

**Sitzungsvorlage DS 2017/265**

Amt für Architektur und  
Gebäudemanagement  
Florian Dauber  
(Stand: **23.09.2017**)

Mitwirkung:  
Projektgruppe Reinigung  
- Hauptamt  
- Stadtkämmerei  
- Amt für Schule, Jugend, Sport  
- Ortsverwaltung Eschach  
- Betriebshof  
- Personalrat  
- Rechnungsprüfungsamt

Aktenzeichen: 043.4/204.22

**Ausschuss für Umwelt und Technik**

öffentlich am 11.10.2017

**Ortschaftsrat Eschach**

öffentlich am 17.10.2017

**Ortschaftsrat Schmalegg**

öffentlich am 17.10.2017

**Ortschaftsrat Taldorf**

öffentlich am 17.10.2017

**Gemeinderat**

öffentlich am 23.10.2017

**Reinigung ab 2018**

- Grundsatzbeschluss über Art der Reinigung
- Schaffung einer Stelle im Amt für Architektur und Gebäudemanagement für das Reinigungsmanagement

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Reinigung der städtischen Gebäude erfolgt auch künftig durch die Beauftragung von Dienstleistern.
2. Für das Reinigungsmanagement wird beim Amt für Architektur und Gebäudemanagement eine Stelle für eine/n Reinigungsmeisterin/-meister oder mit vergleichbarer Qualifikation geschaffen.  
Die Stelle ist in den Stellenplan 2018 aufzunehmen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung der Reinigungsleistungen vorzubereiten und die Rahmenbedingungen – insbesondere für die Qualitätssicherung und Wertung der Angebote - dafür bis Juli den Gremien zur Entscheidung vorzulegen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die Vorarbeiten für die Ausschreibung gemeinsam mit den Nutzern bis Januar 2018 abzuschließen, damit im Februar 2018 über die Bedingungen für die Ausschreibung entschieden werden kann.

## **Sachverhalt:**

### **1. Ist-Zustand**

Die Unterhaltsreinigung der städtischen Gebäude wurde, aufgeteilt in 11 Lose, zusammen mit dem Fachlos Glasreinigung, zuletzt 2011/2012 europaweit ausgeschrieben. Nicht Gegenstand der Ausschreibung waren die Reinigung der öffentlichen WCs und die sogenannten Grundreinigungen. Bei den Wertungskriterien war der Preis (monetäre Wirtschaftlichkeit) am stärksten gewichtet. Dieses Ziel wurde erreicht; die Reinigung hat zur Konsolidierung des Haushalts beigetragen. Allerdings leidet darunter die Qualität der Reinigung; sie nahm sukzessive ab, was im 2. Halbjahr 2016 zu massiven Problemen führte.

Intensive Kontrollen, auch unter Einschaltung eines Beratungsbüros, Abzüge an den Reinigungsentgelten und weitere Maßnahmen brachten bessere Ergebnisse bei der Reinigung. Allerdings geht das nur unter dem fast vollständigen Einsatz des Abteilungsleiters für diese Aufgaben – ein nicht länger tragbarer Zustand.

Eine Projektgruppe Reinigung wurde eingesetzt, um vor der anstehenden neuen europaweiten Ausschreibung das Thema nochmals komplett zu überprüfen und nach zukunftsfähigen Lösungen für die Reinigung der städtischen Gebäude zu suchen. Ein wesentlicher Punkt war die Untersuchung, ob anstelle der Fremdreinigung eine Eigenreinigung aufgebaut werden soll. In dieser Frage wurde die Projektgruppe durch ein Gutachten der FACILITY CONSULTANTS GmbH – siehe Anlage - unterstützt, in dem der Aufbau und die Kosten einer Eigenreinigung und ein Kostenvergleich zur Fremdreinigung dargestellt sind.

