

Leistungsbeschreibung

Unterhalts- und Grundreinigung

Verfahrens-Nr./Az.:	VOEK 349-25 Los 2
Leistung:	Unterhalts- und Grundreinigung
Verdingungsstelle:	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Stabsbereich Einkauf Fasanenstraße 87 10623 Berlin
Vergabestelle:	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Stabsbereich Einkauf, Abteilung Vergabe

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	4
Orte der Leistungserbringung	4
1.0 Allgemeines.....	4
1.01 Allgemeine Grundsätze und Anforderungen	5
1.02 Qualitätssicherung	6
1.03 Gebäudespezifischer Abruf von Zusatzleistungen	6
1.04 Bereitstellungen durch die Auftraggeberin.....	7
1.05 Einsatz von Maschinen, Geräten, Reinigungs- und Pflegemitteln	7
1.06 Bereitstellungen von Verbrauchsmaterialien	8
1.07 Einhaltung der Sicherheits- und Hygienevorschriften.....	8
1.08 Sicherungsmaßnahmen in Gebäuden	10
1.09 Aufmaß Reinigungsflächen	11
1.10 Revier- und Hygienepläne	11
1.11 Hausordnung/Liegenschaftsbeschreibungen.....	12
2.0 Personalanforderungen	13
2.01 Bundespolizeiliche Überprüfung.....	13
2.02 Objektleitung.....	13
2.03 Reinigungspersonal	14
3.0 Reinigungszeiten	16
4.0 Ausführung Unterhaltsreinigung	16
4.01 Müllentsorgung.....	18
4.02 Bodenbeläge	18
4.03 Allgemeine Oberarbeiten	19
4.04 Treppen, Podeste und Geländer	20
4.05 Aufzüge	20
4.06 Sanitärbereiche	21
4.07 Grundreinigung/Intensivreinigung.....	21
4.08 Abrufkontingent.....	22
4.09 Gewahrsamsbereich (Raumgruppe J2)	23
4.10 Einsatztrainingsraum (Raumgruppe J3)	23
5.0 Ergänzende Reinigungen im Innenbereich	23
5.01 Intensivreinigung von Kühlschränken	23
5.02 Intensivreinigung von Glaskeramikkochfeldern.....	24
5.03 Intensivreinigung von Backöfen	24

5.04	Intensivreinigung von Mikrowellen.....	24
6.0	Reinigung der Unterkünfte	24
6.01	Grundsätzliches.....	25
6.02	Zeitaufwands- und Preiskalkulation.....	25
6.03	Wäschewechsel.....	26
7.0	Wäscheservice	27
8.0	Ad-hoc Reinigung.....	27
9.0	Anlagen	29

Vorbemerkung

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um drei gewerblich bzw. behördlich genutzte Gebäude, welche entsprechend den Anforderungen der Nutzer umgebaut und hergerichtet wurden und werden.

Orte der Leistungserbringung

Liegenschaft	Anschrift	WE	Grundfläche Unterhalts- reinigung	RF* jährlich Unterhalts- reinigung
Bundespolizeiinspektion Rostock	Kopernikusstraße 1b 18057 Rostock	117092	5.486,54 m ²	648.740,70 m ²

*RF = Reinigungsfläche

Leistungszeitraum: 01.10.2026 bis 30.09.2030, optional bis 30.09.2032

Vor der Abgabe des Angebotes kann sich der Bieter mit der Örtlichkeit vertraut machen. Der Auftragnehmer kann aus den örtlichen Gegebenheiten bei auftretenden Schwierigkeiten keine Ansprüche auf irgendwelche Entschädigung über Angebotspreise hinaus ableiten.

Um sich mit den Objektbedingungen vertraut zu machen, wird eine Besichtigung empfohlen.

1.0 Allgemeines

Der Auftragnehmer erbringt seine Leistungen zu den vertraglich vereinbarten Konditionen im Bereich des infrastrukturellen Gebäudemanagements (Unterhalts- und Grundreinigung) entsprechend dem Bedarf in den Liegenschaften.

Die Ermittlung eines Preises zum Eintrag in die Preiszusammenstellung für die Gebäude- und Liegenschaftsleistungen basiert auf einem typischen, kalkulatorischen Mengengerüst. Dieses Mengengerüst stellt eine Schätzung des aus heutiger Sicht zu erwartenden Umfangs an Leistungen ohne Zusatzaufträge dar. Die konkret beauftragten Volumina können hiervon abweichen. Ein Anspruch auf Leistungsabnahme des kalkulatorischen Mengengerüsts besteht nicht.

Mit den angegebenen Preisen sind alle anfallenden Kosten, wie z. B. Lohn-, Lohnneben-, Regie-, Material-, Maschinen-, Fahrzeug-, Gerüstkosten sowie alle für die Reinigung, Versorgung und Entsorgung notwendigen Kosten abgegolten. Hierzu zählen auch die Kosten für das Einholen erforderlicher Genehmigungen.

In der beigegeführten Tabelle „Preisblatt – Unterhaltsreinigung –“ (Anlage B-02) ist der entsprechende Zeitaufwand (m²/h/Reinigungskraft) für die Reinigung je Raumgruppe anzugeben. Die einzutragenden Gesamtpreise pro Reinigungsgang beziehen sich auf eine theoretische

100%ige Belegung der Objekte. Bei der Preiskalkulation ist zu berücksichtigen, dass zum einen nicht notwendigerweise alle bzw. andere Reinigungstätigkeiten der jeweiligen Raumgruppe in jedem einzelnen Raum auszuführen sind, zum anderen bei bestimmten Räumen/Raumgruppen außerhalb des vorgegebenen Turnus weitere Reinigungsarbeiten anfallen. Nähere Angaben hierzu sind in Nr. 4 dieser Leistungsbeschreibung enthalten. Durch die einzutragenden Gesamtpreise je Reinigungsgang sind sämtliche im Leistungsverzeichnis enthaltenen (Standard-) Leistungen abgegolten.

Kostenanpassungen durch Änderungen des Leistungsumfangs (hierunter ist eine Mehrung oder Minderung der Reinigungsflächen oder des Reinigungsintervalls, das den Abrechnungsfaktor bestimmt, zu verstehen) erfolgen linear. Die Angebotspreise des Preisblattes (Anlage B-02) werden als Grundlage herangezogen.

Für den Leistungszeitraum besteht für den Auftragnehmer eine Mitwirkungspflicht für eine gute, zu den sonstigen Abläufen geeignete sowie qualitativ für die Nutzer sowie für die Auftraggeberin zufriedenstellende Reinigungsleistung zu erbringen. Grundlage hierfür ist eine zuvorkommende Kommunikation von besonderen Anforderungen sowie eine unverzügliche Umsetzung von vereinbarten Aufgaben und Tätigkeiten.

1.01 Allgemeine Grundsätze und Anforderungen

Folgende Grundsätze sind bei der Erfüllung der Leistungen unbedingt zu berücksichtigen:

- Kontinuierliches Sicherstellen einer gepflegten Optik der Gebäude und Anlagen im Rahmen der vertraglich vereinbarten Leistungen,
- Der Auftragnehmer sorgt für eine besonders sorgfältige und fachgerechte Ausführung der Reinigungs- und Pflegedienste.

Es ist die Aufgabe des Auftragnehmers, den optimalen Sauberkeitsgrad zu erreichen. Nach Durchführung der Leistungen müssen die Gebäude optisch ansprechend sein und gefahrlos begangen werden können.

Sollte durch Nachlässigkeiten des Auftragnehmers eine Grundreinigung notwendig werden, so hat der Auftragnehmer diese kostenfrei durchzuführen. Ein etwaiger Einbehalt wegen Schlechtleistung bleibt hiervon unberührt. Das Nachbessern führt nicht zur Auszahlung des Einbehaltes.

Reinigungsarbeiten, die infolge baulicher Umbau- und Instandsetzungsarbeiten zusätzlich erforderlich werden oder entfallen, werden bei der Entgeltabrechnung entsprechend berücksichtigt. Stärkere Verschmutzung aus anderen Anlässen (z. B. witterungsbedingte Verschmutzungen) hat keinen Einfluss auf die Entgelthöhe.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich dafür zu sorgen, dass rechtzeitig qualifiziertes Reinigungspersonal für die Reinigungs- und Pflegedienste eingestellt wird und Reinigungs- und Desinfektionsmittel in ausreichender Menge sowie die zur Durchführung der Leistungen erforderlichen Geräte zur Verfügung stehen, um eine reibungslose Übernahme der Reinigungs- und Pflegedienste zu gewährleisten.

