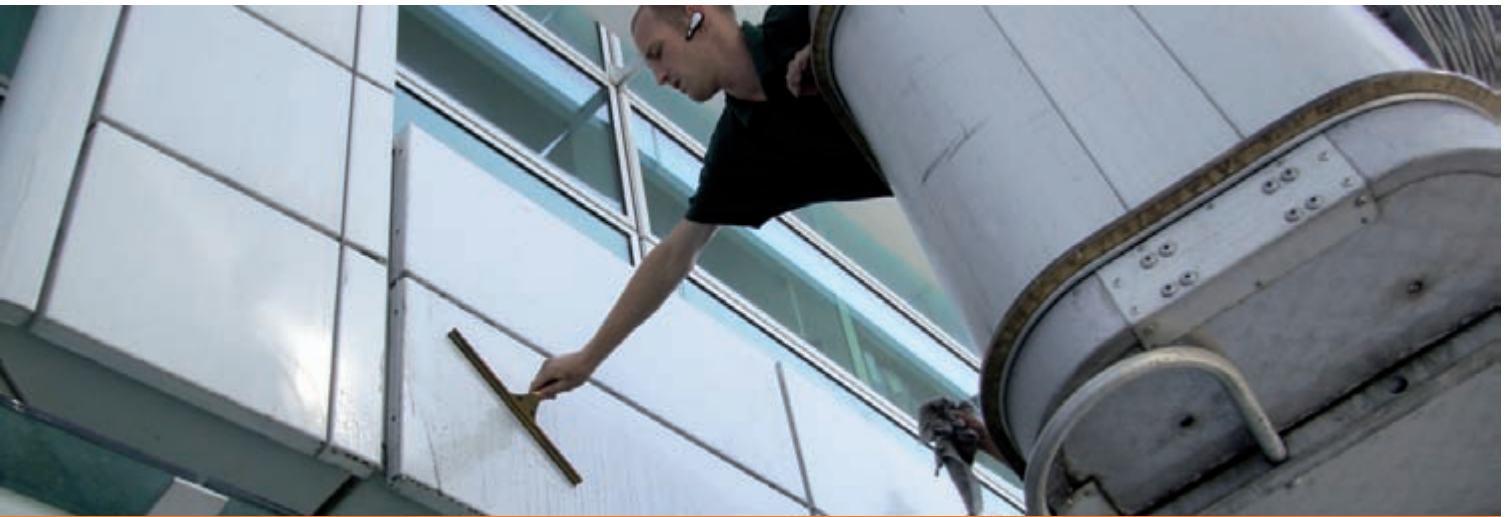


Empfehlungen zur Vergabe und Durchführung sachgerechter Fassadenreinigungen



Die technischen Angaben und Empfehlungen dieses Merkblattes beruhen auf dem aktuellen Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Erstellung. Eine Rechtsverbindlichkeit kann daraus nicht abgeleitet werden.



Herausgeber:
Gütegemeinschaft für die Reinigung
von Metallfassaden e.V.
Alexander-von-Humboldt-Straße 19
73529 Schwäbisch Gmünd
© GRM, Schwäbisch Gmünd 2009



Inhalt

1. Vorbemerkungen	03
2. Vorgehensweise	04
2.1. Erfassung des Bauzustandes	04
2.2. Erstellung einer Ausschreibung	05
2.3. Durchführung einer Musterreinigung	06
3. Bewertungsschema für die Leistungen bei einer Musterreinigung	07
4. Kalkulation des Stundenberechnungssatzes für die Fassadenreinigung	08



1. Vorbemerkungen

Die Fassadenreinigung gehört normalerweise zum Arbeitsbereich des Gebäude-reinigers, wobei die Reinigung und Sanierung von Steinoberflächen auch durch Maler- und Stukkateurbetriebe durchgeführt wird. Die meisten der Betriebe, die nicht über die speziellen Kenntnisse verfügen, bieten deshalb eine Reinigung mit dem so genannten Hochdruck-Reinigungsverfahren an, gegebenenfalls wird noch zusätzlich die dazu notwendige Glasreinigung mit empfohlen. Diese meist angebotene Reini-gungsmethode reicht in den wenigsten Fällen aus, um die Fassadenelemente aus Metall (Stahl, Aluminium, eloxiert und beschichtet, Edelstahl rostfrei) in einen optisch ansprechenden Zustand zu bringen, insbesondere, wenn die Reinigung bereits meh-rere Jahre nicht stattgefunden hat. Sehr oft ist dann, wenn mit der zuvor genann-ten Methode die Reinigung erfolgt ist, der Auftraggeber unzufrieden, da bei derartigen Reinigungsmaßnahmen nur der lose aufliegende Schmutz beseitigt wird, nicht aber fest haftende Ablagerungen oder Verwitterungsprodukte der Fassadenoberfläche.

