



**Fachverband der Hauswarte**

**Berner Oberland**

[www.hauswarte.ch](http://www.hauswarte.ch) E-Mail [info@hauswarte.ch](mailto:info@hauswarte.ch)

**Arbeitsplatzberechnung für  
Schulanlage Reckental Neubau  
3716 Kandergrund**

Berechnungs Nr.: 4051

Erhebung: 09.11.2005

Überarbeitet: 14. Dezember 2018

Erstellt im Auftrag von:

Gemeindeverwaltung  
zhd. Herr Martin Trachsel  
Innerkandergrund 89C  
3716 Kandergrund  
033 672 13 10

Bewerter:

Portner Heinz  
Mattestrasse 26  
3752 Wimmis  
Tel: 033 657 21 77  
Fax:  
Mail: [hportner@bluewin.ch](mailto:hportner@bluewin.ch)  
Natel: 079 293 87 97

Ausmesser:

Portner Heinz  
Mattestrasse 26  
3752 Wimmis  
Tel: 033 657 21 77  
Fax:  
Mail: [hportner@bluewin.ch](mailto:hportner@bluewin.ch)  
Natel: 079 293 87 97



Nach den Berechnungsgrundlagen  
des Fachverbandes der Hauswarte



## **Inhaltsverzeichnis**

- |    |                  |
|----|------------------|
| 3  | Berechnungsbogen |
| 6  | Erfassungsbogen  |
| 10 | Pflichtenheft    |

**WOCHEINREINIGUNG****Gebäude/Umgebung**

Neubau

**Fläche**694.35 m<sup>2</sup>

Hallentrakt

889.16 m<sup>2</sup>

Aussenanl. Winter (16/38)

501.80 m<sup>2</sup>

Schulwäscche NS

26.00 m<sup>2</sup>**Total berechnete Fläche****2'111.31 m<sup>2</sup>**

Wochenreinigungsstunden mit Nebenarbeiten

Wochenreinigungsstunden ohne Nebenarbeiten

Nebenarbeiten und Organisation

12.50 % von 24.85 Std

**Spezialarbeiten**

Anlässe Halle NB



## GRUNDREINIGUNG

### Gebäude

### Grundausmass x Faktor

Neubau

$667.94 \text{ m}^2 \times 0.18$

Hallentrakt

$808.06 \text{ m}^2 \times 0.17$

### Zwischentotal

Vereinsbelegung während Ferien

**PENSENAUFSTELLUNG**

	Std/Woche	Schulwochen	%	Std/Jahr	Zw-Total	%
<b>Hauswart 2 Nebenamt</b>						
Wochenreinigung innen	26.70	38.0		1014.60		
Nebenarbeiten	3.10	38.0		117.80		
Wochenreinigung aussen	0.45	38.0		17.10	1149.50	
Grundreinigung inkl. Schulferien Aufwand				0.00		
Organisation Grundreinigung				11.02	1160.52	
Ferien		4.0	8.33	96.67		
Feiertage		0.0	0.00	0.00		
Brutto Jahresstunden				<b>1257.19</b>		<b>57.56 %</b>
<b>Hilfapersonal Grundreinigung</b>						
Wochenreinigung innen	0.00	38.0		0.00		
Nebenarbeiten	0.00	38.0		0.00		
Wochenreinigung aussen	0.00	38.0		0.00	0.00	
Grundreinigung inkl. Schulferien Aufwand		10.0		275.59		
Organisation Grundreinigung				0.00	275.59	
Ferien		4.0		168.00		
Feiertage		0.0		0.00		
Brutto Jahresstunden				<b>443.59</b>		<b>20.31 %</b>
Total in Stunden und Prozenten der Anlage (inkl Ferien & Feiertage)				<b>1700.78</b>		<b>77.87 %</b>



# Erläuterung zur Anlageberechnung (Richtlinien)

## Schulanlagen

### Unterhaltsreinigung (Laufende Reinigung)

Die Unterhaltsreinigung (inkl. Pflege der Aussenanlagen) ist nach den Berechnungsgrundlagen des FdH berechnet.

In den vorstehenden Stundenberechnungen sind alle pflichtgemässen Reinigungs- und Nebenarbeiten berechnet. Die Faktoren basieren auf den heute üblichen Hilfsmitteln und maschinellen Ausrüstung. Diese Berechnungsart erfasst die verschiedenen Gegebenheiten jeder Anlage in baulicher und reinigungstechnischer Hinsicht. Ausgemessen wurden alle Räume (bzw. Flächen) inkl. der Aussenanlagen. Ausgenommen sind die privaten Räume des Hauswartes. Desgleichen event. fremd vermietete Räume, die das Hauswartpersonal nicht zu besorgen hat. Die Ausmasse der Räume (bzw. Flächen) sind je nach Anzahl Reinigungstouren und Reinigungsart mit den entsprechenden Faktoren multipliziert.

