

Gebäudereinigung Schulen (nur Unterhaltsreinigung)

Die Gebäudereinigung ist eine der elementaren infrastrukturellen Leistungen innerhalb des Immobilienmanagements und 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. Die gpaNRW hat die Unterhaltsreinigung der Böden in den Schulen einer Kommune betrachtet. Fensterreinigung und besondere Reinigungen bleiben außen vor.

1 Einflussfaktoren

Die gpaNRW berücksichtigt unter anderem folgende Einflussfaktoren, die sich auf die wirtschaftliche Aufgabenerfüllung auswirken können:

- Beschaffenheit und Zustand der Gebäude, z.B. Architektur, Bodenbeläge, Gebäudeaußenflächen / Versiegelung, sowie
- Nutzungsintensität und Nutzerverhalten.

2 Kennzahlen

Die gpaNRW misst mithilfe folgender Kennzahlen, ob die Gebäudereinigung in den Schulen wirtschaftlich ist:

- Aufwendungen Gesamtreinigung je qm Reinigungsfläche in Euro,
- Aufwendungen Eigenreinigung je qm Reinigungsfläche in Euro,
- Aufwendungen Fremdreinigung je qm Reinigungsfläche in Euro und
- Anteil Eigenreinigung an Gesamtreinigung in Prozent.

2.1 Erläuterungen zu den Kennzahlen

Kennzahlen Gebäudereinigung Schulen

Kennzahlen	Berechnung	Aussage und Einflussfaktoren	Beurteilung möglich mittels
Aufwendungen Gesamtreinigung je qm Reinigungsfläche in Euro	Aufwendungen Eigen- und Fremdreinigung Schulgebäude und Schulsporthallen in Euro / Reinigungsfläche Eigen- und Fremdreinigung Schulgebäude und Schulsporthallen in qm	Was kostet die Kommune die (Boden-)Reinigung eines Quadratmeters in den Schulgebäuden und Schulsporthallen? Einflussfaktoren sind u.a. die Anteile an Eigen- und Fremdreinigung, die Eingruppierung der Eigenreinigungskräfte, Vorkommnisse, die Sonderreinigungen erforderlich machten	Zeitreihe, interkommunaler Vergleich, auch standortbezogen, schulformbezogen oder bezogen auf die Gebäudeart möglich
Aufwendungen Eigenreinigung je qm Reinigungsfläche in Euro	(Personalaufwendungen Eigenreinigung Schulen auf Basis von KGSt-Durchschnittswerten für die entsprechenden Entgeltgruppen + Aufwendungen für Reinigungsleistungen Schulen durch Hausmeister + Sachaufwendungen Eigenreinigung + Aufwendungen für Vertretungsreinigung) in Euro / Reinigungsfläche Eigenreinigung Schulgebäude und Schulsporthallen in qm	Was kostet die Kommune die (Boden-)Reinigung eines Quadratmeters in den Schulgebäuden und Schulsporthallen in der Eigenreinigung? weiterführende Kennzahl, die sinnvoll ist, wenn sowohl Eigen- als auch Fremdreinigung vorhanden ist; ergänzt die zuvor dargestellte Gesamtkennzahl	Zeitreihe, interkommunaler Vergleich, auch standortbezogen, schulformbezogen oder bezogen auf die Gebäudeart möglich
Aufwendungen Fremdreinigung je qm Reinigungsfläche in Euro	Sämtliche Aufwendungen für Reinigungsleistungen erbracht durch Dritte in Euro / Reinigungsfläche Fremdreinigung Schulgebäude und Schulsporthallen in qm	Was kostet die Kommune die (Boden-)Reinigung eines Quadratmeters in den Schulgebäuden und Schulsporthallen in der Fremdreinigung? weiterführende Kennzahl, die sinnvoll ist, wenn sowohl Eigen- als auch Fremdreinigung vorhanden ist; ergänzt die zuvor dargestellte Gesamtkennzahl	Zeitreihe, interkommunaler Vergleich, auch standortbezogen, schulformbezogen oder bezogen auf die Gebäudeart möglich

Kennzahlen	Berechnung	Aussage und Einflussfaktoren	Beurteilung möglich mittels
Anteil Eigenreinigung an Gesamtreinigung in Prozent	(Reinigungsfläche Eigenreinigung Schulgebäude und Schulsporthallen in qm / Reinigungsfläche Eigen- und Fremdreinigung Schulgebäude und Schulsporthallen in qm) * 100	Wie hoch ist der prozentuale Anteil der Eigenreinigungsfläche an der Gesamtreinigungsfläche („Eigenreinigungsquote“)? weiterführende Kennzahl, die in die Beurteilung der ersten Kennzahl einbezogen werden sollte	Zeitreihe, interkommunaler Vergleich, auch standortbezogen, schulformbezogen oder bezogen auf die Gebäudeart möglich

