

**Muster- Ausschreibungsunterlagen**  
Unterhalts- und Glasreinigung   
  
Ausgabe 2017

Herausgeber:   
Bundesinnungsverband des  
Gebäudereiniger-Handwerks  
Dottendorfer Straße 86  
53129 Bonn  
Telefon: 0228-917750; Fax: 0228-9177511  
E-Mail: [biv@die-gebaeudedienstleister.de](mailto:biv@die-gebaeudedienstleister.de)  
Internet: [www.die-gebaeudedienstleister.de](http://www.die-gebaeudedienstleister.de)

Inhaltsverzeichnis

[0. Vorwort 3](#_Toc482723068)

[I. Ablauf der Erstellung einer Ausschreibungs- bzw. Verdingungsunterlage 6](#_Toc482723069)

[II. Angebotsbedingungen 8](#_Toc482723070)

[III. Preiszusammenstellung 17](#_Toc482723071)

[IV. Leistungsbeschreibung in tabellarischer Form 29](#_Toc482723072)

[V. Mustervertrag Gebäudereinigung 34](#_Toc482723073)

[VI. Auswertungshinweise 40](#_Toc482723074)

[VII. Anlagen 44](#_Toc482723076)

1. Checkliste zur Vorbereitung der Angebotsauswertung
2. Formblatt ”Nachweis der Objektbesichtigung”
3. Angebotsabfrage Sonderreinigungen
4. Definitionen der Leistungsarten

# 0. Vorwort

Öffentliche wie private Gebäudebetreiber entschließen sich immer zahl­reicher und umfassender zur Fremdvergabe von Dienstleistungen. Der ständig wach­sende Ko­stendruck zwingt zur Kostenreduzierung und Suche nach weiteren Einspar­poten­tialen in Un­ternehmen und Verwaltungen.

Das erfolgreichste Konzept zur Kostenreduzierung ist in diesem Zusammenhang die Rück­be­sinnung und Konzentration auf die eigentlichen Kernaufgaben. Tätigkeiten, die zwar not­wen­dig, aber dem eigentlichen Betriebszweck fremd sind, werden exter­nen Spe­zialisten übertra­gen. Das entspricht wirtschaftlicher Vernunft in einer arbeits­teili­gen Welt.

Durchschnittlich 3 bis 5 % der Bausumme werden jährlich für den Unterhalt eines Ge­bäudes ausgegeben. Der weitaus größte Teil davon entfällt auf die Gebäudereinigung. Hier besteht ein hohes Einsparpotential durch die Fremdver­gabe der Reinigung, aber auch weiterer Dienst­leistun­gen rund um die Bewirtschaftung von Gebäude. Wirtschaftlichkeitsver­gleiche haben gezeigt, dass durch die Ver­gabe von Reinigungsdienstleistungen an einen qualifizier­ten Meister­betrieb des Ge­bäudereiniger-Handwerks die Kosten - reduziert werden können. Eine jüngere Studie des renommierten Wirtschaftsprüfungsunternehmens Rödl & Partner[[1]](#footnote-1) konnte beispielsweise für die Gebäudereinigung im kommunalen Bereich zeigen, dass der Kostenvorteil gegenüber der Eigenreinigung im Durchschnitt der untersuchten Kommunen bei 34,2 Prozent lag. Auf Grundlage dieses Wertes und des bisherigen Anteils der Eigenreinigung hat Rödl & Partner ermittelt, dass das durchschnittliche Einsparpotential durch Vergabe der Gebäudereinigung 4,27 Euro pro Einwohner und Jahr beträgt.

So empfiehlt auch der Bun­desrechnungshof konsequenter­weise aufgrund einer eigenen Wirtschaftlich­keitsprüfung bei Reinigung von Dienstgebäu­den grundsätzlich auf den Einsatz eige­ner Reinigungs­kräfte zur Gebäudereinigung zu ver­zichten.

Der Weg zu einer erfolgreichen Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern führt über eine transparente Ausschreibung mit detaillierten Angaben für Bieter und Auf­traggeber. Mit den vor­liegenden Unterlagen[[2]](#footnote-2)©s.u. des Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Hand­werks soll die­ser Weg allen interessierten Vergabestellen und Einkäufern von Ge­bäudedien­sten geebnet wer­den.

**Klare Vorteile der Vergabe**

Ein wesentlicher Vorteil der Fremdreinigung liegt in der größeren Anpassungsfähigkeit für die Auftraggeber: eine gut organisierte Gebäudereinigung durch Meisterbetriebe des Gebäudereiniger-Hand­werks ist in der Lage, flexibel zu reagieren. Dies bedeutet, dass z.B. bei Per­sonalaus­fall eine Ver­tretung vom Auftragnehmer zur Verfügung gestellt wird. So werden Still­standzeiten vermieden. Bei Eigen­reinigung entstehen dagegen durch krankheitsbedingte Ausfallzeiten und Aufbau eines perso­nalintensiven Springer­dienstes erhebliche zusätz­liche Personal­ko­sten.   
  
Durch begrenzte Vertragslaufzeiten und die vertragliche Vereinbarung von Zu- und Abbestellmöglichkeiten kann ein Auftraggeber zudem die Reinigungsleistungen unter Berücksichtigung zu vereinbarender Fristen einem veränderten Bedarf bzw. einer geänderten Haushalts- oder Budgetsituation anpassen, was in der Eigenreinigung aufgrund des festen Personalbestandes praktisch ausgeschlossen ist.

1. Bei der Reinigung durch Meisterbetriebe des Gebäudereiniger-Handwerks kommen mo­dernste Reinigungstechniken, -geräte und -materialien zum Einsatz, die eine hohe Lei­stungs­vorgabe zulassen. Aber selbst bei Anwendung derselben Reinigungstechnik bei der Eigenreini­gung hat die Fremdreinigung bei glei­chem Qualitätsstandard eine höhere Leistungs­vor­gabe. Denn der Meisterbetrieb des Gebäudereiniger-Handwerks ist in seinem Kerngeschäft tätig. Er ist auf die Durchführung von Reinigungsdiensten spezialisiert und bringt sein ganzes hand­werkliches Know-how ein.
2. Die professionelle Organisation, intensive Schulung und ständige Fortbildung des Perso­nals sowie eine enge Überwachung des Reinigungsergebnisses und eine umfassende Qualitätssicherung führen zu einem wirt­schaftlichen Er­gebnis.

Mindestens ebenso bedeutsam wie Kostenvorteile und Kostentransparenz der Fremdreinigung sind für die Auftraggeber verschiedene Steuerungs- und andere Vorteile, wie z.B.:

* Durch Vergabe der Gebäudereinigungsleistungen wird langfristige **Budget-Planungssicherheit** erreicht.
* **Markt und Wettbewerb**: Durch regelmäßige Teilnahme an Ausschreibungen stellen sich die Unternehmen des Gebäudereiniger-Handwerks im Gegensatz zur Eigenreinigung kontinuierlich dem Wettbewerb, was zu Effizienzsteigerungen führt. Die erzielten Optimierungseffekte kommen über die Ausschreibungen unmittelbar den Auftraggebern zugute.
* **Reinigungseffizienz**: Die höhere Effizienz des professionellen Gebäudereiniger-Handwerks verstärkt den Kostenvorteil bei Vergabe erheblich.
* **Reinigungsqualität**: Ein qualitativer Vorteil der Eigenreinigung gegenüber der Fremdreinigung ist objektiv nicht feststellbar.

Zusammenfassend sprechen für die *Wirtschaftlichkeit* der Fremdvergabe von Reinigungsarbei­ten an Fachbe­triebe des Gebäudereiniger-Handwerks:

1. die **Planungssicherheit** im Hinblick auf die Budgetierung der Reinigungskosten;
2. die vollständige **Übernahme der Personalverwaltung** im Reinigungsbereich durch den Dienstleister (Personalbe­schaf­fung, -verwaltung, Organisation bei Urlaubs- und Krankheits­ver­tre­tungen) und damit die Entla­stung der eigenen Verwaltung in personellen Angelegen­heiten;
3. Entlastung des eigenen Verwaltungspersonals im Bereich **Unfallverhütung und Arbeitssicherheit**;
4. **professionelle und rationelle Arbeitsabläufe**;
5. die **Entlastung der Verwaltung** durch Wegfall von Einkauf sowie Lagerhaltung der Mittel und Geräte;
6. **keine Investitionsaufwendungen** für die Anschaffung von Maschinen und Gerä­ten;
7. **keine Wartung und Instandhaltung** der Maschinen und Geräte.

Die Vergabe der Reinigung an Fachbetriebe des Gebäudereiniger-Handwerks si­chert eine hohe Qualität der Reinigung und führt auch mittelbar und langfristig durch eine gestei­gerte *Werterhal­tung* des Objektes zu einer weiteren *Kostenreduzierung*.

**Meisterbetriebe gewährleisten Qualität**

Das Gebäudereiniger-Handwerk fällt seit 1934 unter die Regelungen der Handwerksordnung. Damit bestehen besonders hohe Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten der Gesellenprüfung und der Meisterprüfung im Gebäudereiniger-Handwerk. Eine weitere Qualifizierungsmöglichkeit ist das Ingenieurstudium im Bereich Reinigungs- und Hygienemanagement bzw. -technik. Die hohe Qualifikation beispielsweise des Meisters im Gebäudereiniger-Handwerk bietet dem Auftraggeber bei der Vergabe umfassende handwerkliche Fachkenntnisse und Fähigkeiten, die eine leistungsfähige und qualifizierte Reinigungsdienstleistung gewährleisten.

**Bedeutung der Vorbereitung**

Für Auftraggeber des Gebäudereiniger-Handwerks sollte, insbesondere bei der erst­mali­gen Fremdvergabe, eine umfassende Vorbereitung dem eigentlichen Vergabe­verfahren vorausge­hen.

Das Volumen von Rei­nigungsdienst­lei­stungen gerät bei größeren Objek­ten schnell in den sechs- bis siebenstelligen Be­reich und nimmt als *Dauer­*leistung zudem langfristigen Einfluss auf das Budget sowie beispiels­weise auch auf das Betriebsklima. Wer sich vor Augen führt, welche Informationsquel­len heute allein für die Anschaf­fung ein­facher Haushaltsgeräte genutzt werden, kann als Konse­quenz bei der ”Anschaffung” von Reinigungsleistungen deshalb von nur folgern, diesen Ein­kauf *mindestens* ebenso über­legt und vorbereitet in An­griff zu nehmen.

Vorbereitung heißt in diesem Zusammenhang, die notwendigen Informationen für die po­ten­tiellen Auftragnehmer ebenso zusammenzutragen, wie für Sie als künftigen Auf­traggeber alle Informationen zu erhalten, die in der Auswertungsphase einen ob­jektiven Vergleich der ein­ge­henden Angebote ermöglichen. Hierunter fällt bei­spiels­weise die Kenntnis der wichtig­sten Merkmale der Dienstleistung Gebäude­rei­nigung. Je besser und umfangreicher diese Vorbe­rei­tung gestaltet wird, desto einfa­cher ist im Anschluss die Auswertung, da sie einer­seits für den Auftraggeber die Möglichkeit schafft, das *wirt­schaftlichste Angebot* auszuwählen, und andererseits für alle Auf­tragnehmer eine ver­bindliche, einheitliche und nachvollziehbare Grundlage für die Kalkulation ihrer Ange­botspreise bietet.

Zu einer praxisorientierten Ausschreibung gehören insbesondere

1. **eindeutige Angebotsbedingungen**, die allen Bietern eine eindeutige und einheit­liche Basis ihrer Kalkulation bieten;
2. **eindeutige Begriffsbestimmungen**, die bereits im Vorfeld durch eindeutige und klare De­finitionen spätere Missverständnisse und Auseinandersetzungen verhin­dern;
3. **aussagekräftige Objektbeschreibungen**, die durch Objektbesichtigungen sei­tens der Bie­ter ergänzt werden;
4. **eindeutige Flächenangaben**, die nach Raumgruppen unterteilt vorliegen;
5. **abgesicherte und umfassende Vertragsunterlagen**, die sämtliche Vereinbarun­gen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer enthalten;
6. **kundenorientierte Leistungsbeschreibung**, die die Basis für die Kalkulation der Lei­stungs­werte und die Dienstleistungserbringung bilden.

Für den Auftraggeber sollten zudem bereits bei der Erstellung der Vergabeunterla­gen Hilfe­stel­lungen für die spätere Auswertung der eingehenden Angebote zur Ver­fügung ste­hen. Auf diese Weise wird die zielgerichtete Erstellung der individuel­len Angebots­bedin­gungen, Leistungsbeschreibung und Vertragsunterlagen ermög­licht.

Der Bundesinnungsverband hat es sich zur Aufgabe gemacht, den Kunden des Ge­bäude­reini­ger-Handwerks mit den vorliegenden Unterlagen die oben genannten Informationen und Ar­beitspapiere zur Verfügung zu stellen. Ziel ist es, für beide Partner eine Vertrags­grundlage zu schaffen, die rationell die Auswahl des jeweils geeigneten Dienstleisters und einen mög­lichst reibungslosen Anlauf des Vertrags­verhältnisses gewährleisten soll. Sie dient auch der Sicherstellung, dass rechtliche Vorgaben mit Relevanz für das Vertragsverhältnis, wie insbesondere das Arbeitnehmer-Entsendegesetz, beachtet werden.

Der Schwerpunkt dieses Ver­gabepakets liegt in den Bereichen der Unterhalts- und Glasreini­gung, den klassi­schen Tätigkeits­feldern des Gebäudereiniger-Handwerks.

Die Betriebe des Gebäudereiniger-Handwerks halten darüber hinaus eine ganze Palette von Dienstleistungen bereit, die ebenso günstig und wirtschaftlich von exter­nen Dienstleistern an­geboten werden, und den Kunden die Konzentration auf ihr Kern­geschäft ermöglichen. Die Pa­lette umfasst zahlreiche Einzelsonderdienste, wie Winter­dienst, Grün­flächenpflege oder Abfall­entsorgung, ebenso wie den Fullservice für Gebäude, der bis zum Gebäude-Management rei­chen kann. Informieren Sie sich über das vielfältige Dienstleistungsangebot in der BIV-Broschüre „Experten empfehlen: externe Gebäudedienste“, die für Auftraggeber kostenlos zur Verfügung gestellt wird und sprechen Sie mit einem Innungsbetrieb in Ihrer Nähe!

# I. Ablauf der Erstellung einer Ausschreibungs- bzw. Verdingungsunterlage

Anhand der Vergabeunterlagen des Bundesinnungsverbandes des Gebäudereini­ger-Hand­werks ergibt sich folgende Vorgehensweise (die Angaben in Klammern verweisen auf die jeweils zu verwendenden Unterlagen bzw. Kapitel in diesen Ver­gabeunterlagen):

1. Vorbereitung der Vergabe   
   Daten sammeln und Bedarf festlegen   
   Diese umfasst einerseits eine möglichst exakte **Objektbeschreibung** (⇨ Objektin­for­mation, S. 16) mit allen relevanten Daten, inkl. einem Flächenverzeichnis und ggf. einem Raumverzeich­nis so­wie Sammlung der Daten über die bisherige sowie die ge­wünschte künftige Reini­gungsdurchführung (Reinigungsrhyth­mus, -verfahren, ‑umfang, etc.) zur Er­stel­lung der **Leistungsbeschrei­bung** (⇨ Leistungsbeschreibung, S. **29**, s. a: Anlage 1 ”Definition der Leistungsarten”).   
   Bei öffentlichen Ausschreibungen ist bei geplanter gleichzeitiger Vergabe der **Glasreinigung** diese immer als Fachlos auszuschreiben unabhängig von der Menge (Lostrennung).
2. Angebotsaufforderung   
   Mit der Veröffentlichung einer Ausschreibung bzw. dem Anschreiben mehrerer in Frage kommender Bieter eröffnen Sie die Angebotsaufforderung. Anhand der An­gebotsbedin­gun­gen (⇨ s. S. 8) und ggf. dem Vorvertrag erhalten die Bieter ge­meinsam mit den unter Punkt 1 genannten Unterlagen alle notwendigen Infor­ma­tionen für die Unterbrei­tung ihrer Ange­bote. (⇨ Preisblätter / Preiszusam­menstel­lung, S. 17 ff)
3. Angebotsauswertung   
   Die eingehenden Angebote können anhand unserer Hinweise zur Angebotsaus­wertung ver­glichen und der wirtschaftlichste, geeignetste Partner ausgewählt wer­den. (⇨ Auswertungshinweise, S. 40)
4. Vertragsgestaltung   
   Der beigefügte Mustervertrag enthält alle Vertragsbestandteile für einen Werkver­trag über die Durchführung von Reinigungsdienstleistungen(⇨ Mustervertrag, S. 34).
5. Wertungskriterien   
   Diese müssen bei öffentlichen Vergabeverfahren im Vorfeld festgelegt und bekannt gegeben werden. Andernfalls dürfen sie bei der Auswertung der Angebote nicht berücksichtigt werden.

Die Vergabeunterlagen enthalten weiterhin einige für Sie wichtige Formulare und infor­mative Broschü­ren, die die Hinweise dieses Ausschreibungspaketes ergänzen. Benötigen Sie weitere In­formationen oder Exemplare dieser Unterlagen wenden Sie sich bitte an den

Bundes­innungs­verband des Gebäudereiniger-Handwerks

E-Mail: [biv@die-gebaeudedienstleister.de](mailto:biv@die-gebaeudedienstleister.de)

Telefon: (+49) 0228 / 9 17 75 – 0

Telefax: (+49) 0228 / 9 17 75 – 11

Internet: [www.die-gebaeudedienstleister.de](http://www.die-gebaeudedienstleister.de)

**Weitere Informationsbroschüren des Bundesinnungsverbandes**

**Lehrmaterial „Kalkulation in der Gebäudereinigung“\***

Das Lehrmaterial bietet eine Darstellung der Berechnung eines Stundenverrechnungssatzes in der Gebäudereinigung. Es erläutert sämtliche Faktoren, die für die Kalkulation des Stundensatzes in der Unterhaltsreinigung relevant sind. Es wird regelmäßig auf Basis rechtlicher oder tariflicher Änderungen aktualisiert und liegt üblicherweise zu Jahresanfang überarbeitet vor und kann als PDf-Dokument dann neu abgefordert werden.

**Leistungskennziffern im Gebäudereiniger-Handwerks\***

Diese Broschüre erläutert als Wegweiser für Ausschreibungen und Auftragsvergaben anhand einprägsamer Beispiele den Einfluss der vielfältigen Variablen auf die Reinigungsleistung. Er macht deutlich, warum es stets einer objektbezogenen Leistungsfeststellung und Beurteilung bedarf und keine allgemein gültigen Richtwerte für Reinigungsleistungen geben kann. (

**Richtlinien für Vergabe und Abrechnung im Gebäudereiniger-Handwerk (ZUR ZEIT IN ÜBERARBEITUNG)**

Die Broschüre basiert auf gesetzlichen Vergabebedingungen und enthält Hinweise zu Leistungsumfang, ‑definition und -durchführung sowie Vereinbarungen über Aufmaß und Ab­rechnung.

**Fragen aus der Praxis: Aufmaß in der Gebäudereinigung\***

Der Leitfaden liefert als Ergänzung der Richtlinien für Vergabe und Abrechnung Hinweise und Antworten auf häufig im Zusammenhang mit dem Auf­maß auftretende Fragestellungen.

**Experten empfehlen: externe Gebäudedienste\***

Die Broschüre stellt ausführlich das breite Dienstleistungsangebot, auch über die klassischen Reinigungstätigkeiten hinaus, vor, das Gebäudedienstleister heute offerieren. Es schildert die wesentli­chen Tätigkeits­merkmale, (Reinigungs-) Verfahren und den Leistungs­umfang.

