

Reinigungsdienstleistungen für die Liegenschaften der Stadt Lahr

Anlage: Kalk-Hinweise_Fachlos1

Kalkulationshinweise

Unterhalts- und Grundreinigung für die Liegenschaften der Stadt Lahr

Fachlos 1

(Flächenlos 2)

1. Grundsätzliche Bearbeitungshinweise

Für die Kalkulation der Unterhaltsreinigung sind ausschließlich die Kalkulationstabellen in der Excel-Datei „01_04_kalk_Fachlos1-Flächenlos_2“ wie nachstehend beschrieben zu verwenden. Andere Kalkulationstabellen werden nicht anerkannt und führen zum Ausschluss!

Alle Tabellenblätter und Zellen sind geschützt. Lediglich die Zellen, in denen Eintragungen gemacht werden müssen, sind freigegeben. Diese freigegebenen Zellen/Spalten sind farblich grau hinterlegt und die Schriftfarbe der Eintragung ist blau. Alle Eingabefelder sind auszufüllen, sofern in den nachfolgenden Kalkulationshinweisen (3.5 / 3.12 / 5. / 6.) keine Ausnahmen zugelassen sind! Fehlende Eintragungen führen zum Ausschluss!

Sollte in geschützten Tabellenbereichen der Zellschutz geöffnet oder gar geschützte Inhalte oder Formeln manipuliert/verändert werden, ist das eine Veränderung der Vergabeunterlagen und führt zum direkten Ausschluss aus dem Vergabeverfahren.

2. Tabellenblatt „Kalkulation Unterhaltsreinigung“

2.1. Kalkulation der Unterhaltsreinigung:

Im Tabellenblatt „Kalkulation Unterhaltsreinigung“ sind die einzelnen Räume aus dem Raumflächenverzeichnis (Spalten A – I) gegliedert nach den Raumgruppen (Spalte J) erfasst.

Die Grundfläche des Raumes, der jeweiligen Raumgruppe multiplizieren sich mit den teils individuellen verrechenbaren Tagen (Spalte M und N) Montag bis Samstag und Sonn- und Feiertag. Bitte beachten Sie mögliche Hinweise zum Raum oder der Raumgruppe in der Spalte „Hinweise/Bemerkungen“ (Spalte L) Im Ergebnis ergeben sich die zu reinigenden Flächen je Reinigungsgruppe pro Jahr.

In den Spalten „maximaler Leistungswert“ (Spalte Q und R) sind die Leistungswerte für die Reinigung Montag bis Samstag und Sonn- und Feiertags pro Raum gemäß Leistungsverzeichnis gewissenhaft als ermittelt worden, die als maximal machbarer Wert unter den objektspezifischen Eigenarten, der geforderten Qualität und der Erfahrung des Auftraggebers gelten. Die vorgegebenen Leistungswerte sind verbindliche Obergrenzen, die nur in eingehend begründeten Einzelfällen überschritten werden dürfen.

In den Spalten „Leistungswert-Angabe Bieter“ (Spalten S und T) sind bereits die maximalen Leistungswerte vorgetragen, welche durch den Bieter noch individuell, für ihn machbar,

eingeschätzt und kalkuliert werden müssen. Zur Vereinfachung der Bearbeitung sind die Filterfunktionen in den Tabellen aktiv und können nach Raumgruppen, Gebäudearten etc. individuell eingesetzt werden.

Wird in Einzelfällen ein höherer als der maximale Leistungswert kalkuliert, ist die Machbarkeit eingehend und nachvollziehbar auf einer eigenen Anlage zum Angebot zu begründen. Eine fehlende Begründung führt zum Ausschluss!

Eine Begründung hat in Anlehnung an folgender Form zu erfolgen:

Der Bieter hat zu belegen, dass er mit eingehenden und nachvollziehbaren Fortschrittzeitmessungen und statistischer Vermittlung einzelner Messungen verschiedener Flächeneigenschaften (gem. REFA) der Raumgruppe darstellt, dass er auf Flächen der \varnothing Raumgröße der Kalkulationstabelle den angegebenen Leistungswert durchschnittlich erbringen kann.