### Arbeitsausführung innerhalb der 200 Berechnungs-m2 (Soll-Leistung 1 Stunde)

#### Gebäude allgemein:

- Bodenflächen staubfrei kehren bzw. (Feuchtwischen), Staubsaugen oder Nasswischen.
- Fensterbretter und leicht überstellte Ablageflächen abstauben und Flecken entfernen
- Mobiliar abstauben oder feucht abwischen (Schülerpulte nur bei Hauptreinigung)
- Wandtafelablagen reinigen
- Wandbrunnen sowie deren Rückwände reinigen
- Griffspuren an Türen und Glasflächen entfernen
- Papierkörbe leeren / Kontrolle Fenster, Licht, Wasser, elekt. Anlagen
- Seife / Papiertücher nachfüllen und Handtücher oder Rollen wechseln
- Reinigung der Reinigungsgeräte, Maschinen und Hilfsmittel
- Das von Schülern und Lehrpersonal zusätzlich eingebrachtes Mobiliar oder textile Beläge in Schulräumen obliegt nicht der Pflege durch den Reinigungsdienst.

#### WC-Anlagen:

Reinigen von Pissoirs, Schamwände, Klossets, Wandbecken und Plättliwänden, wenn nötig entkalken, Spiegel und Griffflächen reinigen, Bodenflächen Nasswischen mit Mob

#### Garderoben und Duschanlagen

Böden Feuchtwischen, Duschwände abspritzen, wöchentlich mit saurem Reiniger und Pad reinigen und wenn nötig entkalken. Brünneli und San. Armaturen Nassreinigen (rotes Tuch). Griffspuren an Kontaktstellen und Türen entfernen (blaues Tuch).

Warmwassersystem wöchentlich durchspühen. (Allfällige Legionellen werden so ausgespült). Während dem Spülvorgang Dusche nicht betreten.

#### Turnhallen

Bodenfläche morgens und abends feuchtwischen. Bei Bedarf örtliche Verschmutzungen mit Mopp Nasswischen. Bei Bedarf Bodenfläche mit Scheuersaugmaschine reinigen. Griffspuren an Türglas und Glasfronten wöchentlich entfernen.

### **Werkräume**

Die laufende Reinigung der Werkräume erfolgt in der Regel durch die Benutzer. Durch den Hausdienst erfolgt lediglich eine Kontrolle der technischen Einrichtungen.

### **Schulküchen**

Die laufende Reinigung erfolgt durch die Benutzer unter Aufsicht der Lehrkraft. In der Regel werden die Bodenflächen durch den Hausdienst mehrmals jährlich maschinell gereinigt. (Der Intervall ist in der Anlageberechnung festgelegt).

### **Farbkonzept zur Reinigung (Laufende Reinigung)**

<b>Microfasertuch rot:</b>	<b>WC</b>	WC- Schüsseln/WC-Brillen/WC-Deckel
<b>Microfasertuch gelb:</b>	<b>Sanitär</b>	Sanitär/ Lavabo/Plättli
<b>Microfasertuch grün:</b>	<b>Inventar</b>	Inventar/Computer/Türen
<b>Microfasertuch blau:</b>	<b>Glas</b>	Glas/ Spiegel/Fenster/Fensterrahmen

### **Nebenarbeiten**

Die sogenannten Nebenarbeiten die mit der Reinigung nichts zu tun haben, umfassen folgende Punkte:

- Kontrolle, Öffnen und Schliessen der Anlage
- Fenster- und Lichterkontrolle
- Energieeffizientes Regulieren und regelmässige Betreuung der Warmwasseranlagen
- Betreuung, Instruktion, Kontrolle und ev. Abrechnung des Teilzeitpersonals
- Führen der Schlüssel- und Inventarkontrolle
- Verbrauchskontrolle der Energie und Hilfsmaterialien
- Rapport- und Rechnungskontrolle
- Budgetierungen
- Planen von Neubauten
- Erstellen einer Gebäudedokumentation
- Führen eines Unterhaltsheftes für die periodische Gebäudezustandsermittlung
- Schadenmeldungen, Verursacher / Versicherungen
- Betreuung Fundgegenstände

### **Reparaturen und techn. Unterhalt**

- Mobiliarreparaturen
- Reparaturen an Schliesseinrichtungen
- Reparaturen an sanitären Einrichtungen
- Reparaturen an Heizungseinrichtungen
- Auswechseln von Beleuchtungskörpern, Sicherungen, Schalter- und Steckdosenabdeckungen
- Handwerkerabwicklungen
- Allgemeine Störungsbehebung

