

Betreff Schaffung einer zusätzlichen Stelle eines Gebäudereinigermeisters zur Qualitätskontrolle im Sachgebiet Reinigungsmanagement im Hochbauamt

Dezernat/e

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

Erforderliche Stellungnahmen

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung | <input type="checkbox"/> Rechtsamt |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kämmerei | <input type="checkbox"/> Umweltamt: Umweltprüfung |
| <input type="checkbox"/> Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte nach HGIG | <input type="checkbox"/> Straßenverkehrsbehörde |
| <input type="checkbox"/> Frauenbeauftragte nach HGO | |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges | |

Beratungsfolge

Kommission

Ausländerbeirat

Kulturbeirat

Ortsbeirat

Seniorenbeirat

(wird von Amt 16 ausgefüllt) **DL-Nr.**

- | | | |
|---|--------------|-----------------------|
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/> |
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/> |
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/> |
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/> |
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/> |

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats

Tagesordnung A Tagesordnung B

Umdruck nur für Magistratsmitglieder

Stadtverordnetenversammlung

nicht erforderlich erforderlich

öffentlich nicht öffentlich

wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

Anlagen nichtöffentlich

B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

Für die dauerhafte Installation einer Qualitätssicherung für die Gebäudereinigung aller Liegenschaften der Landeshauptstadt Wiesbaden soll eine zusätzliche Stelle in Form eines Sachbearbeiters / einer Sachbearbeiterin mit der entsprechenden Fachexpertise (Gebäudereinigermeister/in) im Reinigungsmanagement des Hochbauamtes geschaffen werden. Im Rahmen der Qualitätssicherung sollen Qualitätskontrollen stichprobenartig an den Liegenschaften vor Ort durchgeführt und die Umsetzung der Reinigungsarbeiten nachgehalten werden.

C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass

- 1.1 aufgrund fehlender eigener Expertise, sowie der steigenden Anzahl (aktuell ca. 300 Objekte, im Vergleich dazu 2020 ca. 270 Objekte) von fremdgereinigten Objekten im Sachgebiet Reinigungsmanagement zusätzliches Personal benötigt wird, um die Kontrollen dieser fremdgereinigten städtischen Liegenschaften sicherzustellen.
- 1.2 der größte Betriebskostenanteil mit durchschnittlich 10 Mio. € / Jahr bei der Gebäudereinigung liegt, diese umfänglich durch das Reinigungsmanagement des Hochbauamtes administriert wird - jedoch für die Vertragserfüllung und Rechtfertigung dieser Kosten aktuell keine Kapazität vorgesehen ist und aus dem Sachgebiet derzeit niemand fachlich überprüfen kann.
- 1.3 in der heutigen Zeit, insbesondere nach der Corona Pandemie, die Qualität der Reinigung einen enormen Stellenwert eingenommen hat und Personal mit der nötigen Fachexpertise fehlt.
- 1.4 der Vertrag des externen Dienstleisters, welcher als Sachverständiger für Gebäudereinigung aktuell diese Kontrollen an Schulen und Kitas im Rahmen eines Pilotprojektes durchführt, zum Jahresende ausläuft und neu ausgeschrieben werden müsste und es zudem aber auch Kontrollen in allen anderen Bereichen bedarf.
- 1.5 zur ordnungsgemäßen Erfüllung der Aufgaben im Sachgebiet 640430 „Reinigungsmanagement“ nach aktueller Einschätzung ein zusätzlicher Bedarf von 1 Vollzeitäquivalent erforderlich ist.

2. Es wird beschlossen, dass

- 2.1 im Sachgebiet 640430 „Reinigungsmanagement“ des Hochbauamtes zum Stellenplan 2024/2025 eine Planstelle mit der Wertigkeit E 9a TVöD geschaffen wird. Die Stellenwertigkeit steht unter dem Vorbehalt der abschließenden Prüfung durch 150130. Unmittelbar nach Beschlussfassung über diese Vorlage in den Haushaltsberatungen, vorab der Genehmigung der Haushaltssatzung, ist das Stellenbesetzungsverfahren einzuleiten. Die Planstelle kann vorab der Genehmigung des Stellenplans durch die Aufsichtsbehörde besetzt werden.
- 2.2 durch die personelle Veränderung Personal- und Sachkosten in Höhe von 39.160 Euro im Jahr 2024 bzw. 78.320 Euro jährlich ab 2025 entstehen. Die erforderlichen Mittel werden ab 2024 Dezernat V/64 zum Haushalt 2024/25 zugesetzt.