Diese Darstellung soll mit einer nachvollziehbaren Bild- oder Video- und Zeitdokumentation erfolgen. Die dargestellten Ablaufschritte umfassen auch die Vorbereitung der Arbeit (z.B. Aufrüstung einer Scheuer-Saugmaschine oder bestücken eines Systemwagens) und die Wegezeiten zum Heranbringen des Gerätes an den Einsatzort.

Ebenso ist der tatsächliche Vorgang (das Reinigen einer Fläche (Hauptvorgangselement) incl. aller geforderten Punkte des Leistungsverzeichnisses (ergänzende Vorgangselemente), welche den gleichen Turnus, wie in der Kalkulationszeile gefordert, aufweisen) und das Ausführen von Nebentätigkeiten (nachgelagerte Vorgangselemente) (z. B. verrücken von kleinen Möbelstücken oder nachreinigen von Ecken und Kanten beim Maschineneinsatz) darzustellen.

Schlussendlich komplettiert die Darstellung das Zurückbringen, das Abrüsten und das Reinigen des Gerätes den einzureichenden Machbarkeitsbeleg.

Die Begründung für höhere Leistungswerte wird durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen im Gebäudereinigerhandwerk auf Plausibilität geprüft und beurteilt. In Zweifelsfällen wird um Aufklärung gebeten und/oder zu einer Probereinigung mit dem vom Bieter vorgestellten Verfahren geladen, auf die Abarbeitung der Inhalte des Leistungsverzeichnisses geachtet und die Zeit gemessen.

Kann der Bieter mit seiner Begründung, gegebenenfalls nach Aufklärung oder einer Probereinigung den Nachweis erbringen, dass der höhere Leistungswert möglich ist, wird dieser zugelassen.

Kann der Bieter mit seiner Begründung, gegebenenfalls nach Aufklärung oder einer Probereinigung nicht nachweisen, dass der höhere Leistungswert machbar ist, wird der Bieter vom Vergabeverfahren ausgeschlossen. Eine nachträgliche Korrektur, also eine Verringerung/Änderung des Leistungswertes ist nach Ablauf der Angebotsfrist nicht mehr möglich.

Die weitere Berechnung in dieser Tabelle erfolgt, indem die Flächen im Jahr dividiert mit den kalkulierten Leistungswerten, die Stunden im Jahr ausweisen.

Die Stunden im Jahr multiplizieren sich mit dem separat zu kalkulierenden Stundenverrechnungssatz für die Unterhaltsreinigung (Tabellenblatt „SVS Unterhaltsreinigung“) und gegebenenfalls mit dem Stundenverrechnungssatz für die Sonn- und Feiertagsreinigung

(SVS_Sonn_Feiertage) zu Kosten im Jahr in Euro netto, welche sich als „Summe Jahreskosten Unterhaltsreinigung“ aufaddieren.

Der so ermittelte Jahreswert der Summe Pos. 1 Unterhaltsreinigung fließt in die Gesamtkalkulation des jeweiligen Flächenloses ein.

2.2. Kalkulation der Pos. 2 Sonderreinigung

Unter dieser Position werden die Kosten für die Sonderreinigung kalkuliert.

Der Angebotskalkulation sind Flächenwerte als Prognose pro Jahr zugrunde gelegt. Basis dieser Berechnung ist die Prognose der unterschiedlichen Sonderreinigung gemäß letztem Tabellenblatt „Übersicht Grundreinigung“. In diesem Tabellenblatt ist ebenfalls das Raumbuch mit Kennzeichnung der wahrscheinlichen Grundreinigungsflächen hinterlegt. Auch hier ist die Filterfunktion aktiv. Und kann zur besseren Übersicht in der „Spalte J“ aktiviert werden. Es handelt sich um eine Prognose. Die angegebenen Werte werden nicht garantiert und dienen der einheitlichen und somit vergleichbaren Kalkulationsgrundlage für dieses Verfahren.

Die Werte der Positionen 2.1 bis 2.4 multiplizieren sich mit einem einzutragenden Euro-Wert zu Kosten im Jahr in Euro netto, welche sich dann als „Summe Pos. 2 Sonderreinigung“ aufaddieren. Der Euro-Wert ist frei zu kalkulieren und muss die Ausführung wie auch die Maschinen und Reinigungs-/Pflegemittel beinhalten.

