



Schwäbisch Gmünd, 09.01.2017
Gemeinderatsdrucksache Nr. 004/2017

Vorlage an

Verwaltungsausschuss
zur Unterrichtung
- öffentlich -

Bericht über die Fremdvergabe bzw. Eigenbesorgung im Bereich Gebäudereinigung der städtischen Gebäude

Anlage

Anlage 1 Tätigkeitsverzeichnis

Sachverhalt

A. Ausgangslage

Nichtaushaltswirksamer Antrag der Fraktion DIE LINKE zum Haushaltsentwurf 2016, ein Konzept zur schrittweisen Zurücknahme der Fremdvergabe in dem Bereich Reinigung vorzulegen und Zusage der Verwaltung in der Gemeinderatssitzung am 27.07.2016 einen ausführlichen Bericht über die derzeitige Steuerung der Gebäudereinigung vorzustellen.

B. Grundsätze zur Organisation der Gebäudereinigung

Einleitend werden die Grundsätze hervorgehoben, nach denen die Gebäudereinigung in den städtischen Liegenschaften derzeit organisiert und durchgeführt wird:

1. Beschluss des Gemeinderats entsprechend der Gemeinderatsdrucksache Nr. 249/2000 in der Sitzung vom 26.07.2000.

Im Rahmen der natürlichen Fluktuation wird die Verwaltung in Zukunft bei jeder freiwerdenden Personalstelle im Bereich Gebäudereinigung prüfen oder prüfen lassen, ob durch eine Fremdvergabe der Reinigungsarbeiten ein günstigeres Ergebnis erzielt werden kann. Es ist darauf zu achten, dass bisherige Personalkosten nicht nur in Sachkosten umgewandelt werden, sondern dass tatsächliche Einsparungen stattfinden.



2. Entsprechend der Agenda für eine nachhaltige Stadtentwicklung „Gmünd 2020“

Bsp. Handlungsfeld Finanzen und Verwaltung:

Leitziel 2: Durch Überprüfung von Strukturen, Aufgaben und Rationalisierungsmöglichkeiten eine effiziente und sparsame Verwaltung erreichen.

Leitziel 3: Nach dem Grundsatz der Subsidiarität kommunale Aufgaben an Dritte übertragen, etc.

Aus den Aufgaben und Projekten:

3. Alle Dienstleistungen der Stadt im Aufgabenumfang überprüfen und mögliche Rationalisierungsreserven durch strukturelle Synergien nutzen.

4. Städtische Aufgaben überprüfen mit dem Ziel, ob sie mit externen Partnern oder in Eigenregie effizienter erledigt werden können, etc.

Aus dem Handlungskatalog Handlungsfeld 6

Leitprojekte 6.2b.3: Standards prüfen

Leitprojekte 6.2b.4: Kostenbewusstsein schärfen

C. Systematik und Standards in der Gebäudereinigung der Stadt Schwäbisch Gmünd:

1. Erfassung und Definition der Flächen

Beispiel Kindergarten Degenfeld, Einteilung der Flächen und Berechnung der Eigenreinigung

Raumbuch		bitte ausfüllen							
Objektbezeichnung	Geschoß	Raumbezeichnung	Raumgruppe	Bodenbelag	Bodenfläche [m²]	Richtleistung [m²/h]	Reinigungstumus 2005	Reinigungshäufigkeit	Reinigungszeit wöchentlich [h/Woche] 2005
Kindergarten Degenfeld	EG	WC	Sanitärraum	Fliesen	15,83	55	w	5	1,4391
Kindergarten Degenfeld	EG	Eingangshalle	Flur	Teppich	27,60	160	w	5	0,8625
Kindergarten Degenfeld	EG	Küchenecke	Küche	Teppich	17,51	100	w	5	0,8757
Kindergarten Degenfeld	EG	Gruppenraum	Gruppenraum	Teppich	58,31	120	w	5	2,4295
Kindergarten Degenfeld	EG	Kleingruppenraum	Gruppenraum	PVC	22,28	120	w	5	0,9285
Kindergarten Degenfeld	EG	Spielhaus 2.Ebene	Gruppenraum	Teppich	5,46	90	w	5	0,3033
Kindergarten Degenfeld	EG	Büro	Verwaltungsraum	Teppich	11,87	160	w	5	0,3708
Kindergarten Degenfeld	EG	Materiallagerraum	Lager	Teppich	7,86	170	w	5	0,2312
Kindergarten Degenfeld	EG	Gang	Flur	Teppich	3,65	220	w	5	0,0829
Kindergarten Degenfeld	UG	Heizraum	Technikraum	Beton	20,89	200	j	4	0,0080
Kindergarten Degenfeld	UG	Keller	Lager	Beton	8,89	200	m	1	0,0103
Kindergarten Degenfeld	UG	Gang	Flur	Beton	3,00	200	m	1	0,0035
Kindergarten Degenfeld	UG	Lageraum Putzmittel	Lager	Beton	4,73	200	m	1	0,0055
Kindergarten Degenfeld	UG	Treppe	Treppe	Beton	2,08	140	m	1	0,0034
Summen:					209,96				7,55

2. Reinigungshäufigkeiten:

Mindestreinigungshäufigkeiten in den Gebäuden der Stadt Schwäbisch Gmünd seit 2005.