\* = Bestandteil des Vergabepakets des Bundesinnungsverbandes; Sollten die Broschüren nicht vorliegen, können Sie von Auftraggebern kostenlos in der BIV-Geschäftsstelle angefordert werden.   
Für die Reinigung von Schulgebäuden kann zur Unterstützung der Ausschreibung die **DIN Norm 77400 „Reinigungsleistungen Schulgebäude – Anforderungen an die Reinigung“, Ausgabe 2015** herangezogen werden. Die Anforderungen der Norm umfassen Ansprüche an die Leistungserbringer (Eigen- und Fremdreinigung), Reinigungsmethoden, Leistungsbeschreibungen, Durchführung, Umfang und Häufigkeiten bis hin zur Überwachung der Reinigungsqualität. Die Norm enthält in einem beispielhaften Anhang eine Leistungsbeschreibung mit **Mindest**häufigkeiten für die Durchführung der einzelnen Reinigungstätigkeiten in Schulgebäuden. Weiterhin umfasst der Anhang zur Norm eine praktische Checkliste "Objektaufnahmebogen", der schulspezifisch auf alle Faktoren eingeht, die den Reinigungsaufwand in Schulgebäuden (von Spielecken bis Stollenreinigungsanlagen) beeinflussen. Die Norm ist als kostengünstiger Sonderdruck des Bundesinnungsverbandes zu beziehen über die Gebäudereiniger-Wirtschaftsdienst GWD GmbH, Mail: [gwd@die-gebaeudedienstleister.de](mailto:gwd@die-gebaeudedienstleister.de), online: http://www.die-gebaeudedienstleister.de/fuer-auftraggeber/bestellservice/, per Fax: 0228-9177511 oder auf dem Postweg: Dottendorfer Straße 86, 53129 Bonn oder als übliche Normenausgabe, ebenfalls kostenpflichtig, direkt über den Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin (=Postanschrift), Telefon 030 2601-0, Telefax 030 2601-1260, Email: [info@beuth.de](mailto:info@beuth.de) sowie über den Bestellservice auf der Internetseite des Beuth-Verlages: [www.beuth.de](http://www.beuth.de).

Bei offenen Fragestellungen zur Ausarbeitung einer Ausschreibung steht es Auftraggebern frei, eine Plausibilitätsprüfung durch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige des Gebäudereiniger-Handwerks durchführen zu lassen[[3]](#footnote-3).

# II. Angebotsbedingungen

Je ausführlicher Angebotsunterlagen gestaltet sind, desto praxisgerechter und vergleich­ba­rer werden die Angebote der von Ihnen ausgewählten Unternehmen. Präzise Nen­nung der Forderungen und Wünsche verhindern Unklarheiten und Unstimmigkeiten.

Angaben, die die Gebäudereinigungsunternehmen für ihr Angebot benötigen:

1. **Allgemeine Objektbeschreibung**Hinweis: Grundsätzlich sollten die ”Richtlinien für Vergabe und Abrechnung im Gebäu­dereiniger-Handwerk” sowie der Leitfaden „Fragen aus der Praxis – Aufmaß in der Ge­bäudereinigung“, an­zufordern beim Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks, für alle Vor­gehens­schritte herangezogen werden.
2. Lage des Bauwerkes
3. Baucharakter (z. B. Neubau, Altbau, Hochhaus, etc.)
4. Flächen- bzw. Raumverzeichnisverzeichnis (vgl. S. 16 und 20)[[4]](#footnote-4) mit Angabe der

* Nutzungsart der Räume, Nutzungszeiten, Publikumsverkehr
* Kurzbeschreibung der Bodenbeläge, der Anzahl der Arbeitsplätze bzw. Nutzungseinheiten/Raum und Einrichtung
* Bereiche, in denen spezielle Reinigungs- oder Hygieneanforderungen bestehen
* Angaben über Material-, Umkleide und sonstigen -Räumen, die dem Auftragnehmer zur Verfü­gung stehen

1. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen (z. B. Fraktionen der Abfallentsorgung und bes. Anforderungen an die Abfallentsorgung [Bsp.: Werkstattbetrieb])
2. Besonderheiten der Art der Verschmutzung
3. Angaben über, die laufende Reinigung erschwerende, Umstände (z. B. fehlende Aufzüge)
4. Vom Auftragnehmer vorzuhaltende besondere Einrichtungen (z.B. Hubsteiger, spezielle Kommunikationseinrichtungen)   
     
   Eine Objektbesichtigung sollte zwingend ‑unter An­gabe der An­sprechpartner und Terminvereinbarungen für die Objektbesichtigung‑ vor­ge­schrieben werden.

Für die interne Vorbereitung der Ausschreibung Ihrer Unterhaltsreinigung folgt als Hilfe­stel­lung eine Checkli­ste, mit der Sie die wichtigsten Kriterien über Reinigungsdurchführung und -zeiten erfassen kön­nen.

**Hinweise zur Reinigungsdurchführung und über die Reinigungs­zeiten**

**1. Angaben über Reinigungszeiten und Zugangsregelungen für die einzelnen Objektbereiche, z. B:**

Objekt .............................................. bzw. Los-Nr. /...............................................

Reinigungszeiten:

1. **vor** Beginn der betriebsüblichen Arbeitszeiten   
   von ................... bis ................... Uhr   
   ( ⇨ ggf. Zuschläge für Nachtarbeit[[5]](#footnote-5))
2. **nach** Beendigung der betriebsüblichen Arbeitszeiten   
   von ................... bis ................... Uhr  
   ( ⇨ ggf. Zuschläge für Nachtarbeit)
3. Reinigungszeit **während** der betriebsüblichen Arbeitszeit   
   von ................... bis ................... Uhr  
   ( ⇨ ggf. Zuschläge für Nachtarbeit)
4. Folgende Räume sind nur in der Zeit   
   von ................... bis ................... Uhr zu reinigen:  
   Objekt- / Raum - Nr.: ................... bzw.  
   Bezeichnung der Räume
5. Wochenendarbeit:   
   samstags von ...................... bis ...................... Uhr  
   sonntags von ...................... bis ...................... Uhr
6. Feiertagsarbeit:   
   in der Zeit von ................... bis ................... Uhr
7. Soll bei nicht-täglicher Reinigung die Reinigung an Feiertagen vor- oder nachgearbeitet werden?  
   🞏 Ja 🞏 Nein
8. Die Reinigung kann an folgenden Tagen   
   ................... / ................... / ...................   
   und zu nachstehenden Zeiten   
   ................... / ................... / ...................  
   nicht erfolgen.

Zugangsregelungen:

1. Alle notwendigen Schlüssel werden dem Dienstleister zur Verfügung gestellt.  
   Besondere Hinweise zum Umgang mit den zur Verfügung gestellten Schlüsseln:
2. Der Schließdienst des Auftraggebers sorgt für den Zugang zu allen Räumlichkeiten.
3. Der Zugang erfolgt in Abstimmung mit dem Wachdienst;   
   Hinweise hierzu:

**2. Aufsichten**

Benötigen wir ein/e

1. Aufsicht, die zeitweilig anwesend ist ? Falls ja, von ................... bis ................... Uhr
2. Aufsicht, die ständig anwesend ist ?
3. Aufsicht, die von der Mitarbeit freigestellt ist?
4. Ist weiteres Spezialpersonal notwendig (z. B. Desinfektor, Strahlenschutzbeauftragter)?
5. Zu welchen Zeiten muss das Gebäuderei­nigungsunternehmen erreichbar sein?  
   Von ................... bis ................... Uhr ?
6. Wochenendaufsicht ist erforderlich in der Zeit von ................... bis ................... Uhr
7. Aufsicht an Feiertagen in der Zeit von ................... bis ................... Uhr

**3. Angaben zu weiteren Dienstleistungen**

3.1 Tageskraft  
Ist der Einsatz einer Tageskraft im Objekt vorgesehen?  
Hierzu wird eine gesonderte Leistungsbeschreibung vereinbart, die Umfang, Aufga­ben, Zeit­räume und Stundenverrechnungssätze beinhaltet.

3.2 Sonderreinigung  
Im Rahmen der Sonderreinigung werden außergewöhnliche Verschmutzungen, die nicht im Umfang der Unterhaltsreinigung enthalten sind, auf besonderen Auftrag entfernt (beispielsweise Graffiti, Filzstift- und Kaugummiverschmutzungen, außergewöhnliche hohe Verschmutzungen in einzelnen Räumen, Spinnweben in einer Höhe über 3 m; Entfernen von Bemalungen, Folien, Klebstoffreste o. ä., von Glasflächen).

Zu den Sonderreinigungen gehört auch die **Reinigung von Computeranlagen** und anderen technischen Einrichtungen.   
Sind zusätzliche Reinigungen (z. B. Sonderreinigungen, Grundreinigungen [Definition vgl. S. 44], Teppichshampoonierungen) vorgese­hen?   
Art: .............................., ..................................   
Häufigkeit ....... Anzahl/Jahr  
Hierzu wird eine gesonderte Vereinbarung getroffen, die Umfang, Zeiträume und Stun­denver­rechnungssätze beinhaltet (s. a. Anlage "Angaben zur Sonderreinigung", Seite 47). Einzelpreise ohne konkrete Mengenangaben dürfen nicht abgefragt werden.

3.3 Belieferung mit Hygiene- und Verbrauchsmaterialien  
Die Belieferung von Verbrauchsmaterialien wie Toilettenpapier, Handtuchpapier oder –Rollen, Flüssigseife, etc., durch den Gebäudedienstleister wird durch diesen separat in Rechnung gestellt. Für die Aufwandsabschätzung sind Hinweise zu den bisherigen Verbrauchsmengen hilfreich. Empfohlen wird die Vereinbarung einer vierteljährlichen Überprüfung der Verbrauchs- bzw. Liefermengen.

3.4 Hol- und Bringedienste2

3.5 Spülkräfte2

3.6 Abfallentsorgung[[6]](#footnote-6)

3.7 Qualitätswesen  
Sind regelmäßige Kontrollen der Dienstleistungsqualität gewünscht? In welchem Umfang und durch wen sollen diese erfolgen? Wie sehen die Anforderungen an ein auswertbares Berichtswesen aus?

**4. Sonstiges**

4.1 Sollen Alternativangebote zugelassen werden?

**Hinweise zu den Angaben in den Angebotsbedingungen**

**zur Ausschreibung der Innen- / Unterhaltsreinigung**

Sie sollten auf folgende Punkte hinweisen und achten:

1. Besichtigung vor Angebotsabgabe ist Pflicht. Formblatt zum Nachweis: s. S. 46.   
   Wann kann das Objekt unter sachkundiger Führung besichtigt werden?
2. Wer ist auf beiden Seiten Ansprechpartner für Auftragnehmer und Auftraggeber?
3. Sie sollten die Richtlinien für Vergabe und Abrechnung für das Gebäudereiniger-Hand­werk bei der Aufmaßermittlung zugrunde legen.
4. Angaben zur Haftpflichtversicherungssumme für Perso­nenschäden, Sach- und Um­welt­­schäden, Be­arbeitungs­schä­den, evtl. für Schlüsselverlust­schäden und Vermö­gens­schäden, sollten gemacht werden. Besondere versicherungsrelevante Hinweise (z. B. Öltanks, Anlagen mit anderen wassergefährdenden Stoffen, etc.) sollten ebenfalls angegeben werden.   
     
   Als gewisser Anhaltspunkt für am Versicherungs­markt orientierte Deckungssummen können folgende Werte herangezogen werden (Summen jeweils je Schadensfall; die Höhe variiert in Abhängigkeit von den zu betreuenden Objekten und deren Einrichtungen) Personenschäden bis 3 Millionen €  
    Sachschäden bis 3 Millionen €  
    Bearbeitungsschäden 3 Millionen €  
   Allmählichkeitsschäden bis 3 Million €  
    Umweltschäden bis 3 Millionen €  
    Vermögensschäden bis 500.000 €  
    Schlüsselverlust (evtl. auch höher) bis 125.000 €[[7]](#footnote-7)
5. Besondere Hinweise zum Umgang mit den zur Verfügung gestellten Schlüsseln, Transpondern und Chipkarten.
6. Nur Angebote, die alle Positionen vollständig erfüllen, sollen Berücksichtigung finden.
7. Es muss entschieden werden, ob Nachunternehmer einge­setzt werden dürfen. Vor Auftragsausfüh­rung sind die Nachunternehmer dem Auftraggeber zu be­nennen und es ist zu versi­chern, dass sie den Regelungen wie der Hauptunternehmer, insbesondere hinsichtlich der Haftung nach dem Arbeitnehmer-Entsendegesetz, unterliegen.
8. Die Angebotsfrist richtet sich auch nach der Objektgröße. Die Frist sollte mindestens 30 Kalendertage nach Objektbesichtigung betragen. Für öffentliche Ausschreibungen verweisen wir auf das Beiblatt „Besondere Hinweise für Öffentliche Auftraggeber“.
9. Bei Öffentlichen Ausschreibungen sind die einschlägigen Vergabevorschriften zu beachten (gilt ebenfalls für Punkt 10 / Zuschlagsfrist). => s.a. „Besondere Hinweise für Öffentliche Auftraggeber“. Dort finden Sie auch Angaben zur Angebotsfrist bei Überschreiten des Schwellenwertes gem. EU-Recht.
10. Definieren Sie die Zuschlagsfrist. Sie ist so kurz wie möglich zu halten; auch hier sollten 30 Tage die Regel sein, in denen der Bieter an sein Angebot gebunden bleibt.
11. Fügen Sie den Ausschreibungsunterlagen ein Vertragsmuster bei gemäß dem jeweils gültigen Mu­sterreinigungsvertrag (s. Seite 34) des Bundesinnungsverbandes.

**Formular Angebotsbedingungen**

*Auftraggeber:*

*Auskünfte:*

*Telefon:*

*Vorhaben:* 🞏 Unterhaltsreinigung

🞏 Glasreinigung

weitere/sonstige Dienstleistungen: 🞏 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

🞏 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Die Angebote sind bis , Uhr

bei einzureichen.

(Adresse)

Bindefrist:

Zuschlagsfrist:

Der Bieter hat folgende Unterlagen auszufüllen bzw. einzurei­chen:

* Angebotsbedingungen
* Mustervertrag (bei Zuschlagserteilung werden die dortigen Angaben auf den Ori­ginalver­trag übernommen)
* Preisblätter und -zusammenstellung
* Kalkulation der Stundenverrechnungssätze
* Unterlagen für die Glasreinigung (Preisblatt)
* Angabe der einzusetzenden Mitarbeiterzahl
* Darstellung der Reinigungsverfahren und -methodik
* Darstellung der Reinigungsgeräte und Reinigungsmittel mit Datenblättern
* Darstellung des Reinigungsablaufs mit Personal- und Geräteeinsatz
* Präqualifikation vorhanden?[[8]](#footnote-8) Falls nicht, Entscheidung über die weiteren einzureichenden Unterlagen:
* Nachweis über den Eintrag in die Liste der zulassungsfreien Handwerke\*
* Nachweis über die Mitgliedschaft in einer Innung des Gebäudereiniger-Hand­werks\*
* Nachweis einer Betriebshaftpflichtversicherung\*
* Unbedenklichkeitsbescheinigung der BG BAU (Berufsgenossenschaft BAU)\*
* Unbedenklichkeitsbescheinigung in Steuersachen des Finanzamtes (gilt nur in einigen Bundesländern)\*
* Unbedenklichkeitsbescheinigung der Krankenkassen\*
* Referenzliste
* Weitere einzureichende Unterlagen:  
  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
* Ggfs. durch Eigenerklärung (Einheitliche Europäische Eigenerklärung (EEE))

Dem Angebot liegt das Flächenaufmaß vom \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ zugrunde.

Ein Angebot kann nur gewertet werden, wenn alle geforderten Unterlagen vom Bieter voll­ständig aus­gefüllt sind.

Eine Objektbesichtigung ist zwingend vorgeschrieben und die Besichtigungsbestätigung muss vom AG unterzeichnet sein. Die Termine sind mit den dafür zuständigen Personen zu vereinbaren.

Bei öffentlichen Ausschreibungen sind nicht vollständig ausgefüllte Angebote und solche, bei denen eine Objektbesichtigung nicht vorliegt, vom weiteren Verfahren auszuschließen (vgl. auch Beiblatt „Besondere Hinweise für öffentliche Auftraggeber).

Das Angebot gilt als abgelehnt, wenn bis zum Ablauf der Binde­frist kein Zuschlag erteilt worden ist. Die Bieter werden schriftlich informiert[[9]](#footnote-9). Wenn kein Zuschlag erteilt wurde, ist jeder Scha­densersatz­anspruch wegen Versagung des Zuschlages ausgeschlossen.

Auskünfte erteilt die ausschreibende Stelle. Der Einwand, dass der Bieter über den Um­fang der Lei­stung oder über die Art und Weise der Ausführung nicht genü­gend unter­rich­tet gewe­sen sei, ist ausgeschlos­sen.

Der Auftraggeber behält sich vor, einzelne Lose zu vergeben.

Der Bieter erklärt mit der Abgabe des Angebotes, dass

a) sein Betrieb in die Liste der zulassungsfreien Handwerke eingetragen ist;

b) er für seine Arbeitnehmer mindestens die für das Gebäudereiniger-Handwerk am jewei­ligen Einsatzort geltenden tariflichen Leistungen zahlt­;

c) er mit seinem Betrieb Mitglied einer Innung des Gebäudereiniger-Handwerks ist[[10]](#footnote-10);

d) dem Angebot nur die eigenen Preisermittlungen zugrunde liegen und mit ande­ren Be­wer­bern Vereinbarungen weder über die Preisbildung noch über die Ge­wäh­rung von Vorteilen an Mitbewerber getroffen worden sind und auch nicht nach Ab­gabe des An­ge­bots getrof­fen werden;

e) er die vorstehenden Bedingungen bei einer Auftragserteilung anerkennt und das Ange­bot entsprechend den geforderten Leistungen (einschließlich Anla­gen) und den Bedin­gungen der einschlägigen Vergabeordnungen erstellt hat (vgl. Hinweis für öffentliche Ausschreibungen (Anlage)).

Weiterhin versichert der Bieter, dass er technisch und wirtschaftlich in der Lage ist, den Auf­trag in dem vorgesehenen Umfang auszuführen.

**Objekt****informationen**

**1. Objektbeschreibung**

Anschrift:

Telefon:

Email:

Telefax:

Allgemeine Angaben zum Objekt:

Reinigungszeiten:   
(wird aus Datensammlung übernommen)

Nutzungszeiten der Raumarten:   
(wird aus Datensammlung übernommen)

Spez. Datenschutzanforderungen:

Spez. Hygieneanforderungen:

Spez. Anforderungen im Hinblick auf Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz:

Spez. Sicherheitsüberprüfungen:

Besondere Oberflächen[[11]](#footnote-11):

Spezielle Angaben zu Entsorgung:

**2. Weitere Informationen für den AN**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Name | Telefon | Mail |
| Ansprechpartner für Bewerber: |  |  |  |
| Vereinbarung eines Besichtigungstermins: |  |  |  |
| Einkauf: |  |  |  |
| Hausverwaltung: |  |  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |  |

Stempel:

(Ort, Datum)

(Unterschrift des Auftraggebers)

Mit der Unterschrift unter diesen Angebotsbedingungen werden alle Angaben (Preisblatt mit Flächenverzeichnis, Leistungsbeschreibung, Kalkulation der Stundenverrechnungssätze), Beschrei­bungen, Erklärun­gen und Bedingungen als Bestandteil des Angebots anerkannt.

