

Bericht über Gebäudereinigung in 2017

Anlage: - Präsentation (Anlage 1)

I. Sachverhalt:

Auf Antrag in den Haushaltsberatungen zum Standard der Gebäudereinigung erfolgt nun nachfolgender Sachstandsbericht.

Die Gebäudereinigung ist dem Sachgebiet Gebäudemanagement – Friedhofswesen zugeordnet, wo alle damit verbundenen Funktionen und Aufgaben zur Planung, Organisation, Führung und Kontrolle von Reinigungsleistungen bearbeitet und weiterentwickelt werden (Reinigungsmanagement), sodass in den vergangenen Jahren durch die Umsetzung vieler organisatorischer Maßnahmen ein leistungsfähiger „Betrieb Gebäudereinigung“ entstanden ist.

Nachfolgend ist die Entwicklung im Jahr 2017 dargestellt:

- Umsetzung der Reinigungsstandards gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 25.07.2012
 - o Aktualisierung von Flächendaten (Boden- und Glasflächen)
 - o Aktualisierung der Kalkulationen zur Personalbedarfsermittlung
- Schulungsmaßnahmen für Reinigungskräfte / Hausmeister mit Zielen:
 - o Optimierung der Reinigungsleistung
 - o Verbesserung der Arbeitssicherheit
 - o Verbesserung des Umweltschutzes
 - o Werterhaltung der zu reinigenden Objekte
- Verbesserung der Ausstattung durch Beschaffung von Reinigungsmaschinen und –geräten
- Kontinuierliche Optimierung der Geschäftsprozesse
 - o Kostensenkung und -transparenz
 - o Qualitätssicherung
 - o Zeiteffizienz

Zu den Ergebniskennzahlen im Jahr 2017 ist folgendes festzuhalten:

Im Jahr 2017 wurden 80 Objekte mit verschiedenen Nutzungsarten gereinigt.

Nutzungsart	Anzahl	Reinigungsfläche	
		Bodenfläche [m ²]	Glasfläche [m ²]
Schulen	10	33.915,19	21.930,22
Sport- und Mehrzweckhalle	12	11.963,28	5.334,58
Kindergärten	6	2.605,99	1.773,34
Verwaltungsgebäude	14	9.517,08	3.766,46
Kirchen/Kapellen	4	422,89	-
Einsegnungshallen	9	1.917,87	1.199,92
Feuerwehrgerätehaus	10	2.218,03	315,12
Sonstige Gebäude	15	12.775,47	9.926,46
	80	75.335,80	44.246,10
		119.581,90	

Bei der Stadt Bühl wird als Organisationsform ein Mischsystem umgesetzt:

- ergebnisorientierte Eigenreinigung zur Unterhaltreinigung
- jährliche Glasreinigung als Fremdreinigung (erneute öffentliche Ausschreibung nach VOL/A der Glasreinigungsarbeiten 2018 umgesetzt)

Innerhalb des Gebäudemanagements nimmt die Gebäudereinigung als Kostenfaktor einen hohen Stellenwert ein. Im Zuge der verwaltungsinternen Leistungsverrechnung (VIL) wurden folgende jährlichen Gesamtkosten umgelegt.

Nutzungsart	Anzahl	VIL	
		Produktive Stunden [Std.]	jährliche Gesamtkosten [€]
Schulen	10	28.728,46	838.730,64
Sport- und Mehrzweckhalle	12	6.439,61	180.065,75
Kindergärten	6	3.867,29	112.987,01
Verwaltungsgebäude	14	7.207,95	214.188,36
Kirchen/Kapellen	4	115,50	3.272,92
Einsegnungshallen	9	666,04	20.683,83
Feuerwehrgerätehaus	10	533,41	16.028,82
Sonstige Gebäude	15	9.332,96	280.044,83
	80	56.891,22	1.666.002,16

Es wurde ein Stundenverrechnungssatz von rd. 28,34 €/Std. (bei vorsteuerabzugsberechtigten Objekten rd. 27,88 €/Std.) ermittelt.

Auch im Jahr 2017 wurde bei der Personalentwicklung darauf geachtet, dass jede frei werdende Stelle untersucht und auf Grundlage der festgelegten Reinigungsstandards nach einer Ausschreibung nur angepasst besetzt wurde. Aktuell sind bei der Stadt Bühl 74 Reinigungskräfte (überwiegend Teilzeit) beschäftigt, die im Reinigungsbereich eine Leistung von 1.488,02 Std./Wo. erbringen, was umgerechnet somit 38,15 Vollzeitstellen entspricht.