- 
- Gerät reparaturen und Maschinenpflege

#### Auskunftserteilung und Kontakte

- Verwaltung
- Personal
- Benutzer und Besucher
- Handwerker

#### Technische Belange

- Störungsbehebung an techn. Anlagen und Handwerkerbeihilfe
- Kleine Anpassungen an Gebäuden
- Kontrolle / Einsatz der Betriebsstoffe
- Reinigung techn. Anlagen

#### Zusätzliche Aufgaben im Zusammenhang mit Neubauten, Umbauten und Renovationen

- Fachliche Beratung (Einsitz in Baukommission)
- Beisein bei Gebäudeabnahme
- Mängelliste erstellen
- Koordination der Garantiearbeiten
- Kontrollieren von Garantiearbeiten

#### Aussenanlagewartung

Folgende Arbeiten sind in den Berechnungsfaktoren enthalten:

- Hartplätze nach Bedarf kehren
- Kies- und Sandplätze nach Bedarf rechen
- Rasenflächen mähen und nach Bedarf düngen.
- Rasenschnittgut entfernen
- Laub zusammennehmen
- Sträucher schneiden (ohne Baumschnitt)
- Schnee räumen (wo entsprechender Faktor eingesetzt wurde)
- Gartengeräte und Maschinen warten

Die Rasenflächen sind im Schnitt steht's kurz zu halten.

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.

**Bei Sportplätzen:** Die eingesetzten Faktoren (je nach Rasenmäherschnittbreite) beinhalten folgende Arbeiten.:

- Rasenflächen schneiden (Schnitt kurz halten)
- Rasenschnittgut aufnehmen und abführen
- Rasenfläche düngen
- Rasenfläche wenn nötig bewässern
- Instandstellung von kleineren Rasenschäden

- Maschinenpflege

Jedoch beinhalten die Faktoren das Aerifizieren, Vertikutieren, und das Einsanden der Rasenflächen nicht.

#### Natur- oder Heuwiesen:

Wir unterscheiden zwischen

H = Handmähen für Sense / Motorsense

M = Maschine für Motormäher

**Rabatten:** Wir unterscheiden zwischen normalen Rabatten mit oder ohne schneiden der Bodendecker sowie Rosen- und Wechselflorrabatten. Jede Art hat einen speziellen Faktor.

**Steingärten / Trockenbiotope:** Der Faktor beinhaltet das Jäten und gegebenenfalls das Schneiden der Bepflanzung.

**Zierhecken:** Jährlich ein- oder zweimaliger Schnitt inkl. jäten

**Naturhecken:** Der Faktor beinhaltet das Auslichten der Sträucher und bei Bedarf auf den Stock schneiden derselben

**Biotope:** Wir unterscheiden zwischen Aufsicht aber ohne eigentliche Pflege und Pflege mit Unterhalt, Die jeweilige Pflege ist unter Bemerkungen auf dem Ausmessprotokoll ersichtlich.

#### Hartplätze:

Die Pflege ist bei allen Hartplatzarten nach Bedarf, was bedeutet die Flächen sind stets sauber und gepflegt.

#### Grundreinigung

Jährlich ist eine Grundreinigung und event. eine zweite Fensterreinigung durchzuführen. Siehe **Stunden-Zusammenzug ihrer Anlageberechnung.**

Eine Grundreinigung beinhaltet folgendes: Die Reinigung von Decken, Lampen, Fensterrahmen, Glas, Wände, Schränke, Türen, Böden und das Auftragen deren Schutzbehandlung. **Sprühextrahieren der Textilbeläge nur alle vier Jahre.** Mobilienreinigung und wenn möglich deren Verschiebungen (in Büros zum Teil nicht möglich). Nachkontrolle, Pflege von Reinigungsmaschinen und Geräten. (Die Innenreinigung aller Kästen und Schränke sowie die Reinigung der Spielgeräte in Kindergärten ist nicht Sache des Hausdienstes)

b) Die Grundreinigung der Schulküchen und Hauswirtschaftsräume sowie der Werkstätten und dergleichen (inkl. Materialräume) beschränkt sich auf Fronten, Fenster und Böden.

#### Berechnungsgrundlagen für die Grundreinigung



*Die angegebenen Grundreinigungsstunden sind durchschnittliche Erfahrungs- und Richtwerte. Die tatsächlichen Stunden können, je nach personeller Zusammensetzung abweichen.*

Die Grundreinigung wird extra berechnet. Die Boden- und Verglasungsart und deren Zugänglichkeit sind dabei berücksichtigt.

Berechnung: Grundmass aller Räume, die in die Reinigung miteinbezogen werden, x entsprechender Faktor = Stunden pro Jahr