

C. Aktuelle Fragen aus der Prüfungs- und Beratungstätigkeit

Innenreinigung von Schulen, Verwaltungsgebäuden und Kindertagesstätten – Anpassung der Leistungsmaße und Empfehlungen zur wirtschaftlichen Gebäudereinigung

Verfasser: Martin **Götz**
Christian **Heller**

Inhaltsübersicht	Seite
1 Vorbemerkung	15
2 Anpassung der Leistungsmaße	15
3 Kosten der Reinigung	17
4 Empfehlungen zur wirtschaftlichen Gebäudereinigung	19
4.1 Vorhalten von Leistungsbeschreibungen	19
4.2 Reinigungshäufigkeiten	19
4.3 Nutzung der Räumlichkeiten	20

1 Vorbemerkung

Zuletzt haben wir in unserem Geschäftsberichtsbeitrag 2018 „Innenreinigung von Schulen, Verwaltungsgebäuden und Kindertagesstätten“ die Themen Entscheidungsgrundlagen, Optimierungspotenziale, Eigen- und Fremdreinigung sowie Eingruppierung der Reinigungskräfte behandelt. Mit der vorliegenden Veröffentlichung wollen wir die im genannten Beitrag für eine Bemessung der Eigenreinigung im sog. differenzierten Verfahren empfohlenen Leistungsmaße unter Punkt 2 aktualisiert darstellen, weil wir in letzter Zeit verstärkt Anfragen zu ihnen erhalten haben.

Darüber hinaus führten wir Erhebungen zu Reinigungsleistungen unserer Mitglieder im Rahmen der Rechnungsprüfung durch. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse stellen wir zusammen mit Empfehlungen für eine wirtschaftliche Gebäudereinigung unter Punkt 3 und 4 dar.

2 Anpassung der Leistungsmaße

In unserer Beratungspraxis nutzen wir grundsätzlich das sog. differenzierte Verfahren. Dieses haben wir bereits in unserem Geschäftsberichtsbeitrag 1998 „Gebäudeinnenreinigung“ beschrieben. Diese Ausführungen gelten weiter.

Die 2018 veröffentlichten Leistungsmaße (vgl. dort Abschnitt 4.1.2) haben wir in unserer Beratungspraxis verprobt, örtlich angepasst und bedarfsgerecht fortgeschrieben. Die so entwickelten und fortgeschriebenen Anhaltswerte haben sich unter Beachtung der örtlichen Besonderheiten (mit Zu- und Abschlägen zu den Leistungsmaßen) in der Praxis bewährt. Sie werden von Schulleitungen und Reinigungskräften überwiegend akzeptiert.

Für die einzelnen Raumarten setzen wir demnach für die Unterhaltsreinigung grundsätzlich folgende Leistungsmaße an:

Raumart	Reinigungsfläche ¹ in m ² je Reinigungsstunde
Verwaltungsbereich	
Büro	200
Besprechungszimmer	215
Sanitäre Anlagen (Toiletten, Waschräume)	80
Teeküche	115
Aufenthaltsraum	155
Aufzug	120
Flur manuell/maschinell	300/475; jeweils weitgehend offene Flächen
Eingangshalle, Foyer maschinell	425; weitgehend offene Flächen
Treppenhaus	165
Nebenräume	250 bis 300; belags- und nutzungsabhängig

¹ ohne Wand-, (Glas-)Tür- und Fensterflächen

Raumart	Reinigungsfläche ¹ in m ² je Reinigungsstunde
Schulen	
Büro	200
Besprechungszimmer	215
Lehrerzimmer	215
Sanitäre Anlagen (Toiletten, Waschräume, Schüler)	75; für Personal siehe Verwaltungsbereich
Umkleideraum, Garderobe	220
Teeküche	115
Aufenthaltsraum für Ganztages- und Mittagsbetreuung	150
Mensa, Speiseraum	100
Lehrküche	80
Gruppenraum	170
Aufzug	120
Flur manuell/maschinell	300/475; jeweils weitgehend offene Flächen
Eingangshalle, Foyer maschinell	425; weitgehend offene Flächen
Treppenhaus	165
Unterrichtsraum	240
Sporthalle, Mehrzweckhalle manuell/maschinell	325/475
Nebenräume	250 bis 300
Kindertagesstätten	
Büro	200
Sanitäre Anlagen (Toiletten, Waschräume, Kinder)	65; für Personal siehe Verwaltungsbereich
Teeküche	90
Aufenthaltsraum	150
Flur Eingangsbereich, manuell	215; jeweils weitgehend offene Flächen
Garderobe	205
Treppenhaus	155
Nebenräume	250 bis 300
Gruppenraum	170
Sportraum	225

