

C. Aktuelle Fragen aus der Prüfungs- und Beratungstätigkeit

Innenreinigung von Schulen, Verwaltungsgebäuden und Kindertagesstätten

Verfasser: Martin Götz

Inhaltsübersicht	Seite
1 Vorbemerkung	17
2 Grundsätzliches und Entscheidungsgrundlagen zum Umfang der Reinigung	17
2.1 Entscheidungsgrundlagen zum Umfang der Reinigung	18
2.1.1 Gebäudeakten	18
2.1.2 Leistungsbeschreibung	18
2.1.3 Reinigungspläne	19
2.1.4 Reinigungsfremde Dienstleistungen	21
2.2 Empfehlungen zu Reinigungshäufigkeiten	22
2.3 Glasreinigung	24
3 Optimierungspotenziale feststellen	24
3.1 Informationen zum Umfang der Reinigung erstellen und nutzen	24
3.2 Reinigung steuern	24
3.3 Reinigungsqualität überwachen	25
3.4 Reinigungsturnus an Bedarf anpassen	26
3.5 Reinigung zentralisieren	26
3.6 Ferienzeiten in Schulen berücksichtigen	26
3.7 Bei der Auswahl von Materialien für Neubauten Folgekosten für die Reinigung in die Entscheidung einbeziehen	28

	Seite
3.8 Reinigungsmanagement und Arbeitsorganisation gestalten	28
3.9 Moderne Arbeitsmittel einsetzen	28
3.10 Digitalisierung	29
3.11 Reinigungskräfte eigens einweisen	29
3.12 Verträge gestalten	29
4 Eigenreinigung	30
4.1 Empirische Verfahren	30
4.1.1 Vereinfachtes Verfahren	30
4.1.2 Differenziertes Verfahren	31
4.2 Analytisches Verfahren	33
4.3 Einvernehmliches Verfahren – ergebnisorientierte Reinigung	35
5 Fremdreinigung	37
5.1 Vergabevorschriften beachten	37
5.2 Wirtschaftlichkeit darstellen	37
5.3 Leistungsbeschreibung erstellen	39
5.4 Arbeiten überwachen	39
5.5 Verträge anpassen	40
5.6 Eigenreinigung versus Fremdreinigung	40
6 Eingruppierung von Reinigungskräften	41
7 Zusammenfassung	42

1 Vorbemerkung

Betriebswirtschaftlich betrachtet sind die Gebäudereinigungskosten bei den Gebäuden der größte Kostenblock der Betriebskosten. Nach den Vergleichsringen der KGSt® betragen die Betriebskosten für die Reinigung bei Schulen und Verwaltungsgebäuden rd. 30 %, für die Kindertagesstätten rd. 45 % der Gesamtbetriebskosten. Für den Betrieb der kommunalen Gebäude ist die Gebäudereinigung daher neben den Energie- und den Hausmeisterkosten ein entscheidender Erfolgsfaktor für eine optimale und nachhaltige Gebäudebewirtschaftung.

Die Reinigung sollte unter dem Gesichtspunkt der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit (Art. 61 Abs. 2 GO, Art. 55 Abs. 2 LKrO bzw. Art. 53 Abs. 2 BezO) jeweils kritisch hinterfragt und von Zeit zu Zeit umfassend untersucht werden.

Nachfolgend zeigen wir Erkenntnisse aus unserer Prüfungs- und Beratungstätigkeit auf und geben Empfehlungen zur Umsetzung einer wirtschaftlichen Reinigung.

Die von uns aufgezeigten Reinigungsrichtlinien und genannten Kennzahlen sind als Richtschnur und Orientierungshilfe für unsere Mitglieder zu betrachten. Örtlich sollte geprüft werden, ob sie in der Form konkret und objektbezogen umgesetzt werden können. Dabei wären auch die betroffenen Nutzer der Gebäude (z. B. Schulleiter, Lehrer, Hausmeister, Kindergartenleitungen, Erzieher) und nicht zuletzt die Objektverantwortlichen und die dort beschäftigten Reinigungskräfte in die Überlegungen einzubeziehen. Speziell der Bereich Arbeitsschutz, den wir nicht behandeln, sollte vor Ort Berücksichtigung finden.

Ergänzend weisen wir auf unsere früheren Geschäftsberichtsbeiträge 1998, Gebäudeinnereinigung, S. 52 ff. und 2003, Kosten sparen bei der Gebäudereinigung, S. 27 ff. hin. Die dortigen Ausführungen ersetzen oder führen wir mit diesem Beitrag bedarfsgerecht fort.

2 Grundsätzliches und Entscheidungsgrundlagen zum Umfang der Reinigung

Seit Inkrafttreten des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) am 01.01.2001 müssen gemäß § 36 Abs. 1 IfSG unter anderem auch Gemeinschaftseinrichtungen wie Schulen und Kindertagesstätten Hygienepläne erstellen (siehe u. a. Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Gesundheit, Ernährung und Verbraucherschutz und für Unterricht und Kultus vom 16.07.2002 Az.: 3.3/8360-130/102/02 und III/1-L 1011/2-1/64 025, geändert durch Bekanntmachung vom 11.02.2003, AllMBI S. 89).¹ Vom Bayerischen Landesamt für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit ist zudem ein Plan für routinemäßige Hygienemaßnahmen in Kindergärten, Kindertagesstätten und Kinderkrippen veröffentlicht.² Bestandteil der Hygienepläne ist auch die Reinigung.

In einem Reinigungsplan sind für die jeweiligen Bereiche Maßnahmen festzulegen, wer, wo, wann, womit und wie reinigt. Bereits aus diesen gesetzlichen Vorgaben ergibt sich für die

¹ <http://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVwV96841/true?AspxAutoDetectCookieSupport=1>;
Stand 20.12.2018

² https://www.lgl.bayern.de/downloads/gesundheit/hygiene/doc/hygienemaßnahmen_kindertageseinrichtungen.pdf,
Stand August 2018

Kommunen die Verpflichtung, einen Reinigungsplan zu erstellen, soweit sie Träger von Schulen und Kindertageseinrichtungen sind. Der Reinigungsplan ist zudem Voraussetzung für jegliche Steuerung der Reinigungsdienste.

Bei der Festlegung des Reinigungsplans sollten die Empfehlungen des Leitfadens für die Innenraumhygiene in Schulgebäuden des Umweltbundesamtes berücksichtigt werden. Nach diesem müssen in Schulen aufgrund der intensiven Nutzung, auch durch empfindliche Nutzergruppen, Reinigungsmaßnahmen sachgerecht durchgeführt werden. Dabei hat sich die Reinigung grundsätzlich an den in der DIN 77400 „Reinigungsdienstleistungen – Schulgebäude – Anforderungen an die Reinigung“ festgelegten Mindestanforderungen an die Reinigung von Schulgebäuden und der zugehörigen Sporteinrichtungen zu orientieren. Dies gilt unabhängig davon, ob die Reinigung von eigenen Beschäftigten oder durch Dienstleister erbracht wird. Auch wenn die DIN 77400 grundsätzlich nur für Schulgebäude erarbeitet wurde, empfehlen wir die analoge Anwendung auch für die Kindertageseinrichtungen und Verwaltungsgebäude.

2.1 Entscheidungsgrundlagen zum Umfang der Reinigung

Für die zu reinigenden Gebäude sollten Gebäudeakten angelegt sein. Neben den Gebäudeakten (insbesondere Verzeichnis über die Reinigungsflächen) sollten Leistungsbeschreibungen und Reinigungspläne für die Steuerung der Reinigung vorhanden sein.

2.1.1 Gebäudeakten

Ergänzend zu unseren Ausführungen im oben genannten Geschäftsberichtsbeitrag 1998, S. 54 sollten die Gebäudeakten mindestens die Objektbeschreibung mit Lageplan, Anzahl der Geschosse, Müllentsorgung und Zeiträume, die für die Reinigung zur Verfügung stehen, enthalten. Daneben wären alle Fußbodenflächen zu vermessen. Bei den Aufmaßen ist nach Raumarten (z. B. Klassenzimmer, Büros, sanitäre Anlagen, Flure, Treppen) zu differenzieren, um eine solide Grundlage für eine objektspezifische Kalkulation der Reinigung zu erhalten. Auf der aus dem Aufmaß sich ergebenden Flächenzusammenstellung baut der Reinigungsplan auf.

Die Gebäudeakten werden häufig bereits in elektronischer Form geführt und können bei Neubauten als besondere Leistung in Auftrag gegeben werden oder vom eigenen Personal erstellt werden.

2.1.2 Leistungsbeschreibung

Die Qualität der Reinigung hängt entscheidend davon ab, dass die Kommunen ihre Reinigungsanforderungen sowohl für die Eigen- als auch für die Fremdreinigung exakt definieren. Das geschieht in der Leistungsbeschreibung und in den Reinigungsplänen.

In der Leistungsbeschreibung sind mindestens folgende Bereiche anzusprechen:

- Reinigungsbereiche
- Leistungsbeschreibung Gebäudereinigung
 - Unterhaltsreinigung
 - Grundreinigung
 - Reinigung Beleuchtungskörper
 - Reinigungsverfahren/-methoden und Arbeitsgänge

- Leistungsbeschreibung Glasreinigung
- Maschinen, Geräte, Reinigungs- und Pflegemittel

Ergänzend verweisen wir auf unseren Geschäftsberichtsbeitrag 1998, S. 54.