Im Zuge der Leistungserbringung ist besonders zu beachten:

- Die Fensterbänke und Geräteverkleidungen dürfen nicht betreten werden.
- An den raumseitigen Laibungen, dem Sturz und der Fensterbank dürfen nach der Reinigung keine Wasserflecken oder sonstige Verfärbungen zurückbleiben.
- Leitern o. ä. sind grundsätzlich nicht an Glasflächen, sondern nur an den Profilrahmen anzulehnen.
- Das Reinigungswasser ist regelmäßig zu wechseln.
- Es darf nur einsatzfähiges Werkzeug benutzt werden.
- Die Reinigungsabläufe sind vor dem erstmaligen Reinigungsbeginn mit der Auftraggeberin abzustimmen.
- Findet das Reinigungspersonal Schäden vor oder verursacht solche, so sind diese der Auftraggeberin unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Schäden, die durch unsachgemäße Handhabung entstehen, gehen zu Lasten des Auftragnehmers.
- Aufhängungen, Bohrungen, Befestigungen etc. an und in den Gebäuden sind nur mit vorheriger Genehmigung der Auftraggeberin zulässig.
- Es ist die Verkehrssicherungspflicht zu beachten.

Bei Zuwiderhandlungen der festgelegten Bedingungen oder bei Fehlverhalten des Auftragnehmers (z.B. Alkohol oder Drogen) kann für den restlichen Leistungszeitraum von der Auftraggeberin ein Hausverbot über die betreffenden Personen verhängt werden.

1.02 Qualitätssicherung

Für die Beurteilung der Qualität bzw. der Tätigkeiten für die einzelnen Leistungspunkte werden die entsprechenden „Definitionen des Bundesinnungsverbandes des Gebäudereiniger-Handwerks“ (Anlage C-02.2) zugrunde gelegt. Entgegenstehende bzw. darüberhinausgehende Regelungen dieser Leistungsbeschreibung sind vorrangig. Ebenso behält sich die Auftraggeberin bei Bedarf bspw. zum Einführungsgespräch nach Bezuschlagung vor, ein geeignetes Qualitätsmanagementsystem, das weitere Definitionen zur Qualitätssicherung enthält, dem Auftragnehmer zu kommunizieren und als Arbeitsgrundlage für die weitere Zusammenarbeit zu verwenden.

1.03 Gebäudespezifischer Abruf von Zusatzleistungen

Neben vertraglich vereinbarten Leistungen können bedarfsabhängig Zusatzleistungen erforderlich werden. Die Beauftragung von Einzelleistungen erfolgt durch die Auftraggeberin bzw. den Nutzer in Absprache mit der Auftraggeberin. Die Fertigstellung der Zusatzleistung ist durch die Auftraggeberin bzw. den Nutzer

abzunehmen und zu bestätigen. Die Abnahme/Bestätigung der Zusatzleistung erfolgt durch Unterschrift auf dem Arbeitsschein durch die Auftraggeberin oder den Nutzer. Der unterschriebene Arbeitsschein dient als rechnungsbegründende Unterlage.

1.04 Bereitstellungen durch die Auftraggeberin

Sofern in den Gebäuden der einzelnen Liegenschaften Räume zur Verfügung stehen, überlässt die Auftraggeberin dem Auftragnehmer in den Objekten unentgeltlich angemessen große, verschließbare Räume für die Aufbewahrung der Reinigungsmaschinen, -geräte und -mittel sowie für die Kleiderablage des Reinigungspersonals. Es sind ausschließlich diese Räume für die Aufbewahrung zu nutzen. Einrichtungsgegenstände werden nicht von der Auftraggeberin gestellt. Es ist darauf zu achten, dass diese Räume verschlossen sind.

Der Auftragnehmer hat für Ordnung und Sauberkeit in den zur Verfügung gestellten Räumen Sorge zu tragen. Des Weiteren ist er für die Einhaltung der gesetzlichen und arbeitsschutzrechtlichen Bestimmungen für die Lagerung von Chemikalien verantwortlich.

Die Bewachung und Verwahrung der dem Auftragnehmer und seinen Bediensteten gehörenden Arbeitsgeräte, Arbeitskleider usw. ist auch während der Arbeitsruhe Sache des Auftragnehmers. Die Auftraggeberin ist hierfür nicht verantwortlich.

Weiterhin stellt die Auftraggeberin dem Auftragnehmer unentgeltlich Wasser und Strom für die Reinigung zur Verfügung. Der Auftragnehmer hat dabei auf einen sparsamen Energie- und Wasserverbrauch zu achten. Das Aufstellen und der Betrieb einer Waschmaschine in den Liegenschaften sind dem Auftragnehmer grundsätzlich nicht gestattet. Jedoch kann in Ausnahmefällen auf Antrag eine Genehmigung bis auf Widerruf und ohne Anspruch erfolgen. Für den Betrieb einer Waschmaschine, sofern dieser gestattet wird und ggf. dadurch verursachte Schäden haftet ausschließlich der Auftragnehmer.

1.05 Einsatz von Maschinen, Geräten, Reinigungs- und Pflegemitteln

Der Auftragnehmer stellt für die Reinigungsarbeiten alle erforderlichen Maschinen, Geräte, Reinigungs- und Pflegemittel (inkl. Desinfektionsmittel). Die Kosten hierfür sind mit den Angebotspreisen abgegolten. Die zur Reinigung eingesetzten Maschinen, Geräte und Gegenstände müssen dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Elektrische Reinigungsgeräte müssen den VDE/GS-Zeichen oder gleichwertig entsprechen und sich einschließlich Zubehör in einem ordnungsgemäßen und betriebs sichereren Zustand befinden.

Der Auftragnehmer stellt für Bereiche, die nicht vom Boden aus gereinigt werden können, den Unfallverhütungsvorschriften entsprechende Hilfsmittel (z. B. Leitern, Tritte, Gerüste, Hubsteiger) bereit. Diese Aufwendungen sind mit den Angebotspreisen abgegolten.

Die zum Einsatz kommenden Reinigungsmittel und die Reinigungstechniken müssen dem neuesten Stand in Bezug auf Umweltverträglichkeit und Entsorgungsmöglichkeit entsprechen. Es sind nur unschädliche, keine Gefahrstoffe im Sinne der Gefahrstoffverordnung enthaltende, umweltfreundliche und insbesondere formaldehydfreie Materialien und Reinigungsmittel zu verwenden. Für die eingesetzten Produkte sind der Auftraggeberin die entsprechenden Sicherheitsdatenblätter für gefährliche Stoffe und Zubereitungen gemäß Verordnung (EG) Nr.1907/2006 (REACH), ehemals Richtlinie 91/155 EWG, vorzulegen. Vor Beginn der Leistungserbringung hat der Auftragnehmer dies schriftlich nachzuweisen und bestätigen zu lassen. Die Auftraggeberin behält sich vor, bestimmte Reinigungsverfahren oder die Verwendung bestimmter Reinigungs-, Pflege- und Desinfektionsmittel zu untersagen.

Geräte und Materialien, die eine Schädigung der zu behandelnden Flächen oder der Einrichtungen verursachen können, dürfen nicht verwendet werden. Zum Schutz anderer Gebäudeelemente übliche und erforderliche Abdeckungen mit dem dazugehörigen Material sind vorzuhalten und zu verwenden. Diese Aufwendungen sind mit den Angebotspreisen abgegolten. Nach beendeten Reinigungsarbeiten sind alle verwendeten Maschinen, Geräte, Reinigungs-, Pflege- und Hilfsmittel stets an die dafür vorgesehenen Stellen zu verbringen.

1.06 Bereitstellungen von Verbrauchsmaterialien

Der Auftragnehmer übernimmt die Bestückung mit Verbrauchsmaterialien im Sanitärbereich (Toilettenpapier, Einmalhandtücher, Seife, Hygienebeutel etc.). Die Materialien werden durch den Nutzer bzw. der Auftraggeberin der Objekte zur Verfügung gestellt. Der Auftragnehmer hat den Vorrat fortlaufend zu kontrollieren und dafür zu gewährleisten, dass dieser ohne nachweislich unvorhergesehenen und außerordentlichen Bedarf mindestens für die Bestückung bei der Unterhaltsreinigung für die kommenden 21 Kalendertage ausreicht. Spätestens dann, wenn der Vorrat den Niedrigstand von 21 Kalendertagen erreicht hat, ist der Auftragnehmer dazu verpflichtet, dies einer dafür bestimmten Ansprechstelle der Auftraggeberin per Mail mitzuteilen.