Sie entsprechen den Vorgaben aus der

DIN 77400, Reinigungsdienstleistungen Schulgebäude
Anforderungen an die Reinigung



Reinigungshäufigkeiten

A1	Klassenräume	2 x wöchentlich
A2	Fachräume, Labors, Werkräume, Technikräume, Sprachlabors	2 x wöchentlich
B	Schulkindergarten, Hort- und Speiseräume	5 x wöchentlich
C	Verwaltungs- und Büroräume, Lehrerzimmer, Besprechung/Konferenz	1 x wöchentlich
D	Lehrmittel- und Funktionsräume, Unterrichtsvorbereitung Lehrerbibliotheken	1 x wöchentlich
E	Kopierräume, Bürotechnik-, Papiertechnikräume	nach Bedarf
F	Verkehrsflächen EG	5 x wöchentlich
F	Verkehrsflächen UG und ab 1. OG	2,5 x wöchentlich
G	Schüleraufenthaltsräume, Pausenhallen, Schülerbibliotheken	5 x wöchentlich
H	Sanitärräume (Toiletten, Umkleide, Waschräume, Duschen)	5 x wöchentlich
J	Sozialräume, Speisesaal, Kantinen, Teeküchen	5 x wöchentlich
K1	Küchen zur Schülerversorgung	5 x wöchentlich
K2	Lehrküchen	5 x wöchentlich
L	Lager, Archive, Geräte, Fahrräder, Keller	1 x monatlich
M1	Sport- und Mehrzweckhallen	5 x wöchentlich
M2	Lehrschwimmhallen	5 x wöchentlich
N	Tribünen	nach Bedarf
O	Räume der Haustechnik	2 x jährlich



In Absprache mit dem verantwortlichen Gebäudenutzer (Bsp. Schulleiter) und dem Hausmeister werden **die erforderlichen Häufigkeiten** festgelegt. So wird ein auf jedes Gebäude zugeschnittenes Reinigungskonzept erstellt.

3. Reinigungstätigkeiten

Für jede Raumgruppe wurde ein Tätigkeitsverzeichnis erarbeitet, welches die einzelnen Arbeiten beschreibt.

Diese Tätigkeitsverzeichnisse gelten sowohl für die Eigenreinigung wie für die Fremdreinigung. Beispielhaft werden hier die wichtigsten Raumgruppen dargestellt:

(siehe Anlage 1)

D. Vergleich der Systeme Eigenreinigung und Fremdreinigung

1. Richtleistungen (Arbeitsleistung pro Zeiteinheit)

In der folgenden Übersicht werden empfohlene und angewandte Richtleistungen [m²/h] in den Raumgruppen dargestellt:

Raumgruppe	KGSt	Schwäbisch Gmünd Eigenreinigung	Empfehlung der RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e.V.	Fremdreinigung (Auswertung der jüngsten Ausschreibungen)
Büro	s. u.	150-170	160-230	200-350
Flure	s.u.	220-250	250-650	300-450
Sanitärräume	s.u.	50-70	60-120	70-120
Technikräume	s.u.	200	250-400	200-240
Archive/Lager	s.u.	200-220	250-400	200-260
Treppen	s.u.	120-140	130-200	120-260
Gruppenräume (KiGa)	100	110-130	100-200	130-150
Klassenzimmer	s.u.	210-230	180-350	250-300
Hallen Sportflächen	s.u.	400-600	300-900	500-1000

Die KGSt empfiehlt in ihrem aktuellsten Bericht über Richtleistungen (Bericht Nr. 3/1992) folgende Werte:

Bürogebäude	140m ² /h	
Schulen	160m ² /h	
Sporthallen	200m ² /h	ohne Automatenreinigung
	>280m ² /h	mit Automatenreinigung

Kindertagesstätten, Kindergärten	100m ² /h
-------------------------------------	----------------------



Die KGSt kalkuliert also die Gesamtfläche eines Gebäudetyps mit der entsprechenden Richtleistung ohne Unterscheidung der jeweiligen Raumgruppe. Dies führt in der Regel zu einer sehr unwirtschaftlichen Kalkulation.

Die für jeden Raum **erforderlichen Richtleistungen** werden durch das Reinigungsmanagement im Rahmen der Gebäudeaufnahme nach den Gegebenheiten im konkreten Objekt (Bodenbelag, Zustand, Überstellung, anfallende Verschmutzung, etc.) **im Rahmen der oben aufgeführten Werte** festgelegt.

Vergleich Richtleistungen Eigenreinigung-Fremdreinigung im günstigsten Fall

Raumgruppe	Eigenreinigung max. [m²/h]	Fremdreinigung min. [m²/h]	Leistungsvorteil Fremdreinigung [%]
Büro	170	200	17
Flure	250	300	20
Sanitärräume	70	70	0
Gruppenräume	130	130	0
Klassenzimmer	230	250	9
		Mittelwert:	9,2

Vergleich Richtleistungen Eigenreinigung-Fremdreinigung im durchschnittlichen Fall

Raumgruppe	Eigenreinigung [m²/h]	Fremdreinigung [m²/h]	Leistungsvorteil Fremdreinigung [%]
Büro	160	275	71
Flure	235	375	59
Sanitärräume	60	95	58
Gruppenräume	120	140	16
Klassenzimmer	220	275	25
		Mittelwert:	45,8



Fazit zur Reinigungsleistung:

Die Fremdreinigung leistet pro Stunde und bei Betrachtung eines gesamten Gebäudes mindestens 9%, durchschnittlich ca. 45 % mehr.

Hinweis:

Eine Anhebung der Richtleistungen für die Eigenreinigung bedarf der Mitbestimmung des Personalrates entsprechend § 75 Abs. 4 Nr. 14 und 17 Landespersonalvertretungsgesetz LPVG.

2. Vergleich Stundenverrechnungssätze (Kosten)

Eigenreinigung

Berechnung der Kosten für eine Reinigungsstunde am Beispiel einer Vollzeitkraft

Stand 21.12.2016

Grundlagen:

TVÖD

Die Reinigungskräfte werden nach Entgeltgruppe 2 bezahlt.

Das Durchschnittsalter der städtischen Reinigungskräfte beträgt aktuell 55,2 Jahre.

Es besteht überwiegend ein langjähriges Arbeitsverhältnis.