Wir haben die Werte an unsere Erkenntnisse aus den in den Jahren ab 2018 durchgeführten Untersuchungen angepasst. Mit eingeflossen sind dabei auch die Aktualisierungen der Leistungsanforderungen aus dem privaten Gebäudereinigerhandwerk, welche aufgrund der Vergleichbarkeit der Leistung u.E. auch im Bereich der öffentlichen Verwaltung berücksichtigt werden können. Die Änderungen ergaben sich u.a. durch den Einsatz von modernen Reinigungsgeräten, bei Neubauten durch die gewählten, pflegeleichteren Beläge sowie durch die üblicherweise örtlich vorgegebene Reinigungsintensität.

Änderungen ergaben sich dabei bei den Büros und Besprechungszimmern, deren Leistungsmaße um bis zu 10 % angehoben wurden. Die Lehrerzimmer werden entsprechend den Bodenbelägen künftig wie Büros behandelt. Eine um 20 % reduzierte Leistungsanforderung – wie bisher – ist u.E. nicht mehr geboten. Bei den Fluren, Eingangshallen und Foyers haben wir die Durchschnittswerte der Untersuchungen angesetzt. Diese ergaben für die manuellen Bereiche etwas höhere, für die maschinellen Bereiche geringfügig niedrigere Leistungsmaße. Erhöht wurden die Leistungsmaße für die Unterrichts-, Neben- und Gruppenräume von 100 bis 180 m² je Reinigungsstunde auf 170 bis 300 m² je Reinigungsstunde und damit angepasst an den Einsatz pflegeleichterer Bodenbeläge sowie die fortschreitende Digitalisierung an den Schulen mit der reduzierten Nutzung von u.a. Schultafeln und deren Schmutzanfall.

Bei den sanitären Anlagen bei den Schulen und Kindertageseinrichtungen haben wir die Leistungsmaße aufgrund gestiegenen Reinigungsbedarfs etwas nach unten angepasst.

Im Übrigen dürfen wir zum Vergleich auf die o.g. Veröffentlichung 2018² verweisen.

Empfehlungen zur Ermittlung von Leistungskennzahlen in der Gebäudereinigung hat die Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e.V. mit dem Merkblatt „Empfehlungen zur Ermittlung von Leistungszahlen in der Unterhaltsreinigung“ (Ausgabe Juli 2020)³ veröffentlicht. Die dort angeführten Leistungszahlen gehen in der Bandbreite häufig über die von uns genannten Werte hinaus. Allerdings wird auch dort auf die Notwendigkeit der individuellen Festlegung der Leistungszahlen nach einer örtlichen Begehung des Objekts sowie die weiteren ggf. beeinflussenden Faktoren bei der Ermittlung der Leistungszahlen verwiesen. Dies gilt auch für die in der Tabelle genannten Leistungsmaße.

Zur Berechnung unter Berücksichtigung von Reinigungshäufigkeiten und schulfreier Tage dürfen wir ergänzend auf die Ausführungen im Geschäftsberichtsbeitrag 2018 verweisen.

