

Kontrolldossier

Arbeitsplatzberechnung für Gemeinde Wünnewil-Flamatt 3184 Wünnewil

Berechnungs-Nr. 14797
Erhebung 03.03.2023
Erstellt 31.03.2023

Erstellt im Auftrag von

Bewerter

toolsuisse AG
Lindenhausstrasse 7
CH-6005 Luzern
Tel: 041 310 09 09








Auswerter

toolsuisse AG
Lindenhausstrasse 7
CH-6005 Luzern
Tel: 041 310 09 09

Inhaltsverzeichnis

1	Deckblatt
2	Inhaltsverzeichnis
3	Übersicht Jahresaufwände
4	Pensen grob
6	Pensen fein
8	Erfassungsbogen
18	Pflichtenheft
25	Raumpositionen-Matrix

Übersicht Jahresaufwände





		Wochenreinigung							Grundreinigung					
		Gebäude			Umgebung									
		F MESS	A WO 1	A WO 2	F MESS	A WO 1	A WO 2	A WO	F MESS	□	A GR	A OR	Anz. Wochen	
		[m ²]	[h]	[h]	[m ²]	[h]	[h]	[h]	[m ²]		[h]	[4.0%]	A WO 1	A WO 2
	Gemeindeverwaltung Hauptgebäude	2'111	12.21	-			-		1'474	~ 0.091	133.68	5.35	52	0
	Nebengebäude Gemeindeverwaltung	274	3.18	-			-		246	~ 0.156	38.32	1.53	52	0
	Riederschulhaus	230	0.53						19	~ 0.120	2.24	0.09	40	7
	Musikhaus	202	2.03						160	~ 0.152	24.34	0.97	40	7
	Aussenanlage			-	4'092	7.16	-			~			52	0
	Spezialarbeiten			-			-	7.54		~			52	0
	Nebenarbeiten & Organ. ¹⁾	16%						2.70					52	0
= Total andere Werte		2'817			4'092				1'899	~ 0.105				
= Total Woche			17.35	-		7.16	-	10.24					34.76	-
= Total Jahr			902.31			372.45		532.59			198.58	7.94	1'807.35	206.52





F MESS	gemessene Grundrissfläche von Gebäudeteilen
F MESS	gemessene Grundrissfläche von Umgebung
F MESS	Grundrissfläche von Objekte, welche grundgereinigt werden





A WO 1	A WO 1	Aufwand Wochenreinigung während Betrieb
A WO 2	A WO 2	Aufwand Wochenreinigung während Ferienbetrieb
A GR		Aufwand für Grundreinigung
□		durchschnittlicher Grundreinigungsfaktor
A OR		Aufwand für Organisation der Grundreinigung





1) Nebenarbeit & Organisation: Die Räume, welche im Erfassungsbogen unter der Spalte NA (Nebenarbeit) mit ✓ markiert sind, beeinflussen den Aufwand für Nebenarbeiten. Weitere Informationen finden Sie im Pflichtenheft.





Pensen grob

Unterhaltsreinigung [ohne Ferien- und Feiertage]	Ø Woche	pro Jahr
Anzahl Wochen		52
Anzahl Wochenstunden		42
Anstellungsverhältnis		41%
Soll-Stunden ¹⁾		902.31 h
Kapazität ²⁾		902.31 h
 Wochenreinigung Gebäude		902.31 h
 Wochenreinigung Aussenanlage		
 Nebenarbeiten		
 Spezialarbeiten		
= Total (Wochenreinigung)		902.31 h
= Total (Aufwand)	17.35 h	902.31 h

	während Betrieb ⁵⁾		während Ferienbetrieb ⁶⁾		Total
Grundreinigung [ohne Ferien- und Feiertage]	Ø Woche	pro Jahr	Ø Woche	pro Jahr	
Anzahl Wochen		52		-	52
Anzahl Wochenstunden		42		42	42
Anstellungsverhältnis					9%
Soll-Stunden ¹⁾				206.52 h	206.52 h
Kapazität ²⁾				206.52 h	206.52 h
 Wochenreinigung Gebäude					
 Wochenreinigung Aussenanlage					
 Nebenarbeiten					
 Spezialarbeiten					
= Total (Wochenreinigung)					
Grundreinigung				198.58 h	
Organisation Grundreinigung				7.94 h	206.52 h
= Total (Aufwand)			-	206.52 h	206.52 h

Nebenarbeiten [ohne Ferien- und Feiertage]	Ø Woche	pro Jahr
Anzahl Wochen		52
Anzahl Wochenstunden		42
Anstellungsverhältnis		6%
Soll-Stunden ¹⁾		140.31 h
Kapazität ²⁾		140.31 h
 Wochenreinigung Gebäude		
 Wochenreinigung Aussenanlage		
 Nebenarbeiten		140.31 h
 Spezialarbeiten		
= Total (Wochenreinigung)		140.31 h
= Total (Aufwand)	2.70 h	140.31 h

Aussenanlage [ohne Ferien- und Feiertage]	Ø Woche	pro Jahr
Anzahl Wochen		52
Anzahl Wochenstunden		42
Anstellungsverhältnis		17%
Soll-Stunden ¹⁾		372.45 h
Kapazität ²⁾		372.45 h
 Wochenreinigung Gebäude		
 Wochenreinigung Aussenanlage		372.45 h
 Nebenarbeiten		
 Spezialarbeiten		
= Total (Wochenreinigung)		372.45 h
= Total (Aufwand)	7.16 h	372.45 h

Spezialarbeiten [ohne Ferien- und Feiertage]	Ø Woche	pro Jahr
Anzahl Wochen		52
Anzahl Wochenstunden		42
Anstellungsverhältnis		18%
Soll-Stunden ¹⁾		392.28 h
Kapazität ²⁾		392.28 h
 Wochenreinigung Gebäude		
 Wochenreinigung Aussenanlage		
 Nebenarbeiten		
 Spezialarbeiten		392.28 h
= Total (Wochenreinigung)		392.28 h
= Total (Aufwand)	7.54 h	392.28 h

Erklärungen

- 1) Die Soll-Stunden ergeben sich aus 'Anzahl Wochen' x 'Anzahl Wochenstunden'. Falls 'während Betrieb' nicht der gleiche Auslastungsgrad wie während 'Ferienbetrieb' vorliegt, so gelten die Soll-Stunden während dem Jahr als Richtwert.
- 2) Die Kapazität ergibt sich aus 'Soll-Stunden' abzüglich 'Ferien- und Feiertagsstunden'.
- 3) Die Ferien werden anteilmässig zum Anstellungsgrad berechnet.
- 4) Die Feiertage müssen auf einen Werktag fallen.
- 5) Während des Betriebes werden die Wochenreinigung (innen & aussen), Nebenarbeiten und Spezialarbeiten berücksichtigt.
- 6) Die Grundreinigung wird separat in der Spalte Ferienbetrieb ausgewiesen.

