

# Kontrakt zur Sicherung der Eigenreinigung

## 1. Kontraktpartner

- Freie Hansestadt Bremen (FHB),  
vertreten durch die Senatorin für Finanzen
- Immobilien Bremen AöR, (IB),  
vertreten durch die Geschäftsführung
- Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft (ver.di), Landesbezirk Niedersachsen-Bremen,  
vertreten durch
- Personalrat der Immobilien Bremen AöR, vertreten durch

## 2. Präambel

Die Gebäudereinigung mit eigenen Beschäftigten („Eigenreinigung“) steht vor einer entscheidenden Weichenstellung. Es gilt, die Konkurrenzfähigkeit der Eigenreinigung zu stärken und an die Leistungswerte der Fremdreinigung anzugleichen. Deshalb ist es erforderlich, eine objektive, verlässliche und überprüfbare Leistungsbewertung an Hand eines einheitlichen Systems auf Basis noch festzulegender Kriterien sowohl für die Fremd- als auch die Eigenreinigung zu etablieren. Wenn es gelingt, neue - sich an Raumgruppen orientierende Richtwerte - umzusetzen, die den am freien Markt üblichen Ausschreibungsergebnissen entsprechen und gleichzeitig definierten Qualitätsansprüchen gerecht zu werden, können bei gleichbleibender Personalausstattung in der Eigenreinigung Kosten der Fremddienstleister durch Kündigung von Verträgen eingespart werden. Mit einer solchen Strategie wird dem Ziel des Senats Rechnung getragen werden, „sozialverträgliche (Frauen-)Arbeitsplätze“ zu fördern und dabei die Eigenreinigung zukünftig neben der Fremdreinigung zu einem konkurrenzfähigen Produkt zu gestalten.

Um zu Effizienzsteigerungen und Kostensenkungen zu gelangen, bedarf es eines gemeinsamen Verständnisses für die Zieldefinitionen, Schwerpunktsetzungen und klare Vereinbarungen auf betrieblicher und tarifvertraglicher Ebene. Die bei den Verhandlungen zur Optimierung der Eigenreinigung am 25. Januar 2011 erzielte Einigung dient hierfür als Grundlage.

Zweck dieses Kontraktes ist es, einen gemeinsamen Rahmen der unter Nr. 3 dargestellten Ziele zu schaffen.

### 3. Ziele

Die Kontraktpartner vereinbaren für den **Kontraktzeitraum 01.01.2012 bis 31.12.2020** folgende Ziele:

#### Finanzwirtschaftliche Ziele

- a. Sukzessive annähernde Angleichung (ca. 95% im Durchschnitt) der Reinigungsrichtwerte der Eigenreinigung an die entsprechenden Werte der Fremdreinigung bis 2020,

Das Ziel gilt mit der Einschränkung, dass bei Leistungsgeminderten und Beschäftigten, die zum Stichtag 31.12.2011 60 Jahre alt sind, Bestandschutz im Rahmen der bestehenden Regelungen Gültigkeit behalten. Insofern kann das Ziel für diesen Personenkreis nicht erreicht werden.

- b. Senkung der Kosten der Gebäudereinigung (ohne Ruhelohnzahlungen) in jährlichen Teilschritten bis 2020,

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
in Mio. €									
0,124	0,709	0,995	1,376	1,743	2,051	2,289	2,518	2,733	3,000

Die geplanten Kostenreduzierungen beziehen sich auf alle Kostenarten des Produktes Gebäudereinigung (Personalkosten, Gemeinkosten, Overheadkosten, bezogene Leistungen d. h. Fremdreinigungskosten sowie Sachkosten). Ausgangsbasis ist das per Stand 2010 verlagerte Budget an die Ressorts zur Bezahlung der Gebäudedienstleistungen (18,117 Mio. €) auf Basis der aktuell zu reinigenden gewichteten Flächen per Stand Ende 2010 unter Berücksichtigung der durch IB mehr gereinigten Flächen 2009 und 2010. Zur Gebäudereinigung im Sinne dieses Vertrages zählen keine Glasreinigung und vom Nutzer verursachte Sonderreinigung.

Die durch die Arbeitgeberseite durchgeführte Plankalkulation basiert auf der Annahme einer Eingruppierung in Entgeltgruppe A und ein Anteil Leistungsgeminderter in Höhe von 10 %.

