



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/377/2019</b>																																													
Sitzung am 18.03.2019	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																																												
<b>TOP: 11 Gebäudereinigung - Prüfauftrag der BUS Fraktion und Freigabe zur europaweiten Ausschreibung</b>																																															
<p><b>Ausgangssituation:</b> Der Dienstleistungsvertrag für die Unterhalts- und Glasreinigung verschiedener städtischer Gebäude mit der beauftragten externen Reinigungsfirma läuft nach 4-jähriger Laufzeit zum 31.12.2019 aus.</p> <p>Zurzeit werden nach dem Dienstleistungsvertrag die Unterhaltsreinigung im Schulzentrum, Grundschule, Kindergarten Wirbelwind und im Übergangskindergarten Schatzkiste sowie die Glasreinigung im Schulzentrum, Grundschule und beiden Sporthallen durch die externe Reinigungsfirma erbracht.</p> <p>Im Familien- und Integrationszentrum erfolgt die Unterhaltsreinigung durch eine weitere beauftragte externe Reinigungsfirma.</p> <p>Die Unterhaltsreinigung im Schloss, bei beiden Sporthallen, in den drei Kindergärten in den Teilorten, im Kindergarten Wirbelwind Außengruppe und beim Bahnhofs WC werden von städtischen Reinigungskräften gereinigt.</p> <p>Die Glasreinigung im Rathaus wird jährlich nach Bedarf bereichsweise durch eine externe Reinigungsfirma durchgeführt.</p> <p><b>Planungen der Verwaltung zur Gebäudereinigung ab Januar 2020</b> Durch das aufwändige und zeitlich anspruchsvolle europaweite Ausschreibungsverfahren hat das Bauamt bereits Mitte Januar von drei Fachbüros Honorarangebote zur Durchführung der EU-Ausschreibung eingeholt und bereits die Angebote ausgewertet und sich für ein Büro entschieden.</p> <p>Es wird immer schwieriger geeignetes Reinigungspersonal zu finden. Altersbedingt werden zeitnah mehrere Reinigungskräfte ausscheiden. Aus diesem Grund ist es geplant zusätzlich städtische Gebäude, in denen derzeit eine Eigenreinigung stattfindet, mit in die Ausschreibung aufzunehmen und ab 2020 extern reinigen zu lassen.</p> <p><b>Geplante Aufteilung Eigenreinigung und Fremdvergabe ab 2020</b></p> <p><b>Tabelle 1</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Gebäude</th> <th>UR bisher</th> <th>UR geplant</th> <th>Glasreinigung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Schulzentrum</td> <td>Fremdreinigung</td> <td>Fremdreinigung</td> <td>Fremdreinigung</td> </tr> <tr> <td>Grundschule</td> <td>Fremdreinigung</td> <td>Fremdreinigung</td> <td>Fremdreinigung</td> </tr> <tr> <td>Kiga Wirbelwind</td> <td>Fremdreinigung</td> <td>Fremdreinigung</td> <td>Fremdreinigung</td> </tr> <tr> <td>Beide Sporthallen</td> <td>Eigenreinigung</td> <td>Eigenreinigung</td> <td>Fremdreinigung</td> </tr> <tr> <td>Rathaus</td> <td>Eigenreinigung</td> <td>Eigenreinigung</td> <td>Fremdreinigung</td> </tr> <tr> <td>Kiga Container</td> <td>Fremdreinigung neu</td> <td>Fremdreinigung neu</td> <td>Fremdreinigung neu</td> </tr> <tr> <td>Kiga Wirbelwind Außengruppe</td> <td>Eigenreinigung</td> <td>Fremdreinigung neu</td> <td>Fremdreinigung neu</td> </tr> <tr> <td>Bahnhof WC</td> <td>Eigenreinigung</td> <td>Fremdreinigung neu</td> <td>Fremdreinigung neu</td> </tr> <tr> <td>Kiga Zollenreute</td> <td>Eigenreinigung</td> <td>Eigenreinigung</td> <td>Fremdreinigung neu</td> </tr> <tr> <td>Kiga Blönried</td> <td>Eigenreinigung</td> <td>Eigenreinigung</td> <td>Fremdreinigung neu</td> </tr> </tbody> </table>				Gebäude	UR bisher	UR geplant	Glasreinigung	Schulzentrum	Fremdreinigung	Fremdreinigung	Fremdreinigung	Grundschule	Fremdreinigung	Fremdreinigung	Fremdreinigung	Kiga Wirbelwind	Fremdreinigung	Fremdreinigung	Fremdreinigung	Beide Sporthallen	Eigenreinigung	Eigenreinigung	Fremdreinigung	Rathaus	Eigenreinigung	Eigenreinigung	Fremdreinigung	Kiga Container	Fremdreinigung neu	Fremdreinigung neu	Fremdreinigung neu	Kiga Wirbelwind Außengruppe	Eigenreinigung	Fremdreinigung neu	Fremdreinigung neu	Bahnhof WC	Eigenreinigung	Fremdreinigung neu	Fremdreinigung neu	Kiga Zollenreute	Eigenreinigung	Eigenreinigung	Fremdreinigung neu	Kiga Blönried	Eigenreinigung	Eigenreinigung	Fremdreinigung neu
Gebäude	UR bisher	UR geplant	Glasreinigung																																												
Schulzentrum	Fremdreinigung	Fremdreinigung	Fremdreinigung																																												
Grundschule	Fremdreinigung	Fremdreinigung	Fremdreinigung																																												
Kiga Wirbelwind	Fremdreinigung	Fremdreinigung	Fremdreinigung																																												
Beide Sporthallen	Eigenreinigung	Eigenreinigung	Fremdreinigung																																												
Rathaus	Eigenreinigung	Eigenreinigung	Fremdreinigung																																												
Kiga Container	Fremdreinigung neu	Fremdreinigung neu	Fremdreinigung neu																																												
Kiga Wirbelwind Außengruppe	Eigenreinigung	Fremdreinigung neu	Fremdreinigung neu																																												
Bahnhof WC	Eigenreinigung	Fremdreinigung neu	Fremdreinigung neu																																												
Kiga Zollenreute	Eigenreinigung	Eigenreinigung	Fremdreinigung neu																																												
Kiga Blönried	Eigenreinigung	Eigenreinigung	Fremdreinigung neu																																												

