

## Anlage 2 zur Beschlussvorlage TA 08.12.10

### Variante 2:

### Anhebung der Richtwerte für die Quadratmeter – Reinigungsleistung pro Stunde in der Abteilung Gebäudereinigung der TBO

#### Ausgangssituation

Im Jahr 2005 und 2006 wurden die Richtwerte\* der Quadratmeter – Reinigungsleistung pro Stunde in der Abteilung Gebäudereinigung auf die von der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGST) vorgeschlagenen Werte angepasst. Für die Kindertagesstätten und Verwaltungsgebäude der Kernstadt erfolgte die Optimierung nach Untersuchung durch eine externe Beratungsfirma (Firma Clean Consulting - Beratungsgesellschaft im Bereich Gebäudereinigung).

*(\*Unter dem Richtwert versteht man die Festlegung der Quadratmeter - Reinigungsleistung in einer Stunde, wobei verschiedene Faktoren diesen beeinflussen (u .a. Art der Räumlichkeiten wie Schulen, Verwaltungsgebäude, Kindertagesstätten, Sport- und Festhallen sowie Bodenflächen und Reinigungsarten)).*

#### Richtwerte in der Abteilung Gebäudereinigung der TBO

Die derzeit gültigen Richtwerte für die Reinigungsleistung orientieren sich an drei Faktoren: **Raumart** (Art der Nutzung), **Bodenbelag** (Textil- oder Hartbodenbelag) und **Art der Reinigung** (von Hand oder Automatenreinigung).

Bei der Festlegung der Richtwerte für die **Raumarten** wird auf besondere hygienische Anforderungen, wie beispielsweise in Sanitäranlagen und Gruppenräumen, Rücksicht genommen. Dies spiegelt sich in einer niedrigeren Quadratmeter - Reinigungsleistung pro Stunde wider.

Die Richtwerte für die **Bodenbeläge** sind bei Hartböden höher anzusetzen, da vor der Nassreinigung von Hand „gemoppt“ werden muss.

Bei den **Reinigungsarten** wird zwischen Hand- und Automatenreinigung unterschieden. In manchen Räumlichkeiten ist eine Reinigung mit einem Automaten nicht möglich, da die Flächen zu sehr überstellt oder zu eng sind.

#### Optimierung der Richtwerte

Die TBO sind ständig bestrebt, Optimierungsmöglichkeiten zu eruieren, um die Kosten in der Gebäudereinigung zu senken.

Eine Möglichkeit der Kostenreduktion kristallisierte sich bei der Gegenüberstellung der Richtwerte TBO mit Richtwerten externer Beratungsfirmen heraus, die im Benchmarking dargestellt sind. Beim Benchmarking werden systematisch und kontinuierlich Produkte, Dienstleistungen und Prozesse im eigenen Betrieb mit denen fremder Betriebe in qualitativer und/oder quantitativer Hinsicht verglichen. Es zeigte sich, dass die derzeitigen TBO – Richtwerte im Vergleich zu externen Benchmarks teilweise unter deren Werten liegt. Allerdings muss hier deutlich

## Anlage 2 zur Beschlussvorlage TA 08.12.10

hervorgehoben werden, dass diese QM-Leistungen eher als **das maximal Mögliche** betrachtet werden müssen, wenn alle beeinflussenden Faktoren (Verschmutzungsgrad, Überdeckung durch Möbel, etc.) optimal sich darstellen. Gerade bei besonders sensiblen Bereichen wie in Kindergärten oder bei Sanitärräumen erscheint dies nicht verantwortbar. Und auch in den anderen Bereichen sind die teils sehr hohen Benchmarkwerte sicher ein Anhaltspunkt aber im Hinblick auf eine qualitativ noch gute Reinigungsleistung nicht wirklich erstrebenswert. Unter Abwägung aller Faktoren halten die TBO eine Anpassung der Reinigungswerte wie folgt für vertretbar:

Raumart	Richtleistungen TBO alt	Richtleistungen TBO neu	Richtleistungen extern
<b>Klassenzimmer</b>	192,00	202,00	210,00
<b>Büro</b>	192,00	202,00	240,00
<b>Flure</b>	212,00	222,00	290,00
<b>Sporthallen</b>	600,00	630,00	650,00
<b>Gruppenräume KiTa's</b>	130,00	aus Sicht der TBO keine Erhöhung empfehlenswert	
<b>Sanitäre Anlagen</b>	94,00	aus Sicht der TBO keine Erhöhung empfehlenswert	

### Raumart „Klassenzimmer“:

Aus Sicht der TBO kann die Reinigungsleistung um ca 10 qm in der Stunde erhöht werden. Dadurch würde den besonderen Reinigungsanforderungen in den Schulen weiter Rechnung getragen. Die TBO lägen annähernd im Bereich des Benchmarkingwertes.

### Raumart „Büro“:

Der Benchmarkingwert läge nach der Anhebung der Reinigungsleistung um ca. 10 qm in der Stunde noch deutlich unter dem Benchmarkingwert. Die externe Beratungsfirma ging jedoch bei der Ermittlung der Werte von nicht bestückten Schreibtischen und wenig überstellten Flächen aus. In den Büroräumen der Stadt Offenburg mit den Ortsteilen sind diese Voraussetzungen nicht gegeben. Eine moderate Erhöhung ist zwar machbar, aber eine Erhöhung um weitere fast 20 % unrealistisch.

## **Anlage 2 zur Beschlussvorlage TA 08.12.10**

### **Raumart „Flure“:**

Auch bei dieser Raumart geht die Beratungsfirma von freien Flächen aus, die durchgängig mit Reinigungsautomaten bearbeitet werden können. Die Flure, die durch die TBO gereinigt werden, sind überwiegend überstellt und können nur in Ausnahmefällen (Grimmelshausengymnasium und Schillergymnasium) mit Maschinen gereinigt werden. Aufgrund dieser Gegebenheiten ist aus Sicht der TBO zwar eine Erhöhung um 10 qm machbar, der Benchmarkingwert ist jedoch nicht zu erreichen.

### **Raumart „Sporthallen“:**

In den Sport- und Festhallen, die durch die TBO gereinigt werden, gelangen mittlerweile Reinigungsautomaten zum Einsatz, so dass eine Anhebung um 30 qm realisierbar wäre. Der noch einmal um 20 qm höhere Benchmarkingwert wird jedoch als zu hoch betrachtet – allerdings liegt der TBO-Wert auch nur noch geringfügig um 3 % darunter.

### **Raumarten „Gruppenräume“ in den Kindertagesstätten und „Sanitärbereichen“:**

Bei diesen beiden Raumarten wird eine Erhöhung der Richtwerte nicht empfohlen, da hier besonders hohe hygienische Anforderungen bestehen. Die Gruppenräume sind durchgängig überstellt, was zudem einen überdurchschnittlichen Reinigungsaufwand bedeutet.

### **Schlussbetrachtungen:**

Die vorstehenden beschriebenen Richtwertanhebungen sind aus Sicht der TBO vertretbar und auch im Hinblick auf eine vernünftige Reinigungsqualität noch sinnvoll. Allerdings muss trotzdem betont werden, dass den Reinigungskräften hier ein schnelleres Arbeiten abverlangt werden muss. Mit einem individuellen und angepassten Personaleinsatz soll darauf geachtet werden, dass die Leistungsvorgaben erbracht werden können.

Da nicht alle Raumarten für eine Richtwertanhebung geeignet sind, ergäbe sich im Durchschnitt über alle Raumarten/ Objekte noch eine moderate und leistbare Erhöhung von ca. 3%.

In der Folge wäre eine Reduktion um 2,5 Vollzeitstellen (im Rahmen der natürlichen Fluktuation) möglich, was eine **Personalkosteneinsparung von 70 TEUR pro Jahr** bringen würde.