Vorlage Nr. 276/11

Betreff: **Unterhaltsreinigung in Schulen**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Schulausschuss	29.06.2011	Berichterstattung durch:	Herrn Grimberg					
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

11	Bereitstellung schulischer Einrichtungen
52	Gebäudemanagement

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

--

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja	☐ Nein	☐ einmalig	☒ jährlich	☐ einmalig + jährlich
Ergebnisplan		Investitionsplan		
Erträge	0	Einzahlungen	0	
Aufwendungen	- 300.000 Euro	Auszahlungen	0	
Finanzierung gesichert				
☐ Ja	☐ Nein	durch		
☐	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
☐	Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt			
☐	sonstiges (siehe Begründung)			

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Schulausschuss fasst zur Reduzierung der Unterhaltsreinigungskosten die folgenden Beschlüsse:

1. Reduzierung von Reinigungsintervallen
 - 1.1 Grundschulen
An Grundschulen wird für Klassenräume eine 2-tägige Bodenreinigung eingeführt (bisher tägliche Reinigung). Schultische werden weiterhin täglich gereinigt.
 - 1.2 Weiterführende Schulen
An den weiterführenden Schulen werden die Böden in Klassen- bzw. Kursräumen einmal wöchentlich gereinigt (bisher 2-tägige Reinigung). Schultische werden zweimal wöchentlich gereinigt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Vertragsänderungen bzw. Neuausschreibungen von Reinigungsleistungen vorzunehmen.

Begründung:

1. Einflussfaktoren auf die Gebäudereinigung

Neben der Gebäudeunterhaltung, der Energieversorgung und den Hausmeisterdiensten gehört die Unterhaltsreinigung zu den 4 großen Kostenblöcken in der Gebäudebewirtschaftung.

Die Kosten der Unterhaltsreinigung werden im Wesentlichen durch den Reinigungsstandard (tägliche, 2-tägige, wöchentliche Reinigung, usw.) sowie durch die Reinigungsleistung pro Stunde - d. h. welche Reinigungsfläche (qm) wird durch eine Raumpflegerin in der Stunde gereinigt - bestimmt. Aufgrund der hohen Lohnintensität sind die Kosten pro Reinigungsstunde weitgehend durch das Tariftreugesetze bestimmt und werden durch den Zoll (zuständige Behörde) überwacht. Durch das Tariftreugesetzt wird dem in früheren Jahren stattgefundenen Lohndumping Einhalt geboten.

Sofern in der Unterhaltsreinigung Einsparungen erzielt werden sollen, können die Reinigungskosten über die zwei „Stell-Schrauben“

- Reduzierung des Reinigungsstandards und
- Erhöhung der Reinigungsleistung

beeinflusst werden. Fraglich ist bei den vorgenannten Faktoren, wo deren objektive Unter- bzw. Obergrenze liegt. Diese wird vermutlich subjektiv durch die Be-

troffenen (Schulträger, Lehrer, Eltern, Schüler, Raumpflegerin, Reinigungsunternehmer, etc.) unterschiedlich wahrgenommen.

Bezogen auf die Stadt Rheine beträgt die durchschnittliche Reinigungsleistung an den städtischen Schulen im Mittel ca. 260 qm/Stunde für eine Raumpflegerin.

2. Reinigungsstandards an den städtischen Schulen

Grundsätzlich werden in den Schulen Küchen, Speiseräume, Toilettenräume (einschließlich der Vorräume), Duschbereiche und Umkleiden täglich gereinigt. Ebenfalls werden Sporthallenböden täglich gereinigt (Vorschrift des Unfallversicherungsträgers). Dieses ist auf die Staubentwicklung in den Hallen und die damit verbundenen Rutschgefahren zurückzuführen.

Bis zum Jahr 2009 wurden die **Grundschulen** vollständig täglich gereinigt. Dieser Reinigungsstandard wurde mit der Zielsetzung, 100.000 Euro einzusparen, in Abstimmung mit den jeweiligen Schulleitungen gesenkt. Hierbei wurde die tägliche Reinigung der Klassenräume überwiegend beibehalten, wobei Fachräume (z. B. Musik, Kunst), Differenzierungsräume, Flure, Pausenhallen, Büroräume, Besprechungsräume, Kopierräume, Bibliotheken, Medienräume, Sportgeräteräume, Lagerräume, etc. in andere Reinigungsintervalle übernommen bzw. gänzlich aus der Reinigung entnommen wurden (Reinigung nur noch während der Grundreinigung).

An den **weiterführenden Schulen** werden Fachräume, Pausenhallen, Flure im Erdgeschoss, und die Treppenhäuser bis zum 1. Obergeschoss täglich gereinigt. Die Klassen- und Kursräume sowie die Büroräume unterliegen einer 2-tägigen Reinigung. Nebenräume (z. B. Kopierraum, Medienraum, etc.) werden einmal wöchentlich gereinigt. Ausgenommen von dem vorgenannten Reinigungsstandard ist die Grüterschule. Diese wird weitgehend täglich gereinigt.

