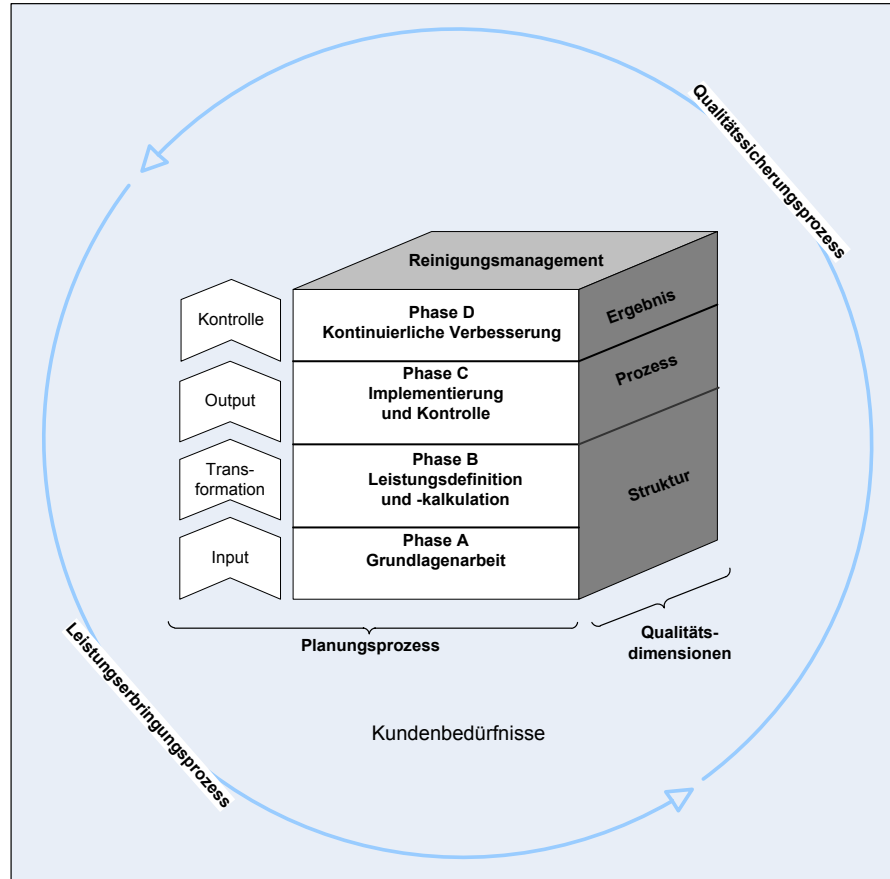
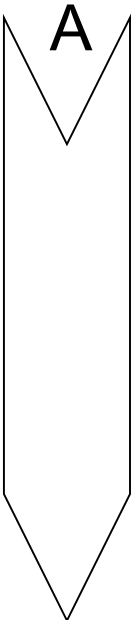


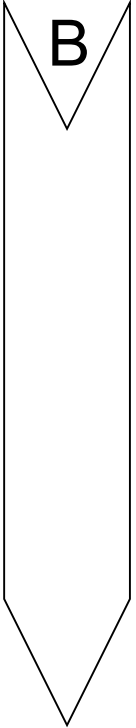
Beratungskonzept

Ausschreibung & Optimierung
der Gebäudereinigung



Vier Phasen Modell

Phase	Arbeitsschritte und Input	Output
	1. Planungsgrundlagen bereitstellen	Basisinformationen für Leistungsgestaltung
	2. Objektbegehung und Aufmaß durchführen	
	3. Bedürfnisse und Bedarf erfassen	Leistungsauftrag
	4. Vision und Ziele für die Reinigung	Vision und Zielsetzungen für Reinigung
	5. Vorentscheid Eigenfertigungsgrad, Vorbereitung einer Ausschreibung	Vordefinierter Eigenfertigungsgrad
	6. Evaluation Hilfsmittel / Software für die Planung der Reinigungsleistungen und Unterstützung der Prozesse	Software für Reinigungsplanung (Intern)
	7. Raum- und Raumgruppenverzeichnis erstellen und in Kalkulationsmatrix integrieren	aktuelles verifiziertes Raumverzeichnis
	8. Reinigungsstandard definieren	Reinigungsstandard