<b>FW Haus Aulendorf</b>	Eigenreinigung	Eigenreinigung	<b>Fremdreinigung neu</b>
Kiga / DGH Tannhausen	Eigenreinigung	Eigenreinigung	Eigenreinigung
DGH Zollenreute	Eigenreinigung	Eigenreinigung	Eigenreinigung
FW Häuser Teilorte	Eigenreinigung	Eigenreinigung	Eigenreinigung
Familien- und Integrationszentrum	Fremdreinigung	Fremdreinigung	Fremdreinigung

Auf Vorschlag der Verwaltung sollen die rot angeführten Reinigungsbereiche zusätzlich ab 2020 ausgeschrieben und an einen externen Dienstleister vergeben werden.

### **Prüfauftrag der BUS-Fraktion vom 28.01.2019**

Die BUS-Fraktion hat im Rahmen der Haushaltsberatung folgenden Prüfauftrag gestellt:

„Wir stellen den Antrag auf Prüfung bzw. Gegenüberstellung der Kosten, die sich ergeben bei Eigenreinigung bzw. durch externe Reinigung von Gebäuden, die aktuell extern gereinigt werden. Die Gegenüberstellung soll so aufbereitet sein, dass ein realistischer Vergleich der Kosten möglich ist. Hintergrund ist, dass in quasi allen uns bekannten öffentlichen Gebäuden, welche extern gereinigt werden, es bei den Reinigungsleistungen permanent oder temporär zu Unzufriedenheiten kommt. Weiter ist bekannt, dass die Kommunikation mit externem, teilweise öfters wechselndem Personal schwierig ist. Auch eine gemeinsame Umfrage der Gewerkschaften IG Metall, NGG, IG BAU und ver.di Anfang 2016 zeigt kein gutes Bild der Facility-Services-Branche. Zeitdruck, ständige Überstunden und unfaire Löhne – so skizzierten Beschäftigte ihre Arbeitsbedingungen. Daran nahmen mehr als 2.700 Beschäftigte teil. Die Befragungsergebnisse zeigten deutlich, dass der harte Wettbewerbsdruck der Branche auf dem Rücken der Mitarbeiter ausgetragen wird.“

Eine Gegenüberstellung der Kosten gestaltet sich schwierig, da kein direkter Vergleich möglich ist. So können die Kosten Unterhaltungsreinigung vor 2010 nur bedingt herangezogen werden, da zum damaligen Zeitpunkt die Schulen von Eigenpersonal und Fremdfirmen gereinigt wurden. Ein Teil der Flächen wurde von Eigenpersonal gereinigt und ein Teil der Gebäudefläche durch Fremdfirmen. Auch gab es für das Eigenpersonal keinen vorgegebenen Reinigungsplan, so dass die erbrachten Reinigungsleistungen auch nicht miteinander verglichen werden können.

