

B e r i c h t Nr. G 566/19

**für die Sitzung der städtischen Deputation für Kinder und Bildung am 16.12.2016
unter Verschiedenes**

Bericht: Evaluationsbericht Reinigung

A. Problem

Der Abgeordnete Dr. vom Bruch, Fraktion der CDU, bittet um den Sachstandsbericht zum „Evaluationsprojekt Reinigung“.

B. Lösung / Sachstand

Das Evaluationsprojekt wurde durch die Senatorin für Finanzen (SF) durchgeführt. Der Bericht „Evaluationsprojekt Innenreinigung der Immobilien Bremen AöR“ wurde verantwortlich durch SF erstellt und Ende September dem Verwaltungsrat von Immobilien Bremen zur Kenntnis gegeben.

Der Bericht ist als Anlage beigefügt.

Gez.

Helge Wehrkamp



Anlage 2

Evaluationsprojekt Innenreinigung der Immobilien Bremen AöR

Kosten- und Qualitätsvergleich zwischen Eigen- und Fremdreinigung
Vorschläge zur Steigerung von Attraktivität und Wirtschaftlichkeit
April 2012 - Juli 2014

nach Plausibilitätskontrolle durch die Arbeitnehmerkammer 2016



INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangslage und Ziel des Evaluationsprojekts	3
2. Projektorganisation	3
3. Projektverlauf / Projektdaten	6
3.1. Prüfparameter	6
3.2. Projektphase	6
3.3. Zentrale Ergebnisse und Empfehlungen	7
3.4. Personalausstattung	8
3.5. Vertretungspool und Bildung eines Reinigungsverbundes	8
3.6. Reinigungshäufigkeit in sanitären Anlagen	9
3.7. Reinigungsqualität und Beseitigung von Grobverschmutzung (sog. Vorreinigung).....	9
3.8. Reklamations- und Qualitätsmanagement.....	9
3.9. Flächen und Reinigungshäufigkeit.....	10
4. Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse	11
5. Stresstest 2016.....	12
5.1. Arbeitnehmerkammer.....	12
5.2. Produktivität.....	12
5.3. Einvernehmen	12
5.4. Reinigungsintervall	13
Begriffserläuterung	15



1. AUSGANGSLAGE UND ZIEL DES EVALUATIONSPROJEKTS

Im Kontrakt zur Sicherung der Eigenreinigung vereinbaren die Kontraktpartner für den Kontraktzeitraum vom 01.01.2012 bis 31.12.2020 finanzwirtschaftliche Ziele, die Anpassung von Geschäftsprozessen und von Personal.

Der geschlossene Kontrakt zur Sicherung der Eigenreinigung der Immobilien Bremen AöR zielt darauf ab, die Wettbewerbsfähigkeit der Eigenreinigung zu stärken und Annäherung an die Wirtschaftlichkeit und Leistungsfähigkeit der Fremdreinigung zu erreichen. Es wurden finanzwirtschaftliche Ziele vereinbart, insbesondere die Einsparung von insgesamt 3 Mio. Euro in der Gebäudereinigung welche in Teilschritten bis 2020 umgesetzt werden sollen. Des Weiteren wird unter Punkt 4 das „Projekt Kosten- und Qualitätsvergleich“ zwischen Eigen- und Fremdreinigung festgelegt. In dem Projekt sollen Kosten und Qualität in einem direkten Objekt- und Leistungsvergleich in verschiedenen Schultypen und Verwaltungsgebäuden in Eigen- und Fremdreinigung untersucht werden.

Der vorgelegte Bericht umfasst die Evaluation der Kosten und Qualität der Reinigung in ausgewählten Gebäuden, eine Analyse der Personalzahlen, der Reinigungsfläche sowie die Ergebnisse der Begehungen und Arbeitsgruppen. Es handelt sich um eine wirtschaftliche Betrachtung der Eigenreinigung sowie eine Analyse der Umsetzung der neu eingeführten Reinigungsrichtlinie, wobei wesentliche Bestandteile der Reinigungsrichtlinie gebäude- und raumspezifische Aussagen zur Reinigungshäufigkeit, Regelungen für die Beteiligten (Nutzer, Immobilien Bremen (IB), Senatsresorts) und die Einführung eines einheitlichen Qualitätsmanagements sind.

In dem neu vereinbarten Tarifvertrag für die Eigenreinigung sind erhöhte Leistungswerte für die Reinigungskräfte vereinbart worden. Die Leistungswerte beschreiben die zu reinigende Fläche je Stunde und sind für jeden Raumtypus festgelegt und Gegenstand der Reinigungsrichtlinie.

Tarifvertrag, Kontrakt sowie Reinigungsrichtlinie werden als festgelegte Rahmenbedingungen betrachtet. Bei der maximalen Anwendung dieser drei bestimmenden Rahmenbedingungen soll und kann das Ziel der wirtschaftlichen Vergleichbarkeit der Eigen- und Fremdreinigung erreicht werden.

2. PROJEKTORGANISATION

Unter Federführung der Senatorin für Finanzen und unter Beteiligung der Immobilien Bremen AöR (IB), der Personalvertretung IB, der Senatorin für Bildung und Wissenschaft dem Gesundheitsamt und verschiedenen örtlichen Schul- bzw. Amtsleitungen wurden Teilprojektgruppen gebildet.

