

## Einwohnergemeinde Olten

Bericht / Fachkonzept zur Arbeitsplatzbewertung  
Hauswartung

## Neubau – Schulanlage Kleinholz



Autor Dennis Wey, Cleangreen Consulting GmbH  
Projektleiterin Brügger Marianne, Cleangreen Consulting GmbH

Version 1  
Datum Mittwoch, 17. August 2022

## Inhalt

1	Ausgangslage	3
1.1	Zum Projekt	3
1.1.1	Ausgangslage und Auftrag	3
1.1.2	Projektorganisation und Vorgehen	3
1.1.3	Ziele	4
2	Berechnungen	4
2.1	Grundsätze und Vorgehen	4
2.2	Vorgehen	4
2.3	Objekte und Anlagen	4
2.4	Tabellen SOLL-Situationen	5
3	Hauswartung	5
3.1	IST-Situation Hauswartung im Neubau (Exemplarisch)	5
3.2	Gesamtübersicht Hauswartung	6
3.3	Grafische Darstellung Hauswartung	6
3.4	Kalkulation der Personalressourcen (SOLL-Analyse der Hauswartung)	7
3.5	Feststellungen Hauswartung	7
3.6	Hilfsmittel, Maschinen, Fahrzeuge und Geräte	7
4	Schlusswort und Empfehlungen	7



## 1 Ausgangslage

### 1.1 Zum Projekt

#### 1.1.1 Ausgangslage und Auftrag

Die Einwohnergemeinde Olten erbringt obligatorische öffentliche Aufgaben weitgehend in Eigenregie, finanziert aus Steuern und/oder Gebühren. Freiwillige Aufgaben gehören ebenfalls zum Leistungskatalog der Einwohnergemeinde. Verschiedene Aufgaben werden in Zusammenarbeit mit Dritten über Teilaufträge erledigt oder gänzlich extern eingekauft.

- Die Einwohnergemeinde Olten ist gehalten, ihre Aufgaben regelmässig auf Effektivität und Effizienz zu überprüfen
- Entspricht die Dienstleistung dem Bedürfnis der Bevölkerung und Kundschaft
- Ist die Wirtschaftlichkeit gegeben, bzw. sind die Gebührenprinzipien erfüllt
- Ist die Organisationsform optimal

Die Direktion Bau hat sich im Rahmen der Planung 2022 vorgenommen, eine „Arbeitsplatzbewertung“ für die Hauswärts Dienste des geplanten neuen Schulhauses im Kleinholz zu erstellen. Dies mit dem Ziel, der Bevölkerung und Kundschaft auch im neuen Schulhaus, adäquate Dienstleistungen anzubieten. Aus diesem Grund wurde der Auftrag für diese Arbeitsplatzbewertung an das unabhängige und neutrale Beratungsunternehmen Cleangreen Consulting vergeben. Dieses soll ermitteln wie hoch der Stellenbedarf für das neue Schulhaus und deren Umgebung im Kleinholz notwendig ist.

#### 1.1.2 Projektorganisation und Vorgehen

Die Arbeitsplatzbewertung wurde in Zusammenarbeit und mit Unterstützung der Direktion Bau, Fachabteilung Administrative Dienste der Einwohnergemeinde Olten erarbeitet. Die Einwohnergemeinde hat das Unternehmen Cleangreen mit folgenden Unterlagen bedient.

- Die folgenden Unterlagen standen für die Aufnahme der Arbeiten zur Verfügung
  - **Grundrisspläne vom 15.12.2021**
    - Untergeschoss Dreifachturnhalle Kleinholz
    - Erdgeschoss Dreifachturnhalle Kleinholz
    - Obergeschoss Dreifachturnhalle Kleinholz
    - Untergeschoss Schulhaus
    - Erdgeschoss Schulhaus
    - Obergeschoss Schulhaus
    - Dachaufsicht Schulhaus
  - **Plan mit Ausmassen der Umgebung / Grünanlagen vom 04.04.2022**
  - **Für die Spezialarbeiten sind Annahmen verwendet worden**
  - **Pläne / Übersicht der Innenverglasung vom 06.07.2022**

Cleangreen hat die ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen treuhändisch benutzt und streng vertraulich behandelt. Die Unterlagen dienen dazu, dass eine konsolidierte Übersicht der Aktivitäten/Tätigkeiten und deren Aufwendungen in Stunden, im Bereich Unterhaltssteuerung der Hauswärts Dienste im neuen Schulhaus Kleinholz transparent gemacht wird.

