Reinigungsleistungen in den Schulen und Verwaltungsgebäuden des Kreises Unna

- Reinigungskonzept -

Impressum

Herausgeber	Kreis Unna - Der Landrat Friedrich-Ebert-Straße 17 59425 Unna www.kreis-unna.de
Gesamtleitung	FD 10 - Steuerungsdienst
Druck	Hausdruckerei | Kreis Unna
Stand	28.01.2019

1 Vorwort 1

2 Sachstand 2

2.1 Historie 2

2.1.1 Überörtliche GPA-Prüfung 2011 2

2.1.2 Überprüfung durch externen Berater K.I.S. 3

2.1.3 Überörtliche GPA-Prüfung 2015/2016 4

3 Aktuelle Situation im Jahr 2018 5

3.1 Derzeitiges Flächen- und Kostenverhältnis Eigen- und Fremdreinigung 5

3.2 PPP 7

3.3 Qualität 8

3.4 Vergleich zu Städten und Gemeinden im Kreis 9

4 Handlungsoptionen 11

4.1 Handlungsoption Fremdreinigung (Handlungsoption 1) 11

4.2 Handlungsalternative Eigenreinigung für organisatorisch geeignete Dienstgebäude (Handlungsoption 2) 12

4.2.1 Gebäude 12

4.2.2 Sozialer Arbeitsmarkt 14

4.2.3 Personal und Material 16

4.2.4 Neuberechnung Gesamtaufwendungen Eigenreinigung 17

4.3 Handlungsalternative Auslagerung an Gesellschaft (Handlungsoption 3) 18

4.4 Handlungsalternative Beibehaltung des Ist-Zustandes (Handlungsoption 4) 18

4.5 Vergleichsberechnung aller Handlungsalternativen 19

1 Vorwort

Die Kreisverwaltung hatte im Rahmen der Aufstellung des Haushaltes 2015 ein Konzept zur sozialverträglichen Privatisierung der Reinigungsleistungen erarbeitet und im Stellenplan 2015 entsprechende kw-Vermerke angebracht.
Anlässlich eines gemeinsamen Antrages der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Links-Fraktion, GFL-Lünen/UWG-Selm, sowie der Gruppen FDP und Piraten vom 12.12.2014 unter TOP 5.2.8 der Kreistagssitzung vom 16.12.2014 wurde per Beschluss „das Vorhaben zur Privatisierung von Reinigungsleistungen an Schulen und damit auch die kw-Vermerke im Stellenplan 2015 bis zum Abschluss der Neugliederung der Förderschullandschaft [ausgesetzt]. Dem Kreistag wird im Rahmen der Haushaltsberatung 2016 ein Konzept zur Neuaufstellung vorgelegt."

Mit Antrag der FDP-Fraktion vom 01.12.2016 wurde unter Punkt 7 der Kreistagssitzung am 13.12.216 dieser Beschluss mit Hinweis auf die abgeschlossene Neugliederung der Förderschullandschaft wieder aufgegriffen und das Vorlegen eines Konzeptes bis Sommer 2017 erbeten.[1]

In der Oktober-Kreistagssitzung am 10.10.2017 wurde eine weitere Vertagung auf den Sommer 2018 beschlossen.[2]

Zwischenzeitlich wurde die Thematik nach Gesprächen zwischen Landrat und Politik auf Anfang des Jahres 2019 verschoben (siehe VV vom 24.07.2018).

In der Kreistagssitzung im Oktober 2018 wurde die Thematik erneut von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN unter TOP 10 aufgegriffen. Es wurde vereinbart, dass der Politik zur Kreistagssitzung am 26.02.2019 ein Konzept vorgelegt wird.[3]

Der Landrat stellt dem Kreistag hiermit den gewünschten Bericht über den Ist-Zustand mit möglichen Handlungsalternativen als Diskussionsgrundlage zur Beratung über das weitere Vorgehen zur Verfügung.

---

[1] „Auf Nachfrage von Herrn Landrat Makiolla erklärt sich Herr Klostermann damit einverstanden, dass, wie bereits im Kreisausschuss diskutiert, zunächst allen Kreistagsmitgliedern ein Bericht über den Ist-Zustand bei den Reinigungsleistungen an den Schulen als Diskussionsgrundlage zur Verfügung gestellt wird. Als Zeitpunkt für die Vorlage des Konzeptes wird „Oktober" statt „Sommer" vorgeschlagen. Herr Landrat Makiolla stellt den geänderten Beschlussvorschlag zur Abstimmung. Das Konzept für Reinigungsleistungen an Schulen wird dem Kreistag bis zu seiner Sitzung im Oktober vorgelegt."

[2] „Herr Kreisdirektor Dr. Wilk bezieht sich auf einen Antrag der FDP-Fraktion in der Sitzung des Kreistages am 13.12.2016 bezüglich eines Konzepts zu den Reinigungsdienstleistungen, der noch offen sei. Er teilt mit, dass das Förderschulkonzept baulich noch nicht vollständig umgesetzt sei. Man habe das Thema aber weiter im Blick und werde es zu gegebener Zeit aufgreifen. Im Herbst 2018 laufe der Vertrag mit dem jetzigen Fremddienstleister aus, so dass im Sommer über eine etwaige Fortsetzung der Zusammenarbeit entschieden werden müsse."

[3] „Herr Landrat Makiolla bittet, die Abstimmung über den Antrag zu verschieben. Die Verwaltung erarbeite der-zeit ein Konzept zur Wiedereinführung der Eigenreinigung in den Gebäuden der Kreisverwaltung. Grundlage sei ein entsprechender Antrag der FDP-Fraktion aus dem Jahr 2014 gewesen. […]Dieses wolle er abwarten und dem Kreistag zur Sitzung am 26.02.2019 ein Konzept vorlegen."

2 Sachstand

2.1 Historie

Bereits seit Jahren besteht im Kreis Unna ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdreinigung.
Beide Bereiche wurden seit jeher einer Prüfung auf mögliche Einsparungen unterzogen. So konnten bereits Anfang der 90er-Jahre Einsparungen erzielt werden, indem auf einen 2-Tage-Rhythmus bei der Reinigung umgestellt wurde.

Im Rahmen der **überörtlichen Prüfung** des Kreises Unna durch die Gemeindeprüfungsanstalt (GPA) **im Jahr 2005** wurde im Prüffeld „Gebäudewirtschaft" die Gebäudereinigung des Kreises Unna genauer untersucht. Die GPA stellte dabei fest, dass die Ausgaben für die Gebäudereinigung im Referenzzeitraum 2001 – 2005 kontinuierlich angestiegen sind und sprach die Empfehlung aus, dass neben der Optimierung der Eigenreinigung auch die Fremdvergabe von Reinigungsleistungen in Erwägung gezogen werden solle.
Im weiteren Verlauf war dieser Themenkomplex auch Gegenstand der Haushaltskonsolidierung. Die **Finanzstrukturkommission** sprach die Empfehlung aus, einen Grundsatzbeschluss zum sozialverträglichen Ausstieg aus der Eigenreinigung ohne betriebsbedingte Kündigungen zu fassen. Nach einer erneuten Beratung der Angelegenheit aufgrund geänderter Voraussetzungen durch Einführung des TVöD, gestiegener Mehrwertsteuer und Anpassung der Leistungswerte, wurde eine neue Vergleichsberechnung zwischen Privatisierung und optimierter Eigenreinigung angestellt, die ein Einsparpotential für Eigenreinigung aufzeigte und somit ein Erreichen des Kostenniveaus der Fremdreinigung. Im September 2007 fasste der **Kreistag daher den Beschluss**, die teilweise **Eigenreinigung zu einem Anteil von ca. 54 % der Gesamtreinigungsfläche beizubehalten**.
Die Folgejahre zeigten, dass das **Einsparpotential nicht generiert** werden konnte. Ursächlich hierfür war insbesondere, dass die Beschäftigten entgegen der Prognose tarifrechtlich nicht in die Entgeltgruppe 1 überführt werden konnten. Auch die Leistungswerte konnten nicht wie geplant an die der Fremdreinigungsdienstleister angepasst werden.

