

Vorlage		Vorlage-Nr:	E 26/0127/WP15
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	07.05.2008
		Verfasser:	E 26/22
Bericht des Gebäudemanagement über die Reinigungssituation und Sauberkeit in städtischen Gebäuden			
Beratungsfolge:		TOP: _____	
Datum	Gremium	Kompetenz	
28.05.2008	PVA	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Der Personal- und Verwaltungsausschuss nimmt den Sachstandsbericht des Gebäudemanagements zur Reinigungssituation und Sauberkeit in den städtischen Gebäuden zur Kenntnis.

Erläuterungen:

Das Reinigungsmanagement der Stadt Aachen betreut derzeit 246 städtische Objekte. Die Reinigung erfolgt sowohl durch Eigenreinigungskräfte als auch durch Fremdvergabe. Aktuell beträgt das Verhältnis 1:10.

Die vom Rat der Stadt Aachen bestätigte und beschlossene Zielvereinbarung zwischen dem Oberbürgermeister und dem Gebäudemanagement vom 19.01.2004 sah vor dem Hintergrund der Haushaltskonsolidierung eine deutliche Reduzierung der Reinigungskosten vor. Diese konnte trotz Tarif- und Mehrwertsteuererhöhungen erzielt werden.

Entsprechend dem Ratsbeschluss wurde das Eigenreinigungspersonal sozialverträglich abgebaut. Die Zahl der Eigenreinigungskräfte nahm von 103 Kräften in 2003 auf derzeit 44 Eigenreinigungskräfte ab. Gleichzeitig wurde die Wirtschaftlichkeit durch Festlegung von Leistungsmengen und Arbeitsumfang gesteigert. Zurzeit beträgt die durch Eigenreinigungskräfte gereinigte Jahresreinigungsfläche ca. 7,1 Millionen Quadratmeter, auf die Fremdfirmen entfällt eine Jahresreinigungsfläche in Höhe von 63,7 Millionen Quadratmetern.

Die Fremdreinigung ist per Gesetz im Wettbewerb zu vergeben. Seit Herbst 2005 erfolgten deshalb 47 europaweite Ausschreibungen für den Bereich Unterhaltsreinigung.

Grundlage der Vergaben waren durch das Team Daten und DV-Org. des Gebäudemanagements erstellte CAD - Aufmaße sämtlicher Räume sowie detaillierte Vorgaben in Bezug auf die Leistungsobergrenze für die Kalkulationen der Bieter. Die Festlegung einer Leistungsobergrenze verhinderte die Berücksichtigung von Angeboten, die von zu schnellen Reinigungszeiten ausgehen. Bei der Ermittlung der Leistungsobergrenzen wurden die hiesigen Erfahrungen mit der Eigen- und Fremdreinigung sowie die REFA-Werte zugrunde gelegt. Die „REFA Fachorganisation Gebäudereinigung“ befasst sich mit allen Wirkungsfeldern in der Prozesskette Gebäudereinigung.

Im Rahmen der Vergabeverfahren wurde stets geprüft, ob die Bieter bei der Entlohnung ihrer Mitarbeiter die gesetzlichen und tariflichen Bestimmungen beachten. Der Bieter muss bei der Angebotsabgabe eine detaillierte Eigenkalkulation des Stundenverrechnungssatzes vorlegen. Insgesamt werden 25 Kalkulationsparameter abgefragt. Die Aufnahme des Gebäudereinigerhandwerkes in das Arbeitnehmerentsendegesetz zum 01.07.2007 zwingt nun alle öffentlichen Auftraggeber zu dieser Prüfung.

