

Beratung im infrastrukturellen Gebäudemanagement

Kernkompetenz in Gebäudereinigung und Reinigungsmanagement

ExtraSauber ist ein führendes Buchungsportal für Reinigungsdienstleistungen in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Neben unserem breiten Angebot an Unterhalts- und Spezialreinigungen unterstützen wir auch Kommunen und Gemeinden bei ihrem Gebäude- und Ausschreibungsmanagement.

Warum ExtraSauber?

ExtraSauber

- entlastet Sie und Ihre Mitarbeiter/innen
- bringt Fachkompetenz, Detailwissen und Erfahrung sowie das Fachpersonal auf Zeit
- garantiert eine schnelle und fachgerechte Projektbearbeitung
- arbeitet objektiv und zielgerichtet
- übernimmt Verantwortung und hilft bei Ihrer Umsetzung und Implementierung der erarbeiteten Veränderungen
- schult Ihre Reinigungsmitarbeiter
- bietet mit „EXSQA“ ein Qualitätssicherungssystem mit dem Sie sicher und ergebnisorientiert arbeiten können

Unsere Dienstleistung ist für ...

- Städte und Gemeinden
- Öffentliche Bäder
- Freizeiteinrichtungen
- Banken
- Gewerbe- und Industriebetriebe
- Krankenhäuser und Rehakliniken
- Kirchliche Verwaltungen
- Hochschulen
- Schulen und Kindergärten
- Immobilienverwaltungen

Unser Kompetenzteam besteht aus Spezialisten für ...

- Gebäudereinigung
- Qualitätssicherung
- Bemessung von Hausmeisterleistungen
- Datenerfassung

Unsere Leistungen

Unser Schwerpunkt liegt in der nachhaltigen Optimierung der Gebäudereinigung. Wir unterstützen unsere Kunden bei allen anfallenden Aufgaben im infrastrukturellen Gebäudemanagement durch

- 1. Analyse und Beurteilung der aktuellen Gebäudereinigung**
- 2. Erstellung nachhaltiger Reinigungskonzepte für**
 - Eigenreinigung
 - Fremdreinigung
- 3. Durchführung von Ausschreibungen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen**
- 4. Sicherung der Reinigungsqualität**
 - Qualitätskontrolle
 - Elektronische Qualitätsauswertung nach EXSQA
- 5. Hausmeisterdienste, Berechnung des Leistungsumfangs, Definieren der Leistung**
- 6. Erhebung der Gebäudedaten und Erstellung von Gebäudeplänen**
- 7. Ausschreibung Winterdienst**

Wir begleiten unsere Kunden bei der Erstellung und Umsetzung eines Reinigungskonzeptes, sowohl bei der Optimierung der Eigenreinigung als auch bei der Neuvergabe an Dienstleister.

Unser bewährtes Beratungskonzept für ein wirtschaftliches und nachhaltiges infrastrukturelles Gebäudemanagement besteht aus folgenden Arbeitsschritten:

1. Analyse und Beurteilung der aktuellen Gebäudereinigung

Vorbereitung

In einem Einführungsgespräch werden die Ziele der Zusammenarbeit besprochen und definiert. Um Verbesserungen oder Veränderungen in der Gebäudereinigung zu erreichen, ist eine genaue Analyse der aktuellen Gebäudereinigung erforderlich.

Analyse

Nach einer Besichtigung der Objekte und Gesprächen mit den Gebäude- bzw. Reinigungsverantwortlichen wird von uns eine Analyse der angetroffenen Gebäudereinigung erstellt. Ein Vergleich der Ist-Situation mit der Zieldefinition dient als Grundlage zur Konkretisierung des weiteren Projektablaufs.

Zieldefinition

Ob Verbesserung der Eigenreinigung durch Qualitätssteigerung, Optimierungsgespräche mit dem aktuellen Dienstleister oder eine Neuausschreibung – wir unterstützen Sie auf dem effektivsten Weg zum definierten Ziel.

2. Erstellung nachhaltiger Reinigungskonzepte für Eigen- und Fremdreinigung

Raumbuch erstellen

Alle vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten reinigungsrelevanten Daten (Pläne, Raumlisten, Raumverzeichnisse, usw.) werden erfasst. Daraus wird für jedes Objekt ein Raumbuch als Grundlage aller weiteren Berechnungen und Vorgaben erstellt.