Die so ermittelten Jahreswerte der Pos. 2 fließen in die Gesamtkalkulation des jeweiligen Flächenloses ein.

2.3. Kalkulation der Pos. 3 Stundenverrechnungssätze

Unter diesen Positionen werden die Kosten für Aufgaben kalkuliert, die nach Stunden, multipliziert mit dem jeweiligen Stundenverrechnungssatz, separat beauftragt und abgerechnet werden, kalkuliert. Die Angaben der prognostizierten Stunden in Spalte J werden nicht garantiert und dienen der einheitlichen und somit vergleichbaren Kalkulationsgrundlage für dieses Verfahren. Die jeweiligen Stundenverrechnungssätze werden in den entsprechenden Tabellenblättern separat kalkuliert und übertragen sich automatisch in diese Tabelle.

Die so ermittelten Jahreswerte der Pos. 3 fließen in die Gesamtkalkulation des jeweiligen Flächenloses ein.

3. Tabellenblatt „SVS Unterhaltsreinigung“

In diesem Tabellenblatt wird der Stundenverrechnungssatz für die laufende Unterhaltsreinigung kalkuliert.

3.1. Fehltage

Als Erstes hat der Bieter die voraussichtlichen kalkulatorischen Fehltage einzutragen:

- Urlaubstage

- tarifliche Freistellungen (gem. allgemeinverbindlichem Rahmentarifvertrag)
- wahrscheinliche Krankheitstage

Mit diesen Angaben werden die sogenannten produktiven Arbeitstage (verrechenbare Tage abzüglich voraussichtlicher Fehltage) ermittelt.

3.2. Bereich A-1

Im Bereich A-1 ist mit dem ab 01.01.2026 gültigen Mindestlohn der Lohngruppe 1 für die gewerblichen Beschäftigten in der Gebäudereinigung einheitlich zu kalkulieren.

3.3. Bereich A-2 bis A-8

Im Bereich A-2 bis A-8 sind die jeweiligen Zuschläge für die lohngebundenen Kosten entsprechend einzutragen.

3.4. Bereich B-1 bis B-8

Im Bereich B-1 bis B-8 wird automatisch mit Bezug der produktiven Tage der Zuschlagssatz für die Ausfallzeiten und zu zahlende Feiertagsentgelte errechnet. Da auf die jeweiligen Positionen auch Sozialversicherungsleistungen anfallen, sind diese ebenfalls eingerechnet. Eine Veränderung dieser Positionen ist nur durch die Veränderung der Angabe: Urlaubstage, tarifliche Freistellung oder wahrscheinlicher Krankheitstage möglich.

3.5. Bereich B-9 und B-10

Im Bereich B-9 und B-10 müssen die Bieter einen Zuschlagssatz für zusätzliches Urlaubsgeld und den entsprechenden Sozialversicherungszuschlag eintragen, die eine sogenannte „doppelte Tarifbindung“ im Unternehmen haben. Wer Mitglied in der Gebäudereinigerinnung ist und Mitarbeiter beschäftigt, die in der IG BAU Mitglied sind, muss die nicht allgemeinverbindliche zusätzliche Urlaubsgeldgewährung einkalkulieren. Wenn NICHT, dürfen diese zwei Felder mit dem Wert 0,00% versehen werden.

3.6. Bereich B-11

Im Bereich B-11 wird der separat zu kalkulierende (siehe Tabellenblatt „Kalkulation B11 und C1“) Vorarbeiter als Wert automatisch übertragen.

3.7. Bereich C-1

Im Bereich C-1 wird der separat zu kalkulierende (siehe Tabellenblatt „Kalkulation B11 und C1“) Objektleiter als Wert automatisch übertragen.

3.8. Bereich C-2 und C-3

Im Bereich C-2 und C-3 müssen die vom Bieter zu ermittelnden Zuschläge der entsprechenden Positionsbeschreibungen eingetragen werden.

