

Leistungsbeschreibung Gebäudereinigung

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel der Gebäudereinigung	2
2.	Objektbeschreibung	2
2.1	Besonderheiten	2
2.2	Reinigungszeiten	3
3.	Leistungsbeschreibung der Unterhaltsreinigung	4
3.1	Raumgruppen	4
3.2	Berechnung der Reinigungsintervalle	4
3.3	Aufmaß	4
3.4	Obergrenzen der Reinigungsleistung	4
3.5	Objekteinrichtung / Organisation der Reinigung	5
3.6	Aufsichten	5
3.7	Definition der Reinigungsleistungen	5
3.8	Reinigungsmittel, -materialien, -geräte und Hilfsmittel	6
3.9	Sonstige Leistungen	6
4.	Leistungsbeschreibung Tagesdienst (TD)	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.1	Reinigungsmittel, -materialien, -geräte und Hilfsmittel	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.2	Verbrauchsmaterialien im Tagesdienst	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.3	Leistungsverzeichnis für den Tagesdienst ..	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1. Ziel der Gebäudereinigung

Mit der Erbringung der ausgeschriebenen Leistungen soll die Erhaltung der Sauberkeit, der Gebrauchseigenschaften, Optik und Hygiene der ausgeschriebenen Objekte sichergestellt werden.

Neben der Zufriedenheit der Nutzer bezüglich der Reinigungsqualität steht die Werterhaltung der Bodenflächen und des Inventars an oberster Stelle. Mit den ausgeschriebenen Leistungen müssen alle Leistungen erbracht werden, die diese Werterhaltung bestmöglich unterstützen. Der Auftragnehmer hat die Reinigungssysteme für die unterschiedlichen Leistungen entsprechend auszuwählen.

2. Objektbeschreibung

Die Leistungen sind in folgender Liegenschaft zu erbringen:

KölnBäder GmbH
Agrippabad
Kämmergasse 1, 50676 Köln

2.1 Besonderheiten

Bodenflächen

Die Bodenflächen sind nach Vorgabe teilweise maschinell zu reinigen.

Schmutzfangmatten / Sauberlaufzonen / Schmutzfangroste

Regelmäßig sind lose Schmutzfangmatten, Sauberlaufzonen und Schmutzfangroste aufzunehmen und auch die darunter befindlichen Bodenflächen bzw. Vertiefungen zu reinigen.

Bodenabläufe

Im Duschbereich müssen die Gitter der Bodenabläufe bei jeder Reinigung aufgenommen und die darunter befindlichen Abläufe gereinigt und durchgespült werden.

Holzroste (Sitzbänke)

Holzroste im Saunabereich sind mindestens 1 x wöchentlich aufzunehmen und die darunter befindlichen Flächen zu reinigen.

Rutschmatten

In den Saunen befinden sich Rutschmatten. Diese müssen bei der Reinigung immer aufgenommen und auch die darunter befindlichen Bodenflächen gereinigt werden.

Antirutschbehandlung

Auf Grund rutschiger Fliesenböden wurde in Teilen eine Antirutschbehandlung der Fliesen durchgeführt.

Teleskopstangen

Damit die Wände und Decken wie im Leistungsverzeichnis gefordert vollflächig von Staub und Spinnweben befreit werden können, sind die Reinigungskräfte mit entsprechenden Teleskopstangen auszustatten.

Sprungtürme und Treppen

Die Reinigung der Edelstahl-Handläufe und Geländer ist Bestandteil der Unterhaltsreinigung. Diese sind 1 x wöchentlich mit Pflegeöl zu behandeln. Die Gesamtlänge der Handläufe beträgt ca. 363 Meter.

Waschmaschine und Trockner

Im Objekt besteht keine Möglichkeit zur Aufstellung und zum Betrieb von Waschmaschinen oder Trocknern durch den Auftragnehmer.

2.2 Reinigungszeiten

Die Unterhaltsreinigung ist grundsätzlich außerhalb der Öffnungszeiten möglich. Die Öffnungszeiten können durch den Betreiber bei Bedarf angepasst werden.