### **2. Zusammenfassung des Gutachtens**

#### **2.1 Kosten einer Eigenreinigung**

Grundlage ist der jährliche Reinigungsbedarf, der sich aus der Grundfläche, der Reinigungshäufigkeit und den Leistungswerten ermittelt. Zum Ansatz kamen Leistungswerte, die bei der Eigenreinigung üblich sind, und die dem Reinigungspersonal einen ausreichenden Zeitanatz gibt, um die Flächen ordnungsgemäß zu reinigen (siehe Ziffer 7 in der Anlage). Daraus ergibt sich ein jährlicher Bedarf von gerundet 45.500 Stunden. Erfasst ist dabei nur die Unterhaltsreinigung in den städtischen Gebäuden (ohne öffentliche WC's), nicht die Grund-, Sonder- und Glasreinigungen. Diese Stunden sind je nach Reinigungszeitfenster und Anstellungsart der Reinigungskräfte auf einen zu bestimmenden Mitarbeiterpool zu verteilen.

Für eine Vollzeitreinigungskraft sind jährlich 1.492 produktive Stunden anzusetzen (KGST4 / 2013). Somit sind, unter Verwendung dieses Stundenumfanges, zur Erbringung der Unterhaltsreinigung 30,5 Vollzeitstellen erforderlich; 45.500 Reinigungsstunden pro Jahr / 1492 h je Vollzeitstelle = 30,5 Vollzeitstellen.

Bei eigenem Reinigungspersonal würde es wohl auch Vollzeitkräfte geben, aber die Anstellungen von Reinigungskräften erfolgt überwiegend in Teilzeitbeschäftigungen, zum Teil ab 20 v.H. Für die Ermittlung der Anzahl der Reinigungskräfte wurde ein Beschäftigungsgrad im Mittel von 50 v. H. angesetzt, was 61 Reinigungskräfte ergibt. Um diesen Personalstamm betreuen zu kön-

nen, sind 1,5 Vollzeitstellen für Vorarbeiter anzusetzen. Diese Aufgabe sollte auf drei Personen verteilt werden, die jeweils 50% operativ in der Unterhaltsreinigung tätig sind und mit 50% Leitungsaufgaben übernehmen.

Für die Leitung der Reinigungsabteilung ist eine Stelle zu schaffen.

Die Kosten für die Reinigungskräfte mit 29 Vollzeitstellen (1,5 Stellen decken die Vorarbeiter ab) betragen pro Jahr 53.750 € je Stelle	1.558.750 €.
Die drei Vollzeitstellen Vorarbeiter/Vorarbeiterinnen kosten 65.325 € je Stelle im Jahr	195.975 €
Die Abteilungsleitung wird gemäß ihren Aufgaben nach TVÖD E9 einzustufen sein; dies bringt jährliche Kosten in Höhe von In den Kostenansätzen sind enthalten Materialkosten, die als Arbeitsplatzkosten gelten (mindestens 10 % der Personalkosten nach Angaben KGST 16/2015).	76.180 €.
Für die indirekten Materialkosten - Fuhrparkkosten und Qualifizierungsmaßnahmen - wurden pro Jahr angesetzt	14.000 €.

Nicht angesetzt wurden

- Kosten für Büroräume, Sozialräume, Gefahrstofflager, die Verwaltung und Betreuung des Personals
- Anschub-, Anlaufkosten für die Eigenreinigung; sie konnten nicht objektiv geschätzt werden.

Kostenart	Kosten pro Jahr
Arbeitsplatzkosten operative Kräfte	1.558.750 €
Vorarbeiter/Vorarbeiterinnen	195.975 €
Abteilungsleitung	76.180 €
Indirekte Materialkosten	14.000 €
<b>Summe</b>	<b>1.844.905 €</b>
<b>gerundet</b>	<b>1.845.000 €</b>

## 2.2 Kosten der Fremdreinigung

Für den wirtschaftlichen Vergleich zwischen Eigen- und Fremdreinigung sind die Kosten der Fremdreinigung mit den Ziffer 7.1 der Anlage aufgeführten Leistungswerten ermittelt worden. Es wurde ein Stundenverrechnungssatz in Höhe von netto 17,90€, brutto 21,30€ (aus dem Ausschreibungspool der Facility Consultants GmbH für das Leistungsjahr 2017) angesetzt. Die aktuellen Stundenverrechnungssätze der von der Stadt Ravensburg beauftragten Reinigungsfirmen sind niedriger. Somit ergibt sich ein Jahresbetrag von gerundet 827.800 € brutto. Gibt man der Fremdfirma die gleiche Stundenzahl wie der Eigenreinigung, müsste man mit 969.000 € rechnen.

