Samtgemeinde Fintel

Der Samtgemeindebürgermeister

Gebäudereinigung:

Ersteinschätzung eines potentiellen Wechsels der Gebäudereinigung von eigenem Personal zu einem externen Anbieter

Vergleichsgrundlage hier:

Flächen NEUBAU Grundschule an der Wümme, Lauenbrück

Fazit vorab:

Eine Vergabe der Gebäudereinigung an ein externes Unternehmen erscheint aus Qualitätsgründen nicht zielführend und birgt für die Samtgemeinde kein erkennbares finanzielles Einsparpotential. Das soziale Konfliktpotential bei einer entsprechenden Ressourcenauslagerung sollte der Samtgemeinde als (insb. öffentlicher) Arbeitgeber außerdem ein besonderes Augenmerk abverlangen.

Genauere Bewertungsgründe:

A) Bewertungsgrundlagen:

- Email Kostenschätzung Firma A vom 19.05.2023
- Email Kostenschätzung Firma B vom 26.05.2023
- Telefonate mit Stadt Schneverdingen; Vermerk M.Hoppe vom 15.05.2023
- Vorgaben intern (Böhling/Hoffmann/Wellenbrock zu Flächen, Personal- und Materialkosten etc.)

B) Einzelne Ermittlungsnachweise / -ansätze:

Kostenschätzungen externer Gebäudereinigungsunternehmen:

Firma A		**Firma B**
79.895€/p.a.	Schule	73.072€/p.a.
13.289€/p.a.	Turnhalle	11.000€/p.a.
93.184€/p.a.	(netto)	84.072€/p.a.
110.889€/p.a.	(brutto)	**100.046€/p.a.**

Die Kosten beinhalten das Personal (inkl. Urlaubs- und Krankheitsvertretungsfaktor), die Reinigungsmittel und das Werkzeug. Nicht enthalten ist Verbrauchsmaterial wie Toilettenpapier, Seife etc.

Kostenschätzungen eigene Reinigung: 89.231 €

aus:

a) Kostenansatz Koordination FD 60: 13.600 €/brutto p.a.

Ermittlung: 20% Stellenanteil Verwaltungsmitarbeiter, mit 50.000€ Bruttogehalt interpoliert mit Flächenfaktor.

b) Kostenansatz Personalverwaltung FD 10: keiner

Eine Abrechnung der externen Dienstleister müsste ebenfalls begleitet/geprüft werden.

c) Reinigungspersonal: 75.631 €/brutto p.A.

Ermittlung: Kosten aus 2022 interpoliert mit Flächenfaktor und Risikozuschlag (s.u.)

Kostenermittlung Bestand 2022:

915€	Reinigungsmittel (aus H&H)
38.831 €	Personalkosten GS Lauenbrück (aus ∑ 51.774 € abzgl. 25% Mensaanteil)
8.648 €	Personalkosten Hauptkraft GS Stemmen (vier Tage/Wo)
2.162 €	Personalkosten Teilzeitkraft GS Stemmen (ein Tag/Wo)
50.556 €	Reinigungskosten Bestandsschulbetrieb 2022
+36%	Flächen-Interpolationsfaktor Bestand zu Neu

Ermittlung: Schule Bestand mit 2092 m² (Lauenbrück + Stemmen) und Turnhalle Bestand (2022) mit 530 m² gegen Schule Neu 3040 m² und Turnhalle Bestand mit 530 m² = 2622 m² (Bestand) vs. 3570 m² (Neu) = 100/2622*3570= 136,16%

⇨ Ergibt: 75.631 € (50.556 € x Flächenfaktor 1,36 + Risikoaufschlag 10%)

C) Weitere, informative Hinweise:

Leistungszahlen externer Gebäudereinigungsunternehmen im Mittel:

Firma A		**Firma B**
184 m²/Std (∑ 3039 m²)	Schule	**190** m²/Std (∑ 3011m²)
187 m²/Std (∑ 530 m²)	Turnhalle	**k.A.** m²/Std (∑ 530m²)

Leistungszahlen Anbieteransätze vs. mittlere Ansätze Gütegemeinschaft:

Raumart:	Firma B	RAL-Empfehlungen
Allg. Unterrichtsräume	200 m²/Std	180-300 m²/Std
Eingangshalle/Foyer	220 m²/Std	250-600 m²/Std
Sanitärräume	80 m²/Std	60-90 m²/Std
Turnhallen manuell	270 m²/Std	250-400 m²/Std

[*1] Empfehlungen zur Ermittlung von Leistungszahlen in der Unterhaltsreinigung, Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e.V. (RAL) Juli 2020

Relevanz / Aussagekraft des Leistungszahl-Vergleichs:

Bei einem 27m²-Sanitärraum würde einer Reinigungskraft im Unternehmen A bei 65m²/h eine Zeit von 24:52Min zugestanden; im Unternehmen B mit Ansatz 140m²/h nur 11:30Min (Differenz > 100%!)

Erfahrungen anderer Kommunen:

Nr. 1: Gemeinde Spiesen-Elversberg, Saarland, Dezember 2015:

Externe Ausschreibung mit Hoffnung auf Zeit- und Kostenersparnis. Trotz detaillierter öffentlicher Ausschreibung letztlich große Unzufriedenheit. Tägliche Beschwerden der Hausmeister und Nutzer über die schlechte Leistung, ständige Kontrollen erforderlich, viel Reibungsverluste wg. folgender Konflikte mit den Unternehmensmitarbeitern/ Firmenführung.

Nr. 2: Hinweise/Warnungen der Stadt Schneverdingen zur Vergabe der Reinigung

Telefonaustausch am 08.05.2023 mit Kolleginnen und Kollegen von der Stadt Schneverdingen zu deren Erfahrung einer externen Vergabe der Schulreinigung.

Deren Empfehlung vorab:
Sofern wir ein auch nur annähernd funktionierendes System haben, bei dem alle Seiten einigermaßen zufrieden sind (Schulleiter, Hausmeister, Reinigungspersonal) sollten wir alles versuchen, dies so beizubehalten!

Stadt Schneverdingen:

- Sie hatte vor wenigen Jahren die Gebäudereinigung der städtischen Schulen (Hinweis: KiTas werden dort von externen Trägern betrieben) europaweit ausgeschrieben (Rathausreinigung ist bei Angestellten geblieben).
- Sehr aufwändiges Verfahren, Detaildefinitionen erforderlich (wir sollten uns für die LV-Erstellung unbedingt techn. Fachplaner und Juristen hinzuziehen!!!). Verschiedenste Bewertungskriterien festlegen (bei denen war der Preis nur 45%-Wertung – dennoch haben sie unpassendes Unternehmen bekommen) und gesetzl. Begrenzung der Vergabe (vier Jahre) beachten (Vergabeaufwand wiederholt sich!!!).

- Städtisches Reinigungspersonal wurde übernommen, denen dann vom Unternehmen sehr schnell die Reinigungszeiten gekürzt (=Leistungszahl erhöht).
- Anschließend große Unzufriedenheit bei Personal und Schulleitungen über Ergebnis und Arbeitsdruck
- Letztlich aufwändige, langwierige Kündigung der Reinigungsfirma (aus Bremen) durch extern begleitete Qualitätssicherer und annähernd tägliche, dokumentierte Mangelmeldung/Nichterfüllungsnachweise. Danach in Rücksprache mit RPA bis zum Ende der Vier-Jahres-Frist Direktvergabe an Fa. X. Jetzt passt die Qualität, alle sind im Grundsatz zufrieden, der Preis liegt jedoch deutlich höher als bei der ordentlichen Vergabe.
- Das finanzielle Einsparpotential der Reinigungsfirmen liegt in der **Reduktion der Arbeitszeit je Quadratmeter** und wird damit den Reinigungskräften abverlangt. Hierauf hat der Auftraggeber (Kommune) keine direkte Einflussnahme; durch das Einkaufen der Leistung kann die Kommune letztlich nur die Leistung (aufwändig) als Minderleistung nachweisen/beanstanden.
- Sollten wir dennoch eine Vergabe in Erwägung ziehen muss unbedingt auch die Abfrage bei bisherigen Auftraggebern der Bieter (Forderung von Nachweis der Leistungsfähigkeit, Erfahrung etc) zur Nachfrage bzgl. der Zufriedenheit mit aufgenommen werden!!!

Im Auftrag

M. Hoppe / S. Raatz