

## Ausschnitte aus Musterdossier für Wohnüberbauungen

Sie finden in dieser Zusammenfassung Ausschnitte aus dem Musterdossier für Wohnüberbauungen, welches die toolsuisse AG mit der Firmensoftware erstellt hat. Die Werte sind nicht verbindlich. Jedes Dossier besteht aus folgenden vier Hauptkategorien

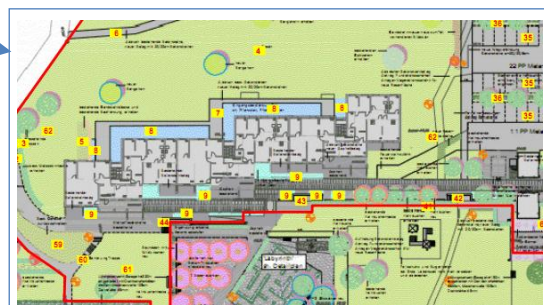
- 1 Ausmass
- 2 Berechnung
- 3 Pflichtenheft
- 4 Fazit/Empfehlung

Damit ein Arbeitspensum berechnet werden kann, müssen zuerst alle relevanten Arbeiten (Reinigung, Aussenanlage, Spezial- und Nebenarbeiten) positionsweise im ERFASSUNGSBOGEN ausgemessen/ermittelt werden. Die Positionen informieren über Flächenmass, Reinigungsintervall, Wochenreinigungs- und Grundreinigungsaufwand, Reinigungsmethode, Einsatz von technischen Gerätschaften und werden übersichtlich nach Anlage, Gebäude und Geschoss im Erfassungsbogen erfasst.

Erfassungsbogen			Ausmasse				während des Betriebs					während des Ferienbetriebs					BB	PH	M	Bemerkungen
			L	B	F <sub>MESS</sub>	N	I	W	F <sub>W</sub>	A <sub>WO</sub>	A <sub>GR</sub>	I	W	F <sub>W</sub>	A <sub>WO</sub>					
Nr.	Art	Bezeichnung	[m]	[m]	[m <sup>2</sup> ]			[m <sup>2</sup> ]	[h]	[h]		[m <sup>2</sup> ]	[h]							
<b>Raumliste</b>																				
1.8		1. OG			31.40			52	69.08	0.35										
1.8.1		Treppenhaus 1. OG-2. OG			31.40			52	69.08	0.35										
1.8.1.1		2 x Podest			12.50	✓	1xW	52	27.50	0.14					KS	3	Korr +0.3			
1.8.1.2		2 x Treppen			6.00	✓	1xW	52	13.20	0.07					KS	3	Korr +0.3			
1.8.1.3		2 x Podest			6.90	✓	1xW	52	15.18	0.08					KS	3	Korr +0.3			
1.8.1.4		2 x Treppen			6.00	✓	1xW	52	13.20	0.07					KS	3	Korr +0.3			
1.9		EG			430.65			52	260.96	1.30				23.14						
<b>Spezialarbeiten</b>																				
6.4.1	T	Littering Aussenpapierkörbe leeren, Fözzeln,						52	2.00											
6.4.2	T	Aussenspiegelgeräte, Gartenbänke						52	0.20								10 Std. pro Jahr			
6.4.3	T	Dach, Regenwasserablauf Unterhalt, Kontrolle						52	0.65								2x 2 Tage pro Jahr			
6.4.4	T	Kanal- u. Ablaufreinigung inkl. Hausabläufe						52	0.32								2 Tage pro Jahr			
6.4.5	T	Aussenbeleuchtung reinigen						52	0.12								3x à 2 Std. pro Jahr			
<b>Aussenanlage</b>																				
5		Aussenanlage			10'435.67			52	2'326.12	11.63										
5.1		Parkplatz 1 S-KSM 120 cm/W-Maschine	30.00	17.90	537.00			52	107.40	0.54					VS					
5.2		6 x Rabatten 2 mit Schneiden	5.25	0.75	23.63			52	11.81	0.06										
5.3		Naturhecke 3	43.50	1.60	69.60			52	13.92	0.07										
5.4		Containerplatz 4 S-Hand/W-Hand	3.30	3.30	10.89			52	4.90	0.02					VS					

Der Erfassungsbogen verfügt über eine Raum-, Spezialarbeits- und Aussenanlage-liste.

Zusätzlich erstellt die toolsuisse AG mittels Orthofoto einen Aussenanlageplan zur besseren Übersicht.





Die ÜBERSICHT JAHRESAUFWÄNDE zeigt übersichtlich, wie viele Jahresstunden die Bereiche Wochen-, Grundreinigung, Aussenanlagewartung, Spezial- und Nebenarbeiten & Organisation ergeben.

