

Analyse der Reinigungs- und Hausmeistertätigkeiten im Schulverband Trittau



Inhalt

1. Fremdreinigung.....	2
1.1 Analyse der Raumflächen / Raumnutzungen	2
1.2 Kalkulation des Reinigungsaufwandes	3
1.3 Empfehlung.....	3
2. Eigenreinigung	4
2.1 Analyse der Raumflächen / Raumnutzungen	4
2.2 Kalkulation des Reinigungsaufwandes bei Fremdvergabe.....	4
2.3 Reinigungsaufwand in der Eigenreinigung	5
2.4 Empfehlung.....	5
3. Hausmeisterdienste.....	6
3.1 Analyse der Hausmeistertätigkeiten	6
3.2 Optimierungspotentiale.....	7
3.2.1 Aufgabenzuweisung.....	7
3.2.2 Bereitschaftsdienste.....	8
3.2.3 Postdienste	8
3.2.4 Sonstiges.....	8
3.4 Empfehlung.....	9
4. Anlagen.....	9
4.1 Hausmeistertätigkeiten.....	9
4.2 Raumbuch_Kalkulation	9
4.3 Rechnung_Bogdol.....	9

1. Fremdreinigung

1.1 Analyse der Raumflächen / Raumnutzungen

Um den Reinigungsaufwand einer Liegenschaft zu ermitteln, bedarf es zunächst einer hinreichend genauen Bestimmung der Reinigungsfläche, aufgeteilt in Raumnutzungen. Zum Beispiel werden Sanitärflächen wegen Ihrer Hygienesensibilität deutlich langsamer gereinigt als Flurflächen.

Dazu haben wir mittels Laserdistanzmessung die Nettoraumflächen des Gymnasiums aufgenommen und in einer Raumlise zusammengefasst (siehe hierzu auch Anlage 4.2 Raumbuch_Kalkulation):

Raum					Bodenbelag		Raumfläche
Etage	Nr.	Bezeichnung	Nr. Din 77400	Status	Material	Bau- Zustand	Fläche
00	00 1	Eingangsbereich	F2	Reinigung	Fliesen	2	19,05
00	00 2	Flur	F1	Reinigung	Fliesen	2	159,10
00	00 3	Flur	F1	Reinigung	Fliesen	2	54,50
00	00 4	Lagerraum	L	Reinigung	Teppich	3	58,12
00	00 5	Büro	C	Reinigung	Teppich	3	23,05
00	00 6	Lagerraum	L	Reinigung	Teppich	3	14,89
00	00 7	Haustechnik	O	Reinigung	Estrich	3	10,10
00	00 8	Haustechnik	O	Reinigung	Estrich	3	12,05
00	00 9	Lagerraum	L	Reinigung	Estrich	3	49,05
00	01 0	Flur zur Treppe	F1	Reinigung	Fliesen	3	24,90
00	01 1	Treppe	F3	Reinigung	Fliesen	3	20,05
00	01 2	Flur	F1	Reinigung	Fliesen	1	19,32
00	01 3	Haustechnik	O	Reinigung	Estrich	1	1,90

Auszug aus dem Raumbuch Gymnasium Trittau

Auf dieser Basis ist es möglich, die Raumflächen nach Nutzungsgruppen zusammenzufassen und einer marktgerechten Kalkulation zuzuführen.

Grundlage für die Wahl der Raumnutzungen bildet die einschlägige DIN 77400 (Reinigungsdienstleistungen in Schulgebäuden, Anforderungen an die Reinigung). Dabei haben wir die tatsächlichen Raumnutzungen im Gymnasium nach Augenschein ermittelt. Sofern sich Nutzungen im Zeitablauf geändert haben, sollten diese nunmehr aktualisiert sein (wenn zum Beispiel ein „Unterrichtsvorbereitungsraum“ nicht mehr als solcher genutzt wird, sondern dort nur noch Exponate gelagert werden, ist die Raumnutzung auf „Lager“ korrigiert worden).

