

**BU Nr. 107/2017****Künftige Ausrichtung der Gebäudereinigung**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Verwaltungsausschuss	22.06.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	06.07.2017	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Entwicklung in der Gebäudereinigung.
2. Bei Ausscheiden von Reinigungskräften oder zusätzlichem Bedarf wird die Gebäudereinigung künftig grundsätzlich extern vergeben. Eigenes Personal wird ansonsten nur noch für Bereiche eingesetzt, bei denen sachliche Gründe dies rechtfertigen.
3. Der Gemeinderat stimmt dem geplanten Vorgehen für die Ausschreibung der Gebäudereinigungsleistung 2019 bis 2022 zu.

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten EUR

Planbetrag Haushaltsplan EUR:

Haushaltsstelle: 1.XXXX.542000

Haushaltsplan Seite:

davon noch verfügbar EUR:

Über-/außerplanmäßige Ausgabe:

Deckungsvorschlag:

**Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:**

Es ist kein Bezug zum Kursbuch gegeben.

**Verfasser:**

26.05.2017, Hauptamt, Carmen Salomon / Monika Roller / Jan Beck

**Mitzeichnung:**

Fachbereich

Person

Datum

Oberbürgermeister

Scharmman, Michael

29.05.2017

Hauptamt

Beck, Jan

26.05.2017



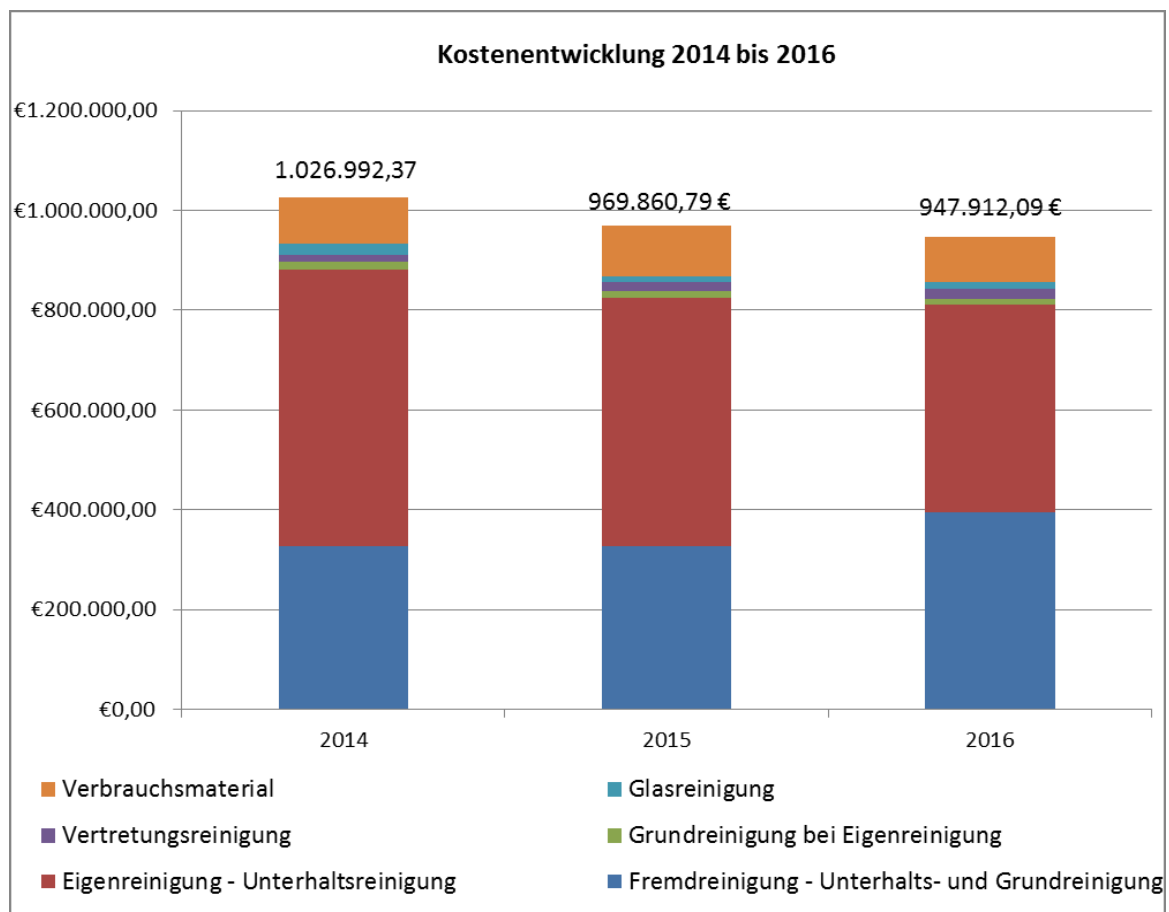
## Sachverhalt:

### Entwicklung der Kosten und der Reinigungsqualität seit 2015

2014 wurde mit Hilfe einer externen Fachberaterin die Fremdreinigung bei der Stadt Weinstadt erstmals europaweit ausgeschrieben und zwar für den Zeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2018. Als Zuschlagskriterien wurden der Preis und die Reinigungszeit im Objekt gewählt. Ziel der Ausschreibung war es, einerseits dem Vergaberecht zu entsprechen und andererseits die Kosten für die Fremdreinigung zu senken.