3 Kosten der Reinigung

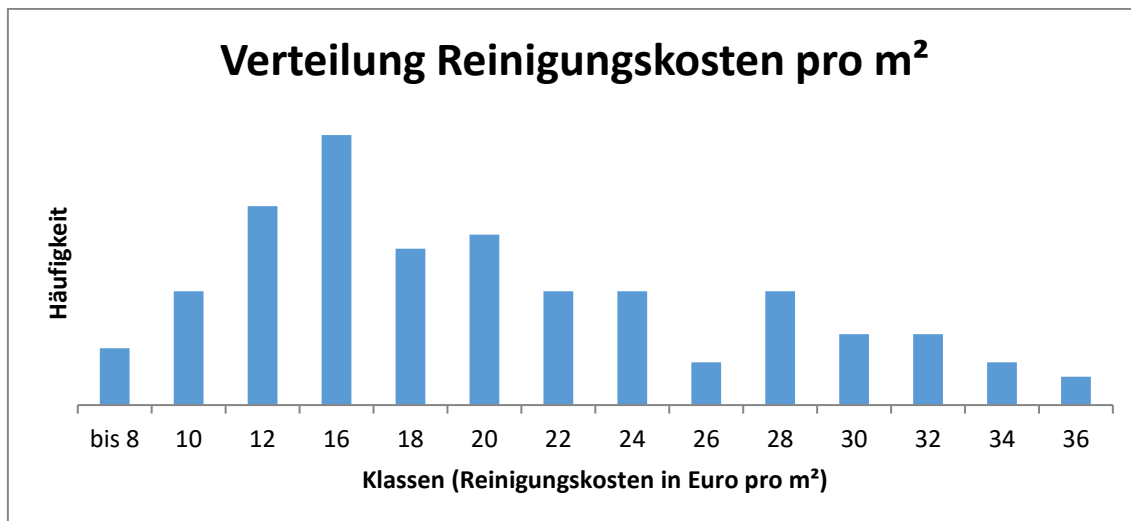
Im Rahmen der Erhebung haben wir die Reinigungskosten je m² Reinigungsfläche in Schulen, Kindertagesstätten und Verwaltungsräumen ermittelt. Als Bezugsgröße diente die Nettoreinigungsfläche, d.h. die Summe aller Grundflächen abzüglich nicht zu reinigender Flächen. In die Reinigungskosten fließen die Bruttopersonalkosten zzgl. Arbeitgeberanteile aus den Jahreslohnkonten sowie zusätzliche Kostenbestandteile⁴, welche der Reinigung zuzuordnen waren, ein. Bei Fremdreinigung wurden die Brutto-Jahreskosten aus dem Sachbuch herangezogen.

² https://www.bkpv.de/fileadmin/redaktion/Geschaeftsberichte/2018/Innenreinigung_von_Schulen_Verwaltungsgebaeuden_und_Kindertagesstaetten.pdf

³ https://www.gggr.de/dateien/pdfs/merkblaetter/ral_merkblatt_unterhaltsreinigung.pdf

⁴ Sofern vorliegend Arbeitskleidung, Kosten für Vertretungen, Kosten für Objektleitungen sofern diese ganz der Reinigung zuzuordnen sind.

Die Werte⁵ verteilen sich dabei wie folgt:



Die arithmetischen Mittelwerte der Reinigungskosten pro m² stellen sich dabei je Reinigungsart und Objekt wie folgt dar:

	Schulen	KiTa	Verwaltung
Eigenreinigung	21,70 €/m²	29,90 €/m²	24,60 €/m²
Mischform	17,90 €/m²	keine Angabe ⁶	27,30 €/m²
Fremdreinigung	15,40 €/m²	27,40 €/m²	19,40 €/m²

Festzustellen ist dabei, dass die Fremdreinigung tendenziell niedrigere Reinigungskosten verursacht als die Eigenreinigung. Die Fremdreinigung birgt darüber hinaus insbesondere aus organisatorischer Sicht zusätzliche Vorteile, zu nennen ist v.a. die Vertretungsproblematik bei eigenen Kräften.

Für Glasreinigungen haben wir einen Mittelwert von rd. 4,40 € pro m² zu reinigende Glasfläche ermittelt. Die in die Berechnung eingeflossenen Werte weisen jedoch pro Gebäude und Kommune betrachtet eine große Spanne von 1,05 € pro m² bis 15,04 € pro m² auf.

⁵ Reinigungskosten aller Reinigungsarten und Objekte; ohne Glasreinigung

⁶ Für eine gesonderte Ausweisung in dieser Kategorie lagen nicht genügend Vergleichsdaten vor.

4 Empfehlungen zur wirtschaftlichen Gebäudereinigung

Die Gebäudereinigungskosten sind betriebswirtschaftlich betrachtet der größte Kostenblock im Gebäudeunterhalt. Der Anteil der Kosten beträgt bei Schulen, Sporthallen oder Verwaltungsgebäuden ca. 30 % und bei Kindertagesstätten ca. 45 % an den Betriebskosten.⁷ Je nach Anzahl und Größe der zu reinigenden kommunalen Liegenschaften können die Kosten der Reinigung einen deutlichen Anteil der kommunalen Ausgaben ausmachen. Um dem Grundsatz der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung zu genügen ist es daher unerlässlich, auch die Gebäudereinigung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu betrachten.