Einige Teilprojektgruppen hatten die Aufgabe, unangekündigte Vor-Ort Begehungen durchzuführen, andere wiederum haben sich mit der Auswertung und Analyse von Geschäftsprozessen und Parametern auseinandergesetzt.

Objektauswahl

Gemeinsam mit dem Personalrat der IB haben die Fachaufsicht der IB AöR und die Fachabteilung der Immobilien Bremen AöR eine Gebäudeauswahl für die exemplarische Überprüfung und den Vergleich zwischen Eigen- und Fremdreinigung getroffen.

Aus den festgelegten Gebäudefallgruppen (z.B. Schulen, Verwaltungsgebäude) wurden jeweils zwei vergleichbare Pilotobjekte ausgewählt und diese mit Fremd- bzw. Eigenreinigung besetzt. Als Bewertungsparameter dienten hierbei unter anderem die Gebäudegröße, das Baujahr, die Raumordnung und die gewichtete Fläche. Bei den ausgewählten Pilotobjekten der einzelnen Gruppen sind annähernd identische Werte vorhanden (siehe Abbildungen auf den folgende Seiten).



Objektgruppe „Objektvergleich Grundschulen im Ganztagsbetrieb“

Fremdreinigung

Grundschule Paul-Singer
Paul-Singer-Straße 160, 28329 Bremen

Bodenfläche: 3.809,09 m²
Reinigungsfläche/Wo.: 16.077,62 m²
Unterhaltsreinigung: Firma Kruse



Eigenreinigung

Grundschule Karl-Lerbs-Straße
Karl-Lerbs-Straße 70a, 28201 Bremen

Bodenfläche: 4.040,10 m²
Reinigungsfläche/Wo.: 16.620,43 m²
Unterhaltsreinigung vor Umstellung: Firma Kruse



Objektgruppe „Objektvergleich Grundschulen“

Fremdreinigung

Grundschule Phillip-Reis-Straße
Phillip-Reis-Straße, 28357 Bremen

Bodenfläche: 4.915,4 m²
Reinigungsfläche/Wo.: 19.606,85 m²
Unterhaltsreinigung: Firma Stoll



Eigenreinigung

Grundschule am Ellenerbrokweg
Ellenerbrokweg 28, 28235 Bremen

Bodenfläche: 5.773,32 m²
Reinigungsfläche/Wo.: 22.235,15 m²
Unterhaltsreinigung vor Umstellung: Firma Dussmann



Objektgruppe „Objektvergleich Schulzentren“



Fremdreinigung

Schulzentrum Horn
Vorkampsweg 97, 28359 Bremen

Bodenfläche: 13.714,47 m²
Reinigungsfläche/Wo.: 32.391,21 m²
Unterhaltsreinigung: Firma LDS



Eigenreinigung

Schulzentrum Wilhelm-Olbers-Schule
Drebber 10, 28309 Bremen

Bodenfläche: 14.247,16 m²
Reinigungsfläche/Wo.: 34.620,21 m²
Unterhaltsreinigung vor Umstellung: Firma Aktiv



Objektgruppe „Objektvergleich Verwaltung“

Fremdreinigung

Senatorin für Finanzen
Schillerstraße 22, 28195 Bremen

Bodenfläche: 6.430,40 m²
Reinigungsfläche/Wo.: 8.597,23 m²
Unterhaltsreinigung: Firma Bogdol

Besonderheit: die Büroräume befinden sich bereits in der wöchentlichen Reinigung, dadurch keine Vertragsänderung notwendig



Eigenreinigung

Senatorin für Finanzen
Schillerstraße 22a, 28195 Bremen

Bodenfläche: 6.670,30 m²
Reinigungsfläche/Wo.: 8.290,95 m²
Unterhaltsreinigung vor Umstellung: Firma Bogdol

Besonderheit: die Büroräume befinden sich bereits in der wöchentlichen Reinigung, dadurch keine Vertragsänderung notwendig





3. PROJEKTVERLAUF / PROJEKTDATEN

In den nachfolgenden Unterpunkten sind der wirtschaftliche Verlauf, die operative Umsetzung der Umstellung der mit der neuen Reinigungsrichtlinie verbundenen Parameter und deren Auswirkungen dargestellt und verglichen (Evaluierung).