2.1.3 Reinigungspläne

Für jedes Reinigungsobjekt sollte ein Reinigungsplan erstellt werden. Der Reinigungsplan ist entsprechend den konkreten Gegebenheiten (z. B. glatter wischbarer Fußboden oder Teppichboden bzw. andere Bodenbeläge) der jeweiligen Gebäude zu erstellen.

Darin sind die auszuführenden Arbeiten festzulegen. Es muss beschrieben werden, was wie oft und mittels welcher Arbeitsvorgänge gereinigt und gepflegt werden muss. In den Reinigungsplänen werden die Räume mit gleichem Reinigungsaufwand zu Raumgruppen zusammengefasst. Für die Zuordnung zu den einzelnen Raumgruppen sind die Raumart, die Bodenbeläge und die Reinigungshäufigkeit ausschlaggebend.

Für Schulen und Kindertagesstätten können folgende Raumarten entsprechenden Raumgruppen zugeordnet werden³:

Raumgruppe	zugehörige Raumarten
A	Unterrichtsräume
B	Gruppenräume in Horten und Kindergärten
C	Verwaltungs- und Büroräume, Lehrerzimmer, Besprechungs- und Konferenzräume
D	Lehrmittel- und Unterrichtsvorbereitungsräume, Kopierräume, Bürotechnik-, Papiertechnikräume
E	Verkehrsflächen (Flure, Treppenhäuser, Aufzüge, Foyer, Eingangsbereiche)
F	Schüleraufenthaltsräume, Pausenhallen, Schülerbibliotheken
G	Sanitärbereiche (Toiletten, Umkleieräume, Waschräume, Duschen)
H	Aulen, einschließlich Bühnen- und Garderobenbereiche
I	Sozialräume, Speisesaal, Kantinen, Cafeteria einschließlich Flure in diesem Bereich, Teeküchen, Arzt-/Sanitätsräume
J	Küchen
J1	Küchen zur Schülerverpflegung
J2	Lehrküchen
K	Lager-/Abstellflächen, Archive, Geräteräume, Fahrradabstellräume, Keller
L	Sportbereiche
L1	Sport- und Mehrzweckhallen
L2	Lehrschwimmhallen
L3	Tribünen, sonstige Räume im Sportbereich
M	Räume der Haustechnik

³ siehe DIN 77400:2015-09

Raumgruppe	zugehörige Raumarten
N	Außenbereiche
N1	Treppen
N2	Balkone, Loggien
N3	Pausengänge
N4	Windfänge
N5	Außenkehrflächen

Bei Verwaltungsgebäuden sehen wir folgende Raumgruppen und Raumarten vor:

Raumgruppe	zugehörige Raumarten
A	Büro- und Verwaltungsräume
B	Sitzungsräume, Bibliotheken
C	Sozialräume, Speisesaal, Cafeteria
D	Küchen, Teeküchen, Automatenraum
E	Sanitärräume, WC, Waschräume
F	Duschen
G	Umkleide-, Bereitschafts- und Aufenthaltsräume
H	Eingangszonen und -hallen
I	Flure, Verkehrswege
J	Treppen, Podeste und Aufzüge
K	Büronebenräume, Garderoben, Abstellräume
L	Archive, Keller- und Bodenräume
M	Balkone, Loggien

Bei den einzelnen Raumarten muss im Weiteren nach der Art der Bodenbeläge unterschieden werden (Teppichboden, Steinboden, PVC oder Holzboden).

Ein weiteres Kriterium ist die Reinigungshäufigkeit. Die Reinigungshäufigkeit ist ebenfalls bei der Bildung der Raumgruppen zu berücksichtigen. Die Reinigungshäufigkeit innerhalb der Raumgruppen hat erhebliche Auswirkungen auf das Leistungsmaß, wie nachfolgendes Beispiel verdeutlicht.⁴

Büro Größe 18 m², textiler Bodenbelag, wöchentliche so genannte Bürstsaugung.

Daneben werden

- die Sitzgelegenheiten, Bänke und Gestelle monatlich feucht gereinigt,
- Tische usw., soweit abgeräumt, einmal wöchentlich feucht gewischt,

⁴ Quelle: Leistungskennziffern im Gebäudereiniger-Handwerk, https://www.die-gebaeuedienstleister.de/fileadmin/user_upload/Auftraggeber/Broschuere_Leistungskennziffern.pdf, Stand 02.01.2019

- Mobiliar über 1,60 m Höhe, soweit freigeräumt, zweimal jährlich feucht Staub gewischt,
- Papier- und Restmüllbehälter – mit Beutel versehen – wöchentlich geleert und entsorgt,
- Papier- und Restmüllbehälter einmal monatlich nass gereinigt,
- Griffspuren an Türen und Lichtschaltern einmal wöchentlich entfernt,
- Kabelkanäle einmal monatlich entstaubt,
- Fensterbänke und Kabelkanäle, die als Fensterbänke integriert sind, alle zwei Wochen feucht gereinigt,
- Heizkörper, Sockelleisten und Fußleisten zweimal jährlich feucht gereinigt,
- Türen inkl. Türstöcke und Türschilder einmal monatlich feucht gereinigt und
- Spinnweben nach Bedarf (zweimal monatlich) entfernt.

Für diese Leistungsbeschreibung wird beispielsweise nach der Berechnung des Bundesverbandes des Gebäudereiniger-Handwerks ein Leistungsmaß von 184 m²/h festgelegt.

Ändert sich die Leistungsbeschreibung dahingehend, dass statt der wöchentlichen Leerung und Entsorgung der Papier- und Restmüllbehälter eine tägliche Leerung und Entsorgung durchgeführt wird, sinkt das Leistungsmaß auf 122 m²/h.

Bei einer Änderung des wöchentlichen Bürstsaugens auf zweimal die Woche reduziert sich im Beispiel das Leistungsmaß auf 150 m²/h.

Insoweit beeinflussen die Vorgaben zum Reinigungssturnus in der Leistungsbeschreibung das Leistungsmaß wesentlich. Dies gilt nicht nur für die Reinigung der Bodenflächen, sondern auch für die der weiteren Ausstattungs- oder Einrichtungsgegenstände. Die Vorgaben sind auch bei der Eigenreinigung von essentieller Bedeutung. Keine oder nur rudimentäre Vorgaben („sauber soll es sein“) führen dazu, dass die Reinigungshäufigkeit von den Reinigungskräften uneinheitlich wahrgenommen wird, was zu einer stark differierenden Reinigungsqualität und variierenden Leistungsmaßen führen kann.

2.1.4 Reinigungsfremde Dienstleistungen

Leistungen, die keine Reinigungsleistungen darstellen, sollten ebenfalls festgelegt und dokumentiert werden.

Dies könnten unter anderem folgende Leistungen sein:

- Zubereiten von Getränken und Kaffee kochen
- Wegräumen von leeren Flaschen und Geschirr
- Mehrmalige tägliche Tafelreinigung (nur 1-mal)
- Entsorgen von größeren Mengen Verpackungsmaterial
- Glasmüllentsorgung (Flaschen)
- Reinigung von Kühlschränken, Mikrowellen und sonstigen Küchengeräten

- Reinigung von privaten Gegenständen in den Verwaltungsräumen
- Blumen gießen
- Geschirr abspülen
- Mithilfe in Kantinen
- Postdienst
- Einkaufen und Erledigen von Botendiensten
- Entstauben von Blumen und Pflanzen
- Reinigen von Dekorationen und Bildern
- Transport von Akten
- Reinigen des Fensterglases
- PC-/Laptop-Reinigung (Tastatur, Bildschirm, Rechner)

2.2 Empfehlungen zu Reinigungshäufigkeiten

Für Schulen, Verwaltungsgebäude und Kindertagesstätten können nach unseren Erkenntnissen folgende Reinigungshäufigkeiten (Reinigung der Bodenflächen) festgelegt werden:

Raumart	Reinigungsbereich	Reinigungsturnus
Unterrichtsraum	Fußboden nicht textil Fußboden textil Tafelflächen/Whiteboard Abfallbehälter leeren Abfallbehälter: Entfernen von haftenden und nicht haftenden Verschmutzungen Türen und Lichtschalter: Griffspuren entfernen Bestuhlung und Tischoberflächen: Entfernen von haftenden und nicht haftenden Verschmutzungen Vitrinen, Schaukästen usw. Schränke von außen	zweitägig (2,5-mal wöchentlich); in Grundschulen – Trend zu schultäglicher Reinigung zweitägig (2,5-mal wöchentlich) nutzungstäglich nutzungstäglich zweitägig (2,5-mal wöchentlich) zweitägig (2,5-mal wöchentlich) zweitägig (2,5-mal wöchentlich) wöchentlich monatlich
Gruppenräume in Horten und Kindergärten		nutzungstäglich; Vitrinen, Schränke von außen wie bei Unterrichtsräumen
Verwaltungsräume		2,5-mal wöchentlich; Vitrinen, Schränke von außen wie bei Unterrichtsräumen – Trend für Verwaltungsräume, soweit wenig Besucherverkehr und von Bodenbelägen her geeignet, 1-mal wöchentlich; Ausnahme gegebenenfalls Abfallbehälter