2015 wurde außerdem eine neue Stelle zur Koordination der Gebäudereinigung geschaffen, diese wurde zum 01.06.2015 mit einer Fachkraft besetzt, damit ging auch das Aufgabengebiet vom Personal-, Sport- und Bäderamt auf das Hauptamt über. Ziel der neuen Stelle war und ist es, die geforderte Qualität sowohl in der Fremd- als auch in der Eigenreinigung zu gewährleisten. Die Einhaltung der Qualität erfordert insbesondere bei fremdgereinigten Objekten eine regelmäßige Kontrolle vor Ort.

Das Ziel der Kosteneinsparung konnte durch die Ausschreibung erfüllt werden. Obwohl im Jahresverlauf zusätzliche Objekte wie beispielsweise die Strümpfelbacher Halle, das Württemberg-Haus Beutelsbach oder der Erweiterungsbau der Stadtwerke in die Gebäudereinigung aufgenommen wurden, ergibt die Kostenentwicklung von 2014 auf 2015 eine Reduzierung von rund 57.000 Euro (sämtliche Kosten der Fremd- und Eigenreinigung aufsummiert). Einsparungen konnten dabei vor allem im Bereich der Grundreinigung und der Glasreinigung erzielt werden. 2016 konnten weitere Einsparungen in Höhe von rund 22.000 Euro erzielt werden. Das größte Einsparpotential lag dabei in der Umstellung von Eigen- auf Fremdreinigung. Dies lässt sich auf die natürliche Fluktuation wie Berentungen zurückführen.



In der obigen Darstellung nicht enthalten sind die Personalkosten für die Koordination der Gebäudereinigung (EG 9 TVÖD) mit einem Arbeitgeberaufwand von rund 79.000 Euro pro Jahr seit Juni 2015. Ebenso nicht berücksichtigt wurden jedoch freiwerdende Stellenkapazitäten beziehungsweise Personalkosten, die vorher im Personal-, Sport- und Bäderamt für entsprechende Teil-Aufgaben aufgewandt werden mussten.

Hinsichtlich der Qualität muss festgehalten werden, dass die Reinigungsqualität der Unterhaltsreinigung im Vergleich zur Situation vor der Ausschreibung in vielen Bereichen gestiegen ist, in manchen Bereichen jedoch noch nicht unseren Anforderungen entspricht. In einzelnen Einrichtungen ist die Reinigungsqualität auf Basis der aktuellen Ausschreibung nicht akzeptabel. Ursächlich hierfür sind insbesondere die von den Firmen in der Ausschreibung angegebenen zu geringen Zeiten, mit denen die geforderte Qualität nicht erreicht werden kann.

In der Eigenreinigung haben sich seit 2015 deutliche Veränderungen ergeben. So sind bei der Stadt aktuell rund 25 Eigenreinigungskräfte beschäftigt, Mitte 2014 waren es noch rund 40 Reinigungskräfte. Außerdem findet in diesem Bereich derzeit ein sukzessiver Prozess der Standardisierung statt. So wurde der Bestand an Reinigungsmittel überprüft und sowohl die Art als auch die Auswahl optimiert. Bei den Reinigungsmaterialien wurde auf Textilien umgestellt, die mit weniger körperlichem Aufwand zu einem guten Reinigungsergebnis führen. Darüber hinaus wurde das 4-Farb-System als Hygienestandard stadtweit eingeführt. Außerdem wurde begonnen die Reinigungstechnik in der Eigenreinigung zu optimieren. Dies erfolgte insbesondere durch Schulungen der Reinigungskräfte. Durch diese Optimierungsmaßnahmen wird es möglich sein, die Qualität in der Eigenreinigung zu erhöhen und diese gleichzeitig effizienter zu gestalten, sodass der zeitliche Aufwand für die Reinigung eines Objekts künftig teilweise reduziert werden kann.