3.1. PRÜFPARAMETER

Entsprechend des Prüfungsauftrages wurden folgende Parameter bei den Begehungen der geeigneten Pilotobjekte geprüft:

- a. Neue Reinigungsintervalle, Leistungswerte und Nutzerleistungen in Bezug auf Reinigungsqualität, Leistungsfähigkeit und Hygiene
- b. Prüfung der Notwendigkeit der 2-fachen Reinigung der Sanitäranlagen in Ganztagschulen
- c. Nutzerleistungen wie z.B. Beseitigung von Grobverschmutzungen
- d. Reinigungsqualität
- e. Einhaltung der vorgegebenen Reinigungszeiten und Leistungswerte
- f. Einhaltung der Absprachen zwischen Nutzern und Objektleitern
- g. Erstellung und Einhaltung der Turnuspläne
- h. Umgang mit Beschwerden durch die Nutzer zum Beispiel bei der Mängelbeseitigung
- i. Flexibilität bei Urlaubs- und Krankenvertretung
- j. Auswirkungen der Intervallreinigung unter dem Aspekt der Qualität

3.2. PROJEKTPHASE

Während der Projektphase wurden in unterschiedlichen Zeiträumen durch die Projektgruppen (unter Federführung der Fachaufsicht SF) unangekündigte Begehungen in den Pilotobjekten durchgeführt. Hierbei wurde gerade zu Beginn der Umsetzung der neuen Reinigungsrichtlinie intensiv auf die vorgegebenen Reinigungsintervalle gem. vereinbartem Turnusplan, den erbrachten Leistungsumfang, der Sauberkeit, Qualität und Hygiene geachtet. Im Schulbereich wurden diese Begehungen gemeinsam mit dem Beauftragten für Schulhygiene des Gesundheitsamtes durchgeführt. Missstände oder Umsetzungsfehler wurden auf direktem Wege dem Dienstleister IB mitgeteilt. Ebenso wurden die zu erbringenden Nutzerleistungen überprüft und auch hier bei Nichteinhaltung der zuständigen Stelle mitgeteilt. Die Berichte wurden im Rahmen eines Sachstandsberichts zusammengeführt und den Projektmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Aus Sicht des Gesundheitsamtes und des Personalrats der Schulen waren die fehlenden Rahmenbedingungen gem. neuer Reinigungsrichtlinie auf Nutzerseite ein Problem. Gemeint war hier die Ausstattung der Gebäude aber auch der Reinigungskräfte mit dem notwendigen Reinigungsgerät für die Entfernung von Grobverschmutzungen. Des Weiteren sah das Gesundheitsamt auch die zum Teil fehlende Bereitschaft zur Erbringung der Nutzerleistungen an Pilotschulen als fehlende, aber notwendige Grundlage für die Erfüllung der Vorgaben durch die Reinigungskräfte. Es wurde den Pilotschulen, sowie auch den anderen bereits umgestellten Schulen, die Möglichkeit gegeben, sich kurzfristig mit entsprechenden Materialien auszustatten.

Es stellte sich heraus, dass Konfliktfelder wie das Erbringen von Nutzerleistungen durch Schulfänger hier insbesondere an Grundschulen zu längeren Abstimmungsprozessen führten, die nicht immer einer Lösung zugeführt werden konnten.



Es wurden sowohl Eigen- als auch Fremdreinigungskräfte im Rahmen von Interviews in die Erhebung eingebunden.

Die Begehungen zeigten, dass das Reklamationsmanagement zwingend verbessert werden musste. Insbesondere die fehlenden Qualitätsüberprüfungen in der Fremdreinigung führten zu Qualitäts- bzw. Sicherheitsproblemen.

Beispielhafte Darstellung der Auswertung von Grundschulen im Ganztagsbetrieb

Projektdaten der Grundschulen im Ganztagsbetrieb											
Objekt	vorher/ nacher	Stand	Grund- fläche	gewichtete Fläche	Stunden	Ø LW	Vergleich FR zu ER	Ø LW 1.1.12	Vergleich zum vorg.	Vergleich Fläche	Ersparnis/Jahr nach
GrS Paul-Singer-Straße	FR / FR		3.809,09	16.077,62	75,96	211,65					
GrS Karl-Lerbs-Straße	FR / ER	01.01.2012	4.040,10	16.620,43	77,33	214,94	-1,53%				
GrS Paul-Singer-Straße	FR / FR		3.809,09	11.979,40	58,83	203,62		-3,79%	-3,79%	14.383,75 €	12.783,10 €
GrS Karl-Lerbs-Straße	FR / ER	01.04.2012	4.040,10	12.349,99	61,78	199,91	1,86%	-6,99%	-6,99%	14.988,23 €	11.602,12 €
GrS Paul-Singer-Straße	FR / FR		3.767,19	11.412,56	54,42	209,71		-0,91%	2,99%	16.373,23 €	16.074,40 €
GrS Karl-Lerbs-Straße	FR / ER	01.06.2012	4.040,10	12.349,99	61,78	199,91	4,90%	-6,99%	0,00%	14.988,23 €	11.602,12 €
GrS Paul-Singer-Straße	FR / FR		3.767,19	11.729,41	57,52	203,92		-3,65%	-2,76%	15.261,15 €	13.762,54 €
GrS Karl-Lerbs-Straße	FR / ER	01.09.2013	4.040,80	12.101,86	75,61	160,06	27,40%	-25,53%	-19,93%	15.859,10 €	1.283,57 €
GrS Paul-Singer-Straße	FR / FR		4.116,34	12.299,51	60,89	201,99		-4,56%	-0,95%	13.260,26 €	11.246,86 €
GrS Karl-Lerbs-Straße	FR / ER	01.01.2014	4.040,80	12.289,11	79,77	154,05	31,12%	-28,33%	-3,76%	15.201,89 €	-1.825,22 €
GrS Paul-Singer-Straße	FR / FR		4.116,34	12.409,91	61,44	201,98		-4,57%	-0,01%	12.872,79 €	10.835,01 €
GrS Karl-Lerbs-Straße	FR / ER	01.10.2014	4.040,80	12.289,11	79,77	154,05	31,11%	-28,33%	0,00%	15.201,89 €	-1.825,22 €

Bei den Grundschulen im Ganztagsbetrieb sind im Projektverlauf die höchsten Veränderungen, resultierend aus den Kontraktinhalten, festgestellt worden.

