke, Garderoben: <u>Desinfizierendes</u> Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen	X				
Spinde, sonst. Mobiliar: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X	
Schalter, Türdrücker und -Blenden: Griffspuren <u>desinfizierend</u> entfernen	X				
Türen/ Türrahmen vollflächig: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X	
Entkalken der Armaturen und Waschbecken; Urinstein an Sanitärkeramik entfernen					
Abfallbehälter leeren, ggf. mit Beutel versehen	X				
Abfallbehälter, innen und außen: <u>Desinfiz.</u> Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen	X				
Handtuchspender, Seifenspende, Heißluft-Händetrockner: <u>Desinfiz.</u> Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen	X				

Fortsetzung	5 x w	2,5 x w	2 x w	1 x w	2 x w
Handtuchspender, Seifenspender bestücken/ auffüllen (Material wird vom AG gestellt)	X				
Fensterbänke: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X	
Heizkörper/ -verkleidungen – und Leitungsrohre: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X	
Fußleisten, Trennwandfüße: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen					
Lüftungsöffnungen: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen					
Deckenleuchten: Haftende und nichthaftende Verschmutzungen entfernen					
Fußbodenabläufe wässern					
Spinnweben entfernen					

Tabelle K1

Unterhaltsreinigung						
Reinigungsgruppe	Reinigungsturnus					
	5 x w	2,5 x w	2 x w	1 x w	2 x m	1
K1 Lehrküchen						
Zu beachten: Die <u>Innen</u> -Reinigung der Einrichtungsgegenstände (z. B. Herde, Geschirrspülmas Kühlschränke) erfolgt durch das Hauswirtschaftspersonal bzw. durch die Nutzer						
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: Entfernen nicht-haftender und haftender Verschmutzungen mit vorheriger Grobschmutzentfernung	X					
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: pflegen, Pflegefilm ergänzen				HE		
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: (Maschinelles) Entfernen von Absatzspuren und Kaugummi						
Glattbeläge: Pflegefilmsanierung/-Erneuerung (maschinell) Noppenbeläge: Reinigung mit kontrarotierender Bürstenmaschine						
Sitzgelegenheiten: Entfernen haftender und nicht- haftender Verschmutzungen						
Tischoberflächen, Arbeitsplatten, Herdoberflächen, Küchenzeilen-Oberflächen: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen	X					
Möbiliar, Kühlschränke von außen : Entfernen von Griffspuren und punktuellen Anhaftungen	X					
Möbiliar, Kühlschränke bis 1,80 m Höhe von außen : Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen vollflächig				X		
Schränke, Regale (über 1,80 m Höhe): Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen						
Abfallbehälter leeren, ggf.mit Beutel versehen, haftende Verschmutzungen entfernen	X					
Türen und Schalter, Türdrücker und -Blenden: Griffspuren <u>desinfizierend</u> entfernen	X					

Fortsetzung	5 x w	2,5 x w	2 x w	1 x w	2 x m	1
Türen/ Türrahmen vollflächig: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen						
Wandfliesen: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X		
Wasch- und Ausgussbecken, Armaturen: Entfernen haftender und nichthaftender Verschmutzungen	X					
Handtuch-/Seifenspender: <u>Desinfizierendes</u> Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen, Auffüllen n.B.	X					
Fensterbänke, Kabelkanäle, <u>wenn abgeräumt</u> : Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X		
Innenglas: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen schlierenfrei				X		
Heizkörper/ -verkleidungen – und Leitungsrohre: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen						
Fußleisten: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen						
Spinnweben entfernen						

Tabelle L

Unterhaltsreinigung	Reinigungsturnus					
Reinigungsgruppe	5 x w	2,5 x w	2 x w	1 x w	2 x m	1
L Lager, Abstellräume, Archive						
Fußboden textile und nicht-textile Bodenbeläge: Entfernen nicht-haftender und haftender Verschmutzungen						
Türen, Türrahmen, Lichtschalter, Türdücker- und Blenden: Entfernenhaftender und nicht-haftender Verschmutzungen						
Nichttextile Bodenbeläge: Pflege gem. HE						
Frei zugängliche Oberflächen: Entfernen nicht-haftender und haftender Verschmutzungen						
Heizkörper/ -verkleidungen – und Leitungsrohre: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen						
Fußleisten: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen						
Spinnweben entfernen						

