

**BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 101/2011**

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
<b>Antrag der CDU, FDP, BfS und SWG vom 23.03.2011 - "Umstieg von Eigenreinigung auf Fremdreinigung"</b>		
Datum <b>04.05.11</b>	Geschäftszeichen <b>FB 2 - Wa/Bam</b>	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) <b>Anlage 1 - Gemeinsamer Antrag CDU, FDP, BfS, SWG vom 23.03.11 (1 Seite)</b>
Federführender Fachbereich: <b>Fachbereich 2 - Immobilienmanagement</b>		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Finanzausschuss	19.05.2011	Vorberatung
Hauptausschuss	19.05.2011	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	26.05.2011	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Reinigung der städtischen Gebäude entsprechend der Alternative \_\_ der Vorlage Nr. 101/2011 umzusetzen.

**Sachverhalt:**

Der Ergebnisbericht des beauftragten Beratungsunternehmens weist bei Einführung der Fremdreinigung für den Bereich der Unterhaltsreinigung im Objekt Märkisches Gymnasium gegenüber dem Ist-Zustand der Eigenreinigung ein Einsparpotential in Höhe von jährlich rd. 93.500 € aus.

Die weitere Optimierung der Eigenreinigung bewirkt eine kalkulierte Ersparnis von rd. 18.200 € im ersten Jahr und rd. 40.300 € in den Folgejahren.

Bei der Überprüfung der Reinigungsflächen im Märkischen Gymnasium wurde festgestellt, dass das aktuelle Aufmaß gegenüber dem bisherigen um rd. 1.400 m<sup>2</sup> geringer ist. Diese Erkenntnis veranlasste die Verwaltung, sämtliche zu reinigenden Objekte neu aufzumessen. Die bisher bekannten Reinigungsflächen wurden in den 70er Jahren im Rahmen einer Arbeitsbeschaffungsmaßnahme ermittelt und waren zumindest bis 1995 unverändert Bestandteil sämtlicher Berechnungen. Auf Initiative einer Arbeitsgruppe zur Optimierung der Reinigung in Schwelm (AG ORIS) wurde dann 1997 das Software-Programm WinRSP bei der Stadt Schwelm eingeführt und die vorhandenen Aufmaße dort eingepflegt. Auch im Rahmen einer im Jahr 1998 durchgeführten externen Organisationsuntersuchung wurde keine Aufmaßüberprüfung vorgenommen. Auch hier dienten die Angaben aus dem Programm WinRSP als Basis.

Die Empfehlung, die Reinigungsflächen aller städtischen Objekte neu aufzumessen, wurde wegen der veralteten Datengrundlage auch von der Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen (GPA) im Rahmen der Prüfung im Jahre 2008 ausgesprochen (siehe hierzu Bericht der GPA). Die vorhandenen Daten aus WinRSP hielt die GPA für zum Teil nicht belastbar. In einigen Objekten erschien ihr die Reinigungsfläche nicht im Verhältnis zur Bruttogrundfläche des Gebäudes zu stehen. Sie stellte fest, dass die Reinigungsflächen in der Vergangenheit teils vor Ort und in einigen Fällen auch anhand von Planunterlagen ermittelt wurden und äußerte die Vermutung, dass die Vorgaben für die Ermittlung von Reinigungsaufmaßen (z.B. dauerhaft zugestellte Bodenflächen) nicht beachtet wurden. Infolge dessen betonte die GPA die Erforderlichkeit der systematischen Erhebung aller Reinigungsflächen in naher Zukunft.

Für die im Bericht der GPA dargestellte Analyse wurden verwertbare Reinigungsflächen anhand eines Umrechnungsfaktors ermittelt, der dann zum Einsatz kommen kann, wenn keine nutzbaren Zahlen vorliegen. Die hierfür erforderlichen Grundflächenangaben basierten auf den zu diesem Zeitpunkt aus den Bauakten ermittelten Werten der Beratungsgesellschaft, die im Rahmen der Einführung des Neuen Kommunalen Finanzmanagements mit der Erfassung und Bewertung des Immobilienvermögens beauftragt wurde.

Das Ergebnis der aktuellen Aufmaßüberprüfung hat ergeben, dass in allen Objekten ca. 7.000 qm weniger Flächen zu reinigen sind, als bisher angenommen. Die zunächst angenommen Flächendifferenz von 10.000 qm konnte relativiert werden, da das beauftragte Beratungsunternehmen im Vorfeld der Prüfung von den Grundflächen (ca. 68.000 qm) anstatt von den Reinigungsflächen (ca. 65.000 qm) ausgegangen ist. Aufgrund dieser Flächendifferenz wurden intensive Recherchen angestellt. Im Ergebnis ist von einer Reinigungsfläche von rd. 57.300 qm auszugehen.

Die ermittelten Flächendifferenzen haben verschiedene Ursachen. Zum Teil sind die alten Daten, wie oben ausgeführt, fehlerhaft. Darüber hinaus wurden bislang teilweise Räume/Bereiche als Reinigungsflächen berücksichtigt, die zumindest nach heutigen Gesichtspunkten der RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e.V. nicht bzw. nicht mehr in den Aufgabenbereich der Reinigungskräfte, sondern vielmehr in den der Hausmeister fallen. Hierzu gehören z.B. diverse Keller-, Heizungs-, Lager-, Abstell- und Maschinenräume, überdachte Pausenhallen und -höfe, überdachte Freisitze, Fahrradkeller etc. Des weiteren wurden beim aktuellen Aufmaß Netto-Reinigungsflächen analysiert. Dies bedeutet, dass feste Einbauten und überstellte Flächen ab einer bestimmten Größenordnung, nicht als Reinigungsfläche berücksichtigt werden dürfen.