Zum Projektbeginn waren beide Schulen in Fremdreinigung und die Leistungswerte nahezu identisch.

Nach Umstellung der Schulen auf die Reinigungsrichtlinie und Überführung der GS Karl-Lerbs-Straße auf Eigenreinigung und Anwendung der im Tarifvertrag vereinbarten Leistungsreduzierungen, waren diese nahezu identischen Werte nicht mehr gegeben. Die Anpassungen der Eigenreinigung durch die IB haben zu einer Verschlechterung der Reinigungswerte von über 30% gegenüber der Fremdreinigung geführt.

Verschiedene Rahmenbedingungen führten zu unterschiedlichen Konfliktfeldern und zu einer Spirale von Frust, Leistungsminderung und Qualitätsverlusten, welche unter schwierigsten Kommunikationsbemühungen erst nach Monaten in etwa angeglichen werden konnten.

3.3. ZENTRALE ERGEBNISSE UND EMPFEHLUNGEN

Die wirtschaftliche Betrachtung der Eigen- und Fremdreinigung erfolgt anhand einer Analyse der einzelnen Leistungswerte bei Eigen- und Fremdreinigung in verschiedenen Vergleichsgebäuden. In Grundschulen und Ganztagesgrundschulen ist ein wirtschaftlicher Einsatz der Eigenreinigung nicht erreicht worden. U. a. führen in Grundschulen und Ganztagsgrundschulen Kuschecken, überstellte Flächen, vorhandene schwierige Gebäudeaufteilungen (mehrere Pavillons) usw. zu geringeren Leistungswerten als bei der Fremdreinigung. Während die Fremdreinigung eine Mischkalkula-



tion der Leistungswerte vornimmt, werden bei der Eigenreinigung aufgrund der im Tarifvertrag festgelegten Leistungswerte nicht nur für die problematischen Flächen, sondern jeweils für den ganzen Raum die Leistungswerte gesenkt.

Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten sind Eigenreinigungskräfte nur in weiterführenden Schulen und bedingt in Verwaltungsgebäuden einzusetzen.

3.4. PERSONALAUSSATTUNG

Angestellte Reinigungskräfte der IB zum	
31.12.2011:	ca. 222 VZÄ
30.04.2014:	ca. 215 VZÄ
Anfang Oktober (Lt. P+O Vorlage 10/2014):	ca. 211 VZÄ

Die vereinbarte Beschäftigungszahl von 245 VZÄ gem. Kontrakt wird im Betrachtungszeitraum nicht erreicht. Der „Stopp“ bei weiteren geplanten Umstellungen von Grundschulen während der Evaluationsphase, die aufgrund vehementen Drucks der Elternschaft ausgesetzt wurden, hat zu Einstellungsdefiziten geführt.

Auf Grundlage der Daten des Evaluationsberichtes ist ein Einsatz von ca. 215 VZÄ in weiterführenden Schulen und Verwaltungsgebäuden möglich. Eine Erreichung der vereinbarten Zielzahl lt. Kontrakt bis 2020 ist auch nach der erfolgten Gesamtumstellung und der veränderten Bedingungen für Vertretungspool und Qualitätsmanagement nicht ausgeschlossen.

Die Realisierung von 245 VZÄ in weiterführenden Schulen und Verwaltungsgebäuden ist nach aktueller Datenlage unter Einbezug eines Vertretungskonzeptes mit Eigenreinigungskräften möglich.

Die fehlende Ausstattung an Führungspersonal (lange Vakanz Abteilungsleitung) trug dazu bei, dass zu verbessernde Strukturen oder anstehende Problemstellungen nicht unterstützend er- bzw. bearbeitet wurden. Bei der Prognose von 2011 wurde davon ausgegangen, dass 2020 zwei Objektleiter nach Umstellung eingespart werden können. Die Evaluierung hat jedoch gezeigt, dass zur Qualitätssicherung und für die Qualitätsprüfung zwei Objektleiter benötigt werden.

Das Auflegen der neuen Reinigungsrichtlinie inkl. aller Vereinbarungen sollte dazu dienen, durch vermehrte Einstellungen den Altersdurchschnitt zu verjüngen.

Dieses Ziel ist nicht erreicht worden.

Die Attraktivität der Eigenreinigung ist zu stärken. Festgestellt wurde, dass sich auf Stellenbewerbungen der Immobilien Bremen kaum qualifizierte Bewerber melden. Die Bewerbungen von jüngeren Menschen fehlen weitestgehend. Gründe hierfür sind unter anderem:

- Die Eigenreinigung besteht fast ausschließlich aus Halbtagsstellen.
- In Schulen ist für die Reinigungskräfte der Urlaub nur während der Schulferien möglich.

