

Sauberkeit

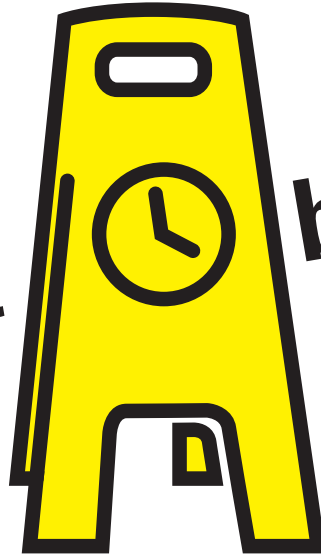


braucht
ihre Zeit



Industriegewerkschaft
Bauen-Agrar-Umwelt

Sauberkeit



**braucht
ihre Zeit**



VORWORT

Frank Wynands

Mitglied des Bundesvorstandes
der IG Bauen-Agrar-Umwelt



Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Kolleginnen, liebe Kollegen,

die Geschichte der Gebäudereinigung wird von einem Thema begleitet, welches bis heute bei den Beschäftigten dieser Branche zu großen emotionalen Reaktionen führt und erhebliche Auswirkungen auf deren Gesundheit und Einkommensbedingungen hat. Es geht um die Problematik der Flächenleistung und Arbeitszeit in der Gebäudereinigung.

Nach jeder Tarifverhandlung ist festzustellen, dass versucht wird, entweder durch Erhöhung der Flächenleistung bei gleich bleibender Arbeitszeit, oder Kürzung der Arbeitszeit bei gleich bleibender Flächenleistung, einen erheblichen Anteil der Einkommenserhöhung über diese „versteckte Akkordierung“ zu kompensieren. Das Ergebnis für die Beschäftigten ist nicht selten gleich bleibender Lohn bei Zunahme der körperlichen Belastungen, sondern auch

steigender moralischer Druck bei noch guter Qualität. Die Tarifvertragsparteien in der Gebäudereinigung haben das Belastungsmaß durch Stundenlohn definiert und nicht durch Akkordleistungen. Akkordleistungen sind zwar möglich, aber „on top“ auf die Stundenlöhne.

Eine verbindliche Regelung der Flächenleistung gibt es nicht. Regulative sind die Selbstverpflichtungen der Unternehmen, sich an anerkannte Zeitwertstudien zu halten, sowie die Vergabebedingungen (VOB), die diese Problematik aber nicht wirklich berücksichtigen.

Somit kommen seriöse Reinigungsunternehmen, die die Qualität und Einhaltung tarifvertraglicher und gesetzlicher Normen verinnerlicht haben, mehr und mehr unter Druck, sich bei Ausschreibungen durchzusetzen. Von einem fairen Wettbewerb mit Chancengleichheit für alle Beteiligten kann bei diesen Rahmenbedingungen nicht mehr die Rede sein. Darüber hinaus sind auch die Kunden (sowie deren Mitarbeiter) von Gebäudereinigungsleistungen die Leidtragenden. Sie haben kaum Möglichkeiten, sich eine realistische Vergleichbarkeit der Angebotsleistungen von Reinigungsunternehmen zu beschaffen – im Zweifel zählt dann nur der Preis.

Diese Broschüre ist das Ergebnis der Zusammenarbeit zwischen der RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V. und der Arbeitsgruppe „Zeitwerte in der Gebäudereinigung“ unseres Vorstandsbereiches der Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt. Auch wenn wir mit dieser Broschüre nur empfehlen und anregen können, verstehen wir sie dennoch als umsetzungsfähige Arbeitsgrundlage und Anstoß zur kritischen Diskussion im Umgang mit Flächenleistung.