Stempel:

(Ort, Datum)

(Unterschrift des Bieters)

# III. Preiszusammenstellung

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.** | Unterhaltsreinigung | € | |
| 1.1 | Gesamtpreis gemäß Preisblatt  inkl. Vorarbeiter / Objektleiter (in Stundenverrechnungssatz einberechnet): |  | |
|  | Sofern nicht im Stundenverrechnungssatz kalkuliert: |  | |
| 1.2 | Vorarbeiter, (nicht mitreinigend) freigestellt inkl. aller Lohn- und sonstigen Zusatzkosten auf der Basis von .................... Std. pro Woche |  | |
| 1.3 | Objektleiter  inkl. aller Lohn- und sonstigen Zusatzkosten auf der Basis von .................... Std. pro Woche |  | |
| 1.4 | **Jahreskosten Unterhaltsreinigung netto** |  | |
| 1.5 | Gesetzliche Mehrwertsteuer |  | |
| **1.6** | **Jahreskosten Unterhaltsreinigung brutto** |  | |
|  |  |  | |
| **2.** | **Glasreinigung** |  | |
| 2.1 | Gesamtpreis gemäß Preisblatt |  | |
| 2.2 | Gesetzliche Mehrwertsteuer |  | |
| **2.3** | **Jahreskosten Glasreinigung brutto** |  | |
|  |  |  | |
| **3.** | **Jahresgesamtsumme, brutto** |  | |
|  |  |  | |
| **4.** | **Preise für Regieleistungen** | Angabe: | |
|  | (Stundenverrechnungssätze) | € / Std. | oder: € / m² |
| 4.1 | Unterhaltsreinigung an Werktagen | 🞎 | 🞎 |
| **4.2** | Unterhaltsreinigung an Sonn- und Feiertagen | 🞎 | 🞎 |
| **4.3** | Unterhaltsreinigung nachts an Werktagen (in der Zeit von 22-5 Uhr) | 🞎 | 🞎 |
| **4.4** | Unterhaltsreinigung nachts an Sonn- und Feiertagen (in der Zeit von 22-5 Uhr) | 🞎 | 🞎 |
| **4.4** | Grundreinigungsarbeiten | 🞎 | 🞎 |
| **4.5** | Bauschlussreinigung | 🞎 | 🞎 |
| **4.6** | Glas- und Gebäudeaußenreinigung | 🞎 | 🞎 |
| **4.7** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | 🞎 | 🞎 |
| **4.8** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | 🞎 | 🞎 |
|  | **bitte jeweils ankreuzen, welche Einheit angegeben werden soll** | | |

Gesamtpreisblatt (€, netto)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Reinigungs­gruppe bzw. Raumart | Grundfläche  in m² | Jahresreini­gungs­fläche m² | Leistung  m² / h | Jahresstunden | Stundenver­rech­nungssatz | Jahreskosten | Monatskosten | Preis pro m² und Monat |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Summe |  |  |  |  |  |  |  |  |

Raumverzeichnis

Gebäude: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  | |  |  |
| Etage | Bereich | Raum­nummer | Raum­bezeich­nung | Reinigung an | | Reini­gungs­gruppe bzw. Raumart | Bodenart | Grund­fläche in m² | Reini­gungs­turnus | Reini­gungs­tage / Jahr | Jahres­reini­gungs­fläche in m² | Publikums­verkehr | | Anzahl Arbeits­plätze / Nutzungs­einheiten | Zusatz­informa­tionen |
|  |  |  |  | W | S / F |  |  |  |  |  |  | Ja | Nein |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Preisblatt Glasreinigung (€, netto)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Reinigungsfläche in m² | Preis pro m² und Reinigung | Preis pro Reinigung | Reinigungshäufigkeit p. a. | Jahreskosten |
| 1. Glasreinigung ohne Rahmen |  |  |  |  |  |
| 1. Glasreinigung incl. Rah­men, ohne Falze |  |  |  |  |  |
| 1. Glasreinigung incl. Rah­men und Falze |  |  |  |  |  |
| 1. Jahresgesamtsumme |  |  |  |  |  |

Anmerkung: Die Aufmaßermittlung und Abrechnung für die Glasreinigung erfolgt gemäß „Standardleistungsbuch 033 Baureinigungsarbeiten” und ”Richtlinien für Vergabe und Ab­rechnung im Gebäudereiniger-Handwerk” einseitig nach den Kon­struktionsmaßen (lichtes Rohbaumaß). Sie sind witterungs- und raumseitig zu reinigen, sofern in der Leistungsbeschreibung nichts anderes beschrieben ist. Rahmen, Pfosten, Kämpfer, etc. werden übermessen.

**Berechnung des Stundenverrechnungssatzes für die Unterhaltsreinigung an Werktagen**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | **Voll Sozial­verspflicht. Personal** | | **Minijobber** | |
|  |  | | **%** | **€** | **%** | **€** |
| **1.00** | **Produktiver Stundenlohn** | | 100,00 |  | 100,00 |  |
| **2.00** | **Lohngebundene Kosten** | |  |  |  |  |
| **2.10** | **Sozialversicherungsbeiträge (Arbeitgeberanteil)** | |  |  |  |  |
| 2.11 | Krankenversicherung | |  |  |  |  |
| 2.12 | Rentenversicherung | |  |  |  |  |
| 2.13 | Arbeitslosenversicherung | |  |  |  |  |
| 2.14 | Pflegeversicherung | |  |  |  |  |
| 2.15 | U2 Mutterschaftsaufwendungen | |  |  |  |  |
| 2.16 | U3 Insolvenzgeldumlage | |  |  |  |  |
| 2.17 | Gesetzliche Unfallversicherung | |  |  |  |  |
|  | **Zwischensumme der Positionen unter 2.10** | |  |  |  |  |
| **2.20** | **Soziallöhne** | |  |  |  |  |
| 2.21 | Gesetzliche Feiertage | |  |  |  |  |
| Sozialversicherung auf Pos. 2.21 | |  |  |  |  |
| 2.22 | Urlaubsentgelt | |  |  |  |  |
| Sozialversicherung auf Pos. 2.22 | |  |  |  |  |
| 2.23 | Arbeitsfreistellung | |  |  |  |  |
| Sozialversicherung auf Pos. 2.23 | |  |  |  |  |
| 2.24 | Lohnfortzahlung im Krankheitsfall | |  |  |  |  |
|  | Sozialversicherung auf Pos. 2.24 | |  |  |  |  |
| 2.25 | Zusätzliches Urlaubsgeld | |  |  |  |  |
|  | Sozialversicherung auf Pos. 2.25 | |  |  |  |  |
|  | **Zwischensumme Soziallöhne inkl. SV-Beiträge auf Soziallöhne** | |  |  |  |  |
|  | **Summe Sozialversicherungsbeiträge + Soziallöhne** | |  |  |  |  |
| **2.30** | **Zusätzliche lohngebundene Kosten** | |  |  |  |  |
| 2.31 | Haftpflichtversicherung | |  |  |  |  |
| 2.32 | Sonstige Personalkosten | |  |  |  |  |
| **Summe lohngebundene Kosten (∑ 2.10 - 2.30)** | | |  |  |  |  |
|  | | **Übertrag** |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | **%** | **€** | **%** | **€** |
|  | | **Übertrag** |  |  |  |  |
| **3.00** | **Sonstige auftragsbezogene Kosten** | |  |  |  |  |
| 3.10 | Löhne für Aufsichten / Vorarbeiter inkl. sozialer Folgekosten (soweit nicht gesondert berechnet; dann separat im Gesamt-Preisblatt ausweisen) | |  |  |  |  |
| 3.20 | Fahrtkostenzuschuss | |  |  |  |  |
| 3.30 | Fertigungsmaterial, Maschinen und Geräte, Afa, etc. | |  |  |  |  |
| 3.40 | Sondereinzelkosten | |  |  |  |  |
| **Zwischensumme auftragsbezogene Kosten (∑ 3.10 – 3.40)** | | |  |  |  |  |
| **4.00** | **Unternehmensbezogene Kosten** | |  |  |  |  |
| 4.10 | Gehälter | |  |  |  |  |
| 4.11 | Gehälter Technische Angestellte, incl. Lohnfolge­kosten | |  |  |  |  |
| 4.12 | Gehälter Kaufmännische Angestellte, incl. Lohnfolge­kosten | |  |  |  |  |
| 4.20 | Fuhrparkkosten | |  |  |  |  |
| 4.30 | Fertigungshilfskosten | | |  |  |  |
| 4.31 | Löhne Hilfsdienste, incl. Lohnfolgekosten | |  |  |  |  |
| 4.32 | Sonstige Betriebskosten | |  |  |  |  |
| 4.40 | Schwerbehindertenabgabe | |  |  |  |  |
| 4.50 | Sonstige Verwaltungskosten | |  |  |  |  |
| 4.60 | Betriebsratskosten | |  |  |  |  |
| 4.70 | Sonstige Kosten (Verbandsbeiträge, Zertifizierung, etc.) | |  |  |  |  |
| 4.80 | Vorfinanzierung Sozialversicherungsbeiträge | |  |  |  |  |
| **Zwischensumme unternehmensbezogene Kosten (∑ 4.10 - 4.80)** | | |  |  |  |  |
| **5.00** | **Selbstkosten** (∑ 1.00 bis 4.80) | |  |  |  |  |
| **6.00** | **Gewerbesteuer auf Selbstkosten** | |  |  |  |  |
| **7.00** | **Wagnis- / Gewinnzuschlag** | |  |  |  |  |
| **Stundenverrechnungssatz in € = Summe (∑ 5.00 - 7.00)** | | |  |  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Lohnkostenanteil am Preis in %** | % | % |

Lohnkostenanteil = {[Lohn + lohngebundene Kosten in € (inkl. Ziffer 3.10, 4.11, 4.12, 4.31)] x 100} / Stundenverrechnungssatz in €

**Berechnung des Stundenverrechnungssatzes für *zuschlagspflichtige Arbeiten***

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | **Voll Sozialverspflicht. Personal** | | | | **Minijobber** | | |
|  |  | | **%** | | **€** | | **%** | **€** | |
| **1.00** | **Produktiver Stundenlohn** | | 100,00 | |  | | 100,00 |  | |
| **1.10** | **Zuschlag (z.B. Sonntagsarbeit, Nachtarbeit, Erschwernis)** | |  | |  | |  |  | |
| **2.00** | **Lohngebundene Kosten** | |  | |  | |  |  | |
| **2.10** | **Sozialversicherungsbeiträge** | |  | |  | |  |  | |
| 2.11 | Krankenversicherung | |  | |  | |  |  | |
|  | Krankenversicherung auf Zuschlag | |  | |  | |  |  | |
| 2.12 | Rentenversicherung | |  | |  | |  |  | |
|  | Rentenversicherung auf Zuschlag | |  | |  | |  |  | |
| 2.13 | Arbeitslosenversicherung | |  | |  | |  |  | |
|  | Arbeitslosenversicherung auf Zuschlag | |  | |  | |  |  | |
| 2.14 | Pflegeversicherung | |  | |  | |  |  | |
|  | Pflegeversicherung auf Zuschlag | |  | |  | |  |  | |
| 2.15 | U2 Mutterschaftsaufwendungen | |  | |  | |  |  | |
|  | U2 Mutterschaftsaufwendungen auf Zuschlag | |  | |  | |  |  | |
| 2.16 | U3 Insolvenzgeldumlage | |  | |  | |  |  | |
|  | U3 Insolvenzgeldumlage auf Zuschlag | |  | |  | |  |  | |
| 2.17 | Gesetzliche Unfallversicherung | |  | |  | |  |  | |
|  | Gesetzliche Unfallversicherung auf Zuschlag | |  | |  | |  |  | |
|  | **Zwischensumme der Positionen unter 2.10** | |  | |  | |  |  | |
| **2.20** | **Soziallöhne** | |  | |  | |  |  | |
| 2.21 | Gesetzliche Feiertage | |  | |  | |  |  | |
| Sozialversicherung auf Pos. 2.21 | |  | |  | |  |  | |
| 2.22 | Urlaubsentgelt | |  | |  | |  |  | |
| Sozialversicherung auf Pos. 2.22 | |  | |  | |  |  | |
| 2.23 | Arbeitsfreistellung | |  | |  | |  |  | |
| Sozialversicherung auf Pos. 2.23 | |  | |  | |  |  | |
| 2.24 | Lohnfortzahlung im Krankheitsfall | |  | |  | |  |  | |
|  | Sozialversicherung auf Pos. 2.24 | |  | |  | |  |  | |
| 2.25 | Zusätzliches Urlaubsgeld | |  | |  | |  |  | |
|  | Sozialversicherung auf Pos. 2.25 | |  | |  | |  |  | |
|  | **Zwischensumme Soziallöhne inkl. SV-Beiträge auf Soziallöhne** | |  | |  | |  |  | |
|  | **Summe Sozialversicherungsbeiträge + Soziallöhne** | |  | |  | |  |  | |
|  | | **Übertrag** |  | |  | |  |  | |
|  | | **Übertrag** | % | | € | | % | € | |
| **2.30** | **Zusätzliche lohngebundene Kosten** | |  | |  | |  |  | |
| 2.31 | Haftpflichtversicherung | |  | |  | |  |  | |
|  | Haftpflichtversicherung auf Zuschlag | |  | |  | |  |  | |
| 2.32 | Sonstige Personalkosten | |  | |  | |  |  | |
| **Summe lohngebundene Kosten (∑ 2.10 - 2.30)** | | |  | |  | |  |  | |
| **3.00** | **Sonstige auftragsbezogene Kosten** | |  | |  | |  |  | |
| 3.10 | Löhne für Aufsichten / Vorarbeiter inkl. sozialer Folgekosten (soweit nicht gesondert berechnet; dann separat im Gesamt-Preisblatt ausweisen) | |  | |  | |  |  | |
| 3.20 | Fahrtkosten | |  | |  | |  |  | |
| 3.30 | Fertigungsmaterial, Maschinen und Geräte, Afa, etc. | |  | |  | |  |  | |
| 3.40 | Sondereinzelkosten | |  | |  | |  |  | |
| **Zwischensumme auftragsbezogene Kosten (∑ 3.10 – 3.40)** | | |  | |  | |  |  | |
| **4.00** | **Unternehmensbezogene Kosten** | |  | |  | |  |  | |
| 4.10 | Gehälter | |  | |  | |  |  | |
| 4.11 | Gehälter Technische Angestellte, incl. Lohnfolge­kosten | |  | |  | |  |  | |
| 4.12 | Gehälter Kaufmännische Angestellte, incl. Lohnfolge­kosten | |  | |  | |  |  | |
| 4.20 | Fuhrparkkosten | |  | |  | |  |  | |
| 4.30 | Fertigungshilfskosten | | | |  | |  |  | |
| 4.31 | Löhne Hilfsdienste, incl. Lohnfolgekosten | |  | |  | |  |  | |
| 4.32 | Sonstige Betriebskosten | |  | |  | |  |  | |
| 4.40 | Schwerbehindertenabgabe | |  | |  | |  |  | |
| 4.50 | Sonstige Verwaltungskosten | |  | |  | |  |  | |
| 4.60 | Betriebsratskosten | |  | |  | |  |  | |
| 4.70 | Sonstige Kosten (Verbandsbeiträge, Zertifizierung, etc.) | |  | |  | |  |  | |
| 4.80 | Vorfinanzierung Sozialversicherungsbeiträge | |  | |  | |  |  | |
| **Zwischensumme unternehmensbezogene Kosten (∑ 4.10 - 4.80)** | | |  | |  |  | |  |
| **5.00** | **Selbstkosten** (∑ 1.00 bis 4.80) | |  | |  |  | |  |
| **6.00** | **Gewerbesteuer auf Selbstkosten** | |  | |  |  | |  |
| **7.00** | **Wagnis- / Gewinnzuschlag** | |  | |  |  | |  |
| **Stundenverrechnungssatz in €  = Summe (∑ 5.00 - 7.00)** | | |  | |  |  | |  |
| **Lohnkostenanteil am Preis in %** | | | | % | | | % | | |

Lohnkostenanteil = {[Lohn + lohngebundene Kosten in € (inkl. Ziffer 3.10, 4.11, 4.12, 4.31)] x 100} / Stundenverrechnungssatz in €

**Hinweise zur Ermittlung der verrechenbaren Arbeits- und Reinigungstage finden Sie im „Lehrmaterial Kalkulation in der Gebäudereinigung“, das Auftraggeber kostenlos beim BIV erhalten. Bei der Schulreinigung resultieren hierbei i.d.R. abweichende Zahlen, die sich aber nicht oder nur kaum merklich auf das Ergebnis der Kalkulation auswirken.**

**Erläuterungen zur Berechnung der Stundenverrechnungssätze und zu den Auswirkungen des** **Arbeitnehmer-Entsendegesetzes**

Der hier beispielhaft genannte Stundenverrechnungssatz bezieht sich auf Unterhaltsreini­gungsarbei­ten an Werktagen. Für sämtliche zuschlagspflichtigen Arbeiten (s.u.) sind gesondert Stun­denverrechnungssätze anzugeben.

Für sämtliche regel­mäßig durchzufüh­rende Sonderarbeiten (z. B. Grundreinigung, Boden­be­schichtun­gen, Tep­pichbodengrund­reinigung, Computerreinigung, etc.), Nacht-, (gemäß Gesetz zuschlags­pflich­tig) Sonn- und Feiertagsarbeit sowie für die Bauschlussreinigung sind gesondert Stundenverrech­nungssätze anzugeben.

Der Rahmentarifvertrag (RTV) für gewerbliche Beschäftigte im Gebäudereiniger-Handwerk enthält folgende Mehr-, Nacht-, Sonn- und Feiertagszuschläge (§ 3):

- für Mehrarbeit  
- für Nachtarbeit während der regelmäßigen Arbeitszeit  
- für Nachtarbeit über die regelmäßige Arbeitszeit hinaus  
- für Arbeit an Sonntagen sowie an gesetzlichen Feiertagen, sofern diese auf einen Sonntag fallen  
- für Arbeiten am Neujahrstag, am Oster- und am Pfingst- Sonntag, am 1. Mai und an den Weihnachtsfeiertagen, auch   
 wenn diese auf einen Sonntag fallen  
- für Arbeiten an allen übrigen gesetzlichen Feiertagen, sofern diese nicht auf einen Sonntag fallen  
- bei Sonn- und Feiertagsarbeiten, die an gleicher Arbeitsstelle durch den Auftrag bedingt laufend verrichtet werden.

Zudem enthält er Regelungen für diverse Erschwerniszuschläge. Die aktuellen Werte entnehmen Sie bitte dem jeweils gültigen Rahmentarifvertrag, den Auftraggeber kostenfrei beim BIV anfordern können.

Die besonderen Regelungen zur Lohn- bzw. Einkommenssteuer und der Sozialversicherung für tarifvertragliche und andere Zuschläge sind zu beachten.

Grundlage der Berechnungen ist stets der jeweils gültige Mindestlohn- und Lohntarifvertrag sowie der jeweils gültige Rahmentarifvertrag für die gewerblich Beschäftigten im Gebäudereiniger-Handwerk. Mindestlohntarifvertrag und Rahmentarifvertrag sind allgemeinverbindlich. Regelungen allgemeinverbindlicher Tarifverträge sind, unabhängig von der Mitgliedschaft in einer Innung bzw. Gewerkschaft, für alle Betriebe des Gebäudereiniger-Handwerks verbindlich. Informationen zu den Tarifverträgen erhalten Sie bei den Innungen vor Ort und dem Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks sowie auf den Internetseiten des Bundesinnungsverbandes ([www.die-gebaeudedienstleister.de](http://www.die-gebaeudedienstleister.de)).

**Seit dem 1. Juli 2007 erstreckt sich das Arbeitnehmer-Entsendegesetz auf das Gebäudereiniger-Handwerks. Dadurch erhalten die allgemeinverbindlich erklärten Tarifverträge des Gebäudereiniger-Handwerks den Status von „gesetzlich verbindlichen Branchenmindestlöhnen und -arbeitsbedingungen“. Dies bedeutet:**

Alle in- und ausländischen Betriebe, die in Deutschland gewerblich Reinigungstätigkeiten anbieten und durchführen, müssen zwingend die Tarifverträge des Gebäudereiniger-Handwerks einhalten. Eine Umgehung der Tarifverträge durch andere Tarifverträge (z.B. Haustarifverträge, Zeitarbeitstarifverträge, ausländische Tarifverträge) ist rechtswidrig.

Die Kontrolle über die Einhaltung der Tarifverträge durch alle in- und ausländischen Betriebe, die gewerblich Reinigungsdienstleistungen anbieten, obliegt der „Finanzkontrolle Schwarzarbeit“ (FKS) der Hauptzollämter. Ein Verstoß gegen das Arbeitnehmer-Entsendegesetz kann zu hohen Geldbußen und einem Ausschluss von der Teilnahme an öffentlichen Ausschreibungen für mehrere Jahre führen.

Durch die Aufnahme der Gebäudereinigung in das Arbeitnehmer-Entsendegesetz will der Gesetzgeber wettbewerblichen Fehlentwicklungen am Markt entgegenwirken und für alle Arbeitnehmer gleiche tarifvertraglich verbindliche Arbeitsbedingungen gewährleisten.

