

Wirtschaftlichkeit und Auswirkungen bei Rekommunalisierung der Gebäudereinigung



Voraussetzungen für den Vergleich

- gleicher Leistungsumfang für Eigen- und Fremdreinigung
 - gleiche Leistungen
 - gleiche Reinigungshäufigkeiten
 - gleiche Anzahl an Reinigungstagen (z. B. in Schulen)
- gleiches Ergebnis bzw. gleiche Qualität verlangt (einschl. vollständige Vertretung bei Personalausfall)
- Glasreinigung nicht Teil der Betrachtung (hier grundsätzlich Fremdvergabe üblich)

Fakten

- In den Objekten der Stadt Erlangen sind 200-250 externe Reinigungskräfte im Einsatz. Hinzu kommen Vertretungskräfte sowie Overhead der Dienstleister (Führungskräfte, Verwaltung usw.).
- **aktuelle Kosten der Fremdreinigung: ca. 3,8 Mio. €**
(Rechnungsergebnis 2020)

Qualität

- laut zahlreichen Studien kein Qualitätsunterschied zwischen Eigen- und Fremdreinigung
- Qualitätserwartungen für die Fremdreinigung können an mehreren Stellen der Ausschreibung beeinflusst werden
 - Zuschlagskriterien
 - Vorgaben zum Stundenverrechnungssatz
 - Korridor für zulässige Leistungswerte
 - Konzepte zur Qualitätssicherung
 - u. a.

Faktoren der Wirtschaftlichkeit

- Leistungswerte (m²/Std.) → produktive Reinigungszeit
- Stundenverrechnungssatz („Was kostet eine Stunde Reinigungszeit?“)

Leistungswerte

- Eigenreinigung: Festlegung durch Dienstanweisung oder Dienstvereinbarung
- Fremdreinigung: Kalkulation durch Anbieter, ggf. Vorgaben in der Ausschreibung

Diskussion:

- Eigenreinigung: zu großzügige Zeitvorgaben?
- Fremdreinigung: zu wenig Reinigungszeit?
- Steuerung mit aktueller Ausschreibung gelungen

Anspruch an Eigenreinigung

- Alles, was von der Fremdreinigung erwartet wird, muss bei der Eigenreinigung selbst geleistet werden
 - beste Mitarbeitende
 - professionelle Arbeitsweise
 - neueste Technik
 - usw.
- Aufbau des fachlichen Know-hows (auch für Sonderfälle, z. B. Pandemie)

Personal

- Personalakquise für Reinigungsarbeiten sehr schwierig
- Personalsuche und Einstellung bei Eigenreinigung deutlich aufwendiger und teurer
- gleicher Personenkreis
- keine geringfügig Beschäftigten
- höherer Krankenstand in der Eigenreinigung
- Aufsicht und Overhead genauso erforderlich, aber bei Eigenreinigung deutlich teurer
- Personalverwaltung bei Eigenreinigung deutlich teurer
- Personalrat deutlich teurer als Betriebsrat

Technische Ausstattung

- Maschinen und Geräte (z. B. für Grundreinigungen) bei **Eigenreinigung nur für den eigenen Einsatz** → geringe Auslastung
- trotzdem regelmäßige Wartung einschl. Austausch
- Beobachtung und Umsetzung innovativer Entwicklungen

Weitere Aspekte

- Gewinnkalkulation bei Fremdreinigung: ca. 1 %
- großer Unterschied in der Flexibilität (Anpassung des Reinigungsumfangs)

Konsequenzen

- Klärung der Organisationsform (Amt/Abteilung, Eigenbetrieb, Service-GmbH o. a.)
- mehrere Studien: 30-50 % Mehrkosten für Eigenreinigung
- Bayerisches Finanzministerium: Empfehlung der **Fremdreinigung („Durch regelmäßige Neuausschreibung von Fremdreinigungsleistungen können erhebliche Einsparungen erzielt werden.“)**
- Bayerischer Kommunaler Prüfungsverband: **„einheitliches Bild hin zur Fremdreinigung als grundsätzlich wirtschaftlichere Variante“**

konzept
Unternehmensberatung

2

Vielen Dank!