Das so entstandene Raumbuch wird als Anlage 4.3 elektronisch übergeben und kann für eine Fortschreibung der Flächen genutzt werden. Aktuelle Anbauflächen wurden bereits integriert. Insgesamt wurde eine Nettoraumfläche von über 10.000,00 m² ermittelt.

1.2 Kalkulation des Reinigungsaufwandes

In einem weiteren Schritt haben wir das aktuelle Raumbuch mit einer Reinigungskalkulation verknüpft (siehe hierzu auch Anlage 4.2 Raumbuch_Kalkulation):

RG	Raumgruppen	m ²	m ² /h	Jahres- reinigungs- stunden	Stundenver- rechnungssatz	Kosten netto p.a.
A1	Klassenräume	2343,82	270	859,40	15,5	13.320,71
A2	Fachräume, wie Werkräume, Labors, naturwissenschaftliche und technische Unterrichtsräume, Sprachlabors	1317,13	250	521,58	15,5	8.084,54
B	Gruppen- und Speiseräume von Schulkindergärten bzw. -horten, <i>Vorschulen</i>	0,00	230	0,00	15,5	0,00
C	Verwaltungs- und Büroräume, Lehrerzimmer, Besprechungs- und Konferenzräume	366,91	280	129,73	15,5	2.010,80
D	Lehrmittelräume, Funktionsräume, Unterrichtsvorbereitungsräume, Lehrerbibliotheken	752,07	280	107,44	15,5	1.665,30
E	Kopierräume, Bürotechnik-, Papiertechnikräume	11,98	300	1,60	15,5	24,76
F1	Verkehrsflächen (Flure, Foyer, Garderoben)	1648,04	400	407,89	15,5	6.322,29
F2	Verkehrsflächen (Eingangsbereiche)	28,10	300	17,80	15,5	275,85
F3	<i>Verkehrsflächen (Treppenhäuser, Aufzüge)</i>	242,04	220	108,92	15,5	1.688,23
F4	<i>Verkehrsflächen (Flure in Kitas, Horten und Center-Schulen)</i>	0,00	300	0,00	15,5	0,00
G	Schüleraufenthaltsräume, Pausenhallen, Schülerbibliotheken	577,25	270	211,66	15,5	3.280,70

Auszug aus der Kalkulation Gymnasium Trittau

Dabei haben wir für jede Raumnutzung marktgerechte Leistungskennzahlen und Stundenverrechnungssätze hinterlegt.

Insgesamt kommen wir auf einen Jahresreinigungspreis von EUR 54.658,39 netto.

Zurzeit bezahlt der Schulverband Trittau ca. EUR 57.819,24 netto pro Jahr (siehe hierzu Anlage 4.3, Rechnung für Reinigungsleistungen Firma Bogdol).

1.3 Empfehlung

Anders als wir ursprünglich angenommen haben, liegen die Reinigungskosten fast genau auf dem Preispunkt, der auf Basis der ermittelten Reinigungsflächen heute am Markt zu erzielen ist. Vielleicht gäbe es noch geringe Verschiebungen nach oben oder unten, wenn einzelne Leistungskennzahlen oder sonstige Variablen (zum Beispiel Reinigungstage pro Jahr) variiert würden. Am Gesamtergebnis ändert dies nichts.

Angesichts der seitens des Schulverbandes geäußerten grundsätzlichen Zufriedenheit mit den Reinigungsleistungen des jetzigen Auftragnehmers empfehlen wir daher, den Vertrag mit der Firma Bogdol fortzusetzen.

2. Eigenreinigung

2.1 Analyse der Raumflächen / Raumnutzungen

Analog unserer Vorgehensweise auf den fremdgereinigten Flächen haben wir die Flächen der Eigenreinigung mit dem Laserdistanzmesser aufgenommen und in ein Raumbuch überführt (siehe hierzu auch Anlage 4.3 Raumbuch_Kalkulation).