- c. Sukzessive Angleichung der Eigenreinigungskosten je produktive Stunde an die Kosten des durchschnittlichen Fremdbezugskosten je Stunde,
- d. Gewährleistung, dass Effizienzgewinne und Einsparungen zunächst zur Deckung der zusätzlich zu erwirtschaftenden Kosten aus diesem Kontrakt (z. B. neue Vertretungsregel) und zur Deckung von nicht zu vertretenen Kosteneinflüssen, z. B. Altersteilzeitverpflichtungen und Ruhelohnzahlungen für ehemalige Arbeiterinnen verwendet werden können. Reduzierungen aus der Umsetzung der Reinigungsrichtlinie, z. B. modifizierte Intervallreinigung in Grundschulen und Umstellung der Reinigungshäufigkeit auf 1x wöchentlich in Verwaltungsgebäuden werden daher erst nach Ablauf der Kontraktperiode als Einsparung bei den Nutzern wirksam.

Hintergrund: Bei der Budgetierung der Ressorts per 01.01.2009 und der Verlagerung der Haushaltsansätze zur Bezahlung der Reinigungsleistungen erfolgte keine Aufstockung für die Versorgungsumlage für ehemalige Arbeitnehmerinnen. Bis 2034 hat IB ca. 8 Mio. € zu zahlen.

- e. Möglichkeit zur Bildung von zweckgebundenen Rücklagen für die Verpflichtung der IB AöR zur Zahlung von Ruhelohnbeiträgen an die FHB, sofern die IB AöR Jahresüberschüsse erwirtschaftet,
- f. Bericht (4. Quartal 2012) über einen aussagekräftigen Kostenvergleich, abzuleiten aus den Erkenntnissen des Evaluationsprojektes zum Kosten- und Qualitätsvergleich zwi-

schen Eigen- und Fremdreinigung, welches zum 01.04.2012 startet und einen direkten Vergleich ausgewählter Gebäude unter gleichen Bedingungen liefern soll (s. Pkt. 4).

### **Geschäftsprozesse**

- g. Sukzessive Reorganisation der Reinigungsreviere unter Berücksichtigung der personellen Besetzungen sowie der Rahmenbedingungen vor Ort und Angleichung der Leistungswerte an die neuen tariflichen Richtwerte;
- h. Einführung der neuen Reinigungsbedingungen gem. Reinigungsrichtlinie; die zu erfüllenden Kriterien sind in Maßnahmen und Qualität klar zu definieren und mit den Nutzern zu kommunizieren;
- i. Sicherstellung eines adäquaten Nutzerverhaltens als Voraussetzung für eine erfolgreiche und qualitative Umsetzung der höheren Leistungswerte (Stichwort: Einführung von Vorleistungen/Mitwirkung der Schüler bei z. B. Grobschmutzbeseitigung, Mülleimerentleerung, Aufstuhlen);
- j. Sicherung eines quantitativ und qualitativ notwendigen Angebotes an Maschinen und Geräten gem. der arbeitsergonomischen Anforderungen und unter Berücksichtigung der Budgetanteile;
- k. Aufbau eines aussagekräftigen Qualitätsmanagements, abzuleiten aus den Erkenntnissen des Evaluationsprojektes zum „Kosten- und Qualitätsvergleich“ zwischen Eigen- und Fremdreinigung, welches zum 01.04.2012 startet (s. Pkt. 4) bis Ende März 2013;
- l. Verbesserte Abstimmung zwischen Gebäudereinigung und Baumanagement;

### **Personal**

- m. Erhaltung der Eigenreinigung mit einer Personalstärke von mindestens 245 Vollzeitstellen;
- n. Gewährung eines Abzuges in Höhe von 20% auf die neuen Richtwerte für alle Beschäftigte, die zum 31.12.2011 das 60. Lebensjahr vollendet haben (Bestandsschutzregelung).
- o. Gewährung eines Abzugs auf die neuen Richtwerte für leistungsgeminderte Beschäftigte. Für die Kapazitätsplanung wird daher ein Abzug von den neuen Richtwerten in Höhe von -32% (vorher – 15%) vorgenommen (Stichtag 31.12.2011). Für alle Beschäftigten, deren Leistungsminderung nach dem 31.12.2011 festgestellt worden ist, gilt weiterhin ein Abzug von max. 15%.  
  