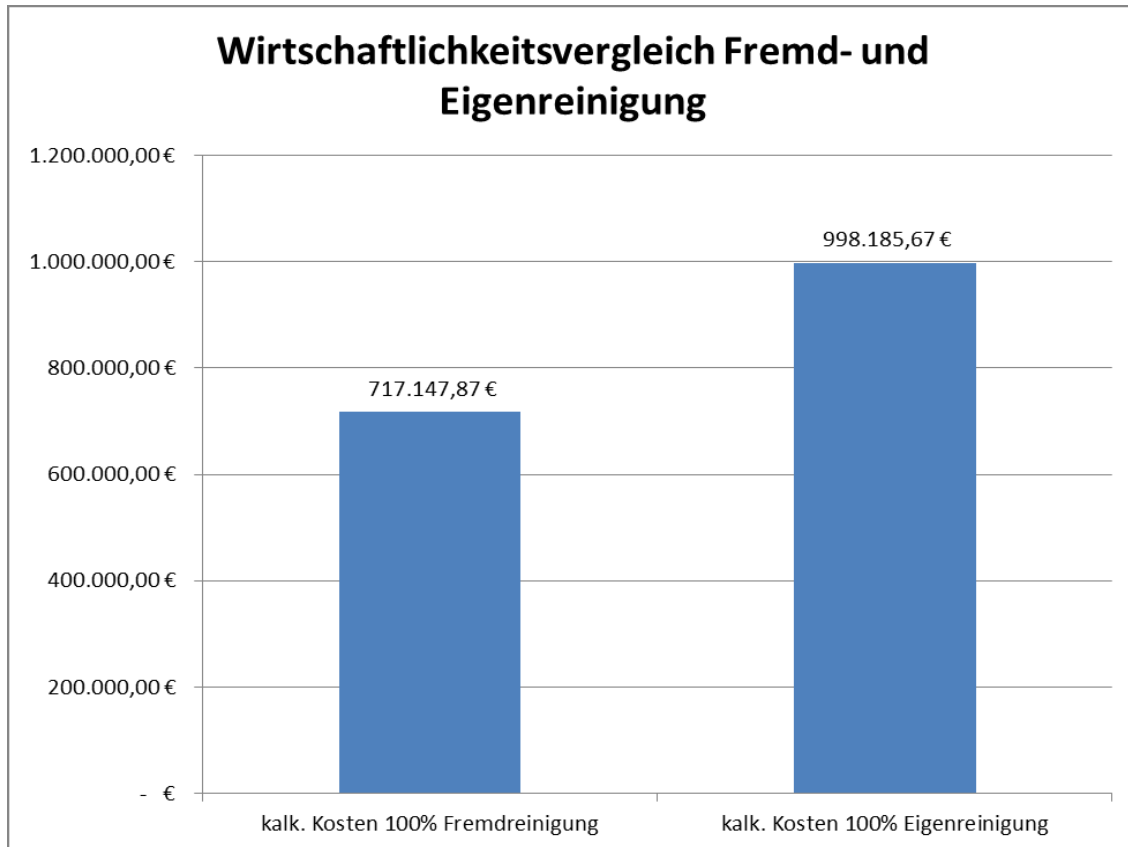
Ein weiterer Punkt, durch den die Eigenreinigung effizienter gestaltet werden kann, ist die organisatorische Zuordnung der Reinigungskräfte. Bis Mai 2017 waren die Reinigungskräfte für die Reinigung eines Objektes immer dem jeweiligen Fachamt unterstellt. Dies führte in der Regel dazu, dass eine Reinigungskraft verschiedene Vorgesetzte mit verschiedenen Anforderungen hatte. Außerdem war dadurch ein hoher Abstimmungsaufwand zwischen den Beteiligten erforderlich, beispielsweise bei der Urlaubsplanung. Seit Juni 2017 sind die Reinigungskräfte nun der Koordinatorin für Gebäudereinigung im Hauptamt zugeordnet. Der Ansprechpartner für die tägliche Arbeit ist der jeweilige Hausmeister vor Ort (bzw. Ansprechpartner in der Einrichtung). Durch die einheitliche Zuordnung kann der Abstimmungsaufwand deutlich reduziert werden. Außerdem können so Maßnahmen zur Standardisierung und Optimierung der Eigenreinigung und Änderungen in der Revierzuordnung direkt und mit Weisungsbefugnis umgesetzt werden.

### Grundsatzentscheidung Eigen- oder Fremdreinigung

Bei der weiteren Ausrichtung in der Gebäudereinigung stellt sich die Frage, ob Reinigungsleistungen in erster Linie an Fremdfirmen vergeben werden sollen oder städtische Reinigungskräfte die Reinigung übernehmen sollen.

