

Saubere Lösung

Eigen- und Fremdreinigung kommunaler Gebäude

Ob Schule, Büro, Bauhof oder Feuerwache – die Reinigung öffentlicher Gebäude ist Thema in allen Kommunen.

Die jährlichen Reinigungskosten können durchaus 2 bis 3 % des Verwaltungshaushalts einer Kommune und mehr als 30 % der Lebenszykluskosten eines Gebäudes betragen und sind damit ein Posten, der nähere Betrachtung verdient. Unter dem Eindruck einer angespannten Haushaltslage steht deshalb mancherorts die Frage nach einer teilweisen oder vollständigen Fremdvergabe der kommunalen Reinigung im Raum. Aber auch der umgekehrte Weg sollte keinem Denkverbot unterliegen.

Eine wirtschaftliche Reinigung erfordert die Balance zwischen den Ansprüchen an die Hygiene, dem Schutz und der Erhaltung der Bausubstanz sowie dem äußeren Erscheinungsbild einer Kommune. Qualitäts- und Umweltstandards sowie soziale Aspekte spielen ebenfalls eine wichtige Rolle.

Da Maschinen lediglich unterstützend eingesetzt werden, bedarf der Faktor Personal einer besonderen Berücksichtigung. Zwischen 80 und 90 % der Reinigungskosten ergeben sich aus den Personalkosten, wobei sowohl das Reinigungspersonal als auch der personelle Overhead (Planung, Einkauf, Überwachung, Abrechnung) eingerechnet sind. Bedeutsam für die Berechnung ist natürlich weiterhin die Art und Anzahl der kommunalen Gebäude.

Bei einer vergleichenden Betrachtung gilt es weitere Faktoren zu beachten:

- » Die „Kosten pro m² Bruttogrundfläche (gesamte Bodenfläche)“ lassen in der Regel nicht erkennen, ob die Reinigung tatsächlich wirtschaftlich durchgeführt wird. Viel mehr sollte die (tatsächliche) Reinigungsfläche zugrunde gelegt werden. Die reine Bodenfläche lässt sich naturgemäß anhand der Raummaße sehr viel schneller ermitteln, da nicht gereinigte Bereiche nicht gesondert erfasst werden müssen. Exakter ist die Reinigungsfläche, die nur die tatsächlich gereinigten Flächen erfasst. Die Abweichung kann dabei bis zu 10 % betragen.
- » Aussagefähige Werte lassen sich erst durch die Betrachtung der Jahresreinigungsflächen ermitteln. Hierzu wird die Reinigungsfläche mit der Reinigungshäufigkeit pro Jahr multipliziert.
- » Bei den Flächenleistungswerten, also der Frage, wie viel Fläche in welcher Zeit gereinigt werden kann, ist es sinnvoll, nach der Nutzung der Räume zu differenzieren. Unterschiedlich starke Verschmutzungsgrade haben ebenso wie unterschiedliche Hygieneansprüche unmittelbare Auswirkungen auf den Reinigungsaufwand.
- » Die Reinigungshäufigkeit kann je nach Nutzung einer Immobilie sehr unterschiedlich ausfallen. So sind idealerweise in Schulen verschiedene Intervalle für Klassenräume, Fachräume, Aufenthaltsräume, Flure oder Besprechungszimmer (sog. Differenzierung nach Raumgruppen) festzulegen. Kindertagesstätten sowie Küchen, Speise- und Sanitärbereiche unterliegen dabei naturgemäß höheren (täglich) Reinigungsintervallen als reine Büroräume oder Veranstaltungsräume, die seltener genutzt werden.
- » Bei den intern erhobenen Stundenverrechnungssätzen müssen die Kommunen den sog. Verwaltungs-Overhead einrechnen. Das sind z. B. die Kosten für Reinigungsgeräte und Material, Controlling, Personalbetreuung und -abrechnung. Bei einer Fremdvergabe sind ebenfalls die internen (Verwaltungs-)Kosten auf den Verrechnungssatz des



Externen aufzuschlagen. Diese setzen sich u. a. aus der Rechnungs- und Reklamationsbearbeitung, der Datenpflege, Kontrolle und Überwachung der Reinigungsleistung sowie der Planung und Durchführung der regelmäßig notwendigen Vergabe zusammen.

- » Darüber hinaus nehmen die Personalkosten einen gewichtigen Part ein. Für die Vielzahl der unterschiedlichen Anforderungen ist fachkundiges und leistungsfähiges Personal notwendig. In Kommunen wird überwiegend in den Randstunden (also vor 9 Uhr und ab 16 Uhr) gereinigt, wodurch sich zwangsläufig ergibt, dass viele Personen mit der Reinigung beschäftigt sind. Diese angemessen zu bezahlen und gleichzeitig wettbewerbsfähig zu reinigen, ist eine Herausforderung der Eigenreinigung. Neben der sozialen Verantwortung der Kommunen und der höheren Identifikation eigener Reinigungskräfte mit den kommunalen Gebäuden ist deren größere Flexibilität ein Argument für eigene Kräfte.

Derzeit sind noch vielerorts kommunale Reinigungskräfte in der Entgeltgruppe 2 TVöD eingruppiert, was zu einer Kostenbelastung der Eigenreinigung führen kann. So liegen in Entgeltgruppe 2 die durchschnittlichen Entgeltbeträge um 23,6% höher als in Entgeltgruppe 1. Bei der Einstellung neuer Mitarbeiter bieten sich Möglichkeiten, die Kosten der Eigenreinigung mittelfristig zu senken und damit, bei realistischen Leistungswerten in Verbindung mit einer optimierten Eigenreinigung, insgesamt Arbeitsplätze zu halten.

- » Die genaue Ermittlung der Datengrundlage ist zudem bei jeder Fremdbeauftragung von Reinigungsleistungen von

entscheidender Bedeutung. Eine Fremdvergabe ist regelmäßig europaweit auszuschreiben, da die Wertgrenze von 209.000 € (ohne Umsatzsteuer) schnell überschritten ist. Neben zahlreichen formalen Anforderungen bis hin zur elektronischen Bekanntmachung und Verfügbarmachung der Unterlagen (spätestens zum 18.04.2016) ist entscheidend, dass das Ergebnis umso besser und unangreifbarer wird, je exakter die Beschreibung der verlangten Leistung erfolgt.

Fazit

Die Reinigungskosten sind vor dem Hintergrund der Gebäudenutzung, der Personal- und Overhead-Kosten sowie des Einsatzes von Technik differenziert zu betrachten. Nicht immer schlägt das Pendel auf die eine oder die andere Seite aus, wenn man sich zwischen Eigen- oder Fremdreinigung entscheiden muss. Manchmal rechnet sich gar eine Kombination der beiden Reinigungsformen am besten.

Ihre Ansprechpartnerinnen bei der Kommunal Agentur NRW:

Sabine Reichmann, Tel.: 0211/430 77 274,

reichmann@KommunalAgenturNRW.de

Cornelia Löbhard-Mann, Tel.: 0211/430 77 123,

loebhard-mann@KommunalAgenturNRW.de