2.1.1 Überörtliche GPA-Prüfung 2011

Im Rahmen der **überörtlichen Prüfung** durch die Gemeindeprüfungsanstalt NRW wurde im **April 2011** die Wirtschaftlichkeit der Gebäudereinigung in den Schulen und Verwaltungsgebäuden des Kreises Unna auf **Basis des Jahres 2009** erneut untersucht.

<u>Ergebnisse der GPA-Prüfung</u>

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Aufwendungen für Reinigungsleistungen beim Kreis Unna im interkommunalen Vergleich höher sind als in den meisten Kreisen in Nordrhein-Westfalen. Sowohl für die Gebäude die mit eigenen Dienstkräften gereinigt wurden, als auch für die Bereiche mit Fremdreinigung wurde seitens der Gemeindeprüfungsanstalt ein deutliches finanzielles Optimierungspotential ausgewiesen.

	Reinigungsfläche in m²	Gesamtaufwand in € p. a.	Einsparpotential in € p. a. *2	Aufwand €/m²
Eigenreinigung	54.849	743.652	140.412	13,56
Fremdreinigung*1	29.270	466.082	246.453	15,92
Gesamt	**84.119**	**1.209.734**	**578.739**	**14,38**

*1 Betrachtung ausgewählter Gebäude

*2 errechnet anhand von Benchmarks

Handlungsempfehlungen der GPA:

- Kontinuierliche Überprüfung der Leistungs- und Reinigungsfrequenzen / ggfs. Anpassung der Intervalle
- Gebündelte Ausschreibung von Fremdreinigungsleistungen in einem breiten Wettbewerb, Bündelung dezentraler Zuständigkeiten

2.1.2 Überprüfung durch externen Berater K.I.S.

Zur systematischen Überprüfung der Reinigungssituation beim Kreis Unna wurde mit Verfügung vom 30.11.2011 eine **Arbeitsgruppe „Gebäudereinigung“** eingerichtet. Für eine detaillierte Untersuchung der Reinigungssituation und Erarbeitung von Optimierungspotentialen zog die Arbeitsgruppe einen **externen Berater (Firma K.I.S. aus Krefeld)** hinzu. Die Untersuchung bezog sich auf den Bereich der Eigen- als auch der Fremdreinigung. Zielsetzung der Unterstützungsleistung war die Analyse der Gebäudereinigung beim Kreis Unna mit Erarbeitung von Optimierungsmöglichkeiten zur Senkung der Reinigungskosten.
Der Vergleich zwischen Eigen- und Fremdreinigungsleistungen wurde in der Annahme von Leistungswerten nach marktüblichen Gegebenheiten, Vermeidung von Qualitätsverlusten sowie der Berücksichtigung der gesetzlichen Mindestlöhne getroffen.

Ergebnisse der Analyse durch K.I.S.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Rahmen der Fremdreinigungsleistungen die durchschnittliche m²-Leistung für die Unterhaltsreinigung deutlich über den marktüblichen Werten liegt. Ohne Qualitätsverluste seien deutlich höhere Leistungswerte umsetzbar. Ein Optimierungspotential für Eigenreinigungsleistungen zu realisieren wurde als kaum möglich eingeschätzt.

	Reinigungsfläche in m²	Gesamtaufwand in € p. a.	Einsparpotential in € p. a.	Aufwand €/m²
Eigenreinigung	58.239	769.973	194.483*2	13,14
Fremdreinigung*1	24.000	416.022	125.000	17,33
Gesamt	**82.239**	**1.185.995**	**319.483**	**14,42**

*1 ohne PPP oder sonstige Abrechnung mit Vermieter

*2 bei Umstellung auf Fremdreinigung

Handlungsempfehlungen K.I.S.

- Durchführung einer Ausschreibung der Gebäudereinigung
- Reduzierung der Dienstleister
- Konkretisierung der Rahmenbedingungen für die Dienstleister

Sofern entsprechend der Handlungsempfehlungen eine Ausschreibung zur Bündelung aller Fremdreinigungsleistungen erfolgt, geht K.I.S von einer Kostenersparnis i.H.v. 124.668 € (= 12,14 €/m²) aus.
Insofern wurde im Anschluss an die Untersuchung mit Unterstützung des externen Beraters die Fremdreinigung europaweit ausgeschrieben.
Gemäß Ausschreibungsergebnis konnten sodann Einsparungen i.H.v. 202.000 € (10,78 €/m²) erzielt werden.

2.1.3 Überörtliche GPA-Prüfung 2015/2016

Im Rahmen der **überörtlichen Prüfung** durch die Gemeindeprüfungsanstalt NRW **von September 2015 bis Dezember 2016** wurde die Wirtschaftlichkeit der Gebäudereinigung in den Schulen und Verwaltungsgebäuden des Kreises Unna auf **Basis des Jahres 2014** erneut untersucht.

Ergebnisse der GPA-Prüfung

	Reinigungsfläche in m²	Gesamtaufwand in € p. a.	Einsparpotential in € p.a.*2	Aufwand €/m²
Eigenreinigung	56.589	792.371	169.767	14,00
Fremdreinigung*1	23.502	275.011	86.957	11,70
Gesamt	**80.091**	**1.067.382**	**256.724**	**13,33**

*1 Betrachtung ausgewählter Gebäude

*2 errechnet anhand von Benchmarks aus 2011

Eine Vergleichbarkeit der Überprüfungsergebnisse ist nur teilweise gegeben, basieren sie doch auf unterschiedlichen Methoden. So hat die GPA die Einsparpotentiale anhand von Benchmarks errechnet, also im Vergleich zu anderen Kommunen, während K.I.S. sich bei der Berechnung konkret auf den Kreis Unna bezog.
Auch bei den Reinigungsflächen gibt es Unterschiede und regelmäßige Anpassungen durch Interpretationsspielräume bei deren Berechnung.
Dennoch lassen sich Tendenzen erkennen, dass Fremdreinigung deutlich kostengünstiger gegenüber einer Eigenreinigung ist.

Wenngleich die Ergebnisse der jeweiligen Untersuchungen deutliche Kostenvorteile der Fremdreinigung gegenüber einer Eigenreinigung erkennen lassen, wurde bislang keine grundsätzliche Entscheidung darüber getroffen, die Eigenreinigung aufzugeben.

3 Aktuelle Situation im Jahr 2018

3.1 Derzeitiges Flächen- und Kostenverhältnis Eigen- und Fremdreinigung

Die Neuordnung der Förderschullandschaft ist weit vorangeschritten, allerdings noch nicht in Gänze umgesetzt. Das Förderzentrum Unna wird im Rahmen des Projektes „Bildungscampus Unna“ neu gebaut. Für den gesamten Gebäudekomplex werden sich Reinigungsflächen von grob geschätzt 5.300 m² ergeben. Für die Übergangszeit ist das Förderzentrum in der angemieteten Harkortschule sowie in auf dem dortigen Gelände aufgestellten Containern untergebracht.

Im Jahr 2018 ergeben sich derzeit **folgende Reinigungsflächen** (Stand Juni 2018):

Eigenreinigung:	**52.928 m²**
Fremdreinigung:	**69.331 m²**
davon direkt beeinflussbar über Beauftragung Dienstleister:	**41.728 m²**
davon PPP:	21.969 m²
davon Reinigung durch sonstige Vermieter:	5.634 m²

Damit besteht eine Mischreinigung im Verhältnis Eigenreinigung/Fremdreinigung von ca. 43:57. Die Relation wird damit nur noch näherungsweise dem eingangs erwähnten vom Kreistag im September 2007 beschlossenen Verhältnis gerecht.

Eine konkrete Aufstellung der zu reinigenden Gebäude, unterteilt nach Eigen- und Fremdreinigung ergibt sich aus der *Anlage*.