Wochentag	Öffnungszeiten
Montag - Freitag	06:30 Uhr - 22:00 Uhr
Samstag, Sonntag & Feiertage	09:00 Uhr - 21:00 Uhr

Mit vorheriger Zustimmung des Auftraggebers sind andere Reinigungszeiten möglich. Die Reinigungszeiten müssen jedoch in jedem Fall außerhalb der jeweils geltenden Bad-Öffnungszeiten liegen und dürfen keine Mehrkosten verursachen.

3. Leistungsbeschreibung der Unterhaltsreinigung

3.1 Raumgruppen

Für die Unterhaltsreinigung werden die unterschiedlichen Raumarten innerhalb des ausgeschriebenen Objektes in Raumgruppen zusammengefasst. Das Leistungsverzeichnis der Unterhaltsreinigung bezieht sich grundsätzlich auf diese Raumgruppen und die darin enthaltenen Raumarten.

3.2 Berechnung der Reinigungsintervalle

Den Ausschreibungsunterlagen liegt eine Berechnung der durchschnittlichen Reinigungstage (Reinigungsintervalle) bei. Für die Berechnung der durchschnittlichen Reinigungstage wurde ein Zeitraum von drei Kalenderjahren (2027 bis 2029) herangezogen.

Für die Berechnung der Reinigungsintervalle wurden die Schließungszeiten für die Revision mit vier Wochen (28 Tage abgeschätzt).

3.3 Aufmaß

Das Aufmaß für die Unterhaltsreinigung basiert auf Grundrissplänen.

3.4 Obergrenzen der Reinigungsleistung

Um die geforderte Qualität sicher zu stellen, werden für die Unterhaltsreinigung Obergrenzen für die Reinigungsleistung (Höchste Reinigungsleistung einer produktiven Reinigungskraft je Stunde in Quadratmetern) festgelegt.

Die Obergrenze der Reinigungsleistung für die Unterhaltsreinigung lautet:

195 m² je Stunde

Zudem werden die Obergrenzen in den Preisblättern je Preisblatt bzw. Gewerk im Feld „Höchste zulässige Reinigungsleistung (m²/h)“ angezeigt.

Die für ein Preisblatt bzw. Gewerk kalkulierte Durchschnittsleistung ist den Preisblättern oben rechts in dem farblich markierten Feld „Durchschnittsleistung“ zu entnehmen. Zuvor ist das Preisblatt vollständig auszufüllen.

Die kalkulierte Durchschnittsleistung darf die Höchste zulässige Reinigungsleistung (m²/h) (Obergrenze der Reinigungsleistung) nicht überschreiten.

Bei einzelnen Räumen kann die Obergrenze jedoch sowohl überschritten als auch unterschritten werden. Eine Überschreitung der Obergrenzen im Mittel für ein gesamtes Preisblatt bzw. Gewerk ist nicht zulässig.

Die kalkulierte Durchschnittsleistung darf die Höchste zulässige Reinigungsleistung (m²/h) (Obergrenze der Reinigungsleistung) während der gesamten Vertragslaufzeit nicht überschreiten, es sei denn, dies wird vom Auftraggeber schriftlich genehmigt.

3.5 Objekteinrichtung / Organisation der Reinigung

Der Auftragnehmer erstellt einen Ablaufplan zur Einrichtung des Objektes zum Tag des Vertragsbeginns und der Zeit davor. In diesem Ablaufplan werden konzentriert alle Informationen wie die Anlieferung von Geräten / Materialien, die Einweisungen objektverantwortlicher Personen etc. beschrieben und detailliert mit dem Auftraggeber abgestimmt.

Mit dem Beginn der Leistungen legt der Auftragnehmer dem Auftraggeber konkrete lesbare Revierpläne vor.

3.6 Aufsichten

Der Auftragnehmer bestellt einen verantwortlichen Mitarbeiter seines Hauses als zentralen Ansprechpartner für alle vertragsrelevanten Belange. Dies bindet kaufmännische und technische Belange ein.

Vom Auftragnehmer wird eine Objektleitung eingesetzt. Die freigestellten Aufsichtsstunden dienen der Kontrolle der Reinigungsergebnisse. Näheres hierzu ist in den Besonderen Vertragsbedingungen Gebäudereinigung in § 10 sowie in den Ergänzenden Vertragsbedingungen zur Qualitätssicherung geregelt.

