
EMPFEHLUNGEN ZUR VERGABE
UND DURCHFÜHRUNG
SACHGERECHTER
FASSADENREINIGUNGEN



INHALT DIESES MERKBLATTES

1

VORBEMERKUNGEN

SEITE 03

2

VORGEHENSWEISE

SEITE 04

- 2.1. ERFASSUNG DES BAUZUSTANDES
- 2.2. ERSTELLUNG EINER AUSSCHREIBUNG
- 2.3. DURCHFÜHRUNG EINER MUSTERREINIGUNG

3

BEWERTUNGSSCHEMA FÜR DIE LEISTUNGEN BEI EINER MUSTERREINIGUNG

SEITE 04

4

KALKULATION DES STUNDENBERECHNUNGSSATZES BEI EINER MUSTERREINIGUNG

SEITE 04

1. VORBEMERKUNGEN

Die Fassadenreinigung gehört normalerweise zum Arbeitsbereich des Gebäudereinigers, 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 Reinigungsmethode 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 mehrere Jahre nicht stattgefunden hat. Sehr oft ist dann, wenn mit der zuvor genannten 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.

Um die sachgerechte Durchführung der Reinigung zu gewährleisten, ist es wichtig, die zu reinigenden Oberflächen oder Nebenbauteile ohne Beschädigung optimal zu reinigen. 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 umweltfreundlicher Mittel zusammen mit der manuellen Reinigung durchgesetzt. Nicht neutrale Reinigungsmittel (mit sauren oder alkalischen Bestandteilen) führen bei Anwendung 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 mangels praktischer Erfahrungen Niedrigpreise anbieten, die eine schonende, umweltfreundliche, 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 durchgeführten Reinigung oder auch Konservierung herrühren.

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.

FASSADENREINIGUNG
ERFORDERT **SPEZIELLE**
KENNTNISSE

UMWELTVORGABEN MÜSSEN
BERÜCKSICHTIGT WERDEN

VERMEIDEN VON **SCHÄDEN AN**
UMWELT UND GEBÄUDEN

SCHÄDEN DURCH FALSCHER
AUSFÜHRUNG TRETEN OFT
ERST SPÄTER AUF

GÜTEZEICHEN =
SICHERE VERGABE

2. VORGEHENSWEISE

DER **ISTZUSTAND** ENTSCHEIDET ÜBER DAS VORGEHEN BEI DER REINIGUNG



EINBEZIEHUNG VON **NEUTRALEN SACHVERSTÄNDIGEN** IN DIE AUSSCHREIBUNG HAT SICH BEWÄHRT

2.1 Erfassung des Bauzustandes

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. VORGEHENSWEISE

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 Reinigung von Fassaden und Metallfassadensanierung e.V. oder kurz GRM. (www.grm-online.de)

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

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.

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.

EINE **DETAILLIERTE**
AUSSCHREIBUNG ERSPART
SPÄTEREN ÄRGER

MUSTER-LEISTUNGS-
VERZEICHNIS DER GRM
ALS BASIS FÜR VERTRÄGE

GEWÄHRLEISTUNG FÜR DIE
SACHGERECHTE AUSFÜHRUNG
DURCH MITGLIEDSBETRIEBE
DER GRM

PRAXISNAHE MUSTER-
REINIGUNG ERMÖGLICHT
REALISTISCHEN ANBIETER-
VERGLEICH



3. BEWERTUNGSSCHEMA FÜR DIE LEISTUNGEN BEI EINER MUSTERREINIGUNG

	ANBIETER		
	PRODUKT / ANMERKUNG	MAXIMALE PUNKTZAHL	ERREICHTE PUNKTZAHL
ERGEBNIS DER MUSTERREINIGUNG GESAMT		50	
ELOXAL		10	
LACK		10	
GLAS		10	
EDELSTAHL		10	
STEIN		10	
VERWENDETE REINIGUNGS- UND KONSERVIERUNGSMITTEL (GRM-ZULASSUNG)		30	
ELOXAL		5	
LACK		5	
GLAS		5	
EDELSTAHL		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 STUNDENVERRECHNUNGS-SATZES BEI EINER MUSTERREINIGUNG

TARIFLOHN	100,00%	EUR
A) LOHNNEBENKOSTEN (GESETZLICH)		
1) RENTENVERSICHERUNG		
2) KRANKENVERSICHERUNG		
3) ARBEITSLÖSENVERSICHERUNG		
4) PFLEGEVERSICHERUNG		
5) UNFALLVERSICHERUNG		
6) SCHWERBEHINDERTENABGABE		
SUMME POSITION A		
B) LOHNFOLGEKOSTEN		
1) URLAUB		
2) GESETZLICHE FEIERTAGE		
3) GESETZLICHE LOHNFORTZAHLUNG		
4) TARIFLICHE AUSFALLZEITEN		
5) ARBEITG. ANTEILE ZU GESETZL. LOHNNEBENKOSTEN (A1- A6) AUS DEN POS. B1 - B5		
SUMME POSITION A UND B		
C) LÖHNE/GEHÄLTER FÜR AUFSICHTSKRÄFTE UND TECHNISCHE MITARBEITER		
SUMME POSITION 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 POSITION A BIS D		
E) GESAMTKOSTEN (TARIFLOHN + POS. A BIS D)		
RISIKO + GEWINN (AUF KOSTENSATZ)		
STUNDENVERRECHNUNGSSATZ WERKTAGS		

INFO

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 REINIGUNG VON FASSADEN
UND METALLFASSADENSANIERUNG E.V. (GRM)

ALEXANDER-VON-HUMBOLDT-STR. 19
D-73529 SCHWÄBISCH GMÜND

+49 (7171) 10 40 8-45
+49 (7171) 10 40 8-50

WWW.GRM-ONLINE.DE
INFO@GRM-ONLINE.DE

COPYRIGHT: GRM, SCHWÄBISCH GMÜND, 2021
AUSGABE: DEZEMBER 2021