<u>Eigenreinigung</u>

Die Eigenreinigung wird derzeit noch an folgenden **7 Schulen mit 40 Teilzeit-Stellen** ausgeführt:

Dienstgebäude	Ort	Stellen
Zentrum für Naturwissenschaften und technologie (NTZ)	Unna	5
Hansa Berufskolleg	Unna	7
Hellweg Berufskolleg	Unna	4
Märkisches Berufskolleg	Unna	5
Lippe Berufskolleg	Lünen	8
Freiherr-vom-Stein-Berufskolleg	Werne	7
Karl-Brauckmann-Schule	Holzwickede	4
Summe		**40**

Es ergeben sich folgende **Aufwendungen**:

Personal 2017:	705.645 €
Vertretungsleistungen:	80.495 €
Sachaufwendungen:	51.421 €
Gesamtaufwendungen Eigenreinigung:	**837.561 €/Jahr = 15,82 €/m²**

Fremdreinigung

Es besteht aktuell ein **Vertrag mit einem Dienstleister** über derzeit 41.728 m² Reinigungsfläche, bis zunächst Herbst 2019.
Die Firma K.I.S. GmbH hat die Kreisverwaltung Unna im Jahre 2014 bei der europaweiten Ausschreibung der Unterhaltsreinigung (ausschließlich Fremdreinigung) unterstützt. Der Vertrag wurde ohne Befristung, dafür mit jährlicher Verlängerungsoption, ausgeschrieben. Aus vergaberechtlicher Sicht ist das Thema „Fremdreinigung“ erst dann wieder relevant, wenn ein neuer Vertrag abgeschlossen werden soll. Das Ziehen von Verlängerungsoptionen ohne Änderung der Vertragsparameter ist vergaberechtlich nicht relevant. Allerdings sollten, dem Gebot der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung folgend, Verträge regelmäßig dahingehend überprüft werden, ob die Konditionen noch wirtschaftlich sind. Es wird hierfür ein Zeitraum von ungefähr fünf Jahren angenommen.
Es ist eine Kündigungsfrist von sechs Monaten einzuhalten (Ende des Vertrages = bis zum Beginn der Herbstferien 2019: 11.10.2019).

Die Ausschreibung bestand u.a. aus einem Leistungsverzeichnis, aus technischen Vorgaben und den besonderen Vertragsbedingungen.
In den technischen Vorgaben wurden die erforderlichen Reinigungsarbeiten nach Tätigkeitsangaben für die jeweiligen Bereiche anhand eines Leistungsverzeichnisses aufgeführt.
In diesem Leistungsverzeichnis wurden alle Bereiche und Gegenstände, die entsprechende Reinigungsleistung sowie die Häufigkeit der Reinigung aufgelistet.

Die effektive Reinigungshäufigkeit der Bodenflächen ging aus Kalkulationsblättern der externen Beraterfirma hervor. Hierbei wurde unterschieden in

- Vollreinigung
- Sichtreinigung
- nur Abfallentsorgung
- eine Kombination von vorgenannten Variationen
- Grundreinigung und Komplettreinigung

Des Weiteren wurden in den technischen Vorgaben die Verfahren und Reinigungsmethoden (Qualitäts-Standards) erläutert.

Beispiele:

- in den sanitären Einrichtungen ist das Entstehen von Urin- und Kalkansätzen zu verhindern
- Verbrauchsmaterial (wie z.B. WC-Papier, Handtücher und Flüssigseife) ist aufzufüllen
- Papierkörbe, Abfallbehälter sind zu entleeren, reinigen und mit Abfallbeuteln zu bestücken
- Spinnweben oder Staubwolken sind laufend zu entfernen; jede Arbeitskraft ist mit einem entsprechenden Gerät (Teleskop-Stange) auszustatten

In den besonderen Vertragsbedingungen wurde unter anderem die Ausführung der Reinigungsarbeiten aufgeführt. Zum Beispiel sind diese unter Berücksichtigung der jeweils geltenden fachlichen Richtlinien des Gebäudereiniger-Handwerks, berufsgenossenschaftlichen und ordnungsrechtlichen Vorschriften auszuführen. Die Ausführung der Reinigung ist nach den Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzvorschriften sowie den allgemein anerkannten sicherheitstechnischen und arbeitsmedizinischen Regeln vorzunehmen.

Die Mitarbeiter/innen des Arbeitsnehmers sind bei der zuständigen Berufsgenossenschaft zu versichern und nach den lohntariflichen Vorschriften des Gebäudereiniger-Handwerks zu entlohnen.
Darüber hinaus wurden zur Sicherung der Einhaltung sozialer Standards auch die „Nachweise zur persönlichen Lage“ angefordert.

Hierzu gehören z.B.:

- Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestentlohnung für Dienst- und Bauleistungen unter Berücksichtigung der Vorgaben des Tariftreue- und Vergabegesetzes NRW (TVgG-NRW)
- Verpflichtungserklärung zur Berücksichtigung sozialer Kriterien nach den Vorgaben des Tariftreue- und Vergabegesetzes NRW (TVgG-NRW)
- Verpflichtungserklärung nach § 19 TVgG-NRW zur Frauenförderung und Förderung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf

Die Einhaltung der Qualitätsstandards wird im Wesentlichen durch die Hausmeister geprüft (siehe auch 3.3). Die sozialen Standards wurden bereits im Zusammenhang mit der Ausgestaltung der Vergabeunterlagen berücksichtigt. Bei der Prüfung der Angebote wurde eine eingehende Plausibilitätsprüfung insbesondere der angebotenen Stundeverrechnungssätze in Bezug auf die Einhaltung der gesetzlichen und tariflichen Bedingungen vorgenommen. Zudem musste die Reinigungsfirma erklären, dass sie die geforderten Bedingungen einhalte. Eine darüber hinausgehende Kontrolle erfolgt nicht.

Die **Reinigung der übrigen Fremdreinigungsflächen erfolgt über PPP oder sonst. Vermieter** (Kreishaus, Dienstgebäude Hansastr., Dienstgebäude Platanenallee, Kommunales Integrationszentrum, Schloss Cappenberg, Pflegestützpunkt, Förderschulen Fröndenberg, Förderzentrum Nord Selm).

Mit dem derzeitigen Dienstleister ergeben sich folgende Aufwendungen:
Gesamtaufwand Fremdreinigung: 378.536 €/Jahr = **9,07 €/m²** (41.728 m²)

Es handelt sich um den Brutto-Aufwand, da gegenüber einem Dienstleister Mehrwertsteuer i.H.v 19% zu zahlen ist.

Zusammengefasst

	Reinigungsfläche in m²	Gesamtaufwand in € p.a.	Aufwand €/m²
Eigenreinigung	52.928	837.561	15,82
Fremdreinigung*	41.728	353.256	9,07
Gesamt	**89.945**	**1.190.817**	**13,24**

* ohne PPP oder sonstige Abrechnung mit Vermieter

3.2 PPP

Private-Public-Partnership (PPP) bedeutet in Bezug auf den Betrieb des Kreishauses Unna sowie der Dienstgebäude Hansastr. 4 und Platanenallee 16 in Unna (PPP-Gebäude), dass die Gebäude vom Kreis Unna als Eigentümer an ein privates Partnerkonsortium **verpachtet und dann vom Kreis Unna zurück gemietet** worden sind. Somit wird der private Partner Vermieter und der Kreis Unna Mieter der vorgenannten Gebäude.
Die privaten Partner haben sich im Zuge dessen vertraglich verpflichtet das Kreishaus Unna zu sanieren und alle drei Gebäude während der Vertragslaufzeit in Stand zu halten und zu betreiben.

Die Laufzeit des PPP-Modells endet nach 25 Jahren ab dem Tag der Übergabe der Mietobjekte, d.h. am 31.07.2031. Es besteht eine einmalige Verlängerungsoption des Mietvertrages von bis zu fünf Jahren.

Die Übertragung der Reinigung und Pflege der PPP-Gebäude an den Vermieter erfolgt gem. § 1 Abs. 1 des **Reinigungs-Servicevertrages** vom 21.09.2004. Der Reinigungs-Servicevertrag endet gem. § 8 des Vertrages automatisch nach Ablauf von 25 Jahren ab dem Tag der Übergabe der Mietobjekte. Abweichend davon endet der Vertrag automatisch zum Zeitpunkt einer Beendigung des Sanierungs- und Mietvertrages. Er verlängert sich ebenfalls automatisch um den gleichen Zeitraum, um den sich der Sanierungs- und Mietvertrag verlängert. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
Der **Sanierungs- und Mietvertrag** (SMV) kann gem. §11 Abs. 1 des Vertrages nicht vor Vertragsende gekündigt werden, es sei denn im Vertrag ist etwas anderes geregelt. Die Gründe für eine vorzeitige Beendigung des SMV sind in § 16 festgelegt. Dieser umfasst jedoch nur grundlegende Fälle der Nicht- bzw. Schlechtleistung vertraglich vereinbarter Pflichten durch den Vermieter, Insolvenz des Vermieters, Aufgabe der Nutzung des Kreishauses sowie das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund.
Grundsätzlich ist der Reinigungs-Servicevertrag somit an den SMV gebunden und nicht separat zu kündigen. Eine Kündigung wäre nur bei Beendigung des SMV, was einer Beendigung des PPP-Betriebes der drei vorgenannten Gebäude entspräche, oder als fristlose Kündigung aus wichtigem Grund möglich.