Die zu erbringenden Qualitätsstandards in der Gebäudereinigung wurden durch die Verwaltungsspitze vorgegeben. Das Thema Reinigungsstandards wurde in der Gemeinderatsitzung am 25.07.2012 wie folgt festgelegt:

<u>Objektgruppe</u>	<u>Standard</u>
Grundschulen / Kindergärten / Sporthallen	tägliche Reinigung
Weiterführende Schulen / sonstige Gebäude	2,5 tägige Reinigung
Verwaltungsgebäude	2 tägige Reinigung

Legende:

tägliche Reinigung	=	5 x / Woche
2,5 tägige Reinigung	=	1. Woche 3x, 2. Woche 2x
2 tägige Reinigung	=	2 x / Woche

In einigen Bereichen ist das Minimum des Reinigungsstandards erreicht, um gerade noch spürbare Wert- und Substanzerhaltung der jeweiligen Objekte (insbesondere der Böden) zu erzielen / gewährleistet bleibt, so dass durch Standardreduzierungen keine großen Kosteneinsparungen mehr möglich sind.

Durch die guten Erfahrungen aus den Vorjahren ist erneut bei Vertretungen stellenweise kurzfristig der Reinigungsstandard reduziert worden um die Reinigung mit so wenig Zeitaufwand wie möglich durchzuführen. Maßgabe war zu jeder Zeit jedoch, dass weder Reinigungs- noch Hygienemängel während der Vertretungszeit auftreten dürfen. Dieses Ziel konnte erreicht werden.

Die Stadt Bühl schafft als Arbeitgeber auch für Reinigungskräfte attraktive Rahmenbedingungen, z.B. durch den Fahrtkostenzuschuss. Dies macht den Springerdienst attraktiver. Bei sämtlichen Maßnahmen zur Optimierung der Gebäudereinigung wurde neben einer Erhöhung der Wirtschaftlichkeit auch eine Verbesserung der zeitgemäßen Arbeitsbedingungen der Mitarbeiter angestrebt. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgte stets unter Beteiligung der betroffenen Mitarbeiter. Aber es wäre noch zu prüfen, ob auch flexiblere Arbeitszeiten bei Reinigungskräften möglich wäre (Day Time Cleaning), weil es in den letzten zwei Jahren deutlich schwieriger geworden ist, geeignetes Reinigungspersonal auf dem Arbeitsmarkt zu finden.

Nach der umgesetzten Vorgehensweise bei der Stadt Bühl ist schon ein großes Maß an Wirtschaftlichkeit gewährleistet. Darüber hinaus können noch folgende Maßnahmen in Erwägung gezogen werden. Einsparungen können durch den Einsatz moderner (technischer) Arbeitsmittel erzielt werden. Die dafür erforderlichen Mittel werden in der Haushaltsplanung berücksichtigt. Durch inzwischen wieder notwendig werdende maßvolle Ersatzinvestitionen wird erreicht, dass die Maschinenausstattung nicht veraltet. Durch diese Investitionen wird auch der Grundstein zum Einzug moderner, kostensparender, ergonomischer und umweltgerechter Reinigungsverfahren gelegt.

Schon bei der Planung der Gebäude sollte mit der Auswahl der Materialien auf die Belange der Reinigung Rücksicht genommen werden. Dies ist durch die regelmäßigen Rücksprachen mit dem Sachgebiet Hochbau gewährleistet. Auch durch vergleichsweise einfache technische Einbauten (z.B. sog. Schmutzfangmatten im Eingangsbereich) kann der Reinigungsbedarf deutlich reduziert werden.

Allen Nutzern ist der festgelegte Reinigungsstandard bekannt. Trotzdem bestehen teilweise zusätzliche Reinigungswünsche nach mehr oder weniger Reinigung. Hier ist es wichtig, Gespräche mit den Nutzern der Einrichtungen zu führen, um den Reinigungsstandard und den Umfang der Reinigungsleistungen aufzuzeigen. Ein reduzierter Standard darf nicht auf dem Rücken der Reinigungskräfte ausgetragen werden, sondern muss sich durch geringere Reinigungsqualität bemerkbar machen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Im Rahmen der im Haushaltsplan unter Kostenstelle 11240800 (im Profitcenter 1124 enthalten) zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel bzw. der verwaltungsinternen Leistungsverrechnung Gebäudereinigung (S. 630/631 d. HH-Plan 2018).

III. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den Bericht zur Gebäudereinigung zu seiner Kenntnis.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschluss- vorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		