### Übersicht Jahresaufwände

	Wochenreinigung							Grundreinigung				Anz. Wochen	
	Gebäude			Umgebung				F <sub>MESS</sub>	□	A <sub>GR</sub>	A <sub>OR</sub>	A <sub>WO 1</sub>	A <sub>WO 2</sub>
	F <sub>MESS</sub> [m <sup>2</sup> ]	A <sub>WO 1</sub> [h]	A <sub>WO 2</sub> [h]	F <sub>MESS</sub> [m <sup>2</sup> ]	A <sub>WO 1</sub> [h]	A <sub>WO 2</sub> [h]	A <sub>WO</sub> [h]						
🏠 Gebäude 1/3	892	4.50	-					236	~ 0.100	23.63	0.95	52	0
🏠 Gebäude 5/7	932	4.54	-					269	~ 0.100	26.93	1.08	52	0
🏠 Gebäude 9/11/13	1'446	6.78	-					466	~ 0.100	46.58	1.86	52	0
🏠 Einstellhalle	2'171	0.42	-						~			52	0
🌿 Aussenanlage			-	10'436	11.63	-			~			52	0
🔧 Spezialarbeiten			-			-	16.28		~			52	0
🔧 Nebenarbeiten & Organ. <sup>1)</sup>	13%						2.10					52	0
<b>= Total</b> <small>andere Werte</small>		5'441		10'436				971	~ 0.100				
<b>= Total</b> <small>Woche</small>			16.24	-		11.63	-	18.39				46.26	-
<b>= Total</b> <small>Jahr</small>		844.41		604.79		956.18		97.14	3.89	2'405.38	101.03		

F <sub>MESS</sub>	gemessene Grundrissfläche von Gebäudeteilen	A <sub>WO 1</sub>	A <sub>WO 1</sub>	Aufwand Wochenreinigung während Betrieb
F <sub>MESS</sub>	gemessene Grundrissfläche von Umgebung	A <sub>WO 2</sub>	A <sub>WO 2</sub>	Aufwand Wochenreinigung während Ferienbetrieb
F <sub>MESS</sub>	Grundrissfläche von Objekte, welche grundgereinigt werden	A <sub>GR</sub>	A <sub>GR</sub>	Aufwand für Grundreinigung
		□		durchschnittlicher Grundreinigungsfaktor
		A <sub>OR</sub>		Aufwand für Organisation der Grundreinigung

### Pensen grob

Hauswart (mit Ferien)	Ø Woche	pro Jahr
Anzahl Wochen		52
Anzahl Wochenstunden		42
Anstellungsverhältnis		100%
Soll-Stunden <sup>1)</sup>		2'184.00 h
Kapazität <sup>2)</sup>		2'016.00 h
🏠 Wochenreinigung Gebäude		455.03 h
🌿 Wochenreinigung Aussenanlage		604.79 h
🔧 Nebenarbeiten		109.37 h
🔧 Spezialarbeiten		846.81 h
= Total (Wochenreinigung)		2'016.00 h
= Total (Aufwand)	42.00 h	2'016.00 h
Basis: 4 Wochen Ferien <sup>3)</sup>		= 168.00 h
Basis: 0 Feiertage <sup>4)</sup>		

Die PENSEN-GROB-Zusammenstellung zeigt grob, welche Person wie viele Stunden/Stellenprozent für welche Aufgabenkategorie aufwenden darf.

### Pensen fein

Hauswart (mit Ferien)	normaler Betrieb				Ferienbetrieb u. Grundreinigung		
	W	A <sub>WO</sub>	A <sub>JA</sub>	NA <sub>JA</sub>	[h]	[h]	[h]
1 🏠 Gebäude 1/3	52	2.42	125.97	30.39			
2 🏠 Gebäude 5/7	52	2.45	127.22	30.69			
3 🏠 Gebäude 9/11/13	52	3.66	190.09	45.86			
4 🏠 Einstellhalle	52	0.23	11.75	2.43			
5 🌿 Aussenanlage	52	11.63	604.79				
6 🔧 Spezialarbeiten	52	16.28	846.81				
<b>= Total Wochenarbeitsaufwand</b>		36.67		2.10			= 38.77 Std.
<b>= Total Jahresaufwand</b>			1'906.63	109.37			= 2'016.00 Std.

Die PENSEN FEIN Zusammenstellung zeigt, welche Person wie viele Stunden in welchem Anlageteil verantwortlich ist.