Der SMV endet gem. § 11 Abs. 1 am 31.07.2031 (sog. Festmietzeit). Es besteht nach Ablauf der Festmietzeit gem. § 11 Abs. 2 SMV die Option für den Mieter (Kreis Unna) den Mietvertrag einmalig um bis zu fünf Jahre zu verlängern. Diese Option kann nur für alle drei Objekte einheitlich gezogen werden und ist spätestens ein Jahr vor Ablauf der Festmietzeit erklärt werden.

Eine **Umstellung der Reinigung** des Kreishauses und der o.g. Nebengebäude **kommt demnach nicht in Betracht.**

Nach Auskunft des Betreibers (Apleona) sind **derzeit 20 Reinigungskräfte in den PPP-Objekten** beschäftigt (Vertretungskräfte für Urlaub und Krankheit inbegriffen). Zusätzlich werden für die Fensterreinigung (4x jährlich) und Sonderreinigung 4-6 Kräfte eingesetzt.

3.3 Qualität

Grundsätzlich gibt es, **objektiv betrachtet keine Unterschiede zwischen Eigen- und Fremdreinigung**. Dieses Ergebnis hat eine Studie von Rödl & Partner belegt und wird so auch von der Gemeindeprüfungsanstalt NRW und der KGSt bestätigt.[4]

Auch innerhalb des Kreises ist die **Reinigungsqualität aus Sicht der Verwaltung ausgeglichen**.

Die Kontrollen erfolgen derzeit über die Hausmeister/innen und im Falle der Fremdreinigung zusätzlich durch die Objektleitung der Fremdfirma.
In seltenen Fällen bei den Schulen auch durch den Fachbereich Schulen und Bildung, teilweise gemeinsam mit den Zentralen Diensten. Notwendige Nachbesserungen werden auch durch Schulleitungen und Lehrkräfte an den/die Hausmeister/in gemeldet. Die Kontrollen erfolgen aufgrund der Größe der Gebäude „Stichprobenhaft“ und „auf Sicht“ bei gezielten Rundgängen oder auch während der normalen Arbeit im Schulgebäude.

Die Hausmeister/innen beurteilen die Qualität der Reinigung des Dienstleisters anhand eines **Qualitätsscheins**. Insofern ist die Qualität messbar. Dieser ist die Grundlage für die Abwicklung der Rechnungen.

[4] vgl. „Studie zur Wirtschaftlichkeit der Fremdreinigung im Vergleich zur Eigenreinigung bei der Öffentlichen Hand am Beispiel der Kommunen“ aus April 2014

Mängel werden zeitgleich (durch den/die Hausmeister/in) bei der Objektleitung angezeigt und um Beseitigung gebeten, ggfls. werden Rechnungen gekürzt. Die Zusammenarbeit gestaltet sich problemlos.

Da im Fachbereich 40 – Schulen und Bildung ein **direkter Vergleich zwischen Eigen- und Fremdreinigung** möglich ist, wurde die **Zufriedenheit** an 11 Schulen, wo Reinigung im eigenen Auftrag stattfindet, d.h. durch eigene Kräfte oder Fremdfirmen ohne „gemietete" Reinigungsleistungen wie an den Standorten Selm und Fröndenberg, abgefragt. Von den 11 Schulen werden 5 Schulen von kreiseigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gereinigt. Die übrigen 6 Standorte werden durch Fremdfirmen gereinigt.

Insgesamt wird die Qualität der Reinigung an 9 von 11 Schulstandorten als gut empfunden – davon 4 Standorte mit eigenen Kräften. An 2 Schulstandorten (Fremdreinigung) wird die Reinigungsleistung der Firmen als verbesserungswürdig erachtet. An einem Standort mit Eigenreinigung wird die Arbeit der Fremdfirmen in Vertretung als nicht gut erachtet.

Die Schulen, die die Reinigung als gut empfinden, haben keine nennenswerten negativen Rückmeldungen gegeben. Aus den Rückmeldungen ging jedoch auch hervor, dass die **Kommunikation** mit den Beschäftigten der Reinigungsfirmen aufgrund einer Sprachbarriere oftmals schwer fällt. Es wird zudem bemängelt, dass die Reinigungskräfte der Firmen augenscheinlich zu wenig Zeit für die beauftragte Reinigung haben. Dies macht sich dann darin bemerkbar, dass an 2 Schulstandorten häufig nicht oft genutzte Bereiche bei der Reinigung außen vor bleiben oder Gebäudeteile auch nach der Reinigung noch Verschmutzungen und nicht gereinigte Flächen aufweisen. Hinweise zur Reinigung müssen aufgrund des wechselnden Personals mehrfach getätigt werden.
Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass die Schulen in Trägerschaft des Kreises Unna grundsätzlich mit der Reinigungsleistung zufrieden sind und die Qualität als gleichwertig eingeschätzt wird. Auch die Reinigungskontrolle wird als ausreichend empfunden.

Die Firma K.I.S. hat im Rahmen ihrer Untersuchung der Reinigungsleistungen im Kreis Unna dargelegt, dass es ein ungeschriebenes Gesetz in der Gebäudereinigung sei, dass die Funktion der Aufsicht und Kontrolle die wichtigste Voraussetzung für eine gut organisierte Unterhaltsreinigung ist. Je größer das Reinigungsteam ist, desto zentraler wird auch ihre Bedeutung. Eine gut geschulte Leitung soll motivieren, ein Teamgefühl aufbauen und ist der Garant für eine gute Reinigungsqualität.
Ganz gleich also, ob mit Eigen- oder Fremdreinigung gearbeitet wird, eine **kompetente Aufsichtsperson** macht den Unterschied aus.

3.4 Vergleich zu Städten und Gemeinden im Kreis

Eine Abfrage zur Gebäudereinigung bei den Städten und Gemeinden im Kreis Unna ergibt folgendes Bild (Stand 14.08.2018):

Stadt/Gemeinde	Anzahl Reinigungskräfte	Objekte Anzahl ca.	Anteil Fremdreinigung an Gesamtreinigung	Anteil Eigenreinigung an Gesamtreinigung
Unna	18	35	**80**	20
Schwerte	24	50	**90**	10
Kamen	35 (+9 Vertretungskräfte)	20	50	50

Bergkamen	4 f. Feuerwehrgerätehäu- ser	40	**90**	10
Bönen	2 [5]	15	**100**	------
Lünen	34	160	**60**	40
Werne	20	27	50	50
Selm	5 [5]	20	**80**	20
Holzwickede	36 (+ 4 Vertretungskräfte)	25	------	**100**
Fröndenberg	-----	10	**100**	------

Damit wird im Kreis Unna überwiegend Fremdreinigung praktiziert. Die Stadt Fröndenberg/Ruhr und die Gemeinden Bönen haben gänzlich auf Fremdreinigung umgestellt, Schwerte und Bergkamen mit 90% nahezu auch.
Holzwickede ist die einzige Gemeinde mit überwiegender Eigenreinigung. Dort wird sogar ausschließlich Eigenreinigung praktiziert.

[5] Nach Ausscheiden der eigenen Reinigungskraft erfolgt die Neubesetzung durch Fremdfirma

4 Handlungsoptionen

Da die zur Zeit bestehende Situation eines etwa hälftigen Anteils von Fremd- und Eigenreinigung in der Vergangenheit im Rahmen von Haushaltssanierungsüberlegungen durch die Politik entschieden worden ist, ist auch für die künftige Ausrichtung eine **Grundsatzentscheidung** durch den Kreistag geboten.

