

# Einigung

## 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.

Vor diesem Hintergrund ist bei den Verhandlungen zur Optimierung der Gebäudereinigung mit eigenen Beschäftigten zwischen

der Senatorin für Finanzen,  
Immobilien Bremen (AöR),  
dem Kommunalen Arbeitgeberverband (KAV) Bremen,  
der Vereinten Dienstleistungsgewerkschaft (ver.di), Landesbezirk Niedersachsen-Bremen, und dem  
Personalrat bei Immobilien Bremen (AöR)

eine Einigung über folgende Grundsatzpunkte erzielt worden:

1. Zwischen dem Senat der Freien Hansestadt Bremen, vertreten durch die Senatorin für Finanzen, Immobilien Bremen (AöR), der Vereinten Dienstleistungsgewerkschaft (ver.di), Landesverband Niedersachsen-Bremen und dem Personalrat bei Immobilien Bremen (AöR) wird mit einer Laufzeit bis zum Jahr 2020 ein Kontrakt vereinbart werden, in dem sich die Parteien auf die Erreichung folgendes Ziel verpflichtet:

Bis zum Jahr 2020 wird die Angleichung an die Leistungsfähigkeit und die Kostenvergleichbarkeit mit der Fremdreinigung dadurch realisiert, dass die Immobilien Bremen für die Gebäudereinigung Einsparungen bis 3 Mio. € erzielen wird. Die Konkurrenzfähigkeit soll wie folgt in jährlichen Schritten bis 2020 erreicht werden.

| 2011      | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| in Mio. € |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 0,33      | 0,7  | 0,98 | 1,32 | 1,68 | 2,03 | 2,34 | 2,55 | 2,75 | 3,0  |

Das Einsparvolumen wird durch ein Bündel von Maßnahmen erreicht, dass sich u.a. aus

- der sukzessiven Angleichung an die Leistungsfähigkeit der Fremdreinigung (d. h. Erhöhung der Reinigungsrichtwerte annähernd auf Fremdreinigungsniveau (ø 95%) unter Berücksichtigung der vorhandenen Raumtypen bis 2020,
- der Einsparungen von Lohnkosten in Folge der Einstellung neuen Reinigungspersonals in Folge der altersbedingten Fluktuation,
- modernem Maschineneinsatz gemäß der arbeitsergonomischen Anforderungen
- der Reduzierung von Overheadkosten innerhalb der IB, insbesondere nach der Etablierungsphase der Gebäudereinigung in der IB,
- der Erhöhung produktiver Zeiten in der Gebäudereinigung durch ein proaktives Gesundheitsschutz- und Eingliederungsmanagement,
- einem vertraglich festgehaltenen, veränderten Nutzerverhalten,
- verbesserten Abstimmung zwischen Gebäudereinigung und Baumanagement

speist.

Im Gegenzug wird der Senat für die Laufzeit des Kontrakts eine Mindestpersonalausstattung im Volumen von 245 Vollzeitstellen unter Berücksichtigung

- des Verzichts auf den Ausspruch betriebsbedingter Kündigungen,
- der weitere Zentralisierung der Innenreinigung unter dem Dach der IB zur Gewährung einer gemeinsamen Interessenvertretung,
- einer angemessenen Regelung für Leistungsgeminderte und ältere Beschäftigte (60+) ab Inkrafttreten des Tarifvertrages,
- einer neuen Vertretungsregelung durch Fremdreinigung für alle planbaren Fehlzeiten (Urlaub sofort, Fortbildung, sofort etc.) und für unplanbare Fehlzeiten (Krankheit ab 3. Tag) sowie die sukzessive Einrichtung eines gemischten Vertretungspools (Konkretisierung nach 1,5 Jahr)

vertraglich zusagen.

