

Stadtrat Jena

Berichtsvorlage Nr. 19/2177-BE



Einreicher:
Oberbürgermeister

- öffentlich -

Jena, 17.01.2019

Sitzung/Gremium	am:
Dienstberatung Oberbürgermeister	22.01.2019
Werkausschuss Kommunale Immobilien Jena	13.02.2019
Stadtrat der Stadt Jena	20.02.2019

1. Betreff:
**Finanzielle Auswirkungen für KIJ bei der Umstellung externer
Reinigung auf Eigenreinigung**

2. Bearbeiter / Vortragender:
Oberbürgermeister, Dr. Nitzsche, Thomas

Datum/Unterschrift

3. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt:

4. Aufhebung von Beschlüssen:

5. Gesetzliche Grundlagen:

6. Mitwirkung / Beratung:

7. Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt: (in EUR) ja nein

8. Realisierungstermin:

9. Anlagen:

Unterschrift

Berichtsvorlage über die finanziellen Auswirkungen für KIJ bei der Umstellung externer Reinigung auf Eigenreinigung

Der Stadtrat hat mit der Beschlussvorlage Nr. 18/1994-BV am 14.11.2018 beschlossen:

- 001 Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die finanziellen Auswirkungen für den Eigenbetrieb Kommunale Immobilien zu prüfen, wenn die Unterhaltsreinigung an Jenaer Schulen und Kindertagesstätten nicht durch Drittanbieter, sondern durch eigenes Personal durchgeführt wird.
- 002 Bei einer positiven Bewertung wird ein Modellversuch gestartet.

Ergebnis:

Die Durchführung der Unterhaltsreinigung mit eigenem Personal ist nicht wirtschaftlich abbildbar, da der direkte Vergleich zwischen Fremd- und Eigenreinigung mindestens zu einer Kostenerhöhung von rd. **1,21 Mio. €** pro Jahr führen würde, **ohne Berücksichtigung der Verwaltungs-, Kultur- und Sozialimmobilien.**

Von einem Modellversuch ist dringend abzusehen.

Zurzeit betragen die externen **Reinigungskosten** für die untersuchten Objekte **2,24 Mio. €/Jahr**. Die **Eigenreinigung** würde auf Grund des Aufwandes und der gegebenen Kostenstruktur **3,45 Mio. €/Jahr** kosten. Darüber hinaus wird die Beschaffung des dafür geeigneten Personals als äußerst schwierig eingeschätzt.

Außerdem müssten zum Start Anschaffungen, wie Reinigungsgeräte, Verbrauchsmittel und Fahrzeuge getätigt werden, um überhaupt die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Die Kosten für diese **Erstinvestition** wurden mit **757.908 €** ermittelt. Die Kosten für die Reinigungs- und Verschleißmaterialien in den Folgejahren sind mit rd. **300.000 € p.a.** anzusetzen.

Begründung:

KIJ hat die geleisteten Gesamtstunden für die Unterhaltsreinigung des Jahres 2017 über 27 Schulstandorte und 8 Kindertagesstätten ermittelt. Dieser Aufwand wurde mit den durchschnittlichen aktuellen Stundenverrechnungssätzen der Anbieter und mit denen der eigenen Verrechnungssätze nach TVöD verglichen.

Hauptsächlich werden die Kosten in der Gebäudereinigung durch zwei Faktoren bestimmt:

1. den Stundenverrechnungssatz und
2. die Leistungskennzahl (m²- Leistung pro Stunde)

Die Unterhaltsreinigung wird durch KIJ öffentlich ausgeschrieben, wobei Raumart, Intervall und die Fläche in m² vorgegeben werden und der Anbieter lediglich seine Leistungszahlen in m²/h und seinen Stundenverrechnungssatz in die Angebotsunterlagen eintragen muss. Mit diesen Angaben wird der Reinigungsaufwand in Euro/m², Stunden/Monat etc. für jede Raumart ermittelt.

Die Kalkulation für den Stundenverrechnungssatz des Anbieters, einschl. der Unternehmerzuschläge ist ebenfalls mit dem Angebot vorzulegen.

Mit dem Stundenverrechnungssatz sind alle Kosten für Reinigungsgeräte, Reinigungsmittel, Arbeitsschutz, Vertretung im Krankheitsfall, Objektbetreuung, Qualitätssicherung abgegolten.

Im Rahmen der Angebotsauswertung werden die Kalkulationen und die Leistungszahlen von KIJ auf Plausibilität überprüft. Bei Auffälligkeiten wird ein Aufklärungsgespräch mit dem Anbieter geführt. Bei der Vergabe werden in der Regel folgende Kriterien bewertet:

- 70% Preis
- 10% Reaktionszeit bei Qualitätsmängeln
- 10% Umweltkonzept
- 10% Personalkonzept

KIJ behält sich ein Kündigungsrecht für die ersten 6 Monate nach dem Start einer neuen Reinigungsfirma vor. Zuletzt wurde von diesem Recht 2018 an der Südschule Gebrauch gemacht.

