

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-094/2020
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bildung und Soziales	15.06.2020	öffentlich
Haushalts- und Finanzausschuss	17.06.2020	öffentlich
Gemeindevertretung	30.06.2020	öffentlich

Reinigung der kommunalen Gebäude - Festlegung der Fremdvergabe und der Eigenleistung

Hier: Beratung und Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, dass

1. für die Gebäudereinigung - Unterhalts- und Grundreinigung - der nachfolgend genannten gemeindlichen Einrichtungen

Oberschule Heinz Sielmann, Schulstr. 16 im OT Elstal,
Grundschule Otto Lilienthal, Hamburger Str. 8 im OT Wustermark,
Grundschülerweiterungsbau, Hamburger Str.8 im OT Wustermark,
Turnhalle Elstal, Rudi-Nowack-Str. 1 im OT Elstal,
Dreifeld-Sporthalle, Maulbeerallee 1 im OT Elstal,
Rathaus, Hoppenrader Allee 1 im OT Wustermark,
Jugendklub, Mühlenweg 7 im OT Wustermark

erneut eine Fremdreinigung auszuschreiben ist. Die Auftragsvergabe soll zum 01.01.2021 erfolgen. Der Zuschlag wird nach den Zuschlagskriterien gemäß der Anlage 1 dieser Beschlussvorlage erteilt.

2. die Gebäudereinigung - Unterhalts- und Grundreinigung - für die nachfolgend genannten gemeindlichen Einrichtungen

Kita Kiefernwichtel, Unter den Kiefern 1a im OT Elstal,
Kita Sonnenschein (Häuser 1 und 2), Schulstraße 1 d und Schulstr. 2a im OT Elstal,
Kita Zwergenburg, Straße der Gemeinschaft 15 im OT Priort,
Kita Spatzennest, Brandenburger Str. 5 im OT Wustermark,
BBS Buchow-Karpzow, Parkstraße 9a, 14641 Wustermark OT Buchow-Karpzow (Reinigung 1 x wöchentlich),
BBS Elstal, Karl-Liebknecht-Platz 2e, 14641 Wustermark OT Elstal (Reinigung 1 x wöchentlich),
BBS Hoppenrade, Potsdamer Straße 14b, 14641 Wustermark OT Hoppenrade (Reinigung 1 x wöchentlich),

BBS Priort, Chaussee 26f, 14641 Wustermark OT Priort
(Reinigung 1 x wöchentlich),
BBS Wernitz, Dorfstraße 15, 14641 Wustermark GT Wernitz
(Reinigung 1 x wöchentlich),
BBS Wustermark, Mühlenweg 7, 14641 Wustermark (Reinigung 1 x wöchentlich)

durch einen Reinigungspool von einzustellenden Gemeindemitarbeitern erfolgen soll. Hierfür sind im Stellenplan ab dem Haushaltsjahr 2021 Stellen für 1 Vollzeitkraft (40 h/Woche) und 5 Teilzeitkräfte – davon 1 Stelle für 25h/Woche, 2 Stellen mit 28h/Woche und 2 Stellen für 29h/Woche und) vorzusehen.

3. für die Glasreinigung aller unter Punkt 1 und 2 genannten gemeindlichen Einrichtungen erneut eine Fremdreinigung auszuschreiben ist. Die Auftragsvergabe soll zum 01.01.2021 erfolgen. Die Glasreinigung soll nach den gleichen Zuschlagskriterien wie die Unterhalts- und Grundreinigung vergeben werden.

Sachverhalt/ Begründung:

Die Reinigungsleistungen für die gemeindlichen Einrichtungen erfolgten bisher ausschließlich durch Fremdvergabe. Die bisherige Qualität der Reinigungsleistungen war oftmals nicht zufriedenstellend. Diese Problematik wurde wiederholt in den politischen Gremien der Gemeinde angesprochen.