1.07 Einhaltung der Sicherheits- und Hygienevorschriften

Der Auftragnehmer hat alle für die Reinigungsobjekte geltenden allgemeinen und spezifischen Unfallverhütungs- und Sicherheitsvorschriften zu beachten.

Die Leistungen sind nach wirtschaftlichen, betrieblichen und ökologischen Erfordernissen unter Einhaltung der für das Gebäudereiniger-Handwerk gültigen Bestimmungen, behördlichen Auflagen und Bestimmungen, den jeweils gültigen allgemeinen anerkannten Regeln und dem Stand der Technik und Wissenschaft, Arbeitsmedizin und Hygiene, sonstigen gesicherten arbeitswissenschaftlichen Erkenntnissen, den Herstellerangaben und unter Beachtung der Besonderheiten der Objekte durchzuführen.

Um eine hygienisch einwandfreie Reinigung zu gewährleisten, ist der Auftragnehmer verpflichtet, für WCs und Urinale, sonstige Sanitäreinrichtungen sowie Abfallbehälter (inkl. Aschenbecher) gesondert verschiedenfarbige Eimer und dazu passende Reinigungstücher und –mittel einzusetzen und getrennt voneinander aufzubewahren. Die eingesetzten Reinigungstücher und Wischbezüge müssen arbeitstäglich getauscht und in der Waschmaschine fachgerecht aufbereitet werden. Die Reinigungsflotte muss regelmäßig und rechtzeitig ausgetauscht werden.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet das nachfolgend dargestellte 5-Farbsystem umzusetzen.

Darstellung des 5-Farbsystems:

Kategorie	Farbe der Tücher ggf. Eimer für Reinigungsflotte	Reinigungselemente
WC-Bereich	Rot	<ul style="list-style-type: none"> - WC-Becken - Urinale und Fäkalienbecken - WC-Bürstenhalterung - Fliesen im umgebenen Bereich
Sanitärbereich	Gelb	<ul style="list-style-type: none"> - Waschbecken, Armaturen (Wasserauslaufhahn, Duschbrausen) - Spendersysteme - Wasserausguss- oder Ablaufbecken - Fliesen, Ablagen, Spiegel - Duschkabinen, Badewannen
Einrichtungsgegenstände	Blau	<ul style="list-style-type: none"> - Einrichtungsgegenstände oder Einrichtungselemente, z.B.: Tische, Fensterbänke, Kabelkanäle, Schränke, Regale oder Stühle - Kontaktflächen, z.B. Tür- und Fenstergriffe, Lichtschalter oder Klingelanlagen - Heizkörper, Türen
Küchen	Grün	<ul style="list-style-type: none"> - Arbeitsflächen in Küchen und Teeküchen - Küchenarmaturen, Küchenkleingeräte - Kontaktflächen z. B. Tür- und Fenstergriffe oder Lichtschalter - Kühlschränke - Küchenmöbel

Entsorgung	Grau, violett oder 5. weitere Farbe	<ul style="list-style-type: none"> - Müllbehältnisse bzw. Abfallbehälter - Papierkörbe - Aschenbecher
------------	-------------------------------------	--

1.08 Sicherungsmaßnahmen in Gebäuden

Über die Ausgabe der zur Durchführung der Reinigungsarbeiten erforderlichen Schlüssel oder Zugangsberechtigungskarten entscheidet ausschließlich der Nutzer. Sofern die Reinigungsarbeiten innerhalb der Dienstzeit auszuführen sind und keine Schlüssel- oder Kartenausgabe seitens des Nutzers erfolgt, sorgt der Nutzer für den Zugang zu allen zu reinigenden Räumlichkeiten. Eventuell kann in bestimmten sicherheitsempfindlichen Räumen, z. B. Server- Technik- oder Aktenräume nur unter Aufsicht der Auftraggeberin gereinigt werden.

Verschlossen vorgefundene Räume sind unmittelbar nach der Reinigung wieder zu verschließen. Nicht verschlossen vorgefundene Räume, dürfen nach der Reinigung nicht abgeschlossen werden.

Sofern eine Schlüssel- oder Kartenausgabe vom Nutzer erfolgt, werden sämtliche zur Durchführung der Reinigungsarbeiten erforderlichen Schlüssel oder Schlüsselkarten dem von der Auftraggeberin benannten Personal des Auftragsnehmers zu Vertragsbeginn vom Ansprechpartner des Nutzers der Objekte gegen Unterschriftsleistung ausgehändigt. Die Schlüssel und – wenn ausgegeben - die elektronischen Zugangsberechtigungskarten für die einzelnen Reinigungsbereiche dürfen die Gebäude oder die Liegenschaft nicht verlassen. Nach Beendigung der Reinigungsarbeiten sind die zuvor verschlossenen Räume abzuschließen und die Schlüssel bzw. Zugangsberechtigungskarten beim jeweiligen Nutzer abzugeben. Es besteht auch die Möglichkeit, dass die Schlüssel- oder Kartenausgabe gegen Unterschriftsleistung bei Vertragsbeginn für die gesamte Vertragslaufzeit erfolgt. Der Nutzer entscheidet, wie die Ausgabe der Schlüssel bzw. Schlüsselkarten erfolgt.

Bei Beendigung des Vertrages sind die Schlüssel bzw. Zugangsberechtigungskarten dem Ansprechpartner des Nutzers zurückzugeben.

Die Dauer der Anwesenheit des Reinigungspersonals ist an jedem Einsatztag in einer ausliegenden Anwesenheitsliste einzutragen (Arbeitsbeginn und -ende für jeden Mitarbeiter/in unter Namensnennung).

Der Verlust von Schlüsseln oder Zugangsberechtigungskarten ist der Auftraggeberin unverzüglich anzuzeigen; in diesem Fall ist die Auftraggeberin berechtigt, auf Kosten des Auftragnehmers neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen. Der Auftragnehmer haftet für alle Schäden, die sich aus dem Schlüsselverlust ergeben. Die Haftung umfasst auch entstehende Folgeschäden (z. B. Diebstahl, Vandalismus). Das Vervielfältigen bzw. Kopieren von Schlüsseln ist untersagt.

Darüber hinaus sind spätestens nach der Erledigung der Reinigungsarbeiten alle Fenster zu schließen, Wasserhähne nach Gebrauch zuzudrehen und Beleuchtungskörper auszuschalten. Bereits belegte Steckdosen und separat gekennzeichnete Steckdosen der IT-Infrastruktur (z. B. durch ihre Farbe) sind nicht zu benutzen. Alle Einrichtungsgegenstände sind an ihren ursprünglichen Ort zu stellen.

1.09 Aufmaß Reinigungsflächen

Die Auftraggeberin stellt dem Auftragnehmer aktuelle Aufmaße mit Kennzeichnung der Reinigungskategorien (Raumgruppen bzw. Reinigungsbereiche) und das Leistungsverzeichnis zur Verfügung.

Die Flächenermittlung basiert auf Grundlage der *Richtlinien für Vergabe und Abrechnung im Gebäudereiniger-Handwerk* des Bundesinnungsverbandes.

Sollte der Auftragnehmer innerhalb von 2 Monaten nach erstmaliger Leistungserbringung Differenzen in den Flächenangaben der Aufmaße von mehr als 2 % feststellen, so erfolgt im Einvernehmen mit der Auftraggeberin unter Berücksichtigung des neuen Aufmaßes und des Preisblattes ein Ausgleich der bis dahin geleisteten Zahlungen, sofern das neue Aufmaß der Auftraggeberin nachgewiesen wurde. Das neue (von der Auftraggeberin abgenommene) Aufmaß wird sodann Grundlage für die künftigen Abrechnungen sein. Wird nach Ablauf von zwei Monaten nach erstmaliger Leistungserbringung eine Flächendifferenz von mehr als 2 % festgestellt, so kann eine Entgeltanpassung nur mit Wirkung für die Zukunft verlangt werden.

Die Auftraggeberin kann nach denselben Grundsätzen eine Entgeltanpassung verlangen, wenn sie Flächendifferenzen von mehr als 2 % nachweist.

Die Aufmaße sind im Laufe der Auftragserfüllung den sich ändernden Anforderungen anzupassen, sobald eine Flächenmehrung/-minderung von mehr als 2 % erkennbar wird. Sie sind der Auftraggeberin innerhalb von 2 Wochen nach Änderung der Anforderung vorzulegen. Mit dem ausdrücklichen Einverständnis der Auftraggeberin werden diese Grundlage für künftige Rechnungen. Die Kosten für die Anpassung der Aufmaße sind mit den Angebotspreisen abgegolten.