Die Ausgaben für die Unterhaltsreinigung, wie in 2.1. beschrieben, betragen zum Vergleich

im Jahr 2015	gerundet 810.000 €
im Jahr 2016	gerundet 825.000 €.

Neben den Kosten der Fremdreinigung wurde eine zusätzliche Stelle für das Reinigungsmanagement, mit der Eingruppierung analog der beschriebenen Stelle der Abteilungsleitung bei der Eigenreinigung, einkalkuliert – jährliche Kosten 76.180 €.

Kostenart	Kosten pro Jahr	
	Niedrige Stundenzahl	Erhöhte Stundenzahl
Kosten der Fremdreinigung	827.800 €	969.000 €
Kosten für neue Stelle Reinigungsmanagement	76.180 €	76.180 €
<b>Summe</b>	<b>903.980 €</b>	<b>1.045.180 €</b>
<b>gerundet</b>	<b>904.000 €</b>	<b>1.045.000 €</b>

### 2.3 Kostenvergleich Fremd- / Eigenreinigung

Art der Reinigung	Kosten pro Jahr
<b>Kosten Eigenreinigung</b>	<b>1.845.000 €</b>
<b>Kosten Fremdreinigung</b>	<b>904.000 €</b>

Die Kosten für die Eigenreinigung sind doppelt so hoch wie bei der Fremdreinigung. Selbst bei einem erhöhten Stundenansatz für die Fremdreinigung würden die jährlichen Mehrkosten bei rund 800.000 € liegen.

### 2.4 Nichtmonetärer Vergleich

Neben der finanziellen Betrachtung sind bei der Entscheidung über eine mögliche Umstellung auf Eigenreinigung auch nicht monetäre Punkte zu werten. Die Vor- und Nachteile sind in der Anlage in Ziffer 5.4 dargestellt. Diese Wertung kann als in etwa ausgeglichen bezeichnet werden.

### 2.5 Vorschlag der Projektgruppe Reinigung

Die Projektgruppe Reinigung empfiehlt:

- die Fremdreinigung in der Unterhaltsreinigung bei zu behalten,
- beim Amt für Architektur und Gebäudemanagement eine Stelle für das Reinigungsmanagement zu schaffen.

Die bei einer Umstellung auf die Eigenreinigung entstehende Kostensteigerung um rund 100 % steht in keiner Relation zu einer theoretisch hierdurch möglichen Steigerung der Qualität. Die Fremdvergabe der Unterhaltsreinigung bietet für den mittelfristigen Planungszeitraum von vier bis von fünf Jahren nahezu vollständige Kostensicherheit.

Das Personalrisiko liegt beim Unternehmer, allerdings kann das Fehlen von Personal auch bei diesen Leistungsstörungen in der Reinigung bedeuten. Doch dies und die bisherigen Qualitätsmängel sollten durch die Anpassung der Ausschreibungsunterlagen und die Einführung einer engmaschigen Steuerung der Dienstleister durch die eine Stelle Reinigungsmanagement beseitigt werden können. Es ist auch bei einer Ausschreibung der Reinigungsleistung ein vergleichbares Ergebnis bei der Qualität möglich, allerdings unter wesentlich geringerer finanzieller Belastung als bei einer Umstellung auf die Eigenreinigung.

### **3. Stelle für das Reinigungsmanagement beim Amt für Architektur und Gebäudemanagement**

Die Aufgaben dieser Stelle umfassen insbesondere:

- Ausschreibung und Vergabe von Reinigungs- und Hygienesdienstleistungen inkl. Fensterreinigung und Grundreinigungen,
- Fortschreibung der Reinigungsunterlagen, wie z.B. Leistungsverzeichnisse und Reinigungsplänen,
- Steuerung der Dienstleister u.a. durch Reinigungsaudits, laufende Betreuung,
- Kontrolle / Überwachung / Abnahme der Leistungen der beauftragten Unternehmen,
- Ausschreibung und Vergabe sowie Betreuung von Winterdienstleistung in Folge der Eigentumsverpflichtung,
- Ausschreibung und Vergabe Verbrauchsmaterial, Schmutzfangmatten usw.,
- Kaufmännische Abwicklung von Dienstleistungen,
- Ansprechperson für alle Nutzer.