Daher sind die meisten Reinigungskräfte derzeit in Stufe 5

Lohngebundene Kosten	
Entgeltgruppe 2 Stufe 5	2 357,28 €
VWL	6,65 €
Arbeitgeberanteil SV	438,65 €
Arbeitgeberanteil ZVK	215,32 €
Summe pro Monat	3 017,90 €
Jahreslohn (12,8 x Monatslohn)	38.629,12 €
LOB (2% aus 12xMonatsgrundgehalt:12x 2.357,28€)	565,75 €
Summe pro Jahr	39.194,87 €
Arbeitstage einer Vollzeitkraft	
Arbeitstage Reinigungskräfte	251 Tage
Abzüglich Krankheitstage 2015 lt. Auswertung Hauptamt	24,7 Tage
Abzüglich Urlaubstage	30 Tage
Summe	196,3 Tage
Arbeitsstunden pro Tag:	
39 Stunden pro Woche / 5 Tage pro Woche	7,8 h



Jahresreinigungsstunden produktiv pro Vollzeitstelle:	
196,3 Arbeitstage x 7,8 Stunden pro Tag	1531,14 h
Umgelegte Personalkosten pro Produktivstunde	
Arbeitgebergesamtaufwand	39.194,87 €
Jahresproduktivstunden	1.531,14 h
Reine Lohnkosten pro Reinigungsstunde	25,60 €/h
Gesetzliche Unfallversicherung und Berufsgenossenschaft (2,50%)	0,64 €/h
Haftpflichtversicherung (0,60%)	0,15 €/h
Sachkosten	
Reinigungs- und Verbrauchsmaterial (5%)	1,28 €/h
Moppwäsche (2%)	0,51 €/h
Maschinen- u. Gerätekosten (5%)	1,28 €/h
Overheadkosten	
Verwaltung und Organisation (12%)	3,07 €/h
Gesamtkosten pro Reinigungsstunde	32,53 €/h

Die Anzahl der Kranktage entspricht dem Branchendurchschnitt und wird zusätzlich noch durch das relativ hohe Durchschnittsalter (55,2 Jahre) beeinflusst, vgl. auch Meldung der Gmünder Tagespost vom 30.11.2016:



Mehr als drei Wochen krankgeschrieben

Beschäftigte in der Gebäudereinigung fehlen nach einer neuen Studie am häufigsten im Job. Mit mehr als drei Wochen krankheitsbedingter Fehlzeit (23 Tage) stehen sie an der Spitze, teilte der BKK Dachverband mit. Foto: dpa



Fremdreinigung

Nachfolgend wird eine Musterkalkulation für eine gewerbliche Gebäudereinigungsstunde dargestellt, basierend auf dem Tariflohn der Lohngruppe 1, gültig bis 31.12.2016. (entspricht auch dem Stundensatz, den die Stadt Schwäbisch Gmünd derzeit durchschnittlich bezahlt).

Kalkulationsschema Stundenverrechnungssatz			
100 % sozialversicherungspflichtiges Personal			
Stand: 12.10.2016		Lohngruppe 1	
		%	Euro
1.00	Produktiver Stundenlohn	100,00	9,80
2.00	Lohngebundene Kosten		
2.10	Soziallöhne		
2.11	Gesetzliche Feiertage	5,00	0,49
2.12	Urlaubsentgelt	12,50	1,23
2.13	zusätzliches Urlaubsentgelt	-	-
2.14	Lohnfortzahlung im Krankheitsfall	5,00	0,49
2.15	Arbeitsfreistellung	0,42	0,04
	Zwischensumme Soziallöhne	22,92	2,25
2.20	Sozialversicherungsbeiträge auf Fertigungslohn u. Soziallöhne		
2.21	Krankenversicherung auf Produktivlohn	7,30	0,72
	Krankenversicherung auf Soziallöhne	7,30	0,16
2.22	Rentenversicherung auf Produktivlohn	9,35	0,92
	Rentenversicherung auf Soziallöhne	9,35	0,21
2.23	Arbeitslosenversicherung auf Produktivlohn	1,50	0,15
	Arbeitslosenversicherung auf Soziallöhne	1,50	0,03
2.24	Pflegeversicherung auf Produktivlohn	1,18	0,12
	Pflegeversicherung auf Soziallöhne	1,18	0,03
2.25	U2 Mutterschaftsaufwendungen auf Produktivlohn	0,38	0,04
	U2 Mutterschaftsaufwendungen auf Soziallöhne	0,38	0,01
2.30	gesetzliche Unfallversicherung	1,60	0,16
2.40	Insolvenzgeld	0,15	0,01
2.50	Schwerbehindertenabgabe	0,45	0,04
	Zwischensumme Lohnkosten inkl. Sozialabgaben	49,35	4,84
	Zusätzliche lohngebundene Kosten		
2.60	Haftpflichtversicherung	0,80	0,08
2.70	Sonstige Personalkosten	1,80	0,18
	Summe lohngebundene Kosten	51,95	5,09
3.00	Sonstige auftragsgebundene Kosten		
3.10	Aufsichtslohn Vorarbeiter inkl. Soziale Folgekosten für Aufsichtslohn	4,10	0,40
3.20	Fahrtkostenzuschuss	0,25	0,02