2.2 Hinweise zur Datenerfassung

- Grundsätzlich berechnet die gpaNRW die obigen Kennzahlen insgesamt für alle Schulgebäude und Schulsporthallen. Denkbar ist es zudem, die Kennzahlen für einzelne Gebäude oder Gebäudearten zu berechnen. Aufwendungen und Fläche benötigen lediglich die gleiche Bezugsgröße.
- Die Kennzahlen sollten für ein Haushaltsjahr betrachtet werden. Alternativ können die Aufwendungen auf ein Schuljahr hochgerechnet werden.
- Als Reinigungsfläche berücksichtigt die gpaNRW das Aufmaß der (Boden-)Reinigungsfläche, also ohne Wand-, Glastür- und Fensterflächen. Nicht gemeint ist die tägliche bzw. wöchentliche Reinigungsfläche, die sich ergibt, wenn das Aufmaß unter Berücksichtigung der Reinigungshäufigkeit (Intervalle) gewichtet wird.
- Eigenreinigung meint die Reinigung durch kommunale Reinigungskräfte.
- Fremdreinigung meint die Reinigung durch externe Dritte bzw. Unternehmen mit einer eigenen Rechtspersönlichkeit.

2.3 Hinweise zur Interpretation der Kennzahlen

Die Kennzahl weist darauf hin, ob die Aufgabe grundsätzlich wirtschaftlich erledigt wird. Ggf. ergeben sich Anhaltspunkte, ob die Aufgabenerledigung detailliert auf Handlungsmöglichkeiten geprüft werden sollte. Um konkrete Maßnahmen zu erarbeiten, die die Wirtschaftlichkeit der Reinigung verbessern, muss die Aufgabe detailliert betrachtet werden. Mögliche Einflussfaktoren sind in Abhängigkeit der örtlichen Besonderheiten zu identifizieren und detailliert zu analysieren. Hat beispielsweise die Eigenreinigungsquote einen Einfluss auf die Aufwendungen? Können Reinigungsintervalle geändert werden? Gab es Vorkommnisse, die zu vielen Sonderreinigungen führten?

Beim Vergleich mit anderen Kommunen oder beim Vergleich von Standorten sind unterschiedliche strukturelle Ausgangssituationen zu berücksichtigen. So können beispielsweise Lehrschwimmbecken und eine Betreuung im Offenen Ganztage zusätzliche Reinigungen verursachen.

3 Handlungsmöglichkeiten

- Aufgabe „Reinigung“ zentralisieren und in die kommunale Gebäudewirtschaft einbinden,
- Raumkataster aufbauen (als Basis für die optimale Auslastung der Eigenreinigungskräfte bzw. für die Erstellung von Leistungsverzeichnissen für die Fremdvergabe),
- Aufgabenumfang bzw. Standards (u.a. Reinigungshäufigkeiten) festlegen,
- reinigungsfreundliche Bauplanung / Gebäudeausstattung verwenden,
- Reinigung sozialverträglich sukzessive von der Eigenreinigung in die Fremdreinigung überführen, dabei -insbesondere altersbedingte- Fluktuation ausnutzen,
- Reinigungsleistungen regelmäßig auf Basis der vergaberechtlichen Bestimmungen aus-schreiben, bei Ausschreibungen Bündelungen vornehmen,
- bei (teilweiser) Fortführung der Eigenreinigung: Produktivität überprüfen, ggf. Optimie-rungsmaßnahmen ergreifen, z.B. Leistungswerte anpassen, Reinigungsreviere neu zu-ordnen, moderne Reinigungsgeräte und -verfahren nutzen und Reinigungspersonal schulen bzw. unterweisen, und
- Nutzerverhalten durch Anreize verbessern, z.B. Prämierung „sauberste Klasse“.

4 Gute Beispiele

Zukünftig finden Sie hier gute Beispiele aus der kommunalen Praxis.

5 Interkommunale Vergleiche und Kennzahlen be-rechnen

Unter <https://gpanrw.de/prufung/kennzahlensets-und-benchmarks> finden Sie Kennzahlen aus unseren überörtlichen Prüfungen.

Dort besteht zudem die Möglichkeit, die ausgewählten Kennzahlen zur Gebäudereinigung selbst zu berechnen (<https://gpanrw.de/prufung/kennzahlensets-und-benchmarks/kennzahlen-berechnen>). In einer Anleitungsdatei zur Excel-Berechnungsdatei erläutern wir Ihnen die benö-tigten Grundzahlen.

6 Ansprechpartner

Michael Essler

Prüfung und Beratung

m 0172/28 08 709

e michael.essler@gpa.nrw.de