

Schulreinigung – Quo Vadis?

Da Schulen größtenteils Städten und Kommunen gehören, sind die Verantwortlichen an entsprechende Richtlinien gebunden. Öffentliche Auftraggeber haben bei der Vergabe von Aufträgen in Übereinstimmung mit dem europäischen und deutschen Regelwerk der öffentlichen Auftragsvergabe grundsätzlich dem wirtschaftlichsten Angebot den Zuschlag zu erteilen. Dies gilt auch bei der Vergabe von öffentlichen Unterhalts- und Glasreinigungsleistungen. Bei der Vergabe ist zum Beispiel genau vorgeschrieben, wann die Ausschreibung europaweit ausgeschrieben werden muss.

Die VOL/A enthält in § 25 Nr. 3 den Satz: „...dass der Zuschlag auf das unter Berücksichtigung aller Umstände wirtschaftlichste Angebot zu erteilen ist“. Die Vergabepraxis zeigt allerdings sehr deutlich, dass die große Mehrheit nicht das wirtschaftlichste Angebots, sondern das billigste Angebot nimmt. Der Preis ist oft das alleinige Zuschlagskriterium ist.

Aus diesem Grund kam ein rapider Preisverfall auch bei der Schulreinigung zustande, der sich dann auf eine dramatische Reinigungsqualität niederschlägt und große Unzufriedenheit bei den Nutzern brachte.

Die hohe Wettbewerbssituation in der Gebäudereinigung zwingt die Kommunen zu einer genauen Prüfung der Angebote, um den gesetzlichen Auftrag der

Die Verdingungsordnung für Leistungen (VOL) regelt die Ausschreibung und die Vergabe von Aufträgen der öffentlichen Hand in der Bundesrepublik Deutschland.

Die Ergebnisse der Reinigung nehmen alle, die ein öffentliches Gebäude betreten, seien es die Lehrer und Schüler oder die Mitarbeiter eines Unternehmens in Anspruch. Ein sauberes Gebäude wird als Selbstverständlichkeit angesehen, jedoch wird schnell bemerkt, wenn diese Erwartungen an die Sauberkeit nicht erfüllt werden.

„Wirtschaftlichkeit“ und „Sparsamkeit“ zu erfüllen.

Die vielfach geäußerte Aussage „Wir haben bei der Vergabe von Unterhaltsreinigung keine Probleme – Wir nehmen immer den billigsten“ hat heute keinen Bestand mehr. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass dieses Verfahren heute nicht mehr ausreicht. Die Unzufriedenheit über die „schmutzigen Schulgebäude“ der Schüler, Lehrer und Eltern ist groß. Kinder werden teilweise schon angehalten, nicht die Sanitärräume zu benutzen, da die Eltern diese als sehr unhygienisch empfinden. Außerdem leidet die Werterhaltung der Gebäude unter der unzureichenden Unterhaltsreinigung und die Instandhaltung setzt umso früher ein. Die Instandhaltung ist eine andere Kostenstelle und deshalb kann dieses Budget nicht miteinbezogen werden.

Die Nutzer eines Schulgebäudes tragen nicht immer dazu bei, die Werterhaltung zu gewährleisten. Bei meinen Zeitstudien in den verschiedenen Schulen konnte ich unterschiedliche Verschmutzungsgrade sehen. Es gab Schulen, in denen legten Schulleiter und Lehrer Wert auf ein aufgeräumtes Klassenzimmer. Die Reinigungsmitarbeiter hatten es leichter mit ihrer Arbeit und die Vorgabezeit reichte aus. Es gab andere Schulen, bei denen sich keiner verantwortlich fühlte. Dementsprechend schmutzig waren sie und jeder war am Jammern, dass das Reinigungsunternehmen nichts taugt und viel zu viel Geld für das schlechte Ergebnis bekomme. Dies ist dann ein Hamsterrad, aus dem es so kein Entkommen gibt.

Es werden heute nur noch wenige Schulgebäude in Eigenreinigung gereinigt.

Wenden wir uns nun der Vergabe der Reinigungsdienstleistungen zu. Wurden

die Vergabeunterlagen erstellt, sind von den Anbietern die Leistungskennzahlen pro Stunde und der Stundenverrechnungssatz in die Unterlagen einzutragen. Die größten Schwierigkeiten sind die Leistungskennzahlen, die bei den Angeboten teilweise bis zu 60 Prozent variieren.