1.10 Revier- und Hygienepläne

Der Auftragnehmer hat vor der erstmaligen Leistungserbringung für sein Reinigungspersonal Revierpläne einschließlich eines mit dem Nutzer abgestimmten Konzepts mit Zeitangaben zu erstellen und der Auftraggeberin zur Genehmigung vorzulegen. Bei den durchzuführenden Reinigungsleistungen muss zur Gewährleistung einer Überprüfbarkeit für die Auftraggeberin deutlich erkennbar sein, wann die jeweilige Tätigkeit ausgeführt wird.

Fallen die im Revierplan festgehaltenen Reinigungsarbeiten auf einen gesetzlichen Feiertag, so sind in Absprache mit der Auftraggeberin die Reinigungsarbeiten an dem davor oder danach folgenden Wochentag vor- bzw. nachzuholen.

Die Revierpläne sind im Laufe der Auftragserfüllung kostenfrei den sich ändernden Anforderungen anzupassen, sobald eine Flächenmehrung/-minderung oder Veränderung der Zuordnung in den Plänen von mehr als 2 % erkennbar wird. Die Pläne sind der Auftraggeberin innerhalb von 2 Wochen nach Änderung der Anforderung vorzulegen.

Die Erstellung und Anpassung der Revier- und Übersichtspläne mit Kennzeichnung der Reinigungskategorien und Flächenmaße erfolgen durch den Auftragnehmer für die Auftraggeberin ohne gesonderte Vergütung.

Zudem ist von dem Auftragnehmer vor der erstmaligen Leistungserbringung ein Hygieneplan zu erstellen sowie laufend anzupassen. Dieser umfasst insbesondere eine übersichtliche Darstellung der eingesetzten Reinigungs-, Desinfektions- und Hygienemittel mit mindestens den folgenden Angaben:

- zu reinigende Flächen,
- Art der Anwendung,
- verwendete Arbeitsmittel,
- Zeitpunkt, Rhythmus und Reihenfolge der Maßnahmen,
- Name der ausführenden Reinigungskraft.

1.11 Hausordnung/Liegenschaftsbeschreibungen

Hausordnung resp. dienstinterne Hausanweisungen:

Die Hausordnung ist einzuhalten. Die dazu erforderlichen Informationen sind vom Auftragnehmer selbstständig einzuholen. Für die selbstständige Eigeninformation darf der Kenntnisstand des Auftragnehmers den aktuellsten Stand der Hausordnung nicht um mehr als sieben Wochentage überschreiten. Der Kenntnisstand des Auftragnehmers ist von ihm unverzüglich an alle seine Beschäftigten auf den betreffenden Liegenschaften weiterzugeben und umzusetzen. In wichtigen Fällen informiert die Auftraggeberin über Änderungen der Hausordnung. In diesem Fall sind diese ab sofort von allen Beschäftigten einzuhalten. Für Verstöße gegen die Hausordnung kann die Auftraggeberin gegenüber den Personen, die diese Verstöße begangen haben ein Hausverbot über die gesamte Restlaufzeit des Vertrags aussprechen.

Liegenschaftsbeschreibungen:

Sämtliche Pläne, Flächenaufstellungen (insbesondere i. V. m. der Raumnutzung), Kurzbeschreibungen der Gebäude usw. sind unter Verschluss zu halten und dürfen Dritten nicht zugänglich gemacht werden.

2.0 Personalanforderungen

2.01 Bundespolizeiliche Überprüfung

Den Mitarbeitern des Auftragnehmers ist der Zutritt zu der Liegenschaft nur gegen Vorlage eines gültigen amtlichen Ausweisdokumentes mit Lichtbild gestattet. Bei Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 1 Abs. 3, 23 Abs. 5 und 34 Abs. 1 Bundespolizeigesetz können Mitarbeiter von Fremdfirmen polizeilich überprüft werden. Um eine rechtzeitige polizeiliche Überprüfung zu ermöglichen, haben Auftragnehmer ihre Mitarbeiter spätestens 2 Tage vor Auftragsausführung bei der die Liegenschaft nutzenden Bundespolizeidienststelle mit Vornamen, Namen und Geburtsdatum anzumelden. Die Bundespolizei kann Mitarbeiter von Fremdfirmen, die sie nach Überprüfung als sicherheitsgefährdend für die Liegenschaft und die dort tätigen Bediensteten einstuft, vom Betreten der Liegenschaft ausschließen.

2.02 Objektleitung

Der Auftragnehmer setzt einen qualifizierten Objektleiter ein, der nicht mit operativen Reinigungsleistungen betraut ist. Die Kosten für den Objektleiter sind in die Angebotspreise einzukalkulieren.

Regelmäßige Anwesenheitszeiten der Objektleitung in den Liegenschaften werden mit mind. 6 Stunden im Monat vorausgesetzt.

Alle beschriebenen Aufgaben und Leistungen innerhalb der dem Objektleiter übertragenen Liegenschaften sind von diesem eigenverantwortlich zu koordinieren und zu überwachen. Er hat die Abläufe eigeninitiativ und aktiv zu steuern und ist für die störungsfreie Objektbewirtschaftung nach den jeweiligen Erfordernissen verantwortlich.

Zu den wesentlichen Aufgaben und Anforderungen gehören u. a.:

- Kenntnisse der deutschen Sprache in Wort und Schrift, Niveaustufe B2 nach der Globalskala des Europäischen Referenzrahmens,
- bezugnehmend auf die Anlage B-01 wird erklärt, dass der eingesetzte Objektleiter über eine Berufserfahrung im Gebäudereiniger-Handwerk von mindestens 2 Jahren im Bereich der Objektleitung verfügt,
- Vertritt den Auftragnehmer gegenüber seinen Erfüllungsgehilfen und hat als Ansprechpartner für die Auftraggeberin grundlegende aufgaben- und tätigkeitsbezogene Änderungen oder Anpassungen des Auftragsumfangs abzustimmen,
- ist für die Umsetzung der auftrags- und tätigkeitsbezogenen Anliegen, Wünsche, Anforderungen u. ä. der Auftraggeberin verantwortlich,
- monatliche Rundgänge zur Überprüfung der ordnungsgemäßen Vertragserfüllung (diese Qualitätskontrollen sind zu dokumentieren und auf Verlangen der Auftraggeberin vorzulegen),

- allgemeiner Ansprechpartner der Auftraggeberin,
- Verantwortlichkeit für die ständige Qualitätssicherung,
- Führen monatlicher Gespräche zur Bestätigung der vertragsgemäßen Durchführung der Reinigungsleistungen mit dem jeweiligen Verantwortlichen der Auftraggeberin und bzw. oder des Nutzers der Liegenschaften,
- Bindeglied zwischen den Verantwortlichen der Auftraggeberin und den ausführenden Reinigungskräften des Auftragnehmers,
- Gewährleistung der permanenten, ordnungsgemäßen Leistungserbringung und Vertragserfüllung,
- ständige Erreichbarkeit des Objektleiters bzw. seines Stellvertreters während der Geschäftszeiten,
- Erarbeiten von Dienstanweisungen, Personaleinsatz-/Schichtplänen,
- Prüfen der Leistungsnachweise, Berichte, Prüfbücher etc. bezüglich des ordnungsgemäßen Eintrags, der Vollständigkeit und der Übereinstimmung mit der durchgeführten Maßnahme,
- Erfassung, Bearbeitung und Erledigung von Mängel- und Schadensmeldungen (inkl. Rücklauf zur Auftraggeberin),
- Begleiten von Einweisungen, Abnahmen und Übergaben,
- Sicherstellen der Einhaltung von Hausordnungen und Umweltschutzrichtlinien (Emissionen).
- Quartalsweise Begehungen mit dem Objektleiter, der Auftraggeberin und dem Nutzer zur Prüfung der Qualität der Reinigungsleistungen.

2.03 Reinigungspersonal

Der Auftragnehmer stellt die für eine gründliche und fachgerechte Reinigung erforderlichen Arbeitskräfte und das für eine ordnungsgemäße Kontrolle erforderliche Aufsichtspersonal.

Vor Aufnahme der Beschäftigung erfolgt eine schriftliche Benennung sämtlicher Reinigungskräfte, die für den ständigen und auch den vertretungsweisen Einsatz in den Objekten vorgesehen sind. Gleiches gilt für das Aufsichtspersonal. Personaländerungen sind der Auftraggeberin und dem jeweiligen Verantwortlichen des Nutzers der Liegenschaft umgehend schriftlich mitzuteilen. Unangemeldetem Personal ist der Zutritt zu den Objekten ausdrücklich untersagt.