Phase	Arbeitsschritte und Input	Output
	9. Definition der Qualitätslevels (Ergebnisorientiert) als Teil des Leistungsverzeichnisses	Leistungsverzeichnis, bzw. Beschreibung der Service Levels
	10. Erfassung der zu erbringenden Zusatzleistungen (Art und Umfang)	Mit Zusatzleistungen ergänztes Leistungsverzeichnis
	11. Pflegeplan (Oberflächen, Reinigungsarten, Methoden, Produkte, Maschinen und Geräte) erstellen.	Pflegeplan und Methodenbeschreibungen
	12. Reinigungsprozesse (für die wichtigsten Raumgruppen und Materialien) definieren	Prozessbeschreibungen
	13. Leistungszahlen je Raumgruppe und Reinigungsart, bzw. Leistungsart definieren	Leistungszahlen
	14. quantitativen Personalbedarf ermitteln	Personalbedarf quantitativ
	15. Entwicklung Qualitätssicherungssystem und Beschreibung der Key Performance Indikatoren	Qualitätssicherungskonzept mit Key Performance Indikatoren
	16. Reinigungskosten vorausberechnen	Reinigungskosten und Kennzahlen
17. Ausschreibung und anschließende Wirtschaftlichkeitsprüfung der Bieterangebote	Entscheidungsgrundlagen für die Vergabe	

Phase	Arbeitsschritte und Input	Output
C	18. Umsetzung Vergabe	Vertrag
	19. Personaleinsatz planen	Arbeitspläne
	20. Planung und Durchführung der Schulung für das Reinigungspersonal	Schulungs- und Personalförderungskonzepte
	21. Kommunikation des neuen Reinigungskonzeptes intern und extern	Kommunikations- und Marketingkonzept
	22. Schriftliche Dokumentation der Reinigungsplanung	Reinigungshandbuch, Reinigungskonzept
D	23. Kontrolle der Reinigungsorganisation und Überprüfung des Erfolgs sowie Einleitung von Verbesserungsmaßnahmen. Erarbeitung eines Konzepts kontinuierlicher Qualitätssicherung.	Qualitätsberichte Kontinuierliche Verbesserungsvorschläge
	24. Weiterpflege der Objekt- und Kalkulationsdaten durch Excel-Arbeitsmappen	Datenpflege Aktualisierungen
	25. Nach 2, 3,6 und 12 Monaten werden Gespräche geführt und stichprobenartige Objektchecks gemäß DIN 13549 durchgeführt.	Nachbetreuung Qualitätschecks

Bestandserfassung Unterhalts-Glasreinigung

Raumnummer	Etag	Bereich	Raumbezeichnung	Bodenart	Grundfläche in m²	Reinigungsstun- nen	Teppich m²	Schmutzfang m²	Fensterfläche in m²	Außenür (Glasanteil) in m²	Zweitach vierfach	Innen- glas- fläche in m²	Innentür (Glas- anteil) in m²	Zweitach vierfach	Bemerkungen	Raumausstattung																							
																(liches Baumaß)		(liches Baumaß)		(liches Baumaß)		Schränke	Stühle	Schreibtische	Papierkorb	Washbecke	Spiegel	WC's, Urinale, WB's	Seifenspender	Handtuchspender	Geländer	Polstermöbel	Regale	Trennwände					
																lichtes Baumaß)	(liches Baumaß)	lichtes Baumaß)	(liches Baumaß)	lichtes Baumaß)	(liches Baumaß)	3																	
					1.437,44		24,60	6,92	381,72	39,91																													
	EG		Flur	PV C	86,41			2,41	23,23		x		14,10	4,48	x	Oberlichter mit Küche																							
	EG		Abstellraum	PV C	9,41				1,78		x																												
3a	EG		Büro	PV C	58,01				16,02	4,39	x					13,2 Holzpore																							
	EG		Büro	PV C	58,01				16,02	4,39	x	2,11			x	13,2 Holzpore																							
4b	EG		Büro	PV C	58,01		1,20		16,02	4,39	x	3,11			x	13,2 Holzpore																							
4a	EG		Büro	PV C	58,01		1,20		16,02	4,39	x	4,11			x	13,2 Holzpore																							