Dabei haben wir folgende Flächen ermittelt:

- Hahnheideschule: 6.173,20 m²
- Grundschule Mühlau: 2.484,20 m²
- Blaues Haus: 414,92 m²
- Mensa: 234,46 m²
- Sozialpädagogisches Zentrum: 148,90 m²

Die Flächen der „großen Sporthalle“ haben wir mangels Gebäudeplänen nicht erhoben. Für das Analyseergebnis spielt dies jedoch keine Rolle.

2.2 Kalkulation des Reinigungsaufwandes bei Fremdvergabe

Analog unserer Vorgehensweise auf den fremdgereinigten Flächen haben wir das aktuelle Raumbuch gebäudeweise mit einer Reinigungskalkulation verknüpft (siehe hierzu auch Anlage 4.3 Raumbuch_Kalkulation). Die eingesetzten Leistungskennzahlen sowie Stundenverrechnungssätze entsprechen wiederum dem heutigen Markt für Fremdreinigungen.

Das Kalkulationsergebnis ermittelt also den Reinigungspreis, der in etwa bei einer Fremdvergabe der Reinigung in den Eigenreinigungsbereichen zu erzielen wäre. Folgendes Ergebnis haben wir ermittelt:

Fremdreinigungspreise auf Eigenreinigungsflächen

	Preis p.a. netto	Preis p.a. brutto
Hahnheideschule	44.229,02	52.632,53
Grundschule Mühlau	15.673,86	18.651,90
Blaues Haus	5.108,89	6.079,58
Mensa	4.483,27	5.335,09
Sozialpädagogisches Zentrum	1.135,92	1.351,74
Große Sporthalle	13.200,00	15.708,00
	Preis p.a. netto	Preis p.a. brutto
	83.830,97	99.758,85

Die Reinigungskosten für die große Sporthalle haben wir nach Inaugenscheinnahme und den Informationen des Schulhausmeisters Leitzke geschätzt.

2.3 Reinigungsaufwand in der Eigenreinigung

Für die tatsächlichen Reinigungskosten liegen uns die nachfolgend zusammengestellten Zahlen vor:

Daten aus dem Schulverband (Frau Dietrich)

Grundschule Mühlau	Personal	47.538,80 €
Hahnheideschule	Personal*	149.994,58 €
blaues Haus	Personal	12.951,83 €
Grundschule Mühlau	Reinigungsmaterial	3.156,11 €
Hahnheideschule	Reinigungsmaterial	12.499,77 €

Jahresreinigungskosten p.a. 226.141,09 €

* inklusive Mensa, sozialpädagogisches Zentrum, Große Sporthalle

Dabei wurden die Kosten des Steuerungsaufwandes durch die Schulhausmeister noch nicht berücksichtigt.

2.4 Empfehlung

Es zeigt sich, dass die Eigenreinigung deutlich teurer ist als die Fremdreinigung, sie kostet den Schulverband ca. das 2,3 fache einer vergleichbaren Fremdreinigung. Dies hat viele Gründe, unter anderem:

- die Altersstruktur in der Eigenreinigung ist ungünstiger als in der Fremdreinigung
- die gewachsenen Strukturen entwickeln sich zäher als die Strukturen der Fremddienstleister, die unter dem hohen Marktdruck Innovationen zwar zögerlich, aber konsequenter einbringen
- die Leistungswerte der Fremdreiniger sind höher, da man im Wettbewerb sonst kaum Chancen auf neue Reinigungsaufträge erhält, teilweise leidet darunter die Reinigungsqualität bereits erheblich
- ggfls. werden bestimmte Sonderleistungen in der Eigenreinigung erbracht, die bei der Fremdreinigungskalkulation nicht berücksichtigt wurden
- Unterschiede in den Stundenlöhnen

Die Entscheidung, kein Personal zu entlassen und grundsätzlich am Eigenreinigungssystem festzuhalten, war bereits im Vorfeld mit dem Schulverband besprochen worden. Dies legt folgende Empfehlung nahe:

Für die Eigenreinigung sollte ein Kosten-Oberwert fixiert werden, der aus den oben genannten Gründen deutlich, aber nicht unverhältnismäßig weit über dem Wert vergleichbarer Fremdreinigung liegen sollte.