Das Reinigungspersonal muss eine einheitliche Kleidung (Berufsbekleidung) tragen bzw. durch ihre Kleidung erkennbar sein. Auf ein ordentliches Erscheinungsbild, insbesondere im Öffentlichkeitsbereich wird besonderer Wert gelegt. Zuwiderhandlungen sind ein Grund zum Austausch des Personals.

Der Auftragnehmer hat durch organisatorische Maßnahmen (Gestellung von Ersatzkräften) sicherzustellen, dass die Reinigung durch Personalausfälle infolge Krankheit, Urlaub usw. nicht beeinträchtigt wird.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, für die Reinigungsarbeiten in den zu reinigenden Räumen:

- nur fachkundige, zuverlässige Arbeitskräfte einzusetzen,

- zu einem Einsatz von Arbeitskräften, die zu einer mündlichen Verständigung in deutscher Sprache fähig sind,
- zu einem Einsatz von Arbeitskräften, die vor dem erstmaligen Arbeitseinsatz eine umfassende und gründliche Einweisung vor Ort erhalten haben,
- die für allgemeinverbindlich erklärten Tarifverträge und alle zum Schutz der Arbeitskräfte erlassenen Vorschriften, besonders die Vorschriften des Jugendarbeitsschutzes, einzuhalten.

Die Auftraggeberin sowie Beauftragte der Zollverwaltung sind berechtigt, das Personal auf Zuverlässigkeit zu überprüfen und nach ihrer Ansicht unzuverlässige Reinigungskräfte abzulehnen. Derartige Pflichtverletzungen sind z.B. Drogen- und Alkoholmissbrauch, strafrechtliche Vergehen, Verstöße gegen sicherheits- und datenschutzrechtliche Bestimmungen, Verstöße gegen Dienstanweisungen für das Reinigungspersonal und ähnlich gravierende Pflichtverletzungen, die eine zuverlässige Aufgabenerfüllung in Frage stellen. Für unzuverlässiges Personal ist eine Ablehnung oder eine Forderung zum Austausch durch die Auftraggeberin sowohl zu Vertrags- bzw. Leistungsbeginn als auch während der gesamten Vertragslaufzeit möglich.

Der Auftragnehmer hat das Reinigungspersonal darauf hinzuweisen, dass das Erstellen von Fotografien, Video- und Tonaufnahmen innerhalb und außerhalb der Liegenschaft sowie die Benutzung von Fernsprechapparaten sowie Fotokopiergeräten in den Reinigungsobjekten sowie die Einsichtnahme in Akten untersagt sind. Sämtliche zur Ausstattung zählende Geräte der Auftraggeberin dürfen vom Auftragnehmer nicht benutzt werden.

Für die Einnahme von Mahlzeiten sind die entweder bereit gestellten Pausenräume oder, wenn vorhanden, die Kantine oder die Cafeteria zu nutzen; diese dürfen in Arbeitskleidung besucht werden.

3.0 Reinigungszeiten

Die Reinigungsarbeiten sind innerhalb der in der Anlage C-02.3 aufgeführten Zeiten durchzuführen. Die konkreten Ausführungszeiten ergeben sich aus den entsprechenden Revierplänen, die der Auftragnehmer zu Vertragsbeginn zu erstellen hat, vgl. Nr. 1.10.

Die zuständigen Ansprechpartner des Nutzers der Objekte, die mit der Schlüsselverwaltung und der Auslegung der Anwesenheitsliste befasst sind, werden bei Leistungsübernahme mitgeteilt.

Reinigungszeiten sowie festgelegte Wochentage für die Reinigungsturnusse können sich während der Vertragslaufzeit aufgrund neuer Anforderungen ändern. Tritt dies ein, hat der Auftragnehmer 4 Wochen nach Zugang einer entsprechenden Mitteilung der Auftraggeberin die neuen Vorgaben umzusetzen.

4.0 Ausführung Unterhaltsreinigung

Die beschriebenen Leistungen werden als Standardleistungen durchgeführt. Die Reinigungen umfassen die fachgerechte Säuberung und Pflege aller Gegenstände, die sich in den Räumen befinden.

Zur besseren Übersicht werden die einzelnen Räumlichkeiten nach Funktion, Ausstattung und Reinigungsintensität in Raumgruppen zusammengefasst. Es werden folgende Raumgruppen unterschieden.

WE 117092 – Bundespolizeiinspektion Rostock			
Raum- gruppe	Bezeichnung	max. Richtleistung* Unterhalts- reinigung	max. Richtleistung* Grund- reinigung
A	Büro-, Verwaltungs- und Kopierräume	210,00	50,00
B	Sitzungs- und Schulungsräume	180,00	50,00
C	Sozialräume, Teeküchen	150,00	30,00
D	Sanitarräume	80,00	20,00
E	Eingangszonen- und hallen	230,00	50,00
F	Verkehrsflächen	230,00	50,00
H	Büroneben-, Abstell- und Serverräume	210,00	50,00
I	Archive, Keller- und Bodenräume	230,00	50,00
J1	sonstige Räume und Flächen (Umkleiden)	160,00	50,00
J2	sonstige Räume und Flächen (Gewahrsamsbereich)	130,00	30,00
J3	sonstige Räume und Flächen (Einsatztrainingsraum)	150,00	50,00
J4	sonstige Räume und Flächen (Unterkünfte)	-	25,00
J5	sonstige Räume und Flächen (Werkstätten)	210,00	50,00
N	Aufzüge	150,00	50,00
*) Bei der Kalkulation der Richtleistung (m ² /h/Reinigungskraft) ist im Preisblatt (Anlage B-02) darauf zu achten, dass die hier vorgegebenen maximalen Richtleistungen zu den jeweiligen Raumgruppen nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der maximalen Richtleistungen führt zum Ausschluss des Angebots!			

Im Leistungsverzeichnis (Anlage C-02.1) sind die Tätigkeiten, die in der jeweiligen Raumgruppe auszuführen sind, in Kurzform mit dem jeweiligen Turnus beschrieben. Dabei ist zu beachten, dass - je nach Ausstattung - nicht notwendigerweise alle Reinigungsleistungen einer Raumgruppe in jedem Raum bei jeder Reinigung zu erbringen sind. Zum anderen können Reinigungsleistungen anfallen, die nicht ausdrücklich im Leistungsverzeichnis aufgeführt sind. Der genaue qualitative Leistungsumfang ergibt sich aus der Leistungsbeschreibung; der quantitative Leistungsumfang ergibt sich aus der Anlage C-02.1 (Leistungsverzeichnis).

Es sind Leistungen abweichend von dem angegebenen Turnus ggf. öfter durchzuführen. Diese Leistungen sind bei der Kalkulation mit zu berücksichtigen. Der Turnus der einzelnen Leistungen ist der Anlage C-02.1 zu entnehmen.

Wenn der 24. und/oder der 31. Dezember auf einen Werktag fallen, findet keine Unterhaltsreinigung an diesen Tagen statt.

4.01 Müllentsorgung

Die Unterhaltsreinigung beinhaltet auch die Leerung und Reinigung der Abfall- und Müllbehältnisse sowie deren Bestückung mit Entsorgungsbeuteln und die Verbringung der Abfälle an den zentralen Sammelplatz der Liegenschaft und das Einfüllen in die dafür bereitgestellten Behältnisse. Dabei müssen ggfs. wiederverwertbare Stoffe (z. B. Papier und Kunststoffe (DSD)) getrennt vom Restmüll - und Biomüll gesammelt werden.

In diesen Liegenschaften wird besonderer Wert auf eine sorgfältige Abfall- und Wertstofftrennung gelegt.

Die folgenden Müllarten werden unterschieden:

- Restabfall
- Bioabfall
- Wertstoffe
- Papier/Pappe

Die einzelnen Müllarten werden in Säcken gesammelt und an die dafür vorgesehene Stelle in der Liegenschaft (Mülltonnen- bzw. Container-Stellen) gebracht/entsorgt.

Alle für die Abfallsammlung benötigten Müllbeutel und -säcke werden in ausreichender Menge und in handelsüblicher Qualität durch den Auftragnehmer gestellt. Die Kosten für eine vom Auftraggeber bzw. Nutzer gewünschten höheren, über die handelsübliche hinausgehende Qualität, trägt der Auftraggeber bzw. der Nutzer.

Es ist davon auszugehen, dass der Abfall bereits durch die Gebäudenutzer fraktioniert wird und durch den Auftragnehmer nur zu der ausgewiesenen Sammelstelle (z. B. Container) getrennt zu verbringen ist. Eine nachträgliche Sortierung ist nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Sollte die Fraktionierung durch den Gebäudenutzer nicht korrekt erfolgen, so hat der Auftragnehmer nur eine Hinweispflicht gegenüber den Verantwortlichen der Auftraggeberin und denen des Nutzers der Liegenschaft.