Die Finanzkontrolle Schwarzarbeit der Hauptzollämter hat den gesetzlichen Auftrag erhalten, die Einhaltung der Mindestlöhne nach dem Entsendegesetz zu kontrollieren und Verstöße zu ahnden. Der Zoll führt daher verdachtslose Außenprüfungen in Reinigungsobjekten durch. Eine solche Routine-Maßnahme des Zolls erlaubt daher nicht den Rückschluss, dass bei dem überprüften Reinigungsbetrieb der Verdacht auf einen Mindestlohnverstoß besteht.

Einerseits bezieht das Entsendegesetz ausdrücklich auch den Kunden mit in die Kontrolle der Tariftreue ein:

* Mitwirkungspflichten des Kunden:  
  Der Kunde muss den Zollbeamten den Objektzutritt zum Zwecke der Kontrolle und Befragung des Reinigungspersonals ermöglichen.
* Möglichkeit eines Bußgeldverfahrens auch gegen Kunden:   
  Sollte ein Mindestlohnverstoß festgestellt werden, so kann zusätzlich auch gegen den Kunden ein Bußgeldverfahren eingeleitet werden, wenn er Reinigungsdienstleistungen von Betrieben ausführen lässt, von denen er weiß oder fahrlässig nicht weiß, dass diese gegen die Mindestlohnvorschriften in der Gebäudereinigung verstoßen haben.

Andererseits konkretisiert das Entsendegesetz die Verpflichtung des Kunden zur Kontrolle der Tariftreue der Reinigungsunternehmen:

Der Zoll erwartet vom Auftraggeber der Reinigungsdienstleistungen eine Abfrage und Kontrolle des dem Angebot zugrunde liegenden Stunden­verrechnungssatzes.

Nach § 60 Absatz 1 Vergabeverordnung (VgV) muss der Auftraggeber vom Bieter Aufklärung verlangen, wenn der Preis im Verhältnis zu der zu erbringenden Leistung ungewöhnlich niedrig erscheint. Der Zoll geht davon aus, dass die Prüfungspflicht ausgelöst wird, wenn der Stundenverrechnungssatz unter einem Kalkulationszuschlag von 70% auf den Tariflohn liegt. Diese Untergrenze berücksichtigt lediglich gesetzliche und tarifliche Zuschläge. Selbstverständlich müssen bei der Kalkulation weitere auftragsspezifische Zuschläge kalkuliert werden, so dass der Kalkulationszuschlag in der Gebäudereinigung bei Berechnung gemäß Lehrmaterial „Kalkulation in der Gebäudereinigung“ bei rund bei ca. 120 Prozent liegt. Erfolgt diese Prüfung nicht, drohen auch dem Kunden im Falle des Mindestlohnverstoßes hohe Bußgelder. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat zudem mit Beschluss vom 31.01.2017 entschieden, dass Konkurrenten ein Klagerecht haben, wenn die Prüfung eines ungewöhnlich niedrigen Preises unterlassen wurde.

Reinigungsdienstleistungen unterliegen ausnahmslos den verbindlichen Tarifverträgen der Gebäudereinigung. Außergewöhnlich niedrige Angebote können nicht damit begründet werden, dass der Bieter keine oder andere Tarifverträge anwenden müsse. Die Tarifverträge der Gebäudereinigung gelten nach dem Entsendegesetz auch bei

* Mischbetrieben, die überwiegend Reinigungsdienstleistungen anbieten,
* Mischbetrieben, deren Reinigungsdienstleistung als selbständige Betriebsabteilung geführt wird, selbst wenn die überwiegende betriebliche Tätigkeit einem anderen oder keinem Tarifvertrag unterliegt,
* Einsatz von Leiharbeitnehmern für die Durchführung von Reinigungstätigkeiten, unabhängig davon, ob es sich bei dem Ver- oder Entleiher um einen Reinigungsbetrieb handelt.

Erhält ein Bieter den Zuschlag, obwohl der Kunde anhand des Stundenverrechnungssatzes hätte erkennen können bzw. müssen, dass der kalkulierte Preis für den Reinigungsbetrieb nicht Kosten deckend sein kann, wird im Falle eines festgestellten Mindestlohnverstoßes auch gegen den Auftraggeber ein Bußgeldverfahren eingeleitet.

Ebenso sollten Tariferhöhungen und Erhöhungen von Sozialversicherungs­beiträgen durch Preisanpassungsklauseln in den Reinigungsverträgen zwingend Anwendung finden. Werden sie verweigert oder nur Teilanpassungen akzeptiert, kann auch dies als Ordnungswidrigkeit durch den Zoll mit Bußgeldern geahndet werden, da eine verweigerte Anpassung auf Dauer den vereinbarten Preis defizitär werden lassen kann. Stellt der Zoll in diesem Zusammenhang einen Mindestlohnverstoß fest, kann die verweigerte Preisanpassung als zumindest fahrlässiges Mitverschulden dem Auftraggeber zur Last gelegt werden.

Die Verbände des Gebäudereiniger-Handwerks sind jederzeit und gerne bereit, vertiefend über Inhalt und Konsequenzen des Entsendegesetzes zu informieren.

# IV. Leistungsbeschreibung in tabellarischer Form

**Zusammenstellung (Zuordnung) der Reinigungs­gruppen**

**Reinigungsgruppe A:**

Büro- und Verwaltungsräume

**Reinigungsgruppe B:**

Sitzungsräume, Bibliotheken

**Reinigungsgruppe** **C:**

Sozialräume, wie Speisesaal, Cafeteria

**Reinigungsgruppe** **D:**

Küchen, Teeküchen, Automatenraum

**Reinigungsgruppe E:**

Sanitärräume, wie z. B. WC, Waschräume

**Reinigungsgruppe** **F:**

Duschen

**Reinigungsgruppe** **G:**

Umkleide-, Bereitschafts- und Aufenthaltsräume

**Reinigungsgruppe** **H:**

Eingangszonen und -hallen

**Reinigungsgruppe** **I:**

Flure, Verkehrswege

**Reinigungsgruppe** **J:**

Treppen, Podeste und Aufzüge

**Reinigungsgruppe** **K:**

Büronebenräume, Garderoben, Abstellräume

**Reinigungsgruppe** **L:**

Archive, Keller- und Bodenräume

**Reinigungsgruppe M:**

Balkone, Loggien

Anmerkung: Bei unterschiedlichen Häufigkeiten (s. folgende Seite) innerhalb einer Reinigungsgruppe wird diese mehrfach aufgeführt. Z.B. A1 (=Häufigkeit 1), A2 (= Häufigkeit 2) , etc.

**Legende der Reinigungshäufigkeit**

Je nach Funktion des Bereiches ist zusätzlich nach der Reinigungshäufigkeit zu unterschei­den; sie ist in der Leistungsbeschreibung der Unterhaltsreinigung festgelegt.

Es bedeuten:

|  |  |
| --- | --- |
| 1 | wöchentlich einmal durchführen |
| 2 | wöchentlich zweimal durchführen |
| 2,5 | jeden 2ten Tag durchführen (Mo-Fr) |
| 3 | wöchentlich dreimal durchführen |
| 5 | wöchentlich fünfmal durchführen  (entfällt an Feiertagen) |
| 6 | wöchentlich sechsmal durchführen (entfällt an Feiertagen) |
| 7 | wöchentlich siebenmal durchführen (auch an Sonn- und Feiertagen) |
| 12 | täglich zweimal durchführen,  an 6 Tagen / Woche (entfällt an Feiertagen) |
| 14 | täglich zweimal durchführen,  an 7 Tagen / Woche (auch an Sonn- und Feiertagen) |
|  |  |
| M1 | monatlich einmal durchführen |
| M2 | monatlich zweimal durchführen |
| J1 | jährlich einmal durchführen |
| J2 | jährlich zweimal durchführen |
| J3 | jährlich dreimal durchführen |
| J4 | jährlich viermal durchführen |
| B | Arbeiten auf Bestellung |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Variante A** **Leistungsbeschreibung**  **Unterhaltsreinigung** | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Hauptnutzungskomponenten |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Dies umfasst je nach Raumgruppe folgende Tätigkeiten:   * Mobiliar und Einrichtung: feucht Staub wischen * Stühle, Sitzgelegenheiten, Bänke und Gestelle: feucht reinigen * Telefone und Lampen: feucht reinigen * Aufzug: Griffspuren an Türen und Wänden (innen und außen) durch Feuchtreinigen entfernen * Aufzug: Griffspuren an Schaltplatten durch Feuchtreinigen entfernen * Abfallbehälter, Papierkörbe, Aschenbecher entleeren, Inhalt in Behältnisse an den entsprechenden Sammelstellen entsorgen * Abfallbehälter: innen + außen nass reinigen und nachtrocknen * Abfallbehälter mit entsprechenden Beuteln bestücken * WC-Papier, Handtuch-, Desinfektionsmittel- und Seifenspen­der bestücken * Handtuch-, Desinfektionsmittel- und Seifenspender: außen reinigen * Wasch- bzw. Ausgussbecken, Armaturen und Kachel­schild: vollflächig nass reinigen * Dusche nass reinigen * Urinale, WC-Becken sowie -Sitzfläche und -Abdeckung voll­flächig nass reinigen * Spritzer im Spritzbereich (Wandfliesen, Trennwände, etc.) entfernen | | | | | | | | | | | | | |
| Restliches Inventar |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Dies umfasst je nach Raumgruppe folgende Tätigkeiten:   * Halbschränke: oben feucht Staub wischen * Seitenteile von Mobiliar und Einrichtung: Staub wischen * Polstermöbel abbürsten und / oder durch Saugen entstauben * Äußere Oberflächen von Schränken: feucht reinigen * Innenglas in Schränken: feucht reinigen * Inhalt von Aktenvernichtern entsorgen und mit neuem Auf­fang­beutel bestücken * Schaukästen, Garderobenständer: feucht reinigen * Hochschränke und Schrankwände: über 1,80 m abstauben * Handläufe und Geländer: feucht reinigen * Seitenschutz der Treppengeländer: feucht reinigen | | | | | | | | | | | | | |

Hinweis: Bezüglich Desinfektionsmaßnahmen, insbesondere im Sanitärbereich, s. S. 44 ff. Der gewünschte Umfang sollte im Vorfeld mit den Bietern geklärt werden.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M |
| Wände / Decken |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Dies umfasst je nach Raumgruppe folgende Tätigkeiten:   * Griffspuren an Lichtschaltern, Türgriffen, Türen, Rahmen, Wän­den und Kacheln bis 1,80 m durch Feuchtreinigen ent­fernen * Griffspuren an Lichtschaltern, Türgriffen, Türen, Rahmen, Wän­den und Kacheln über 1,80 m durch Feuchtreinigen entfernen * Griffspurenentfernung an Innenverglasungen bis 1,80 m Höhe * Wandkachelbereiche allgemein feucht reinigen * Wandkacheln in Duschen vollflächig nass reinigen * Trennwände im Sanitärbereich vollflächig nass reinigen * Spiegel vollflächig nass reinigen * Fensterbänke: feucht reinigen * Lichtschalter und Steckdosen: feucht reinigen * Heizkörper: feucht reinigen * Feuerlöscher und Türschilder: feucht reinigen * Türen und Türrahmen: vollflächig nass reinigen * Wandleisten: feucht reinigen * Bilderrahmen und Wandschmuck entstauben * Decken fegen * Beleuchtungskörper: feucht reinigen * Aufzug: Türen und Wände bis zur Deckenhöhe: vollflächig reini­gen | | | | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Boden |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Dies umfasst je nach Raumgruppe folgende Tätigkeiten:   * Sockelleisten und Fußleisten: feucht reinigen * Bodenabflusssiele reinigen * Moppen oder Fegen oder Feuchtwischen * Ausbürsten, vergüten, (teil-) cleanern * Pflegemittel auftragen * Nasswischen * Boden kehren * Textilbeläge absaugen / ausbürsten * Fußmatten absaugen * Schmutzfangläufer bzw. Schmutzfangzone bürstsaugen * Schmutzfangroste auskehren | | | | | | | | | | | | | |
| Schwer einsehbare Bereiche |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Dies umfasst je nach Raumgruppe folgende Tätigkeiten:   * Fliesen hinter Heizkörpern * Boden unter niedrigen Schränken * waagrechte Schrankoberflächen über 1,80 m Höhe | | | | | | | | | | | | | |

Hinweis: Bezüglich Desinfektionsmaßnahmen, insbesondere im Sanitärbereich, s. S. 44 ff. Der gewünschte Umfang sollte im Vorfeld mit den Bietern geklärt werden.

|  |  |
| --- | --- |
| **Leistungsbeschreibung Glasreinigung** | Häufigkeiten |
| Glasarbeiten |  |
| Außenverglasung beidseitig |  |
| nur von innen |  |
| nur von außen |  |
| vierseitig |  |
| Innenverglasung beidseitig |  |
| Hauptnutzungskomponenten |  |
| Wand / Decke |  |
|  |  |
| Windfang- und Eingangselemente |  |
| Oberlichter |  |
| Doppelverglasung von innen |  |
|  |  |
| Beleuchtungskörper |  |
|  |  |
| Rahmenarbeiten |  |
| Rahmen allseitig |  |
| Rahmenfalze |  |
| Metallrahmen pflegen allseitig |  |
| Metallrahmenfalze |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| Besonderheiten: |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Variante B:**  **Ergebnisorientiert nach Qualitätsmesssystem des BIV** |  |  |  |  |  |  |  |
| Reinigungsbereich: Reinigungsgruppe A = Klassenräume | 5 x w | 2,5 x w | 2 x w | 1 x w | 2 x m | 1 x m | n x j |
| A Büro- und Verwaltungsräume |  |  |  |  |  |  |  |
| B Sitzungsräume, Bibliotheken |  |  |  |  |  |  |  |
| C Sozialräume, wie Speisesaal, Cafeteria |  |  |  |  |  |  |  |
| D Küchen, Teeküchen, Automatenraum |  |  |  |  |  |  |  |
| E Sanitärräume, wie z. B. WC, Waschräume |  |  |  |  |  |  |  |
| F Duschen |  |  |  |  |  |  |  |
| G Umkleide-, Bereitschafts- und Aufenthaltsräume |  |  |  |  |  |  |  |
| H Eingangszonen und -hallen |  |  |  |  |  |  |  |
| I Flure, Verkehrswege |  |  |  |  |  |  |  |
| J Treppen, Podeste und Aufzüge |  |  |  |  |  |  |  |
| K Büronebenräume, Garderoben, Abstellräume |  |  |  |  |  |  |  |
| L Archive, Keller- und Bodenräume |  |  |  |  |  |  |  |
| M Balkone, Loggien |  |  |  |  |  |  |  |

# 

# V. Mustervertrag Gebäudereinigung

Mustervertrag Gebäudereinigung (Stand: Mai 2017)

Zwischen

- im folgenden Text Auftraggeber genannt -

und

- im folgenden Text Auftragnehmer genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

**§ 1 Gegenstand des Vertrages**

1. Unterhaltsreinigung
2. Glasreinigung
3. . . .

d)

in

(genaue Bezeichnung des zu reinigenden Gebäudes bzw. der zu reinigenden Gebäudeteile oder Räumlichkeiten)

**§ 2 Vertragsbestandteile**

Als Vertragsbestandteile gelten:

1. die objektbezogene Leistungsbeschreibung / das Leistungsverzeichnis einschließlich der gesamten Flächen­zusammenstellungen (Raumverzeichnis)
2. die Richtlinien für Vergabe und Abrechnung
3. die Preisvereinbarung (Gesamtpreisblatt) und Preisänderungsvereinbarung

**§ 3 Art und Umfang der Leistung**

1. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die nach diesem Vertrag zu erbringenden Leis­tungen leistungs-, fach- und fristgerecht auszuführen.

2. Der Auftragnehmer stellt die erforderlichen Arbeitskräfte. Er verpflichtet sich da­bei, zuverlässiges Personal einzusetzen. Die Arbeitsausführung wird durch das Gebäudereinigungsunternehmen und sein Aufsichtspersonal überwacht. Der Auftragnehmer stellt sicher, dass die im jeweiligen Objekt tätigen Arbeits­kräfte im Besitz gültiger Aufenthalts- bzw. Arbeitserlaubnisse und die sonsti­gen Melde- und Nachweispflichten erfüllt sind.

Personen, die der Auftragnehmer nicht mit der Ausführung der Reinigungs­ar­beiten betraut hat, dürfen nicht in das Gebäude mitgenommen werden.

1. Für die vertraglich festgelegten Arbeiten stellt der Auftragnehmer die erforder­li­chen Maschinen, Geräte, Reinigungs-, Pflege- und Behandlungs­mit­tel. Das zur Reinigung notwendige Wasser (kalt und warm), den Strom sowie geeignete verschließbare Räume zur Kleiderablage und Aufenthalt des Perso­nals und zur Aufbewahrung von Material, Geräten etc. stellt der Auftrag­geber unentgeltlich zur Verfügung. Der Auftragnehmer versichert, dass die verwendeten Arbeitsmittel geeignet sind, Pflege und Werterhalt der zu reinigenden Objekte zu gewährleisten, die Maschinen anerkannten Regeln der Technik entsprechen sowie dass die eingesetzten Reinigungsmittel zum Zeit­punkt der Leistungs­erbringung den ökologischen Bestimmungen entsprechen.

**§ 4 Zusätzliche Leistungen**

Arbeiten, die nicht Gegenstand der Leistungsbeschreibung sind, wie Sonder­reini­gungen, Reinigungen nach Bau- und Malerarbeiten sowie andere Renovierungsar­beiten, werden separat beauftragt, abgenommen und gesondert vergütet.

Folgende Personen sind auf Auftraggeber-/Auftragnehmerseite zur Erteilung bzw. Entgegennahme von Auftragsänderungen bzw. -erweiterungen berechtigt:

Auftraggeber

Auftragnehmer

**§ 5 Auftragserfüllung**

1. Die Werkleistungen des Auftragnehmers gelten bei wiederkehrenden Leistun­gen als auftragsgerecht erfüllt und abgenommen, wenn der Auftrag­geber nicht unverzüglich schriftlich begründete Einwendungen erhebt. Zeit, Ort, Art und Umfang des Mangels muss dabei genau beschrieben werden. Hat der Auftraggeber das Objekt nach erfolgter Leistung in Benutzung genommen, so gilt die Abnahme mit Beginn der Benutzung als erfolgt.
2. Im Falle einer nicht vertragsgemäßen Erfüllung hat der Auftraggeber unbescha­det der Vorschrift des § 281 Abs. 2 BGB dem Auftragnehmer eine angemessene Frist zur Nacherfüllung zu setzen.
3. Bei einmaligen Werkleistungen (z.B. Bauendreinigung) erfolgt die Abnahme – ggf. auch abschnittsweise – spätestens drei Tage nach schriftlicher Meldung der Fertigstellung durch den Auftragnehmer. Kommt der Auftraggeber der Aufforderung zur Abnahme nicht nach, gilt das Werk als abgenommen. Bei Nichtwahrnehmung eines Abnahmetermins durch den Auftragnehmer gilt das Werk als nicht abgenommen.
4. Werden vom Auftraggeber bei der vertraglich festgelegten Leistung berechtigt Mängel beanstandet, so ist der Auftragnehmer zur Nacherfüllung verpflichtet. Für Mängel und Schäden, die darauf zurückzuführen sind, dass der Auftragge­ber wichtige Informationen über Art und Beschaffenheit der zu reinigenden Flächen und Gegenstände nicht an den Auftragnehmer weiter­gegeben hat, übernimmt der Auftragnehmer keine Gewährleistung. Gleiches gilt, wenn der Auftraggeber keine ausreichenden Vorkehrungen für die Zugänglichkeit bzw. Erreichbarkeit der zu reinigenden Flächen trifft.
5. Wenn der Mangel nicht beseitigt werden kann oder für den Auftraggeber ein weiterer Nacherfüllungsversuch nicht zumutbar ist, kann der Auftraggeber anstelle der Nacherfüllung Herabsetzung der Vergütung (Minderung) verlan­gen oder den Vertrag kündigen. Bei einer nur geringfügigen Vertrags­widrig­keit, insbesondere bei nur geringfügigen Mängeln, steht dem Auftrag­geber das Kündigungsrecht nicht zu.
6. Schadenersatz kann nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit verlangt wer­den. Die Ersatzpflicht beschränkt sich auf den vertragstypisch vorher­sehbaren Schaden. Bei einmaligen Leistungen ist der Schadensersatz auf die Höhe des vereinbarten Werklohns begrenzt, bei wiederkehrenden Leistungen auf zwei Monatsvergütungen.
7. Die Gewährleistungsfrist beträgt 12 Monate.

