



Bereich: Interne Dienste
Az: 16
Datum: 02.12.2004

2004/378
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 2 (Ausschuss für Jugend, Schule und Soziales)	08.12.2004	
Haupt- und Finanzausschuss	14.12.2004	
Rat der Stadt	15.12.2004	

Betreff

Sachstandsbericht über die private Reinigung städtischer Objekte

Finanzielle Auswirkungen

☐ keine haushaltsmäßige Berührung

☒ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt nimmt den Sachstandsbericht über die Erfahrung der Reinigung städtischer Objekte durch Privatfirmen zur Kenntnis.

Beisenherz, Bürgermeister

Glöß, Erste Beigeordnete

Sachverhalt

Sachstandsbericht über die Reinigung städtischer Gebäude durch private Gebäudereinigungsunternehmen

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat in seiner Sitzung am 03.04.2003 die Verwaltung beauftragt, im Bereich der städtischen Gebäudereinigung, versuchsweise, für die Dauer eines Jahres, private Reinigungsunternehmen einzusetzen.

Im Rahmen der personellen Fluktuation hat der Bereich 16 – Interne Dienste -drei Schulobjekte freigezogen und nach entsprechenden Ausschreibungen Aufträge an verschiedene Firmen (jedes Objekt ein anderes Unternehmen) für die Unterhalts- und Ergänzungsreinigung dieser Objekte erteilt.

Das den Ausschreibungen beigefügte Leistungsverzeichnis entsprach inhaltlich genau dem Leistungsverzeichnis der „Dienstvereinbarung Reinigung“ vom 01.01.2002. Bei der Auftragserteilung wurde davon ausgegangen, dass die Qualität der Reinigungsleistung dem Niveau der Eigenreinigung entsprechen würde.

Nach den Beschwerden der Nutzer der Gebäude und den durchgeführten Qualitätsprüfungen des Bereiches 16 wurde das vorgegebene Leistungsverzeichnis von den Firmen nicht eingehalten.

Das Ergebnis der Reinigung war mangelhaft.

Zusammenfassend die wichtigsten aufgetretenen Mängel:

1. Die Toiletten wurden nicht hinreichend gereinigt, Schmutz und Geruchsbelästigung hatten zugenommen.
2. Die Böden wurden nicht nach dem Zwei-Stufen-Wischverfahren gereinigt, Schmutz blieb liegen, Ecken und schwer zugängliche Bereiche wurden nicht mehr gewischt.

3. Nicht alle Räume wurden in die regelmäßige Intervallreinigung einbezogen.
4. Grobverschmutzungen an Türen, Fensterbänken, Waschbecken u.ä. wurden nicht mehr entfernt.
5. Einrichtungen wie Schulbänke, Schreibtische u.ä. wurden nicht mehr abgewischt.

Folgen dieser Mängel waren nicht nur Nutzerbeschwerden; mittelfristig musste mit weiteren Problemen gerechnet werden, wie

- stärkere Abnutzung von Böden und Einrichtungen,
- größerer Verwaltungsaufwand für Qualitätskontrolle und Mängelbeseitigung
- höhere Kostenaufwendungen für Grundreinigungen und Neueinpflügungen
- Erhöhung der Kosten „Bauunterhaltung“, weil Böden oder Einrichtungen früher ausgewechselt werden müssen.

Außerdem war aufgefallen, dass die Firmen die zugesagten und bezahlten Stundenleistungen nicht eingehalten und Krankheitsvertretungen nicht unverzüglich gestellt haben.

Das mangelhafte Ergebnis der Reinigung konnte nur darauf zurückgeführt werden, dass das von uns erstellte Leistungsverzeichnis nicht eingehalten wurde.

Zur Einhaltung dieses Leistungsverzeichnisses war der von uns angesetzte Leistungswert (180 m²/Std. pro Reinigungskraft) in der Eigenreinigung ausreichend, um das Qualitätsergebnis zu erzielen. Offensichtlich sind die Leistungsvorgaben der Fremdfirmen für die Beschäftigten mit ca. 250 m² bis 266 m² pro Stunde zu hoch, um das Leistungsverzeichnis zu erfüllen und damit auch die geforderte Qualität zu erreichen.

Nach unseren Berechnungen ist dies auch der wesentliche Kostenvorteil der Fremdreinigung. Objekte werden mit geringerem Stundeneinsatz bei gleichzeitig wesentlich höheren Leistungswerten als in der Eigenreinigung angeboten.