4.1 Vorhalten von Leistungsbeschreibungen

Bei unseren Erhebungen konnten wir vermehrt feststellen, dass viele Kommunen bereits nicht für die wirtschaftliche Bedeutung der Reinigungskosten sensibilisiert waren. In diesen Fällen konnten uns zu den Liegenschaften keine Reinigungspläne oder anderweitige Vorgaben, teilweise auch keine aktuellen Gebäudeakten vorgelegt werden. Wir sehen grundsätzlich die Erfassung und Aktualisierung folgender Daten als unerlässlich an:

- eine vollständige Erfassung aller zu reinigenden Flächen eines Gebäudes (Raumbuch)
- die Festlegung der Reinigungsintervalle
- die Festlegung der Leistungsmaße für die einzelnen Raumarten (vgl. unsere Ausführungen unter Punkt 2)

Nur bei Vorhandensein dieser Grunddaten kann die Gebäudereinigung gezielt wirtschaftlich gestaltet werden. Weitere Hinweise und Muster hierzu können unserem Geschäftsbericht 1998, S. 54 ff.⁸, dem KGSt-Bericht Nr. 6/1989, Gebäudereinigung, Leistungsbeschreibung, Reinigungspläne, Reinigungsordnung, und dem KGSt-Bericht Nr. 1/2001, Neue Steuerung der Gebäudereinigung, entnommen werden. Zur Qualitätssicherung sollten die Leistungsbeschreibungen und Reinigungspläne regelmäßig überprüft und ggf. angepasst werden.

4.2 Reinigungshäufigkeiten

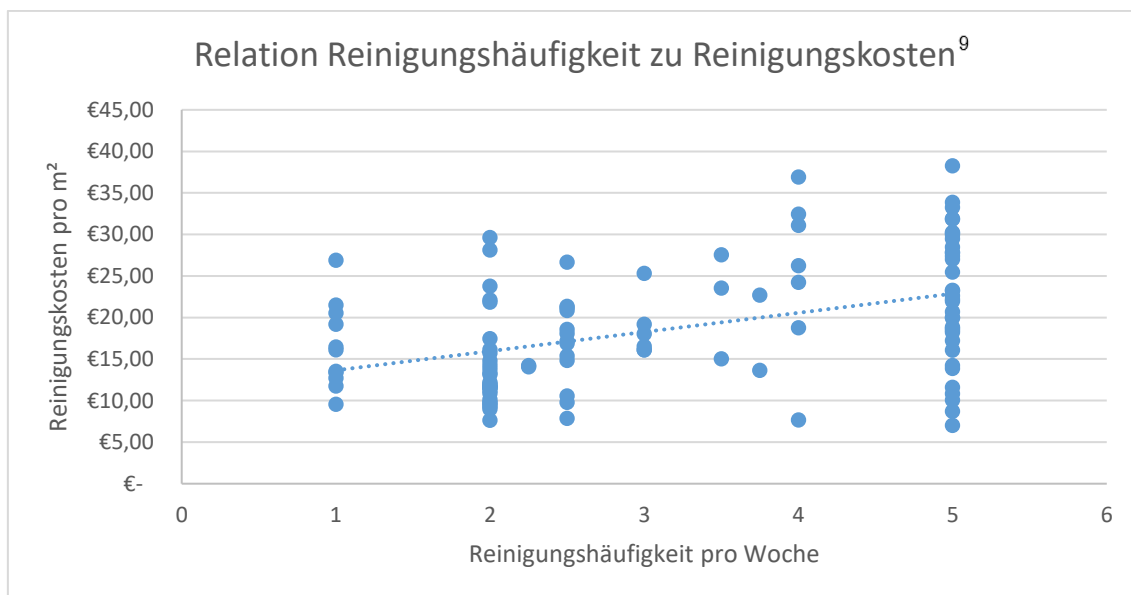
Unabhängig von der Reinigungsart empfehlen wir unter dem monetären Aspekt festzustellen, welches Optimierungspotenzial nutzbar gemacht werden kann, um die Wirtschaftlichkeit der Reinigungsleistung zu verbessern.

Einen wesentlichen Kostenfaktor bei der Gebäudereinigung – egal ob mit eigenem Personal oder durch Fremdfirmen gereinigt wird – stellt die Reinigungshäufigkeit dar. Neben den Flächen, die täglich zu reinigen sind (Verkehrsflächen im Erdgeschoss, Sanitärbereiche, Küchen u.a.) können Verwaltungs- und Klassenzimmer in einem mehrtägigen Turnus gereinigt werden. Die Empfehlungen der DIN 77400 (Reinigungsleistungen Schulgebäude) sehen beispielsweise nur eine Frequenz von zwei Reinigungen pro Woche für die Unterrichtsräume vor.