**§ 6 Aufmaß und Preis**

1. Die Preise sind nach Fläche, Maß und Art entsprechend der Leistungsbeschrei­bung auszuweisen.
2. Die Flächenermittlungen werden anhand der "Richtlinien für Vergabe und Ab­rechnung" des Bundesinnungsverbandes des Gebäudereiniger-Handwerks er­mittelt. Im Übrigen gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen
3. Dauernde oder vorübergehende Änderungen der Reinigungsfläche und der Reini­gungshäufigkeit sind dem Auftragnehmer mindestens zwei Wochen vor Inkrafttreten schriftlich mitzuteilen. Diese Änderungen haben eine Änderung der Preise zur Folge; sie erfolgt nach den Bestimmungen der beiliegenden Preisänderungsvereinbarung, die Gegenstand dieses Vertrages ist. Die Rege­lungen der Sätze 1 und 2 gelten auch für Umstände, die ein Erbringen der geforderten Leistungen unmöglich machen oder stark behindern.   
   Die Änderungen sind nur bis zu einer Abweichung von maximal 10 % des ursprünglich vereinbarten Auftragswertes zulässig.
4. Die Flächen- und Preisaufstellungen sind Vertragsbestandteil und für beide Sei­ten rechtsverbindlich.
5. Die vereinbarten Vertragspreise sind auf der Basis der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Tarifverträge im Gebäudereiniger-Handwerk am Erfüllungsort dieses Vertrages sowie der zu diesem Zeitpunkt anfallenden Lohnnebenkosten kalkuliert.   
     
   Preisänderungen erfolgen auf Basis der Preisänderungsvereinbarung, die Bestandteil dieses Vertrages ist. Die Erhöhung kann erstmalig für den Monat geltend gemacht werden, in dem die tariflichen bzw. gesetzlichen Änderungen in Kraft treten. Eine Berechnung für zurückliegende, bereits abgerechnete Zeiträume, ist ausgeschlossen. Diese Erhöhung wird gemäß der anteiligen Lohn- und Lohnnebenkosten zu \_\_\_\_\_\_ % an den Auftraggeber weitergegeben.

**§ 7 Haftung**

1. Für Schäden, die nachweislich auf Reinigungsmaßnahmen zurückzuführen sind, haftet der Auftragnehmer im Rahmen der von ihm abgeschlossenen Be­triebshaftpflicht­versicherung. Auf Wunsch des Auftraggebers ist ihm ein kon­kreter Versicherungs­nachweis auszuhändigen. Für Schäden, die dem Auftrag­nehmer nicht unverzüglich nach Erkennbarkeit gemeldet werden, entfällt die Haftung.
2. Bei einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit gelten die gesetzli­chen Bestimmungen.

**§ 8 Vertragsdauer und Kündigung**

Dieser Vertrag tritt am ................................. in Kraft und läuft auf unbestimmte Zeit. Der Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten zum Ablauf eines Ver­tragsjahres gekündigt werden.

Die Möglichkeit der fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt beiderseits nach Maßgabe des § 314 BGB unberührt.

**§ 9 Gerichtsstand**

Als Gerichtsstand gilt ausschließlich der Sitz des Auftragnehmers.

**§ 10 Sonstige Bestimmungen**

1. Der Vertragspartner verpflichtet sich, keine Arbeitnehmer des anderen Vertragspartners im Bereich des Gegenstandes dieses Vertrages abzuwerben oder Dritte hierbei zu unterstützen.
2. Sofern der Vertragspartner in dem genannten Zeitraum einen betreffenden Arbeitnehmer des anderen Vertragspartners einstellt, obliegt der Beweis dafür, dass der Arbeitnehmer nicht abgeworben wurde, dem einstellenden Vertragspartner.
3. Der Vertragspartner verpflichtet sich, für jeden Fall der Zuwiderhandlung gegen das Abwerbeverbot eine Vertragsstrafe in Höhe von drei Brutto­monatslöhnen an den anderen Vertragspartner zu zahlen.
4. Weitergehende Ansprüche des Vertragspartners, dessen Arbeitnehmer abgeworben wurde, bleiben unberührt.

**§ 11 Änderung des Vertrages**

Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Die et­waige Nichtigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages berührt nicht die Wirksamkeit der übrigen. An Stelle der unwirksamen Klausel soll eine Regelung treten, die dem angestrebten Zweck der ursprünglichen Bestimmung rechtlich und wirtschaftlich am nächsten kommt.

Ort, Datum Ort, Datum

rechtsverbindliche Unterschrift des Auftraggebers rechtsverbindliche Unterschrift des Auftragnehmers

Preisänderungsvereinbarung

Ändern sich nach Abschluss dieses Vertrages die einschlägigen Tarifverträge, die gesetzli­chen Sozial­leistungen oder sonstige Kosten, so ändern sich die verein­barten Preise wie folgt (Ergebnis in %):

a) Preisänderung bei Änderung der Löhne

Lohnkostenanteil1 \_\_\_\_\_\_ % x Änderungssatz % \_\_\_\_\_\_

100

b) Preisänderung bei Änderung der lohngebundenen Kosten

Veränderung der lohngebundenen Kosten \_\_\_\_\_\_ % x 100

100 % (Lohn) + Kalkulationszuschlag \_\_\_\_\_\_ %

c) Preisänderung bei Änderung der weiteren Kosten

Veränderung der weiteren Kosten \_\_\_\_\_\_ % x 100

100 % (Lohn) + Kalkulationszuschlag \_\_\_\_\_\_ %

Eine Änderung des Preises erfolgt weiterhin, wenn sich das Verhältnis der Reinigungsflächen zueinan­der oder der Belegungsgrad wesentlich verändert.

Preisänderungen treten nach Mitteilung an den Auftraggeber in Kraft.

I Änderung des Lohnkostenanteils

(Bisheriger Lohnkostenanteil \_\_\_\_\_\_ % + beantragte Preisänderung \_\_\_\_\_\_ %) x 100

100 % (Bisheriger Preis) + erhaltene Preisänderung \_\_\_\_\_\_ %

# VI. Auswertungshinweise

1. Vorgehen nach Eingang der Angebote

Einen wichtigen Hinweis über die Seriosität eines potentiellen Auftragnehmers bietet be­reits die sorgfäl­tige Beachtung aller von Ihnen in den Ausschreibungs­unterlagen gestell­ten An­forderungen.

Als erster Schritt erfolgt zunächst die Überprüfung auf Vollständigkeit der einge­reich­ten Un­terla­gen anhand der in der Anlage beigefügten Checkliste (s. Anlage **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, Seite 45).

Um die eingegangenen Angebote vergleichbar zu machen, sollte ein Preisspiegel erstellt werden. Dabei ist zu beachten: Der niedrigste Preis muss nicht immer der wirtschaft­lichste sein. Die nachfol­genden Ab­schnitte geben Ihnen Hinweise zur Prüfung der Ange­bote im Hinblick auf die Plausibilität des Preises und die Preiswürdigkeit.   
  
Wer unbedingt auf einen Auftrag angewiesen ist, bietet auch schon einmal unter Selbst­ko­sten an. Aber wie lange kann ein Unternehmen einen Auftraggeber so subventionieren? Vielleicht müssen Sie sich schon bald für eine neue Ausschreibung entscheiden, weil der Billigstbieter

* auf der Strecke geblieben ist,
* mit neuen Preisvorstellungen auf Sie zukommt,
* die Leistungen nicht vertragsgemäß erbringt,
* oder Sachschäden bereits erkennbar sind

Insbesondere besteht bei Billigstbietern die Gefahr des Verstoßes gegen das Arbeitnehmer-Entsendegesetz, wodurch unter bestimmten Voraussetzungen auch eine Haftung des Auftraggebers resultieren kann (vgl. Ausführungen zum Arbeitnehmer-Entsendegesetz S. 26.

2. Bewertungskriterien

Bei der Wertung von Angeboten stehen neben solchen Kriterien, die sich vorwiegend auf die Preisbeurteilung eines Angebotes beziehen, eine ganze Reihe weiterer Parameter zur Faktoren zur Verfügung, die erst als Gesamtheit die Preiswürdigkeit eines Angebotes ergeben.

2.1 Preisbeurteilung

Für die Bewertung und Auswahl von Angeboten für Reinigungsdienstleistungen stehen zu­nächst pri­märe Parameter, die Sie den Angeboten entnehmen können, zur Verfügung:

1. Gesamtpreis des Angebotes
2. Stundenverrechnungssätze (€*/ Stunde*; nach Reinigungsgruppen und nach Sonderfäl­len, ggf. Zuschlagspflichtigkeit unterschieden) sowie
3. Richtwerte der Reinigungsleistungen (*Quad­ratmeter pro Stunde*; in Abhängigkeit von baulichen Ge­ge­benheiten, Hygiene­anforderungen, Reinigungsrhythmen, technischer Ausstattung, u. v. m).

Aus diesen Daten lässt sich ein Angebot unter Berücksichtigung der vorgegebenen Reinigungsflächen und Reinigungsrhythmen sowie der vom Bieter veranschlagten Reinigungsstunden nachvollziehen.

2.2 Beurteilung der Preiswürdigkeit

Die folgenden Parameter werden herangezogen, um das das Gesamtbild zur Preiswürdigkeit eines Angebotes zu beurteilen

1. Zuverlässigkeit
2. Termingenauigkeit
3. Leistungsfähigkeit
4. Ausbildung des Personals
5. Angebotspalette
6. Nachhaltigkeitsmanagement
7. Referenzen

3. Preisbeurteilungskriterien

3.1 Stundenverrechnungssätze

Die Stundenverrechnungssätze setzen sich aus verschiedenen Einzelpositionen, wie Lohn- und Lohn­zu­satzkosten, Maschinen- und Gerätekosten, Beiträge zur Versicherungen, u. v. m., zusammen. Da die Lohnkosten bei Reinigungsdienstleistungen in der Regel mit Abstand den größten Anteil am Ge­samtpreis ergeben, ist eine Vielzahl dieser Positionen bereits gesetzlich oder tarifrechtlich vorge­schrie­ben.

Grundlage der Berechnungen ist stets der jeweils gültige Mindestlohn- und Lohntarifvertrag (für Auftraggeber verfügbar als PDF-Dokument auf der Seite des Bundesinnungsverbandes unter [www.die-gebaeudedienstleister.de/fuer-auftraggeber/tarif-und-personal/](http://www.die-gebaeudedienstleister.de/fuer-auftraggeber/tarif-und-personal/)) sowie der jeweils gültige Rahmentarifvertrag für die gewerblich Beschäftigten im Gebäudereiniger-Handwerk. Sowohl der Rahmentarifvertrag als auch der Mindestlohntarifvertrag sind für allgemeinverbindlich erklärt. Dem­nach haben sämtliche in der Gebäudereinigung Beschäftigten, unabhängig von einer Mitgliedschaft in Innungen oder Gewerkschaften, Anspruch auf die im Mindestlohntarifvertrag verankerten Tarifstunden­löhne. Gleiches gilt für die im „Rahmentarifvertrag für gewerblich Beschäftigte“ enthaltenen Regelungen über Arbeitszeit, Überstundenzuschläge, Urlaubsentgelt, u.v.m. Ebenso fallen selbstverständlich auch so genannte geringfügig Beschäftigte ohne jede Einschränkung unter den Gültigkeitsbereich der Tarifverträge.

Weiterhin ist zu beachten, dass der Arbeitgeberanteil an den Sozialversicherungsbeiträ­gen (Kranken-, Pflege-, Arbeitslosen- und Rentenversicherung), die regelmäßig Änderungen unterliegen, sowohl auf den Lohn als auch auf Soziallöhne zu ent­richten ist und diese in den Kalkulationszuschlag Eingang finden.

**Eine Beispielberechnung zur Ermittlung eines Stundenverrechnungssatzes unter den Bedingungen eines Musterbetriebes liefert die Broschüre „Lehrmaterial Kalkulation in der Gebäudereinigung“, die von Auftraggebern über den Bundesinnungsverband zu beziehen ist bzw. Mitgliedsbetrieben auf den Internetseiten des BIV im Kennwort-geschützten Mitgliederbereich als PDF-Dokument zum Download zur Verfügung steht.**

4. Hinweise zur Auswertung

Die gesetzlich und tariflich vorgeschriebenen Zuschläge auf den Fertigungslohn ergeben gemäß dieser Beispiel-Berechnung für Nordrhein-Westfalen eine Summe von rund 65 % für voll sozialversicherungspflichtige Beschäftigte auf den Tarif- (*Brutto*-) Lohn.

4.1 Leistungswerte

Die Quadratmeter-Stundenleistung stellt neben dem Stundenverrechnungssatz das wich­tig­ste Krite­rium zur Auswahl der *in Bezug auf den Preis* günstigsten Anbieter dar.

Die Quadratmeterleistung hängt ihrerseits von zahlreichen Parametern ab:

1. **Umfang des Leistungsverzeichnisses**
2. Reinigungshäufigkeit
3. Schmutzeintrag
4. Hygieneanforderungen des Objektes
5. Bauliche Gegebenheiten des Objektes
6. Reinigungsfreundlichkeit des Objektes, d. h. Zugänglichkeit, Abmessungen der Ver­kehrs­flächen, Auswahl der Einrichtungsgegenstände und Bodenbeläge, Überstellungen, Pflegezustand der Böden, etc.
7. Objektorganisation
8. Technische Ausstattung des Bewerbers
9. Schulung des Personals
10. Leistungsfähigkeit des Personals

Da die o. g. Kriterien sehr stark variieren und sich auch gegenseitig beeinflussen, können allgemeine An­gaben über Richtwerte für Quadratmeterleistungen nicht gemacht werden. Sämtliche namhaften Institutionen sind sich einig darüber, dass pauschale Richtwerte nicht möglich sind, sondern grundsätz­lich Leistungswerte nur **individuell für ein jeweiliges Objekt** erhoben werden können.

Die konkrete Vorgehensweise im Rahmen der Angebotsauswertung kann deshalb wie folgt aussehen:

1. *Objektbesichtigung zwingend vorschreiben*, da nur so eine Erhebung der objektspezifischen Gegeben­heiten möglich und ihre Beachtung gewährleistet werden kann. In der Anlage dieses Leitfadens finden Sie ein Formblatt zur Bestätigung einer Objektbesichtigung.
2. Für die Vergleichbarkeit der Angebote können vom Auftraggeber Mittelwerte der Quadratmeterleistungen einzelner Anbieter erstellt werden[[12]](#footnote-12). Dabei muss beachtet werden, dass Mittelwerte nur innerhalb gleicher Reinigungsgruppen oder Raumgruppen gleicher Reinigungsanforderungen sowie vergleichbarer räumlicher Gestaltung gebildet werden sollten. Die Mittelwertberechnung der Leistungen kann entweder direkt aus den einzel­nen Quadratmeterleistungen, die der Bieter angibt, oder anhand der Angabe der Jahresstunden erfolgen. Aus dem Vergleich aller Angebote können im Anschluss Bieter ausgewählt wer­den. Bei einer stark vom Durchschnitt aller Bieter abweichenden Quadratmeterleistung empfiehlt sich ein klärendes Gespräch mit dem Bieter. Wertvolle Hinweise zur Ermittlung von Leistungswerten in der Gebäudereinigung enthält die Broschüre „Leistungskennziffern im Gebäudereiniger-Handwerk – ein Wegweiser für Ausschreibungen und Auftragsvergabe“, der von Auftraggebern und Mitgliedsbetrieben kostenlos in der BIV-Geschäftsstelle bezogen werden kann.

4.2 Kriterien zur Beurteilung von Dienstleistern

Der bloße Nachweis der Eintragung des Reinigungsbetriebes in das Verzeichnis der zulassungsfreien Handwerke reicht in der Regel nicht für die Qualifikation als „Fachbetrieb“ aus. Ein Fachbetrieb sollte über entsprechend ausgebildetes Personal, am besten über die Meisterqualifikation[[13]](#footnote-13) in der Gebäudereinigung verfügen, um qualifizierte Reini­gungsdienstleistungen auszuüben. Hierzu dienen weiterhin innerbetriebliche Maßnahmen des Bieters zur Sicherung der

1. Zuverlässigkeit
2. Termingenauigkeit
3. Leistungsfähigkeit
4. Qualitätssicherungsmaßnahmen und -nachweise
5. Ausbildung des Personals
6. Angebotspalette
7. Umwelt- und Arbeitsschutzmaßnahmen
8. Konzept zur Nachhaltigkeit

sowie Referenzen[[14]](#footnote-14).

* ***Zuverlässigkeit und Termingenauigkeit*** sind unabdingbare Voraussetzung für die Durchfüh­rung einer fachgerechten Gebäudereinigung. Angaben über die Verfüg­bar­keit des Perso­nals, insbeson­dere der Aufsichten, oder Referenzen anderer Kun­den des jeweiligen Bieters werden üblicher­weise als Nachweis dieses Kriteriums herange­zo­gen.
* Die ***Leistungsfähigkeit*** eines Betriebes ist abhängig vom Ausbildungsstand seiner Mitarbei­terinnen und Mitarbeiter, der tech­nischen Ausstattung sowie Organisation des Be­triebes. Zur Beurteilung der ***Qualitätssicherungsmaßnahmen*** dienen Angaben über die Anwendung von Qualitätsmess- und ‑sicherungssystemen und über qualitätssichernde Maßnahmen (z. B. Zertifizie­rung nach DIN EN ISO 9001).
* Die ***Ausbildung des im Objekt eingesetzten und des beaufsichtigenden Personals*** ist eine wesentliche Vorausset­zung zur Umsetzung der reinigungstechnischen Anforderungen und der Qualitätssicherungsmaßnahmen des Bieters. Über Angaben im Angebot lassen sich Hinweise auf die Verfügbarkeit von Meister/inne/n des Gebäudereiniger-Handwerks, die Anzahl der Facharbeiter/innen (Gesell/inn/en) und anderweitiger für den Auftrag erforderlichen Spezialqualifizierungen des Personals entnehmen.
* Die ***Angebotspalette*** eines Bieters ist von Interesse, wenn Sie neben der Vergabe der Reinigungsdienste auch weitere Dienstleistungen, beispielsweise Hol- und Bringedienste, Wäscheservice, Grünflächenpflege oder Catering, fremdvergeben wollen. Je­der Bieter wird Ihnen auf Wunsch gerne sein diesbezügliches Angebot darstellen und Referenzen anderer Kunden ein­reichen.
* Da der ***Umwelt- und Arbeitsschutz*** in zahlreichen Unter­nehmen heute einen ho­hen Stellen­wert inner­halb ihres Selbstverständnisses be­sitzt, werden zunehmend auch die Umwelt­- und Arbeitsschutzmaßnahmen der Bie­ter von Reinigungsdienst­leistungen bei der Angebotsauswahl betrachtet. Mögliche Kriterien sind, ne­ben der fachgerechten Auswahl von Reini­gungs- und Pflegemitteln sowie der Maschinen und Ge­räte, Maßnahmen zur Abfall­vermeidung oder Abfalltrennungskonzepte, deren Durchführung selbstverständlich auch als separate Dienst­leistung für Kun­den ange­boten wird, sowie entsprechende Nachweise (z. B. Umwelt-, Arbeits- und Gesundheitsschutzmanagementsysteme oder weitere Zertifikate nach Bedürfnis des Kunden).