Raumart	Reinigungsbereich	Reinigungsturnus
Lehrerzimmer		2,5-mal wöchentlich; Vitrinen, Schränke von außen wie bei Unterrichtsräumen
Besprechungs- und Konferenzräume		2,5-mal wöchentlich soweit tägliche Nutzung, ansonsten wöchentlich
Lehrmittel- und Unterrichtsvorbereitungsräume		wöchentlich
Kopierräume, Bürotechnik		wöchentlich
Verkehrsflächen (Flure, Treppenhäuser, Aufzüge, Foyer und Eingangsbereiche) EG, bei Treppen bis 1. OG		täglich
Verkehrsflächen (Flure, Treppenhäuser, Aufzüge, Foyer und Eingangsbereiche) ab 1. OG		2,5-mal wöchentlich
Schüleraufenthaltsräume, Pausenhallen und Schülerbibliotheken		nutzungstäglich
Sanitärbereiche (Toiletten, Umkleiden, Waschräume, Duschen)		nutzungstäglich
Aulen, Bühnen und Garderobenbereiche		nach Bedarf, bei ständiger Nutzung mindestens 2-mal wöchentlich
Sozialraum, Speisesaal, Kantine, Cafeteria einschließlich Flure in diesem Bereich, Teeküche, Arzttraum, Sanitärraum		nutzungstäglich
Küchen zur Schülerverpflegung		nutzungstäglich
Lehrküchen		nutzungstäglich
Lager, Abstellflächen, Aktenräume, Putzmittelraum, Geräte- raum, Fahrradabstellraum, Keller		monatlich
Sport- und Mehrzweckhallen		nutzungstäglich
Lehrschwimmbhallen		nutzungstäglich

Raumart	Reinigungsbereich	Reinigungsturnus
Tribünen, sonstige Räume im Sportbereich		nach Frequentierung
Räume der Haustechnik		2-mal jährlich
Außentreppen		Sommermonate 1-mal monatlich kehren; Wintermonate 1-mal wöchentlich

2.3 Glasreinigung

Für die Glasreinigung sind Festlegungen über Häufigkeit, Umfang (ein-, zwei oder mehrseitig) sowie über die innen- und außenseitige Rahmenreinigung, einschließlich Falze und Beschläge, zu treffen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind anzugeben. Vielfach wird die Glasreinigung an externe Firmen vergeben. Wir halten diese Vorgehensweise aufgrund der benötigten Geräte aus wirtschaftlichen Gründen und wegen der zu beachtenden Unfallverhütungsvorschriften für empfehlenswert.

3 Optimierungspotenziale feststellen

3.1 Informationen zum Umfang der Reinigung erstellen und nutzen

Bei kleineren Kommunen stellen wir immer wieder fest, dass keine Gebäudeakten, Leistungsbeschreibungen oder Reinigungspläne vorliegen. Die Reinigungsstandards werden häufig von den Reinigungskräften selbst oder von den objektverantwortlichen Hausmeistern festgelegt. Eine Dokumentation fehlt.

Um eine wirtschaftliche Gebäudereinigung zu erreichen, sollten für jedes zu reinigende Gebäude Gebäudeakten, eine Leistungsbeschreibung mit der vollständigen Erfassung der zu reinigenden Flächen sowie der Festlegung der Reinigungsintervalle und Reinigungspläne erstellt und angelegt werden.

Diese Unterlagen sind zur Steuerung und Sicherstellung eines wirtschaftlichen Reinigungsdienstes unerlässlich.

3.2 Reinigung steuern

Eine Möglichkeit für eine optimierte und nachhaltige Gebäudebewirtschaftung im Bereich der Reinigungsdienste ist die Steuerung mit Kennzahlen. Diese können nicht nur die eigentliche Reinigung, sondern auch die Kosten für die Steuerung der Reinigungsorganisation, den Aufwand für die Steuerung der Eigen- bzw. Fremdreinigung oder die Kosten unter Qualitätsaspekten erfassen. Die KGSt® hat mit den Berichten Nrn. 2/2013 und 4/2016 „Gebäudereinigung mit Kennzahlen steuern“ Empfehlungen zu steuerungsrelevanten Kennzahlen und Ergebnisse aus ihren Vergleichsrängen veröffentlicht.

Danach liegt beispielsweise die durchschnittliche Krankheitsquote der Reinigungskräfte in der Eigenreinigung bei 8 % der Jahresarbeitstage bzw. rd. 20 Arbeitstage jährlich. Die Kennzahl bezieht sich auf Krankheitstage im Rahmen der Lohnfortzahlung. Die Gesamtkosten zur Organisation der Eigenreinigung liegen nach Medianwerten bei 0,97 € je m² Jahresreinigungsfläche, die bei der Fremdreinigung bei 0,59 €/m². Die Gesamtkosten zur Organisation der Eigenreinigung sind um etwa 60 % höher als die zur Organisation der Fremdreinigung. Bereits diese Werte können zur Steuerung der Organisation der örtlichen Reinigung oder zur Überprüfung der Krankheitsquote des eigenen Reinigungspersonals genutzt werden.

Die Werte für sämtliche Kosten der Eigenreinigung (ohne die o. g. Organisationskosten) wurden nach Medianwerten bei der Eigenreinigung und bei der Fremdreinigung für 2014 je Reinigungsstunde wie folgt dargestellt.⁵

Gebäudeart	Eigenreinigung in €	Fremdreinigung in €
Verwaltungsgebäude	25,74	19,00
Schule mit Sporthalle	23,77	18,84
Schule ohne Sporthalle	22,57	19,52
Kindertageseinrichtungen	24,82	18,72

Eigene seit 2015 durchgeführte Erhebungen im Rahmen unserer Prüfungstätigkeiten ergaben bei den Schul- und Verwaltungsgebäuden bei der Eigenreinigung für den m²-Reinigungsfläche jährliche Kosten von durchschnittlich 16,50 € und von bei der Fremdreinigung von 12,60 €. Bei unseren Erhebungen haben wir die Reinigungskosten⁶ (Personalkosten, Sachkosten sowie Organisation der Reinigung) und zu reinigenden Flächen erfasst. Aus diesen Daten haben wir die durchschnittlichen jährlichen Reinigungskosten je m² errechnet. Die Reinigungshäufigkeiten wurden bei unserer Berechnung nicht berücksichtigt. Wir gehen deshalb davon aus, dass bei Werten, die mehr als 10 % über diesen Werten liegen, die Ursachen für die Abweichung festgestellt und gegebenenfalls Optimierungspotenziale (Reinigungsturnus u. a.) genutzt werden sollten.

3.3 Reinigungsqualität überwachen

Die Qualität der Reinigung ist bei Eigen- und Fremdreinigung gleichermaßen zu überwachen.

Die Überwachung sollte den Objektverantwortlichen bei der Eigenreinigung, bei der Fremdreinigung den Ansprechpartnern in den Objekten (u. a. Hausmeister) übertragen werden.

Bei nicht (vertrags-)konformen Reinigungsleistungen sind diese anzusprechen und einzufordern. Bei der Fremdreinigung sind bei Nichterfüllung des Reinigungserfolgs auf der Grundlage eines Werkvertrags gegebenenfalls weitere Maßnahmen (wie z. B. eine Nachreinigung, eine Minderung der Vergütung oder ein Rücktritt vom Vertrag) veranlasst.

⁵ KGSt®-Bericht Nr. 4/2016, Gebäudereinigung mit Kennzahlen steuern, Abschnitt 3, Tabelle 12

⁶ ohne Kosten für Reinigung nach Um- und Erweiterungsbauten und größeren Sanierungsmaßnahmen

3.4 Reinigungsturnus an Bedarf anpassen

Wir stellen bei unseren überörtlichen Prüfungen oder bei Beratungen immer wieder fest, dass der Reinigungsturnus nicht oder nicht umfassend nutzungstäglich festgelegt ist. Der Reinigungsturnus ist ein wesentlicher Kostenfaktor bei der Gebäudereinigung. Der Reinigungsturnus sollte daher an den jeweiligen Bedarf angepasst werden. Orientierungswerte für die Festsetzung des Reinigungsturnus haben wir in Abschnitt 2.2 dargestellt. Weitere Orientierungswerte können Veröffentlichungen der KGSt® zur Gebäudereinigung (u. a. Gebäudereinigung mit Kennzahlen steuern, Ergebnisse des Vergleichsrings, Berichte Nrn. 2/2013 und 4/2016) entnommen werden.

3.5 Reinigung zentralisieren

Sowohl bei der Eigen- als auch bei der Fremdreinigung sollte eine zentrale Organisationseinheit (häufig zentrale Gebäudewirtschaft) Ansprechpartner sein. Damit können einheitliche Standards und Verträge für die Reinigung vergleichbarer Objekte gewährleistet werden. Das Fachwissen kann in einer Einheit gebündelt vorgehalten werden. Der Service für alle Reinigungsobjekte wird aus einer Hand geliefert. Mit dieser Zentralisierung der Reinigungsleistungen lassen sich grundsätzlich personelle und finanzielle Verbesserungen erzielen (z. B. Einsatz der Reinigungskräfte über mehrere Reinigungsobjekte hinweg, Belastungsausgleiche der Reinigungskräfte, einheitliche Ansprechpartner für Nutzer, Reinigungspersonal, Fremdfirmen).