Hierfür bieten sich **folgende Handlungsoptionen** an, auf die im Folgenden näher eingegangen wird:

1. Sozialverträgliche Umstellung der gesamten Reinigung auf Fremdreinigung durch (einen) Dienstleister
2. Umstellung auf Eigenreinigung für organisatorisch geeignete Dienstgebäude (51% ER : 49% FR*)
3. Auslagerung sämtlicher Reinigungsleistungen in eine (kreiseigene) Gesellschaft
4. Beibehaltung des Status quo (43% ER : 57% FR*)
5. Rückkehr zum 50:50 Mischverhältnis
6. Vollständige Umstellung auf Eigenreinigung

(*ER=Eigenreinigung, FR=Fremdreinigung)

Auf die nähere Behandlung der Handlungsoptionen 5 und 6 wird im Folgenden verzichtet, sie werden aber bei der Vergleichsberechnung unter Punkt 4.6 dargestellt.

4.1 Handlungsoption Fremdreinigung (Handlungsoption 1)

Auch wenn jeweils nur eine bedingte Vergleichbarkeit gegeben ist, da sowohl die GPA als auch der Dienstleister sowie der Kreis Unna unterschiedliche Berechnungsmethoden anwenden und insofern nur Näherungswerte erzielt werden können, lassen sich bei einem Kostenvergleich von Eigen- und Fremdreinigung deutliche Entwicklungen erkennen.

Sowohl die GPA-Prüfung aus 2015/2016 als auch die aktuelle Haushaltslage zeigen, dass gegenüber der GPA-Prüfung aus 2011 und der anschl. Analyse durch den externen Berater deutliche Verbesserungen im Rahmen der Fremdreinigung erzielt wurden.

Bei der Eigenreinigung ist hingegen ein gestiegener Aufwand zu verzeichnen. Ursächlich hierfür sind u.a. - selbst bei unverändertem Einsatz - steigende Personalkosten wegen Tarifsteigerungen und Erreichen höherer Erfahrungsstufen.

Kostenentwicklung in den letzten 9 Jahren

	GPA-Prüfung 2011 Datenbasis 2009	Untersuchung durch K.I.S. 2011	GPA-Prüfung 15/16 Datenbasis 2014	Haushaltsjahr 2018
Eigenreinigung Aufwand €/m²	13,56	13,14	14,00	15,82
Fremdreinigung Aufwand €/m²	15,92	17,33	11,70	9,07

Ausgehend von dem aktuellen Aufwand für Fremdreinigung i.H.v. 9,07 €/m² ergibt sich unter derzeitigen Voraussetzungen bei vollständiger Umstellung auf Fremdreinigung ein **jährliches Einsparpotenzial i.H.v. 357.264 €.**

Aus allein wirtschaftlicher Sicht wäre daher eine **vollständige Umstellung auf Fremdreinigung eindeutig zu präferieren.**
Bei einer Umstellung von Eigen- auf Fremdreinigung handelt es sich um eine Maßnahme zur Privatisierung. Sofern eine entsprechende Umstellung der sieben in Eigenreinigung befindlichen Schulen erfolgt, wären vorab klare **Festlegungen zu einer sozialverträglichen Umsetzung** zu treffen.
Dies bedeutet u.a. eine sukzessive Umstellung ohne betriebsbedingte Kündigungen durch natürliche Fluktuation wie Altersabgänge. Es werden keine Neueinstellungen vorgenommen und Zeitverträge nicht verlängert. Dadurch kann zwischenzeitlich auch innerhalb eines Gebäudes ein vorübergehender Mischbetrieb entstehen.

4.2 Handlungsalternative Eigenreinigung für organisatorisch geeignete Dienstgebäude (Handlungsoption 2)

Als Alternative zur Privatisierung wäre auch eine Rekommunalisierung, d.h. eine weitestgehende **Umstellung auf Eigenreinigung**, denkbar.

4.2.1 Gebäude

Grundsätzlich ist eine Eigenreinigung in allen Bereichen möglich. Allerdings ist es **aus verschiedenen Gründen nicht immer sinnvoll, eigene Reinigungskräfte einzusetzen**. Insbesondere z.B. im Bereich der Schwimmbäder und Turnhallen ist es schwer, ein entsprechendes Arbeitszeitmodell zu erstellen. Hier erfolgt oftmals eine Reinigung auf Abruf bzw. es wird eine hohe Flexibilität benötigt (z.B. Reinigung in den späten Abendstunden (nach Nutzung durch Vereine), vor Schulbeginn oder auch am Wochenende). Außerdem sollten die Dienstgebäude gut auch für Beschäftigte ohne Führerschein erreichbar sein.

Berücksichtigt man ferner die Organisation von Arbeitsabläufen und Vertretungsregelungen, durch z.B. Poolbildung, erscheinen aus Sicht des Gebäudemanagements nur **Dienstgebäude mit einer bestimmten Größe und entsprechenden Mitarbeiterzahl von mindestens 5 Personen für eine Eigenreinigung empfehlenswert**. Daher werden die derzeit in Fremdreinigung gereinigten Dienstgebäude (ohne PPP und sonstige Vermieter) diesbezüglich noch einmal beleuchtet:

Dienstgebäude	Ort	Reinigungsfläche in m²	Stellen (Teilzeit)	Bewertung
Kreishaus Lünen	Lünen	1.589,30	2	nein, zu klein
Gesundheitsamtsaußenstelle	Bergkamen	173,55	0,1*	nein, zu klein
Gesundheitsamtsaußenstelle	Schwerte	171,77	0,1*	nein, zu klein
Gesundheitshaus	Unna	1.017,65	1	nein, zu klein
Gesundheitshaus	Lünen	310,47	0,2*	nein, zu klein
Turnhalle (Hansa Berufskolleg)	Unna	1.192,31	1*	noch nie Eigenreinigung, da auch spät abends gereinigt werden muss (z.B. nach 22 Uhr,
Dreifach-Turnhalle	Lünen	1.908,79	1,5*	
Kreissporthalle	Unna	2.113,41	1,5*	

				Vereine etc.)
Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule	Bergkamen	4.749,76	5	nein, da atypische Nutzung durch Schwimmbad
Sonnenschule	Kamen	3.443,68	5	ja
ASD/EZB Bönen	Bönen	321,95	0,2*	nein, zu klein
ASD/EZB Fröndenberg	Fröndenberg	237,59	0,2*	nein, zu klein
ASD/EZB Holzwickede	Holzwickede	365,08	0,3*	nein, zu klein
Parkstr. 40b	Unna	1.268,51	1	ja, klein, aber im Verbund möglich
Kinder- u. Jugendzentrum "Go in"	Bönen	665,17	0,5*	nein, zu klein
Treffpunkt "Windmühle"	Fröndenberg	361,50	0,3*	nein, zu klein
Treffpunkt Villa	Holzwickede	605,47	0,5*	nein, zu klein
Schloss Cappenberg	Selm	Noch nicht bekannt		keine Eigenreinigung, da „auf Abruf“ und auch am Wochenende (vor und/ oder nach Veranstaltungen) gereinigt wird
Haus Opherdicke	Holzwickede	1.302,50	1*	
Bauhof/Leitstelle	Unna	1.747,12	2	nein, zu klein und schlecht erreichbar
Tierheim	Unna	110,44	0,1*	nein, zu klein
Feuerwehrservicezentrum	Unna	560,31	0,4*	keine Eigenreinigung der Übungsstrecke, da diese nach Bedarf gereinigt wird
Dienstgebäude Obere Husemannstr. 14 d	Kamen	320,90	0,2*	nein, zu klein
Förderschule Bergkamen	Bergkamen	2.703,02	3	nein zu klein, schlecht erreichbar
Bildungscampus (inkl. Förderzentrum Unna)	Unna	5.300,00	5	ja, nach Umbau
Förderzentrum Nord	Lünen	2.779,13	3	nein, zu klein
ZAB	Unna	2.035,49	2	nein, zu klein
Karl-Brauckmann	Holzwickede	2.893,00	4	bisher ER, aber zu klein
Summe		**40.247,87**	**41,1**	

* zur vollständigen Darstellung hochgerechneter Anteil einer Muster-Teilzeit-Stelle ausgehend von benötigten 40 TZ-Stellen für 52.928 m² Eigenreinigung (Status quo)

Zusätzlich für Eigenreinigung **eignen würden sich demnach die Dienstgebäude Sonnenschule, Parkstraße 40b, und der Bildungscampus** mit u.a. dem Förderzentrum Unna (siehe grüne Markierung).