2.3 im Rahmen der Regelung zur Steuerung der Personalkosten ab 2018ff das Personalkontingent (Basiswert) des Stammpersonals von Dezernat V/64 ab 01.07.2024 um 1 Vollzeitäquivalent (VZÄ) zu erhöhen ist.

D Begründung

Das Sachgebiet Reinigungsmanagement im Hochbauamt (640430) ist zuständig für die Ausschreibung, Verwaltung und Betreuung der Reinigungsleistungen aller städtischer Liegenschaften, u. a. Schulen, Kindergärten, Verwaltungsgebäude. Betreut werden ca. 300 Liegenschaften mit einer Fläche von ca. 700.000 m².

Die Entwicklung in den letzten Jahren zeigt einen sehr deutlichen Anstieg des Umfangs der abgebildeten Reinigungsleistungen - die Anzahl der zu betreuenden Objekte hat sich stetig vermehrt. Die personellen Kapazitäten im Sachgebiet 640430 wurden hingegen nicht angepasst, was ohnehin zu einer entsprechenden Auslastung der Mitarbeitenden führt. Im Sachgebiet 640430 sind zudem ausschließlich Mitarbeitende aus der Verwaltung bzw. dem kaufmännischen Bereich tätig. Operative Fachkenntnisse aus dem Fachbereich der Gebäudereinigung sind rein theoretischer Natur und wurden über einschlägige Fortbildungen angeeignet, praktische Erfahrungen liegen nicht vor.

Neben dem gestiegenen Umfang der Reinigungsaufgabe erfährt der Anspruch an die Qualität der Gebäudereinigung zudem ebenfalls wachsender Bedeutung. Die Themen Reinigung und Hygiene wurde gerade im Zuge der Corona Pandemie höchst sensibilisiert und infolge dessen häufen sich die Beschwerden über Mängel bei Reinigungsarbeiten. Viele Vor-Ort-Termine und Gespräche mit Nutzern und Reinigungsfirmen sind bzgl. dieser Mangelanzeigen nötig. Qualitätskontrollen und daraus resultierende Abmahnungen und Kündigungen sind im Zuge dieser Entwicklung keine Seltenheit mehr, sondern werden Teil des Tagesgeschäftes im Reinigungswesen. Allein durch die Mitarbeitenden des Reinigungsmanagements ist dieser Umfang nicht leistbar.

Durch die gestiegene Zahl der Mangelanzeigen der Nutzer wird ohnehin deutlich, dass ein organisiertes Qualitätsmanagement der beauftragten Reinigungsleistungen seitens des Reinigungsmanagements unabdingbar ist.

In Absprache mit dem Schulamt und dem Amt für Soziale Arbeit wurde ein Pilotprojekt „Qualitätsmanagement“ im Jahr 2022 gestartet. Ein externer Sachverständiger kontrolliert als Gebäudereinigermeister in regelmäßigen Abständen stichprobenartig alle Wiesbadener Schulen und Kitas. Das Projekt ist sehr erfolgreich - es war bereits nach kurzer Zeit der Durchführung eine Qualitätsverbesserung erkennbar und einzelne Verträge mit Reinigungsdienstleistern konnten bzw. mussten aufgekündigt werden. Folglich reicht es jedoch nicht aus, lediglich Schulen und Kitas zu kontrollieren. Es müssen alle Objekte wiederkehrenden Qualitätsprüfungen unterzogen werden, für die Reinigungen beauftragt und Rechnungen für die entsprechenden Leistungen gezahlt werden. Da der externe Qualitätsmanager im Rahmen des Pilotprojektes mit nur einem beschränkten Umfang an Liegenschaften beauftragt ist, kann er nur unregelmäßig und punktuell Begehungen durchführen. Die Möglichkeit, kurzfristig auf akute Meldungen zu reagieren besteht derzeit nicht.

Der Ausweitung des Qualitätsmanagements auf weitere Liegenschaften, sowie der Flexibilität auf akute Mangelsituationen reagieren zu können, soll durch einen/eine fest im Sachgebiet Reinigungsmanagement integrierten Gebäudereinigungsmeister / integrierte Gebäudereinigermeisterin begegnet werden. Neben den Vorteilen einer unmittelbaren Steuerung der Mitarbeiter innerhalb des Sachgebietes und des verankerten Detailwissen zu den Liegenschaften durch die Person, bietet eigenes Personal zudem einen wirtschaftlichen Vorteil gegenüber externer Beauftragung. Der Umfang des externen Qualitätsmanagers