Da ich diese Schwachstelle schon früh erkannte, habe ich Zeitstudien für Schulen durchgeführt, um hier an konkreten Beispielen aufzuzeigen, dass die Leistungen messbar sind und eine gute Qualitätsreinigung Zeit benötigt.

Ebenso gibt es eine DIN Norm 77400, die die Reinigungsqualität an Schulen definiert. Sie enthält außerdem eine Einteilung der Räume und eine Beschreibung der Häufigkeit der Reinigung, allerdings nur auf dem niedrigsten Qualitätsstandard. Erhältlich ist diese DIN Norm „Reinigungsdienstleistungen in Schulgebäude, Anforderungen an die Reinigung“ beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder unter www.beuth.de für 78,50 Euro.

Hier ein Auszug aus der DIN Norm zur Einteilung der Räume in Raumgruppen:

3. Raumgruppen

- A Unterrichtsräume
- A1 Klassenräume
- A2 Fachräume, wie Werkräume, Labors, naturwissenschaftliche und technische Unterrichtsräume, Sprachlabors
- B Gruppen- und Speiseräume von Schulkindergärten bzw. -horten
- C Verwaltungs- und Büroräume, Lehrerzimmer, Besprechungs- und Konferenzräume
- D Lehrmittelräume, Funktionsräume, Unterrichtsvorbereitungsräume, Lehrerbibliotheken

- E Kopierräume, Bürotechnik, Papier-
technikräume
- F Verkehrsflächen (Flure, Treppen-
häuser, Aufzüge, Foyer, Eingangsbereiche)
- G Schüleraufenthaltsräume, Pausen-
hallen, Schülerbibliotheken
- H Sanitärbereiche
- H1 Sanitärräume (Toiletten, Umkleide-
räume, Waschräume, Duschen) im
Schulgebäude
- H2 Sanitärräume (Toiletten, Umkleide-
räume, Waschräume, Duschen) im
Sportbereich
- I Aulen, inkl. Bühnen- und Garde-
robenbereiche
- J Sozialräume (Speisesaal, Kantine,
Cafeteria, einschließlich Flure in
diesem Bereich, Teeküchen, Arzt-
und Sanitätsräume
- K Küchen
- K1 Küchen zur Schülerversorgung
- K2 Lehrküchen
- L Lager-/Abstellflächen, Archive,
Geräteräume, Fahrradabstellräume,
Keller
- M Sportbereiche
- M1 Sport- und Mehrzweckhallen
- M2 Lehrschwimmhallen
- N Tribünen, sonstige Räume im
Sportbereich
- O Räume der Haustechnik
- P Außenbereich
- P1 Treppen
- P2 Balkone, Loggien
- P3 Pausengänge
- P4 Windfänge
- P5 Außenkehrflächen

Nach dieser Einteilung habe ich meine Zeitstudien erstellt. Da ich meine Studien direkt vor Ort durchgeführt habe, handelt es sich um Praxiswerte. Die Vorgehensweise der Zeitstudien enthält alle Daten einer Schule wie Raumgröße, Leistungsverzeichnis oder Reinigungsverfahren. Im Leistungsverzeichnis wird beschrieben, was, wann, wie oft gereinigt wird.

Anschließend werden die Mitarbeiter informiert, dass Zeitaufnahmen durchgeführt werden. Dies ist nach dem Betriebsverfassungsgesetz unbedingt notwendig. Die Reinigungsverfahren werden beschrieben und mit den Zeitaufnahmen wird begonnen. Die Mitarbeiter sind nervös, denn es ist nicht sehr angenehm, wenn die Zeiten erfasst werden, die sie

Raumgruppe A: A1 Mittelgroßer Klassenraum
Klassenraum: 58,50 m²; Fußbodenbelag: Hartboden beschichtet

	Minuten pro Reinigung	Minuten pro Woche
Wandtafelrinne 2,8 m 5 x wöchentlich	0,90	4,5
1 Waschbecken ohne Spiegel 5 x wöchentlich	0,78	3,9
1 Handtuchspender auffüllen nach Bedarf	0,50	2,5
Griffspuren Tür 5 x wöchentlich	0,18	0,90
1 x Müll (2fach Papier Restmüll) 5 x wöchentlich	0,67	3,35
12 Tische à 0,9 m ² = 10,8 m ²		5,08
1 Lehrertisch 1,08 m ² , 5 x wöchentlich	0,52	2,60
1 x wöchentl. Medien feucht abwischen		1,49
Oberflächen feucht abwischen wie Regale, Fensterbänke, Bilder feucht reinigen		2,75
Stühle 25 Stück, pro Stuhl = 0,312 Min		7,80
Fußbodenreinigung, 2 x wöchentl. 1-stufig feucht wischen	9,95	<u>19,00</u>
		53,87
10 % Verteilzeit	5,39	
5 % Rüstzeit	2,70	
pro Woche	61,96	
pro Tag	12,39	