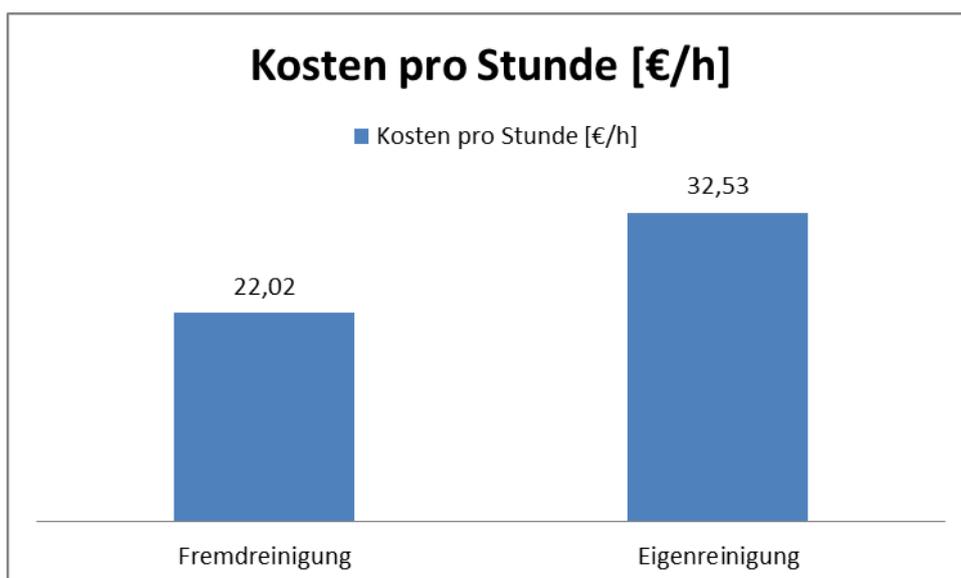


3.30	Fertigungsmaterial, Maschinen, Geräte, AfA usw.	7,30	0,72
3.40	Sondereinzelkosten	3,50	0,34
	Zwischensumme sonstige auftragsbezogene Kosten	15,15	1,48
4.00	Unternehmensbezogene Kosten		
4.11	Gehälter technische Angestellte inkl. Lohnfolgekosten	2,80	0,27
4.12	Gehälter kaufmännische Angestellte inkl. Lohnfolgekosten	2,40	0,24
4.20	Fuhrparkkosten	3,30	0,32
4.31	Fertigungshilfskosten Löhne Hilfsdienste, inkl. Lohnfolgekosten	2,00	0,20
4.32	sonstige Betriebskosten	2,80	0,27
4.40	sonstige Verwaltungskosten	2,90	0,28
4.50	Betriebsratskosten	-	-
4.60	sonstige Kosten (Verbandsbeiträge, Zertifizierung, usw.)	0,25	0,02
4.70	Gewerbesteuer	0,20	0,02
	Zwischensumme unternehmensbezogene Kosten	16,65	1,63
5.00	Selbstkosten	183,75	18,01
6.00	Risiko-/Gewinnaufschlag bezogen auf die Selbstkosten	5,00	0,49
7.00	Stundenverrechnungssatz (Summe 5.00 bis 7.00)	188,75	18,50
	Kalkulationszuschlag	88,75	

Der Stundenverrechnungssatz beträgt 18,50 € zzgl. MWSt.

Eine Stunde Fremdreinigung kostet inkl. MWSt. somit 22,02 €.

Vergleich Fremdreinigung / Eigenreinigung





Fazit zu Kosten pro Stunde:

Eine Stunde Fremdreinigung (22,02 €) ist um 32,31 % günstiger als eine Stunde Eigenreinigung (32,53 €).

E. Gebäudereinigungskosten bezogen auf Gebäudetypen und Flächen

exemplarisch dargestellt an städtischen Gebäuden mit 100 % Fremdreinigung, 100% Eigenreinigung und Gebäuden mit beiden Systemen:

Gebäudetyp	Reinigungssystem	Haushaltsstelle	Gebäudebezeichnung	Reinigungsfläche [m ²]	Arbeitgeber Gesamtaufwand Reinigungs-kräfte AGA 2015 [€]	Ausgaben HHSt ..5420 [€] in 2015	Gesamtausgaben in 2015 [€]	Gesamtausgaben pro m ² pro Jahr [€/m ²]
Verwaltung	überwiegend Eigenreinigung	0520	Bezirksämter	3112,3	32.697,07 €	13.049,83	45.746,90	14,70 €
Verwaltung	überwiegend Fremdreinigung	7750	Verwaltungsgebäude	9267,77	49.334,13 €	93.938,10	143.272,23	15,46 €
Feuerwehr	überwiegend Eigenreinigung	1300	Feuerlöschwesen	3190,14	28.860,00 €	8.162,31	37.022,31	11,61 €
Schule	100 % Fremdreinigung	2113	Grundschule Weiler	945,65		11.766,90	11.766,90	12,44 €
Schule	100 % Eigenreinigung	2114	Grundschule Großdeinbach	2196,96	30.946,87 €	1.482,32	32.429,19	14,76 €
Schule	überwiegend Fremdreinigung	2115	Scherr-Grundschule	756,2	494,36 €	9.273,46	9.767,82	12,92 €
Schule	überwiegend Eigenreinigung	2150	Rauchbeinschule	4846,02	60.127,39 €	14.575,56	74.702,95	15,42 €
Schule	überwiegend Eigenreinigung	2151	Stauferschule	5405,19	56.298,64 €	5.503,62	61.802,26	11,43 €
Schule	100 % Eigenreinigung	2152	Friedensschule	5935,65	96.325,91 €	6.585,03	102.910,94	17,34 €
Schule	überwiegend Eigenreinigung	2153	Mozartschule	4301,94	23.063,95 €	18.010,09	41.074,04	9,55 €
Schule	überwiegend Fremdreinigung	2154	Uhlandschule	5718,13	21.421,28 €	32.562,98	53.984,26	9,44 €
Schule	überwiegend Eigenreinigung	2210	Schiller-Realschule	4737,12	51.603,36 €	5.182,96	56.786,32	11,99 €
Schule	überwiegend Eigenreinigung	2211	Adalbert-Stifter-Realschule	7902,21	61.363,63 €	21.452,44	82.816,07	10,48 €
Schule	100 % Fremdreinigung	2310	Parlerymnasium	8471,79		57.046,46	57.046,46	6,73 €
Schule	überwiegend Fremdreinigung	2311	Hans-Baldung-Gymnasium	8187,34	19.220,55 €	66.796,45	86.017,00	10,51 €
Schule	überwiegend Eigenreinigung	2312	Scheffoldgymnasium	8763,27	65.000,44 €	35.677,36	100.677,80	11,49 €
KiGa	100 % Eigenreinigung	4643	KiGa Villa Holder	343,48	16.381,42 €	4.082,30	20.463,72	59,58 €
KiGa	100 % Fremdreinigung	4645	KiGa Rappelkiste	506,7		8.924,51	8.924,51	17,61 €
KiGa	100 % Fremdreinigung	4648	KiGa Wustenriet	300,08		14.372,91	14.372,91	47,90 €
KiGa	100 % Fremdreinigung	4650	KiGa Sternschnuppe	353,9		6.781,98	6.781,98	19,16 €
KiGa	100 % Eigenreinigung	4651	KiGa Sonnenschein	269,53	7.018,22 €	230,04	7.248,26	26,89 €
Halle	überwiegend Eigenreinigung	5620	Großsporthalle	6249,79	49.174,50 €	3.754,22	52.928,72	8,47 €
Halle	100 % Fremdreinigung	5621	5-fach Sporthalle, Unipark	3726,24		24.683,41	24.683,41	6,62 €
Halle	100 % Fremdreinigung	5629	Uhlandhalle	3292,46		26.013,79	26.013,79	7,90 €
Halle	100 % Eigenreinigung	5633	Gemeindehalle Rechberg	793,02	8.900,52 €	215,60	9.116,12	11,50 €
Halle	100 % Eigenreinigung	5634	Römersporthalle	1826,41	32.875,38 €	684,22	33.559,60	18,37 €
Halle	100 % Eigenreinigung	5637	Hans-Fein-Halle	2177,56	35.166,57 €	1.699,18	36.865,75	16,93 €