Der Bürgermeister nahm zwischenzeitlich Kontakt mit der Dienstleistungsgesellschaft (DLG) der Stadt Nauen auf, die bereits einen eigenen Mitarbeiterpool für die Reinigung von einigen Kindertagesstätten und Schulen der Stadt Nauen aufgebaut hat. Die DLG berichtete über sehr gute Erfahrungen hinsichtlich der Reinigungsqualität durch festangestellte Mitarbeiter. Der Vergleich der Kosten für den eigenen Reinigungspool und die Kosten der Fremdvergabe der Reinigungsleistungen zeigte, dass die Kosten in etwa gleich hoch sind. Aus diesem Grund wird die DLG ab dem nächsten Jahr die Anzahl der Reinigungskräfte erhöhen, um eine weitere Schule in Eigenleistung reinigen zu können.

Da insbesondere in den kommunalen Kindertagesstätten durch das junge Alter der Kinder der Sauberkeits- und Hygieneanspruch besonders hoch ist, empfiehlt die Verwaltung für diese kommunalen Gebäude einen eigenen Pool an Reinigungskräften durch Neueinstellungen aufzubauen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Reinigungsqualität die Sauberkeits- und Hygieneanforderungen dieser Einrichtungen erfüllt. Die Gemeinde hat hierfür in der Anlage 2 eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung aufgestellt.

Die Firma - bebra Gesellschaft für Verwaltungsentwicklung mbH, Veilchenweg 5 D in 14772 Brandenburg -, die die Gemeinde bei der Ausschreibung der Reinigungsleistungen unterstützt, hat für die kommunalen Einrichtungen den täglichen Reinigungsbedarf (in Stunden) für eine qualitativ zufriedenstellende Unterhaltsreinigung in den kommunalen Einrichtungen analysiert und eingeschätzt. Diese Einschätzung der täglich erforderlichen Reinigungsstunden je Objekt wurden als Grundlage für die Ermittlung der benötigten Mitarbeiterstellen in der beigefügten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung verwendet. Hiernach ergibt sich ein Mitarbeiterbedarf von 5 Mitarbeitern in Teilzeit und 1 Mitarbeiter in Vollzeit. Die Vollzeitstelle soll Aufgaben eines Vorarbeiters übernehmen und die anderen Mitarbeiter insbesondere bei der Durchführung der Reinigung anleiten und Aufgaben der Qualitätskontrolle sowie der Arbeitsorganisation (Dienstpläne) übernehmen. Zudem sind bei dieser Vollzeitstelle Fahrtzeiten zwischen der KITA „Kiefernwichtel“ und der KITA „Zwergenburg“ zu berücksichtigen.

Die Reinigungskräfte sollen so eingeteilt werden, dass jede i.d.R. nur eine KITA betreut. Dadurch wird sich eine höhere Motivation für die Erbringung einer guten Reinigungsqualität für die „eigene“ KITA erhofft. Es ist geplant, die Urlaubs- und Krankheitszeiten der Mitarbeiter durch die Erhöhung der wöchentlichen Arbeitszeit je nach Bedarf einer oder mehrerer Reinigungskräfte für den betreffenden Zeitraum zu kompensieren. Diese Vorgehensweise wird auch durch die DLG erfolgreich angewandt.

Die o.g. Personalstellen sollen zunächst mit einer Befristung von 2 Jahren versehen werden, um im Falle von derzeit nicht absehbaren negativen Auswirkungen durch den Reinigungspool (Kostenentwicklung, reibungslose Urlaubs- und Krankheitsvertretung, Reinigungsqualität) dieses Reinigungsmodell unproblematisch zum 31.12.2022 beenden zu können und die Reinigung der

KITA's wieder über eine externe Firma (Fremdvergabe) durchzuführen. Im 2. Quartal 2022 erhält die Gemeindevertretung eine Analyse über die Erfahrungen mit dem eigenen Reinigungspool. Auf dieser Grundlage hat die Gemeindevertretung dann zu entscheiden, ob dieses Reinigungsmodell für die Kita's dauerhaft fortgesetzt wird und die Reinigungskräfte unbefristet bei der Gemeinde weiterbeschäftigt werden. Bei der Entscheidung für eine Weiterführung des eigenen Reinigungspools kann dann auch diskutiert werden, ob die wöchentliche Reinigung der Bürgerbegegnungsstätten ebenfalls durch den eigenen Reinigungspool erfolgen soll.

Um sicherzustellen, dass die Arbeitskräfte zum 01.01.2021 den Dienst bei der Gemeinde antreten können, soll die Ausschreibung der Stellen im Juli 2020 erfolgen. Der Stellenplan ab dem Jahr 2021 ist entsprechend zu ändern.

Bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurde zunächst von den derzeitigen Kosten der beauftragten Reinigungsfirma 3B Nord ausgegangen. Durch diese wurde bereits wiederholt mitgeteilt, dass bei einer erneuten Ausschreibung diese Firma zu deutlich höheren Kosten die Reinigung anbieten würde. Zudem soll bei den Zuschlagskriterien für die Fremdvergabe der Reinigungsleistung für die anderen kommunalen Einrichtungen die Gewichtung für die Qualität auf 60% und die für den Preis auf 40% verändert werden. Bei der beschränkten Ausschreibung der Reinigungsleistungen für den Erweiterungsneubau der Grundschule mit der ausschließlichen Einbeziehung von Reinigungsfirmen mit sehr guten Referenzen wurde festgestellt, dass die angebotenen Preise 100% über den Kosten der Firma 3B Nord lagen. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte wurde für die beigefügte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung eingeschätzt, dass sich die bisherigen Reinigungskosten je Einrichtung bei einer Fremdvergabe um mindestens 50% erhöhen werden. Bei dieser Prämisse wären die Reinigungskosten bei einer Fremdvergabe und der Eigenreinigung ungefähr gleich hoch. Dies würde sich auch mit den Erfahrungen der DLG Nauen decken.

Für den fertiggestellten Erweiterungsneubau der Grundschule wurde bis zur geplanten Neuausschreibung der Reinigungsleistungen für alle kommunalen Gebäude eine beschränkte Ausschreibung für die Vergabe der Reinigungsleistung für den Zeitraum vom 1.1.2020-31.12.2020 durchgeführt. Bei der Auswahl der Unternehmen für dieses Ausschreibungsverfahren wurde besonderen Wert auf sehr gute Referenzen für vergleichbare Reinigungsobjekte gelegt, um ein Unternehmen zu finden, die eine sehr gute Reinigungsleistung erbringt. Nach 5-monatiger Erfahrung ist festzustellen, dass sich die Reinigungsqualität im Erweiterungsneubau der Grundschule deutlich verbessert hat und die Nutzer mit der Qualität zufrieden sind. Somit war es der richtige Weg bei der beschränkten Ausschreibung den Fokus auf die Qualität zu legen.

Daher sollen bei der Ausschreibung der Reinigungsleistungen (Fremdvergabe) die Kriterien zur Qualitätssicherung (wie Einsatz von Vorarbeitern, Kontrollen, Übertarifliche Bezahlung, Prämien, Fortbildungen) vorgegeben werden, die eine Gewichtung von 60% erhalten. Es wird hierbei davon ausgegangen, dass die Konzepte zur Mitarbeiterbindung zum einen die Fluktuationsrate der Mitarbeiter und damit die Gefahr ständiger wechselnder Reinigungskräfte in der Einrichtung verringert und zum anderen die Motivation der Mitarbeiter und damit verbunden die Qualität der Reinigungsleistung erhöhen. Durch ein im Unternehmen vorhandenes Kontrollsystem durch Objektleitung und Vorarbeiter wird ebenfalls eine höhere Reinigungsqualität erwartet. Das Zuschlagskriterium „Preis“ soll mit einer Gewichtung von 40% ein bedeutsames Kriterium, aber nicht das ausschlaggebende Zuschlagskriterium sein.

Da die Glasreinigung aufgrund der Höhe der Gebäude spezielle Technik erfordert, soll für alle kommunalen Einrichtungen diese Reinigungsleistung als Fremdvergabe ausgeschrieben werden.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Für die Unterstützung bei der Durchführung des Vergabeverfahrens zur Ausschreibung der Reinigungsleistungen (Fremdvergabe) wird die Firma - bebra Gesellschaft für Verwaltungsentwicklung mbH, Veilchenweg 5 D in 14772 Brandenburg - beauftragt. Hierfür entstehen

unter der
Kostenstelle: 111103
Kostenträger: 11110000
Sachkonto: 54310403

Kosten i.H.v. ca. 6.200,00 €.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 – Zuschlagskriterien

Anlage 2 - Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Az.:
01.07.2020