Fremdreinigung				
Pos.	Reinigungsart, 27 Schulen, 8 Kitas	Gesamtstunden im Jahr	Stundenverrechnungssatz (2018)	Summe
01	Unterhaltsreinigung Schulen ohne Ferien	61.801	24,99 € *1	1.544.406 €
02	Unterhaltsreinigung Ferien (Hort)	7.000	24,99 €	174.930 €
03	Grundreinigung	7.000	28,56 €	199.920 €
04	Unterhaltsreinigung Kitas	13.008	24,99 €	325.069 €
	Summe	88.809		2.244.326 €
Eigenreinigung				
01	Unterhaltsreinigung Schulen ohne Ferien	61.801	32,19 € E2 *2	1.989.374 €
02	Unterhaltsreinigung Ferien (Hort)	7.000	32,19 € E2	225.330 €
03	Grundreinigung *3	7.000	28,56 € *3	199.920 €
04	Unterhaltsreinigung Kitas	13.008	32,19 € E2	418.728 €
05	Vertretungskräfte 10% aus Pos. 1 + 4	7.481	32,19 € E2	240.813 €
06	5 Objektbetreuer a 1.631h/Jahr *4	8.155	46,51 € E8	379.289 €
	Summe	104.445		3.453.454 €

*1. Durchschnittliche Stundenverrechnungssätze bei Fremdreinigung auf Basis der Lohngruppe 1 (9,55 €/Std.) des Gebäudereiniger Handwerks Ost, incl. aller Zuschläge und der MwSt.

*2. Durchschnittliche Stundenverrechnungssätze ermittelt auf Basis der KGSt Berechnungen für die Personalkosten nach Entgeltgruppe E2 (Jahreswert 44.400 €) zzgl. 15% Zuschlag für die Sach- und Gemeinkosten, bei einer jährlichen Arbeitszeit von 1586 Stunden.

*3. Bei der Grundreinigung kommen anderen Reinigungschemikalien und Geräte sowie eine andere Personalqualifikation

zum Einsatz. KIJ würde diese Leistung weiterhin am Markt einkaufen, deshalb wurde hier der Marktpreis angesetzt.

*4. Bei 35 Objekte wird ein Betreuungsaufwand von 1 Stunde pro Tag an 220 Arbeitstagen unterstellt, damit ergeben sich 7.700 Stunden pro Jahr, die von 5 Objektbetreuer erbracht werden.

Die Eingruppierung einer **Gebäudereinigerin/eines Gebäudereinigers** richtet sich nach dem Tarifvertrag für den Öffentlichen Dienst (TVöD) Allgemeiner Teil – handwerkliche Tätigkeiten -. Die Beschäftigten der Gebäudereinigung sind auf Grund der bestehenden Tarifautonomie in **Entgeltgruppe 2 (E 2)** eingruppiert. Unter dieser Entgeltgruppe (E 2) sind Beschäftigte mit einfachen Tätigkeiten aufgeführt. (Einfache Tätigkeiten sind Tätigkeiten, die keine Vor- oder Ausbildung oder aber fachliche Einarbeitung erfordern, die über eine sehr kurze Einweisung oder Anlernphase hinausgeht. Die Einweisung dient dem Erwerb derjenigen Kenntnisse und Fertigkeiten, die für die Beherrschung der Arbeitsabläufe als solche erforderlich sind.)

Objektbetreuer beschäftigt KIJ nicht, da diese Personen im Preis der externen Firmen einkalkuliert sind. Sie beschaffen Reinigungsmaterialien, leiten die Reinigungskräfte fachlich an, setzen den Arbeitsschutz durch und sorgen für den erforderlichen Personalerersatz bei Ausfällen und Zusatzreinigungen.

Weiterhin sind sie für die Arbeitszeitznachweise und Rechnungslegungen zuständig. Sie müssten auch Kontrollaufgaben in den Abendstunden durchführen.

Bei der Installation der Eigenreinigung müsste eine zusätzliche Erstausrüstung der Reinigungs-ausrüstung durch KIJ erfolgen. Die Kosten sowie die dazu gehörenden Gegenstände und Mengen sind in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Investition zur Erstausrüstung			
Anzahl	Bezeichnung	Preis pro Stück netto	Preis gesamt
25	Scheuersaugautomat	3.000 €	75.000 €
25	Instandhaltung/Scheuersaugautomat	200 €	5.000 €
50	Einscheibenmaschinen	1.300 €	65.000 €
	Reinigungschemie/Desinfektionsmittel ca. 15% des Auftrages Referenz aus Fremdreinigung (1.885.989 €)		282.898 €
70	Reinigungswagen incl. Ausstattung	500 €	35.000 €
4000	Wischtextilien	6 €	24.000 €
5	E-Fahrzeuge für Objektbetreuer	30.000 €	150.000 €
	Summe		636.898 €
	Gesamt incl. MwSt.		757.908 €

Die Arbeitszeiten der Reinigungskräfte liegen überwiegend zwischen 16:00 Uhr und ca.