Aktuell wird die Reinigung von derzeit ca. 7.200 Räumen mit einer Gesamtfläche von ca. 194.000 m² organisiert.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass derzeit ca. 52 % der städtischen Gebäudeflächen durch städtische Reinigungskräfte gereinigt werden und ca. 48 % durch beauftragte Reinigungsfirmen.

F. Gesamtzahlen zu Personal- und Kostenentwicklung

	Kostenart	Jahr				
		2000	2001	2005	2013	2015
Eigenreinigung	Arbeitgebergesamtaufwand [€]	2.508.379	2.417.091	1.894.361	1.375.056	1.318.314
	Vollzeitstellenäquivalente lt. Arbeitsvertrag Stand jeweils 31.12.XX	91,95	n.v.	61,81	ca. 40	28,50
	Anzahl beschäftigte Personen mit festem Arbeitsvertrag, Stichtag jeweils 31.12.XX	199			76	56
	Anzahl Aushilfen	87			2	1
Fremdreinigung / Material	Ausgaben für Material, Dienstleistungen [€], Haushaltsstelle 542 ohne Winterdienst (Haushalt 0001 bis 9999 vom Haushalt AAA)	199.971	206.993	325.434,02	828.045,78€(-WD 16.000€)=812.045,78	919.609,95€(-WD 28.216,01€)=891.393,94
	Summe [€]	2.708.350	2.624.084	2.219.795	2.187.101	2.209.707
	Einsparung zum Basisjahr 2000 [€]		84.266	488.555	521.249	498.643



In Bezug auf die Gesamtkosten entfallen derzeit ca. 59 % auf die Eigenreinigung und ca. 41 % auf die Fremdreinigung und Materialeinkäufe.

G. Argumente Eigenreinigung / Fremdreinigung

Quellen:

- KGSt-Positionspapier Nr 4/2015 Wirtschaftlichkeitsvergleiche in der Gebäudereinigung
- KGSt-Bericht Nr. 1/2001 Neue Steuerung der Gebäudereinigung
- KGSt-Bericht Nr. 4/2016 Gebäudereinigung mit Kennzahlen steuern
- RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e.V. Empfehlung zur Ermittlung von Leistungszahlen in der Gebäudereinigung
- Studie zur Wirtschaftlichkeit der Fremdreinigung im Vergleich zur Eigenreinigung bei der Öffentlichen Hand am Beispiel der Kommunen im Auftrag des Bundesinnungsverbandes des Gebäudereiniger-Handwerks April 2014

Vorteile Eigenreinigung:

Flexibler in der Aufgabenerledigung, auf akute Bedürfnisse kann schneller eingegangen werden (lässt sich aber auch vertraglich regeln).

Individuelle Absprachen sind möglich, keine Verständigungsprobleme, da selbst ausgewähltes deutschsprachiges Personal (lässt sich auch vertraglich regeln).

Fester Personenstamm, keine Zeitverträge, keine Entlassungen des älteren Personals, keine Ausbeutung des Personals (durch lange Laufzeiten der Verträge wird sich dies auch einspielen).

Höhere Identifikation der Reinigungskräfte mit den Gebäuden sorgt dafür, dass weniger Beschwerden auftreten (höhere Nutzerzufriedenheit, bessere Qualität) (hängt auch mit der Vertragsdauer zusammen).

Nachteile Eigenreinigung:

Urlaubs- und Krankheitsvertretungen muss die Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd sicherstellen. Dies bedeutet einen hohen Organisationsaufwand in der Verwaltung und verursacht hohe Kosten durch die Beauftragung von Fremdfirmen.

Die Arbeitszeitkonten der Reinigungskräfte müssen regelmäßig gepflegt werden. Dies bedeutet einen hohen Zeitaufwand.

Regelmäßige Mitarbeiter-Vorgesetzten-Gespräche sind zu führen, darüber zeigt die Vergangenheit, dass viele Bedarfe für zeitintensive Personalgespräche aus den unterschiedlichsten Gründen bestehen.

Das bestehende Eigenreinigungspersonal ist örtlich und oft auch zeitlich nicht flexibel einsetzbar. Unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und Verwaltungs- und Schulreform muss zukünftig mit einer verringerten Nutzungsfläche gerechnet werden. Auf den sich somit reduzierenden Reinigungsumfang könnte auf Grund der bestehenden Arbeitsverträge nicht flexibel reagiert werden.

Regelmäßige Fortbildungen der Reinigungskräfte müssen organisiert werden.

Beschaffung der Reinigungsmaterialien und –chemie.



Investitionen in Reinigungsmaschinen und –geräte. Diese Geräte müssen auch gewartet und auf technisch neuem Stand gehalten werden.

Die Eigenreinigung kann nicht in allen Feldern der Gebäudereinigung eingesetzt werden. Selbst bei 100%iger Umstellung auf Eigenreinigung werden Glasreinigungen, Sonderreinigungen wie z.B. Bauschlussreinigungen und Vertretungsfälle weiterhin fremd zu vergeben sein.