Pensen fein

		normaler Betrieb			Ferienbetrieb u. Grundreinigung		
		W	A _{WO} [h]	A _{JA} [h]	NA _{JA} [h]	[h]	[h]
Unterhaltsreinigung [ohne Ferien- und Feiertage]							
1	<input type="checkbox"/> Gemeindeverwaltung Hauptgebäude	52	12.21	634.96			
2	<input type="checkbox"/> Nebengebäude Gemeindeverwaltung	52	3.18	165.12			
3	<input type="checkbox"/> Riedoschulhaus	40	0.53	21.03			
4	<input type="checkbox"/> Musikhaus	40	2.03	81.20			
= Total Wochenaufwand			17.35		0		= 17.35 Std.
= Total Jahresaufwand				902.31			= 902.31 Std.

		normaler Betrieb			Ferienbetrieb u. Grundreinigung		
		W	A _{WO} [h]	A _{JA} [h]	NA _{JA} [h]	W	A _{WO} [h]
						A _{JA} [h]	A _{GR-OR} [h]
Grundreinigung [ohne Ferien- und Feiertage]							
1	<input type="checkbox"/> Gemeindeverwaltung Hauptgebäude					133.68	5.35
2	<input type="checkbox"/> Nebengebäude Gemeindeverwaltung					38.32	1.53
3	<input type="checkbox"/> Riedoschulhaus				7	0.32	2.24
4	<input type="checkbox"/> Musikhaus				7	3.48	0.97
= Total Wochenaufwand			0	0			= 3.97 Std.
= Total Jahresaufwand						198.58	7.94

		normaler Betrieb			Ferienbetrieb u. Grundreinigung		
		W	A _{WO} [h]	A _{JA} [h]	NA _{JA} [h]	[h]	[h]
Nebenarbeiten [ohne Ferien- und Feiertage]							
1	<input type="checkbox"/> Gemeindeverwaltung Hauptgebäude			97.99			
2	<input type="checkbox"/> Nebengebäude Gemeindeverwaltung			26.13			
3	<input type="checkbox"/> Riedoschulhaus			3.33			
4	<input type="checkbox"/> Musikhaus			12.86			
= Total Wochenaufwand			0	2.70			= 2.70 Std.
= Total Jahresaufwand				140.31			= 140.31 Std.

		normaler Betrieb			Ferienbetrieb u. Grundreinigung		
		W	A _{WO} [h]	A _{JA} [h]	NA _{JA} [h]	[h]	[h]
Aussenanlage [ohne Ferien- und Feiertage]							
5	<input checked="" type="checkbox"/> Aussenanlage	52	7.16	372.45			
= Total Wochenaufwand			7.16		0		= 7.16 Std.
= Total Jahresaufwand				372.45			= 372.45 Std.

		normaler Betrieb			Ferienbetrieb u. Grundreinigung		
		W	A _{WO} [h]	A _{JA} [h]	NA _{JA} [h]	[h]	[h]
Spezialarbeiten [ohne Ferien- und Feiertage]							
6	<input checked="" type="checkbox"/> Spezialarbeiten	52	7.54	392.28			
= Total Wochenaufwand			7.54		0		= 7.54 Std.
= Total Jahresaufwand				392.28			= 392.28 Std.

































Abkürzungen Titel






























W	Anzahl Wochen
A _{WO}	Aufwand pro Woche
A _{JA}	Aufwand pro Jahr
A _{GR-OR}	Aufwand für die Organisation der Grundreinigung pro Jahr
NA _{JA}	Aufwand für Nebenarbeiten pro Jahr


























Erfassungsbogen

Gemeindeverwaltung

Gemeindeverwaltung			Ausmasse				während des Betriebs				während des Ferienbetriebs				BBPHMBemerkungen			
			L	B	F _{MESS}	N	I	W	F _{WI}	A _{WO}	A _{GR}	I	W	F _{WI}				
Nr.	Art	Bezeichnung	[m]	[m]	[m ²]			[m ²]	[h]		[h]		[m ²]	[h]				
1		Gemeindeverwaltung Hauptgebäude			2'110.52			52	2'442.15	12.21		133.68						Fensterreinigung 1xJ
1.1		1. OG			662.69			52	1'633.20	8.17		76.74						
1.1.1		Lüftungsraum			3.41		1xM	52	1.03	0.01						PLG	7	
1.1.2		WC-Damen			10.20	✓	5xW	52	162.18	0.81	0.16	1.63				PLG	10a	3WC, 2Lav
1.1.3		WC-Herren			10.20	✓	5xW	52	162.18	0.81	0.16	1.63				PLG	10a	1WC, 2Pis, 1Lav
1.1.4		Korridor <100 m2			12.20	✓	1xW	52	9.76	0.05	0.11	1.34				PLG	5	Fensterreinigung 2xJ
1.1.5		Glastüre zweiseitig	1.79	0.71	1.27	✓	1xW	52	4.19	0.02						GL	12	
1.1.6		Vitrine einseitig	1.54	1.50	2.31	✓	1xW	52	3.93	0.02						GL	13	
1.1.7		Glastüre zweiseitig	1.82	0.74	1.35	✓	1xW	52	4.44	0.02							12	Ausgang
1.1.8		Glastüre zweiseitig	1.19	0.96	1.14	✓	1xW	52	3.77	0.02						GL	12	zum Gang
1.1.9		Kopierraum			5.30	✓	1xW	52	8.48	0.04	0.13	0.69				PLG	1	
1.1.10		Büro Ammann			17.80	✓	1xW	52	44.50	0.22	0.13	2.31				TE	2	
1.1.11		Besprechung			17.10	✓	1xW	52	32.49	0.16	0.13	2.22				TE	1	
1.1.12		Büro Gemeindeschreibung Grossraum >20 m2			32.90	✓	1xW	52	62.51	0.31	0.13	4.28				TE	1	
1.1.13		Büro Baufachmann Grossraum >20 m2			23.10	✓	1xW	52	43.89	0.22	0.13	3.00				TE	1	
1.1.14		Büro Gemeindekanzlei Grossraum >20 m2			57.40	✓	1xW	52	109.06	0.55	0.13	7.46				TE	1	
1.1.15		Büro Bauamt Grossraum >20 m2			39.30	✓	1xW	52	74.67	0.37	0.13	5.11				TE	1	
1.1.16		4 x Glastüre Büros zweiseitig	2.11	0.74	6.25	✓	1xW	52	20.61	0.10						GL	12	
1.1.17		Korridor <100 m2			9.50	✓	1xW	52	7.60	0.04	0.11	1.05				PLG	5	
1.1.18		Glastüre Korridor zur Galerie zweiseitig	2.30	0.77	1.77	✓	1xW	52	5.84	0.03						GL	12	
1.1.19		Galerie			53.76	✓	1xW	52	86.02	0.43	0.11	5.91				KS	15	
1.1.20		3 x Glastüre Galerie zweiseitig	2.24	0.87	5.85	✓	1xW	52	19.29	0.10						GL	12	
1.1.21		6 x Glasfronten Galerie zweiseitig	2.24	1.00	13.44		1xW	52	44.35	0.22						GL	12	
1.1.22		6 x Vitrine einseitig	0.60	0.58	2.09	✓	1xW	52	3.55	0.02						GL	13	
1.1.23		Büro Gemeindekasse Grossraum			50.70	✓	1xW	52	96.33	0.48	0.13	6.59				TE	1	