Der Auftragnehmer ist auf Anforderung der Auftraggeberin verpflichtet, für einzelne oder sämtliche Vertragsobjekte ein Angebot für die Bereitstellung von Behältnissen zur Mülltrennung im Gebäude – den brandschutztechnischen Bestimmungen entsprechend – zu erstellen.

4.02 Bodenbeläge

Bewegliche Einrichtungsgegenstände sind bei der Bodenreinigung wegzurücken. Ausgenommen hiervon sind nur schwere Möbel wie z.B. Schreibtische, Schränke und Regale

Textilbeläge bürstsaugen, *Nadelfilzbeläge* saugen, jeweils einschl. der Sockel- und Fußleisten. Es ist dabei auf regelmäßigen Filterwechsel zu achten. Die Fleckentfernung gehört zu den laufenden Arbeiten. Bei stärkerer Verschmutzung Textilböden shampooen.

Holz- und Parkettböden einschl. der Sockel- und Fußleisten feucht wischen, unter Zusatz von Pflegemitteln polieren, dabei sind die Herstellerhinweise und Pflegeanweisungen zu beachten.

Natur- und Kunststeinbeläge einschl. der Sockel- und Fußleisten zweistufig nass wischen, unter Zusatz von Pflegemitteln, dabei sind die Herstellerhinweise und Pflegeanweisungen zu beachten.

Hart- und elastische Bodenbeläge (PVC-, Linoleum-, Vinylboden) einschl. der Sockel- und Fußleisten zweistufig nass wischen, unter Zusatz von Pflegemitteln, dabei sind die Herstellerhinweise und Pflegeanweisungen zu beachten.

Fliesenbeläge einschl. der Sockel- und Fußleisten zweistufig nass wischen.

Fußbodenabläufe entleeren, von innen nass reinigen, durchspülen und mit Wasser auffüllen.

Beschichtete Estriche und Rohböden zweistufig nass wischen.

Rollroste saugen, herausnehmen und Bodenaussparung der Rollroste reinigen (saugen und nass wischen).

Fußmatten und textile Schmutzfangzonen bürstsaugen, anheben und auch den Boden darunter saugen

4.03 Allgemeine Obenarbeiten

Waagerechte und senkrechte Flächen des Einrichtungsmobiliars (Tische, Schränke, Ablagen, Rollcontainer etc.) - soweit freigeräumt - feucht reinigen bzw. entstauben (je nach Verschmutzungsgrad), hartnäckige Flecken nass reinigen und nachtrocknen.

Telefonhörer, Tischlampen etc. feucht reinigen (Kopierer, Drucker, Bildschirme, TV-Geräte dürfen nicht feucht gereinigt werden!)

Staub auf **Bildschirmen und TV-Geräten** mit antistatischem Tuch trocken entfernen.

Ausstattungsgegenstände (Schaukästen (nur in Abstimmung mit dem Auftraggeber), Bilderrahmen, Feuerlöscher, Beschilderungen, Aushänge etc.)) allseitig feucht reinigen.

Nirosta-Spülen Spülbecken und Armaturen vollflächig nass unter Zusatz von Edelstahlpflege reinigen und nachtrocknen, Spritzer an Wandfliesen entfernen.

Küchenzeilen, d. h. alle Küchenschränke, Elektrogeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Kochherde, -felder, Mikrowellengeräte, Spülmaschinen) und Arbeitsplatten von außen nass reinigen und nachtrocknen.

Kleingeräte, wie z. B. Wasserkocher und Kaffeemaschinen von außen feucht reinigen.

Sitzgelegenheiten, Polstermöbelgestelle allseitig feucht reinigen, Polsterflächen saugen, Flecken entfernen.

Abfallbehälter, Papierkörbe, Inhalt entleeren, in Behältnisse an den entsprechenden Sammelstellen entsorgen, Abfallbehälter mit Entsorgungsbeuteln bestücken, Abfallbehälter und Papierkörbe innen und außen nass reinigen und nachtrocknen.

Griffspuren, Spritzer und Flecken an Türen bzw. Glastüren (Innen- u. Außentüren inkl. Griff u. Rahmen), Innenverglasungen, Lichtschaltern, Steckdosen, Fenstern (inkl. Griff und Rahmen), Wänden und Säulen entfernen, gleichzeitiges Entfernen von Spinnweben an Wänden und Decken (gilt auch für Sanitärbereiche).

Türen (Innen-u. Außentüren ohne Glasanteil) bis zur Zargenhöhe einschl. Zargen u. Beschläge vollständig nass reinigen u. nachtrocknen

Lampenkörper an Decken und Wänden und **Kabelkanäle** unter Einbehaltung der technischen Sicherheitsbestimmungen feucht reinigen.

Fensterbänke innen (soweit diese frei geräumt sind) und *Wandleisten* nass reinigen, Flecken entfernen und nachtrocknen. Dabei ist darauf zu achten, dass an Fensterbänke angrenzende Glasflächen nicht verschmutzt werden.

Heizkörper von außen nass reinigen und nachtrocknen, Innen- und Zwischenräume (soweit diese frei zugänglich sind, z.B. Rippenheizkörper) zwischen Heizkörper/Wand/Boden entstauben.

Konvektorschächte, Lüftungsgitter (in Türen/Tellerlüfter), mit Gittern/Rosten abgedeckte Heizungs-/Lüftungskanäle (soweit diese frei zugänglich sind) entstauben.

Be- und Entlüftungsöffnungen (Austrittsöffnung der Belüftung) sind feucht zu reinigen bzw. zu entstauben.

Fliesenwände z.B. Fliesenspiegel in Küchen im Spritzbereich nass reinigen und nachtrocknen.

Staubentfernung entweder mittels eines Trockensaugers (Staubsaugers) oder mit Reinigungstextilien vom Gegenstand; Spinnweben werden mit Trockensauger oder Spinnenbesen entfernt.

4.04 Treppen, Podeste und Geländer

Handlauf, Treppengeländer und Seitenschutz nass reinigen und nachtrocknen.

Treppenstufen, Stirnseiten (senkrechte Flächen) der Stufen zweistufig nass wischen, Treppenwangen reinigen.

4.05 Aufzüge

Griffspuren, Spritzer und Flecken an *Schaltplatten, Türen und Wänden* entfernen.

Aufzugstüren von außen und innen sowie *Aufzugsinnenwände* bis Deckenhöhe vollflächig nass reinigen und nachtrocknen, Edelstahlflächen mit Pflegemittel behandeln.

Aufzugsböden entsprechend der jeweiligen Belagsart reinigen (siehe Nr. 4.02), Führungsrillen der Aufzugstüren saugen.

Aufzugsrillen nass bürsten, hartnäckigen Schmutz entfernen und nachreinigen

Rolltore, Außentüren nass reinigen und nachtrocknen.

4.06 Sanitärbereiche

WC-Becken, Urinale mit Armaturen sowie WC-Sitzflächen und -abdeckungen beidseitig vollflächig desinfizierend reinigen, Urinsteinansätze entfernen. WCs und Urinale geruchlos halten.

WC-Bürsten und Halter desinfizierend reinigen.

Waschbecken mit Armaturen vollflächig nass reinigen und nachtrocknen, Kalkansätze an Perlatoren etc. entfernen.

Fliesenwände und Duschwannen inkl. Duschkabintentüren und Armaturen (einschl. Handbrause) nass reinigen, Kalkansätze beseitigen und Haare aus den Abläufen entfernen.

Spiegel und Ablagen vollflächig nass reinigen und nachtrocknen, Spiegelleuchte feucht reinigen.

Seifen-, Desinfektions-, Handtuch- und WC-Papierspender nass reinigen und nachtrocknen

Abfall-, Hygienebehälter etc. Inhalt entleeren und entsorgen, mit Müllbeuteln bestücken, innen und außen nass reinigen und nachtrocknen.

Fliesen- und Schamwände (Trennwände) im Spritzbereich nass reinigen und nachtrocknen.

Kalkansätze und -ablagerungen an allen *Einrichtungen und Ausstattungen* entfernen.

Bodenabläufe, Abflüsse und Gullys entleeren, von innen nass reinigen und mit Wasser befüllen. (bei Bedarf tgl.)

Lüftungsgitter und Tellerlüfter reinigen.

4.07 Grundreinigung/Intensivreinigung

Die *Grundreinigung/Intensivreinigung* richtet sich nach der Definition des Bundesinnungsverbandes für das Gebäudereiniger-Handwerk (Anlage C-02.2).