Tabelle M1

Unterhaltsreinigung	Reinigungsturnus				
	5 x w	3 x w	2 x w	1 x w	2 x m
Reinigungsgruppe					
M1 Sport- und Mehrzweckhallen					
Hallen-Boden (auch unter Bänken): Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen		X			
Fleckentfernung am Boden, insbes. Kaugummirückstände					
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: Maschinelles entfernen von Absatzstreifen, Harzrückständen etc.					
Sportboden: Pflege mit wasserlöslichen Polymeren unter Automateinsatz gem. DIN 18032					
Abfallbehälter leeren, mit Beutel versehen	X				
Abfallbehälter, innen und außen: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen					
Türen und Lichtschalter, Türdrücker/ Blenden, Innenglas: Griffspuren desinfizierend entfernen		X			
Türen und Türrahmen, Türschilder: Entfernen haftender und nicht haftender Verschmutzungen ganzflächig				X	
Wände bis 1,80 m: Entfernen haftender und nicht haftender Verschmutzungen einschl. Kaugummirückstände				X	
Innenglas: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen schlierenfrei ganzflächig				X	
Festinstallierte Sportgeräte: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen desinfizierend				X	
Spinnweben entfernen					

Tabelle N

Unterhaltsreinigung	Reinigungsturnus				
	5 x w	2,5 x w	2 x w	1 x w	2 x m
Reinigungsgruppe					
N Sonst. Räume im Sportbereich, Sportgeräte Räume					
Textiler-und nichttextiler Bodenbelag: (ggf. Ein- und Ausräumen der beweglichen Sportgeräte) Entfernen nicht-haftender und haftender Verschmutzungen					
Fußboden nicht-textile Bodenbeläge: Entfernung von Absatzspuren und Pflege gem. HE.					
textile Bodenbeläge: Fleckentfernung					
Abfallbehälter leeren, ggf.mit Beutel versehen, haftende Verschmutzungen entfernen	X				
Sitzgelegenheiten, Stühle, Mobiliar: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen					
Tischoberflächen, Schränke, Regale (bis 1,80 m Höhe): Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen (Griffspuren und Verstaubung)					

Fortsetzung	5 x w	2,5 x w	2 x w	1 x w	2 x r
Schränke, Spinde (über 1,80 m Höhe): Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen ganzflächig					
Türen und Lichtschalter, Türdrücker/ Blenden: Griffspuren entfernen					
Türen und Türrahmen, Türschilder, Wände: Entfernen haftender und nicht haftender Verschmutzungen ganzflächig					
Innenglas: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen schlierenfrei					
Fensterbänke, Kabelkanäle, <u>wenn abgeräumt</u> : Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen					
Heizkörper, Fußleisten: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen					
Spinnweben entfernen					

Tabelle 0

Unterhaltsreinigung	Reinigungsturnus					
	5 x w	3 x w	2 x w	1 x w	2 x m	1
Reinigungsgruppe						
O Technikräume						
Fußboden textile und nicht-textile Bodenbeläge: Entfernen nicht-haftender und haftender Verschmutzungen						
Nichttextile Bodenbeläge: Pflege gem. HE						
Frei zugängliche Oberflächen: Entfernen nicht-haftender und haftender Verschmutzungen						
Spinnweben entfernen						

Tabelle P

Reinigungsgruppe	Reinigungsturnus					
	5 x w	3 x w	2 x w	1 x w	2 x m	1 x m
P Windfänge						
Fußboden nichttextile Beläge: Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen	X					
Spraycleanern und Fleckentfernung (insbes. Kaugummirückstände)				X		
Sauberlaufzonen /Schmutzfangmatten/ Wabenmatten: Abfall, haftende und nicht-haftende Verschmutzung entfernen/ saugen (auch unter den Matten)	X					
Abfallbehälter (ggf. Standascher) leeren, ggf. mit Beutel versehen, haftende Verschmutzungen entfernen	X					
Prospektständer : <u>Desinfizierendes</u> Entfernen haftender und nicht-haftender Verschmutzungen				X		
(Glas-)Türen , Türdrücker- und Beschläge/ Blenden : Griffspuren entfernen	X					
(Glas-)Türen und Türrahmen: Reinigung ganzflächig				X		
Spinnweben entfernen						