Wir sehen daher, wenn man einen komfortablen Aufschlag von 50% wählt, Eigenreinigungskosten für die benannten Flächen in Höhe von EUR 150.000,00 als einen geeigneten Oberwert an. Im Falle natürlicher Fluktuation durch Kündigung / Ausscheiden im Rentenalter sollten daher Stellen nicht nachbesetzt werden, bis die Eigenreinigungskosten unter diesen Oberwert sinken. Durch Neuordnung von Revieren, Einführung von Innovationen, gegebenenfalls Schulungen halten wir es für geboten und gut machbar, die weggefallenen Stellen leistungsmäßig aufzufangen.

Ein gutes Beispiel bietet das Ausscheiden von Frau A. Schneider mit 11,5 Wochenstunden Reinigungsleistung in der Hahnheideschule. Hier würden wir ansetzen und durch entsprechende Optimierung die 11,5 Wochenstunden kompensieren.

Mittel- bis langfristig empfehlen wir, nach Unterschreiten des Kosten-Oberwertes die verbleibenden Eigenreinigungskräfte in den Objekten zusammenzuziehen und „frei werdende“ Objekte der Fremdreinigung zuzuführen.

3. Hausmeisterdienste

3.1 Analyse der Hausmeistertätigkeiten

Vor dem Hintergrund des Ausscheidens eines Schulhausmeisters (im Folgenden: SHM) zum Ende des Jahres 2012 sollten die Hausmeisterdienste analysiert werden. Die Fragestellung war, ob die Stelle vollumfänglich neu ausgeschrieben werden soll oder durch Optimierung der Teamleistung teilweise oder ganz aufgefangen werden kann.

Zu diesem Zweck wurden zunächst

- Unterlagen des Schulverbandes (vornehmlich Mitschriften des SHM Herr Leitzke) ausgewertet
- Interviews mit den Schulhausmeistern geführt

Es ergibt sich ein recht umfangreiches Aufgabenbild der SHM. Zum Beispiel werden gärtnerische Leistungen in hohem Maße erbracht, die oftmals fremdvergeben werden. Weiterhin besteht ein erheblicher Steuerungsbedarf in der Eigenreinigung. Eine Zusammenstellung der Hausmeistertätigkeiten findet sich in der Anlage 4.1.

Um die Betreuung der Objekte bestmöglich zu gewährleisten, bot sich bisher folgende Aufteilung an:

Betreuung des Gymnasiums (inklusive sozialpädagogisches Zentrum und Kleinspielfelder) durch zwei SHM (konkret: Herr Andres, Herr Dolgoruki).

Arbeitszeiten:

- Ein SHM von 06:30 – 15:00 Uhr (Freitags bis 14:00 Uhr)
- Ein SHM von 09:00 – 17:30 Uhr (Freitags ab 10:00 Uhr)

Betreuung der großen Sporthalle und der Hahnheideschule (inklusive Mensa) durch 2 SHM (konkret: Herr Leitzke, Herr Diederich)

Arbeitszeiten:

- Ein SHM von 05:30 – 14:00 Uhr (Freitags bis 13:00 Uhr)
- Ein SHM von 08:30 – 17:00 Uhr (Freitags ab 09:30 Uhr)

Betreuung der Grundschule Mühlau (inklusive blaues Haus) durch einen SHM (konkret: Herr Burmeister)

Für Überstunden werden zwei Modelle gefahren

- a) Pauschale Vergütung
- b) Abrechnung nach Aufwand

Die Auslastung der Schulhausmeister bei der derzeitigen Arbeitsorganisation ist hoch. Dies zeigen nicht zuletzt die Überstundenabrechnungen sowie die exemplarisch für die Monate September / Oktober 2011 dem Schulverband vorliegenden Arbeitszeitnachweise des SHM Leitzke.

