

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	E 26/0116/WP15
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	27.02.2008
		Verfasser:	E 26/00
<b>Entwicklungsbericht des Reinigungsmanagements bei der Stadt Aachen seit Gründung des Eigenbetriebes Gebäudemanagement</b>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
13.03.2008	BAGbM	Kenntnisnahme	

**Beschlussvorschlag:**

Der Betriebsausschuss nimmt den Entwicklungsbericht zur Kenntnis.

## Erläuterungen:

Das Reinigungsmanagement des E 26 betreut derzeit 242 städtische Objekte. Die Reinigung erfolgt sowohl durch Eigenreinigungskräfte als auch durch Fremdvergabe. Aktuell beträgt das Verhältnis 1:10.

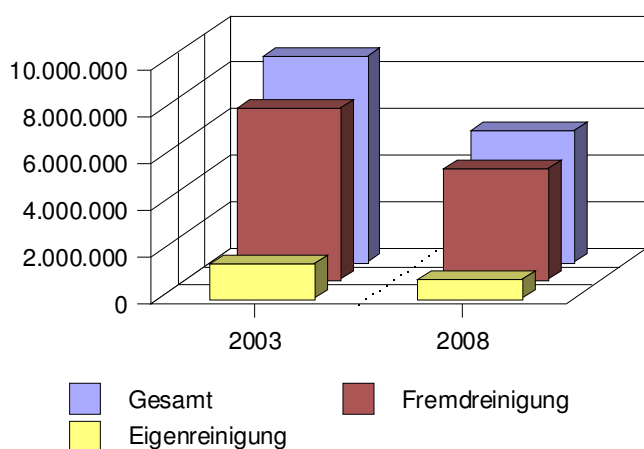
Die Zielvereinbarung zwischen dem OB und dem Gebäudemanagement vom 19.01.2004 sah eine Reduzierung der Fremdreinigungskosten von 7,4 Millionen Euro in 2003 auf 6,4 Millionen Euro in 2004 vor. Der diesjährige Ansatz für die Unterhaltsreinigung konnte auf 4,8 Millionen Euro reduziert werden.

Die Einsparungen in Höhe von jährlich 2,6 Millionen Euro konnten trotz Tarif- und Mehrwertsteuererhöhungen und ständiger Reduzierung der Eigenreinigungskräfte erzielt werden.

Dies wurde in erster Linie dadurch realisiert, dass die Leistungen VOL-konform dem Wettbewerb zur Verfügung gestellt wurden. Seit Herbst 2005 erfolgten 46 europaweite Ausschreibungen für den Bereich Unterhaltsreinigung.

Grundlage der Vergaben waren die durch das Team Daten und DV-Org. des Gebäudemanagements

**Kosten der Unterhaltsreinigung in Euro**



erstellten CAD - Aufmaße sämtlicher Räume sowie eine detaillierte Prüfung der Kalkulationen der Bieter. Unsere Festlegung einer Leistungsobergrenze verhinderte die Berücksichtigung von Angeboten, die von zu schnellen Reinigungszeiten ausgehen. Bei der Ermittlung der Leistungsobergrenzen wurde darauf geachtet, die REFA-Werte nicht zu überschreiten. Die „REFA Fachorganisation Gebäudereinigung“ befasst sich mit allen Wirkungsfeldern in der Prozesskette Gebäudereinigung.

Die den Verträgen zugrunde liegenden Reinigungshäufigkeiten resultieren aus den hiesigen Erfahrungen mit der Eigen- und Fremdreinigung. So werden die Werte der einschlägigen DIN 77 400 (Reinigungsleistung - Schulgebäude) in vielen Punkten und auch die Reinigungshäufigkeiten vergleichbarer Städte übertroffen. Die Stadt Aachen reinigt beispielsweise im Kindergartenbereich sämtliche Gruppenräume und Flure täglich. In anderen Städten oder bei freien Trägern erfolgt zum Teil nur eine Intervallreinigung.

Die festgelegten Standards stellen keine Senkung des in der Vergangenheit für die Stadt Aachen üblichen Niveaus dar. Vielmehr wurden Regelungen, die in der Vergangenheit oft nur mündlich getroffen worden waren, schriftlich fixiert. Häufig erfolgte eine erstmalige Festsetzung von Standards.