Ein Abzug von -32% stellt die Obergrenze für jeden Beschäftigten dar mit Bestandschutzregelung dar.
- p. Optimierung des Gesundheitsschutz- und Eingliederungsmanagement
- q. Verbesserte Vertretungsregelung zur Sicherstellung von qualitativ und quantitativ gleichwertigen Reinigungsleistungen in den Reinigungsrevieren bei Fehlzeiten, d. h.
  - o planbaren Ausfallzeiten werden grundsätzlich vertreten
  - o die ersten zwei Krankheitstage werden durch eigenes Personal vertreten

#### 4. Projekt „Kosten- und Qualitätsvergleich“ zwischen Eigen- und Fremdreinigung

Unter den neuen Rahmenbedingungen soll der weitere Ausbau der Eigenreinigung geprüft werden. Zu diesem Zweck werden Kosten und Qualität in einem direkten Objekt- und Leistungsvergleich (je eine Grundschule, Ganztagsgrundschule, weiterführende Schule und ein Verwaltungsgebäude in Eigen- und Fremdreinigung) mit Beginn 01.04.2012 untersucht.

Das Projektmanagement für die Umsetzung des Projektes liegt bei der Senatorin für Finanzen (Fachaufsicht). Die jeweiligen Personalvertretungen sind zu beteiligen.

Die zu erfüllenden Kriterien sind klar zu definieren. U. a. gehören dazu

- die Aufstellung objektiver und transparenter Parameter, anhand derer die Vergleichbarkeit von Qualität und Kosten durch neutrale Prüfer gewährleistet werden soll sowie die
- Führung des Nachweises über die Bewertung der Qualitätsmerkmale und Kosten
- Befragung der Nutzer/Dienststellen,

#### 5. Verpflichtungen / Leistungen der Immobilien Bremen

Die Kontraktpartner sind sich darüber einig, dass bei der IB AöR neben der Umsetzung des Tarifvertrages zu den Leistungswerten kostensenkende Schritte zur Erreichung der Wettbewerbsfähigkeit notwendig sind. Die IB verpflichtet sich daher den aufgezeigten Einsparpfad konsequent zu verfolgen. Darüber hinaus verpflichtet sich IB AöR zur Erbringung folgender Leistungen:

- Überprüfung der Overhead- und Gemeinkosten, vor allem nach der Etablierungsphase
- Etablierung eines aussagekräftigen Berichtswesens jeweils zum 31.03. des Folgejahres über das abgelaufene Geschäftsjahr (bei Bedarf häufiger) über die
  - Darstellung der Kostenverteilung von Fremd- und Eigenreinigung sowie Kennzahlen: „Kosten / qm“ und „Kosten / h“
  - erzielten Produktivitätssteigerungen (Leistungswerte im Vergleich bei FR und ER)
  - Erfüllung der nach diesem Kontrakt vorgegebenen jährlichen Einsparverpflichtungen
  - Entwicklung des Vertretungsaufwandes
  - Entwicklung des Investitionsvolumens im Verhältnis zur Reinigungsfläche

Die IB AöR berichtet im Rahmen des von der FHB eingeführten Berichtswesens. Sie wird hierzu ihr Kennzahlensystem zur Beurteilung der Wettbewerbsfähigkeit weiterentwickeln und in Abstimmung mit der Senatorin für Finanzen ausgewählte Kennziffern aus dem o.g. Vorschlägen für den Zeitraum 2011 bis 2020 in die Berichterstattung einbeziehen.

- Die IB stellt sicher, dass zukünftig planbaren Fehlzeiten auf der Grundlage dieser Vereinbarung vertreten werden. Für die daraus resultierenden zusätzlichen Kosten gibt es keinen finanziellen Ausgleich. Die Zusatzkosten sind aus den Effizienzsteige-

rungen zu generieren. Vertretungen im Sinne dieser Vereinbarung gelten nur für reorganisierte Objekte mit höheren Leistungswerten.

- IB prüft bis Ende 2012 die Wirtschaftlichkeit und organisatorischen Vorteile/Nachteile hinsichtlich einer Modifizierung der derzeitigen Vertretungsregelung durch Fremdreinigungsfirmen in Hinblick auf eine Regelung mit Eigenreinigungskräften (Vertretungspool). Die Ergebnisse werden von den Kontraktparteien mit dem Ziel der Umsetzung des Vertretungspools geprüft.
- Etablierung eines Qualitätsmanagements bis Ende 2013 auf Basis der Ergebnisse des Modellprojektes (s. Pkt. 4).

## 6. Verpflichtungen / Leistungen der FHB

Die FHB erklärt, einen weiteren Ausbau der Eigenreinigung zu prüfen. Der Nachweis der Wirtschaftlichkeit unter den neuen Reinigungsbedingungen erfolgt im Rahmen des Projektes unter Pkt. 4. Ferner verpflichtet sich die FHB bis zum 31.12.2020 auf den Ausspruch betriebsbedingter Kündigungen der dem Reinigungsbereich zugeordneten Beschäftigten zu verzichten.