		>20 m2														
1.1.24		EDV-Raum			26.10	√	1xW	52	65.25	0.33	0.13	3.39		TE	2	
1.1.25		Büro Gemeindekassier Grossraum >20 m2			25.40	√	1xW	52	48.26	0.24	0.13	3.30		TE	1	
1.1.26		Reserve			19.10	√	1xW	52	24.83	0.12	0.13	2.48		TE	7	
1.1.27		Vorraum Personal-, Aufenthalt- und Besprechung			5.80	√	1xW	52	8.12	0.04	0.13	0.75		PLG	5	Korr +0.6 inkl. Kochnische
1.1.28		Personal-, Aufenthalt- und Besprechung			23.90	√	1xW	52	45.41	0.23	0.13	3.11		TE	1	
1.1.29		WC			5.30	√	5xW	52	84.27	0.42	0.16	0.85		PLG	10a	1WC, 1Pis, 1Lav
1.1.30		Korridor <100 m2			17.90	√	1xW	52	14.32	0.07	0.11	1.97		PLG	5	
1.1.31		Glastüre Korridor zur Galerie zweiseitig	2.30	0.77	1.77	√	1xW	52	5.84	0.03				GL	12	
1.1.32		2 x Glastüren zweiseitig	2.28	0.98	4.47	√	1xW	52	14.75	0.07				GL	12	
1.1.33		Korridor <100 m2			18.10	√	5xW	52	43.44	0.22	0.11	1.99		PLG	5	
1.1.34		Büro Grossraum >20 m2			39.90	√	1xW	52	75.81	0.38	0.13	5.19		TE	1	
1.1.35		Büro Dienste für Senioren			29.90	√	1xW	52	56.81	0.28	0.13	3.89		TE	1	
1.1.36		5 x Glastüre von Büros zweiseitig	2.11	0.74	7.81	√	1xW	52	25.76	0.13				GL	12	
1.1.37		Büro GWA			52.77			52	103.22	0.52	0.13	5.79				
1.1.37.1		Büro GWA Grossraum >20 m2			28.80	√	1xW	52	54.72	0.27	0.13	3.74		TE	1	
1.1.37.2		Schalterraum			5.00	√	1xW	52	9.50	0.05	0.13	0.65		TE	1	
1.1.37.3		Schalter Glas zweiseitig	1.58	1.53	2.42		1xW	52	7.98	0.04				GL	12	
1.1.37.4		Warteraum	4.00	2.68	10.72	√	1xW	52	11.79	0.06	0.13	1.39		TE	5	
1.1.37.5		Glastüre zweiseitig	2.11	0.74	1.56	√	1xW	52	5.15	0.03				GL	12	
1.1.37.6		2 x Glasfronten zweiseitig	2.57	0.83	4.27		1xW	52	14.08	0.07				GL	12	
1.1.38		Treppe 1. OG - 2. OG			6.15			52	6.43	0.03		0.80				
1.1.38.1		Treppe			2.49	√	2xM	52	2.60	0.01	0.13	0.32		KS	3	
1.1.38.2		Podest			3.66	√	2xM	52	3.82	0.02	0.13	0.48		KS	3	
1.2		EG			662.92			52	607.11	3.04		36.39				
1.2.1		Küche zu MZWR			16.73	√	1xW	52	35.13	0.18	0.13	2.17		PLG	8	
1.2.2		2 x Glastüren zweiseitig	1.79	0.72	2.58	√	1xW	52	8.51	0.04				GL	12	
1.2.3		MAT. MAG. zu MZWR			22.38	√	1xW	52	22.38	0.11	0.13	2.91		PLG	7	
1.2.4		Sitzungszimmer			106.06	√	1xW	52	169.70	0.85	0.13	13.79		PLG	1	
1.2.5		Materialraum Sitzungszimmer			6.48	√	1xM	52	1.96	0.01				PLG	7	
1.2.6		Glastüre zweiseitig	1.79	0.72	1.29	√	1xW	52	4.25	0.02				GL	12	
1.2.7		Restaurant Extern			38.08	√		52							1	Vermietet
1.2.8		TEA-Room Extern			37.15	√		52							1	Vermietet

1.2.9		Vorraum			2.17	√	1xW	52	1.74	0.01	0.11	0.24	KS	5	
1.2.10		Glastüre zweiseitig	2.60	0.79	2.05	√	1xW	52	6.78	0.03			GL	12	
1.2.11		WC-Jordi Extern			6.19	√		52			0.02	0.12	PLG	10a	1WC, 1 Lav, Vermietet, FS 1xJ von Aussen
1.2.12		WC-Herren			6.08	√	5xW	52	96.67	0.48	0.16	0.97	PLG	10a	1WC, 1Lav
1.2.13		WC-Damen, IV			3.35	√	10xW	52	97.65	0.49	0.16	0.54	PLG	10a	1WC, 1Lav
1.2.14		Tel. Vorraum			2.90	√	1xW	52	2.32	0.01	0.11	0.32	KS	5	
1.2.15		Eingangshalle			67.17	√	1xW	52	73.89	0.37	0.11	7.39	KS	5	Korr +0.3 Viel Glas, Hohes Glas
1.2.16		Glastüre zweiseitig	3.11	2.50	7.78	√	1xW	52	25.66	0.13			GL	12	Haupteingang
1.2.17		4 x Glasfronten zweiseitig	2.66	0.97	10.32		1xM	52	10.30	0.05			GL	12	Haupteingang
1.2.18		4 x Vitrine einseitig	1.10	0.90	3.96	√	1xW	52	6.73	0.03			GL	13	Eingangshalle
1.2.19		2 x Glastüren zweiseitig	1.89	0.71	2.68	√	1xW	52	8.86	0.04			GL	12	Hintereingang
1.2.20		3 x Glasfronten zweiseitig	2.83	1.00	8.49		1xM	52	8.48	0.04			GL	12	Hintereingang
1.2.21		Disponibel 11 - 13 Extern			291.40	√		52			0.02	5.83		7	Vermietet, FS 1xJ von Aussen
1.2.22		Treppe EG - 1.OG			8.99			52	17.08	0.09	0.11	0.99			Eingangshalle
1.2.22.1		Treppe			3.21	√	1xW	52	6.10	0.03	0.11	0.35	NO	3	
1.2.22.2		Podest			2.57	√	1xW	52	4.88	0.02	0.11	0.28	NO	3	
1.2.22.3		Treppe			3.21	√	1xW	52	6.10	0.03	0.11	0.35	NO	3	
1.2.23		Treppe EG - 1. OG			8.64			52	9.03	0.05		1.12			
1.2.23.1		Treppe			2.49	√	2xM	52	2.60	0.01	0.13	0.32	KS	3	
1.2.23.2		Podest			3.66	√	2xM	52	3.82	0.02	0.13	0.48	KS	3	
1.2.23.3		Treppe			2.49	√	2xM	52	2.60	0.01	0.13	0.32	KS	3	
1.3		1. UG			779.67			52	190.02	0.95		20.54			
1.3.1		Glastüre zweiseitig	1.79	0.72	1.29	√	1xW	52	4.25	0.02			GL	12	Eingangstüre Ost
1.3.2		Korridor Ost <100 m2			16.75	√	2xM	52	7.37	0.04	0.11	1.84	BEG	5	
1.3.3		Lageraum Gemeinde			43.10	√	1xJ	52	1.88	0.01			BE	7	
1.3.4		Haustechnik / Heizung			48.00	√	1xJ	52	2.09	0.01			BE	7	
1.3.5		Gemeindearchiv			94.00	√		52					BEG	7	kein Aufwand
1.3.6		UV Elektro Gemeinde			5.60		1xJ	52	0.24	0.00			BE	7	
1.3.7		Keller Extern			18.10	√		52			0.02	0.36		7	Vermietet, FS 1xJ von Aussen

1.3.8		Keller Extern			20.50	√		52		0.02	0.41			7	Vermietet, FS 1xJ von Aussen
1.3.9		Glastüre zweiseitig	1.85	0.92	1.70	√	1xW	52	5.62	0.03			GL	12	zum Gang-West
1.3.10		HV + UV Elektro Elektro allg.			6.40		1xJ	52	0.28	0.00			BE	7	
1.3.11		Arbeitsraum Abwart			20.50	√	1xW	52	26.65	0.13	0.13	2.67	BE	7	
1.3.12		Mat. - Magazin Gemeinde Extern			63.00	√		52			0.02	1.26	BEG	7	Vermietet, FS 1xJ von Aussen
1.3.13		Velos / Mofas Extern			14.00	√		52			0.02	0.28	BEG	7	Vermietet, FS 1xJ von Aussen
1.3.14		Korridor Mitte <100 m2			23.90	√	2xM	52	10.52	0.05	0.11	2.63	BEG	5	
1.3.15		2 x Glastüren zweiseitig	1.79	0.72	2.58	√	1xW	52	8.51	0.04			GL	12	Eingangstüre Mitte
1.3.16		Glastüre zweiseitig	1.79	0.72	1.29	√	1xW	52	4.25	0.02			GL	12	Türe zum Gang West
1.3.17		Vorraum			15.80	√	2xM	52	9.56	0.05	0.11	1.74	BE	5	beim Lift
1.3.18		Aussengeräteraum Extern			9.00	√		52			0.02	0.18	BEG	7	Vermietet, FS 1xJ von Aussen
1.3.19		Containerraum			12.80	√	1xJ	52	0.56	0.00			BE	7	
1.3.20		Kellerräume Extern			72.30			52			0.02				Vermietet
1.3.20.1		Gang Extern			11.40	√		52					BEG	5	Vermietet
1.3.20.2		Keller 1-7 Extern			60.90	√		52					BEG	7	Vermietet
1.3.21		Korridor Mitte <100 m2			10.20	√	2xM	52	4.49	0.02	0.11	1.12	BEG	5	
1.3.22		Glastüre zweiseitig	1.79	0.72	1.29	√	1xW	52	4.25	0.02			GL	12	Türe zum Gang West
1.3.23		Lagerraum			3.40	√	1xM	52	1.34	0.01			BE	7	
1.3.24		Waschküche			10.00	√	1xW	52	21.00	0.11	0.09	0.90	BEG	8	keine FS
1.3.25		Trocknen 2			6.10	√	1xW	52	15.25	0.08	0.11	0.67	BEG	11a	FS nur von Aussen
1.3.26		Trocknen 1			10.00	√	1xW	52	25.00	0.13	0.11	1.10	BEG	11a	FS nur von Aussen
1.3.27		Disponibel 4-6 Extern			141.50	√		52					BEG	7	Vermietet
1.3.28		Korridor West <100 m2			16.75	√	2xM	52	10.13	0.05	0.11	1.84	BE	5	
1.3.29		Glastüre zweiseitig	1.79	0.72	1.29	√	1xW	52	4.25	0.02			GL	12	Eingangstüre West
1.3.30		Disponibel 2-3 Extern			37.20	√		52			0.02	0.74	BEG	7	Vermietet, FS 1xJ von Aussen