3.6 Ferienzeiten in Schulen berücksichtigen

Die Beschäftigung der Reinigungskräfte soll dem jeweiligen Bedarf angepasst sein. Wir stellen immer wieder fest, dass die Reinigungskräfte ohne Berücksichtigung von Ferienzeiten ganzjährig beschäftigt werden. Während der Ferien werden die Schulen grundsätzlich – mit Ausnahme der in den Ferien stattfindenden Grundreinigung oder der eingeschränkten Nutzung weniger Räume durch Vereine oder Lehrpersonal – nicht genutzt und müssen nicht oder zeitlich sehr eingeschränkt gereinigt werden. Gleichzeitig sollte die Unterhaltsreinigung so organisiert sein, dass neben einer einmaligen Grundreinigung im Jahr weitere Zwischenreinigungen nicht erforderlich sind. Für die Grundreinigung während der Sommerferien sollten nur fünf bis zehn

Arbeitstage veranschlagt werden. Für die nachfolgende Beispielsberechnung haben wir acht Arbeitstage für die Grundreinigung veranschlagt.

Zahl der Tage eines Jahres	365
abzüglich Samstage und Sonntage	- 104
abzüglich Feiertage	- 12
Zwischensumme gerundet	249
abzüglich Urlaub	- 30
abzüglich Dienstbefreiung unter anderem dienstfreie Tage (durchschnittliche Tage im Jahr, sollte örtlich angepasst werden)	- 3
verbleiben mögliche Arbeitstage	216
Zahl der notwendigen Arbeitstage (in Bayern in den Jahren 2017/2018 185 Schultage) ⁷	- 185
Arbeitstage in den Schulferien (Grundreinigung, sonstige Reinigungstage, örtlich anzupassen)	- 8
Arbeitstage, an denen von den Reinigungskräften über den Jahresurlaub hinaus nicht zu arbeiten ist	23

Nach dieser Beispielsberechnung ist an 23 Arbeitstagen keine Arbeit zu leisten. Die regelmäßige wöchentliche Arbeitszeit der Reinigungskräfte kann entsprechend erhöht werden. Ein Berechnungsbeispiel könnte im genannten Fall bei einer Beschäftigung von 20 Wochenstunden wie folgt aussehen:

Wochenarbeitszeit in h (zu vergüten)	Ausgleich Ferientage	Arbeitstage (notwendige)	Ausgleich h/Woche wegen Ferienüberhang
20	23	185	
Berechnung			
Spalte Wochenarbeitszeit	multipliziert mit Anzahl der auszugleichenden Arbeitstage	Produkt der beiden Spalten geteilt durch Arbeitstage	ergibt Stunden h/Woche, die auszugleichend sind
20	*23	= 460/185	= 2,48 h/Woche

Die wöchentliche Arbeitszeit sollte daher auf 22,4 Stunden festgelegt werden. Die zu vergütende Wochenarbeitszeit verbleibt aufgrund des Ferienüberhangs von 23 Arbeitstagen bei 20 Wochenstunden. Alternativ könnte die Vergütung entsprechend gekürzt werden.

Mit den Beschäftigten empfiehlt es sich, zur Vereinfachung der Entgeltfortzahlung entsprechende Regelungen zu vereinbaren. Bei der Berechnung sind die örtlichen Urlaubs- und Dienstbefreiungstage sowie die festgelegten Tage für die Grundreinigung individuell anzupassen. Muster für Vertragsgestaltungen zum Ferienüberhang (Arbeitszeitverlängerung oder Entgeltkürzung) hat der KAV Bayern für Beschäftigte, für die der TVöD gilt und die auf unbestimmte Zeit eingestellt werden, veröffentlicht, z. B. für Musikschullehrer (Rundschreiben A 1/2019 Arbeitsvertragmuster nach tariflichen Bestimmungen). Die Verträge können entsprechend für Reinigungskräfte angewendet werden.

⁷ Schulferienkalender, <http://www.km.bayern.de/ministerium/termine/ferientermine.html>; häufig werden bei Schulen pauschal 189 Schultage angesetzt, um die Berechnung nicht schuljährlich fortschreiben zu müssen.

3.7 Bei der Auswahl von Materialien für Neubauten Folgekosten für die Reinigung in die Entscheidung einbeziehen

Durchschnittlich wird für die Reinigung jährlich ein Betrag von 3 % bis 6 % der gesamten Baukostensumme ausgegeben. Es rechnet sich also bei Neubauten, den künftigen Reinigungsaufwand zu berücksichtigen. Bei durchdachter Planung kann der Kostenaufwand reduziert werden. Auch die Arbeitssicherheit und die Nutzwernerhaltung eines Gebäudes steigen durch reinigungsfreundliche Bauplanung. Wandnischen, tote Winkel, überstellte Bodenflächen, viele verschiedene Bodenbeläge, große Glasflächen, die unterschiedliche Pflege und damit unterschiedliche Reinigungstechniken und Reinigungsmittel beanspruchen, lassen sich vermeiden. Schwer zu reinigende Oberflächen kosten Zeit und damit Geld. Ist dann noch die Putzkammer zu klein für den Reinigungswagen und die Gerätschaften oder überhaupt nicht vorhanden, sinkt die Motivation des Reinigungspersonals. Bei der Planung sollten demzufolge die Folgekosten, die im Bereich Reinigung entstehen, umfassend berücksichtigt werden.

3.8 Reinigungsmanagement und Arbeitsorganisation gestalten

Ein professionelles Reinigungsmanagement ist eine grundlegende Voraussetzung für eine hohe Wirtschaftlichkeit der Gebäudereinigung in kommunaler Eigenregie.

Dies betrifft zum einen die kaufmännische Steuerung des Reinigungsbetriebes, zum anderen die Personaleinsatzsteuerung und Qualitätskontrolle. Letztere wird in der Regel durch Objektverantwortliche und Hausmeister wahrgenommen, die für einen bestimmten Teil der Reinigungsobjekte des Betriebes zuständig sind.

3.9 Moderne Arbeitsmittel einsetzen

Bei der Gebäudeinnenreinigung können durch den Einsatz moderner Technik Einsparungen erzielt werden. Im engen Zusammenhang mit dem Einsatz von Reinigungsgeräten steht der Einsatz moderner Reinigungstechniken. So sind z. B. mit dem Einsatz von Mikrofasertüchern, Reinigungswägen und modernen Reinigungsmitteln auch neue Reinigungstechniken verbunden, die eine effizientere Reinigung erlauben als beispielsweise die traditionelle Nassreinigung. Besonders bei der Eigenreinigung sollten die zuständigen Ansprechpartner in der Gebäudewirtschaft oder der für den Reinigungsbereich zuständigen Organisationseinheit entsprechende Informationen einholen bzw. mit den für die Reinigung zuständigen Objektverantwortlichen Fortbildungen besuchen, damit die Möglichkeiten einer fachmännischen und objektgerechten Gebäudereinigung auf dem neuesten Stand der Technik genutzt werden können. Informationen liefern ergänzend Reinigungsmittel- und Reinigungsmaschinenhersteller.

3.10 Digitalisierung

Die voranschreitende Digitalisierung lässt auch an den Einsatz professioneller Reinigungsroboter denken, etwa zum Wischen und Saugen. So ist auf dem Flughafen München seit Mitte 2018 ein Reinigungsroboter im Testeinsatz.⁸

Der Einsatz eines Reinigungsroboters erfordert zunächst einen hohen Programmieraufwand auch in Abhängigkeit von den zu reinigenden Flächen. Außerdem gehen wir davon aus, dass es im Realeinsatz zumindest, aber nicht nur in der Anfangsphase auch immer wieder zu Situationen kommt, die ein Eingreifen erfordern (z. B. Festfahren an Schwellen und sonstigen Hindernissen, Orientierungsprobleme, Anfälligkeit der Mechanik für Fremdkörper wie Kaugummis, Schnürsenkel, lange Haare) und damit Personalaufwand bedeuten. Gleiches gilt bezüglich der Reinigung des Gerätes, des Aufladens des Akkus, des Austausches von Wasser und Reinigungsflüssigkeit. Effiziente Ladestationen sind hier notwendig für einen wirkungsvollen Einsatz. Auch die Anforderung des Erkennens und Umfahrens von Hindernissen muss gelöst sein, z. B. laufende Kinder. Ein Reinigungsroboter muss dabei beispielsweise erkennen, dass er zwar die Raumkante säubern muss, aber zu Schuhen Abstand zu halten hat.

Reinigungsroboter können aus unserer Sicht nur eine Ergänzung des Reinigungsteams sein. Bei Fremdreinigung in Kombination mit einem von der Kommune betriebenen Reinigungsroboter ergeben sich deshalb hohe Anforderungen an die genaue vertragliche Abgrenzung der Leistungen und Verantwortungsbereiche.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass gerade in Schulen und Kindertagesstätten ein Reinigungsroboter Aufmerksamkeit erregt. Es wäre empfehlenswert, die Reinigungszeit mit Unterrichts- und Belegungszeiten abzugleichen.

Nach alledem sind uns deshalb im Moment fundierte Aussagen zur Wirtschaftlichkeit des Einsatzes von Reinigungsrobotern noch nicht möglich.

3.11 Reinigungskräfte eigens einweisen

Wenn auch die Reinigung überwiegend als einfache Tätigkeit angesehen wird, so ist für den Erfolg und die Qualität der Reinigung eine Einweisung der Reinigungskräfte unumgänglich. Die Einweisung sollte von objektverantwortlichen Kräften oder Ansprechpartnern in der Gebäudereinigung durchgeführt werden, die über die Kompetenz verfügen, den Beschäftigten in den Reinigungsobjekten das notwendige Wissen zu vermitteln. Dabei sollten unter anderem Reinigungsschritte, der Einsatz der Reinigungsmittel bzw. -geräte und Arbeitsschutz wesentliche Themen sein.