Für die Gegenüberstellung der Kosten Eigen- oder Fremdreinigung hat sich Verwaltung vorab Unterstützung, bei dem Fachbüro das die Ausschreibung durchführen soll, eingeholt.

Um einen Kostenvergleich zu erhalten, gibt es zwei Möglichkeiten. Zum einen über eine Kostenrechnung nach dem Stundensatz oder über den Vergleich der Reinigungskosten direkt auf ein Gebäude bezogen.

#### Kostenvergleich nach dem Stundensatz

Bei der Vergleichsberechnung liegt der Stundensatz auf Grundlage des Tariflohns 2019 für eine Fremdreinigung bei 25,13 €/h.

Die Lohnkosten mit allen Nebenkosten liegen beim eigenen Personal bei der Entgeltgruppe 1, Stufe 4 bei 29,18 €/h.

Nach der Vergleichsberechnung über den Stundensatz sprechen die reinen Zahlen deutlich für eine Fremdreinigung.

Eine Aussage über die Qualität der Reinigungsleistung lassen diese Zahlen jedoch nicht zu, auch wenn die Berechnung des Stundensatzes bei der Fremdreinigung auf der Grundlage seriöser Anbieter basiert.

Bei einer angenommenen Umstellung auf eine Eigenreinigung aller städtischer Gebäude sind noch weitere Punkte und Kosten zu beachten.

Die Anzahl der eigenen Reinigungskräfte müsste deutlich aufgestockt werden. Für Urlaubs-

und Krankheitsvertretungen müsste eine gewisse Personalstärke vorgehalten werden.

Bei Schulen und Kindergärten wäre durch die schulfreien Tage eine durchgängige Beschäftigung nicht ohne weiteres möglich.

Für die Organisation und Einteilung des Reinigungspersonals, sowie den verwaltungstechnischen Aufwand wäre nach ersten Einschätzungen mindestens eine zusätzliche 50 % Stelle in der Verwaltung notwendig.

#### Kostenvergleich anhand einer städtischen Einrichtung

Als Beispiel für einen direkten Vergleich der Reinigungskosten hat sich die Verwaltung, in Absprache mit dem Fachbüro, die Außengruppe des Kindergartens Wirbelwind ausgesucht.

Eine Vergleichsberechnung und Gegenüberstellung aller Gebäude würde einen unverhältnismäßigen hohen Zeitaufwand und hohe Kosten verursachen.

Ein Kostenvergleich für eine Eigen- oder Fremdreinigung mit der Vorgabe, was würde die Reinigung beim Einsatz von eigenem Personal gegenüber der Fremdreinigung kosten, ist sehr schwierig und ohne Probereinigung schwer zu kalkulieren.

Umgekehrt kann ein Kostenvergleich relativ einfach gerechnet werden, wenn eine Eigenreinigung vorliegt und die Kosten für eine Fremdvergabe ermittelt werden sollen. Der Aufwand für die eigenen Reinigungskräfte liegt gebäudebezogen vor und hinsichtlich der Fremdvergabe kann auf verlässliche Zahlen und Größen aus vielen Ausschreibungen zurückgegriffen werden.

Bei der Außengruppe des Kindergartens Wirbelwind liegen uns die Personalkosten einschließlich Nebenkosten und Reinigungsmittel vor.

Über die Reinigungsflächen und der Reinigungsintervalle wie derzeit gereinigt wird, hat das Fachbüro anhand aktueller kalkulatorischer Preise die Kosten für eine Fremdreinigung berechnet.

Der Kindergarten wird zurzeit von eigenem Personal gereinigt. Die Gesamtfläche aller Räume beträgt 221,28 qm.

#### Die Kostengegenüberstellung in Bezug auf 2018 ergab folgenden Vergleich:

Eigenreinigung: 9.953,49 € brutto im Jahr mit sämtlichen Nebenkosten

Fremdreinigung: 8.732,49 € brutto im Jahr kalkuliert aus aktuellen Preisen aus 2018

Dies ergibt einen Kostenvorteil bei der Fremdreinigung von 12,27 % gegenüber der Eigenreinigung. Im Regelfall liegt der Kostenvorteil bei einer Fremdreinigung in Kleinobjekten zwischen 10 und 15 %.

Bei „Großobjekten“ wie Schulen liegt der Kostenvorteil sogar zwischen 15 und 20 %.

Die Berechnungsunterlagen sind als Anlagen beigefügt.