3.2 Optimierungspotentiale

Nach Analyse der Unterlagen, den Interviews mit den SHM sowie einer weiterführenden Besprechung am 27.08.2012 ergeben sich einige Optimierungspotentiale. Sie werden in den folgenden Unterpunkten dargestellt. Grundsätzlich erscheint es jedoch geboten, den Schulhausmeistern bestimmte Objekte zuzuweisen. Ein TEAM zu bilden, welches die Gesamtanlage betreut, ist vor dem Hintergrund völlig heterogener Haustechnik nicht zweckmäßig. Insbesondere unter Einbeziehung des neuen FM-Bewirtschaftungskonzeptes von Herrn Thorsten Tenzer macht dies keinen Sinn. Die Spezialisierung wird bei Umsetzung dieses vom Schulverband bereits beschlossenen Konzepts noch voranschreiten müssen.

3.2.1 Aufgabenzuweisung

Für die bestmögliche Betreuung der Objekte erscheint die versetzte Arbeitszeit jeweils zweier Hausmeister sinnvoll. Jedoch gehen wir davon aus, dass folgende Aufteilung sinnvoller ist:

- a) Betreuung des Gymnasiums (inklusive sozialpädagogisches Zentrum) durch zwei SHM (konkret: Herr Andres, Herr Dolgoruki). Arbeitszeiten: zeitversetzt wie bisher.
- b) Betreuung der Grundschule Mühlau und der Hahnheideschule (inklusive Mensa) durch 2 SHM (konkret: Herr Leitzke, Herr Diederich). Arbeitszeiten: zeitversetzt wie bisher.
- c) Betreuung der „großen Sporthalle“ und der Kleinspielfelder durch einen SHM. Weiterhin kümmert sich der SHM um alle Rasenflächen. Es macht organisatorisch mehr Sinn, dass die Mäharbeiten effizient von einem SHM erbracht werden. Weiterhin unterstützt der SHM die anderen SHM in Ihren Aufgabenbereichen. Arbeitszeit: 07:30 – 16:00 Uhr.

3.2.2 Bereitschaftsdienste

Zurzeit haben die SHM Abend-Bereitschaft und Wochenendbereitschaft, die in der jeweiligen Woche Spätdienst haben.

Aus organisatorischen Gründen wäre es zweckmäßig, die Abrechnung der Bereitschaftsdienste für alle SHM gleich zu ordnen. Bei der Besprechung am 27.08.2012 war auch bei den SHM, die Ihre Bereitschaftsdienste zurzeit nach Aufwand abrechnen, ein Interesse vorhanden, dies auf eine Pauschale umzustellen. In diesem Zuge ist es zweckmäßig, die Entwicklung der Pauschale an die Entwicklung des Tariflohnes zu koppeln.

Über die Höhe der Bereitschaftspauschale müsste in diesem Zuge nachgedacht werden. Folgende Leistungen sollen durch die Bereitschaft abgedeckt werden:

- Sofortmaßnahmen bei Bränden
- Sofortmaßnahmen bei Wasserschäden
- Sofortmaßnahmen bei Vandalismus
- Sofortmaßnahmen bei Heizungsschäden
- Begleitung von Veranstaltungen
- Winterdienst
- „große Sporthalle“: Schließrunde
- Kontrolle des Schulgeländes an Wochenenden (Wochenendbereitschaft)

Ein erhebliches Einsparpotential ergibt sich, wenn die große Sporthalle – analog der Sporthalle im Gymnasium – mit einer Schließanlage, einer Lichtabschaltung sowie gegebenenfalls einer Duschabschaltung mittels Magnetschalter ausgestattet wird. Der tägliche Aufwand der Schließrunde wäre ad hoc überflüssig, die Investition rechnet sich innerhalb kürzester Zeit.

Dass zurzeit zwei SHM Wochenendbereitschaft haben, ist unnötig. In der Besprechung am 27.08.2012 erklärten auch die SHM, dass die Wochenendbereitschaft unter allen SHM zirkulierend ausgeübt werden kann.