Unter der Grundreinigung versteht sich die Entfernung von schwer zugänglichen sowie hartnäckigen Verschmutzungen an allen Oberflächen im Raum. Alle Einrichtungselemente müssen einschließlich der Bodenbeläge gereinigt werden.

Die Grund- /Intensivreinigung und Einpflege in allen Raumgruppen erfolgt, um stark haftende Verschmutzungen und abgenutzte Pflegefilme oder andere Rückstände, die das Aussehen der Oberflächen (aller Bauteile und Einrichtungen) beeinträchtigen, zu entfernen. Im Anschluss sind zum Schutz vor

mechanischer Beanspruchung Pflegemittel auf sämtliche Oberflächen aufzubringen, die die Oberflächen vor mechanischer Beanspruchung schützen (Werterhaltung) und die nachfolgende Unterhaltsreinigung erleichtert.

Dabei sind evtl. Pflegeanweisungen für spezielle Oberflächen zu beachten. Sind keine speziellen Pflegeanleitungen für die Materialien im Objekt vorhanden, sind die Pflegemaßnahmen nach den üblichen Regeln der Reinigungstechnik auszuführen.

Die *Intensivreinigung* der textilen Bodenbeläge erfolgt, soweit keine anderslautende Reinigungs- und Pflegeanleitung vorliegt, im Sprühextraktionsverfahren.

Flecken werden nach den üblichen Regeln der Reinigungstechnik entfernt.

Ebenso sind auf der Liegenschaft – wenn vorhanden – im Rahmen der Intensivreinigung die Wandschränke vollflächig abzuwaschen. Eine Innenreinigung aller Schränke und Regale soll erfolgen, wenn der Nutzer diese frei geräumt hat.

Fliesenwände z.B. Fliesenspiegel in Küchen bis zur Deckenhöhe vollflächig nass reinigen und nachtrocknen.

Fliesenwände im Sanitärbereich bis zur Deckenhöhe und *Schamwände (Trennwände)* vollflächig nass reinigen und nachtrocknen.

Eine Grundreinigung/Intensivreinigung beinhaltet auch das Aus- und Einräumen der beweglichen Einrichtungsgegenstände in den Räumen.

Auf die Beauftragung und Vergütung besteht kein Anspruch.

Es ist ein vom Nutzer gegengezeichneter Arbeitsbeleg/Arbeitsschein zu erstellen, welcher als rechnungsbegründende Unterlage dient.

Da es sich um eine Bedarfsposition handelt, ist abzuklären, wo ggf. keine Grundreinigung gewünscht bzw. beauftragt wird oder nicht erforderlich ist.

Der Auftragnehmer kündigt dem Auftraggeber die Intensivreinigung rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher, an.

4.08 Abrufkontingent

Die Auftraggeberin behält sich vor, bei zusätzlichen und/oder unvorhersehbaren Reinigungsbedarfen auf ein zusätzliches Abrufkontingent an Unterhalts- und Grundreinigungsstunden zurückzugreifen. Über dieses Abrufkontingent können auch Reinigungen für Fußbodenflächen bzw. Ausstattungs- und Einrichtungsinventar beauftragt werden, die nicht über die turnusmäßige Unterhalts- und Grundreinigung abgebildet werden. **Nicht abgerufene Stunden verfallen mit Abschluss eines Vertragsjahres.**

4.09 Gewahrsamsbereich (Raumgruppe J2)

Der Gewahrsamsbereich besteht aus Gewahrsamszellen, Sanitärflächen, Fluren und weiteren Räumen. Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass die Räumlichkeiten zum Zeitpunkt der Reinigung nicht belegt sind. Belegte Räume dürfen nicht betreten und gereinigt werden. Aufgrund der Belegungssituation kann eine Reinigung in allen Räumen grundsätzlich nicht zeitgleich stattfinden.

Die Unterhaltsreinigung umfasst nicht die Entfernung von Erbrochenem, Urin, Exkrementen, Blut und vergleichbaren Verunreinigungen. Dieser Reinigungsbedarf wird über die Ad-hoc Reinigung abgebildet (siehe Pos. 8 dieser Leistungsbeschreibung).

Im Gewahrsamsbereich soll bis zu 4x jährlich eine Grundreinigung erfolgen. Der Bedarf ist für die Raumgruppe im Preisblatt (Anlage B-02) entsprechend abgebildet.

4.10 Einsatztrainingsraum (Raumgruppe J3)

In Gebäude 1 befindet sich ein Einsatztrainingsraum von 57,75 m², der komplett mit fest verklebten Sportmatten ausgelegt ist. Diese sollen 2 x wöchentlich mit Wasser unter Zusatz von Seifenreiniger gereinigt werden. Für die Pflege sollen einfache Pflegemittel für Kunststoff verwendet werden.

Es soll bis zu 2x jährlich eine Grundreinigung der Sportmatten inkl. der Entfernung von hartnäckigem Schmutz erfolgen. Der Bedarf ist für die Raumgruppe im Preisblatt (Anlage B-02) entsprechend abgebildet.

5.0 Ergänzende Reinigungen im Innenbereich

Die im Preisblatt (Anlage B-02, Pos. 4) aufgeführten *Reinigungen im Innenbereich* werden gem. dieser Leistungsbeschreibung und dem Leistungsverzeichnis (Anlage C-02.1) ausgeführt.

5.01 Intensivreinigung von Kühlschränken

Zunächst ist der Kühlschrank auszuschalten. Es werden sämtliche ausbaufähige Einsätze aus Glas und / oder Kunststoff ausgebaut. Der Kühlschrank und alle Einsätze inkl. der Gummidichtungen werden mit einem für Lebensmittel unbedenklichen Reinigungsmittel desinfizierend gereinigt und abgetrocknet. Anschließend werden die ausgebauten Einsätze entsprechend wiedereingesetzt und der zur Reinigung ausgeschaltete Kühlschrank wieder angeschaltet. Die Außenflächen sind schlierenfrei zu reinigen.

Das Abtauen der Kühlschränke mit Eisfach ist nicht Bestandteil des Auftrags und ist vom Auftraggeber mindestens 12 Stunden vorher durchzuführen. Nicht abgetaute Kühlschränke dürfen nicht intensivgereinigt werden!

Es ist Aufgabe des Auftraggebers, die Kühlschränke rechtzeitig vor der Intensivreinigung zu entleeren und von Lebensmitteln/Inhalten zu befreien. Nicht entleerte Kühlschränke dürfen nicht intensivgereinigt werden!

Die Reinigung der Kühlschränke im Unterkunftsbereich hat monatlich in einem festen Rhythmus zu erfolgen.

Die Tage für die Reinigung sind der Auftraggeberin bzw. den Beauftragten der Bundespolizei mitzuteilen, sodass eine rechtzeitige Vorbereitung der Kühlschränke erfolgen kann.

5.02 Intensivreinigung von Glaskeramikkochfeldern

Das Glaskeramikkochfeld wird grob mit einem Glaskeramik-Schaber (Glashobel) gereinigt, ohne dieses zu zerkratzen. Anschließend wird das Kochfeld mit einem Glaskeramik-Reiniger und einem feuchten Mikrofasertuch gereinigt. Die Glaskeramikfläche muss frei von Verkrustungen und Rückständen (auch Reinigungsmittelrückständen) sein. Zum Abschluss wird das Kochfeld streifenfrei nachgetrocknet.

Die Reinigung der Küchengeräte im Unterkunftsbereich hat wöchentlich in einem festen Rhythmus zu erfolgen.

5.03 Intensivreinigung von Backöfen

Der Backofen darf nur im kalten Zustand gereinigt werden. Für die Intensivreinigung müssen alle ausbaufähigen Zubehörteile ausgebaut werden. Anschließend werden der Backofen sowie alle Zubehörteile mit einem für Lebensmittel unbedenklichen Reinigungsmittel (nicht scheuernd bzw. zerkratzend) desinfizierend gereinigt und streifenfrei nachgetrocknet. Im Anschluss werden die Zubehörteile wieder eingebaut.

Die Reinigung der Küchengeräte im Unterkunftsbereich hat wöchentlich in einem festen Rhythmus zu erfolgen.

5.04 Intensivreinigung von Mikrowellen

Vor der Reinigung werden alle ausbaufähigen Zubehörteile ausgebaut und mit einem für Lebensmittel unbedenklichen Reinigungsmittel desinfizierend gereinigt und abgetrocknet. Anschließend wird die Mikrowelle von innen und außen mit einem für Lebensmittel unbedenklichen Reinigungsmittel desinfizierend gereinigt und streifenfrei nachgetrocknet. Im Anschluss werden die Zubehörteile wieder eingebaut.