Die Parteien sind sich in diesem Zusammenhang auch einig, einen Ausbau der Eigenreinigung unter den neuen Reinigungsbedingungen zu prüfen. Zu diesem Zweck verabreden sie ein Evaluationsprojekt zum Thema „Kosten-/ Qualitätsvergleich zwischen Eigen- und Fremdreinigung“ in dem Kontrakt als Voraussetzung für einen Ausbau zu regeln. Das Projekt mit einer Laufzeit von einem Jahr soll in einem direkten Objektvergleich (jeweils 1 Grundschule, 1 weiterführende Schule, 1 Verwaltungsgebäude in Fremd-, bzw. Eigenreinigung) einem strikten Kostencontrolling unterliegen und zur Erprobung eines neu einzuführenden Qualitätsmanagements dienen. Als Start ist der Beginn des Schuljahrs 2011/2012 vorgesehen. Das Projektmanagement liegt bei der Fachaufsicht (Finanzen) unter Einbindung des Personalrates der IB und fallweiser Hinzuziehung externen Sachverständes. Die Ergebnisse werden vierteljährlich dem Senat nach Anfrage berichtet.

2. Die tariflichen Reinigungsrichtwerte werden den Besonderheiten der zu reinigenden Raumgruppen angepasst und sollen mit folgenden Werten für die Büro- und Dienstgebäude und Schulen des Landes und der Stadtgemeinde Bremen wie folgt tarifvertraglich neu vereinbart werden:

a) Für die Reinigung in Büro- und sonstigen Dienstgebäuden

| Raumgruppe  | Richtwert                |
|---|--------------------------|
| Eingangsbereiche/-hallen, Aufzüge, Flure u. Podeste<br>Sporträume, Aula/Pausenhalle/Saal (unbestuhlt)   | 300 m <sup>2</sup> /Std. |
| Büroräume, Kundenberatungs-/Schalterräume,<br>Sitzungs-/Beratungsräume, Unterrichts-/Seminar-<br>Räume, Bibliotheken, Arztzimmer u. allgemeine<br>Untersuchungsräume  | 220 m <sup>2</sup> /Std. |
| Bürotechnik-/Lehrmittelräume, Technikräume,<br>Lager mit besonders hygienischen Anfor-<br>derungen, Lager u. Abstellräume, Labore,<br>Werkräume u. Produktionshallen,<br>Speiseräume/Cafeteria/Kantinen (verpachtet)              | 200 m <sup>2</sup> /Std. |
| Aufenthalts-, Bereitschafts- u. Sozialräume,<br>Aula/Pausenhalle/Saal (bestuhlt), Umkleide-<br>räume  | 180 m <sup>2</sup> /Std. |
| Stufen, Aufgänge, Teeküchen<br>(Der Richtwert für Treppenhäuser, die vom Standard<br>abweichen oder bei denen es sich um Denkmal- oder<br>Prunktreppenhäuser handelt, wird im Einzelfall über<br>eine Clearingstelle festgelegt.) | 150 m <sup>2</sup> /Std. |
| Sanitär- u. Nassräume, Speiseräume/Cafe-<br>teria/Kantinen (sofern nicht verpachtet)  | 75 m <sup>2</sup> /Std.  |

b) Für die Reinigung in Grundschulen

| Raumgruppe  | Richtwert                |
|---|--------------------------|
| Sporträume  | 300 m <sup>2</sup> /Std. |
| Eingangsbereiche/-hallen, Aufzüge,<br>Flure u. Podeste  | 280 m <sup>2</sup> /Std. |
| Büroräume, Sitzungs-/Beratungsräume, Arzt-<br>zimmer u. allgemeine Untersuchungsräume,  | 220 m <sup>2</sup> /Std. |
| Unterrichts-/Seminarräume (keine modifizierte<br>Intervallreinigung), Bürotechnik-/Lehrmittel-<br>räume, Technikräume, Werkräume u. Produk-<br>tionshallen, Bibliotheken, Lager u. Abstellräume,<br>Küchen und Großküchen, Speiseräume/Cafe-<br>teria/Kantinen (verpachtet) | 200 m <sup>2</sup> /Std. |

|    |  |                          |
|----|--|--------------------------|
|    | Unterrichts-/Seminarräume (mit modifizierter Intervallreinigung), Gruppen-/Aufenthalts-/Bereitschaftsräume, Aula/Pausenhalle/Saal (bestuhlt), Umkleideräume  | 180 m <sup>2</sup> /Std. |
|    | Stufen, Aufgänge, Teeküchen<br>(Der Richtwert für Treppenhäuser, die vom Standard abweichen oder bei denen es sich um Denkmal- oder Prunktreppenhäuser handelt, wird im Einzelfall über eine Clearingstelle festgelegt.) | 150 m <sup>2</sup> /Std. |
|    | Sanitär- u. Nassbereiche, Speiseräume/Cafeteria/Kantinen (sofern nicht verpachtet)   | 75 m <sup>2</sup> /Std.  |
| c) | Für die Reinigung in weiterführenden Schulen   |                          |