1.3.31	Disponibel 1 Extern			22.00	√	52			0.02	0.44		BEG	7	Vermietet, FS 1xJ von Aussen
1.3.32	Trafoaum Extern			12.50		52						BE	7	Aufwand Extern
1.3.33	Lift			2.40	√	1xW	52	7.44	0.04	0.20	0.48	NO	2	Korr +0.9
1.3.34	Treppe 1. UG - EG			14.44		52		15.09	0.08		1.88			
1.3.34.1	Treppe			5.07	√	2xM	52	5.30	0.03	0.13	0.66	KS	3	
1.3.34.2	Podest			4.30	√	2xM	52	4.49	0.02	0.13	0.56	KS	3	
1.3.34.3	Treppe			5.07	√	2xM	52	5.30	0.03	0.13	0.66	KS	3	
1.4	Lichtschächte Kontrolle & Reinigung			5.23		52		11.82	0.06					
1.4.1	Lichtschacht >1m2	1.90	0.60	1.14	√	1xJ	52	0.48	0.00				7c	
1.4.2	6 x Lichtschächte <1m2	1.42	0.48	4.09	√	4xJ	52	11.34	0.06				7b	
= Total				2'110.52				2'442.15	12.21		133.68			

Nebengebäude

Nebengebäude			Ausmasse				während des Betriebs					während des Ferienbetriebs					BBPHMBemerkungen			
			L [m]	B [m]	F _{MESS} [m²]	N	I	W	☉	F _{WI} [m²]	A _{WO} [h]	▣	A _{GR} [h]	I	W	☉				
Nr.	Art	Bezeichnung																		
2	▣	Nebengebäude Gemeindeverwaltung			274.40				52	635.06	3.18		38.32						Fensterreinigung 2xJ	
2.1	▣	1. OG			132.40				52	237.16	1.19		18.88							
2.1.1	▣	Korridor <100 m2			20.14	√	1xW	52	22.15	0.11	0.13	2.62					TE	5		
2.1.2	▣	Besprechung			26.30	√	1xW	52	49.97	0.25	0.16	4.21					TE	1		
2.1.3	▣	Gemeinderat			48.20	√	1xW	52	91.58	0.46	0.16	7.71					TE	1		
2.1.4	▣	Büro Grossraum >20 m2			26.30	√	1xW	52	49.97	0.25	0.16	4.21					TE	1		
2.1.5	▣	Elektrorum			2.00		1xJ	52	0.07	0.00							PLG	7		
2.1.6	▣	Reinigungsraum			3.40	√	1xW	52	3.40	0.02	0.04	0.14					PLG	7		
2.1.7	▣	3 x Glastüren zweiseitig	1.88	0.85	4.79	√	1xW	52	15.82	0.08							GL	12		
2.1.8	▣	Glastüre zweiseitig	1.79	0.71	1.27	√	1xW	52	4.19	0.02							GL	12		
2.2	▣	EG			142.00				52	397.91	1.99		19.44							
2.2.1	▣	Mehrzweckraum			121.50	√	2xW	52	346.28	1.73	0.16	19.44					TE	15		
2.2.2	▣	5 x Glastüren zweiseitig	1.83	1.48	13.54	√	1xW	52	44.69	0.22							GL	12		
2.2.3	▣	4 x Glasfronten zweiseitig	1.83	0.74	5.42		1xM	52	5.41	0.03							GL	12		
2.2.4	▣	3 x Glasfronten zweiseitig	1.83	0.28	1.54		1xM	52	1.53	0.01							GL	12		
= Total					274.40				635.06	3.18		38.32								

Riedschulhaus

Ausmasse

während des Betriebs

während des Ferienbetriebs

Nr.	Art	Bezeichnung	L [m]	B [m]	F _{MESS} [m ²]	N	I	W	F _{WI} [m ²]	A _{WO} [h]	A _{GR} [h]	I	W	F _{WI} [m ²]	A _{WO} [h]	BB	PH	M	Bemerkungen
3		Riedoschulhaus			230.14			40	104.68	0.52	2.24		7						ohne Grundreinigung, Fensterreinigung Extern
3.1		DG						40					7						Extern
3.2		1. OG						40					7						Extern
3.3		EG			105.56			40	32.80	0.16			7						
3.3.1		Eingang			4.97	✓	2xM	40	3.01	0.02			7			TZ	5		
3.3.2		Glastüre	1.04	0.67	0.70	✓	2xM	40	1.26	0.01			7			GL	12		
3.3.3		2 x Glasfronten zweiseitig	1.64	0.31	1.02		1xM	40	1.02	0.01			7			GL	12		
3.3.4		WC-Vorraum			3.85	✓	2xM	40	2.33	0.01			7			PLG	5		Korr +0.3 1Lav
3.3.5		WC-Anlage			2.96	✓	2xM	40	8.63	0.04			7			PLG	10a		2WC
3.3.6		Bibliothek Unterhalt Extern			72.70	✓		40					7			NO	1		Extern
3.3.7		Hintereingang			5.74	✓	2xM	40	2.52	0.01			7			PVC	5		
3.3.8		Glastüre zweiseitig	1.34	0.59	0.79	✓	2xM	40	1.43	0.01			7			GL	12		
3.3.9		Korridor überstellt			12.16	✓	2xM	40	11.37	0.06			7			TZ	4		
3.3.10		Glastüre zweiseitig	0.83	0.81	0.67	✓	2xM	40	1.22	0.01			7			GL	12		
3.4		1. UG			104.06			40	70.31	0.35			7						
3.4.1		Treppe 1. UG - EG			7.46			40	7.80	0.04			7						
3.4.1.1		Treppe			2.11	✓	2xM	40	2.20	0.01			7			PVC	3		
3.4.1.2		Podest			3.24	✓	2xM	40	3.39	0.02			7			PVC	3		
3.4.1.3		Treppe			2.11	✓	2xM	40	2.20	0.01			7			PVC	3		
3.4.2		Glastüre zweiseitig	0.83	0.81	0.67	✓	2xM	40	1.22	0.01			7			GL	12		
3.4.3		Korridor <100 m2			9.07	✓	2xM	40	3.99	0.02			7			PVC	5		
3.4.4		Keller Extern			9.10	✓		40					7				7		Mieter
3.4.5		Heizraum Extern			9.11			40					7			TE	7		Mieter
3.4.6		Tankraum			4.25	✓		40					7				7		kein Aufwand
3.4.7		Nebenraum			11.04	✓	2xM	40	9.72	0.05			7			NO	1		
3.4.8		Glastüre zweiseitig	0.83	0.81	0.67	✓	2xM	40	1.22	0.01			7			GL	12		
3.4.9		Mehrzweckraum			52.69	✓	2xM	40	46.37	0.23			7			NO	15		
3.5		Lichtschächte Kontrolle & Reinigung			1.87			52	1.57	0.01									
3.5.1		3 x Lichtschächte <1m2	1.18	0.53	1.87	✓	1xJ	52	1.57	0.01							7b		
3.6		Lamellenstoren Kontrolle & Reinigung			18.65			40			2.24		7						
3.6.1		4 x Lamellenstoren	1.88	1.86	13.99	✓	1xJ	40			0.12	1.68	7				60		