Die Reinigung der Küchengeräte im Unterkunftsbereich hat wöchentlich in einem festen Rhythmus zu erfolgen.

6.0 Reinigung der Unterkünfte

6.01 Grundsätzliches

Die Liegenschaft verfügt über 16 Unterkünfte, bestehend aus einem Schlaf- bzw. Aufenthaltsraum sowie einer Nasszelle. Für die Unterkünfte ist eine hotelähnliche Reinigungsleistung zu erbringen.

Der Reinigungsbedarf der Unterkünfte ist dynamisch und hängt von der tatsächlichen Nutzung der Räume ab. Der genaue Reinigungsbedarf ist den Belegungsplänen zu entnehmen, die dem Auftragnehmer mit ausreichender Vorlaufzeit ausgehändigt wird (mind. 1 Woche vorher). Grundsätzlich gilt:

- Bei kurzfristiger bzw. tageweiser Belegung der Unterkunftsräume erfolgt eine einmalige Reinigung bei Abreise des Gastes.
- Bei langfristiger Belegung der Unterkunftsräume von über einer Woche, erfolgt wöchentlich eine Reinigung sowie eine Reinigung bei Abreise des Gastes.
- Bei langfristig nicht belegten Unterkunftsräumen hat eine monatliche Reinigung zu erfolgen.
- Bei langfristig nicht belegten Unterkunftsräumen hat eine Reinigung vor Neubelegung zu erfolgen.

Bei der Reinigung der Unterkünfte ist stets der Leistungsumfang des Leistungsverzeichnisses (Anlage C-02.1) für die Raumgruppe J4 zu erbringen.

6.02 Zeitaufwands- und Preiskalkulation

Da die Flächenmaße der einzelnen Unterkünfte über heterogene Werte verfügen, wird im Preisblatt mit einer durchschnittlichen Reinigungsfläche je Unterkunft kalkuliert. Die Raumausstattung ist davon nicht betroffen.

Schlaf- bzw. Aufenthaltsräume

Anzahl der Räume:	16
Schwankungsbereich Bodenfläche:	10,93 m ² bis 17,12 m ²
Bodenfläche (Gesamt) aller Räume:	218,90 m ²
Durchschnittliche Bodenfläche:	13,68 m ²

Nasszellen

Anzahl der Räume:	16
Schwankungsbereich Bodenfläche:	3,80 m ² bis 3,92 m ²
Bodenfläche (Gesamt) aller Räume:	61,76 m ²
Durchschnittliche Bodenfläche:	3,86 m ²

Durchschnittliche Bodenfläche je Unterkunft: **17,54 m²**

Im Preisblatt (Anlage B-02) ist neben dem Stundenverrechnungssatz (SVS) ein Zeitaufwand je Reinigung in Minuten anzubieten, der sich an der durchschnittlichen Bodenfläche je Unterkunft orientiert. Die Unterkünfte werden, unabhängig ihrer tatsächlichen Größe, gemäß dieses Durchschnittwertes abgerechnet. Die Flächenumfänge der einzelnen Räume sind dem Flächenaufmaß (Anlage C-03, Raumgruppe J4) zu entnehmen. Es ist von einem hohen Belegungsaufkommen auszugehen.

6.03 Wäschewechsel

Für kurzfristige Aufenthalte ist kein Wäschewechsel während der Belegung vorgesehen.

Bei langfristigen Aufenthalten ist für die Auswechslung von Bettwäsche und Handtüchern grundsätzlich der Gast selbst verantwortlich. Wünscht der Gast eine Auswechslung der Bettwäsche und/oder der Handtücher, so gilt folgendes:

- Wünscht der Gast ein Auswechseln der Bettwäsche, so hat der Gast das Bett am Tag der Reinigung in eigener Verantwortung abzuziehen und die abgezogene Bettwäsche morgens auf das Bett zu legen. Dies signalisiert der Reinigungskraft, dass ein Tausch der Bettwäsche zu erfolgen hat. Die Reinigungskraft nimmt die alte Bettwäsche entgegen und legt die neue Bettwäsche auf das Bett. Das Neubeziehen des Bettes liegt wiederum in der Eigenverantwortung des Gastes.
- Wünscht der Gast ein Auswechseln der Handtücher, so hat der Gast am Tag der Reinigung die zu wechselnden Handtücher morgens auf das Bett zu legen. Dies signalisiert der Reinigungskraft, dass ein Tausch der Handtücher zu erfolgen hat. Die Reinigungskraft nimmt die alten Handtücher entgegen und legt die neuen Handtücher auf das Bett.

Am Tag der Abreise hat der Gast das Bett in eigener Verantwortung abzuziehen und die abgezogene Bettwäsche sowie die verwendeten Handtücher auf das Bett zu legen. Die Reinigungskraft hat die Wäsche im Rahmen der Reinigung einzusammeln.

Ist für eine Unterkunft gemäß Belegungsplan eine neue Belegung vorgesehen, so gilt folgendes:

- Wird eine Unterkunft unmittelbar nach Benutzung erneut belegt, so hat bei der Reinigung nach der Abreise des vorherigen Gastes ein Neubezug der Bettwäsche stattzufinden. Weiterhin sind frische Handtücher auf das Bett zu legen.

- Wird eine Unterkunft nach langfristiger Nichtbenutzung belegt, so hat eine Reinigung vor Neubelegung zu erfolgen. Im Rahmen dieser Reinigung hat ein Neubezug der Bettwäsche stattzufinden. Weiterhin sind frische Handtücher auf das Bett zu legen.
- Wird eine Unterkunft vorerst nicht neu belegt, werden die Betten nicht neu bezogen und keine Handtücher ausgelegt.

Der Zeitaufwand für das Neubeziehen der Betten wird gesondert vergütet. Hierfür hat der Bieter im Preisblatt (Anlage B-02) einen Zeitzuschlag für diese Tätigkeit anzubieten, der im Bedarfsfall auf den Zeitbedarf der Reinigung der Unterkünfte aufgeschlagen wird.

7.0 Wäscheservice

Der Auftragnehmer hat die Aufgabe, die verunreinigte Wäsche zu sammeln, zu zählen, zu sortieren und für den Abtransport des Wäschereinigungs-service vorzubereiten. Weiterhin nimmt der Auftragnehmer die von dem Wäschereinigungs-service gereinigte Wäsche entgegen, zählt diese und lagert die gereinigte Wäsche an geeignete Stelle ein. Die Wäscheübergaben sind zu dokumentieren.

Für diese Tätigkeit wird ein Zeitaufwand von 120 Minuten pro Woche angesetzt. Diese Leistung wird gesondert vergütet. Der Bieter hat im Preisblatt (Anlage B-02) einen Stundenverrechnungssatz anzubieten.

8.0 Ad-hoc Reinigung

Für die Räume des Gewahrsamsbereichs können kurzfristige und unvorhersehbare Reinigungsbedarfe zur Entfernung von Erbrochenem, Urin, Exkrementen, Blut und vergleichbaren Verunreinigungen auftreten. Hierfür gewährleistet der Auftragnehmer die kalendertägliche Verfügbarkeit (von Montag bis Sonntag, einschließlich normaler Feiertage, ausgenommen hoher Feiertage) von geeignetem Reinigungspersonal von 05:00 Uhr bis 22:00 Uhr auf Abruf. Außerhalb der normalen Reinigungszeiten (siehe Anlage C-02.3 Reinigungszeiten) hat der Auftragnehmer eine telefonische Erreichbarkeit für kurzfristige Abrufe sicherzustellen. Die Reinigungskraft hat innerhalb von 2 Stunden nach telefonischem Abruf vor Ort einzutreffen und die Reinigungsleistung zu erbringen.

Die Leistung der Ad-hoc Reinigung wird gesondert vergütet. Erfahrungsgemäß besteht ein Reinigungsbedarf von ca. 105 Stunden im Jahr. Im Preisblatt (Anlage B-02) ist für diese Reinigungsleistung ein Stundenverrechnungssatz (SVS) anzubieten. Bei der Kalkulation des SVS sind Wege- und Rüstzeiten, sowie etwaige Kosten für den Bereitschaftsdienst zu berücksichtigen. Bei Sonn- und Feiertagsarbeiten sind die tarifrechtlichen Bestimmungen des Gebäudereinigerhandwerks einzuhalten.

9.0 Anlagen

Anlage C-02.1	Leistungsverzeichnis
Anlage C-02.2	Definitionen des Bundesinnungsverbandes
Anlage C-02.3	Reinigungszeiten