3.5. VERTRETUNGSPOOL UND BILDUNG EINES REINIGUNGSVERBUNDES

Seitens der Fachaufsicht wurde geprüft, welche Vorteile die Bildung eines Vertretungs- und Beschäftigungspools hätte.



Ein Beschäftigungspool könnte durch einen Reinigungsverbund von weiterführenden Schulen und Verwaltungsgebäuden folgende Vorteile bieten:

- Durch den Reinigungsverbund könnte in Abstimmung mit dem Nutzer das Zeitfenster für die Reinigung von ca. 4 Stunden auf bis zu 8 Stunden erhöht werden. Eine Reinigungskraft könnte z.B. vor 8 Uhr morgens eine Schule reinigen und im Anschluss in einem Verwaltungsgebäude ihre Arbeit fortführen und somit eine Vollzeitstelle erhalten.
- Flexiblere Urlaubsplanungen
- Ortskundiges Vertretungspersonal
- Kürzer Reaktionszeit bei Ausfällen des Personals

Im Haus des Reichs beispielsweise wurde 2012 die Reinigungszeit erweitert und erfolgreich praktiziert.

Die Wirtschaftlichkeit bei Umstellungen und Erstellung eines Pools wurde nicht untersucht.

Das aktuelle Vertretungskonzept der Eigenreinigungskräfte hat während des Evaluierungszeitraumes im operativen Geschäft seine Nachteile aufgezeigt. Ein Vertretungspool aus Eigen- und Fremdreinigungskräften kann hier die erforderliche Vertretung ohne Ausfallzeit und die Erreichung des Beschäftigungszieles von 245 VZÄ sicherstellen.

3.6. REINIGUNGSHÄUFIGKEIT IN SANITÄREN ANLAGEN

Während des Evaluierungszeitraumes wurde durch Begehungen festgestellt, dass der Bedarf die Reinigungshäufigkeit in sanitären Anlagen zu erhöhen, nicht auf Grund des schulischen Ganztagsbetriebs erforderlich wird. Vielmehr ist der bauliche Zustand maßgeblich für die durch die Nutzer bemängelte starke Geruchsbildung und die dadurch geforderte erhöhte Reinigungshäufigkeit.

3.7. REINIGUNGSQUALITÄT UND BESEITIGUNG VON GROBVERSCHMUTZUNG (SOG. VORREINIGUNG)

Zentrales Ergebnis der Evaluierungsphase ist, dass die Reinigungsqualität u. a. vom Gebäudezustand, vom Reinigungspersonal und der vom Nutzer zu erbringende Beseitigung der Grobverschmutzung abhängig ist. Gerade die Qualität der Vorreinigung ist sehr unterschiedlich. Auch wenn die Reinigungskräfte die Leistung der notwendigen professionellen Grobverschmutzungs-beseitigung erbringen, kann auf die Beseitigung von punktueller Grobverschmutzung durch den Nutzer nicht verzichtet werden. In der von der Senatorin für Finanzen vorgeschlagene „Definition von Reinigungsarbeiten und -arten“ werden die Reinigungsleistungen und die zu erwartenden Ergebnisse beschrieben. Sie soll durch eindeutige Beschreibungen u. a. die Vorreinigungen verbessern.

3.8. REKLAMATIONS- UND QUALITÄTSMANAGEMENT

Mit der Einführung der „14-Tage-Protokolle“ der Eigenreinigungskräfte hat Immobilien Bremen während der Evaluierungsphase das Reklamationsmanagements verbessert und eine Basis für die Weiterentwicklung des Reklamationsmanagements geschaffen.

Der Evaluationsbericht ist gem. Kontrakt (Punkt 3k) Ausgangspunkt für den Aufbau eines Qualitätsmanagements. Seit 2012 werden im Evaluationsprojekt Vorschläge für ein Qualitätsmanagement diskutiert und weiterentwickelt. Vorgeschlagen wurde u. a. ein zweigliedriges Verfahren bestehend aus Vor-Ort-Überprüfungen der Reinigungsqualitäten anhand eines Qualitätsprotokolls



und einer umfänglichen Datendokumentation. Des Weiteren wird die Einführung von ausgehängten Turnusplänen für die Erhöhung der Transparenz vorgeschlagen.

Unabdingbar ist eine Vereinheitlichung des Reklamations- und Beschwerdeweges für beide Formen der Reinigung, sowohl für Fremd- als auch für Eigenreinigung. Auch die Dokumentation der Mängel und ihrer Beseitigung muss transparent dargestellt sein und einfach für alle am Prozess Beteiligten zu verfolgen sein.

Ein Bonus- Malus System ist hier insbesondere für die Fremddienstleister zu empfehlen.

3.9. FLÄCHEN UND REINIGUNGSHÄUFIGKEIT

Als Untersuchungsergebnis kann anhand des Verhältnisses zwischen gewichteter Fläche und Grundfläche abgeleitet werden, dass in den Grundschulen noch ca. 200.000 m² gewichtete Fläche eingespart werden können.

Es ergibt sich eine mögliche Ersparnis ca. 700.000 € / Jahr.