Weiter werden Interviews mit dem verantwortlichen Chef-Hauswart geführt. Diese Interviews dienen unter anderem dazu, die Spezialarbeiten aufzunehmen, Abgrenzungen mit Kolleginnen und Kollegen und eventuellen weiteren Gemeindedienstleitern, sichtbar zu machen und auch mit den notwendigen Arbeitsstunden zu versehen.

### 1.1.3 Ziele

- Die Arbeitsplatzbewertung stellt die SOLL-Situation im beauftragten Bereich "Kleinholz" dar.
- Die Arbeitsplatzbewertung bildet transparent und mit Angabe der Soll-Zeiten alle Tätigkeiten/Arbeiten ab.
- Periodische Arbeiten werden dokumentiert und mit der SOLL-Zeit sichtbar gemacht.
- Das Fachkonzept gibt Auskunft über Potenziale oder eventuell vertiefere Zusammenarbeit innerhalb der Gemeindeorganisationen.

## 2 Berechnungen

### 2.1 Grundsätze und Vorgehen

Für die Berechnung und Ausführung werden Zeiten und Leistungszahlen verwendet, welche mit einem Durchschnitt über alle bis heute erstellten Arbeitsplatzbewertungen ermittelt wurden. Die einzelnen Berechnungspositionen werden anschliessend durch den Projektmitarbeitenden individuell und nach den spezifischen Gegebenheiten angepasst. Muss eine bis dato unbekannte Tätigkeit ermittelt werden, so wird mit den Ausführenden z.B. Unternehmer (Fremdbetrieb) Rücksprache gehalten und Ihre Erfahrung in diesem Bereich, fliesst dann in das Projekt ein.

Wir empfehlen der Auftraggeberin nach ca. einem halben Jahr und erfolgreicher Umsetzung eine weitere, kurze Überprüfung der ermittelten Werte und den tatsächlichen Ausführungszeiten, in Auftrag zu geben. Tätigkeiten und Umstände verändern sich laufend. So erhalten die Mitarbeitenden die Sicherheit und die richtigen Signale, dass es sich nicht um eine kurzfristige, starre Momentaufnahme handelt, sondern dass gemeinsam mit Ihnen an einem fairen, nachhaltigen und transparenten Arbeitsumfeld gearbeitet wird. Weiter wird festgestellt, ob die Dienstleistung immer noch dem Bedürfnis der Bevölkerung und Kundschaft entspricht.

### 2.2 Vorgehen

Cleangreen Consulting hat alle Arbeiten mittels Leistungsverzeichnissen, Plänen, Mengengerüsten etc. erfasst, verifiziert und eventuell den heute geltenden Bedürfnissen angepasst. Dieses Vorgehen dient der Vorkalkulation. Darauf basierend hat Cleangreen Consulting die Leistungen aus dem Mengengerüst mittels langjähriger Erfahrungswerte aus analogen Projekten gerechnet.

Jedes Objekt wurde mit Hilfe einer dedizierten Software die genauen Stundenaufwände für Arbeiten gemäss Leistungsverzeichnissen, in den vermessenen Objekten und Gemeindeligenschaften berechnet. Anschliessend wurde jede Tätigkeit nach Erfahrungswerten kalkulatorisch verschiedenen Qualifikationsstufen zugeteilt. Mit dieser Vorlage wurde/wird, im Beisein des Projektverantwortlichen der Stadt, Interviews mit den ausführenden Organen durchgeführt. Diese Befragung diente der Abgrenzung bei mehreren Objekten und weiteren Disziplinen. Auch werden in diesem Gespräch die Spezialarbeiten (Beflagung, Anlässe, Reparaturen usw.) erfasst und durch uns die Ausführungszeiten auf deren Plausibilität geprüft.

### 2.3 Objekte und Anlagen

Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden die untenstehenden Arbeiten von Cleangreen in Anlagen und Projektgruppen aufgeteilt und für die Bewertung freigegeben. Auch hier handelt es sich um eine Momentaufnahme. Sollten nach der Erhebung Veränderungen in den Projektgruppen gemacht werden, so können / müssen diese zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden.

#### Hauswärts Arbeiten

1.1 Schulhaus Kleinholz

1.2 Dreifachturnhalle Kleinholz

## 2.4 Tabellen SOLL-Situationen

Die Tabellen SOLL-Situation beim entsprechenden Betrieb veranschaulicht die aktuelle Übersicht der Mitarbeitenden inkl. der Stellenprozente. Die unten rechts vermerkten Jahresarbeitsstunden verstehen sich bereits bereinigt "Netto-Arbeitszeit". Hier wurden die individuellen Ferienansprüche auf den entsprechenden Mitarbeitenden zugewiesen. Die durchschnittlichen Feier- und Krankheitstage sind für ein normales Jahr berücksichtigt (exkl. Dienstaltersgeschenke). Somit haben wir einen Stundensaldo, welcher in Ihrem Betrieb geleistet wird.

Weitere Information:

Bei Betrachtung handelt es sich um Projekt, welches "auf der grünen Wiese" startet. Der untenstehende Abschnitt bezieht sich auf bereits in der Bewirtschaftung befindliche Objekte.

Der aktuelle Stand der Mitarbeitenden und / oder Pensen kann zum Berichtszeitpunkt abweichen. Eine seriöse Arbeitsplatzbewertung kann je nach Grösse und Umfang der Erhebungen bis zu einem Jahr dauern. Daher wird immer ein Zeitraum vereinbart und dieser eingefroren. Dies gilt auch für ausserordentliche Ereignisse wie eine Pandemie. Hier wird mit dem Auftraggeber und der Fachabteilung der Zeitpunkt der Aufnahme (ein volles und normales Jahr) bestimmt und entsprechend auf allen Dokumenten vermerkt.

## 3 Hauswartung

### 3.1 IST-Situation Hauswartung im Neubau (Exemplarisch)

	Basis	Chef Hauswart HW	Aushilfen	Chef HW DTH	Hauswart DTH	Aushilfen	Bestehend
	Festanstellung	Festanstellung	Stundenlohn	Festanstellung	Festanstellung	Stundenlohn	
Anstellungspensum	<b>100.00%</b>		0.00%			0.00%	<b>0.00%</b>
Arbeitswochen	<b>52</b>	52		52	52		
Arbeitsstunden p/Woche	<b>42</b>	0.00		0.00	0.00		
Ferientage	<b>23</b>	23		23	23		
<sup>5</sup> Zusätzliche Jubiläumstage	<b>11 / 22</b>						
<sup>1</sup> Soll-Jahresstunden	<b>2184:00</b>	0.00		0.00	0:00		<b>0:00</b>
<sup>2</sup> Ferien in Stunden	<b>193:12</b>	0.00	-	0.00	0:00	-	
<sup>3</sup> Feiertage in Stunden	<b>42:00</b>	0.00	-	0.00	0:00	-	
<sup>4</sup> Diverses	<b>42:00</b>	0.00	-	0.00	0:00	-	
Effektive Arbeitsjahresstunde	<b>1906:48</b>	0.00	-	0.00	0:00	-	<b>0:00</b>
<sup>1</sup> Jahresdurchschnitt <sup>2</sup> Die in der Basis veranschlagten Stunden sind mit 23 Ferientage berechnet <sup>3</sup> Feiertage 5 Tage von (8) wenn sie auf Arbeitstage fallen <sup>4</sup> Krank, Unfall, Umzug, Heirat usw.  Vermerk: Die Ferien wurden pro Mitarbeiter aufgeschlüsselt.							

Nach erfolgter Rekrutierung der Mitarbeitenden empfehlen wir die obenstehende Tabelle zu komplettieren um eine aktuelle Übersicht und den IST-SOLL Vergleich zu erhalten.