Das PFLICHTENHEFT ist sehr anlagespezifisch. Folgende Themen werden behandelt

- **Wochenreinigung**
- **Grundreinigung**
- **Aussenanlagewartung**
- **Spezialarbeiten**
- **Nebendarbeiten**

### Raumpositionenmatrix

Aufgaben / Raumpositionen	3	5	7	52
<b>AUFGABEN</b>				
Intervall gemäss Erfassungsbogen	√	√	√	√
<b>ALLGEMEIN</b>				
Lüften		√		
<b>GRIFFSPUREN</b>				
an Tür- / Fensterklinke		√		
an Glasflächen		√		
an Treppengeländer	√			
<b>TEXTILE BÖDEN</b>				
staubsaugen	√	√		
<b>NICHT-TEXTILE BÖDEN</b>				
feuchtwischen	√	√	√	
Staub kehren	√		√	
nass wischen / moppen (falls erforderlich)	√	√	√	
mit Einscheibenmaschine / Wassersauger reinigen b. Bedarf		√		
scheuersaugen b. Bedarf		√		
<b>FENSTER / GLASFLÄCHEN</b>				
Glasflächen b. Bedarf nass wischen		√	√	
Fensterbretter und Abstellflächen abstauben, Flecken entfernen	√	√		
<b>SANITÄREINRICHTUNGEN</b>				
Lavabo, Spiegel reinigen			√	
WC-Innenseite, -Ring nasswischen, WC-Trennwände desinfizieren				
Kalk in WC-Anlagen entfernen				
Wände, Böden, Sanitäranlagen anfeuchten, entkalken, nachspülen				
Lavabo-Ablage nass reinigen				
Armaturen, Lavabo bei Bedarf entkalken				
Desinfizieren				
<b>SONSTIGE REINIGUNG</b>				
Möbiliar (aussen) abstauben oder feucht abwischen		√		

Die RAUMPOSITIONENMATRIX ist nur ein Ausschnitt und erklärt beispielsweise die Pflichten im Zusammenhang mit der Wochenreinigung.

Die Positionen 3,5,7 und 52 sind eine Beispiel-Auswahl der vielzähligen Raumkategorien. So kann der Kunde im Erfassungsbogen für jede Position nachschauen, nach welchem groben Standard zu reinigen ist.

#### Legende

- 3 Treppenhaus
- 5 Eingang / Korridor (normal)
- 7 Keller, Putz-, Schutzraum
- 52 Einstellhalle



Jede Berechnung enthält ein FAZIT mit EMPFEHLUNGEN zum bisher angewendeten Reinigungsstandard, wie mit den bestehenden Ressourcen um zu gehen ist, ob und in welchem Bereich die Ressourcen unter-/ oder überdotiert sind.

Erst wenn die IST-SOLL-Analyse der Stellenprozente berechnet ist, kann man feststellen, wo Handlungsbedarf besteht.

Mitarbeitende	Anstellung in Prozent			
	Ferien	IST-Zustand	SOLL-Zustand	Differenz
Hauswart	4 Wochen	100.00%	100.00%	0.00%
Reinigungshilfe 1	4 Wochen <sup>1)</sup>	40.00%	35.00%	-5.00%
Reinigungshilfe 2	4 Wochen <sup>1)</sup>	20.00%	23.00%	3.00%
Reinigungshilfe 3	ohne	20.00%	21.00%	1.00%
Hauswart 2	5 Wochen	100.00%	100.00%	0.00%
Reinigungshilfe 4	4 Wochen <sup>1)</sup>	30.00%	38.00%	8.00%
Reinigungshilfe 5	4 Wochen <sup>1)</sup>	20.00%	18.00%	8.00%
<b>Total</b>		<b>330.00%</b>	<b>335.00%</b>	<b>15.00%</b>

<sup>1)</sup> Basis 4 Ferienwochen (z.B. bei 40% sind dies 40 \* 20 Tage / 100 = 8 Ferientage)

Die toolsuisse AG berät auch gerne nach der Fertigstellung der Arbeitsplatzberechnung in folgenden Themen

- **Stelleninserat entwerfen / beim Inserieren helfen**
- **Detailliertes Pflichtenheft inkl. Stellenbeschrieb ausarbeiten**
- **Formulare für Stundenrapport u.a.**

Haben Sie Fragen, Anregungen oder wünschen Sie weitere Informationen zu unserer Dienstleistung? Rufen Sie uns an. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**toolsuisse AG · Neustadtstrasse 6 · 6002 Luzern · 041 310 09 09 · [info@toolsuisse.ch](mailto:info@toolsuisse.ch)**