

## ➔ Handlungsmöglichkeiten

### Gebäudewirtschaft - Gebäudereinigung (nur Unterhaltsreinigung Böden in Schulen)

Die Gebäudereinigung als eine der elementaren infrastrukturellen Leistungen innerhalb des Immobilienmanagements stellt einen der Hauptblöcke der laufenden gebäudewirtschaftlichen Leistungen dar. Sie trägt wesentlich zur Wert- und Substanzerhaltung des kommunalen Gebäudebestandes bei und sichert gleichzeitig den nötigen Hygienestandard.

#### **Einflussfaktoren**

Der Aufwand für die Gebäudereinigung ist abhängig von der Beschaffenheit und dem Zustand der Gebäude (z.B. Architektur, Bodenbeläge, Gebäudeaußenflächen/Versiegelung).

Weitere Einflussgrößen sind die Nutzungsintensität und das Nutzerverhalten.

#### **Handlungsempfehlungen**

Die GPA hat in den überörtlichen Prüfungen der Kommunen Faktoren identifiziert, die die Steuerung der Gebäudereinigung beeinflussen. Um die Aufgabenerledigung in diesem Bereich nachhaltig wirtschaftlicher zu gestalten, bieten sich insbesondere nachfolgende Maßnahmen an:

- Aufgabe Reinigung zentralisieren in die kommunale Gebäudewirtschaft einbinden,
- Raumkataster aufbauen (als Basis für die optimale Auslastung der Eigenreinigungskräfte bzw. für die Erstellung von Leistungsverzeichnissen für die Fremdvergabe,
- Festlegung des Aufgabenumfanges bzw. der Standards (u.a. Reinigungshäufigkeiten),
- Reinigungsfreundliche Bauplanung/Gebäudeausstattung (Bodenbeläge, Schmutzfangzonen, Putzräume etc.) verwenden,
- Reinigung sozialverträglich privatisieren (sukzessive Überführung der Eigenreinigung in die Fremdreinigung), dabei (insbesondere altersbedingte) Fluktuation ausnutzen,
- Reinigungsleistungen regelmäßig ausschreiben (auf der Basis der vergaberechtlichen Bestimmungen); bei Ausschreibungen Bündelungen vornehmen,
- bei (teilweiser) Fortführung der Eigenreinigung: Produktivität überprüfen, ggf. Optimierungsmaßnahmen ergreifen (z.B. Leistungswerte anpassen, Reinigungsreviere neu zuordnen, moderne Reinigungsgeräte und –verfahren nutzen und Reinigungspersonal schulen bzw. unterweisen) und

- Nutzerverhalten durch Anreize verbessern (z.B. Prämierung „sauberste Klasse“).

### **Kennzahlen/Benchmarks**

Die GPA beurteilt die Wirtschaftlichkeit hier an folgenden Kennzahlen

- Aufwendungen Gesamtreinigung je m<sup>2</sup> Reinigungsfläche in Euro,
- Aufwendungen Eigenreinigung je m<sup>2</sup> Reinigungsfläche in Euro,
- Aufwendungen Fremdreinigung je m<sup>2</sup> Reinigungsfläche in Euro und
- Anteil Eigenreinigung an Gesamtreinigung in Prozent.

Dabei vergleicht sie die Kennzahlenergebnisse mit den dazu festgesetzten Benchmarks. Diese betragen bei

- Aufwendungen Gesamtreinigung je m<sup>2</sup> Reinigungsfläche: 8,00 Euro
- Aufwendungen Eigenreinigung je m<sup>2</sup> Reinigungsfläche: 11,00 Euro
- Aufwendungen Fremdreinigung je m<sup>2</sup> Reinigungsfläche: 8,00 Euro

Die Benchmarks wurden letztmalig im Vergleichsjahr 2011 zugrunde gelegt.