3.12 Verträge gestalten

Gebäudereinigerungsverträge unterliegen regelmäßig dem Werkvertragsrecht, sofern das beauftragte Unternehmen mit von ihm auszusuchenden Personal die Sauberkeit von Räumen schuldet, ohne dabei den Weisungen der Kommune als Auftraggeberin zu unterliegen (vgl. z. B. OLG Köln, Beschluss vom 12.04.2012 – 19 U 215/11). Zu den vertragsgemäßen Hauptleistungspflichten gehört dann die Herstellung des Reinigungserfolgs, nicht eine bestimmte Anzahl

⁸ <https://www.sasse.de/reinigungsroboter-im-facility-management/> – Stand 28.01.2019

von Reinigungsstunden. Wir empfehlen im Reinigungsvertrag die Festlegung des Reinigungserfolgs als Hauptleistungspflicht. Daneben sollten die Reinigungsverträge so gestaltet sein, dass sie auch vom Auftraggeber während der Laufzeit flexibel angepasst werden können. Dies kommt z. B. zum Tragen, wenn sich die Reinigungsfläche, die Nutzung oder die Reinigungshäufigkeit ändert. Die Reinigungsverträge sollten zudem spätestens alle vier bis fünf Jahre überprüft und neu ausgeschrieben werden. Die örtlichen Verträge sollten im Übrigen – auch soweit mehrere Organisationseinheiten für die Reinigungsleistungen zuständig sind – einheitlich gestaltet werden.

4 Eigenreinigung

Der Zeitbedarf für die Gebäudereinigung kann analytisch oder empirisch anhand von Richt- und Anhaltswerten bemessen werden. Eine andere Form ist die einvernehmliche Festlegung des Personalbedarfs gemeinsam mit den Betroffenen (siehe Abschnitt 4.3). In diesen Fällen sollten vorab Reinigungsleistungen, Reinigungshäufigkeiten und Umfang von Zwischen- oder Grundreinigungen festgelegt werden.

4.1 Empirische Verfahren

4.1.1 Vereinfachtes Verfahren

Wir verweisen auf unseren Geschäftsbericht 1998, Gebäudeinnenreinigung, S. 52 ff. und die dort genannten Werte der KGSt® aus dem Bericht 3/1992, Organisation der Gebäudereinigung, Leitfaden für die neuen Bundesländer (empirische Richtwerte). Neuere Werte für das vereinfachte Verfahren sind uns nicht bekannt. Eigene Erhebungen zu diesem Verfahren führen wir aus den im oben genannten Bericht angegebenen Gründen nicht durch.

Ergänzend stellen wir die pauschalen Stundenwerte aus der Vergleichsringarbeit der KGSt® dar.⁹

Gebäudeart	Reinigungsfläche m ² Eigenreinigung (Medianwert)	Hinweis
Verwaltungsgebäude	168,76	Keine Differenzierung nach Reinigungshäufigkeit Keine Differenzierung bei der Benutzung der Reinigungsmaschinen
Schulen mit Sporthallen	198,22	
Schulen ohne Sporthallen	173,81	
Kindertagesstätten	154,07	
Sporthallen	288,24	

⁹ KGSt®-Bericht Nrn. 2/2013 und 4/2016

Diese für 2014 vorgestellten Kennzahlenwerte zu den Objekten bieten nach den Angaben der KGSt® ihren Mitgliedern eine Orientierung, die bei lokal erheblichen negativen Abweichungen vom Median Hinweise auf lokale Steuerungspotenziale geben. Sie dürften allerdings nicht als Vorgaben für die lokale Steuerung missverstanden werden. Zudem könne die lokale Ermittlung von Kennzahlenwerten anhand der im Vergleichsring erprobten Kennzahlen eine wesentliche Unterstützung der lokalen Reinigungsorganisation sein. Diesen Ausführungen schließen wir uns an.

4.1.2 Differenziertes Verfahren

Wir nutzen in unserer Beratungspraxis das bereits im Geschäftsberichtsbeitrag 1998 beschriebene differenzierte Verfahren. Die dort getätigten Ausführungen zur Anwendung des Verfahrens gelten weiterhin.

Wir haben die Anhaltswerte in unserer Beratungspraxis verprobt und bedarfsgerecht fortgeschrieben. Die Anhaltswerte haben sich unter Beachtung der örtlichen Besonderheiten (Zu- und Abschläge zu den Leistungsmaßen) und im oben genannten Bericht genannten Einschränkungen in der Praxis mehrheitlich bewährt. Sie werden grundsätzlich von Schulleitungen und Reinigungskräften akzeptiert.

Für die einzelnen Raumarten können danach folgende Leistungsmaße angesetzt werden:

Raumart	Reinigungsfläche m ² je Reinigungsstunde
Verwaltungsbereich	
Büros je nach Belag	170 bis 200
Besprechungszimmer	200
Sanitäre Anlagen (Toiletten, Waschräume)	80
Teeküchen	120
Aufenthaltsräume	140
Aufzüge	110
Flure manuell/maschinell	260/500
Eingangshallen manuell/maschinell	250/500
	bei kleineren Eingangshallen geringere Leistungsmaße bei der maschinellen Reinigung möglich
Treppenhäuser	130 bis 150
Nebenräume	160
Schulen	
Büros je nach Belag	170 bis 200
Besprechungszimmer	200
Lehrerzimmer	160
Sanitäre Anlagen (Toiletten, Waschräume, Duschräume)	80
Umkleideräume	150
Hausmeisterzimmer	160
Garderoben	200
Aufzüge	110
Abstellräume	160

Raumart	Reinigungsfläche m ² je Reinigungsstunde
Flure manuell	300
Eingangsbereich (Aula) manuell/maschinell	250 bei großen Aulen maschinell 500
Treppenhäuser	130
Unterrichtsräume	180
Sporthallen, Mehrzweckhallen manuell	350
Pausenhallen	300
Lehrmittelräume	160
Schulküche	80
Speisesaal	80
Kindertagesstätten	
Büros je nach Belag	170 bis 200
Sanitäre Anlagen (Toiletten, Waschräume, Duschräume, Bäder)	60
Teeküchen	80
Aufenthaltsräume	120
Flure Eingangsbereich, Garderoben	130
Flure	320
Treppenhäuser	130
Nebenräume	160
Gruppenräume	100
Sporträume	150

Empfehlungen zur Ermittlung von Leistungskennzahlen in der Gebäudereinigung hat die Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V. im GGGR-Merkblatt LZ.01, Stand 2011, veröffentlicht. Die Spannweite der dort veröffentlichten Leistungszahlen geht grundsätzlich über die von uns genannten Werte hinaus. Allerdings wird auch auf die Notwendigkeit der individuellen Festlegung der Leistungszahlen nach einer örtlichen Begehung des Objektes verwiesen. Dies gilt im Übrigen auch für die in der Tabelle genannten Leistungsmaße.

Zur Berechnung (Muster) verweisen wir auf unseren oben genannten Bericht.

Die unter Berücksichtigung der Reinigungshäufigkeiten ermittelten Stunden stellen dann den reinen Zeitbedarf für die Reinigung dar.

Die Wochenstunden wären unter Berücksichtigung der schulfreien Tage auf die Jahresreinigungsstunden hochzurechnen.

Die möglichen **Jahresarbeitsstunden** einer Reinigungskraft errechnen wir wie folgt:

Zahl der Tage eines Jahres		365
abzüglich		
– Samstage und Sonntage	104	
– Feiertage	12	
– Krankheitstage	0 ¹⁰	
– Urlaub, Dienstbefreiungen	0 ¹¹	
Abzug gesamt (nachrichtlich)	(116)	- 116
verbleiben mögliche Arbeitstage		249
oder Jahresarbeitsstunden		1.942
oder Jahresarbeitsminuten		116.520

Bei der Anwendung der Anhaltswerte kann unseres Erachtens die Reinigung so organisiert werden, dass grundsätzlich nur eine Grundreinigung jährlich durchgeführt werden muss. Bei Schulen wäre der Ferienüberhang (vgl. Abschnitt 3.6) zu berücksichtigen.

4.2 Analytisches Verfahren

Die analytische Methode zur Bemessung des Personalbedarfs in der Gebäudereinigung ist im Vergleich zur differenzierten Methode sehr zeitaufwändig.

Analytische Methoden berechnen den Bedarf für die Gebäudereinigung nach den einzelnen anfallenden Vorgängen und legen Häufigkeiten und mittlere Bearbeitungszeiten für die einzelnen Vorgänge fest.

Neben der Flächenzusammenstellung, gegliedert nach Raumarten, Belegarten, Flächen, werden weitere Informationen benötigt. Diese sollten aus den Inventarverzeichnissen – soweit diese geführt werden und aktuell sind – entnommen werden können. Benötigt werden Angaben zur Anzahl der Schreibtische, Stühle, Computertische, Besprechungstühle und Schränke unter anderem. Daneben müssen auch Fensterbänke, Türen, Heizkörper, Waschbecken, Handläufe usw. erfasst werden. Festzulegen ist die Art der Reinigung für die einzelnen Einrichtungsgegenstände und Gegenstände (wischen, feucht wischen, ausleeren, auswischen usw.).