Objektbegehung zur Prüfung der Raumdaten

Zur Erstellung von objekt- und bedarfsgerechten Leistungsbeschreibungen nehmen wir die Objekte in Augenschein. Gespräche mit den Nutzern und Reinigungsverantwortlichen helfen uns die individuellen Anforderungen und Besonderheiten in die Vorgaben und Leistungsverzeichnisse einfließen zu lassen.

Erstellen der Leistungsverzeichnisse und Reinigungsordnung

Vorgaben wie Reinigungsmethoden, Reinigungszeiten, Reinigungstage und Reinigungsverantwortlichkeit werden individuell festgelegt und in den allgemeinen Bestimmungen zur Reinigung (Reinigungsordnung) zusammengefasst.

Die Leistungsverzeichnisse berücksichtigen die gewünschte Nachhaltigkeit, die reinigungsrelevanten Anforderungen der Gebäude und Nutzer, die Hygiene- und DIN-Vorgaben sowie die Wirtschaftlichkeit.

Bei Eigenreinigung

Wir unterstützen Sie zusätzlich durch Schulung der Reinigungskräfte, Revierplanung und Berechnung von wirtschaftlichen Reinigungszeiten.

Bei Fremdreinigung

- Erstellung der vollständigen Ausschreibungsunterlagen nach Richtlinien der VgV und unter Berücksichtigung der örtlichen und individuellen Gegebenheiten
- Durchführung der Ausschreibung: Bei öffentlichen Auftraggebern werden die Ausschreibungen entsprechend dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) durchgeführt. Die kompletten Ausschreibungsunterlagen werden in digitaler Form auf einem Vergabeportal hinterlegt.
- Bei Überschreitung der Schwellenwerte werden alle erforderlichen Leistungen nach den Allgemeinen Bestimmungen für die Vergabe von Leistungen nach EU-Recht und der VgV berücksichtigt.
- Die Angebotsöffnung wird nach nach den gesetzlichen Richtlinien durchgeführt und protokolliert.
- Prüfung der Angebote und Ermittlung der wirtschaftlichsten Bieter unter Berücksichtigung der Bewertungskriterien entsprechend den Ausschreibungsvorgaben.
- Im Bericht zur Angebotsauswertung werden alle Kriterien zusammengefasst und ein Vergabevorschlag erstellt.
- Vergabe: Die Auftragsschreiben werden von uns vorbereitet (keine Rechtsberatung) und dem Auftraggeber in zweifacher Ausfertigung zur Verfügung gestellt.

3. Sicherung der Reinigungsqualität

Die Qualität der Reinigung ist eng mit der Wirtschaftlichkeit der Gebäudereinigung verbunden.

Qualitätskontrolle

Wir unterscheiden zwischen einer Qualitätskontrolle, die in der Regel einen subjektiven Eindruck des Kontrolleurs wiedergibt und einem Qualitätssicherungssystem mit einem Konzept zur langfristigen Einhaltung der Qualitätsansprüche. Voraussetzungen für Qualitätssicherungen sind regelmäßige Qualitätsprüfungen auf Grundlage vorher festgelegter Anforderungen. Die Anforderungen sind durch die Leistungsverzeichnisse oder Pflichtenhefte zu definieren.

Qualitätssicherungssystem EXSQA

Viele auf dem Markt befindlichen Qualitätssicherungssysteme sind kompliziert und deshalb in der Praxis nicht oder nur schwer anwendbar.

ExtraSauber hat das Qualitätssicherungssystem „EXSQA“ für die Praxis entwickelt.

Das Konzept ist einfach und überschaubar und lässt sich auch „ohne große fachliche Kompetenz“ leicht und universell einsetzen.

Die nachvollziehbaren Bewertungskriterien, die entsprechend der Qualitätsansprüche gewichtet werden, zeigen in der Auswertung das angetroffene Qualitätsniveau sowohl für die einzelnen Räume wie auch für das ganze Objekt.

Ein Bonus-Malus-System hilft, die Qualität zu halten oder bei Nichterfüllung der Qualitätsanforderungen vertragsmäßige Sanktionen einzuleiten.