#### **Vorschlag der Verwaltung**

Die Stadt Aulendorf behält die aufgeteilten Gebäudereinigungsleistungen durch Eigen- und Fremdreinigung bis auf die in der Tabelle unten angeführten Änderungen weiterhin bei. Diese Aufteilung befürwortet auch das Fachbüro und hält dies für eine optimale Lösung.

In vielen Städten und Kommunen wird eine solche gemischte Reinigungsaufteilung mit Erfolg praktiziert.

Folgende Reinigungsleistungen in städtischen Gebäuden werden europaweit ab 2020 ausgeschrieben

**Tabelle 2**

Schulzentrum	Unterhaltsreinigung	Glasreinigung
Grundschule	Unterhaltsreinigung	Glasreinigung
Kiga Wirbelwind	Unterhaltsreinigung	Glasreinigung
Kiga Wirbelwind Außengruppe	Unterhaltsreinigung	Glasreinigung
Kiga Container	Unterhaltsreinigung	Glasreinigung
Bahnhof WC	Unterhaltsreinigung	Glasreinigung
Sporthalle b. Schulzentrum		Glasreinigung
GS Sporthalle		Glasreinigung
Kiga Zollenreute		Glasreinigung
Kiga Blönried		Glasreinigung
FW Haus Aulendorf		Glasreinigung

Die in schwarz aufgeführten Reinigungsleistungen werden zurzeit extern erbracht. Die neu hinzugekommenen Reinigungsleistungen (rot) sollen zusätzlich in 2019 mitausgeschrieben werden.

Die restlichen Reinigungsleistungen werden bis auf das Familien- und Integrationszentrum und die Glasreinigung im Rathaus weiterhin in Eigenreinigung erbracht.

Der im Prüfauftrag der BUS angeführte Leistungsdruck, der auf dem externen Reinigungspersonal lastet, ist der Verwaltung bekannt.

Dieses Problem wurde bereits in den ersten Gesprächen mit den Fachbüros diskutiert. Das Fachbüro bestätigte dies als generelles Problem in dieser Branche.

Durch die Anwendung von weiteren Bewertungskriterien wie z. B. Produktivstunden, Aufsichtsstunden, Qualifikation Objektleitung, Qualitätssicherungskonzept und Umweltaspekte im Ausschreibungsprozess, kann solchen Niedriganbietern entgegengewirkt werden.

Der Empfehlung des Fachbüros, die Wertungsmatrix gegenüber der Ausschreibung von 2015 zu ändern, schließt sich die Verwaltung an.

Wertungsmatrix (Gewichtung) bei der Ausschreibung 2015:

Preis	70 %
Qualitätssicherungskonzept	30 %
<b>Gesamt</b>	<b>100 %</b>

Vorschlag der neuen Wertungsmatrix bei der Ausschreibung 2019:

**Tabelle 3**

Preis	40 %
Produktivstunden	40 %
Aufsichtsstunden	5 %
Qualifikation Objektleitung	5 %
Qualitätssicherungskonzept	5 %
Umweltaspekte	5 %
<b>Gesamt</b>	<b>100 %</b>

Die vorgeschlagene Bewertungsmatrix für das Verfahren 2019 ermöglicht die Wirtschaftlichkeit der Bieter transparent herauszuarbeiten, um dann den Bieter mit dem besten Preis- und Leistungsverhältnis für die Vergabe zu ermitteln.

Die bereits bestehenden Reinigungsintervalle werden vor der Ausschreibung in sämtlichen Gebäuden neu überprüft und mit den Nutzern unter Berücksichtigung der DIN-Vorgaben abgestimmt.

**Beschlussantrag:**

1. In städtischen Gebäuden werden weiterhin die Unterhaltsreinigungsleistungen von eigenem Reinigungspersonal und externen Firmen erbracht.
2. Die in der Tabelle 2 angeführten Reinigungsleistungen werden in 2019 europaweit ausgeschrieben.
3. Für die Ausschreibung in 2019 wird die vorgeschlagene Wertungsmatrix in Tabelle 3 angewendet.
4. Sollten weitere Entscheidungen während dem Ausschreibungsverfahren notwendig sein, werden diese zur Entscheidung in den Ausschuss für Umwelt und Technik verwiesen.

**Anlagen:**

Anlage 1 Kostenvergleich Eigen / Fremdreinigung anhand eines städt. Kindergartens

Anlage 2 Vorgeschlagene Wertungsmatrix für die Ausschreibung 2019

**Beschlussauszüge für**

- Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 08.03.2019