3.6.2	2 x Lamellenstoren	1.88	1.24	4.66	√	1xJ	40	0.12	0.56	7	60
= Total		230.14		104.68		0.52		2.24			

Musikhaus			Ausmasse		während des Betriebs						während des Ferienbetriebs						BB	PH	M	Bemerkungen
			L [m]	B [m]	F _{MESS} [m ²]	N	I	W	●	F _{WI} [m ²]	A _{WO} [h]	■	A _{GR} [h]	I	W	●				
Nr.	Art	Bezeichnung																		
4	■	Musikhaus			201.91				40	405.98	2.03		24.34		7			Fensterreinigung 2xJ inkl. mit Sprossen		
4.1	■	1. OG			81.17				40	173.17	0.87		12.67		7					
4.1.1	■	Galerie			3.37	✓	1xW	40	5.39	0.03	0.11	0.37		7			KS	15		
4.1.2	■	Korridor <100 m2			9.38	✓	1xW	40	10.32	0.05	0.13	1.22		7			PLR	5		
4.1.3	■	Glasfront zweiseitig	1.29	0.23	0.30		1xM	40	0.30	0.00				7			GL	12		
4.1.4	■	Vorraum			9.38	✓	1xW	40	10.32	0.05	0.13	1.22		7			PLR	5		
4.1.5	■	Musikzimmer 3			12.70	✓	1xW	40	31.75	0.16	0.17	2.16		7			TE	2	mit Sprossen	
4.1.6	■	Musikzimmer 2			33.26	✓	1xW	40	83.15	0.42	0.17	5.65		7			TE	2	mit Sprossen (West Seite)	
4.1.7	■	Musikzimmer 1			12.78	✓	1xW	40	31.95	0.16	0.16	2.04		7			TE	2		
4.2	■	EG			87.40				40	221.90	1.11		11.68		7					
4.2.1	■	Glastüre zweiseitig	1.97	0.84	1.65	✓	1xW	40	5.46	0.03				7			GL	12		
4.2.2	■	Glasfront zweiseitig	1.97	0.84	1.65		1xM	40	1.65	0.01				7			GL	12		
4.2.3	■	Eingang			3.00	✓	1xW	40	3.30	0.02	0.13	0.39		7			TE	5		
4.2.4	■	Treppe zum Gang			1.07	✓	1xW	40	2.03	0.01	0.11	0.12		7			KS	3		
4.2.5	■	Treppe EG - 1. OG			2.50	✓	1xW	40	4.75	0.02	0.11	0.28		7			KS	3		
4.2.6	■	Korridor <100 m2			10.71	✓	1xW	40	8.57	0.04	0.11	1.18		7			KS	5		
4.2.7	■	Glastüre zweiseitig	1.97	0.84	1.65	✓	1xW	40	5.46	0.03				7			GL	12		
4.2.8	■	2 x Glasfronten zweiseitig	2.00	0.31	1.24		1xM	40	1.24	0.01				7			GL	12		
4.2.9	■	Vorraum			8.74	✓	1xW	40	9.61	0.05	0.11	0.96		7			PLR	5		
4.2.10	■	WC >3m2, Vollreinigung			6.70	✓	1xW	40	58.96	0.29	0.18	1.21		7			PLR	10c	1WC, 1Lav, FS mit Sprossen	
4.2.11	■	Musikzimmer 3 Mozart			15.16	✓	1xW	40	37.90	0.19	0.17	2.58		7			TE	2	FS mit Sprossen	
4.2.12	■	Glastüre zweiseitig	1.75	0.76	1.33	✓	1xW	40	4.39	0.02				7			GL	12		
4.2.13	■	Musikzimmer 2			19.75	✓	1xW	40	49.38	0.25	0.16	3.16		7			TE	2		
4.2.14	■	Sekretariat			11.31	✓	1xW	40	28.28	0.14	0.16	1.81		7			TE	2		
4.2.15	■	Glasfront zweiseitig	1.14	0.81	0.92		1xM	40	0.92	0.00				7			GL	12		
4.3	■	1. UG			33.35				40	10.91	0.05			7						
4.3.1	■	Gewölbekeller			30.31	✓	1xM	40	9.17	0.05				7			BEG	7		

4.3.2	Treppe	3.04	√	1xM	40	1.74	0.01	7	BEG	3
= Total		201.91				405.98	2.03	24.34		

Aussenanlage			Ausmasse			während des Betriebs					während des Ferienbetriebs					BB	PH	M	Bemerkungen
Nr.	Art	Bezeichnung	L [m]	B [m]	F _{MESS} [m ²]	N	I	W	F _{WI} [m ²]	A _{WO} [h]	A _{GR} [h]	I	W	F _{WI} [m ²]	A _{WO} [h]				
5		Aussenanlage			4'092.09			52	1'432.50	7.16									
5.1		Parkplatz 1 S-KSM 060 cm/W-Hand			73.30			52	25.66	0.13							AS		
5.2		Zierhecke 2 1 x Jh.mit schneiden/ <1.5 m	19.30	3.20	61.76			52	15.44	0.08									L: 19.3m, B: 0.8m, H: 1.2m
5.3		Kiesplatz 3 S-Hand/W-			61.20			52	18.36	0.09							KI		
5.4		Sitzbank 4			5.00			52	0.75	0.00							HO		
5.5		Naturhecke 5			10.80			52	2.16	0.01									
5.6		Pausenplatz 6 S-KSM 060 cm/W-Hand			976.20			52	341.67	1.71							AS		
5.7		Kiesplatz 7 S-Hand/W-			69.60			52	20.88	0.10							KI		
5.8		Sitzbank 8			5.10			52	0.77	0.00							HO		
5.9		Pflastersteine 9 S-Hand/W-			28.50			52	8.55	0.04							PF		
5.10		Rabatten/Naturhecke 10 mit Schneiden			7.30			52	2.56	0.01									
5.11		Aussentreppe 11 S-Hand/W-Hand			4.30			52	3.87	0.02							BE		
5.12		Zierhecke (einseitig) 12 1 x Jh.mit schneiden/ <1.5 m	10.30	1.56	16.07			52	4.02	0.02									L: 10.30m, B: 0.36m, H: 1.2m
5.13		Gedeckter Vorplatz 13			11.10			52	7.22	0.04							AS		
5.14		Gedeckter Vorplatz 14			110.40			52	71.76	0.36							AS		
5.15		Hartplatz 15 S-KSM 060 cm/W-			87.70			52	17.54	0.09							AS		
5.16		Gehweg 16 S-KSM 060 cm/W-Hand			22.80			52	7.98	0.04							AS		
5.17		Aussentreppe 17 S-Hand/W-Hand			12.90			52	11.61	0.06							STA		
5.18		Gedeckter Vorplatz 18			109.60			52	71.24	0.36							PLR		
5.19		Bollensteine 19			120.10			52	18.02	0.09							BS		
5.20		Containerplatz 20			15.40			52	4.62	0.02							PLR		
5.21		Gedeckter Parkplatz 21			120.50			52	78.33	0.39							AS		
5.22		Aussentreppe 22 S-Hand/W-Hand			9.10			52	8.19	0.04							AS		
5.23		Parkplatz 23 S-KSM 060 cm/W-Hand			326.10			52	114.14	0.57							AS		
5.24		Zufahrt 24 S-KSM 060 cm/W-Hand			563.50			52	197.23	0.99							AS		