De facto gab es früher keine Vorgaben durch den Auftraggeber Stadt Aachen. Die Altaufträge enthielten zum Großteil keine Angaben über den Umfang der Reinigungsfläche, die erwartete Leistung oder die Reinigungshäufigkeit. Dem Auftraggeber war lediglich mitgeteilt worden, dass ein bestimmtes Objekt zu reinigen sei.

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

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

Die optimale 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 Toiletten in Kindertagesstätten eine niedrigere Leistungsmengen zugrunde gelegt als bei den Toilettenanlagen in Verwaltungsgebäuden, die Flure publikumsintensiver Ämter werden häufiger gereinigt als andere Flure, für die Reinigung alter Böden in Altobjekten wird mehr Zeit eingeplant als für die Reinigung frisch verlegter Kautschukböden. All dies soll eine qualitativ hochwertige Reinigung sicherstellen.

Im Rahmen der Vergabeverfahren wurde stets geprüft, ob die Bieter bei der Entlohnung ihrer Mitarbeiter die gesetzlichen und tariflichen Bestimmungen beachten. Die Aufnahme des Gebäudereinigerhandwerkes in das Arbeitnehmerentendegesetz zum 01.07.2007 zwingt nun alle öffentlichen Auftraggeber zu dieser Prüfung.

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

Auch das Reinigungsmaterial, mit dem die Eigenreinigungskräfte reinigen, wird zwischenzeitlich aus einem Rahmenvertrag bezogen, der das Ergebnis einer Vergabe ist.

Durch die aufgezählten Vergaben konnten erhebliche, jährlich wiederkehrende Einsparungen erzielt werden. Darüber hinaus sind die Mitarbeiter des Reinigungsmanagements durch das angewandte Vielaugenprinzip (Beteiligung der Zentralen Beschaffungsstelle, der Zentralen Vergabestellen, des Rechnungsprüfungsamtes und der Fraktionen) auch vor dem Vorwurf der Vorteilsnahme gefeit. Sämtliche Vergaben sind transparent.

Entsprechend dem Ratsbeschluss wurde das Eigenreinigungspersonal sozialverträglich abgebaut. Die Zahl der Eigenreinigungskräfte wurde von 103 Kräften in 2003 auf derzeit 45 Eigenreinigungskräfte reduziert. Gleichzeitig wurde die Wirtschaftlichkeit durch Festlegung von Leistungsmengen und Arbeitsumfang gesteigert. Zurzeit beträgt die durch Eigenreinigungskräfte gereinigte Jahresreinigungsfläche ca. 7,3 Millionen Quadratmeter, auf die Fremdfirmen entfällt eine Jahresreinigungsfläche in Höhe von 63,7 Millionen Quadratmetern.

Nachdem nun sämtliche Leistungen vergeben sind, sind keine monetären Effekte mehr zu erwarten. Im Gegenteil muss unterstellt werden, dass die Ausgaben für die Fremdreinigung nach neuen Tarifabschlüssen steigen. Auch die Ausweitung der Offenen Ganztagschule wird zu einer Steigerung der Reinigungskosten führen.

Das Reinigungsmanagement wird auch zukünftige Vergaben in einem regelmäßigen Turnus durchführen, ein Schwerpunkt der Arbeit wird jedoch in der Optimierung des Qualitätsmanagements liegen.

Durch den probeweise, zunächst auf zwei Jahre befristeten Einsatz von zwei zusätzlichen Reinigungskontrolleuren ab Februar 2008 soll nachhaltig sichergestellt werden, dass die Firmen die vertraglich vereinbarten Leistungen tatsächlich erbringen. Die dargestellten Minderausgaben für die Fremdreinigung hatten die Gewinne der Dienstleister reduziert. Das Qualitätsmanagement soll verhindern, dass Firmen versuchen, die Gewinnmarge durch Minderleistung zu erhöhen.

Künftig wird wie bisher den Beschwerden der Nutzer nachgegangen und zusätzlich die Leistungserbringung in den beschwerdefreien Objekten vermehrt geprüft. In der Vergangenheit erfolgten durch viele Nutzer keine Rückmeldungen in Bezug auf die Qualität der Reinigungsleistung. Durch den Einsatz der Kontrolleure wird ein einheitlicher Maßstab bei der Beurteilung der Leistung angelegt.

Das Reinigungsmanagement erhofft sich bei vertragskonformer Leistungserfüllung der Dienstleister eine hohe Nutzerzufriedenheit und eine Werterhaltung der städtischen Objekte.