Anschließend kann der individuelle Bedarf ermittelt werden. Diese Methode kann für die Festlegung von örtlichen pauschalen Leistungsmaßen genutzt werden, soweit die veröffentlichten Leistungsmaße vor Ort angepasst werden sollen.

¹⁰ Krankheits- und sonstige Ausfalltage werden nicht berücksichtigt, weil mit einem insoweit erhöhten Personalstand beispielsweise nicht auf eine Situation reagiert werden kann, in der mehrere Reinigungskräfte zur gleichen Zeit erkrankt sind. Sind andererseits alle Reinigungskräfte anwesend, besteht eine Überkapazität. Deshalb empfehlen wir, bei Erkrankungen von Reinigungskräften bis zu (etwa) drei Arbeitstagen eine so genannte „verdünnte“ Reinigung durchführen zu lassen, d. h. es müssen bestimmte turnusmäßige Reinigungsarbeiten unterbleiben. Die verbleibenden Arbeiten sind dann – soweit möglich – auf die vorhandenen Reinigungskräfte zu verteilen. Bei länger andauernden Erkrankungen sollte der Arbeitgeber Aushilfen stellen (intern, extern) oder die vorhandenen Reinigungskräfte über die regelmäßige Arbeitszeit hinaus beschäftigen und hierfür gesondert entlohnen. Auf die Vorschriften der Arbeitnehmerüberlassung verweisen wir ergänzend. Bei sehr großen Einheiten kann gegebenenfalls ein zusätzlicher Springerpool eingerichtet werden.

¹¹ In Schulen sollten die Reinigungskräfte ihren Urlaub grundsätzlich nur während der Ferien und nur dann einbringen, wenn keine Grundreinigung vorzunehmen ist. Urlaubsvertretungen sind insoweit nicht bereitzustellen. In Gebäuden, die arbeitstäglich zu reinigen sind, sollte für den Urlaub einer Reinigungskraft – abgesehen von Kurzurlauben bis etwa drei Arbeitstagen – grundsätzlich eine Ersatzkraft gestellt werden.

Beispiel einer analytischen Stellenbemessung für ein Büro (17 m²):

Arbeitsvorgänge	Reinigungs- ausführung	Turnus	Häufigkeit	Zeit- bedarf in sec.	Jahresarbeits- stunden (h) (gerundet)
Bodenbeläge					
Fußboden textil (17 m ²)	bürstsaugen	2,5 w	104	120	3,47
Oberflächenarbeiten und sonstige Arbeiten					
Stühle, Sitzgelegenheiten	feucht reinigen	1 w	52	40	0,58
Tische, Schreibtische, soweit freigeräumt	feucht wischen	2 m	24	100	0,67
Mobiliar und Einrichtungsgegenstände	feucht Staub wischen	2 j	2	150	0,08
Papier- und Restmüll- behälter entleeren und entsorgen – mit Beutel versehen		5 w	260	40	2,89
Papier- und Restmüll- behälter innen und außen	nass reinigen	1 m	12	60	0,2
Griffspuren an Türen und Lichtschaltern	entfernen	1 w	52	30	0,43
Kabelkanäle, sonstiges Inventar	entstauben	1 m	12	120	0,4
Fensterbänke	feucht reinigen	1 m	12	15	0,05
Heizkörper, Sockelleisten	feucht reinigen	2 j	2	180	0,1
Türen, Türstöcke und Türschilder	feucht reinigen	4 j	4	180	0,2
Spinnweben	entfernen	1 m	12	20	0,07

Zeichenerklärung: w = je Woche, m = je Monat, j = je Jahr

Aufbauend auf diesem Beispiel kann nach Ermittlung der oben genannten Informationen zu den Fallzahlen (Anzahl Stühle, Schreibtische usw.) eine analytische Stellenbemessung durchgeführt werden.

Zum Gesamtreinigungsbedarf ist ein Zuschlag an Verteilzeiten und Wegezeiten von mindestens 10 % (15 % bis 20 %) ¹² hinzuzurechnen, je nach Festlegung der Leistungsmaße. Urlaub, Krankheit oder sonstige Ausfallzeiten werden nicht gesondert in Ansatz gebracht (vgl. Abschnitt 4.1.2).

Die Ergebnisse dieser Verfahren sind mit einem hohen Aufwand verbunden und führen häufig zu keinen genaueren Ergebnissen als nach einem differenzierten empirischen Verfahren, das wir bei Beratungen grundsätzlich einsetzen.

Die analytische Bemessung im oben genannten Beispiel führt zu folgendem Leistungsmaß:

Raumart	Größe in m ²	Zeitbedarf h/Jahr mit Zuschlag 10 % (Jahresreinigungsstunden)	Reinigungstage	Jahresreinigungsleistung in m ² (Größe Büro mal Reinigungstage)	Richtleistung je Reinigungstag in m ² (Jahresreinigungsleistung geteilt durch Jahresreinigungsstunden (gerundet))
Büro	17	10,054	104	1.768	176

Das Büro (17 m²) verursacht einen jährlichen Reinigungsbedarf von 9,14 Stunden (vgl. Tabelle analytische Stellenbemessung). Mit dem oben genannten Zuschlag von 10 % für Verteil- und Wegezeiten ergibt sich ein Reinigungsbedarf von 10,054 Jahresstunden. Das Büro wird wöchentlich zweimal gereinigt und damit insgesamt 104-mal jährlich gereinigt. Dies ergibt eine jährliche Reinigungsleistung von 1.768 m². Die durchschnittliche Richtleistung je Reinigungstag beträgt damit 176 m²/h.

4.3 Einvernehmliches Verfahren – ergebnisorientierte Reinigung

Das einvernehmliche Verfahren haben wir bereits im Geschäftsberichtsbeitrag 1998 dargestellt. Dabei werden alle an der Gebäudereinigung beteiligten Mitarbeiter eingebunden. Dies sind überwiegend Reinigungskräfte, Projektverantwortliche, Hausmeister, Personalrat, Gleichstellungsbeauftragte, Schulleitungen, Kindergartenleitungen, Verwaltungsleiter und zuständige Sachbearbeiter in der Verwaltung.

Ziel dieser Verfahren ist neben der Festlegung von Optimierungsmöglichkeiten, die Effizienzsteigerung der Reinigung.

Zu weiteren Ausführungen verweisen wir auf den genannten Bericht.

Eine weitere Möglichkeit ist die Methode der ergebnisorientierten Reinigung, die zunehmend auch Dienstleister anbieten. Bei dieser Methode sind Hauptnutzungsgruppen mit Raumarten, die Nutzungsgruppen wie Schreibtisch, Besuchertisch und die gewünschte Sauberkeit festzulegen, die Kalkulation der jährlich erforderlichen Reinigungsstunden durchzuführen und die Überprüfung der Reinigungsqualität zu beachten.

¹² vgl. FIGR-Bericht Nr. 6, Richtleistung/Plausibilität der Kosten und Leistungen für die Unterhaltsreinigung von Gebäuden, S. 19, Stand Mai 2010

Ähnlich wie bei privaten Dienstleistern kann diese Methode auch bei der Eigenreinigung Einsatz finden.

Merkmale der ergebnisorientierten Reinigung sind:

- Der Nutzer findet an jedem Reinigungstag in allen Räumen die beauftragte Reinigungsqualität vor.
- Es bleibt dem Personal überlassen, durch welche Maßnahmen das gewünschte Reinigungsergebnis erzielt wird.
- Es werden ausschließlich die Flächen und Gegenstände gereinigt, die der Reinigung bedürfen.
- Basierend auf der ergebnisorientierten Reinigung zählt das Ergebnis, nicht der Weg dorthin.
- Der Auftraggeber definiert den Soll-Zustand bzw. Mängel und Verunreinigungen, die nach der Reinigung nicht mehr vorhanden sein dürfen.
- Aus hygienischen Gründen müssen die sanitären Räumlichkeiten arbeitstäglich desinfizierend gereinigt werden.
- Das gründliche Saugen der gesamten textilen Bodenbeläge sollte mindestens 14-tägig erfolgen.
- Je nach Objektart, Raumnutzungsart und/oder speziellen Kundenwünschen können noch weitere Räumlichkeiten in eine regelmäßige Intervallreinigung genommen werden.

Die Festlegung der Sauberkeit könnte beispielhaft wie folgt definiert werden. Durch die Reinigung müssen Gegenstände und Flächen „sauber“ sein, also frei von

- lose aufliegendem Grobschmutz (z. B. Abfall, Papier, Pflanzenblättern) und nicht haftendem Feinschmutz (z. B. Staub, Krümel, Haare, Spinnweben),
- nicht haftendem Grobschmutz (z. B. Sand, Kies),
- haftenden Verschmutzungen (z. B. Getränkeflecken, Fingerabdrücken),
- Verfleckungen, optischen Veränderungen auf dem Bodenbelag (z. B. Verschmierungen durch Überdosierung oder falscher Behandlung).

Im Weiteren wären Einflussgrößen wie die objektspezifische Nutzung, jahreszeitbedingte Verschmutzung, Art und Beschaffenheit von Bodenbelägen unter anderem zu beachten.

Die Reinigungsqualität sollte nach einem Qualitätssystem (bei Reinigungsdienstleistern DIN EN ISO 13539) überprüft, die Kontrollen mit dem Objektverantwortlichen bzw. dem Reinigungspersonal durchgeführt werden.