Durchschnittlich höhere Ausfallzeiten in der kommunalen Eigenreinigung, unter anderem bedingt durch ein höheres Durchschnittsalter der Beschäftigten, erhöhen den Kostennachteil der Eigenreinigung beim Personalaufwand.

Da der öffentliche Dienst meist spätestens nach zwei Jahren unbefristet einstellt und sich i.d.R. nicht von Beschäftigten trennt, kann darin der Grund liegen, dass er meist mit niedrigeren Leistungswerten reinigt.

In allen städtischen Gebäuden, insbesondere in Schulen, Hallen, Kindergärten, usw. mussten die Reinigungszeiten betriebsbedingt deutlich in den Abendbereich verschoben werden. Dadurch sind diese Arbeitsplätze wesentlich unattraktiver geworden.

Auch die Zeitkorridore für die Reinigung werden ständig betriebsbedingt verkleinert, sodass die Gestaltung eines auskömmlichen und attraktiven Arbeitsplatzes immer schwieriger wird.

Vorteile Fremdreinigung:

In der Fremdvergabe reduziert sich die für Personalbetreuung benötigte Zeit erheblich. Sowohl die Hausmeister vor Ort als auch die Abteilungsleitung Reinigung haben pro Objekt nur noch die Objektleitung, die sich um alle Reinigungsbelange vor Ort kümmert, als Ansprechpartner.

Zeitintensive Materialbestellungen und deren Rechnungsbearbeitung reduzieren sich. Investitionen in Reinigungsmaschinen entfallen.

Durch Aufnahme eines Sonderkündigungsrechts bei vollständiger Aufgabe eines Gebäudes wie auch eine Anpassungsklausel bei geänderten Nutzungsanforderungen (beispielsweise auch die Reinigungszeitkorridore) in die Reinigungsverträge kann auf Veränderungen im Gebäudebestand reagiert werden.

Durch den Wegfall der gesamten zeitintensiven Personalbetreuung verringert sich der Overhead-Bereich (Fachamt, Personalbüro, Lohnrechnung etc).

Fremdfirmen steuern („unternehmensbezogene Kosten“) ihre Reinigungskräfte kostengünstiger als Kommunen.

Wenn bei der Eigenreinigung tarifkonform gezahlt wird, sind die Personalkosten höher als bei der Fremdreinigung.

Planungssicherheit: Durch Vergabe der Gebäudereinigungsleistungen wird langfristige Planungssicherheit für den kommunalen Haushalt erreicht.

Sanktionsmöglichkeiten: Die Kommune verfügt bei Fremdreinigung über wirksame Sanktionsmechanismen gegenüber den privaten Reinigungsunternehmen bei Nichterfüllung der vertraglich vereinbarten Leistungen.



Flexibilität: Ein wesentlicher Vorteil der Fremdreinigung liegt in der größeren Flexibilität für die Kommune. Durch begrenzte Vertragslaufzeiten und die vertragliche Vereinbarung von Zu- und Abbestellmöglichkeiten kann die Kommune die Reinigungsleistungen zeitnah einem veränderten Bedarf bzw. einer geänderten Haushaltssituation anpassen, was in der Eigenreinigung aufgrund des festen Personalbestandes praktisch ausgeschlossen ist.

Markt und Wettbewerb: Durch regelmäßige Neuausschreibungen stellen sich die Unternehmen des Gebäudereiniger-Handwerks im Gegensatz zur Eigenreinigung kontinuierlich dem Wettbewerb, was zu Effizienzsteigerungen führt. Die erzielten Optimierungseffekte kommen über die Ausschreibungen unmittelbar den Kommunen zugute.

Reinigungseffizienz: Die höhere Effizienz des privaten Gebäudereiniger-Handwerks erhöht den Kostenvorteil der Fremdreinigung erheblich.

Reinigungsqualität: Erfüllt ein externer Dienstleister nicht die vereinbarten Leistungen, reichen Sanktionsmöglichkeiten der Kommunen von Nachbesserungsansprüchen bei festgestellten Minderleistungen über Rechnungskürzungen bis hin zur Kündigung der Verträge.

Als Kompensationsmöglichkeit für Minderleistungen, d.h. einer Verfehlung der vertraglichen vereinbarten Reinigungsleistung oder -qualität, können beispielsweise Rechnungsabzüge vorgenommen werden, die mit Grad und Häufigkeit der Minderleistung ansteigend gestaltet werden. Auf diese Weise besteht für die externen Dienstleister ein hoher Anreiz, die im Vertrag festgelegten Leistungen in der entsprechenden Qualität zu erbringen.

Bei der Eigenreinigung fehlen derartige Sanktionsmöglichkeiten dagegen praktisch vollständig.

Soziale Absicherung: Für alle Mitarbeiter im Gebäudereiniger-Handwerk einschließlich der geringfügig Beschäftigten gelten staatlich kontrollierte Mindestlöhne und ein allgemeinverbindlicher Rahmentarifvertrag. Sämtliche übrigen Arbeitnehmerschutzgesetze finden ohnehin auf alle Beschäftigten Anwendung.

Insgesamt bietet die Fremdreinigung den Kommunen die Möglichkeit, die Gebäude-Reinigungsleistungen bei gleicher Qualität zu niedrigeren Kosten und mit besseren Steuerungsmöglichkeiten als bei der Eigenreinigung zu beziehen und durch die Umstellung von Eigen- auf Fremdreinigung eine Entlastung des kommunalen Haushalts zu erreichen.

Nachteile Fremdreinigung:

Verwaltungsaufwand durch Abnahme der Leistungen, Prüfen und Bearbeiten der Rechnungen.

Durchführung von Ausschreibungsverfahren.
Steuerungsgespräche mit den Firmen.

Mitunter Verständigungsprobleme (Sprache) mit Reinigungskräften.
Geringere Identifikation der Reinigungskräfte mit den Gebäuden.
Höhere Personalfuktuation.