23:00 Uhr. Dieses Zeitfenster ist äußerst unattraktiv und familienunfreundlich. Das bliebe auch bei eigenen Arbeitskräften so. Turnhallen werden zwischen 06:00 Uhr und 08:00 Uhr morgens gereinigt, da die Nutzung abends bis 23.00 Uhr durch Sportvereine erfolgt.

Schulsporthallen werden auch regelmäßig an Wochenenden genutzt und benötigen ganzjährig Sonderreinigungen mit Zuschlägen, diese Tatsache ist auch durch eigene Kräfte nicht zu umgehen. Arbeitskräfte für diese Anforderungen in Jena zu finden, ist bei dem derzeitigen Arbeitsmarkt sehr schwierig.

Zur derzeitigen Reinigungssituation an Schulen und Kitas kann KIJ folgende Einschätzung treffen:

Die Reinigungsqualität der Schulen und Kindertagesstätten werden einmal wöchentlich vor Ort, an Hand eines vertraglich vereinbarten Qualitätssicherungssystems geprüft. Daran nehmen der Hausmeister von KIJ und der zuständige Vorarbeiter der Reinigungsfirma teil. Es gibt Qualitätsschwerpunkte wie Sanitäranlagen, Fußböden und Mobiliar.

Die ausgeschriebene Großflächenreinigung ist mit einer häuslichen privaten Reinigung nicht gleichzusetzen. Der Schmutzeintrag ist höher, die Kommunikation mit dem Nutzer ist nur eingeschränkt und zeitversetzt möglich.

KIJ orientiert sich bei allen Ausschreibungen an den Flächenleistungszahlen der RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e.V.

In allen Ausschreibungen von Reinigungsleistungen prüft unser Reinigungsmeister die Auskömmlichkeit der angebotenen Flächenleistungszahlen. Angebote, die zu hohe Flächenleistungen ausweisen, müssen in einem Bieter-Gespräch erklärt werden. Der Einsatz eines Reinigungsautomaten würde beispielsweise eine höhere Flächenleistung/Stunde rechtfertigen.

Die Referenzwerte für Flächenleistungszahlen der RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e.V. am aktuellen Beispiel der zur Zeit größten Schule, in der Karl-Marx-Allee 7 lauten:

Empfehlung Unterrichtsräume:	180m ² /h-350m ² /h
Tatsächliches Angebot:	350m ² /h
Empfehlung Sanitär:	60m ² /h-120m ² /h
Tatsächliches Angebot:	80m ² /h
Empfehlung Flure:	250m ² /h-650m ² /h
Tatsächliches Angebot:	400m ² /h

Wir können nicht bestätigen, dass die Flächenleistungszahlen die Ursache für ein zu niedriges Zeitkontingent wären und somit eine schlechte Reinigung die Folge wäre. Ursächlich für die Qualitätsmängel sind vielmehr unzureichend ausgebildete Vorarbeiter, schlecht angeleitete und motivierte Mitarbeiter der Reinigungsfirmen, die ihre Arbeitszeit nicht voll ausschöpfen und die hohe Fluktuationsrate.

Zurzeit stehen dem Arbeitsmarkt in Jena nicht ausreichend gut qualifizierte Reinigungskräfte zur Verfügung. Das hängt sicherlich auch mit dem gezahlten Tariflohn der Lohngruppe 1 zusammen, der mit 9,55 €/Std. (ab 1. Januar 10,05 €/Std.) nur 71 ct. über dem Mindestlohn von 8,84 €/Std. liegt.

Bei Qualitätsmängel erfolgt ein Nacharbeiten ohne Kürzung der Rechnung, wenn der Reinigungsrythmus dies zulässt, falls dies nicht möglich ist erfolgt eine Kürzung. KIJ versucht in Abstimmung mit den Nutzern die Reinigungszeitfenster nach vorn zu verlegen, um eine höhere Attraktivität für die Mitarbeiter des Reinigungsunternehmens zu erreichen.

Das erfordert ein Umdenken bei allen Beteiligten, sodass eine Tagesreinigung bei Anwesenheit der Nutzer möglich sein kann, da nicht alle Bereiche eines Hauses ständig genutzt werden.

Mittelfristig erwartet KIJ eine höhere Automatisierung von Großflächen wie Sporthallen und Fluren mit Reinigungsrobotik, um fehlende Arbeitskräfte zu kompensieren. Wir haben uns bereits bei zwei Reinigungsfirmen als Partner für Pilotprojekte angemeldet.

In der neu gebauten Gemeinschaftsschule Wenigenjena wird bereits in der Ausschreibung auf ein vorgezogenes Zeitfenster für die Reinigung hingewiesen, da die Schulleitung dieser Variante offen gegenübersteht.