# VII. Anlagen

1. Checkliste zur Vorbereitung der Angebotsbewertung
2. Formblatt ”Nachweis der Objektbesichtigung”
3. Angaben zur Sonderreinigung
4. Definitionen der Leistungsarten

Anlage 1 Checkliste zur Vorbereitung der Angebotsbewertung

Vergabeverfahren:

Sachbearbeiter:

Bieter:

Ansprechpartner:

Telefon:

**Vollständigkeit des Angebotes**

Objektbesichtigung wurde durchgeführt (s. Formblatt): 🞎 Ja 🞎 Nein

Eingang der Unterlagen am:

**Vollständigkeit der Unterlagen – Präqualifikation einbauen wie oben**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Gefor­dert? | Unterlage | vor­ handen? | voll­ständig ausgefüllt? | Anmerkungen |
| 🞏 | Angebotsbedingungen |  |  |  |
| 🞏 | Mustervertrag |  |  |  |
| 🞏 | Preisblätter und -zusammenstellung |  |  |  |
| 🞏 | Kalkulation der Stundenverrechnungssätze |  |  |  |
| 🞏 | Unterlagen für die Glasreinigung (Preisblatt) |  |  |  |
| 🞏 | Angabe der einzusetzenden Mitarbeiterzahl |  |  |  |
| 🞏 | Darstellung der Reinigungsverfahren und -methodik |  |  |  |
| 🞏 | Darstellung der Reinigungsgeräte und der Reini­gungs­mittel mit Datenblättern |  |  |  |
| 🞏 | Darstellung des Reinigungsablaufs mit Personal- und Geräteeinsatz |  |  |  |
| 🞏 | Präqualifikation vorhanden? Falls nicht, Entscheidung über die weiteren einzureichenden Unterlagen: |  |  |  |
|  | 🞏 Nachweis über den Eintrag in die Liste der zulassungsfreien Handwerke\* |  |  |  |
|  | 🞏 Nachweis über die Mitgliedschaft in einer Innung\* |  |  |  |
|  | 🞏 Nachweis einer Betriebshaftpflichtversicherung\*vertrag |  |  |  |
|  | 🞏 Unbedenklichkeitsbescheinigung BG BAU\* |  |  |  |
|  | 🞏 Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes (von Bundesland abhängig)\* |  |  |  |
|  | 🞏 Unbedenklichkeitsbescheinigung der Krankenkassen\* |  |  |  |
|  | 🞏 Referenzliste |  |  |  |
|  | 🞏 Weitere eingereichte Unterlagen: |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  | \* Ggfs. durch Eigenerklärung (Einheitliche Europäische Eigenerklärung (EEE)) |  |  |  |

Anlage 2 Formblatt Nachweis der Objektbesichtigung

Vergabeverfahren:

Sachbearbeiter:

Bieter:

Ansprechpartner:

Telefon:

(ggf. Visitenkarte einheften)

Objektbesichtigung wurde durchgeführt am

**durch**

**(Ort, Datum) (Unterschrift Vertreter des Bieters)**

**Bestätigung**

**(Ort, Datum) (Unterschrift Vertreter des Auftraggebers)**

Anlage 3 Angaben zur Sonderreinigung

Für eine Angebots-/Preisabfrage für Sonderreinigungen benötigt der Dienstleister fol­gende Angaben:

1. Art der Sonderreinigung:

1. Ort der Durchführung:  
   Gebäude:   
   Etage / Räume
2. Einrichtungsgegenstände
3. Termine bzw. Zeitraum:
4. Voraussichtliche Dauer (falls ein Einsatz für eine konkrete Anzahl Stunden benötigt wird):

Anlage 4 Definitionen der Leistungsarten

Begriffe der Gebäude-Innenreinigung

Inhalt:

Leistungsarten der Gebäude-Innenreinigung

Reinigungsarten der Gebäude-(Innen) – Reinigung

* Unterhaltsreinigungsverfahren
* Zwischenreinigungsverfahren
* Grundreinigungsverfahren
* Ausführung der Reinigungsarbeiten von Ausstattung und Einrichtung (Inventar), Decken und Wänden
* Erläuterungen zu Desinfektionsverfahren

|  |
| --- |
| Leistungsarten der Gebäude-Innenreinigung |
| Baureinigung |
| Definition  Die Baureinigung umfasst die Entfernung sämtlicher durch Neu-, Umbau-, Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten entstandenen Verschmutzungen während der Bauzeit und/oder nach der Fertigstellung.  Unterschieden werden können die Baugrob- bzw. Bauzwischenreinigung, die Bauend- bzw. Bauschlussreinigung und die Baufein- bzw. Erstreinigung  **Baugrob-/Bauzwischenreinigung**  Bauzwischenreinigung während der Bauzeit zum Entfernen der Bauverschmutzungen nach abgeschlossenem Baufortschritt und als Vorbereitung für nachfolgende Handwerker und deren Tätigkeiten.  Ziel/Ergebnis:  Je nach auftraggeberspezifischen Anforderungen verschieden, i. d. R. sind Oberflächen frei von Bauschutt, groben Verschmutzungen, anfallenden Baumüll und Resten von Verbrauchsmaterialien.  Bemerkungen/Hinweise:  Zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer muss der Umfang der auszuführenden Leistung vertraglich festgelegt werden.  **Bauend-/Bauschlussreinigung**  Sie findet nach Beendigung der Bauzeit vor der Bauabnahme statt. Das zu reinigende Objekt ist fertig gebaut, aber noch nicht zur Übergabe an den Kunden fertig, d. h. es sind noch Handwerkstätigkeiten zu erwarten.  Ziel/Ergebnis:  Je nach auftraggeberspezifischen Anforderungen verschieden, i. d. R. sind Oberflächen frei von Handwerkerverschmutzung (Mörtel-, Gips- und Zementreste, Farb- und Lackspritzer, Bohrstaub etc.), Schutzfolien, Markierungen, Etiketten u. ä. (soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist),Grobverschmutzung[[15]](#endnote-1), nicht haftender Verschmutzung[[16]](#endnote-2) und haftenden Verschmutzungen[[17]](#endnote-3) sowie wischspuren-, schlieren- und fleckenfrei.  Bemerkungen/Hinweise:  Zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer muss der Umfang der auszuführenden Leistung vertraglich festgelegt werden.  **Baufein-/ Erstreinigung**  Sie findet nach der vollständigen Fertigstellung von Neu- und Umbauten sowie nach Renovierungsarbeiten statt und ist die Reinigung, Pflege und Oberflächenbehandlung, nach der Räume bzw. Gebäude bezugsfertig sind und ihrer Bestimmung entsprechend übergeben werden.  Ziel/Ergebnis:  Oberflächen sind frei von Handwerkerverschmutzung (Mörtel-, Gips- und Zementreste, Farb- und Lackspritzer, Bohrstaub etc.), Schutzfolien, Markierungen, Etiketten u. ä. (soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist), haftenden und losen, nicht haftenden Verschmutzungen (Abfall, Feinschmutz) sowie wischspuren-, schlieren- und fleckenfrei; weiterhin sollte ggf. auf neu verlegten Bodenbeläge eine Einpflege durchgeführt werden. (s. Einpflege/Grundbehandlung) |

|  |
| --- |
| Grundreinigung |
| Definition  Die Grundreinigung geht im Umfang und in der Intensität deutlich über die Unterhalts- und Zwischenreinigung hinaus. Die Grundreinigung umfasst die Entfernung sämtlicher Schmutzrückstände, die das Aussehen der Oberfläche beeinträchtigen und/oder abgenutzter Pflegefilme.  Eine Grundreinigung wird im Allgemeinen bei Bedarf in größeren Zeitabständen durchgeführt.  Ziel/Ergebnis  Oberflächen sollen frei von Verschmutzungen bzw. abgenutzten Pflegefilmen oder anderen Rückständen sowie wischspuren-, schlieren- und fleckenfrei sein, soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist.  Bemerkungen/Hinweise  Die Häufigkeit sollte in Abhängigkeit von Alter, Beanspruchung und Nutzung der Komponenten bzw. Oberflächen festgelegt werden. Der Zeitpunkt kann vorab vertraglich geregelt oder nach Bedarf als Sonderreinigung vereinbart werden.  Mögliche Verfahren zur Grundreinigung sind z.B. für nichttextile Bodenbeläge Chemische Nassgrundreinigung oder Trockene Pflegefilmsanierung und für textile Bodenbeläge Kombinationsverfahren wie Sprühextraktion/Faserpadreinigung oder Nassshampoonierung/ Sprühextraktion |
| Einpflege / Grundbehandlung |
| Definition  Bei der Einpflege oder Grundbehandlung werden Pflege- oder Behandlungsmittel auf Oberflächen gebracht, die diese zum Werterhalt vor mechanischer Beanspruchung schützen, die wasser- und/oder schmutzabweisende Effekte gegenüber bestimmten unerwünschten bzw. schädigenden Einflüssen erzielen und so die nachfolgende Unterhaltsreinigung u. U. erleichtern. Die Einpflege oder Grundbehandlung setzt eine Grundreinigung oder Bauschlussreinigung voraus.  Ziel/Ergebnis  Einheitliche Optik des Pflegefilms, keine unerwünschten Nachteile bezüglich Optik, Begehsicherheit und elektrischer Leitfähigkeit elastischer Beläge bei der Nutzung.  Bemerkungen/Hinweise  Die spätere Entfernung von abgenutzten Pflegefilmen sollte möglich sein. |
| Unterhaltsreinigung |
| Definition  Unterhaltsreinigungen sind sich wiederholende Reinigungsarbeiten nach festgelegten Zeitabständen.  Ziel/Ergebnis  Je nach erwartetem und festgelegtem Reinigungsergebnis bzw. den durchzuführenden Reinigungsarbeiten verschieden.  Bemerkungen/Hinweise  Im Umfang der Unterhaltsreinigung ist die Entfernung von Verschmutzungen enthalten, die im Rahmen der üblichen Nutzung des Objektes auftreten. Außergewöhnliche Verschmutzungen, z. B. Verschmutzungen, die nicht mit den technischen Hilfs- und Reinigungsmitteln der Unterhaltsreinigung zu beseitigen sind, sowie außergewöhnlich hohe Verschmutzungsgrade werden im Rahmen von Sonderreinigungen entfernt.  Mögliche Verfahren der Unterhaltsreinigung sind z. B.  - zur Entfernung aufliegender Verschmutzungenab: Trockenreinigungsverfahren wie Kehren, Kehrsaugen, elektrostatisch/staubbindendes Wischen, Staub- und Bürstsaugen sowie Feuchtreinigungsverfahren wie Kehren mit Kehrspäne und Feuchtwischen  - zur Entfernung haftender Verschmutzungenc: Nassreinigungsverfahren wie Nasswischen, Scheuersaugen, Nassscheuern, Sprüh-Wischverfahren |

|  |
| --- |
| Zwischenreinigung / Teilflächenreinigung |
| Definition  Die Zwischen- und Teilflächenreinigung ist eine Intensivreinigung zur Verbesserung der Optik mit dem Ziel, die Notwendigkeit der Grundreinigung möglichst weit hinauszuzögern.  Ziel/Ergebnis  Die Oberfläche soll in ihrer Optik verbessert werden durch die Beseitigung von Gehspuren und Laufstraßen sowie das Wiederherstellen einer einheitlichen Optik.  Stark frequentierte Bereiche sollen durch die Teilflächenreinigung in ihrem Gesamterscheinungsbild der übrigen Fläche angeglichen sein.  Bemerkungen/Hinweise  Die Zwischenreinigung ersetzt üblicherweise die Grundreinigung nicht, sondern zögert diese lediglich hinaus.  Mögliche Verfahren der Zwischenreinigung sind z. B. für nichttextile Bodenbeläge Polieren/Poliersaugen, Spray-Cleanern, Teilflächensanierung und für textile Beläge Garnpad-/Faserpadreinigung, Pulverreinigung |
| Sonderreinigung |
| Definition  Die Sonderreinigung umfasst die Beseitigung von außergewöhnlichen und/oder aufwändig zu entfernenden Verschmutzungen sowie außergewöhnlich hohen Verschmutzungsgraden, die über den Rahmen der Unterhalts- und Zwischenreinigung hinausgehen.  Ziel/Ergebnis  Je nach Auftrag und Art der Sonderreinigung unterschiedlich.  Bemerkungen/Hinweise  Verschmutzungen im Sinne der Definition sind Verschmutzungen, die nicht mit den technischen Hilfs- und Reinigungsmitteln der Unterhalts- und Zwischenreinigung zu beseitigen sind, beispielsweise Graffiti, Filzstift- und Kugelschreiberschmierereien, Farben, Lacke, Kaugummiverschmutzungen, Klebeband- und Klebstoffrückstände.  Sonderreinigungen werden in der Regel als Einzelaufträge vergeben. |
| Ergebnisorientierte Reinigung |
| Bei der ergebnisorientierten Reinigung wird festgelegt, welches Reinigungsergebnis (Reinigungsqualität) zu einem bestimmten Zeitpunkt vorliegen soll..  Ziel/Ergebnis  Vorrangiges Ziel der Leistungserbringung ist die Erreichung eines definierten Reinigungsergebnisses (Reinigungqualität) in der Unterhaltsreinigung. Die ergebnisorientierte Reinigung ist kundenorientiert und beurteilt das Reinigungsergebnis aus der Sicht des Gebäudenutzers bzw. Besuchers.  Bemerkungen/Hinweise  Voraussetzung zur Anwendung der ergebnisorientierten Reinigung ist, dass ergebnisorientierte Leistungs-beschreiobungen als Grundlage der vertraglich vereinbarten Leistung eingesetzt werden. Ergebnisorientierte Leistungsbeschreibungen beschreiben die Kundenerwartungen bzw. definiert die gewünschte Reinigungs-qualität (Reinigungsergebnis) durch die Festlegung von Verschmutzungen, die zu entfernen sind oder durch die Beschreibung von Beanstandungen, die nicht auftreten sollen sowie durch die Festlegung der Häufigkeiten, wie oft der gewünschte Reinigungszustand erreicht werden soll bzw. zu welchen Zeitpunkten Beanstandungen nicht auftreten sollen.  Die Einhaltung der vereinbarten Qualitätskriterien (Reinigungsziele, -ergebnisse) sollte durch geeignete Maßnahmen der Qualitätssicherung regelmäßig geprüft, dokumentiert und beurteilt (Beschwerdemanagement) werden. |

|  |
| --- |
| Tätigkeitsorientierte Reinigung |
| Definition  Im Leistungsverzeichnis (Vertragsgrundlage) wird beschrieben, mit welcher Häufigkeit welche Tätigkeit an welchem Ort oder Gegenstand erbracht werden soll.  Ziel/Ergebnis  Im Glossar der Ausschreibungsunterlagen des Bundesinnungsverbandes des Gebäudereiniger-Handwerks sind die Definitionen der Leistungsarten enthalten, welche jede Tätigkeit beschreibt bzw. definiert, welches Ziel und Ergebnis durch welche Tätigkeit erreicht werden soll.  Bemerkungen/Hinweise  Dies bedeutet, dass tätigkeitsorientierte Leistungsbeschreibungen immer auch ergebnisorientiert sind. Allerdings stehen die definierten Reinigungsergebnisse nicht direkt in der Leistungsbeschreibung, sondern ergeben sich aus den zugrunde gelegten Begriffsbestimmungen samt Ziel und Ergebnis dieser Tätigkeiten. |
| Sichtreinigung |
| Definition  Die Sichtreinigung umfasst nur Teilleistungen der Unterhaltsreinigung und wird zur Überbrückung bis zur nächsten Unterhaltsreinigung durchgeführt.  Die Entfernung deutlich sichtbarer Verschmutzungen erfolgt dabei in festgelegter Häufigkeit punktuell auf definierten Flächen ohne den Anspruch auf Hygiene, Pflege und Werterhaltung.  Ziel/Ergebnis  Oberfläche ist frei von deutlich sichtbarer Verschmutzung.  Bemerkungen/Hinweise  Beispiel der Sichtreinigung eines Schreibtischs:  Punktuelle Entfernung von Verschmutzungen (z.B. einzelner Kaffeefleck). |
| Bedarfsorientierte Reinigung |
| Definition  Die bedarfsorientierte Reinigung wird unabhängig von festgelegten Häufigkeiten aufgrund definierter Ereignisse durchgeführt, deren Umfang und Häufigkeit nicht vorhersehbar sind.  So kann beispielsweise ein Bedarf in der Abhängigkeit einer Nutzung definiert sein, sodass eine Reinigung in einem Raum erst ausgeführt wird, nachdem dieser Raum genutzt wurde (z.B. Konferenzraum). Jedoch entfällt eine Reinigung, sofern keine Nutzung stattgefunden hat.  Auch wird in der Praxis die bedarfsorientierte Reinigung bei Aufgaben verwandt, welche nicht steuerbaren Einflüssen unterliegen. So ist dieses beispielsweise der Fall bei  Witterungseinflüssen (z.B. Schnee und Streugut) oder bei Einflüssen aufgrund von Tierpopulationen (z.B. Spinnweben, Fliegen). |

|  |
| --- |
| Reinigungsarten der Gebäude-(Innen) – Reinigung  Unterhaltsreinigungsverfahren |
| Kehren (Außenbereich[[18]](#footnote-15)) |
| Definition  Manuelle oder maschinelle, trockene mechanische Entfernung von aufliegender Grobverschmutzunga und nicht haftender Verschmutzungb mit Borstenerzeugnissen (Besen, Bürsten, Kehrwalze, Bürstwalze) und Aufnahme in ein Behältnis.  Ziel/Ergebnis  Oberfläche ist frei von aufliegender Verschmutzungab; aufgrund Staubaufwirbelung ist mit Staubrückständen auf dem Fußboden zu rechnen.  Bemerkungen/Hinweise  Manuelles Kehren mit dem Besen kommt überwiegend für sehr kleine Flächen oder für maschienunzugängliche Stellen zur Anwendung. |
| Kehrsaugen |
| Definition  Trockene mechanische Entfernung von aufliegender Verschmutzung mit Borstenerzeugnissen und gleichzeitiger Absaugung von Staub sowie Aufnahme der Verschmutzung in ein Behältnis.  Ziel/Ergebnis  Oberfläche ist frei von Grobverschmutzunga und nicht haftender Verschmutzungb, ohne Staubaufwirbelung  Bemerkungen/Hinweise  Dazu werden Kehrsaugmaschinen eingesetzt, die in einem Arbeitsgang den Schmutz vom Belag durch Kehren (für Grobschmutz) und Saugen (für Feinschmutz) beseitigen. Sie eignen sich für große Flächen wie z. B. Höfe, Straßen, Fabrikhallen, Messehallen, Flugplätze, Bahnhöfe etc. |
| Kehren mit Kehrspänen (Innenbereich) |
| Definition  Aufbringen der Kehrspäne (Kehrmehle) und Reinigen des Bodens durch anschließendes Kehren. Kehrgut fachgerecht entsorgen.  Ziel/Ergebnis  Oberfläche ist frei von aufliegender Verschmutzungab, ohne Staubaufwirbelung; ggf. verbleiben auf der Oberfläche pflegende Substanzen.  Bemerkungen/Hinweise  Je nach Art der eingesetzten Kehrspäne werden gleichzeitig pflegende Substanzen aufgebracht. |
| Saugen |
| Definition  Trockenes Absaugen von lose aufliegenden oder schwach haftenden Verschmutzungen mittels Staubsauger.  Ziel/Ergebnis  Die Oberfläche soll frei sein von Grobverschmutzunga und nicht haftender Verschmutzungb sein. Haftende Verschmutzungenc bzw. bei textilen Belägen in den Teppichflor eingedrungene Substanzen (z. B. Getränkeflecken) können noch auf der Oberfläche vorhanden sein.  Bemerkungen/Hinweise  Saugen eignet sich für alle Beläge, allerdings ist der Reinigungserfolg begrenzt.  Bei textilen Belägen ist nur dann ein gutes Ergebnis der Entstaubung zu erwarten, wenn leistungsstarke Sauger in angepasster Arbeitsgeschwindigkeit eingesetzt werden und die gesamte Fläche bearbeitet wird. |