Diese Methode eignet sich nicht für alle Objekte, auch ist damit nicht unbedingt eine Kosteneinsparung verbunden. Für sie sind eine hohe Flexibilität und Erfahrung des Reinigungspersonals

nals, die richtige Reinigungstechnik/Arbeitsweise der jeweiligen Objektverantwortlichen/Reinigungskräfte sowie ein höheres Maß an Eigenverantwortung notwendig. Der Einsatz derartiger Methoden kann nur örtlich beurteilt werden.

5 Fremdreinigung

Soll die Neuausrichtung der Gebäudereinigung durch die Beauftragung eines Dienstleisters umgesetzt werden, sollten vorweg folgende Themen geklärt werden:

5.1 Vergabevorschriften beachten

Reinigungsleistungen sind nach §§ 97 ff. GWB, VgV europaweit im Wettbewerb zu vergeben, wenn der EU-Schwellenwert von derzeit 221.000 € (vgl. § 106 Abs. 2 Nr. 1 GWB, der auf Art. 4 der Richtlinie 2014/24/EU in der jeweils geltenden Fassung verweist) erreicht oder überschritten ist. Bei Aufträgen, für die kein Gesamtpreis angegeben wird, ist Berechnungsgrundlage für den geschätzten Auftragswert bei zeitlich begrenzten Aufträgen mit einer Laufzeit von bis zu 48 Monaten der Gesamtwert für die Laufzeit dieser Aufträge; bei Aufträgen mit unbestimmter Laufzeit und bei Aufträgen mit einer Laufzeit von mehr als 48 Monaten der 48-fache Monatswert (vgl. § 3 Abs. 11 VgV). Bei der Vergabe der Reinigungsleistungen ist es empfehlenswert, die Verträge zunächst auf ein Jahr zu befristen und die automatische Verlängerung des Vertrags zu vereinbaren, wenn er nicht gekündigt wird. Solche Verträge stehen Verträgen mit unbestimmter Laufzeit gleich. Wenn die Reinigung mehrerer Gebäude in Auftrag gegeben werden soll, muss beachtet werden, dass gleichartige Leistungen, die nach einheitlichen Kriterien erbracht werden sollen, grundsätzlich nicht in mehrere Beschaffungsvorgänge, deren Auftragswert jeweils unterhalb des EU-Schwellenwerts liegt, aufgespalten werden können. Ein einheitlicher Beschaffungsvorgang wiederum ist grundsätzlich in mehreren Teillosen zu vergeben (vgl. § 97 Abs. 4 Satz 2 1. Alt. GWB). Für die Berechnung des Auftragswerts ist dann nach § 3 Abs. 7 VgV der Wert aller Lose zugrunde zu legen.

Aber auch wenn der EU-Schwellenwert nicht erreicht oder überschritten wird, muss der Vergabe eine öffentliche Ausschreibung oder eine beschränkte Ausschreibung mit Teilnahmewettbewerb vorausgehen, sofern nicht die Natur des Geschäfts oder besondere Umstände eine beschränkte Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb oder eine Verhandlungsvergabe rechtfertigen. Dies ist zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit der Reinigungsleistungen auch zu empfehlen. Hierzu weisen wir auf die Bekanntmachung des (nunmehrigen) Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration vom 31.07.2018 Az.: IB3-1512-31-19, AllMBI S. 547 und zum Ganzen auf die Informationen zum Vergabe- und Vertragswesen in Bayern des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr und des Staatsministeriums für Wirtschaft, Energie und Technologie unter der Internetadresse www.vergabeinfo.bayern.de/ hin.

5.2 Wirtschaftlichkeit darstellen

Vor einer Entscheidung einer Neuausrichtung der Reinigung von der Eigenreinigung zur Fremdreinigung bzw. umgekehrt sollten die Kosten jeweils in Vergleichsberechnungen dargestellt werden.

Bei einer Vergleichsberechnung sind bei der Eigenreinigung grundsätzlich zu berücksichtigen:

- Personalkosten des eigenen Reinigungspersonals
- Aufsichtslohn zeitanteilig von Hausmeistern oder sonstigem Aufsichtspersonal
- Aufwand für das Reinigungsmaterial und die benutzten Maschinen
- Personalkosten des Sachbearbeiters Reinigung
- Personalkosten für die Personalverwaltung des Reinigungspersonals
- Kosten für den sonstigen Overhead (u. a. aus dem Bereich Finanzen, Personalrat, Gleichstellung, Gremien)

Bei der Fremdreinigung sind grundsätzlich zu berücksichtigen:

- Lohngebundene Kosten der Reinigungskräfte (beachte u. a. Mindestlohn)
- Kosten für Aufsichtspersonal des Anbieters
- Kosten für Reinigungsbedarf des Anbieters (Material und Maschinen)
- Unternehmensbezogene Zuschläge (Overheadkosten)
- Umsatzsteuer dieser Leistungen
- Eigene Kosten für das Personal, das mit den Vertragsgestaltungen und deren Umsetzung beschäftigt ist, sowie die Personalkosten für die notwendige Aufsicht zur Kontrolle der Fremdleistungen

Hinweise zur Vergleichbarkeit der Kosten enthält unter anderem das zur Unterstützung von Vergleichsberechnungen zur Unterhaltsreinigung auf Basis des Lehrmaterials der Bundesinnung des Gebäudereiniger-Handwerks entwickelte Excel-Tool des Vergleichsringes der KGSt. Das Tool ist im KGSt-Portal unter 20120411A0011 veröffentlicht und kann von den Mitgliedern der KGSt kostenfrei genutzt werden.

Für Entscheidungen, ob Eigen- oder Fremdreinigung örtlich die wirtschaftlichere Variante der Reinigung ist, ist der Vergleich der Kosten ausschlaggebend. Damit stellt sich auch die Frage nach der Vergleichbarkeit der Kosten.

Ungeachtet der jeweiligen Vor- und Nachteile der Eigen- und Fremdreinigung zu den Themen Reinigungsqualität, Leistungsmaße, Organisationsaufwand, Personaleinsatz, technische Hilfsmittel unter anderem sollten die folgenden Aspekte vor einer Entscheidung jeweils kritisch hinterfragt werden:

- Können Eigenreinigungskräfte dauerhaft mit solide kalkulierten Leistungswerten (Richtwerten je Stunde) von Fremdfirmen konkurrieren? Die Kommunen haben kaum Möglichkeiten, sich von Arbeitskräften zu trennen, die die Arbeit nicht mehr schnell genug oder nur unbefriedigend leisten können. Der öffentliche Dienst stellt in der Regel spätestens nach zwei Jahren unbefristet ein.
- Sind die in den Ausschreibungen für Fremdreinigungen angesetzten Leistungsmaße realistisch und seriös den örtlichen Anforderungen angepasst, so dass die erwünschte Reinigungsqualität erzielt werden kann? Oder sind sie dadurch begründet, dass Flächen nicht vereinbarungsgemäß gereinigt werden?

- Wird bei der Eigenreinigung die tariflich vorgesehene Entgeltgruppe vergütet bzw. beibehalten, damit die Personalkosten gegenüber der Fremdreinigung konkurrieren können?
- Warum können die Fremdreinigungsfirmen ihre Reinigungskräfte kostengünstiger steuern („unternehmensbezogene Kosten“), als dies bei den Kommunen grundsätzlich der Fall ist?

5.3 Leistungsbeschreibung erstellen

Die Leistungsbeschreibung zum Leistungsverzeichnis ist eine wesentliche Voraussetzung für die spätere Qualität der Reinigung. Die nachgefragten Leistungen müssen vom Dienstleister eingeschätzt werden können, um ein seriöses Angebot abgeben zu können. Je detaillierter die Ausschreibung die raumspezifischen Faktoren darlegt, umso klarer sollten die Angebote ausfallen. Grundsätzlich sind folgende Faktoren relevant:

- Objektspezifische Faktoren unter anderem
 - Raumgröße
 - Ausstattung
 - Materialien
 - Nutzungsfrequenz
 - Verschmutzungsgrad
 - Lage
 - Reinigungstechnik
- Subjektive Faktoren
 - gewünschte Reinigungshäufigkeit
 - Nebenleistungen
- Gesetzliche Vorgaben und Beschlüsse zuständiger Gremien

Orientierungsrahmen für Leistungsbeschreibungen für Schulgebäude enthalten die DIN 77400 „Reinigungsleistungen Schulgebäude“ und für Verwaltungsgebäude die Broschüre „Unterhaltsreinigung in Verwaltungs- und Bürogebäuden“.¹³ Unterstützung bietet bei der Ausschreibung und Vergabe auch der Bundesinnungsverband der Gebäudedienstleister.

5.4 Arbeiten überwachen

Die Leistungen der Dienstleister sind zu kontrollieren. Zweckmäßigerweise werden diese Aufgaben den jeweiligen Ansprechpartnern in den Objekten (Hausmeistern) bzw. den für die Gebäudereinigung zuständigen Mitarbeitern übertragen. Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter Abschnitt 3.3.

¹³ http://www.gggr.de/basics/pdfs/vergabehandbuch/03_Verwaltungs_und_Brogebudereinigung_neu.pdf, Stand September 2015

5.5 Verträge anpassen

Die Verträge sollten so gestaltet werden, dass eine Anpassung während der Laufzeit möglich ist (vgl. Abschnitt 3.12).

