



Vorlage Federführend: Infrastruktur und Umwelt	Vorlage-Nr: VO/17/3151(SchA) Status: öffentlich Datum: 11.04.2017 Verfasser: Hecht						
Vergabe von Gebäudereinigung an Fremdfirmen, Sachstand und Problempunkte							
Beratungsfolge: <table><thead><tr><th><i>Datum</i></th><th><i>Gremium</i></th></tr></thead><tbody><tr><td>09.05.2017</td><td>Ausschuss für Schulen und Kindertagesstätten</td></tr><tr><td>08.06.2017</td><td>Verwaltungsausschuss</td></tr></tbody></table>	<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	09.05.2017	Ausschuss für Schulen und Kindertagesstätten	08.06.2017	Verwaltungsausschuss	TOP
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>						
09.05.2017	Ausschuss für Schulen und Kindertagesstätten						
08.06.2017	Verwaltungsausschuss						

Sachverhalt/Wertung:

Im Zusammenhang mit der Gebäudereinigung in den städtischen Gebäuden hat sich der Verwaltungsausschuss grundsätzlich in seiner Sitzung vom 30.09.2010, erneut in seiner Sitzung vom Januar 2012, und zuletzt in seiner Sitzung vom 01.12.2016 für die Fremdvergabe dieser Leistungen ausgesprochen. Seit der letzten Betrachtung sind die Kosten für Personalaufwendungen sowohl durch die Einführung des Mindestlohns in der freien Wirtschaft als auch durch die zwischenzeitlich erfolgten Tarifabschlüsse im öffentlichen Dienst deutlich gestiegen. In der Sache selbst hat sich jedoch keine Veränderung ergeben, da die Kosten beim Vergleich zwischen Fremdreinigung und Eigenreinigung immer noch größtenteils im gleichen Verhältnis stehen.

Sämtliche Reinigungsfirmen, die für die Stadt tätig sind, unterliegen dem Arbeitnehmer-Entsendegesetz und zahlen den vorgeschriebenen Tariflohn. Bei der Ausschreibung von Reinigungsdienstleistungen wird regelmäßig eine Aufschlüsselung des Stundenverrechnungssatzes abgefordert. Zum Verfahren zugelassen werden nur Angebote, die einem auskömmlichen Satz zugrunde liegen und deren Kalkulationsgrundlage nachvollziehbar ist. Firmen, bei denen aufgrund ihrer Kalkulation vermutet werden muss, dass die beschäftigten Mitarbeiter nicht nach dem geltenden Tarifvertrag bezahlt werden, werden von der Ausschreibung ausgeschlossen.

Die geschätzten Kosten für die vollständige Durchführung der Unterhaltsreinigung in den Schulen durch eigenes Personal betragen gemäß der sehr konservativen Berechnungsformel von 2012 nunmehr mindestens 331.000 Euro pro Jahr. Hierfür müssten ca. 22 Stellen für Reinigungskräfte in Teilzeit sowie eine Stelle für eine Vorarbeiterin in Vollzeit geschaffen werden. Die Kosten für die Unterhaltsreinigung in den Schulgebäuden durch externe Reinigungsunternehmen betragen derzeit ca. 260.000 Euro. Die Verwaltung empfiehlt daher weiterhin, die Reinigung der Schulen durch externe Firmen vornehmen zu lassen.

Für die bestehenden aktuellen Probleme bei der Vergabe von Reinigungsleistungen ist hauptsächlich der Personalmangel bei den Reinigungsfirmen als Grund anzusehen. Da es sich bei der Gebäudereinigung um einen hart umkämpften Markt handelt, sind manche Firmen versucht, Aufträge anzunehmen, bevor sie das dafür benötigte Personal zur Verfügung haben. Insbesondere seit Einführung des allgemeinen Mindestlohns Anfang 2015 ist deutlich zu beobachten, dass diese Vorgehensweise der Firmen aufgrund der massiven Verringerung des Arbeitskräfteangebots so nicht mehr praktikabel ist. Die dadurch resultierenden Schwierigkeiten gehen einseitig zu Lasten der Nutzer vor Ort.

Von Seiten des Gebäudemanagements wurde in Zusammenarbeit mit den Schulleitungen bisher versucht, dies u.a. durch die Vorgabe einer Mindeststundenzahl und eines Zeitfenster für die tägliche Reinigung in der Ausschreibungsunterlage vertraglich zu regulieren. Wie sich allerdings gezeigt hat, muss dieses Vorgehen als nicht ausreichend angesehen werden.