5.25		Parkplatz 25 S-KSM 060 cm/W-Hand	406.70	52	142.35	0.71		RAS
5.26		Aussentreppe 26 S-Hand/W-Hand	4.30	52	3.87	0.02		AS
5.27		Naturhecke/Holzschnitzel 27	20.90	52	9.41	0.05		HO
5.28		Hartplatz 28 S-KSM 060 cm/W-Hand	17.10	52	5.99	0.03		PLR
5.29		Aussentreppe 29 S-Hand/W-Hand	5.50	52	4.95	0.02		STA
5.30		Hartplatz 30 S-Hand/W-Hand	9.40	52	4.23	0.02		BE
5.31		Kiesplatz 31 S-Hand/W-	28.80	52	8.64	0.04		KI
5.32		Festtisch 32	3.50	52	0.53	0.00		HO
5.33		Aussentreppe 33 S-Hand/W-Hand	5.30	52	4.77	0.02		AS
5.34		Gehweg 34 S-KSM 060 cm/W-Hand	36.40	52	12.74	0.06		AS
5.35		Rasen 35 Schnittbreite 50 cm, 15x pro Jahr	170.20	52	24.17	0.12		RA
5.36		Naturhecke 36	5.20	52	1.04	0.01		
5.37		Rasen 37 Schnittbreite 50 cm, 15x pro Jahr	15.80	52	2.24	0.01		RA
5.38		Aussentreppe 38 S-Hand/W-Hand	7.60	52	6.84	0.03		BE
5.39		Gehweg 39 S-KSM 060 cm/W-Hand	352.76	52	123.47	0.62		AS
5.40		Rasen 40 Schnittbreite 50 cm, 15x pro Jahr	52.10	52	7.40	0.04		RA
5.41		Rasen 41 Schnittbreite 50 cm, 15x pro Jahr	122.20	52	17.35	0.09		RA
= Total			4'092.09		1'432.50	7.16		

Spezialarbeiten

Nr.	Art	Bezeichnung	Ausmasse			N	während des Betriebs					A _{GR} [h]	während des Ferienbetriebs					BB	PH	M	Bemerkungen
			L [m]	B [m]	F _{MESS} [m ²]		I	W	●	F _{WI} [m ²]	A _{WO} [h]		I	W	●	F _{WI} [m ²]	A _{WO} [h]				
6		Spezialarbeiten						52			7.54										
6.1		Integralles Facility Management						52			6.21										
6.1.1		Sitzungen						52			0.07										alle 14 Tage à 1h
6.1.2		Mitarbeiter qualigespräch mit Liegenschaftsverwalter						52			0.04										2h pro Jahr
6.1.3		Weiterbildungen / Kurse						52			0.16										1Tag pro Jahr
6.1.4		Grossanlässe Vor- und Nachbereitung						52			2.50										1x pro Woche à 2.5h
6.1.5		Kleinanlässe Vor- und Nachbereitung						52			1.00										2x pro Woche à 30min
6.1.6		Wäsche waschen inkl. Gletten						52			1.62										7h pro Monat

6.1.7	T	Verbrauchsmaterial Bestellungen & Bewirtschaftung	52	0.17	1x pro Monat à 45min
6.1.8	T	Lift umschalten	52	0.42	5min pro Tag
6.1.9	T	zusätzlicher Aufwand Küche Grundreinigung	52	0.23	12h pro Jahr
6.2	T	Infrastrukturelles Facility Management	52	1.08	
6.2.1	T	Recycling PET, Karton, Papier	52	0.50	30min pro Woche
6.2.2	T	Littering Fötzeln	52	0.50	30min pro Woche
6.2.3	T	Dachrinne Kontrolle & Reinigung	52	0.08	2x pro Jahr à 2h
6.3	T	Technisches Facility Management	52	0.26	
6.3.1	T	Heizung Betreuung & Kontrolle	52	0.25	15min pro Woche
6.3.2	T	Wasser Filter	52	0.01	30min pro Jahr
6.4	T	Kaufmännisches Facility Management	52		
= Total				7.54	

Abkürzungen Titel

L Länge
B Breite
F_{MESS} gemessene Fläche
N Nebenarbeiten
I Intervall
● Faktor Wochenreinigung
W Anz. Wochen / Jahr
F_{WI} Wisch-Fläche
A_{WO} Aufwand für Wochenreinigung / Woche
■ Faktor Grundreinigung
A_{GR} Aufwand für Grundreinigung / Jahr
BB Bodenbelag
PH Pflichtenheft
M Maschine

Abkürzungen Bodenbeläge

AS Asphalt
BE Beton roh
BEG Beton gestrichen
BS Bollensteine
GL Glas
HO Holz
KI Kies
KS Kunststein
NO Novillon
PF Pflasterung
PLG Platten (glatt)
PLR Platten (rauh)
PVC PVC
RA Rasen
RAS Rasengittersteine
STA Stahl
TE Textil
TZ Terazzo

Abkürzungen Sommer- / Winterdienst

S- = kein Sommerdienst
W- = kein Winterdienst
KSM = Kehrsaugmaschine
z.B. S-Hand/W-Maschine = d.h. Sommer von Hand wischen / Winterdienst mit Maschine

Abkürzungen allgemeine

Korr +/- = Korrekturwerte von -0.6 bis +0.9 (situativ bedingt)

Pflichtenheft

1. Unterhaltsreinigung

Die Berechnung der Unterhaltsreinigung, welche die **Wochenreinigung von Gebäuden** und die Pflege der **Aussenanlage** vereint, fundiert auf den Berechnungsgrundlagen der toolsuisse AG.

A. Wochenreinigung der Gebäude

Jeder Raum beinhaltet spezielle Reinigungsanforderungen. Auf dem **Erfassungsbogen** ist jeweils in der Spalte PH (Abkürzung für Pflichtenheft) eine Nummer angegeben. Diese Nummer verweist auf die **Matrix** auf der letzten Seite des Dokuments.

Die Raumpositionen-Matrix (siehe letzte Seite im Dossier) ist ebenfalls Bestandteil des Pflichtenhefts für das Hauswartpersonal.

B. Pflege der Aussenanlage

Es gilt der Grundsatz

„Das Hauswartpersonal soll die Aussenanlage bei Bedarf pflegen, so dass sich die Anlage in optimalem Zustand präsentiert. (Im Durchschnitt sind die Anlagenteile 1x pro Woche zu reinigen/warten).“

Folgende Aufgaben sind in den Unterhaltsaufwandsstunden enthalten:

1. Die **Rasenflächen** sind im Schnitt stets kurz zu halten, zu düngen, zu bewässern und das Rasenschnittgut ist zu entfernen. Kleinere Rasenschäden sind wieder in Stand zu stellen. Ist die Rasenfläche in starker Hanglage, oder sind viele Sträucher, Bäume, Spielgeräte oder kleine Flächen vorhanden, bzw. für Grossmäher nicht zugänglich, so sind diese Rasenflächen mit Kleinmäher der vorhandenen Schnittbreite berechnet. ► circa 26 Schnitte pro Jahr (oder 15 Schnitte). Siehe im Detail im Erfassungsbogen.
2. **Natur- oder Heuwiesen.** Es wird zwischen H = Handmähen mit Sense, Motorsense und M = Motormäher unterschieden.
3. Bei **Rabatten** wird zwischen normalen Rabatten mit oder ohne Schneiden der Bodendecker sowie Rosen- und Weichflossrabatten unterschieden. Jede Art hat einen speziellen Faktor.
4. Bei **Zierhecken** wurde das Mass der geschnittenen Fläche (2xHöhe' + 1xBreite') x Länge aufgenommen.
5. Bei **Naturhecken** beinhaltet der Faktor das Auslichten der Sträucher und bei Bedarf das Schneiden bis auf den Stock.
6. Bei allen **Hartplätzen** ist die Pflege nach Bedarf, das heisst, die Flächen sind stets sauber und gepflegt zu halten. Während dem Winter ist der Schnee so zu räumen, dass alle Wege und Zufahrten zugänglich sind. Exponierte Stellen sind bei Glatteisgefahr zu salzen.
7. **Kies- und Sandplätze** sollen nach Bedarf mit dem Recher gesäubert werden.
8. Das heruntergefallene **Laub** soll regelmässig zusammen genommen und entsorgt werden.
9. **Sträucher und Bäume** bis drei Meter Höhe sollen nach Bedarf geschnitten werden. Ab drei Meter ist gemäss SUVA-Verordnung ein Fachmann zu beauftragen.
10. **Gartenhilfsmittel** und **-maschinen** sollen nach dem Gebrauch fachmännisch gereinigt und gewartet werden.
11. Die **Schneeräumung** ist im Erfassungsbogen in der Spalte 'Bemerkung' mit W-Hand oder W-Maschine erwähnt. W- bedeutet kein Winterdienst!