3.7 Definition der Reinigungsleistungen

Die Reinigung erfolgt insbesondere gemäß

- der Richtlinie DGfDB R 94.04 „Reinigung, Desinfektion und Hygiene in Bädern“, Herausgeber: Deutsche Gesellschaft für das Badewesen e.V.,
- der Bekanntmachung des Umweltbundesamtes „Hygieneanforderungen an Bäder und deren Überwachung“,
- den Reinigungs- und Desinfektionsplänen / Hygieneplänen
- den Pflegeanleitungen und
- dem Leistungsverzeichnis der Unterhaltsreinigung (siehe Anlage).

Zu Leistungsbeginn ist vom Auftragnehmer in Absprache mit dem Auftraggeber ein Reinigungs- und Desinfektionsplan zu erstellen.

Alle Leistungen sind grundsätzlich gemäß der angegebenen Reinigungsintervalle (Hauptintervalle H) in den Preisblättern und nach der Aufstellung der Einzelleistungen im Leistungsverzeichnis der Unterhaltsreinigung (siehe Anlage) zu erbringen.

Weicht das angegebene Reinigungsintervall im Leistungsverzeichnis vom Hauptintervall H ab, so ist die Einzelleistung in dem im Leistungsverzeichnis angegebenen Intervall zu erbringen.

Die unterschiedlichen Kategorien für Oberarbeiten (A = rot, B = gelb, C = blau und D = grün) sind penibelst einzuhalten. Dies gilt sowohl für die Reinigungstextilien wie auch für die Behälter der Reinigungsflotte. Damit sollen die Keimzahlen niedrig gehalten und eine Infektionskette unterbrochen werden.

Für die Reinigung sind in den vorgeschriebenen Bereichen Desinfektionsreiniger zu verwenden.

Während einer Pandemie werden die Leistungsverzeichnisse für diese Dauer ausgesetzt. Die Reinigung in den Gebäuden wird in diesem Fall gemäß Hygieneplänen des zuständigen Gesundheitsamtes bzw. des Auftraggebers und angepassten Preisblättern und Leistungsverzeichnissen durchgeführt.

3.8 Reinigungsmittel, -materialien, -geräte und Hilfsmittel

Die Reinigungskräfte sind vom Auftragnehmer mit allen notwendigen Reinigungsmitteln, -materialien sowie -geräten und sonstigen Hilfsmitteln geeignet auszustatten.

Die Bodenflächen sind nach Vorgabe teilweise maschinell zu reinigen.

3.9 Sonstige Leistungen

3.9.1 Schäden

Entstehen bei der Reinigung Schäden am Eigentum des Auftraggebers, seiner Mitarbeiter oder Besucher, so werden diese unmittelbar dem standortverantwortlichen Beauftragten des Auftraggebers gemeldet. Entsprechendes gilt bei der Aufdeckung von Schäden.

3.9.2 Beendigung der Reinigungsarbeiten

Offene Fenster und Türen werden nach der Reinigung durch das Reinigungspersonal geschlossen. Waren Türen verschlossen, so sind diese nach erfolgter Reinigung wieder zu verschließen. Besonderer Wert ist hierbei in der Spätreinigung auf Außentüren und Fenster zu legen, sodass das zu reinigende Gebäude nach Betriebsschluss nicht von betriebsfremden Personen unbemerkt betreten werden kann.

3.9.3 Brandschutz

Brandschutztüren dürfen nicht aufgestellt werden.

Fluchtwege dürfen nicht versperrt werden.

3.9.4 Verkehrssicherheit

Während der Reinigung geht die Verkehrssicherungspflicht auf den Auftragnehmer über. Die Verkehrssicherungspflichten werden eingehalten.

3.9.5 Sonstiges

Sichtbares Spinnengewebe wird im Bedarfsfall mit einem Trockensauger (Staubsauger) oder einem Besen beseitigt, sodass die zu reinigenden Räume, Flure und Treppenhäuser frei von Spinnengewebe sind.

Prospekte und Zeitschriften in dafür vorgesehenen Ständern in Gängen, Fluren und Aufenthaltsräumen werden vom zuständigen Reinigungspersonal regelmäßig geordnet und sortiert, sodass die Ständer einen ordentlichen Eindruck vermitteln.