Diese vielfältigen, für die Nachhaltigkeit und Substanzwahrung, wichtigen Aufgaben der Dienstleistersteuerung (siehe Punkt 4. Zukünftige Qualitätssicherung) bedingen diese Stelle. Die bisher für das Reinigungsmanagement bewilligten Stellenanteile von 30% (Teilzeit) reichen nur für die anteilige kaufmännische Abwicklung der einzelnen Dienstleistungen. Alles andere bleibt beim Abteilungsleiter Gebäudebetrieb hängen, der jedoch eine Vielzahl anderer Aufgaben (Steuerungsfunktion) hat.

Erwartet wird vom Stelleninhaber / der Stelleninhaberin die Ausbildung zum Reinigungsmeister, Hauswirtschaftsmeister oder eine vergleichbare berufliche Qualifikation.

### **4. Zukünftige Qualitätssicherung**

Um die Qualität zu verbessern bzw. Qualitätssicherung gewährleisten zu können, müssen die Ausschreibungsunterlagen angepasst werden. Die Leistungen sind, in Abstimmung mit den Nutzern, noch eindeutiger und umfassender zu beschreiben. Es müssen z. B. feste Vorgaben für Turnusarbeiten gemacht, die Reinigungshäufigkeit der verschiedenen Reviere überprüft und gegebenenfalls neu festgelegt werden. Ziel ist von der reinen ergebnisorientierten Reinigung wegzukommen.

Ein weiterer, wichtiger Aspekt ist das Thema Aufsichtspersonal beim Dienstleister. Wichtig ist, dass die Dienstleister geeignetes Aufsichtspersonal - Objektleiter in Ravensburg und festen Vorarbeitern in den größeren Objekten - vor Ort haben. Das ist, soweit möglich, vertraglich abzusichern.

Die Erfahrung des letzten Jahres haben gezeigt, dass die Reinigungsdienstleister u. a. mit den nachstehenden Maßnahmen besser gesteuert werden können und müssen. Dann werden auch langfristig vertretbare Leistungen abgeliefert.

- Durchführung von regelmäßigen Besprechungen zur Leistungserbringung je Dienstleister alle 2 Wochen (Regel-JF).
- Verbesserung diverser Unterlagen wie Revierpläne usw. als Grundlage.

- Jährlich stattfindende Reinigungsaudits.
- Intensive, laufende Kontrollen durch das städtische Reinigungsmanagement.
- Einforderung von vertraglich vereinbarten Reinigungszeiten (keine reine ergebnisorientierte Reinigung), sowie der Schaffung eines geeigneten Zeiterfassungssystems.
- Durchführung von wöchentlichen Sichtkontrollen in Bezug auf das Reinigungsergebnis (stichprobenartig) durch die Hausmeister.
- Durchführung von monatlichen Sichtkontrollen (stichprobenartig) durch das städtische Reinigungsmanagement.
- Durchführung von halbjährlichen Ergebniskontrollen mittels UV-Stempel durch das städtische Reinigungsmanagement.
- Vertragsstrafen vereinfachen und durchsetzen.

Zur Beratung über die Ausschreibungsunterlagen im Februar 2018 werden die vertraglich zu regelnden Punkte für die Qualitätssicherung im Einzelnen aufgezeigt.

## 5. Zeitschiene

bis Ende Februar 2018	Abstimmung mit Nutzer zur Vorbereitung der Ausschreibungsunterlagen
März 2018	Ausschreibungsmodalitäten: Beratung und Entscheidung in den Gremien
ab April 2018	Ausschreibung der Reinigungsdienstleistung
bis Ende August 2018	Durchführung des europaweiten Ausschreibungsverfahrens
ab Anfang 2019	Übergang der Reinigungsdienstleistungen auf neue Auftragnehmer; verteilt auf mehrere Übergangstermine

## 6. Kosten und Finanzierung:

Laufende Kosten (u. a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartende Einnahmen)	
Personalkosten, rund	76.000 €
Reinigungskosten, abhängig von Ausschreibung, rund	830.000 €
zusätzliche Personalkosten für Reinigungsmanagement	75.000 €

Mittelbereitstellung im Haushalt	
Verwaltungshaushalt:	Fipo: 1.xxxx. 5430.000
und	Fipo: 1.6010.4xxx.xxx

### Anlagen:

Analyse / Kostenvergleich von Fremdreinigung ./ Eigenreinigung der FACILITY CONSULTANTS GmbH