Damit ergäbe sich ein **neues Verhältnis Eigenreinigung zu Fremdreinigung** von 51 : 49, welches in etwa auch dem Satus Quo entspricht (43 : 57), sowie ein **Personalbedarf** von 11 Teilzeitkräften.

Dieser Bedarf sowie in der Folge auch Vakanzen durch Fluktuation sollen zunächst vorrangig durch **Integration langzeitarbeitsloser Menschen** in den Arbeitsmarkt gedeckt werden.

4.2.2 Sozialer Arbeitsmarkt

Als **Arbeitskräfte** kämen hier unter Umständen Personen in Betracht, **die Leistungen nach dem SGB II beziehen** und vom Jobcenter Kreis Unna betreut werden. Der Kreis Unna würde somit seiner besonderen sozialen Verantwortung als Arbeitgeber des öffentlichen Dienstes gerecht werden können.

Bei der Einstellung von SGB II-Leistungsbezieher/innen als Reinigungskräfte könnten je nach Fallkonstellation im Einzelfall Zuschüsse in unterschiedlicher Art und Höhe durch das Jobcenter gewährt werden. Insbesondere das „10. SGB II – Änderungsgesetz – Teilhabechancengesetz“[6] eröffnet für Langzeitarbeitslose neue Förderperspektiven. Im vorliegenden Fall kommen hier **grundsätzlich drei Instrumente** in Frage:

Instrument	**„klassischer“ Eingliederungszuschuss, § 88 ff SGB III**	**Eingliederung von Langzeitarbeitslosen, § 16e SGB II**	**Teilhabe am Arbeitsmarkt, §16i SGB II**
	1	**2**	**3**
Personenkreis	Personen, deren Vermittlung wegen in ihrer Person liegender Gründe erschwert ist	Menschen, die trotz vermittlerischer Unterstützung unter Einbeziehung der übrigen Eingliederungsleistungen seit mindestens zwei Jahren arbeitslos sind.	SGB II - Leistungsberechtigte mit großer Arbeitsmarktferne • über 25 Jahre • innerhalb der letzten sieben Jahre sechs Jahre Arbeitslosengeld II-Bezug
Höhe und Dauer	• bis zu **12 Monate** • **bis zu 50 Prozent** des zu berücksichtigenden Arbeitsentgelts • pauschalierte Berücksichtigung des Anteils am Sozialversicherungsbeitrag • Sonderregelungen für Ältere und Behinderte	• **24 Monate** • im ersten Jahr in Höhe von **75 Prozent** und im zweiten Jahr in Höhe von **50 Prozent** des zu berücksichtigenden Arbeitsentgelts, dies ist in der Regel das tatsächlich gezahlte Entgelt pauschalierte Berücksichtigung des Anteils am Sozialversicherungsbeitrag	• **5 Jahre** im 1. und 2. Jahr: **100%**, danach Degression um jeweils 10 Prozentpunkte pro Jahr (3. Jahr **90%**, 4. Jahr: **80%**, 5. Jahr: **70%**)
Besonderheiten	Es handelt sich um **Einzelfallentscheidungen**; die angegebenen Konditionen geben den maximalen Förderrahmen an. **Nachbeschäftigungspflicht** entspricht in der Regel der Förderdauer, beträgt aber längstens 12 Monate	• **keine Nachbeschäftigungspflicht** • ganzheitliche beschäftigungsbegleitende Betreuung ("**Coaching**") während der gesamten Förderdauer möglich; in den ersten sechs Monaten Freistellung für das Coaching unter Fortzahlung des Entgeltes • Qualifizierungsmaßnahmen möglich • Keine Arbeitslosenversicherung	**ganzheitliche beschäftigungsbegleitende Betreuung ("Coaching")**

[6] Das Gesetz ist am 20.12.2018 2018 im Bundesgesetzblatt verkündet worden (BGBl. I S. 2583) und zum 01.01.2019 in Kraft getreten.

Höhe und Dauer der Förderung mit dem Eingliederungszuschuss werden im Einzelfall festgelegt, wobei besondere Anforderungen und Beeinträchtigungen der Bewerberin/des Bewerbers bewertet werden. Grundsätzlich ist nicht mit der Maximalförderung zu rechnen.
Aufgrund der Arbeitsmarktferne der Zielgruppe und den mit der Tätigkeit verbundenen Anforderungen scheint das Förderinstrument 3 „Teilhabe am Arbeitsmarkt nach §16i SGB II“ für die Einstellung von Reinigungskräften nicht geeignet zu sein.

In Abstimmung mit dem Jobcenter Kreis Unna handelt es sich bei der **Fördervariante 2 „Eingliederung von Langzeitarbeitslosen nach § 16e SGB II“ um die interessanteste Fördermöglichkeit**. Dadurch, dass künftig in § 16e SGB II der Lohnkostenzuschuss nicht mehr bestimmte Problemstellungen der SGB II-Leistungsberechtigten voraussetzt und zudem keine konkreten Einschränkungen der Leistungsfähigkeit festgelegt werden müssen, wird die Nutzung dieses Instruments erheblich erleichtert. Eine Ermessensentscheidung über die Minderleistung ist entbehrlich, da Höhe und Dauer der Förderung gesetzlich vorgegeben sind. Hinzu kommt, dass das Jobcenter ausdrücklich bestätigt, dass **geeignetes Bewerberpotenzial vorhanden** ist. Über eine frühzeitige Information und ggf. die Vorbereitung über eine Bildungsmaßnahme oder Maßnahme zur Eignungsfeststellung bzw. Erprobung kann eine gezielte Auswahl ermöglicht werden.

Parallel zu der in Aussicht stehenden Arbeitgeberförderung könnten für den Kreis Unna aufwandsmindernde Effekte dadurch eintreten, dass durch das **Erwerbseinkommen im Einzelfall laufende Kosten der Unterkunft und Heizung vermindert** und im besten Fall sogar gänzlich eingespart werden können. Dabei ist allerdings erschwerend zu berücksichtigen, dass Einkünfte zunächst bei den Bundesleistungen, d.h. den Regel- und Mehrbedarfen zur Sicherung des Lebensunterhalts, angerechnet werden und erst nachrangig bei den kommunalen Leistungen ankommen. Außerdem ist eine Netto-Betrachtung anzustellen: An den laufenden Kosten der Unterkunft und Heizung beteiligt sich nämlich der Bund nach § 46 Abs. 5 SGB II mit einem Anteil von aktuell rund 45% (einschl. kommunenspezifische Erstattungen für Bildung und Teilhabe sowie flüchtlingsbedingte Mehrkosten), der dann entfallen würde.

Aufgrund der Vielzahl der Einzelfallgegebenheiten (z.B. Größe der Bedarfsgemeinschaft, bereits bestehende Einkünfte, Höhe der Warmmiete) ist eine valide Berechnung der Gesamtersparnisse für den Kreis Unna nicht möglich. Im Nachfolgenden wird deshalb anhand eines Einzelfalles und einer durchschnittlichen Beispielrechnung näherungsweise versucht, die finanziellen Vorteile für den Kreis Unna über einen Zeitraum von 24 Monaten darzustellen[7]:

Mehrerträge

Für den Durchschnittsfall wird von einer Teilzeitkraft mit 22 Stunden pro Woche und einer Eingruppierung in die Entgeltgruppe 2, Stufe 3 der aktuellen Entgelttabelle des TVöD VKA (1.291,95 €) ausgegangen. Bei der Berechnung des Lohnkostenzuschusses wird das monatliche Brutto-Gehalt des Arbeitnehmers (ohne Einmalzahlungen) zugrunde gelegt. Dazu kommt noch ein Anteil zur Sozialversicherung des Arbeitgebers, pauschal berücksichtigt mit 17,75%.

Arbeitnehmerbrutto/Monat	Förderquote	Fördermonate	Arbeitgeberförderung gesamt
1.291,95 €	75%	12	13.691,40 €
1.291,95 €	50%	12	9.127,68 €
Gesamt		24	**22.819,08 €**

[7] Synergieeffekte wie Zahlung von Lohnsteuern, Sozialversicherungsbeiträgen etc. bleiben hierbei unberücksichtigt.