3. Bericht der Gemeindeprüfungsanstalt (GPA)

Viele Kommunen haben aufgrund ihrer finanziellen Situation in den vergangenen Jahren den Reinigungsstandard deutlich reduziert. Dieses spiegelt der GPA-Bericht mit den Ergebnissen zur Unterhaltsreinigung wider. So werden vor allem aufgrund des hohen Reinigungsstandards in den Gebäuden der Stadt Rheine Einsparpotentiale seitens der GPA erkannt. Aber auch durch die Anhebung der Reinigungsleistung im Wege der Neuausschreibung von Reinigungsverträgen werden Einsparpotentiale angenommen.

Das GPA nennt bezogen auf das Vergleichsjahr **2008** einen **Benchmark** (Benchmark = Referenzwert für einen Vergleich) in Höhe von 8,00 Euro/qm Reinigungsfläche (Mittelwert 9,43 Euro/qm), den die Stadt Rheine um 3,14 Euro/qm Reinigungsfläche überschreitet. Wird diese Differenz zum Benchmark mit der Gesamtreinigungsfläche (115.420 qm) multipliziert, ergibt sich ein mögliches Einsparpotenzial in Höhe von **362.000 Euro**. Das Einsparpotenzial bezieht sich auf die zu

100 % durch Unternehmen gereinigten Gebäude und beinhaltet auch Nicht-Schulgebäude.

Das Einsparpotenzial für die Objektgruppe Schulen ist somit um die Reinigungsflächen für die Verwaltungsgebäude (Rathäuser, Nebenstelle, eec, Kulturetage) und das Josef-Winckler-Zentrum in Höhe von ca. 16.500 qm zu bereinigen. Weiterhin ist zu beachten, dass sich der Benchmark der Stadt im **Jahr 2009** leicht verbessert hat und den Benchmark der GPA noch um **2,88 Euro** überschreitet. Die Reinigungsfläche hat sich vom Jahr 2008 zum Jahr 2009 von 115.420 qm auf **118.279 qm** erhöht.

Das Einsparpotenzial für die Objektgruppe Schulen würde unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen noch ca. 293.000 Euro bezogen auf den Benchmark von 8,00 Euro/qm Reinigungsfläche (RF) betragen.

Potenzialberechnung:

(Gesamt-RF 2009 minus RF Nicht-Schulgebäude)

multipliziert mit

(Benchmark Stadt Rheine minus Benchmark GPA)

$$(118.279 \text{ qm} - 16.500 \text{ qm}) * (10,88 \text{ Euro} - 8,00 \text{ Euro}) = \mathbf{293.123 \text{ €}}$$

Kritisch zum GPA-Bericht ist anzumerken:

- Es wird neben dem Benchmark zu den Reinigungskosten kein korrespondierender Benchmark zur Reinigungszufriedenheit bzw. Qualität genannt. So kann aufgrund des niedrigen Reinigungsstandards eine hohe Unzufriedenheit mit dem Reinigungszustand der Objekte bestehen. Ebenfalls können durch mangelnde Grundreinigung der Böden (Einpflge/Versiegelung der Oberflächen) die Erhaltungsaufwendungen steigen, da die Böden frühzeitiger ersetzt werden müssen.
- Kommunen, die bemüht sind, die Reinigungsflächen durch Entnahme von Gebäudeflächen (z. B. Aktenräume, Kellerräume, Kopierräume, Technikräume, etc.) aus der regelmäßigen Reinigung zu reduzieren, werden im Vergleich benachteiligt. Ein korrespondierender Benchmark, z. B. regelmäßige Reinigungsfläche in Relation zur Gebäudefläche, wäre wünschenswert.
- Durch die Einrichtung von Ganztagschulen steigt der Bedarf an täglich zu reinigenden Flächen, wie Mensen (Küchen, Speiseräumen), und Spielräumen, aufgrund der intensiveren Nutzungen. Rund 80 Prozent der Schulen in Rheine bieten ein Betreuungsangebot mit Speisung an.

4. DIN 77400 - Reinigungsdienstleistungen in Schulgebäuden

Seitens des Bundesinnungsverbandes des Gebäudereinigerhandwerks wurde unter Beteiligung von Kommunal- und Elternvertretern, Zulieferern und Forschungsinstitutionen eine Norm verfasst, die erstmals Mindeststandards verfasst, die bei optimalen baulichen und organisatorischen Voraussetzungen eine ausreichende Reinigung in Schulgebäuden gewährleisten soll. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen der Norm an eine „vertragsgemäße, umweltbewusste und hygienische Reinigung“ dabei Ansprüche an die Leistungserbringer stellen. Insbesondere die Überwachung der Reinigungsqualität ist zu gewährleisten.