2. Grundreinigung

A. Ablauf

1. Hilfsmittel organisieren und Einsatzplanung koordinieren
2. Mobiliar wegräumen und reinigen
3. Böden, Türen, Decken, Lampen, Fensterrahmen und -gläser, Wänden und Schränken reinigen.
4. Schutzbehandlung (falls erwähnt) auftragen
5. Textilbeläge sprühextrahieren (nur alle vier Jahre)
6. Nachkontrolle
7. Pflege von Reinigungsmaschinen und Geräten

ACHTUNG

8. Die Grundreinigung der Schulküchen und Hauswirtschaftsräume sowie der Werkstätten und dergleichen (inkl. Materialräume) beschränkt sich auf Fronten, Fenster und Böden.
9. Die Schulbänke von Klassenzimmern werden nur in der Hauptreinigung gereinigt.
10. Die Innenreinigung von Schränken sowie Reinigung von Spielgeräten/Spielzeug in Kindergärten ist nicht Sache des Hauswerts.

B. Zwischenreinigung

1. Gründliche Reinigung der Böden (ohne Schutzbehandlung) und Türen
2. Gehspuren mit Schutzbehandlung auffrischen (ohne Mobiliarverschiebung)
3. Falls erforderlich ein- oder zweimalige Fensterreinigung

C. Bodenbehandlung

Bodenbeläge werden nach unterschiedlichen Verfahren grundgereinigt.

Belagsart	Pflegeverfahren
1. Textil, Kugelgarn	falls erforderlich shampoonieren / extrahieren
2. Linoleum, PVC	falls erforderlich schutzbehandeln
3. Laminat, Parkett	falls erforderlich schutzbehandeln
4. Kunststein u.a.	keine Schutzbehandlung

D. Faktorerklärung

Die Faktoren (siehe Erfassungsbogen unter Spalte GR) für diese Liegenschaft sind:

Wert	Inhalt
0.19	eine Grundreinigung, zwei Fensterreinigungen, mit Bodenschutzbehandlung
0.16	eine Grundreinigung, zwei Fensterreinigungen, ohne Bodenschutzbehandlung
0.13	eine Grundreinigung, eine Fensterreinigung, ohne Bodenschutzbehandlung (<u>Verkehrsflächen</u>)

Faktoren für Storenreinigung

Wert	Inhalt
0.12	1x pro Jahr reinigen (Fensterhöhe <u>bis</u> 3.50 m)

3. Nebenarbeiten & Organisation

Nachfolgend finden Sie die Checkliste, welche den Zuständigkeitsbereich des Hauswartpersonals bezüglich Nebenarbeiten eingrenzt.

A. Checkliste

Damit die toolsuisse AG ein möglichst exaktes Abbild der Nebenarbeiten erhalten hat, hatte sich der Auftraggeber verpflichtet, in Zusammenarbeit mit dem Hauswartpersonal den Zuständigkeitsbereich mittels folgender Checkliste ein zu grenzen. Den exakten Prozentsatz sehen Sie im Dossier unter dem Kapitel Jahresübersicht.

(⇒ bedeutet = Hauswart ist zuständig)

ALLGEMEINE AUFGABEN	Bemerkungen
- Öffnen/Schliessen der Anlage	
- Fenster- und Lichterkontrolle	
- Führen der Schlüssel- und Inventarkontrolle	
- Betreuung Fundgegenstände	
- Auskunftserteilung an (Verwaltung, Personal, Besucher)	
KAUFMÄNNISCHE AUFGABEN	
- Betreuung, Instruktion, Kontrolle und evtl. Abrechnung des Teilzeitpersonals	
- Verbrauchskontrolle der Energie und Hilfsmaterialien, Rapport- & Rechnungskontrolle	
- Budgetierungen für Ersatzanschaffungen und Reparaturen	
- Schadenmeldungen (Verursacher/Versicherungen)	
KLEINERE HANDWERKLICHE AUFGABEN	
- Reparaturen an Schliesseinrichtungen	
- Reparaturen an sanitären Einrichtungen	
- Reparaturen an Heizungseinrichtungen	
- Mobiliarreparaturen	

- Auswechseln von Beleuchtungskörpern, Sicherungen, Schalter- und Steckdosenabdeckungen
- Handwerkerabwicklungen bei komplizierten Reparaturen
- Gerätereparaturen und Maschinenpflege (ausser Servicearbeiten)

AUFGABEN bei NEUBAUTEN

- Beisein bei Gebäudeabnahme

AUFGABEN bei MIETWOHNUNGEN

- Kleinreparaturen bei Mieterwechsel ausführen
- Wohnungen abnehmen & übergeben
- Wohnungen an Interessenten zeigen
- Waschplan erstellen
- Beschriftung bei Mieterwechsel tauschen
- Hauspflanzen giessen
- Waschmaschine & Tumbler auf Sauberkeit und Funktionsfähigkeit prüfen

ANHANG - Erklärungen zum Faktorensystem

Die **Faktoren**, welche die toolsuisse AG intervallmässig überprüft, bilden die Grundlage für die Wischflächen- und Aussenanlageberechnung mit der firmeneigenen webbased Software.

A. Die Faktoren der Wochenreinigung sind abhängig von

1. Raumtyp
2. Bodenbelag
3. Überstellungsgrad
4. Reinigungsintervall
5. Reinigungsart
6. zur Verfügung stehenden technische Gerätschaften & Hilfsmittel

Da ein einwandfreies Berechnungssystem nicht auf theoretischen Grundlagen, sondern nur auf Tatsachen basieren kann, hat die toolsuisse AG von diversen Anlagentypen Zeitmessungen mit verschiedenen Personen angestellt. Daraus hat sie einen Durchschnitt der tatsächlichen Arbeitsleistung errechnet. Der Durchschnitt deckt alle Eventualitäten ab.

1. Witterungseinflüsse - Die Witterung ist periodisch und geografisch (z.B. verstärkter Schneefall in Höhenregionen) verschieden und unterliegt jährlichen Schwankungen.
2. Verschmutzungsgrad - Dieser variiert auf Grund unterschiedlicher Frequentierung, situativer Einrichtung (z.B. Schmutzschleuse als präventive Vorkehrung), dem Reinigungsintervall u.a.
3. Demographie - Der Leistungsgrad sinkt in der Regel mit zunehmendem Alter, im Gegenzug steigt der Erfahrungsgrad.

Die erhobenen Zeitmessdaten sind die Basis für das Faktorensystem der toolsuisse AG. Die **Aufwände** werden wie folgt berechnet

$$(\text{Grundrissfläche [m2]} / \text{Berechnungskonstante}) \times \text{Faktor} = \text{Aufwand}$$

Die theoretische Berechnungskonstante entspricht 200m²/h. D.h. man setzt voraus, dass der Hauswart durchschnittlich 200 m² pro Stunde zu leisten vermag (unabhängig von oben erwähnten Kriterien). Die gemessene Grundfläche wird also durch die 200m²/h dividiert und anschliessend mit dem Faktor (welcher von den Kriterien Pos. 1-6 abhängig ist; siehe oben) multipliziert. Das Ergebnis ist der Stundenaufwand für die Unterhaltsreinigung.

Welche Arbeiten in diesem Wochenaufwand zusätzlich enthalten sind, entnehmen Sie bitte aus der Matrix auf der letzten Seite in diesem Dokument.

Für die Berechnung des Grundreinigungsausmasses werden die gemessenen Grundflächen aller Räume addiert, welche grundgereinigt werden sollen. Hier zu zählen i.d.R. alle Räume, welche mehr als 4x jährlich gereinigt werden.