umfasst je eine halbjährliche Prüfung von 75 Schulen, sowie eine quartalweise Prüfung von 40 Kitas für rund 40.000 EUR netto. Eine Aufstockung auf die insgesamt zu prüfenden 300 Liegenschaften sowie auf die notwendige Prüfungshäufigkeit, entspräche ungefähr demselben finanziellen Aufwand, den auch ein im Sachgebiet fest verankerter Qualitätsmanager kosten würde. Die Kosten für diese Stelle betragen rund 80.000 € pro Jahr. Die Möglichkeit flexibel auf akute Mangelmeldungen reagieren zu können, bietet ein externer Qualitätsmanager oder eine Qualitätsmanagerin nicht. Dies wäre für das Sachgebiet jedoch von immensem Vorteil und diese gewonnene Flexibilität und Reaktionsfähigkeit würde eine enorme Entlastung und Bereicherung darstellen. Der Arbeitsaufwand für die Begutachtung und Bewertung der Mangelmeldungen wird mit einem erforderlichen Umfang von kontinuierlich 2 Arbeitstagen pro Woche (d.h. 0,4 VZÄ bzw. 32.000 €) geschätzt.

Viele Kommunen haben bereits einen oder mehrere Mitarbeitende mit entsprechender Fachexpertise angestellt. Folgende Aufgaben sollen wahrgenommen werden:

- fachliche Überprüfung/Beurteilung der ordnungsgemäßen und qualitativen Leistungserbringung von Reinigungsaufgaben, Einhaltung von Vorgaben, Einhaltung von Häufigkeit, Nutzung des erforderlichen Reinigungsmaterials, Umsetzung eines wirtschaftlichen Materialeinsatz
- regelmäßige Kontrolle und Abnahme der Reinigung mit der Objektleitung
- stichprobenartige Kontrollen zur Reinigungszeit
- anlassbezogene Kontrollen (bspw. in der Anfangsphase, bei Beschwerden)
- Kontrolle und Abnahme von Sonderreinigungen, Glas-/Fassadenreinigungen etc.
- zentraler Ansprechpartner für Hausmeister, Nutzer etc. bei Reinigungsmängeln, Beschwerden, Fragen zur fachlichen Reinigung usw. (ggf. interne Abstimmung)
- zentrale Sammlung und Dokumentation der Kontrollergebnisse, Reinigungsmängel, Beschwerden etc. und Analyse und Ableitung von Handlungsempfehlungen, Gegensteuerungsmaßnahmen etc.
- regelmäßige Abstimmung mit den Nutzerämtern, Unterstützung beim (formalen) Umgang mit festgestellten Mängeln aus fachlicher Sicht (bspw. Mängelrügen, Rechnungskürzung, Schadensersatz, Beendigung von Vertragsverhältnissen)
- zentraler Ansprechpartner für Reinigungsfirmen in Bezug auf fachliche Leistungserbringung etc., Abstimmung mit Objektleitung, Kommunikation von Handlungsempfehlungen, Gegensteuerungsmaßnahmen etc.
- Optimierung der Prozesse aus fachlicher Sicht sowie aus den Erfahrungen der Tätigkeit (bspw. Verbesserung von Sauberkeit, Kontrollen und Gegensteuerungsmaßnahmen, Reinigungsmodelle/-Techniken, Standards, Schnittstellen, Weiterleitung und Dokumentation von Mängeln, Kommunikation)
- ggf. Weiterentwicklung der Verfahren bei Vergabe, Organisation und Implementierung von Reinigungsleistungen
- Fachliche Unterstützung bei Vergabe-/Ausschreibungsverfahren
- Sonderaufgaben

Langfristiges Ziel ist es zu prüfen, ob die Arbeitsergebnisse des Qualitätsmanagers eine zweite Stelle rechtfertigen, um ein optimiertes und nachhaltiges Qualitätsmanagement etablieren zu können.

Bei positiver Beschlussfassung kann künftig auf die Hinzuziehung zusätzlicher externer Dienstleister für die Qualitätskontrollen verzichtet werden

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

II. Ergänzende Erläuterungen

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

III. Geprüfte Alternativen

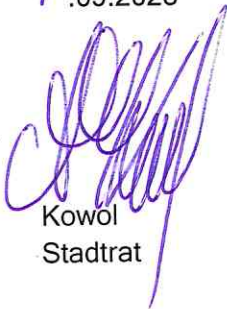
(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen)

IV. Öffentlichkeitsarbeit | Bürgerbeteiligung

(Hier sind Informationen über Bürgerbeteiligungen in Projekten einzufügen)

Bestätigung der Dezernent*innen

7 .09.2023



Kowol
Stadtrat