Bei der Definition der Reinigungshäufigkeit geht die DIN im Wesentlichen zunächst davon aus, dass die **Bodenreinigung** bei nicht-textilen Oberflächen in Klassen-, Fach-, Werk-, Technik-, Verwaltungs-, Büro- und Besprechungsräumen, Laborräumen, Lehrerzimmern sowie Verkehrsflächen ab dem 1. Obergeschoss **einmal x wöchentlich** erfolgt. Dieses Intervall gilt ebenso für Oberflächenreinigung von Türen, Lichtschaltern, Schränken und Vitrinen. Die Reinigung von Tischen sowie Waschbecken und das Leeren von Abfallbehältern erfolgt **einmal bis zweimal wöchentlich**. Die Reinigung von Bestuhlungs- und Schrankoberflächen erfolgt monatlich.

Weiterhin **täglich** werden die Bereiche Küchen, Speiseräume, Duschen, Umkleiden, Verkehrsflächen im Erdgeschoss und Sporthallenböden gereinigt.

Tribünen, Kopier-, Bürotechnik-, Akten- und Lagerräume sowie Aulen werden **einmal monatlich** gereinigt (ggf. nach Bedarf).

Bei der individuellen Festlegung der Reinigungsintervalle müssen insbesondere die örtlichen Gegebenheiten beachtet werden. Zur Festlegung der Reinigungsintervalle in Schulgebäuden sind verschiedene Faktoren zu beachten:

- Standort des Reinigungsobjektes (erhöhter Schmutzeintrag durch unbefestigte Außenanlagen)
- Nutzung /Schulform
- Frequentierung
- Bausubstanz
- Jahreszeit (erhöhter Schmutzeintrag bei Schnee)
- außerschulischer Nutzung

Über die DIN 77400 wird somit ein Mindeststandard für die Reinigung definiert, von dem entsprechend der individuellen Besonderheiten für das Schulobjekt gegebenenfalls abgewichen wird.

5. Verfahrensvorschlag

Um das von dem Gemeindeprüfungsamt genannte Einsparvolumen in Höhe von ca. 300.000 Euro zu erreichen, sind die unter Ziffer 1 genannten Einflussfaktoren auf die Kosten der Gebäudereinigung zu verändern. Damit verbunden ist die Ausschreibung älterer Reinigungsverträge mit einer vertretbaren Anhebung der Reinigungsleistung pro Stunde sowie die Veränderung von Reinigungsintervallen in den Schulen.

Grundschulen

Abweichend zur DIN 77400 „Reinigungsdienstleistungen in Schulgebäuden“ wird für Klassenräume in **Grundschulen** eine **2-tägige Reinigung** vorgeschlagen. Tische, Türgriffe und Waschbecken in den Klassenräumen werden weiterhin täglich gereinigt.

Für Mehrzweck-, Fach- und Büroräume sowie Lehrerzimmern wird eine **einmal wöchentliche** Bodenreinigung empfohlen.

Die Änderung der Reinigungsintervalle erfolgt in Abstimmung mit den Schulleitungen, um gegebenenfalls auf individuelle Besonderheiten – Abweichung vom Mindeststandard – einzugehen. Besonders an den Grundschulen wird die Problemstellung des Schmutzeintrages durch die unbefestigten Schulhofflächen (Spielplätze) zu erörtern sein.

Weiterführende Schulen

An den **weiterführenden Schulen** sollen künftig grundsätzlich die Reinigungsintervalle der DIN 77400 „Reinigungsdienstleistungen in Schulgebäuden“ angewendet werden. Die Änderung der Reinigungsintervalle erfolgt in Abstimmung mit den Schulleitungen, um gegebenenfalls auf individuelle Besonderheiten – Abweichung vom Mindeststandard – einzugehen.

Wird der Reinigungsintervall auf den Mindeststandard reduziert, so muss auf die Überwachung der Reinigungsqualität ein besonderes Augenmerk gelegt werden. Daher soll parallel ein zentrales Qualitätssystem gemeinsam mit den beauftragten Reinigungsunternehmen aufgebaut werden.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass ggf. stärkere Verschmutzungen außerhalb des vereinbarten Reinigungsintervalls beseitigt werden müssen (z. B. bei Schneelagen im Winter). Hierfür ist aufgrund des reduzierten Reinigungsintervalls mit zusätzlichen Sonderreinigungen zu reagieren.

Die Änderung der Reinigungsintervalle und die damit verbundenen Vertragsänderungen sollen sukzessive bis zum Jahresende 2011 umgesetzt werden.

Die Neuausschreibung von älteren Reinigungsverträgen muss aufgrund des Auftragsvolumens europaweit erfolgen. Die Ausschreibung benötigt neben den längeren Verfahrenszeiten auch eine umfassende Vorbereitungsphase. Die Ausschreibungen sollen bis zu den Sommerferien 2012 abgeschlossen sein.

Insgesamt wird angestrebt, zum Haushaltsjahr 2012 eine Entlastung von 240.000 Euro zu erzielen. Zum Haushaltsjahr 2013 würde die anteilige zusätzliche Entlastung durch die neu ausgeschriebenen Verträge mit ca. weiteren 50.000 Euro zum Tragen kommen.