Ausnahmen sind im Erfassungsbogen in der Spalte 'Bemerkungen' genauer erläutert. Verglasungen, Plättliwände und Aussenanlageteile werden nicht zum Grundreinigungsausmass gezählt, weil diese bereits mit den entsprechenden Räume berücksichtigt sind.

B. Die Faktoren der Grundreinigung sind abhängig von

1. Bodenbelag
2. Überstellungsgrad
3. Reinigungsmaschine
4. Reinigungsart
5. Erschwernisse bei der Reinigung (z.B. Gerüsten)

Die Faktoren bewegen sich in der Regel auf einer Skala von 0.04 bis 0.23. Der einfachste Fall sieht eine jährliche Fensterreinigung ohne

Bodenreinigung vor und der aufwändigste Fall beinhaltet eine Zwischen- und eine Grundreinigung mit Schutzbehandlung sowie zwei jährlichen Fensterreinigungen.

Innerhalb dieser Faktorensparnweiten hat die toolsuisse AG weitere Unterteilungen standardisiert. Es wird verzichtet auf all diese Fälle Bezug zu nehmen. Die entsprechenden Faktoren sind aber in der Erfassungstabelle ersichtlich und teilweise in der Spalte ‚Bemerkungen‘ kommentiert.

Der **Aufwand** wird wie folgt berechnet

$$\text{Grundfläche [m2]} \times \text{Faktor} = \text{Aufwand pro Jahr}$$

Die Reinigung von Verbund- und Lamellenstoren beinhaltet separate Faktoren, welche in der Erfassungstabelle aufgeführt sind.

C. Die Nebenarbeiten sind abhängig von

Jede Anlage beinhaltet Nebenarbeiten, deren Jahresaufwand nicht exakt zu bemessen ist. Kleinere Reparaturen z.B. fallen unregelmässig an, sind nicht voraussehbar und genau deshalb ist deren exakte Berechnung unmöglich.

Es gilt der Grundsatz

"Der Gesamtaufwand aller Arbeiten, welche nicht exakt erfassbar sind, wird pro Anlage pauschal deklariert, indem die toolsuisse AG einen Prozentsatz ermittelt, welcher zu den Wischflächen dazu gerechnet wird."

Beispiel: Ein Grossraumbüro mit 100m² wird 1x wöchentlich gereinigt. Der ermittelte Faktor beträgt 1.6 und die Berechnungskonstante (siehe Kapitel 2.1) beträgt 200m²/h.

Daraus resultiert: $(100\text{m}^2 : 200\text{m}^2/\text{h}) \times 1.6 = 0.8\text{h}$ für die Wochenreinigung. Für die Nebenarbeit werden jetzt z.B. 12% von 0.8h addiert. Das ergibt wöchentlich durchschnittlich 5 Minuten für Nebenarbeiten.

Dabei hängt die Höhe des Prozentsatzes von folgenden Kriterien ab

1. Anlagetyp (Verwaltungen z.B. sind anders einzustufen als Schulanlagen)
2. Anlagejahrgang (alte Anlagen sind z.B. reparaturanfälliger)
3. Frequentierung-Grad (Wohnüberbauungen z.B. sind weniger frequentiert als Verkaufsläden)
4. Zuständigkeitsbereich (Führt der Hauswart die Arbeit aus oder delegiert er einen Handwerker?)

ANHANG - Erklärungen zum Ergebnis

A. Reinigungsintervalle

Die Reinigungsintervalle sind wie folgt abgesprochen:

Raumtyp	toolsuisse-Standard	Auftraggeber
Büros	1-2x pro Woche	1x pro Woche
Musikzimmer	1-2x pro Woche	1x pro Woche
Korridor (Gemeindehaus EG & OG)	2-5x pro Woche	1x pro Woche
Korridor (Gemeindehaus UG)	2-5x pro Woche	2x pro Monat
Treppenhaus (Eingangshalle)	2-3x pro Woche	1x pro Woche
Treppenhaus (Nebentreppen)	2-3x pro Woche	1x pro Woche
Windfang	2-5x pro Woche	3x pro Woche
Glastüren	1-2x pro Woche	2x pro Woche
Glasfronten	1x pro Monat	1x pro Monat
WC - Anlagen	5x pro Woche (bei täglicher Benützung)	5x pro Woche (bei täglicher Benützung)
Reinigungsräume	1x pro Woche	1x pro Woche

B. Wochenend- /Abendanlässe

Die toolsuisse AG hat keine Aufwände für Wochenend- /Abendanlässe berechnet.

Raumpositionen-Matrix

Aufgaben / Raumpositionen	1	2	3	4	5	7	8	10a	11a	12	13	15	7b	7c	60	10c
AUFGABEN																
Intervall gemäss Erfassungsbogen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓
ALLGEMEIN																
Lüften	✓	✓		✓	✓		✓	✓	✓			✓				✓
GRIFFSPUREN																
an Tür- / Fensterklinke	✓	✓		✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓				✓
an Glasflächen	✓	✓		✓	✓		✓		✓	✓	✓	✓				
an Treppengeländer			✓													
TEXTILE BÖDEN																
staubsaugen	✓	✓	✓	✓	✓		✓					✓				
NICHT-TEXTILE BÖDEN																
feuchtwischen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			✓				✓
Staub kehren	✓	✓	✓			✓	✓					✓				
nass wischen / moppen (falls erforderlich)			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			✓				✓
mit Einscheibenmaschine / Wassersauger reinigen b. Bedarf				✓	✓		✓									
scheuersaugen b. Bedarf				✓	✓											
FENSTER / GLASFLÄCHEN																
Glasflächen b. Bedarf nass wischen				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓					✓
Fensterbretter und Abstellflächen abstauben, Flecken entfernen	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓				✓
SANITÄREINRICHTUNGEN																
Lavabo, Spiegel reinigen	✓	✓				✓	✓	✓	✓							✓
WC-Innenseite, -Ring nasswischen, WC-Trennwände desinfizieren								✓								✓
Kalk in WC-Anlagen entfernen								✓								✓
Wände, Böden, Sanitäranlagen anfeuchten, entkalken, nachspülen								✓	✓							✓
Lavabo-Ablage nass reinigen	✓	✓					✓	✓	✓							✓
Armaturen, Lavabo bei Bedarf entkalken	✓	✓					✓	✓	✓							✓
Desinfizieren								✓	✓							✓
SONSTIGE REINIGUNG																
Möbiliar (ausser) abstauben oder feucht abwischen	✓	✓			✓		✓									
Möbiliar (ausser) nass wischen																
Leicht überstellte Abstellflächen reinigen	✓	✓														
Schmutzschleuse absaugen				✓												
Filter, Dampfzug reinigen							✓									
NACHFÜLLEN / KONTROLLE																
Seifenspender, Papiertücher nachfüllen	✓	✓					✓	✓	✓							✓
Handtücher und Rollen wechseln	✓	✓					✓	✓	✓							✓
Papierkörbe entleeren	✓	✓														
Abfallbehälter entleeren	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓			✓				✓
Kontrolle von Fenster, Wasser & Licht	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓			✓				✓
Siphon (mit Wasser nachfüllen)						✓										
Feuchtigkeit						✓										

elektr. Anlagen (gemäss Anleitung)						√												
SPEZIELL																		
Ordnung herstellen				√	√	√												
Gleiter an Stühlen reinigen	√	√																
Bett machen																		
siehe Anhang 'Schwimmbecken'																		

Legende

- 1 allg. Räume (homogen)
- 2 allg. Räume (heterogen)
- 3 Treppenhaus
- 4 Eingang / Korr. (überstellt)
- 5 Eingang / Korridor (normal)
- 7 Keller, Putz-, Schutzraum
- 8 Werken, Garderobe, Küche
- 10a WC (2x Voll-, Rest Kontrollreinigung)
- 11a Duschen (2x Voll-, Rest Kontrollreinigung)
- 12 Glasfronten (zweiseitig, normal)
- 13 Glasfronten (einseitig, normal)
- 15 Saal, Aula, Galerie
- 7b Lichtschacht (Standard)
- 7c Lichtschacht (Spezial)
- 60 Storen
- 10c WC (>3m2, Vollreinigung)