VORWORT

Richard Föhre

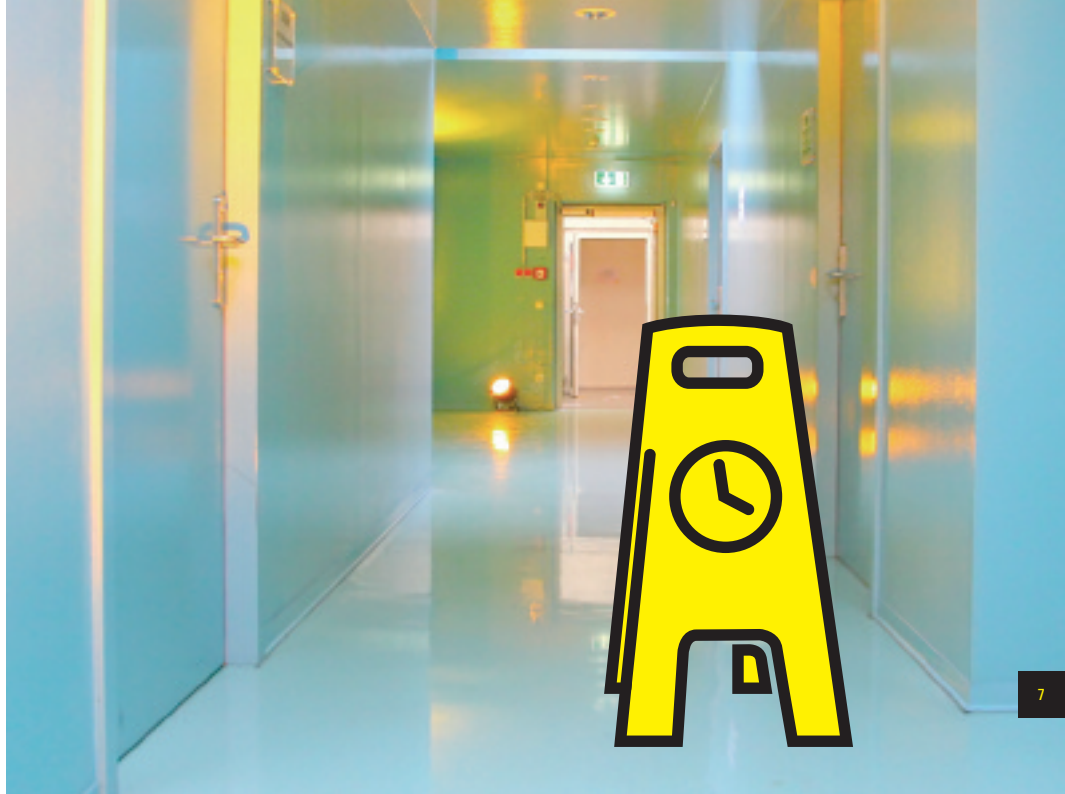
Vorstandsvorsitzender der
RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V.



Lieber Leserin, lieber Leser,

Sauberkeit hat ihren Preis. Wer eine qualitativ hochwertige Leistung will, muss sich im Klaren darüber sein, dass diese Zeit und Geld kostet. Das ist in der Gebäudereinigung nicht anders als in anderen Branchen. Doch leider hat sich diese Sichtweise in unserem Handwerk noch nicht flächendeckend durchgesetzt. So erleben wir es tagtäglich, dass Auftragsvergaben durch vermeintlich clevere Tricks manipuliert werden. Eine der wichtigsten Stell-schrauben sind die Angaben zu den Flächenleistungen. Hier werden nicht selten Zahlenwerte präsentiert, die jenseits von Gut und Böse liegen. Vor nicht allzu langer Zeit hat beispielsweise eine norddeutsche Kommune einen Auftrag mit einer Flächenleistung von 1.200 m² pro Stunde vergeben. In der Umsetzung würde das bedeuten, dass die Reinigungskraft mit einem üblichen 50 cm breiten Mopp in einer Stunde rund fünf Kilometer zurücklegen und dabei auch noch reinigen müsste.

Die vorliegende Broschüre über realistische und machbare Leistungswerte, die wir gemeinsam mit der IG BAU erarbeitet haben, soll daher vor allem den Auftraggebern eine Hilfestellung geben, seriöse Anbieter von schwarzen Schafen, und Dumping-Angebote von realistischen Offerten zu trennen. Wir wollen damit einen weiteren Beitrag dafür leisten, dass die Menschen, die in unserem Handwerk einen Arbeitsplatz gefunden haben, endlich die Anerkennung und Wertschätzung in der Öffentlichkeit erfahren, die sie verdient haben. Dazu gehört es auch, dass sie tarifgerecht entlohnt werden.