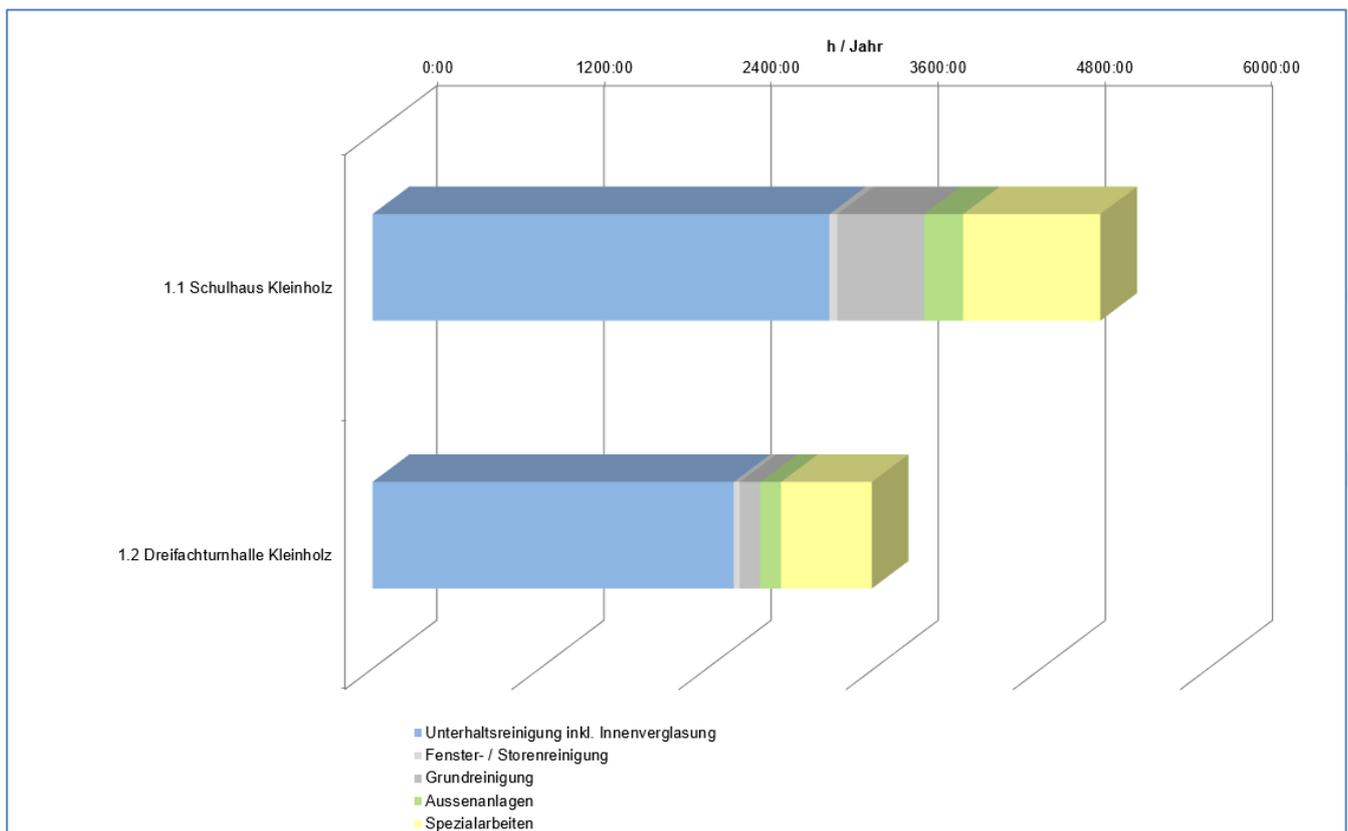
### 3.2 Gesamtübersicht Hauswartung

Diese Ansicht ermöglicht uns, die Stundenaufwendungen für die jeweiligen Arbeitsbereiche, Art der Leistungen und der Ausführungen darzustellen.

	Unterhaltsreinigung inkl. Innenverglasung	Fenster- / Storenreinigung	Grundreinigung	Aussenanlagen	Spezialarbeiten	Total pro Objekt
	h / Jahr	h / Jahr	h / Jahr	h / Jahr	h / Jahr	h / Jahr
1.1 Schulhaus Kleinholz	3279:41	57:53	621:57	280:52	984:55	5225:19
1.2 Dreifachturnhalle Kleinholz	2593:21	43:01	146:54	149:44	651:28	3584:29
<b>Total h / Jahr</b>	<b>5873:03</b>	<b>100:54</b>	<b>768:51</b>	<b>430:36</b>	<b>1636:23</b>	<b>8809:49</b>
<b>Total notwendige Objektstunden</b>						<b>8809:49</b>

### 3.3 Grafische Darstellung Hauswartung

Diese Ansicht veranschaulicht grafisch die Verhältnisse der zu leistenden Tätigkeiten in den einzelnen Projektgruppen des Hauswartes.