Aus diesem Grunde ist es um so wichtiger, zum einen, um eine optimale Reinigung zu erhalten, zum anderen ohne Beschädigung der zu reinigenden Oberflächen oder anderer Nebenbauteile, die sachgerechte Durchführung der Reinigung zu gewährleis-ten. Insbesondere ist auch darauf zu achten, dass die Umweltvorgaben der örtlichen Behörden, einschließlich der Entsorgung der Schmutzflotte, nach den geltenden kommunalen Vorschriften erfolgt.

Deshalb hat sich im Bereich der Metallfassadenreinigung die Verwendung umwelt-freundlicher Mittel zusammen mit der manuellen Reinigung durchgesetzt. Nicht neu-trale Reinigungsmittel (mit sauren oder alkalischen Bestandteilen) führen bei Anwen-dung sehr oft zu irreparablen Beschädigungen der Oberflächen, die dann eine extrem aufwendige Sanierung notwendig machen. Die Tendenz, saure oder alkalisch wirkende Reinigungsmittel einzusetzen, wird dadurch verstärkt, wenn Anbieter man-gels praktischer Erfahrungen Niedrigpreise anbieten, die eine schonende, umwelt-freundliche, optimale Reinigung und gegebenenfalls Konservierung ausschließen.

Wenn dann das ausführende Unternehmen zusammen mit dem Angebotspreis und der vorgesehenen Leistung Deckungslücken feststellt, wird in der Regel versucht, dies mit der „Chemie“ zu kompensieren. Oft zeigen sich dann die dabei entstehenden Schäden erst mehrere Monate nach der Reinigung, so dass für den Auftraggeber nur mit sehr viel Aufwand der Nachweis zu erbringen ist, dass die nun auftretenden optischen Veränderungen der Fenster- und Fassadenbekleidungen von der durchge-führten Reinigung oder auch Konservierung herrühren.

Fassadenreinigung erfordert
spezielle Kenntnisse

Umweltvorgaben müssen
berücksichtigt werden

Vermeiden von Schäden an
Umwelt und Gebäuden

Schäden durch falsche Ausführung
treten oft erst später auf



Gütezeichen = sichere Vergabe

Auftraggeber müssen daher bereits im Vorfeld die Möglichkeit besitzen, über eine sichere Auftragsvergabe mit einer fachkundigen Gebäudereinigungsfirma einen Werkvertrag mit dem Ziel einer fachgerechten Reinigung und Konservierung einzugehen.

2. Vorgehensweise

2.1 Erfassung des Bauzustandes

Der Istzustand entscheidet über das Vorgehen bei der Reinigung

Voraussetzung für die fachgerechte Vergabe der Fassadenreinigung ist die genaue Kenntnis der einzelnen Werkstoffoberflächen, deren Oberflächenzustand, eventuell vorliegender mechanischer Beschädigungen oder Korrosionserscheinungen und weitere Details, die je nach Komplexität des Reinigungsobjekts sinnvollerweise durch einen Sachverständigen zu erfassen sind.

Dazu zählen folgende Kriterien:

- Art der zu reinigenden Oberflächen, Oberflächenbeschichtung (bei Metall eloxiertes oder organisch beschichtetes Aluminium, beschichteter Stahl, Edelstahl Rostfrei, Gesteinsart und Zustand).
- Erfassung weiterer Randbedingungen, zum Beispiel Zugänglichkeit der zu reinigenden Flächen, Vorhandensein einer Befahranlage, Möglichkeit zur Verwendung eines transportablen Hängegerüsts oder teilweise Reinigung mit einem Steiger.
- Aufmaß (Fläche der einzelnen zu reinigenden Bauteile, gegliedert nach Stein, Metall, Glas).



- Besondere Bedingungen (Reinigung bestimmter Bereiche nur am Wochenende, Zugangsberechtigungen, Vorgaben für die Reinigungskräfte in sensiblen Bereichen usw.).
- Lagerung der Reinigungsmittel und Konservierungs- und Hydrophobierungsprodukte
- Umkleidemöglichkeiten für Mitarbeiter, Aufenthaltsmöglichkeiten während schlechter Witterung usw.

Wie bereits erwähnt, hat sich die Erfassung, einschließlich der Erstellung der Aufmaße sowie eines technischen Leistungsverzeichnisses über Sachverständige oder fachkundige neutrale Personen bewährt. Außerdem lassen sich mit einer Reihe von Prüfgeräten beispielsweise die Schichtdicke der Eloxal- oder Lackschicht, der Glanzgrad der zu reinigenden organisch beschichteten Oberflächen usw. vor und nach der Reinigung bestimmen, so dass auch eine Aussage über den Zustand dieser Bauteile möglich ist.

2.2 Erstellung einer Ausschreibung

Es gilt auch hier der Grundsatz, je detaillierter die Ausschreibung vorliegt, um so besser ist später die Vergleichbarkeit der Leistungen zwischen den Anbietern zu beurteilen. Deshalb ist es empfehlenswert, auf die Ausarbeitung und die entsprechenden Details im Leistungsverzeichnis besonderen Wert zu legen.