RAL – GÜTEZEICHEN GEBÄUDEREINIGUNG

„Damit Qualität in der Gebäudereinigung kein Zufall ist“ – mit diesem Anspruch ist die RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V. (RAL GGGR e. V.) seit 1987 im Markt aktiv und bietet Dienstleistern, Auftraggebern und Beschäftigten eine wichtige Orientierungshilfe in einem nahezu unüberschaubar gewordenen Markt.

Die RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V. ist ein Zusammenschluss führender Gebäudedienstleister, die sich freiwillig zur Erbringung qualitativ hochwertiger Gebäudedienstleistungen verschrieben haben. Derzeit sind rund 60 Mitgliedsunternehmen in der Gütegemeinschaft organisiert, sie repräsentieren insgesamt etwa 40.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und erwirtschaften einen Umsatz von über 430 Millionen Euro pro Jahr.

Sie alle orientieren sich an den RAL-Gütegrundsätzen, die von den Spitzenverbänden der deutschen Wirtschaft gemeinsam mit den zuständigen Bundesministerien aufgestellt und veröffentlicht wurden. Die Mitgliedsunternehmen der RAL GGGR e. V. unterziehen sich daher regelmäßigen Kontrollen durch unabhängige Prüfinstitute und bieten ihren Kunden somit eine nachhaltige Qualitätssicherung.

Als geprüftes Mitglied dokumentieren die Unternehmen jedoch nicht nur, dass sie in technischer Hinsicht führend sind, sie haben sich als Träger des RAL-Gütezeichens gleichzeitig auch zur tarifgerechten Entlohnung ihrer Mitarbeiter verpflichtet und lassen auch dieses von externen Instituten regelmäßig

überprüfen. Seit der Novelle der Handwerksordnung und dem Wegfall des Meisterzwangs gibt es kaum noch verlässliche Qualitätskriterien für Gebäudedienstleister. Den Auftraggebern fehlt eine wichtige Orientierungshilfe, den Dienstleistern selbst ein wirkungsvolles Differenzierungsmerkmal. Genau hier setzt das RAL-Gütezeichen an. Als Mitglied der RAL GGGR e. V. dokumentieren die Firmen ihren hohen Qualitätsanspruch überzeugend und unterscheiden sich so maßgeblich von ihren Wettbewerbern.

Verlässliche Orientierungshilfe für Auftraggeber

Der Markt für Gebäudedienstleistungen ist hart umkämpft. Konkurrenz- und Preisdruck steigen und steigen. Der Spagat zwischen Kostensparen und gleichzeitig Qualität bewahren ist oft nur schwer zu bewältigen. Für Auftraggeber lautet daher die Herausforderung, seriöse Anbieter von schwarzen Schafen zu unterscheiden, Dumping-Angebote von realistischen Offerten zu trennen.

Durch die Aufnahme des Gebäudereiniger-Handwerk in das Arbeitnehmer-Entsendegesetz (AEntG) im Juli 2007 hat sich dieses Erfordernis noch einmal deutlich verschärft. Das Gesetz nimmt jetzt auch verstärkt den Auftraggeber in die Pflicht, wenn es darum geht, die Einhaltung der tarifgerechten Entlohnung zu überprüfen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, darauf zu achten, dass sein Auftragnehmer den gesetzlichen Verpflichtungen gegenüber seinen Mitarbeitern nachkommt. Das RAL-Gütezeichen avanciert so zu einer willkommenen Orientierungshilfe.

RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V. | Alexander-von-Humboldt-Straße 19 | 73525 Schwäbisch Gmünd | Telefon 071 71 – 10 40 840

Telefax 071 71 – 10 40 850 | info@gggr.de | www.gggr.de

BESTIMMENDE FAKTOREN

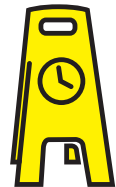
- Stundenverrechnungssatz
- Leistungszahlen (m²-Leistung pro Stunde)

EINFLUSS- FAKTOREN

- Sinnerscher Kreis:
Wirkungsmechanismus, mit dem Reinigungsabläufe organisiert und durchgeführt werden.
- Ist zu ergänzen mit den Faktoren:
Mensch | Qualität | Umwelt
- Die optimale Einstellung der einzelnen Faktoren auf die für den Anwendungsfall günstigste
- Methode garantiert einen Reinigungserfolg und hohe Wirtschaftlichkeit.
- Optimal ist grundsätzlich immer individuell.
- Dies ist das Problem bei der Festlegung von Leistungszahlen in einer Kalkulation.
- Es gibt keine festen Werte.

WEITERE EINFLUSS- FAKTOREN

- Geschultes Personal
- Störungsfreier Reinigungsablauf
- Raumgröße
- Raumausstattung
- Reinigungshäufigkeit
- Objektumgebung
- Frequentierung
- Rüst-/Wegezeiten
- Möglicher Maschineneinsatz
- Leistungsfähige Reinigungschemie
- Passende Geräte
- Objektnutzung
- Reinigungsmethode
- Ergonomie
- Leistungsumfang
- Bodenbeläge
- Qualitätsanspruch
- Baulicher Zustand
- Hygieneanspruch
- überstellte Flächen
- Raumart (Sanitärraum, Büro, ...)



EIN ABSOLUTES MUSS

- Die örtliche Begehung: Nur so können die individuellen, objektbezogenen Einflussfaktoren erkannt und in die Kalkulation einbezogen werden.
- Das ist zwingend nötig, um realistische und machbare Leistungszahlen zu ermitteln.

BASISFAKTOREN DER RAL GGGE e.V.

- Die von der RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V. erstellten Leistungszahlen wurden unter Berücksichtigung folgender Faktoren ermittelt:
 - aktuelle Reinigungsmethoden
 - heutiger Stand der Technik
 - Verwendung optimaler Reinigungsschemie
 - Einsatz von geschultem Reinigungspersonal

EMPFOHLENE LEISTUNGSZAHLEN

> Allgemeine Verwaltung:

• Büros	160 – 230 m ² /h
• Besprechungszimmer	200 – 350 m ² /h
• Toiletten, Wasch- und Duschräume	60 – 120 m ² /h
• Teeküchen	60 – 120 m ² /h
• Aufenthaltsräume	110 – 190 m ² /h
• Umkleideräume/Garderoben	200 – 320 m ² /h
• Aufzüge	90 – 150 m ² /h
• Flure	250 – 650 m ² /h
• Eingangshallen	200 – 600 m ² /h
• Treppenhäuser	130 – 200 m ² /h
• Nebenräume	250 – 400 m ² /h

> Krankenhaus:

• Büros im Verwaltungsbereich	160 – 230 m ² /h
• Besprechungszimmer	200 – 350 m ² /h
• Toiletten, Wasch- und Duschräume, Bäder	60 – 120 m ² /h
• Teeküchen	60 – 120 m ² /h
• Aufenthaltsräume	110 – 190 m ² /h
• Umkleideräume, Garderoben	200 – 320 m ² /h
• Aufzüge	90 – 150 m ² /h
• Flure	250 – 650 m ² /h
• Eingangshallen	200 – 600 m ² /h
• Treppenhäuser	130 – 200 m ² /h
• Nebenräume	250 – 400 m ² /h
• Patientenzimmer	130 – 220 m ² /h
• OP-Bereiche (Schlussreinigung)	25 – 60 m ² /h
• Intensivbereiche	110 – 190 m ² /h
• Funktionsbereiche, Behandlungszimmer	80 – 160 m ² /h



> Schulen:

• Büros im Verwaltungsbereich	160 – 230 m ² /h
• Besprechungszimmer	200 – 350 m ² /h
• Toiletten, Wasch- und Duschräume	60 – 120 m ² /h
• Teeküchen	60 – 120 m ² /h
• Aufenthaltsräume	110 – 190 m ² /h
• Umkleieräume, Garderoben	200 – 320 m ² /h
• Aufzüge	90 – 150 m ² /h
• Flure	250 – 650 m ² /h
• Eingangshallen (Aula)	200 – 600 m ² /h
• Treppenhäuser	130 – 200 m ² /h
• Nebenräume	250 – 400 m ² /h
• Unterrichtsräume	180 – 350 m ² /h
• Sport- und Mehrzweckhallen	300 – 900 m ² /h