Die FHB verpflichtet sich weiterhin

- von der IB nicht zu vertretende Kostensteigerungen (z. B. tarifliche Änderungen bei der Eigenreinigung) durch Budgeterhöhungen auszugleichen, sofern die erzielten Effizienzgewinne und Einsparungen nicht zur Deckung der Tarifierhöhungen ausreichen werden.
- die Reinigungsrichtlinie in ihren Ausprägungen und vor allem in Hinblick auf die jeweiligen Zuständigkeiten und Pflichten durch die Nutzer, insbesondere Bildung, umzusetzen,
- die Einführung von Standards zur Reinigungshäufigkeit je Gebäudekategorie (Grundschule, Ganztagsgrundschule, weiterführende Schulen, Verwaltungsgebäude) zu prüfen,  

Gem. Reinigungsrichtlinie sind unterschiedliche Reinigungshäufigkeiten denkbar. Die von den Reinigungskräften zu erbringenden Leistungswerte sind niedriger, wenn die Reinigungshäufigkeit pro Woche reduziert wird.
- die Maßnahmen unter Pkt. 4 durch die Fachaufsicht der Senatorin für Finanzen zu projektieren und umzusetzen.
- Durch die Fachaufsicht ist sicherzustellen, dass im Konfliktfall und bei Abweichungen von den tariflichen Regelwerken sowie der Reinigungsrichtlinie schnellstmöglich Lösungen herbeigeführt werden,

Die FHB erkennt an, dass Effizienzgewinne und Kosteneinsparungen zur Einhaltung eines ausgeglichenen Ergebnisses bei der IB AöR und unter Berücksichtigung geeigneter Vorsorgemaßnahmen für die Ruhelohnbeiträge bis zum Jahr 2028 zunächst der IB zufließen.

## 7. Sonstige Verpflichtungen

### Beitrag der Beschäftigten zur Kostensenkung

Die Kontraktpartner sind sich einig, dass bei der IB AöR kostensenkende Schritte zur Erreichung der Wettbewerbsfähigkeit notwendig sind. Vor diesem Hintergrund unterstützen auch ver.di und der Personalrat der IB AöR die Maßnahmen, einschließlich der zwischen der FHB und der IB AöR vereinbarten Zielzahlen. Durch den Abschluss des Tarifvertrages Innenreinigung vom 20.12.2011 erbringen die Beschäftigten einen erheblichen Beitrag an den erforderlichen Kostensenkungsmaßnahmen.

## 8. Schlussbestimmungen

Die Unterzeichner sind sich darüber einig, dass zwischen Einsparvorgaben nach diesem Kontrakt und Zusicherung einer Mindestpersonalausstattung von 245 Vollzeitstellen für die Eigenreinigung ein enger Zusammenhang besteht.

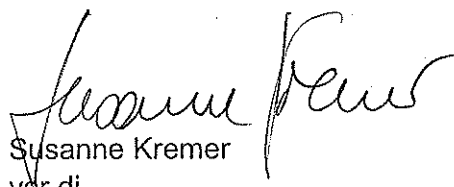
Im Falle einer nicht von der FHB bzw. der IB AöR zu vertretenden wesentlichen Gefährdung der in diesem Kontrakt aufgeführten Ziele werden die Kontraktparteien unverzüglich Verhandlungen zur Überprüfung und Anpassung der Einstellungsverpflichtung nach Ziffer 3 Buchst. m) dieses Kontraktes aufnehmen. Die Kontraktparteien sind sich in diesem Zusammenhang einig, dass bis zum Abschluss dieser Verhandlungen über die weitere Handhabung der Einstellungsverpflichtung entschieden werden kann, wenn die Kosten der Fremdvergabe (Euro pro m<sup>2</sup>) im Vergleich zur Eigenreinigung wesentlich günstiger sind.

Dieser Kontrakt hat eine Laufzeit vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2020. Die Kontraktpartner werden spätestens ein Jahr vor Ablauf des Kontraktes Gespräche über einen Neuabschluss eines Kontraktes zur Betrauung der IB AöR mit der Erbringung von Reinigungsdienstleistungen aufnehmen.

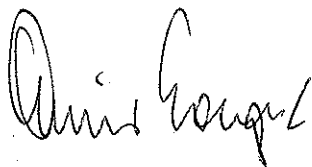
Bremen, den 20. Dezember 2011



Bürgermeisterin Karoline Linnert  
Senatorin für Finanzen



Susanne Kremer  
ver.di  
Landesbezirk Niedersachsen-Bremen



Dr. Oliver Bongartz  
Geschäftsführer Immobilien Bremen (AöR)



Heidi Adler  
Vorsitzende des Personalrates  
bei Immobilien Bremen (AöR)