Eine vom Bereich 16 durchgeführte Vollkostenrechnung, auf der Basis der Kosten 2003 führte zu folgendem Ergebnis:

Zur Zeit kostet der m² Eigenreinigung, bezogen auf alle Reinigungsobjekte der Stadt Castrop-Rauxel, bei einem Leistungswert von durchschnittlich 182 m² pro Stunde inklusiv Personal- und Sachkosten, **0,1085 € täglich**.

Die Kosten der Fremdreinigung betrugen in den gereinigten schulischen Objekten:

Bei einem Leistungswert von 249,89 m ² pro Stunde,	= 0,0712 €
bei einem Leistungswert von 259,53 m ² pro Stunde,	= 0,0689 €
bei einem Leistungswert von 266,36 m ² pro Stunde,	= 0,0686 €.

Ausgehend von **vergleichbaren Leistungswerten (250 m² pro Stunde)**, würden sich die Reinigungskosten pro m² tägliche Reinigungsfläche wie folgt darstellen:

Eigenreinigung, Leistungswert 250 m ² pro Stunde	= 0,0790 €
günstigster Preis, Leistungswert 250 m ² pro Stunde	= 0,0712 €

Damit liegen die Kosten der Eigenreinigung pro m² tägliche Reinigungsfläche um 0,0078 € höher, als der vergleichbare Reinigungspreis der günstigsten Fremdfirma.

Das Einsparungspotential bei privaten Reinigungsfirmen (Schulen)

liegt, bei gleichem Personaleinsatz/Leistungswerten, bei ca. 10 % (das ist die Differenz der unterschiedlichen tariflichen Lohnstrukturen).

Bei der Vergabe städtischer Reinigungsleistungen Zug um Zug mit der Fluktuation des Personals in den nächsten Jahren ergeben sich folgende Einsparungen:

Jahr 2005 (11 Mitarbeiterinnen x 15.000 € jährlich x 10 %)	= 16.500,00 €
Jahr 2006 (1 Mitarbeiterin x 15.000€ jährlich)	= 31.500,00 €
Jahr 2007 (1 Mitarbeiterin x 15.000 € jährlich)	= 46.500,00 €
Jahr 2008 (2 Mitarbeiterinnen x 15.000 € jährlich)	= 76.500,00 €
Jahr 2009 (3 Mitarbeiterinnen x 15.000 € jährlich)	= 121.500,00 €
Gesamteinsparung 2005 – 2009	= 292.500,00 €

Das Einsparungsergebnis würde sich entsprechend erhöhen, wenn die Fluktuation höher werden würde (z.B. durch eigene Kündigung, Vorruhestand etc.).

Einsparungspotentiale bei Eigenreinigung (Schulen).

Bei einer Erhöhung der Leistungswerte der Eigenreinigung von bisher 180 m² /Std.(normale Flächen) auf 210 m²/Std. und von 220 m²/Std. (Flure) auf 250 m²/Std., werden wöchentlich 219,15 Arbeitsstunden eingespart werden, das entspricht einer Einsparung von 11 Stellen = 165.000,00 € jährlich. Der Bereich 16 geht davon aus, dass sich bei diesen Leistungswerten ein fast vergleichbarer Qualitätsstandart wie z.Z. in den Objekten ergibt.

Diese Einsparung würde 2005 voll erreicht werden, da befristete Arbeitsverträge zum 31.12.2004 auslaufen.

Über einen Zeitraum von fünf Jahren würde sich die Einsparung wie folgt entwickeln:

Jahr 2005	= ca.	165.000,00 €
Jahr 2006	= ca.	165.000,00 €
Jahr 2007	= ca.	165.000,00 €
Jahr 2008	= ca.	165.000,00 €
Jahr 2009	= ca.	165.000,00 €
Gesamteinsparung	= ca.	825.000,00 €

Die hier dargestellten Einsparungen werden tatsächlich erreicht, da die Voraussetzungen zu den Einsparungen durch den Abschluss der neuen „Dienstvereinbarung über die städtische Gebäudereinigung bei der Stadt Castrop-Rauxel „ (Beginn 01.01.2005) mit dem Personalrat gegeben sind.

Aufgrund des Ergebnisses der vorangegangenen Sachdarstellung empfiehlt der Bereich 16 die Fortführung der Privatisierung im Reinigungsbe-
reich bis 2009 auszusetzen.

Nach Ablauf dieser Frist wird erneut ein Kosten- und Leistungsvergleich
Eigenreinigung/Fremdreinigung vorgenommen.