Hieran ist erkennbar, dass bei einer Beibehaltung der aktuellen Reinigungshäufigkeit in den Grundschulen (zurzeit 5x/Woche) entgegen der neuen RRL (2,5/Woche) es zu einem wirtschaftlichen Risiko in erheblichen Umfang kommt.

Besser erscheint hier eine Umstellung der Reinigung nach Reinigungsbedarf.

Unter Einbeziehung aller Veränderungen während der Evaluationsphase ist aus produktiver Sicht die Annäherung der Eigen- an die Fremdreinigung insgesamt in kleineren Gebäuden nicht umgesetzt worden, deshalb sollte eine Reinigung:

- a) in Grundschulen, Ganztagsgrundschulen, Förderzentren, Gesamtschulen und kleineren Verwaltungsgebäuden aufgrund der starren Leistungswerte der Eigenreinigung und der Gebäudgröße nur durch Fremddienstleistern erfolgen. Diese können durch objektbezogene Kalkulationen auf die entsprechenden Besonderheiten (z.B. Kuschecken, Vorleistungen des Nutzers) flexibler reagieren.
- b) in den weiterführenden Schulen, insbesondere Gymnasien und großen Verwaltungsgebäuden, mit Eigenreinigungspersonal erfolgen, da hier mit Maschineneinsatz eine annähernd produktive, objektbezogene Kalkulation realisiert werden kann.

Denkbar ist auch eine abgestimmte saisonale Reinigung, welche die besonderen Witterungsverhältnisse und den damit verbundene Schmutzeintrag in der Reinigungshäufigkeit widerspiegelt. Näheres dazu ist im Rahmen des Evaluierungsprojektes nur oberflächlich von der Fachaufsicht untersucht worden.



4. ZUSAMMENFASSUNG DER WICHTIGSTEN ERKENNTNISSE

Mit Projektabschluss ist aufgefallen, dass die Eigenreinigung in Grundschulen im Ganztagsbetrieb **nicht produktiv vergleichbare Leistungen** wie die der Fremdreinigung erbringt.

Das Auflegen der neuen Reinigungsrichtlinie inkl. aller Vereinbarungen sollte dazu dienen, durch vermehrte Einstellungen den **Altersdurchschnitt zu verjüngen**. Dieses Ziel ist **nicht erreicht** worden.

Die Attraktivität der Eigenreinigung ist zu stärken. Festgestellt wurde, dass sich auf Stellenbewerbungen der Immobilien Bremen kaum qualifizierte Bewerber melden. Es kann nur eine sehr geringe Bewerberzahl von jüngerem Reinigungspersonal festgestellt werden.

Die Beschäftigungsverträge der Mitarbeiter, die von Schulen zu den Verwaltungsgebäuden wechseln, müssen angepasst, die Jahresarbeitszeit z.B. von 42 auf 52 Wochen geändert werden. Umgestellt werden kann nur mit Ablauf der Verträge des Fremddienstleisters.

Der Bedarf die Reinigungshäufigkeit in sanitären Anlagen zu erhöhen, ist nicht im Ganztagsbetrieb erforderlich. Vielmehr ist der bauliche Zustand maßgeblich für die durch die Nutzer bemängelte starke Geruchsbildung und die dadurch geforderte erhöhte Reinigungshäufigkeit.

Zentrales Ergebnis der Evaluierungsphase ist, dass die Reinigungsqualität u. a. vom Gebäudezustand, vom Reinigungspersonal und der vom Nutzer zu erbringende Beseitigung der Grobverschmutzung abhängig ist.

Das **Qualitätsmanagement muss zwingend weiterentwickelt** werden. Vorgeschlagen wurde u. a. ein zweigliedriges Verfahren bestehend aus Vor-Ort-Überprüfungen der Reinigungsqualitäten anhand eines Qualitätsprotokolls und einer umfänglichen Datendokumentation.

Eine Vereinheitlichung des Reklamations- und Beschwerdeweges für Fremd- und Eigenreinigung ist erforderlich.

Die **Reinigungshäufigkeit** muss bei den Fallgruppen der Grundschulen wesentlich **flexibler** gestaltet werden. Objektbezogene Einzelkalkulationen oder saisonale Betrachtungen müssen stärker in den Fokus rücken, je geringer die zusammenhängende zu reinigende Fläche ist, desto unwirtschaftlicher kann Immobilien Bremen agieren. Hier wird aus systematischer Sicht eine Objektvergabe mit Fremddienstleister empfohlen.



5. EVALUIERUNG 2016

Der technische Evaluierungsbericht wurde am 19.02.2016 der Immobilien Bremen AöR, dem Personalrat der Immobilien Bremen AöR und Verdi vorgestellt.

5.1. ARBEITNEHMERKAMMER

Die Beteiligten einigten sich darauf, dass die Arbeitnehmerkammer einen **Stresstest** vollzieht, indem sie den Inhalt des Berichtes auf Richtigkeit prüft und ggf. Vorschläge für eventuelle Ergänzungen oder zusätzliche Untersuchungen unterbreitet.