3.9. Bereich D-1 und D-2

Im Bereich D-1 und D-2 werden die separat zu kalkulierenden Kosten für Reinigungsmittel und Kleinmaterial sowie für Maschinen und Geräte (siehe Tabellenblätter „Kalkulation D1“ und „Kalkulation D2“) automatisch übertragen.

3.10. Bereiche D-3 bis D-7

Die Bereiche D-3 bis D-7 (Gemeinkosten des Bieters) werden frei als jeweiliger prozentualer Zuschlag entsprechend der Positionsbeschreibung kalkuliert.

3.11. Bereich E-1

Im Bereich E-1 wird der Wagnis- und Gewinnzuschlag kalkuliert.

3.12. Geringfügige Beschäftigte

Der gleiche Bearbeitungsweg ist für die Kalkulation des Stundenverrechnungssatzes der geringfügig Beschäftigten vorzunehmen. Insbesondere bei den Sozialversicherungseintragungen dürfen hier aufgrund der Pauschalversteuerung 0,00% Werte bei der Arbeitslosen- und Pflegeversicherung eingetragen werden. Abweichungen sind zugelassen.

3.13. Zellen „C53“ und „C54“

In den Zellen „C53“ und „C54“ trägt der Bieter den wahrscheinlichen Anteil der sozialversicherungspflichtigen und geringfügig beschäftigten Mitarbeiter ein. Die Summe muss 100% ergeben. Der so gemittelte Stundenverrechnungssatz Unterhaltsreinigung wird automatisch in das Tabellenblatt „Kalkulation Unterhaltsreinigung“ als Multiplikator von Stunden zu Kosten übertragen.

4. Tabellenblatt „Kalkulation B11 und C1“

4.1. Vorarbeiterkosten B11

Der Bieter kalkuliert den geplanten Vorarbeiter anhand seiner Tagesstunden sowie seines Stundenlohnes. Tarifvertragliche Lohnbindungen sind zu beachten! Es ist mindestens mit dem ab

01.01.2026 gültigen Mindestlohn der Lohngruppe 1 für die gewerblichen Beschäftigten in der Gebäudereinigung zu kalkulieren. Auf den Stundenlohn werden die jeweiligen Zuschlagssätze bis zu den Selbstkosten kalkuliert. Die geplante Anwesenheitszeit des Vorarbeiters (Stunden im Jahr) multipliziert sich mit dem so ermittelten Stundenverrechnungssatz des einzusetzenden Vorarbeiters zu Vorarbeiterkosten im Jahr. Die Tagesstunden des Vorarbeiters sind gemäß der Vorgabe der Leistungsbeschreibung vorgetragen und dürfen bei Bedarf erhöht werden.

Die Vorarbeiterkosten im Jahr übertragen sich automatisch in das Tabellenblatt „SVS Unterhaltsreinigung“ in die Positionsberechnung **B-11**.

4.2. Objektleiterkosten C1

Unter Beachtung der Vorgaben der Leistungsbeschreibung für die Unterhaltsreinigung ist die Anwesenheitszeit des Objektleiters zu planen. Die geplante Anwesenheitszeit des Objektleiters (Stunden im Jahr) multipliziert sich mit dem einzutragenden frei zu kalkulierenden Stundenverrechnungssatz des einzusetzenden Objektleiters zu Objektleiterkosten im Jahr.

Die Tagesstunden des Objektleiters sind gemäß der Vorgabe der Leistungsbeschreibung vorgetragen und dürfen bei Bedarf erhöht werden.

Die Objektleiterkosten im Jahr übertragen sich automatisch in das Tabellenblatt „SVS Unterhaltsreinigung“ in die Positionsberechnung **C-1**.

5. Tabellenblatt „Kalkulation D-1“

Im Tabellenblatt „Kalkulation **D-1**“ werden die benötigten Reinigungsmittel und Kleinmaterialien pro Mitarbeiter im Monat kalkuliert. Durch den einzutragenden Wert der Kosten des jeweiligen Reinigungsmittels oder Kleinmaterials errechnet sich der Mitarbeiterbedarf an Reinigungsmittel und Kleinmaterial pro Monat.