> Kindergärten/Kindertagesstätten:

• Büros im Verwaltungsbereich	160 – 230 m ² /h
• Toiletten, Wasch- und Duschräume, Bäder	60 – 120 m ² /h
• Teeküchen	60 – 120 m ² /h
• Aufenthaltsräume	110 – 190 m ² /h
• Flure, Eingangsbereich, Garderoben	150 – 320 m ² /h
• Treppenhäuser	130 – 200 m ² /h
• Nebenräume	250 – 400 m ² /h
• Gruppenräume	100 – 200 m ² /h
• Sporträume	150 – 300 m ² /h



> **Alten-/Pflegeeinrichtungen:**

- Büros im Verwaltungsbereich 160 – 230 m²/h
- Besprechungszimmer 200 – 350 m²/h
- Toiletten, Wasch- und
Duschräume, Bäder 60 – 120 m²/h
- Teeküchen 60 – 120 m²/h
- Aufenthaltsräume 110 – 190 m²/h
- Umkleieräume, Garderoben 200 – 320 m²/h
- Aufzüge 90 – 150 m²/h
- Flure 250 – 650 m²/h
- Eingangshallen 200 – 600 m²/h
- Treppenhäuser 130 – 200 m²/h
- Nebenräume 250 – 400 m²/h
- Bewohnerzimmer 130 – 220 m²/h



EIN BEISPIEL

Was ist zu tun, wenn bei einem Bietervergleich die Leistungszahlen zu stark differenzieren?

- Errechnen Sie den Zeitbedarf mit den unterschiedlichen Leistungsangaben pro Reinigungsausführung.

Hierzu ein Beispiel:

- Bei einem Sanitärraum von 27m² mit 3 Waschbecken, 5 Urinalen, 5 WC-Kabinen, Spiegel, Handtuch- und Seifenspender, Abfallbehälter, Boden und Wände gefliest.

- Die Reinigungshäufigkeit beträgt 5 x pro Woche

> Anbieter 1:

- Leistung 65 m²/h
- Beispiel: Sanitärraum mit 27 m²

24:52 min.

pro Ausführung

> Anbieter 2:

- Leistung 140 m²/h
- Beispiel: Sanitärraum mit 27 m²

11:30 min.

pro Ausführung

Der Unterschied in den Zeitwerten beider Anbieter beträgt über 100 Prozent – das sollte kritisch hinterfragt werden?

UNSERE EMPFEHLUNG

- **Musterreinigung:**
Lassen Sie sich die Leistungsfähigkeit der Anbieter durch eine Musterreinigung beweisen!
- **Achten Sie auf die Professionalität Ihrer Dienstleistungspartner!**
- **Wenden Sie sich an neutrale Auswertungsstellen, beispielsweise die RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e.V. oder an einen von der Gütegemeinschaft empfohlenen Consulter!**



IMPRESSUM

Herausgeber:

Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt, Vorstandsbereich VII, Dienstleistungen, Olof-Palme-Str. 19, 60439 Frankfurt am Main
und RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V., Alexander-von-Humboldt-Straße 19, 73525 Schwäbisch Gmünd

Verantwortlich:

Frank Wynands, Vorstandsmitglied der Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt,
Richard Föhre, Vorstandsvorsitzender der RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V.

Text und Organisation:

Jürgen Hofmann, Klaus Schardt und Peter Riedel

Fachliche Unterstützung und besonderer Dank:

Den Teilnehmern der AG „Zeitwerte“ der IG Bauen-Agrar-Umwelt, allen Kolleginnen und Kollegen der Bundesfachgruppe Gebäudereinigung
und dem Güteausschuss der RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V.

Gestaltung:

Werbeagentur Zimmermann, Frankfurt am Main

Stand:

September 2010

**Mehr Informationen zum Thema
„Sauberkeit braucht ihre Zeit“:
www.igbau.de**