Die Arbeitnehmerkammer konnte anhand des Evaluierungsberichts, der Einsicht in die dazugehörige Datenlage und der Beantwortung der Fragen, die dargestellten Ergebnisse als grundsätzlich richtig einstufen. Bemängelt wurde, dass die Anzahl der ausgewählten Grundschulen in der Evaluierung zu gering sei. Da nur vier Grundschulen untersucht wurden kann nicht davon ausgegangen werden, dass alle Parameter ermittelt wurden, die möglicherweise die Produktivität der Eigenreinigung beeinflussen.

In anderen Grundschulen könnten zusätzliche Parameter vorhanden sein, die auf die Grundaussage des Evaluierungsberichtes Einfluss hätten. Jedoch wurde durch die Arbeitnehmerkammer gleichzeitig mitgeteilt, dass der produktive Unterschied zwischen Fremd- und Eigenreinigung sich möglicherweise geringfügig verschieben würde, jedoch das Grundergebnis der Aussage sich dadurch nicht ändert.

5.2. PRODUKTIVITÄT

Die Reduzierungen der Produktivität bei der Eigenreinigung ist unter anderem den starren Vorgaben der Leitungswerte gem. Tarifvertrag geschuldet.

Bei der Fremdreinigung handelt es sich bei Leistungswerten pro Raumgruppe um Mischkalkulationen. Diese flexible Kalkulation führt in der Gesamtbetrachtung zu einer höheren Produktivität bei kleinen Gebäuden oder Gebäuden mit kleinen Räumen wie z.B. Grundschulen, Förderzentren und Ortsämter.

Annähernd identische Leistungswerte werden in Gebäuden mit großflächigen Räumen erzielt. Hier werden seitens der Eigenreinigung Maschinen eingesetzt. Die Fremddienstleister reinigen diese Schulen nur durch Personaleinsatz.

Zu prüfen ist, ob sich bei vergleichbarer Produktivität durch Maschineneinsatz die Eigenreinigung auch der Wirtschaftlichkeit des Fremddienstleisters annähert.

Festzustellen ist, dass durch Maschineneinsatz eine höhere Reinigungsqualität erzielt wird.

5.3. EINVERNEHMEN

Es besteht Einvernehmen aller Beteiligten in folgenden Punkten:

- a) Die Ergebnisse des Evaluierungsberichtes basieren auf einer belastbaren Datenlage und sind aussagekräftig.



- b) Eine gegenüber der Fremdreinigung produktiv vergleichbare Reinigung von Grundschulen, ist durch Eigenreinigungskräfte nicht möglich, die Gründe hierfür sind:
- Die geringen Gebäudegrößen (dadurch ist ein Maschinensatz nicht möglich)
 - Die Flächennutzung (vielfach sind Flurflächen möbliert)
 - Die bestehenden starren Leistungswerte des Tarifvertrages
- c) Eine annähernd produktiv vergleichbare Reinigung von weiterführenden Schulen durch Eigenreinigungskräfte ist unter folgenden Parametern möglich:
- Schulzentren und Gymnasien mit großen Einzelflächen (Flure, Hallen usw.) in denen Maschineneinsatz möglich ist.
 - Gebäudeverbunde zur Sicherstellung von Vertretungsleistungen

Eine produktive Beschäftigung von 245 VZÄ Eigenreinigungskräfte ist nur dann annähernd realisierbar, wenn neben den unter c) erwähnten Gebäuden ein zusätzlicher Einsatz in vergleichbaren Verwaltungsgebäuden erfolgt und ein gemischter Vertretungspool (bestehend aus Eigen- und Fremdreinigungspersonal) eingerichtet wird.

5.4. REINIGUNGSINTERVALL

Die mit der Umstellung auf die neue Reinigungsrichtlinie einhergehende Reduzierung der Reinigungshäufigkeit hat sich als wesentliches Hemmnis für die Umstellung erwiesen, sodass die Absicht besteht, die Umstellung auf die neue Reinigungsrichtlinie unter Beibehaltung der täglichen Reinigung voranzutreiben. Ziel ist, die Umstellung der Schulen insgesamt zu befördern. Für die Zukunft sollten aber Alternativen jeweils im Einzelfall in Betracht gezogen werden, die sowohl den Belangen der Schulen als auch den Belangen einer wirtschaftlichen Reinigung entsprechen würden:

Durch folgende Änderungen können wirtschaftliche Kompromisse gefunden werden:

Die Fremddienstleister können entgegen der Eigenreinigung bei ihrer Kalkulation die Qualität der Vorreinigung durch den Nutzer berücksichtigen. Die Vorleistungen durch den Nutzer sind im Zuge des werterhaltenden Umgangs mit dem Gebäude erforderlich und haben zusätzlich einen pädagogischen Wert.

Immobilien Bremen hat zur Vereinfachung verschiedene Reinigungsszenarien entwickelt, die in der Planung sowohl das Reinigungspersonal, als auch die Nutzer durch die modifizierte Intervallreinigung entlastet.

