

## TOP 2.4

# Gutachten zur Optimierung der Gebäudereinigung

# Daten zur Gebäudereinigung



- Reale Reinigungsfläche
  - ER: 515.000 m<sup>2</sup>
  - FR: 872.000 m<sup>2</sup>
- Gewichtete Reinigungsfläche
  - ER: 316.000 m<sup>2</sup>
  - FR: 540.000 m<sup>2</sup>
- Anzahl Reinigungsobjekte
  - ER: 137
  - FR: 540
- Anzahl der Reinigungskräfte
  - ca. 360
- Budget
  - ca. 16,5 Mio. €

# Dienstvereinbarung Gebäudereinigung

---



- Laufzeit 01.01.1993 für 12 Jahre
- Festlegung der Leistungswerte (m<sup>2</sup>/Std.) und Reinigungsintervalle pro Gebäudeart
- Ausnahmeregelung für Personenkreis
  - 50. Lebensjahr / 20 Jahre Beschäftigungszeit
  - 55. Lebensjahr / 15 Jahre Beschäftigungszeit
- Mindestbeschäftigung 87 Std. monatlich

Kündigung durch die Verwaltung zum 31.12.2004

# Untersuchung der Wirtschaftlichkeit und Qualität der Gebäudereinigung

---



- Beschluss des Verwaltungsvorstandes am 18.02.2003
- Auftrag an externen Gutachter: Vergleich zwischen Eigen- und Fremdreinigung unter dem Aspekt von Qualität und Wirtschaftlichkeit
- Einvernehmen mit dem Personalrat
- Einrichtung einer Projektorganisation
- Umfassende Information der Nutzer und der Schulkoordinierungskonferenz in drei Veranstaltungen

# Konzept zur Umsetzung einer wettbewerbsfähigen Gebäudereinigung

---



## Phase 1

- Modul 1:
  - Managementstrukturen und Qualitätsmanagement
  
- Modul 2:
  - Objektspezifische Kalkulation für 40 Gebäude
  
- Modul 3:
  - Objektspezifische Umsetzung dieser Gebäude
  
- Modul 4:
  - Bedarfsspezifisches Coaching

# Vorgehensweise im Projekt



- Phase 1 (Oktober 2003 – Juli 2004)
  - Untersuchung und Umstellung von 40 Gebäuden durch Gutachter abgeschlossen
  
- Phase 2 (September 2004 – Dezember 2004)
  - Untersuchung und Umstellung von weiteren 40 Gebäuden durch die Städtische Immobilienwirtschaft und dem Dortmunder Systemhaus abgeschlossen
  
- Phase 3 (Januar 2005 – Juli 2005)
  - Untersuchung und Umstellung der restlichen Gebäude durch die Städtische Immobilienwirtschaft und dem Dortmunder Systemhaus

# Wesentliche Ergebnisse des Gutachtens

---



- Objektbetreuung als Managementfunktion
- Transparenz der Leistungsbeschreibungen
- Einsatz neuer Reinigungstechniken und Reinigungsmaterialien
- Neue raumgruppenorientierte Leistungswerte
- Einführung Arbeitszeitmodell

# Zustand der Eigenreinigung nach der Umstellung

---



- Annäherung der Wirtschaftlichkeit der Eigenreinigung an die Fremdreinigung
- Einsparung von insgesamt ca. 2 Mio. € jährlich
- Geplant: Neue Dienstvereinbarung
- Aufbau eines Qualitätsmanagements mit regelmäßigen Kundenbefragungen
- Ausbau Controlling

# Arbeitsschutzorganisation und Gesundheitsförderung

---



- Kurse der Gesundheitsförderung:  
Rückenschulungsmaßnahmen
  
- Betriebsanweisungen in jedem Gebäude
  - Hinweise auf Gefahren, Schutzmaßnahmen, Verhaltensregeln, Erste Hilfe und sachgerechte Entsorgung
  - Dosieranleitung zur Anwendung der Reinigungsmittel
  
- Hautschutzplan
  
- Einweisungen in die Arbeitsschutzorganisation  
1 x jährlich vor Ort durch Objektleiterinnen

- Organisation
  - Einsatz von Objektleiterinnen
  - Wiederbesetzung einer dritten Bezirksleiterstelle
- Personalwirtschaft
  - Konsequente Verfolgung arbeitsrechtlicher Verfehlungen
  - Krankengespräche
  - Umgang mit Altersteilzeit
  - Umgang mit Leistungsveränderten