Für die bessere Organisation der Fremdvergabe von Reinigungsleistungen werden daher folgende Ansätze vorgeschlagen:

1.) Der Umfang der ausgeschriebenen Unterhaltsreinigung wird reduziert, mehr Aufgaben werden als Sonderreinigung vergeben. Beispielhaft anzuführen wären hierzu u.a.:

- Reinigung der Schränke und Regale in den Klassenräumen und auf den Fluren,
- Reinigung der Fensterbänke, Fußleisten und Kabelkanäle,
- Reinigung der Vitrinen, Schaukästen und innenliegenden Glasflächen
- Reinigung der Bestuhlung, der Heiz- und Beleuchtungskörper

Durch die Herauslösung von nicht originär zur Unterhaltsreinigung gehörenden Tätigkeiten erhält die Stadt als Auftraggeber mehr Flexibilität, eine bessere Planung und eine bessere Kontrolle. Insbesondere Reinigungsaufgaben, die im laufenden Betrieb nur schwer zu organisieren sind, können so beispielsweise quartalsweise in den Schulferien oder nach Schulschluss zusätzlich geleistet werden. Die Unterhaltsreinigung wird vereinfacht, die Kontrolle der erbrachten Leistungen erleichtert. Zudem kann bei Schlechtleistung ohne Beeinträchtigung des laufenden Betriebs eine neue Firma für die Sonderreinigungen gewählt werden. Wenn dies z.B. Hygienepläne verlangen, kann der Umfang der Arbeiten dabei auch kurzfristig erweitert werden.

2.) Das Ausschreibungsverfahren wird geändert und die Ausschreibungsunterlagen werden um neue Vergabekriterien ergänzt. Es wird zukünftig verstärkt und mehr programmatisch darauf geachtet, dass nicht nur Preis alleiniges Entscheidungsmerkmal ist. Die Vergabekriterien müssen dafür vorab definiert und bekannt gegeben werden. Als Vergabekriterien sollen dabei in die Wertung miteingehen: Präsenz und garantierte Erreichbarkeit der Firma vor Ort, Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Personalstärke, Benennung der Mitarbeiter und deren Qualifikation.

In Kombination mit der Neustrukturierung des Leistungsumfanges sollte es möglich sein, die Unterhaltsreinigung weiterhin zu akzeptablen Konditionen fremd zu vergeben. Unabhängig hiervon sollte zudem darauf geachtet werden, dass zwischen den Nutzern und der ausführenden Firma ein vertrauensvolles Verhältnis und gegenseitige Rücksichtnahme entstehen kann. Auch von Seiten der Nutzer sollte daher auf die organisatorischen und örtlichen Besonderheiten geachtet werden, insbesondere im Zusammenhang mit den geplanten Sonderreinigungen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Schulen und Kindertagesstätten/der Verwaltungsausschuss nimmt die Änderungen in den Ausschreibungsmodalitäten für Reinigungsleistungen zur Kenntnis.

Anlage/n:

Gegenüberstellung Kosten Eigenes Personal / Stunde ab 2017

Hecht

Schmitt-Wenzel

Stadteigene Beschäftigte	Tarif TVöD	Stufe	Jahres-stunden	Jahres-Entgelt	Jahres - Sozial-abgaben	Jahres - Zusatzversiche-rung (VBL)	Jahres-AG-Kosten-gesamt
6 Reinigungskräfte f.d.Alte Stadtschule (Minijob)	EG 1	2	466,67	5.234,19 €	1.570,26 €	371,63 €	7.176,08 €
	EG 1	2	466,67	5.234,19 €	1.570,26 €	371,63 €	7.176,08 €
	EG 1	2	466,67	5.234,19 €	1.570,26 €	371,63 €	7.176,08 €
	EG 1	2	466,67	5.234,19 €	1.570,26 €	371,63 €	7.176,08 €
	EG 1	2	466,67	5.234,19 €	1.570,26 €	371,63 €	7.176,08 €
	EG 1	2	466,67	5.234,19 €	1.570,26 €	371,63 €	7.176,08 €
			2800	31.405,14 €	9.421,56 €	2.229,78 €	43.056,48 €
4 Reinigungskräfte f.d.Grundschule Borstel	EG 1	2	550	6.168,24 €	1.221,31 €	437,94 €	7.827,49 €
	EG 1	2	550	6.168,24 €	1.221,31 €	437,94 €	7.827,49 €
	EG 1	2	550	6.168,24 €	1.221,31 €	437,94 €	7.827,49 €
	EG 1	2	550	6.168,24 €	1.221,31 €	437,94 €	7.827,49 €
			2200	24.672,96 €	4.885,24 €	1.751,76 €	31.309,96 €
3 Reinigungskräfte f.d.Grundschule Pattensen (Minijob)	EG 1	2	400	4.485,87 €	1.345,76 €	318,50 €	6.150,13 €
	EG 1	2	400	4.485,87 €	1.345,76 €	318,50 €	6.150,13 €
	EG 1	2	400	4.485,87 €	1.345,76 €	318,50 €	6.150,13 €
			1200	13.457,61 €	4.037,28 €	955,50 €	18.450,39 €
2 Reinigungskräfte f.d.Hanseschule	EG 1	2	593	6.651,41 €	1.316,98 €	472,25 €	8.440,64 €
	EG 1	2	593	6.651,41 €	1.316,98 €	472,25 €	8.440,64 €
			1186	13.302,82 €	2.633,96 €	944,50 €	16.881,28 €
4 Reinigungskräfte f.d.Schule Ilmer Barg	EG 1	2	865	9.701,21 €	1.920,84 €	688,79 €	12.310,84 €
	EG 1	2	865	9.701,21 €	1.920,84 €	688,79 €	12.310,84 €
	EG 1	2	865	9.701,21 €	1.920,84 €	688,79 €	12.310,84 €
	EG 1	2	865	9.701,21 €	1.920,84 €	688,79 €	12.310,84 €
			3460	38.804,84 €	7.683,36 €	2.755,16 €	49.243,36 €
2 Reinigungskräfte f.d.Schule Luhdorf	EG 1	2	537	6.022,88 €	1.192,53 €	427,62 €	7.643,03 €
	EG 1	2	537	6.022,88 €	1.192,53 €	427,62 €	7.643,03 €
			1074	12.045,76 €	2.385,06 €	855,24 €	15.286,06 €
zusätzlich:							
1 Vorarbeiter/in	EG 2	2	2035	28.051,58 €	5.554,21 €	1.991,66 €	35.597,45 €
(169,57 Std./Monat = gerundet 2035 Std./Jahr)							

209.824,98 €

Gegenüberstellung Kosten Eigenes Personal / Stunde ab 2017

	eigene Kraft	Fremdfirma	
	11,21 €	10,00 €	Mindestlohn lt. Entsendegesetz
	4,16 €	2,21 €	
	1,68 €	1,13 €	
1.)	5,99 €	2,96 €	
2.)	2,98 €	0,32 €	
3.)	1,76 €	0,20 €	
		0,20 €	
		17,02 € netto	
	27,78 €	20,25 € inkl. MwSt.	

- 1.) Fremdfirma kalkuliert 29,6 % des Stundenlohns für Ausfallzeiten (Urlaub, Krankheit etc.) ein.
Für die Stadt ist dies deutlich teurer, da keine Vertretung zu gleichen Konditionen, sondern Vertretung durch Fremdfirma erfolgt.
29,6 % mal 20,25 Euro (dem Preis einer extern zugekauften Reinigungsstunde) ergibt Euro / Reinigungsstunde.
- 2.) Fremdfirma kalkuliert 3,2 % des Stundenlohns als Aufsichtslohn der Vorarbeiterin ein.
Bei der Stadt würde sich eine Vorarbeiterin um alle Reinigungskräfte kümmern.
Die Kosten der Vorarbeiterin müssten also auf alle Reinigungsstunden verteilt werden.
35.597,45 Euro durch zunächst 11.920 Reinigungsstunden pro Jahr ergibt 2,98 Euro / Reinigungsstunde.
- 3.) Fremdfirma kalkuliert 2 % des Stundenlohns als Kosten für Verbrauchsmaterial und Maschinen ein.
Reinigungsfirma hat deutlich bessere Konditionen beim Bezug von Reinigungsmitteln und Maschinen.
Auf Basis der Berechnung für die Schule Pattensen beträgt der Kostenaufwand für die Stadt ca. 1,76 Euro / Reinigungsstunde.

Es ist durchaus möglich, dass durch sparsamere Verwendung von Reinigungsmitteln und niedrigere Ausfallzeiten der Kostensatz für den Einsatz von Eigenpersonal noch gesenkt werden kann.

Zu beachten ist aber auch, dass der Tariflohn für eigene Kräfte mit dem Stufenaufstieg steigt und das der Verwaltungsmehraufwand mit 15% relativ niedrig angesetzt ist.

Fazit: die Einstellung von eigenem Personal bringt keine niedrigeren Kosten, aber deutlichen organisatorischen und personellen Mehraufwand.

Der Stundenverrechnungssatz von 17 Euro ist bei der letzten Ausschreibung im Herbst 2016 vorgelegt worden und exemplarisch. Unterschiedliche Firmen legen unterschiedliche Sätze an, die Kosten sind aber von der Größenordnung repräsentativ.