Bestandserfassung im Detail

Stundenverrechnungssatz als Basis für Kostentransparenz

3.00	3 Sonstige auftragsbezogene Kosten		
3.10	Aufsicht / Vorarbeiter Objekt <i>mitarbeitend</i>	2,00%	0,19 €
3.20	Fahrkostenzuschuss	1,00%	0,09 €
3.30	Fertigungsmaterial, Maschinen, Geräte, AfA etc.	4,20%	0,40 €
3.40	Sonder-Einzelkosten (Moppwäsche, Objektbüro u.ä.)	1,06%	0,10 €
	Zwischensumme sonstige auftragsbezogene Kosten	8,26%	0,78 €
4.00	4 Unternehmensbezogene Kosten		
4.11	Technische Angestellte (BL u.ä. incl. Lohnfolgekosten)	6,00%	0,57 €
4.12	Kaufmännische Angestellte (GF + KL u.ä.) incl. Lohnfolgekosten	3,00%	0,28 €
4.20	Fuhrpark-Kosten	1,78%	0,17 €
4.31	Löhne Hilfsdienste inkl. Lohnfolgekosten	0,84%	0,08 €
4.32	Sonstige Betriebskosten (Lager- und Werkstattmiete)	0,00%	- €
4.40	Sonstige Verwaltungskosten (Niederlassung, Miete, Telefon u.ä.)	3,00%	0,28 €
4.50	Betriebsratskosten	0,60%	0,06 €
4.60	Sonstige Kosten (Verbandsbeiträge, Zertifizierung etc)	0,54%	0,05 €
4.61	PBST (Prüf- und Beratungsstelle nur <i>Hamburg / Berlin</i>)		- €
4.70	Gewerbesteuer	1,70%	0,16 €
	Zwischensumme unternehmensbezogene Kosten	17,46%	1,66 €
5.00	Selbstkosten	183,07%	
6.00	Stundenverrechnungssatz (ohne Gewinn + Wagnis)		17,37 €
	Kalkulationszuschlag (Selbstkosten (ohne Gewinn) - Fertigungslohn	83,07%	
7.00	Gewinn, Wagnis	2,61%	0,25 €
	Gesamtzuschlag & Stundenverrechnungssatz	185,68%	17,62 €
	<i>Lohnkostenanteil = {[Lohn + lohngebundene Kosten (inkl. Ziffer 3.10, 4.11, 4.12, 4.31)] x 100} / Stundenverrechnungssatz</i>		
	Anteil Lohn- und Lohnnebenkosten (Steigerungssatz)	91,12%	Bitte berechne

