



Unterhaltsreinigung Neuausschreibung 2014 / 2015



Ergebnis und Auswirkungen der Neuausschreibung



Allgemein Reinigungsarten :

- **Unterhaltsreinigung** (ER/ FR)
- **Grundreinigung** (ER/ FR)
- Sonderreinigung (FR)
- Bauschlussreinigung (FR)
- Fensterreinigung (FR)
- Papier / Wäsche / Reinigungsmittel



Kostenaufteilung Reinigung insgesamt (HH ´15):

- Personalkosten ER 410.000 €
- Unterhaltungs-/Grundreinigung 2.000.000 €
- Bauschluss-/ Sonderreinigungen 65.000 €
- Fensterreinigung 66.000 €
- Papier / Wäsche / Reinigungsmittel 190.000 €



Überprüfung der Prognose der überörtlichen Kommunalprüfung:

„Es ist zu vermuten, dass sich die Kosten der FR bei organisatorischen Optimierungen (Bündelung der Ausschreibungen) spürbar verringern werden.“



Grunddaten der Ausschreibungen:

Reinigungsfläche:

- 187.620 qm BGF / 22.6 Mio. qm JRF / 4.829 Räume
- 31.490 qm BGF / 2.9 Mio. qm JRF / 667 Räume (Vertretung ER)

Termine (Beginn neuer Vertrag):

01.08.2014 / 01.04.2015 / 01.08.2015

Laufzeit: 3 Jahre mit 2 x einjähriger Verlängerungsoption

Bildung von Losen:

- Jedes Schulzentrum/ jeder Standort
- Stadtschulen je als ein Los
- Verwaltungsgebäude (2 Lose)



Veränderungen zwischen 2012 - 2015:

- 6 Reinigungskräfte: ausgeschieden (1x ATZ)
- 1 Reinigungskraft: Dienstaufnahme
- Anbau IGS Lengede fertig gestellt
- Anbau ALS fertig gestellt
- Abgabe GS Vechelde
- Stadtschulen: ab 01.08.15 Turnus- statt Sichtreinigung



Veränderung der Firmen/ Eigenreinigungskräfte:

	2013: Anzahl Firmen + EKR	2015 Anzahl Firmen + EKR	Termin
BBS / IGS Peine	2	1	01.08.2014
SZ Hohenhameln	1 + 1 EKR	1	
SZ Ilsede	6 + 9 EKR	1 + 7 EKR	
SZ Edemissen	3 + 1 EKR	1 + 1 EKR	01.04.2015
SZ Lengede	4 + 4 EKR	1 + 5 EKR	
SZ Vechelde	3 + 6 EKR	1 + 4 EKR	
SZ Wendeburg	1	1	
Verwaltung Teil I	3	1	
Verwaltung Teil II	4 + 2 EKR	1 + 2 EKR	01.08.2015
Ratsgymnasium	1	1	
GaS, GunzelinRS	3 + 3 EKR	1 + 2 EKR	
BoWi	2	1	
Pestalozzischule	1	1	
Summe (Firmen + aktive EKR)	12 + 26 EKR	6 + 21 EKR	



Veränderungen im Zuge der Ausschreibung

Fremdreinigungsfirmen:

Bisher: 12 Firmen mit 32 Einzelverträgen
Vertragstexte variierten stark

Jetzt: 6 Firmen mit 13 Einzelverträgen
davon: 2 bekannte Firmen

4 neue Firmen

pro Liegenschaft / HM nur 1 Firma / 1 Vertrag
alle Vertragstexte identisch,
Unterschiede nur im Leistungsverzeichnis
entsprechend der örtlichen Anforderungen



Veränderungen im Zuge der Ausschreibung

Eigenreinigung:

- Bündelung der Reinigungsreviere:
Ilse: Gymnasium + Hallenbad
Vechelde: Hauptschule + Hallenbad
Lengede: Reviere nebeneinander
- Neue Dienstanweisung mit Anpassung an Standards
- Neue Reinigungsmittel incl. Schulung
- Vertretung durch Fremdreinigungsfirma der Liegenschaft



FR-Kosten der Unterhaltsreinigung:

	2013			Termin
	Unterhaltsreinigung	Ausschreibungsergebnis	mehr/weniger	
BBS / IGS Peine	347.770,33 €	314.676,63 €	- 33.093,70 €	01.08.2014
SZ Hohenhameln	112.147,40 €	115.287,56 €	3.140,16 € *	
SZ Ilsede	281.947,38 €	247.817,87 €	- 34.129,51 € *	
SZ Edemissen	104.202,37 €	121.776,02 €	17.573,65 €	01.04.2015
SZ Lengede	102.884,05 €	55.741,27 €	- 47.142,78 € *	
SZ Vechelde	179.845,11 €	166.238,94 €	- 13.606,17 € *	
SZ Wendeburg	58.607,19 €	49.887,38 €	- 8.719,81 €	
Verwaltung Teil I	220.844,29 €	154.869,47 €	- 65.974,82 €	
Verwaltung Teil II	46.357,19 €	31.564,02 €	- 14.793,17 €	
Ratsgymnasium	110.439,81 €	97.843,84 €	- 12.595,97 €	01.08.2015
GaS, GunzelinRS	182.271,15 €	132.466,37 €	- 49.804,78 € *	
BoWi	102.001,44 €	74.661,19 €	- 27.340,25 €	
Pestalozzischule	51.059,04 €	44.052,10 €	- 7.006,94 €	
Summe	1.900.376,75 €	1.606.882,66 €	- 293.494,09 € (* Veränderung ERK)	



Veränderung der Unterhaltsreinigungskosten:

Neuausschreibung:	- 293.494,- € /a
Personalkosten :	- 18.911,- € /a
Kosten Vergabe:	+ 6.673,- €
Kosten Berater:	+ 54.883,- €

Die Einsparungen werden Zug um Zug generiert und nicht in einer Summe. Sie werden im Haushalt berücksichtigt.

Die Kosten sind einmalig in Teilbeträgen in 2014 und 2015 verteilt auf die einzelnen Ausschreibungen entstanden.



Umsetzung der Ausschreibung:

- Übernahme der Reinigungskräfte (i.d.R.)
- jeweils Zuteilung neuer fester Reviere -
- Neue Reinigungssysteme und neue Technik,
entsprechende Schulung des Personals
- Benennung verantwortlicher Objektleitungen
- Einführung Objekttagebuch
- Verpflichtende Eigenkontrolle
- Sicherstellung des Mindestlohns



Qualitätskontrollen:

- Täglich: Führen vom Objekttagbuch durch Objektleitung/
Hausmeister über entdeckte Mängel
- Wöchentlich: Kontrolle durch Objektleitung mittels
Qualitätsbogen
- Monatlich: Kontrolle Objektleitung mit Hausmeister
- Quartalsweise: Gespräche Objektleitung/ Berater/
SG Reinigung/ z.T. Schulleitung
- Stichprobenweise: Prüfung der Arbeitszeitblätter +
Verdienstbescheinigungen



- Seite 1 des Kontrollbogens -

Los 2 Schulzentrum XXX, Mensa, Lehrschwimmbecken, Mehrzweck- und Sporthalle

Los 3 Schulzentrum XXX, Stadionsporthalle, Hallenbad

Beauftragte Reinigungsfirma: XXXX

Stand: 07.05.2015

Beurteilung / Beantwortung durch: Verwaltung Hausmeister Reinigungsfirma / im Gespräch