Die städtischen Reinigungskräfte sind in der Entgeltgruppe 2 eingruppiert. Es gibt mittlerweile grundsätzlich die Möglichkeit, Reinigungskräfte in der Entgeltgruppe 1 einzugruppieren. Unter diese Entgeltgruppe fallen aber nur einfachste Tätigkeiten. Durch die Vielfältigkeit der Räumlichkeiten und auch der Notwendigkeit, den eigenen Ablauf selbst zu organisieren, da es bei der Stadt keine Vorarbeiter gibt, findet die Entgeltgruppe 1 bei uns keine Anwendung.

Beim Vergleich von Fremd- und Eigenreinigung wurde unterstellt, dass die Reinigung zu 100 Prozent in Fremd- beziehungsweise Eigenreinigung erfolgt. Aktuell ist die Aufteilung in etwa hälftig. Außerdem wurde den Reinigungskräften in der Fremd- und Eigenreinigung rechnerisch die gleiche Zeit für dasselbe Objekt zur Verfügung gestellt. Für die Eigenreinigung wurden außerdem die durchschnittlichen Kosten für Reinigungsmittel je m<sup>2</sup> einbezogen.



Der Vergleich ergibt, dass die Fremdreinigung in der Regel deutlich günstiger ist als die Eigenreinigung. Daher soll im Rahmen der natürlichen Fluktuation künftig die Eigenreinigung grundsätzlich durch Fremdreinigung ersetzt werden. Es gibt jedoch Bereiche, bei denen darüber hinaus andere Aspekte berücksichtigt werden müssen. So gibt es beispielsweise im Bereich der Sport- und Veranstaltungshallen regelmäßig die Notwendigkeit, flexibel zu reagieren und die Reinigung an die Belegungen anzupassen. In solchen Fällen ist der Einsatz einer Eigenreinigungskraft von Vorteil, da diese von der Koordinatorin für die Gebäudereinigung direkt angewiesen und eingesetzt werden kann. Eigenes Personal soll daher auch weiterhin für Bereiche eingesetzt werden, bei denen sachliche Gründe dies rechtfertigen. So sollen auch langfristig 10 bis 15 Objekte durch städtische Reinigungskräfte betreut werden.

#### Grundlagen der Ausschreibung 2019 - 2022

2018 muss die Gebäudereinigung für die Stadt Weinstadt wieder europaweit ausgeschrieben werden. Aufgrund der Erfahrungen aus der vergangenen Ausschreibung sollen bei der nun folgenden Ausschreibung einige Änderungen vorgenommen werden, um den angesprochenen Mängeln in der Qualität entgegenzuwirken.

- Der Preis und die Zeit im Objekt werden weiterhin Zuschlagskriterien sein. Bei der vergangenen Ausschreibung wurde der Preis mit 60 Prozent etwas stärker gewichtet als die Zeit im Objekt. Ob die Gewichtung der Kriterien bei der kommenden

Ausschreibung angepasst wird, möchte die Verwaltung erst im Zuge der konkreten Vorbereitung der Ausschreibung festlegen.

- Es sollen mehr Lose gebildet werden, um kleineren Unternehmen eine Teilnahme an der Ausschreibung zu ermöglichen und eine bessere Betreuung der Objekte durch die Reinigungsfirma zu erzielen.
- Bisher wurden Objektgruppen für Kindertageseinrichtungen, Schulen und die übrigen städtischen Gebäude gebildet. Da hinsichtlich Gebäudealter, Größe und barrierefreiem Zugang auch innerhalb dieser Objektgruppen große Unterschiede gegeben sind, die zum Teil große Auswirkungen auf die Gebäudereinigung haben, sollen die Reinigungsfirmen stattdessen für jedes Objekt ein individuell kalkuliertes Angebot abgeben. Dadurch können die individuellen Gegebenheiten, beispielsweise auch die Möglichkeiten hinsichtlich der Technisierung, bei der Kalkulation berücksichtigt werden.
- Vor der Einreichungsfrist soll zudem eine Besichtigung jedes Objekts verpflichtend stattfinden. Eine Teilnahme an der Ausschreibung soll nur für die Firmen möglich sein, die an der Besichtigung teilgenommen haben. So soll sichergestellt werden, dass sich die Reinigungsfirmen bei der Angebotsabgabe über die Bedingungen in den Objekten bewusst sind und ausreichend Zeit zur Verfügung gestellt werden kann, um das geforderte Leistungsverzeichnis zu erfüllen.
- Für die Prüfung der eingegangenen Angebote wird intern für jedes Objekt ein Durchschnittswert festgelegt, bei dem eine Reinigung in der geforderten Qualität im Regelfall erfolgen kann. Bei deutlichen Abweichungen wird eine Erklärung der Unternehmen verlangt, um sicherzustellen, dass die Qualitätsvorgaben dennoch erfüllt werden können.