Leistungstransparenz

Raum	A 1.32 mit 2 Arbeitsplätzen	Sek/h	Gruppe 1.2							
20,00	m ² -Fläche (Boden)	3600,00								
Stückzahl lfm m ²	Gegenstand	Turnus	Minuten			Sekunden pro Ausführung (m ² /Stück)	m ² / Stück h	17,00 €		
eintragen		<i>pro Woche</i>	pro Reinigung	<i>pro Woche</i>	<i>pro Jahr</i>	<i>Sek /Jahr</i>		€/m ²		
								0,0047		
1,00	Papierkörbe u. Abfalleimer leeren sowie Müllbeutel einlegen	5,00	0,33	1,67	86,90	5214,00	20,00	180,00	0,024 €	
1,00	Papierkörbe u. Abfalleimer innen und außen feucht reinigen (1x Monat)	0,23	0,50	0,12	6,00	359,77	30,00	120,00	0,035 €	
3,00	Sitzmöbel komplett reinigen (2x p.a.)	0,05	2,00	0,10	5,21	312,84	40,00	90,00	0,047 €	
4,00	Fenstersimse und Heizkörperverkleidungen (1x Monat)	0,23	1,00	0,23	11,99	719,53	15,00	240,00	0,018 €	
7,00	Reinigung der Oberseiten von Einrichtungen bis 160cm Höhe	1,00	1,40	1,40	73,00	4379,76	12,00	300,00	0,057 €	
9,00	Sichtreinigung der Glas-, Schrank-, Tür- und sonstigen Oberflächen bis 160cm Höhe incl. Sitzmöbel	2,00	0,90	1,80	93,85	5631,12	6,00	600,00	0,028 €	
2,00	Telefonapparate desinfizierend feucht wischen	1,00	0,40	0,40	20,86	1251,36	12,00	300,00	0,057 €	
2,00	Türklinken desinfizierend reinigen	1,00	0,20	0,20	10,43	625,68	6,00	600,00	0,028 €	
20,00	Entfernen von Spinnweben	1,00	0,33	0,33	17,38	1042,80	1,00	3600,00	0,005 €	
20,00	Teppichboden absaugen 30cm Bürstsauger überstellte Fläche	2,00	2,33	4,67	243,32	14599,20	7,00	514,29	0,033 €	
104,29	Reinigungs-Turnus Boden mal Jahresturnus = Jahresfläche >>>	2085,80						654,43		
208,24	Jahresfläche geteilt Jahresstunden =m ² /h (Ohne Rüstzeit)		Min. pro Woche	10,91			654,70	Sekunden		
	Verteilzeit = Wegezeit, Nacharbeit, persönliche Verrichtungen	Verteilzeit	6,00%	0,65			Min. / Tag	Sek. / Tag	€/Woche	
			Minuten-total	11,57			2,313	138,7964	3,28 €	
			Std./Monat	0,8347						
		netto	Std./Jahr	10,0165			0,83	10,85		
			Minuten pro Ausführung	5,78						
			Sekunden p. Ausführung	346,99						
			m ² /h	208,24						
		Rüstzeit	8,33%	17,35						
			Leistung m ² /h	190,89						

0.2 Erdgeschoss

						Fläche	Turnus	Jahresfläche	M²/h	h/ p.a.	SV-Satz	Preis p.a.	Preis p.m.	€/m²
1.1	Windfang	0.2	H	Teppich	4,10	5,00	251,43	1.030,86	320,00	3,22	14,03 €	45,18 €	3,77 €	0,92 €
E0	Eingangshalle	0.2	H	Stein	161,14	5,00	251,43	40.515,43	320,00	126,61	14,03 €	1.776,34 €	148,03 €	0,92 €
E03	Zentrale-Empfang	0.2	A	Nora	13,30	5,00	251,43	3.344,02	310,00	10,79	14,03 €	151,38 €	12,62 €	0,95 €
E01	Aktenwagen	0.2	L	Stein	2,74	M1	12,00	32,88	320,00	0,10	14,03 €	1,40 €	0,12 €	0,04 €
E02	Büro	0.2	A	Nora	20,23	2,00	104,29	2.109,79	250,00	8,44	14,03 €	118,41 €	9,87 €	0,49 €

Preisgestaltung im Detail spezifizieren für größtmögliche Transparenz und Kosteneffizienz.

Festlegung von Schwellenwerten (hellgrüne Zellen)

Verantwortung gegenüber Reinigungspersonal

Forderung der Tariftreue / Mindestlohn

Einhalten kalkulierter Arbeitsstunden

Personalqualifizierung dokumentieren

Vertragsgestaltung dementsprechend

Umweltverantwortung Qualitätsanforderungen an Reinigungsmittel (Euro-Blume)



Nachhaltigkeitskonzepte zu fordern ist unser Grundgedanke. Darunter fallen beispielsweise Reinigungsmittel, gemäß (Eco-Label) mit folgenden Eigenschaften:

- verminderte Wasserbelastung,
- frei von bestimmten gefährlichen Stoffen,
- geringe Förderung des Algenwachstums im Wasser,
- weitgehend biologisch abbaubar,
- Verzicht auf unnötiges Verpackungsmaterial,
- Reinigungswirkung garantiert ebenso gut wie bei herkömmlichen Erzeugnissen.