### 3.4 Kalkulation der Personalressourcen (SOLL-Analyse der Hauswartung)

Mitarbeitende	IST-Zustand	IST-Jahresarbeitsstunden	SOLL-Jahresarbeitsstunden	SOLL-Zustand	Differenz Stellen-%		Differenz IST-SOLL-h
Chef Hauswart HW	0.00%	0:00	1906:48	100.00%	100.00%		
Aushilfen	0.00%	-	3318:31	174.04%	174.04%		
Chef HW DTH	0.00%	0:00	0:00	0.00%	0.00%		
Hauswart DTH	0.00%	0:00	1906:48	100.00%	100.00%		
Aushilfen	0.00%	-	1677:41	87.98%	87.98%		
<b>Total</b>	<b>0.00%</b>	<b>0:00</b>	<b>8809:49</b>	<b>462.02%</b>	<b>462.02%</b>		<b>8809:49</b>

Legende: HW – Hauswart HW DTH – Hauswart Dreifachturnhalle

Diese Darstellung zeigt die Anzahl Arbeitsstunden auf, welche für den Regelbetrieb zu leisten sind. Die Innenverglasungen wurden anhand der uns zur Verfügung gestellten Planunterlagen erfasst. Die Häufigkeit dieser Arbeiten basieren auf unseren Erfahrungswerten. Aufgrund des heutigen Projektstand wurden die zu leistenden Spezialarbeiten in Form einer Besprechung, mit den Verantwortlichen Personen ermittelt. Die exakte Erhebung kann erst nach erfolgtem Start genau festgelegt werden.

### 3.5 Feststellungen Hauswartung

Die von uns ab den Planunterlagen gemachten Feststellungen haben wir kurz zusammengefasst. Diese sind nicht abschliessend und können, sofern es der Auftraggeber wünscht, noch genauer analysiert werden. In den meisten Fällen werden anschliessend Teilprojekte ausgelöst, welche wir von Cleangreen auch mitunterstützen können.

- Aufnahme der Innenverglasung und deren Häufigkeit wurden anhand der am 08.07.2022 erhaltenen Planunterlagen eingepflegt
- Spezialarbeiten wurden in der Besprechung mit den Verantwortlichen am 05.07.2022, Herr Lack und Herrn Grolimund abgesprochen und vereinbart
- Aussenanlage (dieses Aufgabengebiet führen wir im Schlusswort genauer aus)

### 3.6 Hilfsmittel, Maschinen, Fahrzeuge und Geräte

Wir gehen davon aus, dass die heutigen Reinigungssysteme auch im Schulhaus Kleinholz eingesetzt werden und diese dem neusten Stand der Technik entsprechen. Beim Einsatz von notwendigen Hebebühnen, bei der Grundreinigung aber auch bei technischen Arbeiten gehen wir von einer stationären Lösung (keine Zu-Miete) aus.

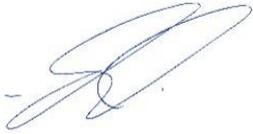
## 4 Schlusswort und Empfehlungen

#### Aussenanlage:

Wir empfehlen Ihnen, bei der Ausschreibung der Garten- und Aussenanlagen den Unterhalt während der zweijährigen Garantiezeit auch in die Ausschreibung zu packen. So wird einerseits gewährleistet, dass die Ausführung korrekt erledigt wird und bei eventuellen Mängeln, der Ersteller noch auf Platz ist.

Wir von Cleangreen Consulting bedanken uns ganz herzlich für Ihr Vertrauen und die partnerschaftliche Zusammenarbeit.

Es grüsst Sie freundlich, der



Dennis Wey

cleangreen  
CONSULTING

Enggistestr. 77 – 3076 Worb

Tel 031 832 10 30 [www.cleangreen.ch](http://www.cleangreen.ch)