Intervallbeispiele:

Allgemein:

montags und mittwochs Reinigung der Tische,
dienstags, donnerstags und freitags Bodenreinigung

In den Sommermonaten:

montags und mittwochs Bodenreinigung,
dienstags, donnerstags Reinigung der Tische
freitags eine Sichtreinigung



In den Wintermonaten:

montags bis donnerstags Bodenreinigung,
freitags Reinigung der Tische

So könnte man den erhöhten Schmutzeintrag in den Wintermonaten entgegen wirken.

Solche Szenarien haben so gut wie keine Auswirkungen auf die Kalkulation der modifizierten Intervallreinigung, sind allerdings in der Durchführung praktikabler; das Reinigungspersonal könnte auf außergewöhnliche Verschmutzungen besser reagieren.

Eine Realisierung solch flexibler Reinigungsabläufe ist nur mit Fremddienstleistern möglich und würde sich kostenreduzierend auswirken, da die Anpassung der Arbeitsverträge beim Eigenreinigungspersonal hier nicht problemlos umsetzbar ist.

Ein wichtiger Baustein des Kontraktes ist die Kostenersparnis in den Grundschulen.

Die Leistungswertsteigerung der Eigenreinigungskräfte bei fünftägiger Reinigung von 180m²/Std. auf 200 m²/Std. in den Unterrichtsräumen würde nicht ausreichen, um die Produktivität der Eigenreinigung an die der Fremddienstleister heranzuführen.

Auch wird die anvisierte Kosteneinsparung für die Grundschulen nicht durch eine Gesamtumstellung der Reinigungsleistungen auf Fremddienstleister erreicht.

Das Referat Q12 unterstreicht nochmals die Aussage, dass bei den Grundschulen die positiven Effekte der Eigenreinigung, wie z. B. maschinenunterstützter Reinigung von großen zusammenhängenden Flächen, naturgemäß nicht zur Anwendung kommen können. Hier ist die Systematik einer objektbezogenen Kalkulation und flexiblen Reinigungsdurchführung der Fremdreinigung im Vorteil.



BEGRIFFSERLÄUTERUNG

- Clearingstelle:** Ist bei der Senatorin für Finanzen angesiedelt und für alle Differenzen zwischen IB und Nutzer als Klärungsstelle verantwortlich.
- Gewichtete Reinigungsfläche:** Ist die Grundfläche gem. DIN 277 multipliziert mit der Reinigungshäufigkeit. Geschieht dies nur einmal wöchentlich, ist die gewichtete Fläche identisch mit der Grundfläche.
- Grundfläche:** Ist die Grundfläche des Raumes und wird gem. DIN 277 ermittelt.
- Leistungswerte (LW):** Der Leistungswert beschreibt die zu reinigende Fläche in Quadratmeter je Stunde. Der Leistungswert ist je Raumtyp unterschiedlich. Je einfacher die Reinigung eines Raumes ist, desto höher der Leistungswert. Die einzelnen Leistungswerte sind bei Eigenreinigungskräften im Tarifvertrag festgeschrieben.
Der durchschnittliche Leistungswert ergibt sich aus dem Durchschnitt aller Leistungswerte eines Reinigungsobjektes. Der durchschnittliche Leistungswert ist die Addition der gewichteten Reinigungsflächen (entweder pro Gebäude oder pro Gebäudetyp) durch die Addition der dafür erforderlichen Stunden.
- Intervallreinigung:** Intervallreinigung beinhaltet eine zeitgebundene Reinigung:
In den weiterführenden Schulen z.B. einen Zweitagesrhythmus, in den Verwaltungsgebäuden ein wöchentlicher Rhythmus.
- Modifizierte Intervallreinigung:** In den Grundschulen wird eine modifizierte Intervallreinigung realisiert. Dies beinhaltet eine tägliche Reinigung, wobei eine gründliche Reinigung der Bodenflächen in einem Zweitagesrhythmus erfolgt. An diesen Tagen sind die Stühle hochzustellen. An den anderen Tagen erfolgt die Tischreinigung. An diesen Tagen sind die Stühle nicht hochzustellen und bei den Bodenflächen erfolgt nur eine Sichtreinigung.
- Reinigungshäufigkeit:** Umfang und Häufigkeit, der Reinigung von Flächen und Einrichtungen sowie der Glasreinigung bestimmen sich durch die Anforderungen, die aus Gründen der Sauberkeit und Hygiene und der Gesunderhaltung der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen und der Nutzer an den Reinigungszustand gestellt werden, sowie nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.
- Turnuspläne:** Zeigen in einer 14-Tagessicht, welche Leistungen wie oft und wann zu erbringen sind. Aufgeführt sind die Leistungen des Reinigungspersonals und die Nutzerleistungen. Die Darstellung erfolgt raumweise. Diese Pläne sind sichtbar aufzuhängen und dienen sowohl dem Nutzer als auch dem Reinigungspersonal zur Leistungsorientierung.
- Unterhaltsreinigung:** Die Unterhaltsreinigung dient dazu, die Flächen und Einrichtungen laufend sauber zu halten und zu pflegen. Sie trägt zur Werterhaltung der Gebäudesubstanz und der Einrichtungsgegenständen bei. Art und Umfang der Arbeiten sind von den unterschiedlichen Anforderungen abhängig, die sich aus der Bodenbeschaffenheit und der Raumnutzung ergeben.