3.2.3 Postdienste

Die Schließfächer der Grundschule und des Gymnasiums sollten aufgelöst werden. Alle „Postwege“, die nicht Hol- und Bringendienste zum und vom Amt sind, sind überflüssig. Im Zuge der Einführung des neuen FM-Bewirtschaftungskonzeptes von Herrn Thorsten Tenzer, soll ein technischer Angestellter zukünftig regelmäßig in den Schulen anwesend sein. Er kann den Postweg Amt -> Schulen und umgekehrt übernehmen, sodass hier eine weitere Entlastung der Schulhausmeister erreicht werden kann.

3.2.4 Sonstiges

Große Veranstaltungen wie Abiturfeiern oder Einschulungen finden teilweise unter schwierigen räumlichen Bedingungen statt. Für solche Veranstaltungen sollte in größerem Maße als bisher die große Sporthalle genutzt werden. Es ist zu prüfen,

inwieweit die räumlichen Gegebenheiten, unter denen teilweise Großveranstaltungen durchgeführt werden, überhaupt zulässig sind.

Allemaal bietet die große Sporthalle hier Möglichkeiten, die von allen Schulen des Schulverbandes genutzt werden sollten. Zu Vorbereitungs Zwecken sollten zukünftig stärker als zuvor alle Hausmeister herangezogen werden. Dadurch kann der Aufbauaufwand weiter minimiert werden.

Weiterhin sollten, wie für das Gymnasium bereits realisiert, auch für die Hahnheideschule die Bestuhlungspläne bereits zum Anfang der Sommerferien vorliegen. Je frühzeitiger und flexibler der SHM die Umbauten planen kann, desto einfacher wird die Koordination sämtlicher Leistungen (z.B. Handwerkerleistungen insbesondere in den Sommerferien) zur Vermeidung von Engpässen, zumal der jeweilige Partner-SHM vornehmlich in den Ferien Urlaub abgelten soll.

3.4 Empfehlung

Die Optimierung der Bereitschaftsdienste ermöglicht deren Neuordnung und Neubewertung mit voraussichtlich geringeren Kosten (unabhängig von der Frage, ob pauschal aufwandsbezogen abgerechnet werden soll). Sie kann jedoch nicht dazu beitragen, Stellen abzubauen.

Die weiteren Optimierungen der Hausmeisterdienste wären aus unserer Sicht geeignet, ca. eine halbe Stelle einzusparen.

Dies hätte bedeutet, dass die zum Jahresende freiwerdende Stelle des SHM Burmeister nicht vollumfänglich hätte wieder besetzt werden müssen. Eine fünfte Teilzeitstelle hätte weiterhin den Vorteil, krankheitsbedingte Ausfälle unter den SHM durch Mehrarbeit auffangen zu können.

Angesichts des neuen FM-Bewirtschaftungskonzeptes von Herrn Thorsten Tenzer kommen auf die SHM jedoch eine Reihe neuer Aufgaben zu. Deren zeitliche Belastung ist schwer einzuschätzen. Allerdings gehen wir davon aus, dass sie die Optimierung der Hausmeisterdienste eher überkompensiert.

Dies soll das Bewirtschaftungskonzept keineswegs infrage stellen. Hier sind schließlich erhebliche Einsparungen zu generieren, wenn man die bisher extern eingekauften Leistungen in Eigenregie erbringt.

Gleichwohl ist es dann angeraten, die bisherige Stellenanzahl unangetastet zu lassen. Die SHM haben in der Besprechung vom 27.08.2012 ihre Bereitschaft signalisiert, die Aufgaben, die durch das neue FM-Bewirtschaftungskonzept entstehen, bei einer Aufrechterhaltung der fünf SHM – Stellen in ihr Aufgabenportfolio aufnehmen zu wollen.

Schlussbesprechung mit Frau Dietrich vor Lieferung

4. Anlagen

4.1 Hausmeistertätigkeiten

4.2 Raumbuch_Kalkulation

4.3 Rechnung_Bogdol