Es wird vermutet, dass die Leistungswerte, die der Wettbewerb anbietet, kaum ein Arbeitsleben lang zu schaffen sind.

Anlage 1

Tätigkeitsverzeichnis für **Reinigungsgruppe H**
 Gruppenräume Kindergärten, Kindertagesstätten

Tätigkeit	Standardreinigungshäufigkeit (* Abweichungen siehe Raumbuch)			
	wöchentlich	Sicht- reinigung wöchentlich	monatlich	jährlich, gründliche Reinigung
Tische, Schreibtische, Ablagen soweit frei feucht reinigen	5			2
Türgriffe, Griffbereiche am Türblatt, Lichtschalter feucht reinigen	5			
Restmüll-, Altpapier-, Aktenmüllsammelner leeren und reinigen	5			
Tisch-, Wand-, Pendelleuchten bis 2,00 m reinigen	5			
Seifenspende auffüllen und reinigen	5			
Papierhandtuchspender auffüllen und reinigen	5			
Wasch-, Spül-, Ausgussbecken mit Armaturen reinigen	5			
Spritzbereich um Waschbecken feucht reinigen	5			
Entfernen von losen und haftenden Verschmutzungen auf dem Fußboden durch Feuchtwischen, ggf. 2-stufig Nasswischen	5			
Teppichboden absaugen (ggf. detachieren)	5			
Spielteppiche absaugen	5			
Stühle abstuhlen (Erzieherinnen stuhlen auf)	5			
Spiegel, Spiegelleuchte reinigen	5			
Möbiliar, Stühle, Bänke, Hocker, Tritte, Sessel inkl. Polster (ggf. Flecken entfernen) feucht reinigen	1			2
Innenglas reinigen (Türverglasungen, verglaste Wandbauteile)	1			2
Kleiderständer, Garderobe, Taschenwagen feucht reinigen	1			2
Fensterbänke, horizontale Fensterrahmenflächen bis 1,80 m feucht reinigen	1			
freie horizontale Flächen bis 1,80 m feucht reinigen	1			
Spielpolster u. Matten absaugen	1			
Hauseigene Telefone, Sprechanlagen feucht reinigen	1			
Spinnweben entfernen	1			
Bodenfläche unter Spielteppiche 2-stufig nasswischen	1			
Magnettafel-, Pinwandoberkante reinigen	1			
Schränke, Regale oben und aussen bis 1,80 m feucht reinigen	1	5		
Griffbereich der Türen feucht reinigen	1			
Notleuchten reinigen			1	
Sockelleistenoberkante reinigen			1	
Erstehilfebox, Wanduhr reinigen			1	
Türschilder, Vorhangstange reinigen			1	
Unterrichtstafel, Kartenständer reinigen			1	
Feuerlöscher, Kabelkanäle, Montageschienen reinigen			1	
Hängeleuchten reinigen			1	
Schalter reinigen		5	1	
Griffe von Möbiliar reinigen				4
Luftaus- und -einlässe reinigen				4
freie horizontale Flächen über 1,80 m reinigen				4
Trennwände reinigen		5		4
Steckdosen reinigen				4
Abwaschbare Wände reinigen				2
Kühlschrank außen		5		2
Schränke, Regale oben und aussen über 1,80 m reinigen				2
Türen mit Rahmen reinigen		5		2
Heizkörperoberseite reinigen		5		2
Wandstoßleistenoberkante reinigen		5		2
Wandstoßleisten, Bilderrahmen reinigen				2
Gestelle von Möbiliar reinigen				2
Heizkörper komplett reinigen				2
Sockel-, Wandpaneelleisten reinigen				2
Bodenführungsschienen von Fahrregalen reinigen				2
Fahrregale oben u. außen reinigen				2
Deckenleuchten inkl. Korpus reinigen				2
Gardinenstangen reinigen				1
Gardinen für die Reinigung ab- u. aufhängen				1

Tätigkeitsverzeichnis für **Reinigungsgruppe F**
 Klassenzimmer, Unterrichtsräume

Tätigkeit	Standardreinigungshäufigkeit (* Abweichungen siehe Raumbuch)			
	wöchentlich	Sicht- reinigung wöchentlich	monatlich	jährlich, gründliche Reinigung
Tische, Schreibtische, Ablagen soweit frei reinigen	2 (*)			2
Türgriffe, Griffbereiche am Türblatt, Lichtschalter feucht reinigen	2 (*)			
Restmüll-, Altpapier-, Aktenmüllsammelner leeren und reinigen	2 (*)			
Tisch-, Wand-, Pendelleuchten reinigen	2 (*)			
Seifenspender auffüllen und reinigen	2 (*)			
Papierhandtuchspender auffüllen und reinigen	2 (*)			
Entfernen von losen und haftenden Verschmutzungen auf dem Fußboden	2 (*)			
Teppichboden absaugen (ggf. detachieren)	2 (*)			
Hauseigene Telefone, Sprechanlagen reinigen	2 (*)			
Stühle abstuhlen	1			
Griffe von Mobiliar reinigen				2
Innenglas bis 1,80m reinigen (Türverglasungen, verglaste Wandbauteile)		1 2 (*)		2
Kreidelleiste der Unterrichtstafel reinigen	2 (*)			2
Unterrichtstafel, Kartenständer komplett reinigen				2
Wasch-, Spül-, Ausgussbecken mit Armaturen reinigen	2 (*)			
Fensterbank, horizontale Fensterrahmenflächen reinigen		1 2 (*)		
freie horizontale Flächen bis 1,80 m		1 2 (*)		
Spritzbereich um Waschbecken reinigen		1 2 (*)		
Fussboden 2-stufig nasswischen		1		
Spiegel, Spiegelleuchte reinigen		1		
Wandstoßleistenoberkante reinigen		1		
Wandhalterung der Abfallkörbe reinigen		1		
Spinnweben entfernen		1		
Magnettafel-, Pinwandoberkante reinigen		1		
Heizkörperoberseite reinigen		1		
Kleiderständer, Garderobe reinigen		1		
Computerbildschirm reinigen		1		
Computertastatur reinigen		1		
Computermaus feucht reinigen		1		
Kühlschrank außen		2 (*)	1	
Schränke, Regale oben und aussen bis 1,80 m reinigen		2 (*)	1	
Wandstoßleisten, Bilderrahmen, Glaseinlage reinigen		2 (*)	1	
Türschilder reinigen		2 (*)	1	
Schalter reinigen		2 (*)	1	
Notleuchten reinigen			1	
Feuerlöscher, Kabelkanäle, Montageschienen reinigen			1	
Cleanem/Polieren des Fussbodens				2
Mobiliar, Stühle, Bänke, Hocker, Tritte, Sessel inkl. Polster (ggf. Flecken entfernen) reinigen		2 (*)		2
Trennwände reinigen		2 (*)		2
Türen mit Rahmen reinigen		2 (*)		2
Abwaschbare Wände reinigen		2 (*)		2
freie horizontale Flächen über 1,80 m		2 (*)		2
Schränke, Regale oben und aussen über 1,80 m reinigen		2 (*)		2
Steckdosen reinigen		2 (*)		2
Sockelleistenoberkante reinigen				2
Luftaus- und -einlässe reinigen				2
Ersthilfekoffer, Wanduhr reinigen				2
Gestelle von Mobiliar reinigen				2
Bodenführungsschienen von Fahrregalen reinigen				2
Heizkörper komplett reinigen				2
Sockel-, Wandpaneelleisten reinigen				2
Polster absaugen				2
Schränke innen soweit frei				1
Gardinenstangen reinigen				1
Gardinen für die Reinigung ab- u. aufhängen				1