Neben den vorgegebenen **Pos. 1 - 4**, deren Eingabefelder zwingend auszufüllen sind, sind die Kosten für weitere Reinigungsmittel und Kleinmaterialien in den folgenden Zeilen frei zu kalkulieren. Dabei gilt: Wird in der Spalte „Artikelbezeichnung/Typ“ etwas eingetragen, sind alle Eingabefelder auszufüllen! Bleibt die Spalte „Artikelbezeichnung/Typ“ frei, dürfen die restlichen Zellen leer bleiben.

Der Euro-Wert pro Mitarbeiter multipliziert sich mit der errechneten Mitarbeiteranzahl aus dem Tabellenblatt „Kalkulation Unterhaltsreinigung“, sodass Kosten im Monat und Jahr für alle Mitarbeiter*innen berechnet werden.

Die Kosten für Reinigungsmittel und Kleinmaterial im Jahr übertragen sich automatisch in das Tabellenblatt „SVS Unterhaltsreinigung“ in die Positionsberechnung **D-1**.

6. Tabellenblatt „Kalkulation D-2“

Im Tabellenblatt „Kalkulation **D-2**“ wird die **kalkulatorische Abschreibung** von Geräten und Maschinen vorgenommen.

Neben den vorgegebenen **Pos. 1 - 2**, deren Eingabefelder zwingend auszufüllen sind, sind die Abschreibungskosten für weitere Geräte und Maschinen in den folgenden Zeilen frei zu kalkulieren. Dabei gilt: Wird in der Spalte „Artikelbezeichnung/Typ“ etwas eingetragen, sind alle Eingabefelder auszufüllen! Bleibt die Spalte „Artikelbezeichnung/Typ“ frei, dürfen die restlichen Zellen leer bleiben.

Es sind alle Geräte und Maschinen mit dem Wiederbeschaffungswert und der voraussichtlichen Nutzungsdauer in Monaten zu kalkulieren. Daraus errechnen sich automatisch die gesamten kalkulatorischen Abschreibungswerte aller Maschinen und Geräte im Jahr. Diese Positionskalkulation beinhaltet **NICHT** die bilanzielle Abschreibungsmethodik, sondern die kalkulatorische Abschreibungsmethodik und muss eine Amortisationsberechnung für Maschinen und Geräte in der Wiederbeschaffung sein.

Diese kalkulatorischen Abschreibungskosten im Jahr übertragen sich automatisch in das Tabellenblatt „SVS Unterhaltsreinigung“ in die Positionsberechnung **D-2**.

7. Tabellenblatt „SVS Sonn- und Feiertage“

In diesem Tabellenblatt wird der Stundenverrechnungssatz für die Sonn- und Feiertagsreinigung kalkuliert.

Grundsätzlich wird dieser Stundenverrechnungssatz genau so kalkuliert, wie der Stundenverrechnungssatz für die Unterhaltsreinigung, jedoch mit der Einschränkung, dass zusätzliche Vorarbeiter- und Objektleiterkosten frei als prozentualer Aufschlag zu ermitteln sind.

Zuschläge für Sonntags-, Feiertags-, Nacht- und Mehrarbeit sind teilweise von der Sozialversicherungspflicht befreit. Die Voraussetzungen dafür hängen von der Höhe des Grundstundenlohns und von der prozentualen Höhe der Zuschläge ab. Es gilt: Sozialversicherungsbeiträge auf die Zuschläge werden grundsätzlich entrichtet, wenn durch den Rahmentarifvertrag ein höherer Prozentsatz als in § 3b Abs. 1 EStG vorgesehen gewährt wird. In diesem Fall ist der beitragsfreie Teil durch den gesetzlich vorgeschriebenen Prozentsatz begrenzt. In der Zelle B12 ist der beitragspflichtige Anteil des Lohnzuschlages für die Rentenversicherung in Prozent anzugeben.

Die Positionen „Reinigungsmittel und Kleinmaterial“ und „Maschinen und Geräte“ sind frei zu kalkulieren.

Der so ermittelte Stundenverrechnungssatz wird automatisch in das Tabellenblatt „Kalkulation Unterhaltsreinigung“ als Multiplikator von Stunden zu Kosten übertragen.