Auch die den Verträgen zugrunde liegenden Reinigungshäufigkeiten resultieren aus den hiesigen Erfahrungen mit der Eigen- und Fremdreinigung oder aus politischen Beschlüssen (Intervallreinigung in Schulen). Bei der Schulreinigung werden die Werte der einschlägigen DIN 77 400 (Reinigungsleistung - Schulgebäude) und auch die Reinigungshäufigkeiten vergleichbarer Städte übertroffen. Die Stadt Aachen reinigt zum Beispiel die Klassen nicht zweimal wöchentlich (DIN 77 400) sondern im Intervall (also 2,5-mal wöchentlich), die Klassenräume der Förderschulen sogar täglich. Die Flure und Treppenhäuser werden in Aachen täglich, in anderen Großstädten je nach Jahreszeit ein- bis zweimal wöchentlich gereinigt.

Im Bereich der Kindertagesstätten werden sämtliche Gruppenräume täglich gereinigt. Bei freien Trägern erfolgt die Reinigung zum Teil lediglich im Intervall. In Verwaltungsgebäuden erfolgt die Reinigung der Büros einmal in der Woche, in publikumsintensiven Bereichen entsprechend häufiger, jedoch werden die Abfallbehälter täglich geleert. Küchen, Toiletten und Sanitärräume werden generell täglich gereinigt.

Durch die festgelegten und den Ausschreibungen zugrunde gelegten Standards wurden die seit Jahren für die Stadt Aachen geltenden Regeln fixiert. Häufig erfolgte eine erstmalige Festsetzung von Standards.

Heute wird ein detaillierter Dienstleistungsvertrag geschlossen, der folgende Punkte beinhaltet:

- Reinigungshäufigkeit,
- einzelne Raumgröße,
- Nutzungs- und Bodenbelagsart und Bestandteile der Reinigungsleistung.

Die Reinigungszeit wird objektbezogen berechnet. Hierbei werden die hiesigen Erfahrungswerte, die Werte der REFA und die Vergleichswerte anderer Kommunen ebenso berücksichtigt wie die Eigenheiten der Objekte. So wird für die Reinigung alter Böden in Altobjekten mehr Zeit eingeplant als für die Reinigung frisch verlegter Kautschukböden. Dies soll eine qualitativ hochwertige Reinigung sicherstellen.

VOL-konforme Vergaben erfolgten nicht nur in der Unterhaltsreinigung sondern auch bei der optionalen Grundreinigung, der optionalen Vertretung der Eigenreinigungskräfte und der Glasreinigung. In der Vergangenheit war die Glasreinigung zum Teil in vier aufeinander folgenden Jahren nicht erfolgt. Durch die erreichten Einsparungen konnte im Kalenderjahr 2007 für jedes städtische Objekt eine Glasreinigung beauftragt werden. Gleiches ist für 2008 geplant.

Ein Schwerpunkt der Arbeit des Reinigungsmanagements wird zukünftig in der Optimierung des Qualitätsmanagements liegen.

Durch den probeweisen, zunächst auf zwei Jahre befristeten Einsatz von zwei zusätzlichen Reinigungskontrolleuren seit Februar 2008 soll nachhaltig sichergestellt werden, dass die Firmen die vertraglich vereinbarten Leistungen tatsächlich erbringen. Die Ausschreibung der Reinigungsleistungen und die daraufhin abgegebenen Kalkulationen der Dienstleister hatten die Gewinne der Reinigungsfirmen reduziert. Das Qualitätsmanagement soll verhindern, dass Firmen versuchen, die Gewinnmarge durch Minderleistung zu erhöhen.

Das Reinigungsmanagement wird zukünftig nicht nur den Beschwerden der Nutzer nachgehen sondern zusätzlich die Leistungserbringung in den beschwerdefreien Objekten vermehrt prüfen. Durch den Einsatz der Kontrolleure wird ein einheitlicher Maßstab bei der Beurteilung der Leistung angelegt.

Das Reinigungsmanagement geht davon aus, dass durch eine vertragskonforme Leistungserfüllung der Dienstleister das Reinigungsergebnis wesentlich verbessert, die Nutzerzufriedenheit erhöht und eine Werterhaltung der städtischen Objekte erreicht werden kann.