für die einzelnen Arbeitsschritte benötigen. Bereits nach kurzer Zeit legt sich diese Nervosität, da ich dann selbst einen Raum reinige und die Reinigungsmitarbeiter mir zuschauen dürfen. Danach werden akribisch alle Zeiten für alle Ablaufabschnitte erfasst und dokumentiert. Auch alle Störungen, zusätzliche Arbeiten, Rüsten usw. werden erfasst. Die Zeitaufnahmen werden über die gesamte Arbeitszeit und bei verschiedenen Mitarbeitern erfasst. Anschließend werden die Daten ausgewertet und das Ergebnis ist die Zeit je Reinigung für die Ablaufabschnitte. Anbei die Zeitstudie für einen mittleren Klassenraum (siehe Tabelle oben).
Aus der Tabelle ergibt sich eine Leistungskennzahl 283,3 Quadratmeter pro Stunde. Nachdem so die Leistungskennzahlen für alle Raumgruppen ermittelt wurden, kann diese nun für eine Ausschreibung herangezogen werden.

Für die Ausschreibung wird ein Raumbuch mit allen Räumen eines Schulgebäudes erstellt.

Hier setzen die Gebäudereinigungsunternehmen ihre Leistungskennzahlen und den Stundenverrechnungssatz (siehe

Tabellen auf Seite 18) ein. Nach dem neuen Arbeitnehmer-Entsendegesetz, das seit dem 1. Juli gültig ist, müssen alle Gebäudereiniger einen Stundenlohn in Höhe von 7.87 Euro (im Westen) und 6.36 Euro (im Osten) pro Stunde für ihre Reinigungsmitarbeiter plus Urlaubsgeld bezahlen.

Der Unternehmenszuschlag wird von jedem Unternehmen individuell berechnet. Anbei eine Auflistung was in dem Zuschlag enthalten sein muss.

Aus der ausgefüllten Tabelle ergibt sich der Stundenverrechnungssatz. Multipliziert man diesen mit den erforderlichen Stunden ergibt sich der Preis für die Unterhaltsreinigung der Schulen.

Ein weiteres Beispiel zur Errechnung einer Schule ist, dass man unter zu Hilfenahme eines EDV-Programms mit hinterlegten Zeitstudien sehr individuell auf jeden Raum und die Überstellichte eingetht und nur die Zeiten für die Reinigung berechnet. Diese Reinigungszeit wird mit dem Stundensatz multipliziert.

Nachdem die Vergabe stattfand und das Objekt eingerichtet wurde, ist die Ein-

Tariflohn	7,87 €	7,87 €
Produktivlohn	100,00 %	100,00 %
Sozialversicherung		
Krankenversicherung		- €
Rentenversicherung		- €
Arbeitslosenversicherung		- €
Pflegeversicherung		- €
Summe Sozialversicherung	0,00 %	- €
Feiertage inkl. 21,25 % Soz.-Vers.		
Urlaub inkl. 21,25 % Soz.-Vers. (30 Tage)		- €
Ausfalltage (Unterweisungen)		- €
Lohnfortzahlung im Krankheitsfall		- €
Summe Soziallöhne	0,00 %	- €
Berufsgenossensch.		
Berufsorganisation		- €
Haftpflichtversicherung		- €
Vorarbeiter		- €
Vorfinanz. der Löhne		- €
Summe Lohn- u. Lohngebundene Kosten	100,00 %	7,87 €
Reinigungsmittel		- €
Maschinen		- €
Techn. Angestellte		- €
Objektleiterkosten		- €
Transport		- €
Versicherung		- €
Schwerbehindertenabg.		- €
Gewerbesteuer		- €
Verwaltung		- €
Gewinn - Risiko		- €
Summe Gesamtfolgekosten	0,00 %	- €
Gesamtzuschlag	0,00 %	- €
Lohn + Zuschlag		- €
Stundenverrechnungssatz Kalkulation		- €