Minderaufwendungen

Für die Einsparungen bei den laufenden Kosten der Unterkunft und Heizung wird auf die Auswertungen des Jobcenters im Bundesprogramm "Soziale Teilhabe am Arbeitsmarkt" zurückgegriffen (Stand: 08/2018).

Bei den Bundesleistungen wird von einem entfallen Anteil von 45% (siehe vorne) ausgegangen.

ersparte KdU/brutto/Monat	Monate Anzahl	ersparte KdU/brutto	Abzüglich entfallende Bundesbeteiligung in Höhe von 45%	ersparte KdU/netto
182,95 €	24	4.390,80 €	1.975,86 €	**2.414,94 €**

Gesamtbetrachtung

Arbeitgeberförderung gesamt	22.819,08 €
ersparte KdU/netto	2.414,94 €
Voraussichtliche finanzielle Vorteile gesamt	**25.234,02 €**

4.2.3 Personal und Material

Sofern eine Umstellung auf die drei genannten Dienstgebäude mit Eigenreinigung erfolgt, würden ca. **11 zusätzliche Teilzeit-Stellen** für Reinigungskräfte benötigt. Die konkrete Anzahl der Reinigungskräfte ist von den einzelnen Arbeitsverträgen (wöchentliche Arbeitszeit) abhängig.

Dienstgebäude	Ort	Reinigungsfläche in m²	Stellen
Sonnenschule	Kamen	3.439,28	5
Parkstr. 40b	Unna	1.268,51	1
Bildungscampus (inkl. Förderzentrum Unna)	Unna	5.300,00	5
Summe		**10.007,79**	**11**

Entsprechend belastet würde der Kreishaushalt mit zusätzlichen Personalaufwendungen. Unterstellt man den Durchschnittsfall (EG 2, Stufe 3, Teilzeit 22 Std./Woche), was derzeit pro Jahr rd. 21.100 € entspricht, würden zusätzliche Aufwendungen i.H.v. 232.100 € p.a. entstehen.
Hierbei noch nicht berücksichtigt sind Aufwendungen für Ausfälle bei Krankheits- oder Urlaubsvertretungen.

Das Konzept, die Reinigungsaufsicht wie in der Vergangenheit durch die **Schulhausmeister/innen** ausführen zu lassen, erwies sich als verbesserungsbedürftig. Bei Reinigungspersonal handelt es sich häufig um ungelernte Kräfte. Hier bedarf es fachkundigen Personals, welches die Reinigung anleitet und fachgerecht bewerten bzw. kontrollieren kann. Ferner sind Grund- oder Sonderreinigungen, z.B. der Böden in den Schulferien, zu steuern. All diese Aufgaben können aufgrund mangelnder Expertise nicht von den Schulhausmeistern geleistet werden. Eine Unterweisung oder Schulungen hinsichtlich der Reinigungsprodukte und –maschinen wäre daher notwendig.

Die **Einstellung einer Fachkraft** zur Beaufsichtigung der Reinigungskräfte und Steuerung der Reinigung durch eine sog. Objektleitung ist nach dem Empfehlungen der externen Berater unbedingt erforderlich. Hier ist voraussichtlich von einer Kraft auszugehen, deren Eingruppierung wahrscheinlich nach EG 8 / EG 9a TVöD erfolgen würde. Hierfür wäre für eine Vollzeitkraft zusätzlich ca. 50.000 - 65.000 €/Jahr Personalkosten aufzuwenden.
Bei den folgenden Vergleichsberechnungen ist dieser zusätzliche Aufwand jeweils anteilig berücksichtigt.

Auch im Rahmen der **Personalbetreuung** ergibt sich ein erheblicher Mehraufwand, u.a. durch die Bearbeitung von Personalausfällen. Hier ist nach einer Grundsatzentscheidung auch zu überlegen, wie diese aufgefangen werden (z.B. durch einen Vertretungspool oder über eine externe Firma).

Eine relevante Kostenposition ist die nicht exakt bezifferbare **Beschaffung von Reinigungsgeräten und –mitteln**. Aber auch in der Folge fallen hierfür regelmäßig Kosten an (Reparaturen, Ersatzbeschaffungen).

Für die zusätzlichen 3 Dienstgebäude mit einer Reinigungsfläche von insgesamt rd. 10.008 m² wird an größeren Gerätschaften zunächst in etwa folgende Grundausstattung benötigt:

12 Reinigungswagen
11 Staubsauger
11 Poliermaschinen
13 Waschmaschinen

Hier wäre überschlägig zunächst mit Aufwendungen i.H.v. etwa 70.000 € zu rechnen. Dauerhaft werden sich die Aufwendungen für Sachleistungen voraussichtlich auf etwa 30.000 € p.a. einpendeln.

4.2.4 Neuberechnung Gesamtaufwendungen Eigenreinigung

Wie unter Punkt 3.1 aufgeführt, setzten sich die Gesamtaufwendungen für Eigenreinigung aus Personal-, Sach- und Vertretungsaufwendungen zusammen und führen derzeit zu Quadratmeterkosten i.H.v. 15,82 €.
Aufgrund der unter Punkt 4.2.2 getroffenen **Annahme**, dass zur künftigen Organisation der Eigenreinigungsleistungen die Beschäftigung einer **Objektleitung** unabdingbar ist, erhöht sich dieser Satz entsprechend um die Personalaufwendungen.
Ausgehend von den Personalkosten von grob 50.000 € und einer Eigenreinigungsfläche von rd. 60.000 m² (siehe Handlungsoption 2), werden in den folgenden Vergleichsberechnungen unter Punkt 4.6 pro Quadratmeter Eigenreinigung 0,83 € aufgeschlagen.

Daraus ergeben sich **Gesamtaufwendungen Eigenreinigung i.H.v. 16,65 €/m²**

Da in die Berechnung der durchschnittlichen Aufwendungen dauerhafte Kosten einfließen, wurden vorübergehende bzw. fiktive Effekte durch Zuschüsse oder Einsparung bei den Kosten der Unterkunft, wie sie ggf. im Falle der Einstellung von Menschen vom sozialen Arbeitsmarkt entstehen würden, an dieser Stelle nicht berücksichtigt.

4.3 Handlungsalternative Auslagerung an Gesellschaft (Handlungsoption 3)

Die Reinigung eigener Dienstgebäude gilt nach den Regelungen des Gemeindewirtschaftsrechts als zulässige nichtwirtschaftliche Betätigung (§ 107 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 GO NRW i. V. m. § 53 Abs. 1 KrO NRW). Sie darf unter den in § 108 GO NRW genannten Voraussetzungen auch in einer Rechtsform des privaten Rechts (z. B. GmbH) wahrgenommen werden. Damit wäre als eine Variante der Fremdreinigung auch die **Auslagerung** der Reinigungsleistungen in eine **kreiseigene Gesellschaft** möglich. Im Sinne des Landespersonalvertretungsrechts würde es sich hierbei ebenfalls um eine **mitbestimmungspflichtige Privatisierung** handeln.

Die Auslagerung könnte sowohl in eine noch zu gründende Eigengesellschaft erfolgen, als auch durch Inhouse-Vergabe an eine bestehende Gesellschaft, an der der Kreis Unna beteiligt ist.

Die vergleichsweise geringe Reinigungsfläche von 94.656 m², die für eine Auslagerung überhaupt nur in Frage kommt, **spricht eher dagegen, dies in einer eigens hierfür gegründeten Gesellschaft zu organisieren**. Zielführend könnte hingegen sein, auf das im Konzern Kreis Unna vorhandene Know-how zurückzugreifen. Hier wäre insbesondere zu überlegen, ob die **GWA**, die mit derzeit vier Mitarbeiterinnen[8] neben ihren eigenen Flächen von rd. 2.000 m² auch den Verwaltungsbereich der UKBS mit rd. 1.200 m² reinigt, bereit und in der Lage wäre, weitere Flächen (Kreis Unna, ggf. auch Räumlichkeiten der WFG mit ca. 1.000 m²) zu übernehmen.[9]

Unterzieht man das Lohngefüge der GWA einem Vergleich mit dem Kreis Unna, so würden sich aufgrund der unterschiedlichen Tarifverträge (Kreis Unna Stundenlohn i.H.v 13,51 €, GWA i.H.v. 12,09 €), zunächst Kostenvorteile i.H.v. rd. 12% bei einer Auslagerung der Reinigungsleistungen ergeben.