Tätigkeitsverzeichnis für **Reinigungsgruppe B**
 Sanitärräume, Waschräume, Duschräume,
 Wickelräume einschl. Vorräume, Küchen

Tätigkeit	Standardreinigungshäufigkeit (* Abweichungen siehe Raumbuch)			
	wöchentlich	Sicht- reinigung wöchentlich	monatlich	jährlich, gründliche Reinigung
Restmüll-, Altpapier-, Aktenmüllsammelr leeren und reinigen	5 (*)			
Türgriffe, Griffbereiche am Türblatt, Lichtschalter feucht reinigen	5 (*)			
Spinnweben entfernen	5 (*)			
Tisch-, Wand-, Pendelleuchten reinigen	5 (*)			
Tische, Schreibtische, Ablagen soweit frei reinigen	5 (*)			
Fensterbänke, horizontale Fensterrahmenflächen reinigen	5 (*)			
freie horizontale Flächen bis 1,80 m	5 (*)			
Duschkabine, Badewanne mit Ablage reinigen	5 (*)			
WC-Schüssel, Unnal, Brille, Aussenkörper, Toilettenbürste und Halter, Spülkasten mit Drücker, Haltegriffe reinigen	5 (*)			
Toilettenpapierhalter reinigen und auffüllen	5 (*)			
Seifenspender reinigen und auffüllen	5 (*)			
Papierhandtuchspender reinigen und auffüllen	5 (*)			
Wasch-, Spül-, Ausgussbecken mit Armaturen reinigen	5 (*)			
Kühl-, Gefrierschrank, Mikrowellengerät, Geschirrspüler, Boiler außen reinigen	5 (*)			
Rollenhalter reinigen	5 (*)			
Abwurfständer mit Räder reinigen	5 (*)			
Wandhalterung der Abfallkörbe reinigen	5 (*)			
Entfernen von losen und haftenden Verschmutzungen auf dem Fußboden	5 (*)			
Fussboden 2-stufig nasswischen	5 (*)			2
Antirutschmatten reinigen		1		
Teppichboden absaugen (ggf. detachieren)	5 (*)			
Hauseigene Telefone, Sprechanlagen reinigen	5 (*)			
Spiegel, Spiegelleuchte reinigen	5 (*)			
Wandschmierereien entfernen	5 (*)			
Bodenfläche unter Küchenschranke reinigen		1		
Heizkörperoberseite reinigen		1		2
Wandstoßleistenoberkante reinigen		1		2
Kleiderständer, Garderobe reinigen		1		2
Notleuchten reinigen				1
Sockelleistenoberkante reinigen				1
Luftaus- und -einlässe reinigen				1
Erstehilfebox, Wanduhr reinigen				1
Gestelle von Mobiliar reinigen				1
Türschilder, Vorhangstange reinigen				1
Montageschienen, Trägerleisten reinigen				1
Feuertöcher, Kabelkanäle, Montageschienen reinigen				1
Trennwände reinigen		5 (*)		4
Griffe von Mobiliar reinigen				4
Abwaschbare Wände, Spritzbereich reinigen		5 (*)		1
Abwaschbare Wände komplett reinigen				2
freie horizontale Flächen über 1,80 m		5 (*)		2
Zu- und Ablaufrohre reinigen		5 (*)		2
Mobiliar, Stühle, Bänke, Hocker, Tritte, Sessel inkl. Polster (ggf. Flecken entfernen) reinigen		5 (*)		2
Schränke, Schließfächer, Regale oben und aussen bis 1,80 m reinigen		5 (*)		2
Schränke, Schließfächer, Regale oben und aussen über 1,80 m reinigen		5 (*)		2
Innenglas reinigen		5 (*)		2
Türen mit Rahmen reinigen		5 (*)		2
Schalter reinigen		5 (*)		2
Magnettafel-, Pinwandoberkante reinigen		5 (*)		2
Wandstoßleisten, Bilderrahmen reinigen		5 (*)		2
Heizkörper komplett reinigen				2
Sockel-, Wandpaneelleisten reinigen				2
Steckdosen reinigen		5 (*)		2
Polster absaugen				2
Küchenschranke, Schubladen innen				2
Kühlschrank, Mikrowellengerät innen				2
Decke von Duschkabine reinigen				2
Bodenablauf/-gitter mit Glocke reinigen				1
Gardinenstangen reinigen				1
Gardinen für die Reinigung ab- u. aufhängen				1