Auswertung der Wirtschaftlichkeit

- Weitgehend objektive und nachprüfbare Kriterien werden gewertet und verglichen:
- Kosten und Leistungskennzahlen
- Qualität und Konzepte
- Gewichtet wird nicht nur der Preis
- Gewinner ist der Bestbieter zu:
Preis, Organisation und Qualität

Ausgewogene Wertungskriterien

Zuschlagskriterien	MAX	Bieter 2	Bieter 3	Bieter 4
PREIS (60%)				
Prozentwertung	450	86,33%	79,07%	68,46%
Jahrespreis Unterhaltsreinigung		110.220,40 €	120.349,64 €	138.999,09 €
Punkte Unterhaltsreinigung		388,49	355,82	308,07
Prozentwertung	50	64,06%	87,59%	68,69%
Jahrespreis Glasreinigung		5.162,69 €	3.775,64 €	4.814,67 €
Punkte Glasreinigung		32,03	43,80	34,35
Prozentwertung	50	26,34%	27,67%	29,86%
Jahrespreis Hartbodengrundreinigung		1.575,54 €	1.500,00 €	1.390,00 €
Punkte Hartbodenreinigung		13,17	13,84	14,93
Prozentwertung	50	29,60%	55,25%	87,49%
Jahrespreis Schmutzmattenw echsel		3.125,00 €	1.674,00 €	1.057,14 €
Punkte Schmutzmattenw echsel		14,80	27,63	43,75
	600			
erreichte Punkte Preis		448,49	441,09	401,10
ORGANISATION (20%)				
A) Personalqualifizierung	100	25,00%	55,00%	55,00%
B) Organisation Objektstart	100	50,00%	75,00%	75,00%
Punkte Personalqualifizierung		25,00	55,00	55,00
Punkte Objektstart		50,00	75,00	75,00
erreichte Punkte ORGANISATION	200	75,00	130,00	130,00
QUALITÄT (20%)				
C) Qualitätsmanagement	100	25,00%	58,00%	38,00%
D) Reinigungskonzept	100	75,00%	50,00%	25,00%
Punkte Qualitätsmanagement		25,00	58,00	38,00
Punkte Reinigungskonzept		75,00	50,00	25,00
erreichte Punkte QUALITÄT	200	100,00	108,00	63,00
	1000			
erreichte GESAMTPUNKTE		623,49	679,09	594,10

Qualitätsforderungen an Reinigungsergebnisse in Verbindung mit AQL´s

Gegenstand	Ziel / Ergebnis
Abfalleimer / Papierkorb	Der Abfalleimer muss geleert worden sein. Die Innenseite muss nicht fleckenlos sein, es darf jedoch kein festgeklebter Schmutz zu sehen sein. Dies gilt auch für die Innenseite eines eventuell vorhandenen Deckels. Falls der Abfalleimer mit einem Mülleimerbeutel versehen ist, gilt die oben erwähnte Regel für den innen liegenden Mülleimerbeutel. Die Außenseite eines eventuell vorhandenen Deckels muss staub- und fleckfrei sein. Auf der Außenseite des Abfalleimers dürfen sehr wenige Spritzflecken vorhanden sein
Abluftdeckel im Sanitärbereich	Hierauf darf eine leichte, nicht homogene, Staubschicht vorhanden sein.
Ausgussbecken	Die Innenseite des Beckens muss fleckfrei sein. Kalkablagerungen dürfen nicht vorhanden sein. Die Außenseite des Ausgussbeckens muss staub- und fleckfrei sein.
Aschenbecher	Der Aschenbecher muss geleert worden sein und darf keine Teer- und Nikotinflecken mehr aufweisen. Die Außenseite des Aschenbechers muss staub- und fleckfrei sein.
Aufzug	Der Aufzugsboden muss staub- und streifenfrei sein. Vereinzelt kleinere Flecken (Griffspuren) sind zulässig. Die Aufzugwand und das Bedienelement müssen staub- und fleckfrei sein.