4. Hausmeisterdienste

4.1 Ermittlung des Leistungsumfanges für die Hausmeisterdienste

Festlegen der Standardaufgaben und besondere Leistungen wie:
Botendienste, Winterdienste, Grünpflege, Schließdienste, Reinigungsleistungen
usw.

Erstellung eines objektbezogenen Aufgabenkataloges: z. B. Wartungs- und
Kontrollarbeiten, Schließdienst am Wochenende und nach allgemeinen
Nutzungszeiten, Betreuung weiterer Gebäude und Anlagen, Anwesenheitspflicht
bei Veranstaltungen, etc.

**Begehung der Objekte, Gespräche mit Hausmeistern, Nutzern und
Verantwortlichen:** Sicherung der erforderlichen Leistungen durch Aufnahme der
anfallenden objektbezogenen Aufgaben und Anforderungen sowie der Struktur der
Hausmeisterorganisation

Leistungsbeschreibung der Standardaufgaben: Abgrenzung der anfallenden
Zusatzarbeiten bezogen auf die Vertrags- bzw. Objektanforderungen

4.2. Bemessung der Hausmeisterleistungen

**Überprüfung und Festlegung der Objektgröße für die zu erbringenden
Hausmeisterleistungen:** z. B. Ermittlung der Reinigungsflächen, Grünflächen,
Betreuungsgelände und sonstige Flächen, Anzahl der Objekte, Entfernung
zwischen den Objekten

**Ermittlung des objektgerechten Personalbedarfs für die erforderlichen
Hausmeisterleistungen:** Grundlage sind die Benchmark-Ergebnisse, der
Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes und Erfahrungswerte

Erstellung einer Arbeitsplatz- und Aufgabenbeschreibung für Hausmeister:
Vorschlag einer Dienstanweisung zur Vorlage bei der zuständigen
Personalverwaltung

Beurteilung der Hausmeisterleistungen: Erfolgt nach den objektbezogenen
Anforderungen

5. Erhebung der Gebäudedaten und Erstellung von Gebäudeplänen

Folgende Leistungen werden von unseren kompetenten Partnerunternehmen durchgeführt:

5.1. Erhebung der Gebäudedaten

Die Verfügbarkeit von detaillierten und differenzierten Gebäudedaten ist die Grundlage für eine erfolgreiche und wirtschaftliche Gebäudeverwaltung.

Die Immobiliendaten werden vor Ort aufgenommen. Die Messdaten werden nach neuester Technik mit Bluetooth-fähigen Laser-Distanzmessgeräten drahtlos an eine Software übertragen.

Die Flächen und Daten werden in alphanumerische Raumbücher im Excel-Format erstellt. Diese Dateien sind mit fast allen gängigen Datenbank-Systemen kompatibel.

5.2. Erstellung von Gebäudeplänen

Eine spezielle Software erstellt die Planvorlagen vor Ort im DWG-Format. Gleichzeitig werden über die entsprechenden Schnittstellen die Daten in frei definierbare Excel-Dateien übertragen.

Bauteile wie Fenster, Türen, Heizkörper usw. werden passgenau in die Planvorlagen eingemessen.

Alle erforderlichen Rauminformationen werden in einem Datenstempel im Plan und im Raumbuch bzw. in der Datenbank abgelegt.

Die Planvorlagen werden im Büro in aktuelle Formate übertragen und digitalisiert und/oder gezeichnet.

6. Ausschreibung Winterdienst

Wir erstellen für Sie auch gerne eine bedarfsgerechte Ausschreibung für den Winterdienst, z.B. für Räum- und Streudienst, Entsorgung von Schnee und Eis in Anpassung an entsprechende Kommunal- oder Gemeindecodesatzungen, etc.

Mit freundlichen Grüßen

Siegfried Höfflin
Senior Berater für Ausschreibungsmanagement

**Gerne stellen wir Ihnen unsere Beratungsleistungen
in einem persönlichen Gespräch ausführlich vor.**

Siegfried Höfflin | Senior Berater für Ausschreibungsmanagement
+49 162 9674270 | siegfried@extrasauber.de



9/9