5.6 Eigenreinigung versus Fremdreinigung

Bei unseren Mitgliedern wird immer wieder die Frage diskutiert, welche Reinigungsform die jeweils wirtschaftlichste für die Kommune ist. Dabei werden unter anderem folgende Fragen gestellt:

- Ist die Fremdreinigung generell kostengünstiger als die Eigenreinigung?
- Ist die Reinigungsqualität bei der Eigenreinigung tendenziell besser?
- Warum ist der interne Organisationsaufwand für die Eigenreinigung höher als bei Fremdfirmen?
- Ist die Reinigung mit eigenen Kräften leichter oder schwieriger zu steuern?
- Ist bei einer Auslagerung die Fremdreinigung weiter sinnvoll?
- Kommt eine Re-Kommunalisierung in Frage und unter welchen Bedingungen?

Zu diesen Fragen wird es keine abschließenden oder für alle Kommunen allgemein gültigen Antworten geben. In verschiedenen Veröffentlichungen wurden diese Fragen jeweils behandelt. Die Ergebnisse der Studien und Veröffentlichungen zeigen aber ein einheitliches Bild hin zur Fremdreinigung als grundsätzlich wirtschaftlichere Variante (u. a. Rödl & Partner, Studie zur Wirtschaftlichkeit der Fremdreinigung im Vergleich zur Eigenreinigung bei der Öffentlichen Hand am Beispiel der Kommunen, April 2014, Landesrechnungshof Schleswig-Holstein, Kommunalbericht 2016). Auch Veröffentlichungen der Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg sowie der KGSt® und unsere Erfahrungen aus unseren Prüfungen bestätigen diese Erkenntnis.

Der Freistaat Bayern spricht eine Empfehlung zur Fremdreinigung aus (zuletzt Haushaltvollzugsrichtlinien 2017/2018 – HvR 2017/2018, Nr. 5.5.2, FMBl 2017 S.16).

Unabhängig davon bleibt es den Kommunen im Rahmen ihrer Selbstverwaltung unbenommen, Entscheidungen zur Reinigungsform selbst zu treffen. Ziel sollte eine jeweils wirtschaftlich organisierte und gestaltete Reinigung sein.

Unseres Erachtens kann die Eigenreinigung nur wirtschaftlich betrieben werden, wenn folgende Voraussetzungen realisiert werden:

- Einstufung der Reinigungskräfte in die Entgeltgruppe 1 TVöD
- Identische Reinigungsleistungen (m² pro Stunde) wie bei der Fremdreinigung
- Gleichartige Ausstattung mit modernen technischen Reinigungsgeräten und entsprechende Schulungen/Einweisungen

- Organisation der Eigenreinigung mit Objektleitungen, Vorarbeitern oder geschulten Hausmeistern
- Sicherstellung einer wirksamen Reinigungskontrolle

Beim Vergleich der Eigen- und Fremdreinigung ist zu beachten, dass die Reinigungsqualität wie die dazu vorgegebenen Leistungsmaße identisch sind.

Eine etwaige Umstellung auf die Fremdreinigung sollte sozialverträglich gestaltet werden.

6 Eingruppierung von Reinigungskräften

Reinigungskräfte werden grundsätzlich in die Entgeltgruppe 1 eingruppiert (vgl. KAV-Rundschreiben A 7/2009 und A 9/2009).

Mit Urteil vom 20.05.2009 – 4 AZR 315/08 hat das BAG die Eingruppierung einer Reinigungskraft im Innenbereich in die Entgeltgruppe 1 bestätigt. Die Entscheidung ist im Volltext unter www.bundesarbeitsgericht.de abrufbar.

In den Entscheidungsgründen stellt das BAG klar, dass einer Eingruppierung von Reinigungskräften im Innenbereich in die Entgeltgruppe 1 nicht entgegensteht, dass diese Tätigkeit in dem Beispielskatalog der Entgeltgruppe 1 nicht ausdrücklich aufgeführt ist. Entscheidend sei mithin allein, ob zeitlich mindestens zur Hälfte „einfachste“ Tätigkeiten im Sinne der Entgeltgruppe 1 übertragen sind.

Kennzeichnend für einfachste Tätigkeiten sei, dass keine eingehende fachliche Einarbeitung erforderlich sein darf. Eine Einarbeitungszeit von einem, in besonders gelagerten Einzelfällen auch bis zu maximal zwei Tagen, schließe das Vorliegen einfachster Tätigkeiten jedoch nicht aus.

Als weiteres Kriterium hat das BAG darauf abgestellt, dass es sich bei einfachsten Tätigkeiten im Wesentlichen um gleichförmige und gleichartige, gleichsam „mechanisch“ durchzuführende Tätigkeiten handeln müsse, deren Verrichtung keine nennenswerten eigenen Überlegungen erfordert. Dies ist dann der Fall, wenn beispielsweise die einzelnen Reinigungsschritte sowie die dabei zu verwendenden Reinigungsmittel durch das sich aus dem Reinigungs- und Desinfektionsplan ergebende „Drei-Farben-System“ genau vorgegeben sind. Es handelt sich daher um gleichartige und gleichförmige Tätigkeiten, deren Verrichtung keine nennenswerten eigenen Überlegungen erfordert. Darüber hinausgehende Anforderungen, insbesondere etwaige besondere Kontrollmaßnahmen mit einem nicht gänzlich unbedeutenden Entscheidungsbereich, seien anders zu beurteilen.

Ohne das Vorliegen besonderer Anforderungen sind Beschäftigte, denen Reinigungsarbeiten im Innenbereich übertragen sind, in der Regel in Entgeltgruppe 1 eingruppiert.

7 Zusammenfassung

Die Gebäudereinigungskosten betragen bei den Schul- und Verwaltungsgebäuden sowie den Kindertagesstätten zwischen 30 % und 45 % der Gesamtbetriebskosten. Unstrittig dürfte es daher sein, dass die kommunale Gebäudereinigung wirtschaftlich gestaltet werden muss. Bei einer Gesamtbetrachtung sollten für diese Gebäude daher die Kosten je Reinigungsstunde die unter 3.2 genannten Stundensätze nicht überschreiten. Die Reinigungskosten pro m² Reinigungsfläche sollten bei der Eigenreinigung nach unseren Erkenntnissen für Schulen und Verwaltungsgebäude in einem Rahmen von 16,50 €/m² bei der Eigenreinigung und von 12,60 €/m² bei der Fremdreinigung liegen (jeweils ohne Organisation der Reinigung und Reinigung der Glasflächen). Soweit die örtlichen Kosten auffällig von diesen Orientierungswerten abweichen, sollte eine nähere Untersuchung zur Klärung der Ursachen durchgeführt werden.

Unsere praxisnahen Ausführungen sollen unsere Mitglieder bei der Prüfung und Steuerung der lokalen Reinigung unterstützen. Es bleibt Aufgabe der Kommune, unter Berücksichtigung von örtlichen Bedingungen und Kriterien, wie z. B. dem Markt, politischen Vorgaben, Personalgewinnung, Personalkosten und Optimierungsmöglichkeiten der Eigenreinigung bzw. des Organisationsaufwands, die Reinigungsdienstleistungen möglichst wirtschaftlich zu gestalten.

In die Überlegungen zur Optimierung und wirtschaftlichen Gestaltung der Gebäudeinnenreinigung sind als weitere zentrale Kriterien die Reinigungsqualität und die Zufriedenheit der Gebäudenutzer einzubeziehen.

Literaturhinweise:

- Geschäftsbericht 1998, Gebäudeinnenreinigung, S. 52 ff.
- Geschäftsbericht 2003, Kosten sparen bei der Gebäudeinnenreinigung, S. 27 ff.
- KGSt®-Bericht Nr. 3/2013, Gebäudereinigung mit Kennzahlen steuern – Ergebnisse des Vergleichsrings Reinigung
- KGSt®-Bericht Nr. 4/2016, Gebäudereinigung mit Kennzahlen steuern
- KGSt®-Bericht Nr. 3/1992, Organisation der Gebäudereinigung: Leitfaden für die neuen Bundesländer
- KGSt®-Positionspapier Nr. 4/2015, Wirtschaftlichkeitsvergleiche in der Gebäudereinigung
- GGGR-Merkblatt LZ.01, Empfehlung zur Ermittlung von Leistungszahlen in der Gebäudereinigung, Ausgabe Mai 2011
- DIN-Norm 77400 „Reinigungsdienstleistungen Schulgebäude“, Ausgaben 2003 und 2015
- Umweltbundesamt, Leitfaden für die Innenraumhygiene in Schulgebäuden, Stand August 2008

- Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks, Leistungskennziffern im Gebäudereiniger-Handwerk, https://www.die-gebaeuedienstleister.de/fileadmin/user_upload/Auftraggeber/Broschuere_Leistungskennziffern.pdf, Stand 07.01.2019
- Rödl & Partner, Köln, Studie zur Wirtschaftlichkeit der Fremdreinigung im Vergleich zur Eigenreinigung bei der Öffentlichen Hand am Beispiel der Kommunen, April 2014
- Landesrechnungshof Schleswig-Holstein, Kommunale Gebäudereinigung – Einsparpotenziale nutzen, Kommunalbericht 2016
- Justus-Liebig-Universität Gießen, Reinigungsrichtwerte, Reinigungsrichtlinien je Raumgruppe, Stand April 2011
- Bayerisches Landesamt für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit (LGL), Routinemäßige Hygienemaßnahmen in Kindergärten, Kindertagesstätten und Kindergrippen, Stand August 2018