Allerdings sieht die GWA in ihrem Modell zusätzlich auch sog. Kolonnenführer/innen vor. Für große Dienstgebäude ist hier jeweils 1 Kraft vorzusehen. Diese haben einen Stundenlohn i.H.v. 13,56 €.

Damit liegt das Lohngefüge recht nah an dem des Kreises, so dass sich geschätzt noch max. 10% Kostenvorteil ergeben. Da der Kreis gegenüber der GWA mehrwertsteuerpflichtig mit einem Prozentsatz i.H.v. 19 ist, würde ein Kostennachteil entstehen.

In der folgenden Vergleichsberechnung (Punkt 4.6) wird auf den Quadratmeterpreis für Eigenreinigung daher ein Aufschlag i.H.v. 9% vorgenommen. Es ergibt sich eine Preis von 18,60 €/m².

Insofern ist diese Option aus wirtschaftlicher Sicht **nicht weiter zu verfolgen**.

4.4 Handlungsalternative Beibehaltung des Ist-Zustandes (Handlungsoption 4)

Eine weitere Option ist selbstverständlich auch die Beibehaltung des Status quo. D.h. das derzeitige Verhältnis von Eigen- zu Fremdreinigung 43 : 57 wird festgeschrieben und künftige Veränderungen im Gebäudebestand werden gleichmäßig verteilt. Allerdings hätte, wie unter Punkt 4.2.3 dargestellt, die Einstellung einer Objektleitung zu erfolgen. Die Festlegung dieses Anteilsverhältnisses berücksichtigt allerdings nicht die unter Punkt 4.2.1 dargestellten Überlegungen zur Auswahl der aus organisatorischer Sicht geeigneten Gebäude.
Auch hier ließen sich bei den Gebäuden in Eigenreinigung Menschen vom sozialen Arbeitsmarkt integrieren.

[8] 1 Kolonnenführerin (Vollzeit, 38 Std./Woche), 3 Reinigungskräfte (Teilzeit, jeweils 26 Std./Woche); Vergütung nach dem Tarifvertrag für die private Entsorgungswirtschaft.

[9] Eine Inhousevergabe an die GWA wird aufgrund der Eigentümerverhältnisse (100%ige Enkelgesellschaft des Kreises Unna) für zulässig erachtet; der Gesellschaftsvertrag enthält bereits jetzt einen Passus, dem zufolge die Gesellschaft „Aufgaben und Dienstleistungen für andere Einrichtungen und kommunale Gesellschaften des Kreises Unna oder von Kommunen im Gebiet des Kreises Unna wahrnehmen [kann], sofern es sich dabei allein um eine nichtwirtschaftliche Betätigung im Sinne des § 107 Abs. 2 GO NRW handelt.“

4.5 Vergleichsberechnung aller Handlungsalternativen

Wie an verschiedenen Stellen erwähnt, ist eine komplette Umstellung auf Fremdreinigung unumstritten die kostengünstigste Alternative. Folgende Tabelle soll daher die übrigen Handlungsalternativen aus Kostengesichtspunkten jeweils **im Vergleich zu Handlungsoption 1** aufzeigen:

Variante	**1**		**2**		**3**		**4**		**5**		**6**	
	Umstellung auf FR		**ER in organisatorisch sinnvollen Dienstgebäuden**		**Auslagerung in Gesellschaft**		**Beibehaltung Status quo**		**Rückkehr zu 50:50**		**Vollständige ER**	
Fläche in m²	FR	ER	FR	ER	FR	ER	FR	ER	FR	ER	FR	ER
	90.285	0	30.236	60.048	90.285	0	37.355	52.928	31.341	58.944	0	90.285
Aufwand in €/m²	9,07	-	9,07	16,65	18,60	-	9,07	16,65	9,07	16,65	-	16,65
Aufwand in €	818.885		1.274.037		1.679.301		1.220.061		1.265.680		1.503.245	
Differenz zu Variante 1 in €	**---**		**455.152**		**860.416**		**401.176**		**446.796**		**684.360**	
benötigte TZ-Stellen	**---**		**51**		**---**		**40**		**45**		**68**	

ER = Eigenreinigung FR = Fremdreinigung

Bei der Berechnung handelt es sich um Näherungswerte, vielfach sind Hochrechnungen/Modellrechnungen anhand von Mittelwerten erfolgt. Tendenzen sind aber gut erkennbar.

Die Berechnung der Fremdreinigungsaufwendungen erfolgt ohne PPP und sonstige Vermieter (-27.603 m²), bei der Ermittlung des Verhältnisses hingegen, wurde diese Fläche mit berücksichtigt.

Die voraussichtlich benötigten Teilzeit-Stellen für die Handlungsoptionen 5 und 6 wurden anhand der Quadratmeterzahl ausgehend von benötigten 40 TZ-Stellen für 52.928 m² Eigenreinigung (Status quo) hochgerechnet.

<u>Anlage:</u> Aufstellung der zu reinigenden Gebäude (Stand Haushaltsplanung 2019: Juni 2018)

Dienstgebäude	Ort	Reinigungsfläche (m²) aktuell	*Gebäude künftig mit ER /FR*	*ggf. künftige Reinigungsfläche (m²) bei Umstellung auf ER*
Eigenreinigung				
NTZ	Unna	7.685,69		
Hansa Berufskolleg	Unna	9.677,38		
Hellweg Berufskolleg	Unna	5.560,74		
Märkisches Berufskolleg	Unna	5.443,47		
Lippe Berufskolleg	Lünen	10.395,39		
Freiherr-vom-Stein-Berufskolleg inkl. SPH	Werne	11.272,76		
Karl-Brauckmann-Schule	Holzwickede	2.893,00	*FR*	
	Gesamt	**52.928,43**		***60.047,62***
Fremdreinigung				
Kreishaus	Unna	15.532,93		
Dienstgebäude Hansastraße 4	Unna	1.839,07		
Dienstgebäude Platanenallee 16	Unna	4.597,23		
Kreishaus Lünen	Lünen	1.589,30		
Gesundheitsamtsaußenstelle	Bergkamen	173,55		
Gesundheitsamtsaußenstelle	Schwerte	171,77		
Gesundheitshaus	Unna	1.017,65		
Gesundheitshaus	Lünen	310,47		
Turnhalle (Hansa Berufskolleg)	Unna	1.192,31		
Dreifach-Turnhalle	Lünen	1.908,79		
Kreissporthalle	Unna	2.113,41		
Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule	Bergkamen	4.749,76		
Sonnenschule	Kamen	3.443,68	*ER*	
ASD/EZB Bönen	Bönen	321,95		
ASD/EZB Fröndenberg	Fröndenberg	237,59		
ASD/EZB Holzwickede	Holzwickede	365,08		
Parkstr. 40b	Unna	1.268,51	*ER*	
Kinder- u. Jugendzentrum "Go in"	Bönen	665,17		
Treffpunkt "Windmühle"	Fröndenberg	361,50		
Treffpunkt Villa	Holzwickede	605,47		
Kommunales Integrationszentrum (RAA)	Bergkamen	353,64		
Schloss Cappenberg	Selm	Noch nicht bekannt		
Haus Opherdicke	Holzwickede	1.302,50		
Bauhof/Leitstelle	Unna	1.747,12		
Tierheim	Unna	110,44		
Feuerwehrservicezentrum	Unna	560,31		
Dienstgebäude Obere Husemannstr. 14 d	Kamen	320,90		
Pflegestützpunkt (Severinshaus)	Kamen	113,91		
Förderschule Bergkamen	Bergkamen	2.703,02		
Förderschule Fröndenberg	Fröndenberg	1.140,44		
Bildungscampus Unna	Unna	5.300,00	*ER*	
Förderzentrum Nord	Lünen	2.779,13		
Förderzentrum Nord Selm	Selm	4.028,00		
ZAB	Unna	2.035,49		
	Gesamt	**64.960,09**		***57.840,90***