| Raumgruppe   | Richtwert                |
|--|--------------------------|
| Eingangsbereiche/-hallen, Aufzüge, Sporträume, Aula/Pausenhalle/Saal (unbestuhlt)  | 300 m <sup>2</sup> /Std. |
| Flure u. Podeste   | 280 m <sup>2</sup> /Std. |
| Büroräume, Sitzungs-/Beratungsräume, Arztzimmer u. allgemeine Untersuchungsräume, Bibliotheken   | 220 m <sup>2</sup> /Std. |
| Unterrichts-/Seminarräume, Labore, Werkräume u. Produktionshallen  | 210 m <sup>2</sup> /Std. |
| Gruppen-/Aufenthalts-/Bereitschaftsräume, Bürotechnik-/Lehrmittelräume, Technikräume, Lager mit besonderen hygienischen Anforderungen, Lager u. Abstellräume, Küchen und Großküchen, Speiseräume/Cafeteria/Kantinen (verpachtet) | 200 m <sup>2</sup> /Std. |
| Aula/Pausenhalle/Saal (bestuhlt), Umkleideräume  | 180 m <sup>2</sup> /Std. |
| Stufen, Aufgänge, Teeküchen<br>(Der Richtwert für Treppenhäuser, die vom Standard abweichen oder bei denen es sich um Denkmal- oder Prunktreppenhäuser handelt, wird im Einzelfall über eine Clearingstelle festgelegt.)         | 150 m <sup>2</sup> /Std. |
| Sanitär- u. Nassbereiche, Speiseräume/Cafeteria/Kantinen (sofern nicht verpachtet)   | 75 m <sup>2</sup> /Std.  |

Bei Reinigung mit Reinigungsautomaten werden je nach Automatenleistung und Einsatzfähigkeit Richtwerte zwischen 300 bis 1000 m<sup>2</sup>/Std. zugrunde gelegt werden. Diese werden wie folgt unterteilt

|   |                              |
|---|------------------------------|
| Eingangsbereiche/-hallen, Aula/Pausenhalle/Saal<br>(unbestuhlt), Flure u. Podeste, kleine Sporthallen | bis 600 m <sup>2</sup> /Std. |
| Große Sporthallen (ab 3 Felder)   | ab 600 m <sup>2</sup> /Std.  |

Damit werden die Reinigungsrichtwerte in der Höhe überwiegend den entsprechenden durchschnittlichen Leistungswerten der Fremdreinigung angepasst. Je nach Reinigungsrhythmus werden die Richtwerte zukünftig zwischen 22 % bis 27 % über den bisherigen Werten liegen (sofern keine personenbezogenen Abzüge für Leistungsminderung sowie Abzüge für bauliche Besonderheiten vorliegen). Die Parteien sind sich ferner einig, dass die bisherigen Regelungen für leistungsgeminderte Reinigungskräfte fortgeschrieben werden. Ferner werden Übergangsregelungen u. a. für ältere Beschäftigte vereinbart werden.

3. Die Parteien sind sich im Übrigen über die Ausgestaltung einer neuen Reinigungsrichtlinie für die Durchführung der Gebäudereinigung einig.

Schwerpunkte sind unter anderen:

- Reinigungsumfang/ Reinigungshäufigkeit
- Zuständigkeiten/ Nutzerleistungen
- Qualitätssicherung/ Qualitätskontrolle

Die konkreten Regelungen (Kontrakt, Tarifvertrag, Reinigungsrichtlinie) werden nunmehr abschließend redaktionell abgestimmt und sollen nach Zustimmung aller Gremien zeitgleich unterschrieben werden.

Bürgermeisterin Karoline Linnert  
Senatorin für Finanzen

Harald Memenga  
ver.di  
Landesbezirk Niedersachsen-Bremen

Staatsrat Henning Lühr  
Vorsitzender des KAV Bremen

Heidi Adler  
Vorsitzende des Personalrates  
bei Immobilien Bremen (AöR)

Dr. Oliver Bongartz  
Geschäftsführer Immobilien Bremen (AöR)