8. Tabellenblatt „SVS Nachtarbeit“

In diesem Tabellenblatt wird der Stundenverrechnungssatz für die Nachtarbeit kalkuliert.

Grundsätzlich wird dieser Stundenverrechnungssatz genau so kalkuliert, wie der Stundenverrechnungssatz für die Unterhaltsreinigung, jedoch mit der Einschränkung, dass zusätzliche Vorarbeiter- und Objektleiterkosten frei als prozentualer Aufschlag zu ermitteln sind.

Zuschläge für Sonntags-, Feiertags-, Nacht- und Mehrarbeit sind teilweise von der Sozialversicherungspflicht befreit. Die Voraussetzungen dafür hängen von der Höhe des Grundstundenlohns und von der prozentualen Höhe der Zuschläge ab. Es gilt: Sozialversicherungsbeiträge auf die Zuschläge werden grundsätzlich entrichtet, wenn durch den Rahmentarifvertrag ein höherer Prozentsatz als in § 3b Abs. 1 EStG vorgesehen gewährt wird. In diesem Fall ist der beitragsfreie Teil durch den gesetzlich vorgeschriebenen Prozentsatz begrenzt. In der Zelle B12 ist der beitragspflichtige Anteil des Lohnzuschlages für die Rentenversicherung in Prozent anzugeben.

Die Positionen „Reinigungsmittel und Kleinmaterial“ und „Maschinen und Geräte“ sind frei zu kalkulieren.

Der so ermittelte Stundenverrechnungssatz wird automatisch in das Tabellenblatt „Kalkulation Unterhaltsreinigung“ als Multiplikator von Stunden zu Kosten übertragen.

9. Tabellenblatt „SVS Vertretungsreinigung“

In diesem Tabellenblatt wird der Stundenverrechnungssatz für die Vertretungsreinigung in Revieren der Eigenreinigungskräfte kalkuliert.

Grundsätzlich wird dieser Stundenverrechnungssatz genau so kalkuliert, wie der Stundenverrechnungssatz für die Unterhaltsreinigung, jedoch mit der Einschränkung, dass keine zusätzlichen Material- und Chemiekosten mehr anfallen, da diese vom AG zur Verfügung gestellt werden.

Der so ermittelte Stundenverrechnungssatz Vertretungsreinigung überträgt sich automatisch in das Tabellenblatt „Kalkulation Unterhaltsreinigung“ an die entsprechende Stelle und dient als Multiplikator von Stunden zu Kosten.

10. Tabellenblatt „SVS Bedarfsreinigung“

In diesem Tabellenblatt wird der Stundenverrechnungssatz für die Bedarfsreinigung kalkuliert.

Grundsätzlich wird dieser Stundenverrechnungssatz genau so kalkuliert, wie der Stundenverrechnungssatz für die Unterhaltsreinigung, jedoch mit der Einschränkung, dass keine zusätzlichen Vorarbeiter- und Objektleiterkosten mehr anfallen, da diese bereits in der laufenden Unterhaltsreinigung kalkuliert sind.

Die Positionen „Reinigungsmittel und Kleinmaterial“ und „Maschinen und Geräte“ sind frei zu kalkulieren.

Der so ermittelte Stundenverrechnungssatz Bedarfsreinigung überträgt sich automatisch in das Tabellenblatt „Kalkulation Unterhaltsreinigung“ an die entsprechende Stelle und dient als Multiplikator von Stunden zu Kosten.

11. Tabellenblatt „SVS Baureinigung“

In diesem Tabellenblatt wird der Stundenverrechnungssatz für eventuelle kleinere

Bauabschlussreinigungen kalkuliert.

Grundsätzlich wird dieser Stundenverrechnungssatz genau so kalkuliert, wie der Stundenverrechnungssatz für die Unterhaltsreinigung, jedoch mit der Eigenschaft, dass alle Positionen frei kalkuliert werden dürfen.

Der so ermittelte Stundenverrechnungssatz Baureinigung überträgt sich automatisch in das Tabellenblatt „Kalkulation Unterhaltsreinigung“ an die entsprechende Stelle und dient als Multiplikator von Stunden zu Kosten.