*Tabelle links:
Der Unternehmenszuschlag wird von jedem Unternehmen individuell berechnet. Anbei eine Auflistung, was in dem Zuschlag enthalten sein muss. Aus der ausgefüllten Tabelle ergibt sich der Stundenverrechnungssatz und somit der Preis für die Unterhaltsreinigung der Schulen.*

*Tabelle unten:
Für eine Ausschreibung muss ein Raumbuch mit allen Räumen eines Schulgebäudes erstellt werden.*

haltung der Qualität zu kontrollieren. In vielen Fällen ist der Hausmeister für die Kontrolle und Einhaltung der Leistungsverzeichnisse zuständig. Ihm muss ein Bewertungsschema zur Hand gegeben werden, damit Kontrolle und Einhaltung der Leistungsverzeichnisse schnell und effizient durchgeführt werden können.

Die Unterhaltsreinigung ist ein flüchtiges Gut, und die Vollständigkeit ist nur mit sehr hohem Kontrollaufwand festzustellen. Da dies den zeitlichen Rahmen sprengen würde, können nur Qualitätsstichproben durchgeführt werden. Die Wahrscheinlichkeit auf ein gutes Reinigungsergebnis sinkt mit dem niedrigen Preis.

Hier setzt die Klage der Gebäudereiniger ein, dass der Preis zu niedrig sei. Im Prinzip geht es doch immer um Qualität, Termin und Preis. Dies kann man beliebig drehen. Ein Gebäudereiniger, bei dem alles stimmt, kann nicht zu Dumpingpreisen anbieten. Die Vergabestellen sollten sich bewusst sein, dass nicht nur der Preis, sondern auch Fachkompetenz, Arbeitsorganisation und geschulte Mitarbeiter maßgebend sind.

Die Reinigungsmitarbeiter bekommen oft eine Vorgabezeit für ihr Revier, die zu knapp bemessen ist. Somit ist die gewünschte Reinigungsqualität nicht zu erreichen.

Einige Städte haben ihren Reinigungsturnus wieder erhöht. Dies ist sehr zu begrüßen.

Wenn Unsicherheiten vorhanden sind, ist es am Besten, sich Expertenrat einzuholen und Vergabe, Kosten und Qualität von Beginn an auf richtige Beine zu stellen. Dies ist immer günstiger, als sich über lange Zeit ständig zu ärgern und viel Zeit und Energie für nicht richtig eingeführte Prozesse zu verschwenden.

Elisabeth Baumholzer

Die Autorin ist Organisationsberaterin für Facility-Management und Gebäudeservice.

Unter der Adresse www.orga-baumholzer.de finden Sie Termine für Seminare zum Thema Vergabe von Reinigungsleistungen. Leistungskennzahlen für Schulen und Kindertagesstätten und direkte Personalberechnungen können bezogen werden bei Orga-Baumholzer@t-online.de

1. Obergeschoss								
Pos	Bezeichnung	Bodenart	qm	Häufigkeit pro Jahr	qm/Jahr	qm/ Stunde	Std./ Jahr	€ pro Jahr
52	Flur/Treppenhaus	Fliesen u.a.	255,27	190	48501,3	250	194,01	3104,16
53	Klassenraum	PVC	42,41	190	8057,9	283	28,47	455,52
54	Klassenraum	PVC	54,56	190	10366,4	283	36,63	586,08
55	Klassenraum	Holzparkett	34,9	190	6631	283	23,43	374,88
56	Vorbereitung	PVC	36,22	95	3440,9	283	12,16	194,56
57	Klassenraum	PVC	31,64	190	6011,6	283	21,24	339,84
58	Aula	Holzparkett	204,92	38	7786,96	400	19,47	311,52
59	Klassenraum	Holzparkett	62,01	190	11781,9	283	41,63	666,08
60	Aussichtsturm	PVC	2,69	190	511,1	160	3,19	51,04
61	Klassenraum (Comp. Teppichboden)		76,42	190	14519,8	283	51,31	820,96
62	Infothek	PVC	12,8	190	2432	283	8,59	137,44
63	Klassenraum	PVC	53,65	190	10193,5	283	36,02	576,32
64	Klassenraum	PVC	56,76	190	10784,4	283	38,11	609,76
65	Vorbereitung	PVC	46,6	95	4427	283	15,64	250,24
66	Klassenraum	PVC	53,15	190	10098,5	283	35,68	570,88
67	Vorbereitung	PVC	21,89	95	2079,55	283	7,35	80,85
<i>(Prüfzeile)</i>			<i>1045,89</i>					