⁷ KGSt-Bericht Nr. 2/2013, Gebäudereinigung mit Kennzahlen steuern, Ergebnisse des Vergleichsringes Reinigung

⁸ <https://www.bkpv.de/fileadmin/redaktion/Geschaeftsberichte/1998/Gebaeudeinnenreinigung.pdf>

Die Abhängigkeit der Kosten von der Reinigungshäufigkeit lässt sich auch in unseren Erhebungen nachvollziehen: In rd. 80 % aller Fälle, in denen die Reinigungskosten pro m² über den o.g. Werten lagen, wurden Verwaltungsräume bzw. Klassenzimmer drei Mal pro Woche oder öfter gereinigt.



Wir empfehlen die Reinigungshäufigkeit weiterhin entsprechend der unter Punkt 2.2 unseres Geschäftsberichtsbeitrages 2018¹⁰ dargestellten Häufigkeiten festzulegen. Für Unterrichtsräume in Schulen, sowie Büroräume in Verwaltungsgebäuden empfehlen wir beispielsweise einen Reinigungsturnus von 2,5 Reinigungen pro Woche¹¹.

Unsere überörtlichen Erfahrungen und Erhebungen sowie die Ergebnisse der Vergleichsarbeit der KGSt (Bericht-Nrn. 2/2013 und 4/2016, Gebäudereinigung mit Kennzahlen steuern) zeigen, dass die reduzierte Reinigung praktiziert und die Reinigungsqualität aufrechterhalten werden kann.

4.3 Nutzung der Räumlichkeiten

Darüber hinaus empfehlen wir, bei der Festlegung der Reinigungshäufigkeit die Nutzung der jeweiligen Räume zu beachten. Bei vielen Erhebungen konnte festgestellt werden, dass die Reinigungshäufigkeiten pauschal festgelegt wurden. So wurden Räume freitags nach der letzten Nutzung, und in der darauffolgenden Woche montags teilweise vor der ersten Nutzung gereinigt, obwohl zwischenzeitlich keine Nutzung, und dadurch auch keine Verschmutzung stattfand. Auch weisen wir darauf hin, dass sich Änderungen im Nutzungsverhalten unterjährig einstellen können,

⁹ Ohne Glasreinigung

¹⁰ Innenreinigung von Schulen, Verwaltungsgebäuden und Kindertagesstätten, Geschäftsbericht 2018, S. 15 ff., verfügbar unter https://www.bkp.v.de/fileadmin/redaktion/Geschaeftsberichte/2018/Innenreinigung_von_Schulen_Verwaltungsgebaeuden_und_Kindertagesstaetten.pdf

¹¹ Das heißt zweitägig, wochenweise wechselnd drei Mal pro Woche und zwei Mal pro Woche

und auch die damit einhergehenden Leistungen, in diesem Fall die Reinigung, entsprechend anzupassen sind. In vielen Verwaltungen bestehen Reinigungspläne und -häufigkeiten seit längerem unverändert fort und sehen teilweise tägliche Reinigungen der Büroräume vor. Die bei vielen unserer Mitglieder eingeführten Regelungen zu Telearbeit oder mobiler Arbeit lassen Büroräume jedoch ein- bis teilweise mehrtägig leer stehen. Trotz ausbleibender Nutzung finden oft Reinigungen statt, weil die Reinigungskräfte keinen Einblick in die Nutzung der Räumlichkeiten haben. Bei entsprechenden Heimarbeitsquoten sollte daher überlegt werden, die Reinigungshäufigkeiten in Abhängigkeit der Nutzung der Räumlichkeiten festzusetzen. Im Bereich der Privatwirtschaft sind Unternehmen dazu übergegangen, Vorgehensweisen des Hotel- und Gaststättenbereiches zu übernehmen, wobei leerstehende Zimmer den Reinigungskräften vor Arbeitsbeginn angezeigt werden, so dass diese bei der Reinigung ausgelassen werden können. Je nach Größe der Kommune kann dies im Verwaltungsbereich auch IT-gestützt über eine Auswertungsfunktion des Zeiterfassungssystems erfolgen.

Literaturhinweise:

Geschäftsbericht 2018, Innenreinigung von Schulen, Verwaltungsgebäuden und Kindertagesstätten, S. 15 ff.; <https://www.bkpv.de/veroeffentlichungen-1/>

Geschäftsbericht 1998, Gebäudeinnenreinigung, S. 52 ff.; <https://www.bkpv.de/veroeffentlichungen-1/>