|  |
| --- |
| Bürstsaugen |
| Definition  Mechanisches Bürsten des Belags und trockenes Absaugen von nicht haftenden Verschmutzungenb oder mechanisch auf der Oberfläche schwach haftenden Verschmutzungen mittels Bürstsauger.  Ziel/Ergebnis  Die Oberfläche soll frei sein von Grobverschmutzunga, nicht haftender Verschmutzungb und mechanisch auf der Oberfläche schwach haftender Verschmutzungc sein. In den Teppichflor eingedrungene Substanzen (z. B. Getränkeflecken) können noch auf der Oberfläche vorhanden sein. |
| Feuchtwischen / Staubbindendes Wischen |
| Definition  Staubbindendes Wischen mit nebelfeuchten oder präparierten Reinigungstextilien (Feuchtwischen) bzw. speziellen trockenen Mikrofasererzeugnissen (Elektrostatisch-staubbindendes Wischen) zur Beseitigung von nicht haftenden Verschmutzungenb und in geringerem Umfang auch von Grobverschmutzunga und anschließende Aufnahme des Grobschmutzes in ein Behältnis.  Ziel/Ergebnis  Oberfläche ist frei von Grobverschmutzunga und nicht haftender Verschmutzungb; haftende Verschmutzungenc können noch auf der Oberfläche vorhanden sein.  Bemerkungen/Hinweise  • Geeignet zur Beseitigung von aufliegendem Feinschmutz bei der Unterhaltsreinigung  • Grobschmutzbeseitigung nur bedingt möglich  • Entfernung von haftenden Verschmutzungen nicht möglich  • Voraussetzung zur Anwendung präparierter Tücher sind glatte Bodenbeläge (möglichst ohne tiefer gelegene Fugen)  • Bei strukturierten Oberflächen können nur spezielle Mikrofasererzeugnisse zum Trockenmoppen eingesetzt werden  • Gegenüber dem Kehren effektiver, rationeller und hygienischer, da der Staub nicht aufgewirbelt wird |
| Nasswischen |
| Definition  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.  Das klassische Nasswischverfahren stellt die Zweistufen-Methode dar. Beim ersten Arbeitsgang wird mit einer Reinigungstextilie (Tücher, Mops, Wischbezüge von Breitwischgeräten etc.) so viel Reinigungsflüssigkeit auf den Belag gebracht, dass haftende, wassergebundene Verschmutzungen aufgeweicht bzw. abgelöst werden. In der zweiten Arbeitsstufe wird die überschüssige Schmutzflüssigkeit wieder mit Reinigungstextilien aufgenommen. Das Verfahren kann ebenfalls angewendet werden mit Wendebezügen, bei denen in zwei Arbeitsgängen unter Wenden des Wischbezuges das zweistufige Nasswischverfahren ohne Bezugwechsel durchgeführt wird.  Beim einstufigen Verfahren wird der Belag in einem Arbeitsgang mit mehr oder weniger stark entwässerten Reinigungstextilien (Mop, Wischbezug, Scheuer- bzw. Wischtuch, Vliestuch) gereinigt. Die bei diesem Arbeitsgang zurückbleibende Flüssigkeit lässt man abtrocknen.  Dem Wischwasser können neben Reinigungsmitteln auch Wischpflege- oder Desinfektionsmittel zugegeben werden. |
| Ziel/Ergebnis  Oberflächen sollen frei sein von nicht-haftenden Verschmutzungen, Grobschmutz, haftenden Verschmutzungen (Getränkeflecken, Straßenschmutz etc.) sowie sonstigen Schmutzrückständen. Gummiabsatzstriche können auf den Oberflächen noch vorhanden sein.  Arten des Nasswischens bei Bodenbelägen sind   * Einstufen-Methode, oft auch als Halbnass-Methode bezeichnet, * Zweistufen-Methode * Punktuelles Nasswischen, * Nasswischen kombiniert mit Sprühsystem.   Bei Einsatz von Wischpflegemitteln sollen die zurückbleibenden Pflegesubstanzen frei von Schmutzeinlagerungen sein und sich ohne eine aufwendige und umweltbelastende Grundreinigung vom Fußbodenbelag beseitigen lassen. Beim Einsatz von Desinfektionsmitteln sollte eine ausreichende Keiminaktivierung  erzielt werden.  Bemerkungen/Hinweise  Um neben den haftenden wasserlöslichen Verschmutzungen auch aufliegende Verschmutzungen effektiv zu entfernen, ist i. d. R. vor dem Nasswischen die Entfernung der aufliegenden Verschmutzung durch geeignete Verfahren erforderlich.  Verschiedene Methoden des Nasswischens sind   * Einstufiges Nasswischen = Einstufen-Methode, oft auch als „Halbnassverfahren“ bezeichnet * Zweistufiges Nasswischen = Zweistufen-Methode * Punktuelles Nasswischen, * Nasswischen kombiniert mit Sprühsystem = Sprüh-Wischverfahren   Nasswischen im Gesundheitswesen  Um eine hygienisch einwandfreie Flächenreinigung zu gewährleisten, ist das mehrfache Eintauchen bzw. Auswaschen der Reinigungstücher / Bezüge in die Reinigungs- bzw. Desinfektionsmittellösung zu vermeiden, beispielsweise durch Verwendung von anwendungsfertig präparierte Reinigungstüchern/  Bezüge, Tuch-Wechsel-/Bezugswechsel-System, Tuch-Falt-Methode u. ä.. |
| Einstufiges Nasswischen / Einstufen-Methode |
| Definition  Der Bodenbelag wird in einem Arbeitsgang mit mehr oder weniger stark entwässerten Reinigungstextilien (Wischbezug, Scheuer- bzw. Wischtuch, Vliestuch) gereinigt. Die bei diesem Arbeitsgang zurückbleibende Flüssigkeit lässt man abtrocknen.  Dem Wischwasser können neben Reinigungsmitteln auch Wischpflege oder Desinfektionsmittel zugegeben werden.  Ziel/Ergebnis  Vgl. Nasswischen  Bemerkungen/Hinweise  Nur für Bodenbeläge geeignet, die einen geringen Verschmutzungsgrad haben oder die feuchtigkeitsempfindlich sind (Doppelböden in EDV-Räumen etc. sofern die Reinigungstextilien entsprechend stark entwässert wurden).  Um eine Kumulation von Reinigungs- oder Desinfektionsmittelrückständen sowie nicht vollständig entfernten Verschmutzungen zu vermeiden, sollte intervallweise (z.B. bei jedem fünften Wischvorgang) zweistufig nassgewischt werden.  Das einstufige Nasswischen kann mit Fahreimer und Presse, vorpräparierten (imprägnierten) Bezügen und Wanne mit Abtropfsieb erfolgen. |

|  |
| --- |
| Zweistufiges Nasswischen / Zweistufen-Methode |
| Definition  Die Zweistufen-Methode stellt das klassische Nasswischverfahren dar. Beim ersten Arbeitsgang wird mit einer Reinigungstextilie (Tüchern, Wischbezügen etc.) so viel Reinigungsflüssigkeit auf den Belag gebracht, dass haftende, wassergebundene Verschmutzungen aufgeweicht bzw. abgelöst werden. In der zweiten Arbeitsstufe wird die Schmutzflotte mit trockenen oder stark entwässerten Reinigungstextilien aufgenommen. Dies verkürzt die Trocknungszeit und verringert die Rutschgefahr.  Ziel/Ergebnis  Vgl. Nasswischen.  Bemerkungen/Hinweise  Der Reinigungseffekt ist i. d. R. besser als beim einstufigen Nasswischen.  Das zweistufige Nasswischen kann mit Fahreimer und Presse oder Wanne mit Abtropfsieb, als „klassische“ Zwei-Bezugwechsel-Methode, als Einspar-Bezug-wechsel- Methode (Schüttmethode), mit Doppelbreitwischgeräten und spezieller Dosierwanne, mit vorpräparierten (imprägnierten) Bezügen oder mit Wendebezügen, bei denen in zwei Arbeitsgängen unter Wenden des Wischbezuges das zweistufige Nasswischverfahren ohne Bezugwechsel durchgeführt wird, erfolgen. |
| Punktuelles Nasswischen |
| Definition  Es werden nur Teilbereiche der Gesamtfläche nassgewischt.  Ziel/Ergebnis  Vgl. Nasswischen. Da nur punktuell gereinigt wird, ist das Reinigungsergebnis – bezogen auf die Gesamtfläche – eingeschränkt.  Bemerkungen/Hinweise  Häufig ist diese Methode dort vorteilhaft, wo eine kleine Fläche häufiger als die Gesamtfläche nassgewischt werden muss, z. B. Nasswischen im Bereich von Getränkeautomaten zur Beseitigung von Flecken, wo in Unterrichtsräumen vor der Wandtafel etc. Außerdem eignet sich das punktuelle Nasswischen, wenn nur die staubbindende Reinigung vollflächig erfolgt und haftende Verschmutzungen punktuell entfernt werden sollen. |
| Nasswischen kombiniert mit Sprühsystem |
| Definition  Aufsprühen einer gebrauchsfertigen Reinigungslösung mit Hilfe eines Sprühgeräts (Sprühflasche, Drucksprüher) auf die Reinigungstextilie oder direkt auf die verschmutzte Fläche und Aufnahme der Verschmutzungen durch Wischen mit Breitwischgerät und geeigneter Reinigungstextilie.  Ziel/Ergebnis  Vgl. Nasswischen  Bemerkungen/Hinweise  Nur für Bodenbeläge geeignet, die keinen hohen Verschmutzungsgrad aufweisen oder die feuchtigkeitsempfindlich sind. Der Arbeitsaufwand ist fast so hoch wie beim zweistufigen Nasswischen.  s. Bemerkungen/Hinweise: Nasswischen |

|  |
| --- |
| Nassscheuern |
| Definition  Manuelle oder maschinelle Fußbodenreinigung mit Borstenerzeugnissen oder Reinigungspads zur Beseitigung hartnäckig haftender Verschmutzungen.  Ziel/Ergebnis  Oberfläche ist frei von Grobverschmutzung, nicht haftender Verschmutzung und hartnäckigen haftenden Verschmutzungen sowie wischspuren-, schlieren und fleckenfrei.  Bemerkungen/Hinweise  Als intensiveres Unterhaltsreinigungsverfahren in Objektbereichen mit starken Verschmutzungen (z. B. Lebensmittel-, Industriebereiche, Schwimmbad u. ä.) oder in Anwendung in der Grundreinigung. Maschinelles Nassscheuern mit Scheiben-, Bürstenwalzenmaschinen. Schmutzflotte wird anschließend mit einem Nasssauger aufgenommen. |
| Automatenreinigung / Scheuersaugen |
| Definition  Maschinelle Fußboden-Nassreinigung unter Verwendung von Scheuersaugmaschinen (auch als Bodenreinigungsautomaten bezeichnet) mit Borstenerzeugnissen oder Reinigungspads zur Entfernung von nicht haftenden Verschmutzungenb und haftenden Verschmutzungenc. Der Fußboden wird nassgescheuert und die Schmutzflotte im gleichen Arbeitsgang durch Nasssaugen wieder aufgenommen und in den Schmutzwassertank befördert.  Ziel/Ergebnis  Oberflächen sollen frei von Grobverschmutzunga, nicht haftender Verschmutzungb und haftender Verschmutzungc.sowie wischspuren-, schlieren- und fleckenfrei sein. Absatzstriche können auf der Oberfläche noch vorhanden sein.  Bemerkungen/Hinweise  Insbesondere bei größeren Flächen mit geringem Überstellungsgrad geeignet.  Durch die rasche Trocknung ist der Fußbodenbelag schon nach kurzer Zeit begehbar. In den Reinwassertank der Scheuersaugmaschinen werden schaumarme Reinigungsmittel zugegeben. |

|  |
| --- |
| Detachur (Fleckentfernung) |
| Definition  Punktuelle Entfernung von Verfleckungen und haftenden Verschmutzungen auf textilen Belägen durch Spülmethode mit Hilfe des Nasssaugers oder der Hand- oder Polsterdüse des Sprühextraktionsgerätes oder durch Tupfmethode durch Abtupfen des Fleckes mit saugfähigem Material, z. B. Zellstoff, Baumwolltuch u. ä., ggf mit Reinigungslösung oder geeigneten Detachurmittel.  Ziel/Ergebnis  Oberfläche frei von punktuell in den Flor eingedrungenen, haftenden Verschmutzungen. Aufgrund der punktuellen Fleckentfernung kann sich im Gesamterscheinungsbild eine unterschiedliche Optik ergeben.  Bemerkungen/Hinweise  Eine Fleckentfernung ersetzt keine Grundreinigung in gewissen Zeitabständen.  Gemeint sind Flecken, die sich mit marktgängigen Fleckentfernungsmitteln beseitigen lassen.  Flecken sind spezifisch nach dem jeweiligen Stand der Technik zu bearbeiten (am effektivsten ist das Sprühextraktionsverfahren).  Behandelte Fleckstellen sind so zu bearbeiten, dass eine Wiederanschmutzung durch Restsubstanzen ausgeschlossen ist (gründliches Nachspülen mit klarem Wasser). Eine Wiederanschmutzung darf bei einer Begehung im trockenen Zustand nicht auftreten.  Fleckentfernung im Rahmen der Unterhaltsreinigung  Beseitigung von maximal 3 Flecken von einer Größe < 1 dm² pro 100 m² bezogen auf den Anteil an der Gesamtfläche des bei einem Reinigungsvorgang zu reinigenden Textilbelages.  Wird diese Anzahl an Flecken bzw. deren Größe überschritten, so erfolgt eine Abrechnung als Sonderreinigung. |
| Zwischenreinigungsverfahren |
| Polieren / Poliersaugen |
| Definition  Maschinelle Behandlung mit Bürstenerzeugnissen (Polierbürsten) oder Pads (Polierpads oder Spezialpads) auf unbehandelten oder mit Pflegemittel behandelten Fußbodenbelägen.  Fußbodenreinigungsmaschinen können mit einem Saugaggregat ausgerüstet werden (Polieren und gleichzeitige Staubbeseitigung durch Trockensaugen in einem Arbeitsgang = Poliersaugen)  Ziel/Ergebnis  Oberfläche ist frei von Verkehrsspuren, Absatzstrichen und sonstiger haftender Verschmutzungc. Die Optik des Pflegefilms ist einheitlich; je nach Art der Pflegesubstanzen spezielle Glanzerzeugung.  Bemerkungen/Hinweise  Die Trittsicherheit darf nicht eingeschränkt werden.  Vorteile von polierten Oberflächen sind u. a. höhere Widerstandsfähigkeit gegenüber Verkehrsspuren und Behandlungsmitteln, Verbesserung der Optik, Vergrößerung der Grundreinigungsintervalle, dadurch Kosteneinsparung und reduzierte Umweltbelastung.  Voraussetzung zum Polieren: Oberfläche muss frei von nicht haftenden Verschmutzungenb sein. |
| Cleanern |
| Definition  Das Cleanermittel wird mit einem Handsprühkännchen oder durch eine Sprühvorrichtung an einer Einscheibenmaschine bzw. High-Speed-Maschine partiell auf den Bodenbelag gesprüht, der hartnäckige Flecken sowie abgenutzte Pflegefilmstellen aufweist. Diese Stellen werden maschinell mit einem geeigneten Pad (z. B. rot) bearbeitet und das Cleanermittel verteilt. Anschließend werden die bearbeiteten Stellen unter Verwendung geeigneter Pads (beige/gelb, rot) poliert.  Ziel/Ergebnis  Vorteile sind u. a. höhere Widerstandsfähigkeit gegenüber Verkehrsspuren und Behandlungsmitteln, Verbesserung der Optik, Grundreinigungen können hinausgeschoben werden. Die Oberflächen sind frei von hartnäckigen Flecken, Absatzstrichen, Schrammen, Schleifspuren etc. Abgenutzte Pflegefilmstellen sind saniert und der übrigen Fläche angeglichen. Die Optik (Glanz) ist einheitlich.  Bemerkungen/Hinweise  Cleanermittel und Padscheiben müssen auf Bodenbelagsart, Verschmutzung und Maschinentyp angepasst sein. Die Trittsicherheit darf nicht einschränkt werden. |
| Garnpad-/Faserpadreinigung |
| Definition  Verfahren zur Zwischenreinigung von textilen Belägen. Nach dem Aufsprühen einer tensidfreien Reinigungslösung erfolgt eine Bearbeitung mit speziellen Garnpads oder Faserpads unter Verwendung einer Einscheibenmaschine.  Ziel/Ergebnis  Begrenzter Reinigungserfolg, lediglich Flächen- keine Tiefenreinigung, daher als Zwischenreinigung einzustufen. Die Oberfläche soll nach dem Stand der Technik möglichst frei von nicht haftendenb und haftendenc Verschmutzungen sein.  Bemerkungen/Hinweise  Dieses Verfahren ist besonders für feuchtigkeitsempfindliche Beläge geeignet.  Beim Einsatz tensidfreier Mittel entsteht keine Begünstigung der Wiederanschmutzung. |

|  |
| --- |
| Pulverreinigung |
| Definition  Verfahren zur Zwischenreinigung von textilen Belägen.  Ein geeignetes Teppichreinigungspulver wird auf den Belag aufgestreut und mit Bürstenerzeugnissen manuell oder maschinell einmassiert. Nach dem Trocknen des Pulvers wird dieses gründlich mit einem leistungsstarken Bürstsauger abgesaugt.  Ziel/Ergebnis  Begrenzter Reinigungserfolg, lediglich Flächen- keine Tiefenreinigung, daher als Zwischenreinigung einzustufen. Die Oberfläche soll nach dem Stand der Technik möglichst frei von nicht haftendenb und haftendenc Verschmutzungen sein.  Bemerkungen/Hinweise  Dieses Verfahren ist für feuchtigkeitsempfindliche Beläge geeignet. Es besteht das Problem einer raschen Wiederanschmutzung und der Staubbildung durch die nicht vollständig entfernbaren Pulverrückstände. Eine Anwendung auf Nadelvlies sowie hochflorigen Belägen darf nicht erfolgen, da sich bei diesen Belägen das Pulver keinesfalls mehr gründlich entfernen lässt. |

|  |
| --- |
| Grundreinigungsverfahren |
| Trockene Pflegefilmsanierung |
| Definition  Mechanisches Abtragen alter, abgenutzter Pflegefilme durch Ab- bzw. Anschleifen des bestehenden Pflegefilms mit leistungsstarker Bodenreinigungsmaschine (z. B. spezielle Sanierungsmaschine mit Absaugaggregat) und geeignetem Pad (z.B. graues, dunkelbraunes oder Spezialpad), anschließend Auspolieren bei noch ausreichender Dicke der verbleibenden Pflegefilmschicht oder Auftrag einer neuen Pflegefilmschicht.  Ziel/Ergebnis  Einheitliche Optik des Pflegefilms  Bemerkungen/Hinweise  Voraussetzungen  - relativ ebener Bodenbelag  - leistungsstarke Bodenreinigungsmaschine mit Absaugung, mit hohem Drehmoment und hohem Gewicht  Grenzen der Pflegefilmsanierung  - alte vergraute Pflegefilme mit Schmutzeinlagerungen bis zum Untergrund  - unebene Beläge, schlechte Verlegung  Vorteile gegenüber der Chemischen Nassgrundreinigung  - schneller und kostengünstiger  - partiell anwendbar (Teilflächensanierung)  - weniger umweltbelastend |
| Sprühextraktion |
| Definition  Gründliche Entfernung haftender Verschmutzungen aus textilen Belägen durch intensives Umspülen der Fasern und gleichzeitigem Absaugen der Schmutzflotte mit Hilfe einer Sprühextraktionsgerätes.  Ziel/Ergebnis  Oberfläche soll frei sein von nicht haftender Verschmutzungb und haftendenc, in die Polschicht (Flor) eingedrungenen Verschmutzungen - soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist.  Bemerkungen/Hinweise  Wegen des guten Reinigungseffekts zur Grundreinigung geeignet. |
| Shampoonierung |
| Definition  Reinigen textiler Fußbodenbeläge mit Bürstenmaschinen unter Verwendung einer geeigneten Shampoolösung; anschließend Absaugen der Schmutzflotte (Schaum).  Ziel/Ergebnis  Oberfläche soll frei sein von nicht haftender Verschmutzungb und haftendenc, in die Polschicht (Flor) eingedrungenen Verschmutzungen - soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist.  Bemerkungen/Hinweise  Je nach Beschaffenheit des Schaums unterscheidet man Trockenshampoonierung (relativ trockener Schaum wird bereits in der Maschine produziert) und Nassshampoonierung (Schaum wird durch Reibung auf dem mit Shampoolösung durchtränkten Textilbelag erzeugt). Die eingesetzten Mittel sollen eine rasche Wiederanschmutzung verhindern. |