Da aber nicht nur das Aufmaß der zu reinigenden Fläche sondern auch die Reinigungsintervalle, Bodenbeschaffenheit und die Möblierung eine wesentliche Rolle bei der Festsetzung der Reinigungszeit spielen, kann eine endgültige Aussage über die Auswirkungen dieser Differenz auf die erforderliche Reinigungszeit erst mit umfassender Umorganisation der einzelnen Objekte und nach Korrekturen im Echtbetrieb getroffen werden. Bis dahin kann weiterhin nur mit dem vorgenannten vorläufigen Wert gearbeitet werden.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Sachlage können folgende Alternativen für die weitere Vorgehensweise dargestellt werden.

Unabhängig von der Entscheidung für die Eigen- und/oder Fremdreinigung sind folgende Grundvoraussetzungen zu schaffen:

- Aufbau und Durchführung eines Qualitätssicherungsmanagements
- Überarbeitung der Leistungsverzeichnisse
- Temporäre Beteiligung eines externen Beraters zur Unterstützung des Optimierungsprozesses der Eigenreinigung bzw. Begleitung im Rahmen der Vertragsabwicklungen mit einem Fremdreinigungsunternehmen

### **Alternative 1: Umstellung auf Fremdreinigung bis zum 31.12.2012**

Dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen CDU, FDP, BfS und SWG vom 23.03.2011 (Anlage 1 der Vorlage) entsprechend wird die Eigenreinigung bis zum 31.12.2012 auf Fremdreinigung umgestellt.

Diese Form der Umstellung ist nur durch betriebsbedingte Kündigungen der 39 langjährig und unbefristet beschäftigten Reinigungskräfte durchführbar, wobei erhebliche Probleme und Kosten in der Abwicklung, vor allem im Hinblick auf die Zahlung erheblicher Abfindungen, zu erwarten sind. Der überwiegende Anteil der Beschäftigten ist ordentlich nicht mehr kündbar.

An dieser Stelle ist zudem darauf hinzuweisen, dass bei betriebsbedingten Kündigungen wegen der zu erwartenden Anzahl der Kündigungsschutzklagen die Beauftragung einer Rechtsanwaltskanzlei notwendig sein wird.

Vor, während und nach der Umstellungsphase ist die Begleitung durch eine externe Beratung erforderlich. Die Begleitung umfasst im Wesentlichen die Betreuung während der Ausschreibung und Vergabe, Auswertung der Angebote, Plausibilitätsprüfung sowie die Betreuung während des laufenden Vertragsverhältnisses mit dem Fremdreinigungsunternehmen (Qualitätsprüfung, Beratung).

### **Alternative 2: Sukzessive Umstellung auf Fremdreinigung**

Die Reinigung der städtischen Gebäude wird ab sofort auf Fremdreinigung umgestellt. Abweichend vom Antrag (Alternative 1) soll die Umstellung ohne betriebsbedingte Kündigungen sukzessive im Rahmen natürlicher Fluktuation erfolgen. Betriebsbedingte Kündigungen und die Zahlung erheblicher Abfindungsbeträge werden somit nicht erforderlich. Bei einem voraussichtlichen Renteneintrittsalter von 65 Jahren ist mit dem Ausscheiden der letzten verbleibenden Reinigungskraft im Jahr 2030 zu rechnen. Bei dieser Alternative müssen bereits jetzt mehrere Objekte in Fremdreinigung vergeben werden, da Personalausfälle nicht durch Nachbesetzungen und Mehrarbeit aufgefangen werden können. Zeitgleich zur sukzessiven Einführung der Fremdreinigung sind die erforderlichen Schritte zur Optimierung der Eigenreinigung durchzuführen, um die diesbezüglichen Kosten weiter zu reduzieren.

### **Alternative 3: Pilotprojekt Fremdreinigung**

Zum 01.10.2011 erfolgt die auf zwei Jahre befristete Einführung der Fremdreinigung als Pilotprojekt am Märkischen Gymnasium.

Die Eigenreinigung in den verbleibenden Objekten wird weiter optimiert, um die möglichen Einsparungen zu verifizieren. Bis zum Abschluss der Projektphase ist der Personalbestand zu optimieren und sicherzustellen.

Aufgrund vorsichtiger Schätzungen ist mit einem Einsparpotenzial von mind. 20 % der derzeitigen Personalkosten ( ca. 200.000 €) zu rechnen. Diese Einsparung ist auch bereits im Personalwirtschaftskonzept dargestellt. Das weitere Optimierungspotential bei der Eigenreinigung wird in der Steigerung der Produktivität durch die Anpassung der Reinigungsintervalle und der Leistungen je Stunde gesehen. Diese Steigerung wird erreicht durch Schulung und weitergehende Qualifizierung des Personals sowie geringer Investitionen. Das Pilotprojekt eröffnet die Möglichkeit, neben dem Vergleich der Wirtschaftlichkeit beider Reinigungsformen und der Überprüfung der getroffenen Prognosen auch gesicherte Erkenntnisse zur Qualität der Fremdreinigung, messbare Kriterien der Nutzerzufriedenheit sowie Ausbildung und Führung des Personals zu erhalten.

Der Bürgermeister  
gez. Stobbe