Üblicherweise gliedert sich die Ausschreibung in die allgemeinen und speziellen Vertragsbedingungen, den zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und das Leistungsverzeichnis. In der Ausschreibung sind gesetzliche, finanzielle, organisatorische und ggf. auch personelle Vorgaben, und im technischen Teil - die Art der Reinigung und das Reinigungsergebnis -, die Beschreibung des Gebäudes sowie die Aufmaße enthalten.

Ein Beispiel dazu gibt das Muster-Leistungsverzeichnis der Gütegemeinschaft für die Reinigung von Metallfassaden e.V. (www.grm-online.de)



Einbeziehung von neutralen Sachverständigen in die Ausschreibung hat sich bewährt

Eine detaillierte Ausschreibung erspart späteren Ärger

Muster-Leistungsverzeichnis der GRM als Basis für Verträge



Gewährleistung für die sachgerechte Ausführung durch Mitgliedsbetriebe der GRM

Im Falle von Streitigkeiten wird auch festgelegt, wer gegebenenfalls die Abnahme der Leistungen durchführt. Dabei ist aber zu erwähnen, dass bei derartigen Reinigungsdienstleistungen nur eine Gewährleistung auf die sachgerechte Ausführung gegeben wird, nicht aber auf die Standzeit, da diese von den Umgebungsbedingungen abhängt und nicht vom Gebäudereiniger bzw. der ausführenden Firma zu beeinflussen ist.

2.3 Durchführung einer Musterreinigung

Praxisnahe Musterreinigung ermöglicht realistischen Anbietervergleich

Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass vor Versand des Leistungsverzeichnisses die Anbieterfirmen eine Musterreinigung durchführen müssen, die unter praxisnahen Bedingungen an genau festgelegten und miteinander identischen, vergleichbaren Musterflächen stattfinden soll. Die Musterflächen sollten einen Verschmutzungsgrad aufweisen, der für das Objekt repräsentativ ist. Dabei sollten die entsprechenden Hilfsmittel, wie ein fahrbares Gerüst, bereitgestellt sein, um ein entsprechendes Element (siehe Bild) sachgerecht zu reinigen.

Musterreinigung benötigt 2-3 Stunden am Objekt

Es empfiehlt sich dann, die interessierten Anbieter im Abstand von 2 bis 3 Stunden eine Reinigung durchführen zu lassen und das Ergebnis nach den Kriterien Zeitaufwand, verwendete Reinigungs-, Hydrophobierungs- und Pflegemittel, Professionalität der Reinigung, Schutz der Nebenbauteile, Zeitaufwand und natürlich des Reinigungsergebnisses zu bewerten. Ein Bewertungsschema ist in der Anlage beigefügt. Es steht dem Ausschreibenden die Möglichkeit offen, die einzelnen Bewertungsschwerpunkte mit einem entsprechenden maximalen möglichen Punktesystem zu gewichten.



3. Bewertungsschema für die Leistungen bei der Musterreinigung

	Anbieter		
	Produkt / Anmerkung	maximale Punktzahl	erreichte Punktzahl
Ergebnis der Musterreinigung gesamt		50	
▪ Eloxal		10	
▪ Lack		10	
▪ Glas		10	
▪ Edelstahl Rostfrei		10	
▪ Stein		10	
Verwendete Reinigungs- und Konservierungsmittel (GRM-Zulassung)		30	
▪ Eloxal		5	
▪ Lack		5	
▪ Glas		5	
▪ Edelstahl Rostfrei		5	
▪ Stein		5	
▪ weitere Hilfsmittel		5	
Zeitaufwand		10	
Professionalität		20	
Vorhandensein und Nutzung der Prüfgeräte		10	
Schutz der Nebenbauteile		10	
Ergebnis:		130	



4. Kalkulation des Stundenverrechnungssatzes für die Fassadenreinigung

Tariflohn	100,00%	EUR
A) Lohnnebenkosten (gesetzlich)		
1) Rentenversicherung		
2) Krankenversicherung		
3) Arbeitslosenversicherung		
4) Pflegeversicherung		
5) Unfallversicherung		
6) Schwerbehindertenabgabe		
Summe Position A		
B) Lohnfolgekosten		
1) Urlaub		
2) Gesetzliche Feiertage		
3) Gesetzliche Lohnfortzahlung		
4) Tarifliche Ausfallzeiten		
5) Arbeitgeberanteile zu gesetzl. Lohnnebenkosten (A1 bis A6) aus den Pos. B1 bis B5		
Summe Positionen A und B		
C) Löhne/Gehälter für Aufsichtskräfte und technische Mitarbeiter		
Summe Positionen A bis C		
D) Sonstige Kosten		
1) Reinigungs- und Verbrauchsmaterial		
2) AFA für Maschinen, Geräte und Betriebskosten		
3) Kosten für Rüstzeiten		
4) Sonstige Gemeinkosten (z.B. Gewerbesteuer)		
Summe Positionen A bis D		
E) Gesamtkosten (Tariflohn + Pos. A bis D)		
Risiko + Gewinn (auf Kostensatz)		
Stundenverrechnungssatz werktags		