|  |
| --- |
| Padreinigung |
| Definition  Grundreinigung textiler Fußbodenbeläge durch Sprühextraktion (s. Definition Sprühextraktion) und anschließender Padreinigung (s. Definition Garnpad-Faserpadreinigung) des noch feuchten Flors. Ggfs. Sprühextraktion punktuell bei verbliebenen haftenden Verschmutzungen.  Ziel/Ergebnis  Vgl. Sprühextraktion / Garn-/Faserpadreinigung  Bemerkungen/Hinweise  Sehr guter Reinigungserfolg  Vgl. Sprühextraktion / Garn-/Faserpadreinigung |
| Kombination Nass-Shampoonierung/Sprühextraktion |
| Definition  Grundreinigung textiler Fußbodenbeläge durch Nass-shampoonierung (s. Definition Shampoonierung) und anschließender Sprühextraktion (s. Definition Sprühextraktion). Der im Schaum gebundene Schmutz wird mit Hilfe eines Sprühextraktionsgerätes mit klarem Wasser ausgespült und abgesaugt.  Ziel/Ergebnis  Vgl. Shampoonierung, Sprühextraktion  Bemerkungen/Hinweise  Vgl. Shampoonierung, Sprühextraktion |

|  |
| --- |
| Ausführung der Reinigungsarbeiten von Ausstattung und Einrichtung (Inventar), Decken und Wänden |
| Inhalt entleeren und entsorgen |
| Definition  Der Inhalt von verschiedenen Behältern wird entleert und getrennt gesammelt sowie anschließend fachgerecht entsorgt.  Ziel/Ergebnis  Das Behältnis soll frei sein von jeglichem Inhalt (z.B. auch Kaugummis und haftenden Papierschnipseln). |
| Inhalt Wiederverwertung zuführen |
| Definition  Der getrennt gesammelte Inhalt verschiedener Behälter wird der Wiederverwertung zugeführt (z.B. Alu, Glas, Papier, etc.)  Ziel/Ergebnis  Abfall wird fachmännisch getrennt (z.B. Papier, Glas, Alu). |
| Bestücken |
| Definition  Ein Gegenstand (z.B. Handtuchhalter, Seifenspender etc.) wird neu mit Verbrauchsmaterialien (z.B. Papierhandtücher, Seifenlösung etc.) versehen.  Ziel/Ergebnis  Der zu bestückende Gegenstand muss entsprechend dem angegebenen Termin mit Verbrauchsmaterial befüllt sein.  Bemerkungen/Hinweise:  Zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer muss vertraglich festgelegt werden, wer die zu bestückenden Verbrauchsmaterialien stellt. |
| Entstauben/Spinnweben |
| Definition  Staubentfernung entweder mittels eines Trockensaugers (Staubsaugers) oder mit Reinigungstextilien von Gegenstand; Spinnweben werden mit Trockensauger oder Spinnenbesen entfernt.  Ziel/Ergebnis  Der Gegenstand/ Die Oberfläche muss von Staub und Spinnweben befreit sein. |
| Feucht reinigen |
| Definition  Lose aufliegende und leicht haftende Verschmutzungen werden manuell mit einem nassen, stark entwässerten Reinigungstuch vom Gegenstand entfernt.  Ziel/Ergebnis  Gegenstand/Oberfläche ist frei von Grobverschmutzunga, nicht haftender Verschmutzungb und Schlieren; haftende Verschmutzungenc können noch auf der Oberfläche vorhanden sein. |
| Nassreinigen |
| Definition  Haftende Verschmutzungen (z. B. Getränkeflecken, fetthaltige Verschmutzungen) werden manuell mit einem nassen, wenig entwässerten Reinigungstuch vom Gegenstand entfernt.  Ziel/Ergebnis  Gegenstand/Oberflächen soll frei von Grobverschmutzunga, nicht haftender Verschmutzungb und haftender Verschmutzungc.sowie wischspuren-, schlieren- und fleckenfrei sein. |

|  |
| --- |
| Nass reinigen und nachtrocknen |
| Definition  Haftende Verschmutzungen werden manuell mit einem nassen, wenig entwässerten Reinigungstuch vom Gegenstand entfernt. Anschließend wird die Feuchtigkeit mit einem trockenen Reinigungstuch bzw. ähnlichen geeigneten Reinigungsutensilien (z. B. Leder) aufgenommen.  Ziel/Ergebnis  Gegenstand/Oberfläche muss frei sein von haftenden Verschmutzungen, Griffspuren, Staub und Schlieren. Der Gegenstand darf nicht mehr feucht sein. |
| Nass reinigen kombiniert mit Sprühsystem /  Sprüh-Wischverfahren |
| Definition  Aufsprühen einer gebrauchsfertigen Reinigungslösung mit Hilfe eines Sprühgeräts (Sprühflasche, Drucksprüher) auf die Reinigungstextilie und Aufnahme der Verschmutzungen durch Wischen mit geeigneter Reinigungstextilie.  Ziel/Ergebnis  Vgl. Nass reinigen  Bemerkungen/Hinweise  Vorteile:  - einfache, anwenderfreundliche Handhabung  -Steigerung der Wirtschaftlichkeit (geringer Zeitaufwand, geringere Rüst- und Wegezeiten, höhere Flächenleistung)  - Zwangsdosierung, sparsamer Einsatz von Reinigungsprodukten und Wasser  - kein Hautkontakt zur Reinigungslösung |
| Griffspuren/Spritzer/Flecken entfernen |
| Definition  Griffspuren, Spritzer oder hartnäckige Flecken werden punktuell und gezielt durch Feucht- oder Nassreinigung – ggf. anschließend nachtrocknen bzw. polieren – vom Gegenstand entfernt.  Ziel/Ergebnis  Gegenstand/Oberfläche muss frei sein von Griffspuren, Spritzern und Flecken. Ggf. darf die Oberfläche nicht mehr feucht sein und muss poliert werden. |
| Hochdruckreinigung |
| Definition  Entfernung von haftenden Verschmutzungen mit einem Hochdruckreinigungsgerät.  Ziel/Ergebnis  Der Gegenstand/Oberfläche muss frei sein von haftenden Verschmutzungen. Der Gegenstand/Oberfläche kann noch sehr feucht sein.  Bemerkungen/Hinweise  Diese Methode kann im "Nassbereich" wie z.B. Toiletten, Waschräumen, Umkleidekabinen etc. zum Einsatz kommen. |
| Polieren |
| Definition  Der gereinigte Gegenstand wird mit weichen Reinigungstextilien nachpoliert, um die Optik des Gegenstandes zu verbessern.  Ziel/Ergebnis  Der Gegenstand muss sich in einem guten optischen Zustand befinden.  Es dürfen keine Wischspuren vorhanden sein. |

|  |
| --- |
| Pflegend behandeln |
| Definition  Der gereinigte Gegenstand wird mit geeigneten Pflegemitteln behandelt.  Ziel/Ergebnis  Der Gegenstand/Oberfläche muss sich in eingepflegtem Zustand befinden.  Es dürfen keine Wischspuren oder Unregelmäßigkeiten vorhanden sein. |
| Desinfizierend reinigen |
| Reinigungsprozess und Desinfektion erfolgen in einem Arbeitsgang: Der Gegenstand / die Oberfläche wird mit einem geeigneten Desinfektionsreiniger benetzt und desinfiziert. Dazu muss die zu desinfizierende Oberfläche mit einer ausreichenden Menge des Behandlungsmittels unter leichtem Druck abgerieben werden.  Ziel/Ergebnis  Sicherstellung der hygienischen Qualität durch mikrobiologische Sauberkeit, d. h. Entfernung sichtbarer Verunreinigungen sowie Verminderung der Anzahl pathogener oder fakultativ-pathogener Mikroorganismen und deren Stoffwechselprodukte, dass anschließend vom desinfizierten Gegenstand / Oberfläche keine Infektionsgefahr mehr ausgeht.  Es können Schlieren durch den Desinfektionsreiniger zurückbleiben.  Bemerkungen/Hinweise  Die desinfizierende Reinigung ist so durchzuführen, dass eine Keimverbreitung verhindert wird, insbesondere die Ausbreitung pathogener Mikroorganismen, sowie Keimverschleppungen vermieden werden, insbesondere um Infektionsketten zu unterbrechen.  Die für die desinfizierende Reinigung verwendeten Mittel müssen aufgrund möglicher unerwünschter Wechselwirkungen der Einzelkomponenten ausdrücklich für diesen Zweck deklariert sein.  Die exakte Einhaltung der angegebenen, für wirksam befundenen Konzentrations-Zeit-Relation ist sicherzustellen.  Der Desinfektionsreiniger muss einen geschlossenen Feuchtigkeitsfilm hinterlassen und darf während der Einwirkzeit nicht nachgetrocknet werden. |

|  |
| --- |
| Erläuterungen zu Desinfektionsverfahren |
| Desinfektion[[19]](#footnote-16) |
| Desinfektion ist ein Prozess, durch den die Anzahl vermehrungsfähiger Mikroorganismen infolge Abtötung/Inaktivierung unter Angabe eines standardisierten, quantifizierbaren Wirkungsnachweises reduziert wird mit dem Ziel, einen Gegenstand/Bereich in einen Zustand zu versetzen, dass von ihm keine Infektionsgefährdung mehr ausgehen kann. Ziel der Desinfektion ist definitionsgemäß nicht die Eliminierung nicht infektionsrelevanter Umweltkeime, sondern die definierte Verminderung der Anzahl pathogener oder fakultativ-pathogener Mikroorganismen. |
| Scheuer-Wisch-Desinfektion |
| Definition  Die zu desinfizierende Oberfläche muss mit einer ausreichenden Menge des Behandlungsmittels unter leichtem Druck abgerieben werden (Scheuer-Wisch-Desinfektion).  Ziel/Ergebnis  Sicherstellung der hygienischen Qualität durch mikrobiologische Sauberkeit, d. h. Entfernung sichtbarer Verunreinigungen sowie Verminderung der Anzahl pathogener oder fakultativ-pathogener Mikroorganismen und deren Stoffwechselprodukte, dass anschließend vom desinfizierten Gegenstand / Oberfläche keine Infektionsgefahr mehr ausgeht.  Es können Schlieren durch das Desinfektionsmittel zurückbleiben.  Bemerkungen/Hinweise  Die Scheuer-Wisch-Desinfektion ist so durchzuführen, dass eine Keimverbreitung verhindert wird, insbesondere die Ausbreitung pathogener Mikroorganismen, sowie Keimverschleppungen vermieden werden, insbesondere um Infektionsketten zu unterbrechen.  Die exakte Einhaltung der angegebenen, für wirksam befundenen Konzentrations-Zeit-Relation ist sicherzustellen.  Die Desinfektionslösung muss einen geschlossenen Feuchtigkeitsfilm hinterlassen und darf während der Einwirkzeit nicht nachgetrocknet werden.  Wenn Reinigungsprozess und Desinfektion in einem Arbeitsgang erfolgen müssen die für die desinfizierende Reinigung verwendeten Mittel (Desinfektionsreiniger) aufgrund möglicher unerwünschter Wechselwirkungen der Einzelkomponenten ausdrücklich für diesen Zweck deklariert sein. |
| Routinemäßige Desinfektion[[20]](#footnote-17) |
| Die routinemäßige Desinfektion wird z.T. auch als „laufende Desinfektion“, „prophylaktische Desinfektion“ oder „Desinfektion am Krankenbett“ bezeichnet. Sie hat den Zweck, die Verbreitung von Krankheitserregern während der Pflege und Behandlung einzuschränken und erstreckt sich auf Flächen, von denen zu vermuten oder anzunehmen ist, dass sie mit erregerhaltigem Material kontaminiert wurden, ohne dass dies im Einzelfall erkennbar oder sichtbar ist.  Von desinfizierender Reinigung wird gesprochen, wenn Reinigungsprozess und Desinfektion in einem Arbeitsgang erfolgen. Die hierfür verwendeten Mittel müssen aufgrund möglicher unerwünschter Wechselwirkungen der Einzelkomponenten ausdrücklich für diesen Zweck deklariert sein.  Ziel/Ergebnis  s. Scheuer-Wisch-Desinfektion  Bemerkungen/Hinweise  s. Scheuer-Wisch-Desinfektion |
| Gezielte Desinfektion |
| Die gezielte Desinfektion kann über die routinemäßige Desinfektion hinaus notwendig werden. Sie erfolgt bei erkennbaren Kontaminationen, Krankheitsausbrüchen, Schlussdesinfektionen und beim Auftreten bestimmter Erreger (nach § 17 Infektionsschutzgesetz, wenn Gegenstände mit Erregern meldepflichtiger Krankheiten behaftet sind oder wenn das anzunehmen ist und dadurch eine Verbreitung der Krankheit zu befürchten ist. Die zuständige Behörde hat in diesem Fall die notwendigen Maßnahmen zur Abwendung der hierdurch drohenden Gefahren zu treffen.) |
| Gezielte Desinfektion bei erkennbarer Kontamination1 |
| Erkennbare Kontaminationen von Flächen können mit Blut, Eiter, Ausscheidungen oder anderen Körperflüssigkeiten vorliegen.  Bei erkennbarer Kontamination sollte bei der Desinfektion zunächst das sichtbare Material mit einem in Desinfektionsmittel getränkten Einwegtuch, Zellstoff o.Ä. aufgenommen (Einmalhandschuhe tragen) und das Tuch verworfen werden. Anschließend ist die Fläche wie üblich zu desinfizieren (s. Scheuer-Wisch-Desinfektion) |
| Schlussdesinfektion[[21]](#footnote-18) |
| Die Schlussdesinfektion erfolgt in Bereichen oder Räumen, die zur Pflege oder Behandlung eines infizierten bzw. mit Erregern kolonisierten Patienten dienten. Durch die Desinfektion soll der Bereich/Raum so hergerichtet werden, dass er ohne Infektionsgefährdung zur Pflege oder Behandlung eines anderen Patienten genutzt werden kann. Die Schlussdesinfektion erstreckt sich je nach Erkrankung oder Krankheitserreger auf die patientennahen bzw. alle erreichbaren Oberflächen und Gegenstände, die mit den Krankheitserregern kontaminiert sind bzw. sein können. In besonderen Fällen können andere Konzentrations-Zeit-Relationen und Verfahren als bei der routinemäßigen Desinfektion notwendig sein. Eine Raumdesinfektion, überwacht von einer Desinfektorin / einem Desinfektor durch Verdampfen oder Vernebeln von Formaldehyd ist nur in extrem seltenen Ausnahmefällen notwendig. |
| Gezielte Desinfektion bei Ausbruchsituationen  sowie Auftreten spezieller Erreger[[22]](#footnote-19) |
| Bei Ausbruchsituationen und bei Auftreten spezieller, beispielsweise multiresistenter oder hochinfektiöser Erreger dient die Desinfektion der Eindämmung und Verhütung der Weiterverbreitung neben den routinemäßig durchgeführten Maßnahmen; überwacht von einer Desinfektorin / einem Desinfektor. |

1. Studie zur Wirtschaftlichkeit der Fremdreinigung im Vergleich zur Eigenreinigung bei der Öffentlichen Hand am Beispiel der Kommunen, Rödl & Partner, 2014 [↑](#footnote-ref-1)
2. © Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil der Ausschreibungsunterlagen darf in irgendeiner Form (Fotokopie, Mikrofilm, Datenverarbeitung oder ein anderes Verfahren) ohne Genehmigung des Bundesinnungsverbandes des Gebäudereiniger-Handwerks reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden. [↑](#footnote-ref-2)
3. Auf der Webseite des BIV [www.die-gebaeudedienstleister.de](http://www.die-gebaeudedienstleister.de) finden Sie eine Datenbank der Sachverständigen im Gebäudereiniger-Handwerk. [↑](#footnote-ref-3)
4. Um für alle Bieter eine einheitliche Angebotsgrundlage zu schaffen, sollten ausschließlich aktuelle Flächenverzeichnisse / Aufmaße verwendet werden. Bei Fehlen eines Flächenverzeichnisses besteht die Möglichkeit, einen der in Frage kommenden Bieter mit der Erstellung eines Aufmaßes zu beauftragen. Analog gilt dies für die Glasflächenverzeichnisse. [↑](#footnote-ref-4)
5. Gemäß aktuell gültigem Rahmentarifvertrag, gültig seit 1. Januar 2012, in der Fassung vom 8. Juli 2014, sind Nachtzuschläge in der Zeit von 22.00 bis 5.00 Uhr zu zahlen. Weitere Information über Zuschläge s. Seite . [↑](#footnote-ref-5)
6. Hilfreiche Hinweise zu den vielfältigen Dienstleistungen, die Gebäudereinigungsunternehmen über die klassischen Reinigungsarbeiten hinaus anbieten, liefert die Broschüre „Experten empfehlen: externe Gebäudedienste“. Für Auftraggeber kostenfrei zu beziehen über den BIV. [↑](#footnote-ref-6)
7. Je nach Größe und/oder Ausstattung des Objektes ist eventuell eine niedrigere oder höhere Versicherungssumme für die Absicherung des Schlüsselverlustrisikos ausreichend oder notwendig. [↑](#footnote-ref-7)
8. Öffentliche Ausschreibung: vgl. Beiblatt „Besondere Hinweise für Öffentliche Auftraggeber“ [↑](#footnote-ref-8)
9. Öffentliche Ausschreibungen gemäß § 134 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) [↑](#footnote-ref-9)
10. Öffentliche Ausschreibungen: vgl. Beiblatt „Besondere Hinweise für öffentliche Auftraggeber“ [↑](#footnote-ref-10)
11. z. B. ESG (Einscheibensicherheits-) Glas, Nanobeschichtungen [bei Sanitärkeramik, Bodenbelägen] [↑](#footnote-ref-11)
12. Öffentliche Ausschreibung: vgl. Beiblatt „Besondere Hinweise für Öffentliche Auftraggeber“ [↑](#footnote-ref-12)
13. Öffentliche Ausschreibung: vgl. Beiblatt „Besondere Hinweise für Öffentliche Auftraggeber“ [↑](#footnote-ref-13)
14. Bei öffentlichen Ausschreibungen: vgl. Beiblatt „Besondere Hinweise für öffentliche Auftraggeber“ [↑](#footnote-ref-14)
15. Verschmutzungsarten:

    Grobverschmutzung: heruntergefallener oder weggeworfener Abfall, der sich aufheben lässt, z. B. Papier, Pflanzenblätter; Zigarettenkippen, Getränkedosen [↑](#endnote-ref-1)
16. nicht haftende Verschmutzung: Verschmutzung, die sich nicht direkt aufheben lässt, z. B. Staub, Kies, Sand, Asche, Haare, Spinnweben, Krümel [↑](#endnote-ref-2)
17. haftende Verschmutzung: Verschmutzung, die auf einer begrenzten Fläche haftet, z. B. Straßenschmutz, Lebensmittelrückstände, Griffspuren, sonstige Rückstände, Verfleckungen und optische Veränderungen auf Oberflächen, die nicht auf eine irreversible Veränderung des Oberflächenmaterials zurückzuführen sind wie beispielsweise Reinigungsmittelrückstände, Vergrauung u. ä. [↑](#endnote-ref-3)
18. ANMERKUNG: Gemäß BG ist im Innenbereich normales Kehren wegen der Feinstaubbelastung nicht mehr zulässig [↑](#footnote-ref-15)
19. Definition gemäß Empfehlung der Kommission für Krankenhaushygiene und Infektionsprävention beim Robert-Koch-Institut (RKI) „Anforderungen an die Hygiene bei der Reinigung und Desinfektion von Flächen“ [↑](#footnote-ref-16)
20. Definition gemäß RKI, s.o. [↑](#footnote-ref-17)
21. Definition gemäß RKI, s.o. [↑](#footnote-ref-18)
22. Definition gemäß RKI, s.o. [↑](#footnote-ref-19)