Teil A: Reinigungsvertrag und Ausführungsbestimmungen

Seite §/Pos.	Beschreibung / Anforderung	wird eingehalten	wird teilw. eingehalten	wird nicht eingehalten	trifft nicht zu
S.10 §4.1	Übernahme der Reinigungsleistung bei vorübergehendem Ausfall von Reinigungskräften des AG innerhalb von 1 Arbeitstag	X			
S.11 §6	Regelungen zur Übertragung von Leistungen an Nachunternehmer (z.B. Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit, schriftliche Bekanntgabe beim AG)				Bisher wurden keine Nachunternehmer eingesetzt oder benannt
S.12 §7	Regelungen zur Kontrolle und Sanktionen durch den AG zum NTVergG (z.B. Vorhaltung vollständiger und prüffähiger Unterlagen durch den AN)	X			
S.14 §11	Rechnungen, Zahlungsweise: Arbeitsnachweis vom AG oder dessen Mitarbeiter unterschrieben, Rechnung erfolgt zusammen mit dem Nachweis und der Dokumentation eigener Qualitätskontrollen	X (Nachweise sind im Objekt abgelegt)			
S.15 §13	Vor Vertragsbeginn: Abschluss einer Haftpflichtversicherung mit Mindestens-Deckungssummen gemäß Vertrag durch den AN	X			
S.16 §14	Belehrung des eingesetzten Personals bei Vertragsbeginn über die Einhaltung der Bedingungen des Datenschutzes, schriftliche Vorlage beim AG	X (in der Personalakte beim AN)			
S.19 Pos. 1.	Die Unterhaltsreinigung wird anhand der Leistungsverzeichnisse und der Leistungsbeschreibungen durchgeführt. Es wird ein einwandfreier Reinigungszustand erreicht.	X			
S.19 Pos. 1	Flexibilität des Arbeitseinsatzes bzw. Zuteilung individuell erforderlicher Aufgaben				X
S.19 Pos. 2	Für die Unterhaltsreinigung aller Objekte werden Arbeitspläne mit festgelegter Reviererteilung für die Reinigungskräfte ausgearbeitet und den Mitarbeitern des		X [⊕]		



- Seite 7 des Kontrollbogens -

Datum der Beurteilung: 07.05.2015 Anlagen und Bemerkungen zur Matrix: 4 Seite(n)
Vertreter des AN: XXX
Vertreter des AG: IWB: Frau Helbsing, / Hausmeister: XXXX
Nächster Termin: 8. Oktober 2015, 10:00 Uhr im Schulzentrum XX, Einladung durch Frau Helbsing ist erfolgt

Bemerkungen zu den Bewertungspositionen:

① Arbeitspläne mit fester Reviererteilung werden zum Ende der Herbstferien 2014 zur Verfügung stehen.

Nachtrag 16.12.2014: noch offen: Einweisung von Vertretungskräften, wird Ende der Weihnachtsferien erledigt sein (Hr. XXX).

Nachtrag 19.02.2015: erledigt

② Die maschinelle Reinigung mit Scheuersaugautomaten erfüllt die Anforderungen ebenfalls, da die Schmutzflotte abgesogen wird (erledigt).

③ Es wird empfohlen die Landkreis-eigenen Schmutzfangmatten (gemietet) zu erneuern, da die vorhandenen Matten keine ausreichende Schmutzaufnahme ermöglichen.

Nachtrag 16.12.2014: dieser Punkt wird beim IWB bearbeitet.

Nachtrag 19.02.2015: noch offen, soll LK-weit bearbeitet werden

Nachtrag 07.05.2015: erledigt.

④ Die verfügbaren Lagerräume in der XXX haben keine Fenster oder Ablufteinrichtungen. Dadurch kommt es zu erheblicher Feuchtigkeitsbildung in den verwendeten Räumen.



Folgen:

- Die RK brauchen mehr Zeit als erwartet, um sich an die neuen Reviere und Techniken zu gewöhnen.
- HM mussten sich an die neuen Abläufe gewöhnen.
- Vertretung der ERK klappt gut und zuverlässig.
- Vereinfachung der Abläufe bei Sonderreinigungen.
- Flexibilität liegt bei allen Firmen vor.
- Personalwechsel nur wegen Schlechtleistungen.
- Arbeitserleichterungen im SG Reinigung greifen.
- Permanente Nachsteuerungen zur Wahrung der Qualität sind erforderlich.



Geforderte Qualitätsmerkmale:

- ✓ Deutschsprachiges Personal
- ✓ Individuelle Absprachen möglich
- ✓ Dokumentation der Arbeitszeiten
- ✓ Dokumentation der Qualitätskontrollen
- ✓ Verantwortliche Objektleitung
- ✓ Nachweis des Mindestlohns
- ✓ Bindung/ Übernahme des Personals
- ✓ Flexibilität



Ergebnis:

- Die Reinigungsergebnis ist gut
- Flächendeckend bedarfsgerechtere Reinigung
- Einheitliche Standards an allen Liegenschaften
- Steigerung der Qualität durch erforderliche Anpassungen (z.B. „gesundes Frühstück“)
- Dringende bausubstanzerhaltende Sonderreinigungen können finanziert werden (z.B. Fassadenreinigung)

➤ Bei Einhaltung des Budgets



Fazit:

Die Arbeit hat sich in jeder Hinsicht gelohnt.



Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit!