

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

vom 16. Januar 2023

Prot.-Nr. 015

Auftrag Sandy Grieder-Koleff (FDP) und MU betr. Studie zur Analyse der Unterhaltskosten/
Beantwortung

Zuhanden der Parlamentssitzung vom 23. November 2022 wurde von der Fraktion FDP, vertreten durch die Erstunterzeichnerin Sandy Grieder-Koleff ein Auftrag mit folgendem Wortlaut eingereicht:

«Der Stadtrat wird damit beauftragt, bei einer professionellen und unabhängigen Beratungsfirma aus dem Umfeld Facility Management (bspw. Pom+) eine Studie in Auftrag zu geben, um die bestehenden Kostenstrukturen in den Bereichen Facility Management – und dabei insbesondere bei den Unterhaltskosten städtischer Gebäude / Liegenschaften – sowie die Kosten für die Erbringung von Dienstleistungen des Werkhofs im städtisch-öffentlichen Raum zu analysieren. Ziel und Zweck der Studie ist es, einerseits die Kostenstrukturen der Stadt Olten in den obig genannten Bereichen zu analysieren und in einem Benchmarking-Vergleich mit Kennzahlen zu vergleichen. Andererseits soll die Studie prüfen, ob die Stadt Olten durch Outsourcing-Lösungen einzelne Dienstleistungen kosteneffizienter einkaufen kann. Konkret soll die Studie folgende Themen beinhalten:

- *Die anfallenden Kosten im Bereich Facility Management (insbesondere Unterhaltskosten) aller städtischen Liegenschaften / Gebäude sowie allgemein der Kostenstrukturen der Dienstleistungen des Werkhofs werden erhoben und analysiert.*
- *Die Kosten werden quantifiziert und mit anderen Gemeinden sowie allgemeinen Facility-Management-Kennzahlen ins Verhältnis gesetzt.*
- *Sparpotentiale – durch interne Optimierungen und / oder Outsourcing-Lösungen – sollen herausgefiltert und aufgezeigt werden.»*

Begründung

In den vergangenen Jahren wurden immer wieder Pensenerhöhungen und / oder neue Stellenanträge aus der Direktion Bau gefordert. Das Parlament kann sich dabei jeweils nur auf die Argumentation der Direktion sowie des zuständigen Stadtratsmitglieds abstützen. Oftmals mögen die die Anträge materiell durchaus nachvollziehbar sein. Doch dem Parlament fehlt dennoch oft der Bezug zum Kosten-/Nutzenverhältnis oder zur Kosteneffizienz. Eine Analyse der heutigen Kostenstrukturen sowie ein Vergleich mit anderen Gemeinwesen ermöglicht es dem Parlament, diese Begehren in einen professionellen Kontext zu stellen. Ein derartiges Benchmarking erlaubt dem Parlament somit, zukünftige Personal- und / oder Budgetanträge besser einschätzen zu können.

* * *

Stadträtin Marion Rauber beantwortet den Auftrag im Namen des Stadtrates wie folgt:

Der vorliegende Auftrag verlangt eine Prüfung darüber, ob durch Outsourcing-Lösungen Kosteneinsparungen in den Bereichen des Werkhofs und der Reinigungs-/Unterhaltsdienste (Facility-Management) erzielt werden können. Die nachfolgende Beantwortung gliedert sich folglich in zwei Teile.

Zum Werkhof:

Es ist zunächst zu erwähnen, dass vom Stadtrat im Jahre 1999 eine Überprüfung und Neuausrichtung des Werkhofes eingeleitet wurde. Diese hatte zum Ziel, finanzielle Effekte durch optimierte Betriebsabläufe, gesteigerte Effizienz, optimalen Einsatz personeller und maschineller Ressourcen sowie durch die Nutzung von Synergien verschiedener Aufgabenbereiche erreichen zu können. Eine weitere Aufgabe der Überprüfung war es, die vormals gültige, im Jahre 1969 festgelegte Organisation den aktuellen Anforderungen anzupassen sowie nicht zuletzt auf der organisatorischen Ebene Entscheidungsgrundlagen für den damals geplanten Werkhofneubau zu schaffen. Eine vom Parlament am 15. Mai 2003 überwiesene dringliche Motion verlangte im Weiteren, dass vor einer Entscheidung über den Werkhofneubau eine politische Diskussion über die Art und den Umfang des Werkhof-Dienstleistungsangebotes zu führen sei.

In der Folge wurde dem Parlament anlässlich der Sitzung vom 25. September 2003 ein Bericht und Antrag betr. «Werkhof / Dienstleistungsangebot» unterbreitet. Dessen Inhalte basierten im Wesentlichen auf dem Zwischenbericht vom 15. November 1999 und dem Schlussbericht vom 19. Oktober 2001 zur Leistungsüberprüfung des Werkhofs, welche mit externer Begleitung durch die Firma HSS Unternehmensberatung, Sursee, durchgeführt worden war. Im Weiteren wurden die eigenen Erfahrungen und Erkenntnisse dargelegt, welche während der Überprüfungsphase in der Praxis gesammelt werden konnten.

Diese Vorlage wurde vom Gemeindeparlament zurückgewiesen und eine «tiefgründige, umfassende und visionäre» Überprüfung des Leistungsangebotes verlangt.

Der Stadtrat hat deshalb am 10. November 2003 grünes Licht dafür gegeben, dass nochmals ein externer Berater beigezogen werden konnte, um die vorhandenen Grundlagen zu sichten und einen Vorschlag auszuarbeiten, welcher den Forderungen des Parlaments gerecht werden könne. Schwerpunkt der Arbeit sollte sein, so rasch wie möglich die Grundlagen für den Raumbedarf des Werkhofneubaus ermitteln zu können. Für den entsprechenden Beizug der Beratungsfirma (Dr. rer. pol. Bruno Sternath) wurde ein Nachtragskredit von insgesamt Fr. 95'000.00 gesprochen.

Als Teil der Parlamentsvorlage vom 11. Mai 2006 betr. «Werkhof mit Kulturgüterschutzraum, Neubau, Projekt und Baukredit» wurde in einem Kapitel dann auf die «strategische und betriebswirtschaftliche Ausrichtung des Werkhofbetriebes» eingegangen und darin das Resultat der erfolgten Überprüfungen präsentiert. Es wurde erläutert, dass der Werkhofbetrieb eingehend analysiert, die Produkte neu definiert und die strategische Ausrichtung sowie die optimalen Betriebsabläufe aufgezeigt worden seien. Ausserdem wurde erwähnt, dass das oberste Ziel bei der Neuausrichtung die Zufriedenheit der Einwohner/-innen gewesen sei, was den Wandel von der Projektorientierung zur Kundenorientierung beinhalte. Basierend auf dieser Zielsetzung seien sechs Produktgruppen definiert worden.

Die Erfahrungen – auch anderer Städte – hätten gezeigt, dass diese (Kern-) Dienstleistungen:

- Beratung/Hilfeleistungen
- Entsorgung
- Grünflächenpflege/Baumpflege/Sportanlagen/Kinderspielplätze
- Reinigung/Strassen- und Gehwegunterhalt/Signalisierung/Winterdienst
- Kanalisationsunterhalt (Abwasser)
- Friedhof und Krematorium

den grössten Nutzen für die Bevölkerung enthalten und von dieser auch verlangt würden.

Diesem Antrag des Stadtrates wurde vom Parlament mit 43:0 Stimmen zugestimmt.

In dem nun vorliegenden parlamentarischen Auftrag wird u.a. erwähnt, dass aus der Direktion Bau in den vergangenen Jahren «immer wieder Pensenerhöhungen und / oder neue Stellenanträge» gefordert worden seien. Mit Blick auf die jeweils in der Jahresrechnung und dem Verwaltungsbericht abgebildete Übersicht der bewilligten Stellen lässt sich diese Aussage allerdings nicht erhärten. Im Jahre 1999, also vor der vom Stadtrat initiierten Überprüfung, verfügte der Werkhof über 54.00 bewilligte Stellen. Währenddessen es im Stellenplan 2003, d.h. nach der Überprüfung, nur noch 47.45 bewilligte Stellen waren. Dieser Ausgangswert wurde in den Folgejahren und bis heute nie überschritten – obwohl offensichtlich ist, dass sich das Auftragsvolumen an den Werkhof infolge des kontinuierlichen Bevölkerungswachstums (2003: rund 16'500 / 2022: 19'000 Personen), der Massnahmen zur Klimaanpassung und der allgemeinen Zunahme der Ansprüche, laufend erhöht hat. Man konnte die steigende Entwicklung insbesondere dank Effizienzsteigerung und erhöhter Mechanisierung über Jahre auffangen. So stand man auch im Jahr 2022 noch bei 44.40 bewilligten Werkhof-Stellen und zusätzlich einer (nur in diesem Jahr) temporären Stelle im Bereich des Kanalunterhalts. Erst im Rahmen der November-Sitzungen 2022 musste gegenüber dem Parlament aufgezeigt werden, dass man trotz steter Optimierung nun an eine Grenze gelangt sei, an welcher eine Erhöhung des Stellenetats um 100 Stellenprozente letztlich unumgänglich werde. Diesem Antrag ist das Gemeindeparlament mit 30:5 Stimmen bei 3 Enthaltungen gefolgt. Im Jahr 2023 kann der Werkhofbetrieb folglich über 45.40 bewilligte Stellen verfügen (vgl. Ausgangswert 2003: 47.45 Stellen).

Die komplexe Fragestellung der Aufteilung zwischen Eigenleistung und Leistungseinkauf beim Werkhof ist in der Vergangenheit mit verschiedenen Analysen bereits vertieft untersucht worden. Man ist dabei zum Schluss gekommen, dass eine Privatisierung praktisch bei allen Aufgaben des städtischen Werkhofs nicht zweckmässig ist.

Die Gewährleistungspflicht der Aufgaben für das Gemeinwesen beinhaltet die Definition und den Ausgestaltungsstandard der Dienstleistung sowie die Kontrolle und somit die entsprechende Einflussnahme auf den privaten Leistungserbringer. Infolgedessen wäre die Auslagerung von Teilprozessen denkbar. Die Aufsicht und die Verantwortung über die Leistungserbringung verbleibt auch in diesen Fällen bei der Stadtverwaltung. Praktisch keine Stadt in der Grössenordnung von Olten hat deshalb grössere Bereiche der Werkhofbetriebe ausgelagert. Die Gründe dafür lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

- An oberster Stelle steht der Grundsatz, dass die Wahrung des öffentlichen Interesses optimal und zweifelsfrei gewährleistet sein muss. Von Natur aus steht dieser allerdings oft im Zielkonflikt mit dem privaten Interesse.
- Während Effizienzgewinn und Qualitätssteigerung bei der öffentlichen Leistungserbringung direkt dem Gemeinwohl zu Gute kommen, werden Einsparungsmöglichkeiten bei privaten Betreibern zu Gunsten des eigenen Betriebsergebnisses ausgeschöpft. Primär wird ein solches Einsparungspotenzial bei den Personalkosten realisiert.

- Sozialpolitisch kann eine Privatisierung eine unerwünschte Vermögensverschiebung von einer sozialen Gruppe zu einer anderen (Lohn- und Sozialleistungsabbau zu Gunsten des privaten Betreibers) bewirken, ohne damit gleichzeitig das Gemeinwohl zu erhöhen.
- Kommunale Arbeitgeber beschäftigen nebst Mitarbeitenden einer gewachsenen Altersstruktur teilweise auch solche mit geminderter Leistungsmöglichkeit.
- Der erwünschte Effekt bei einer Auslagerung grösserer Aufgabenbereiche, nämlich Wettbewerb und Konkurrenzfähigkeit, kann nur dann erreicht werden, wenn mehrere Unternehmen für die selbe Aufgabe zueinander in Konkurrenz stehen. Aufgrund der Aufgabenvolumina in der Stadt Olten ist jedoch zweifelhaft, dass an verschiedene Unternehmen vergeben werden könnte. Der Wettbewerb ist nicht nur durch die geringe Anzahl Marktteilnehmer sehr begrenzt, sondern auch aus der Notwendigkeit heraus, dass langfristige Verträge abgeschlossen werden müssen. Ein Unternehmen muss nämlich erhebliche Vorleistungen erbringen, von denen die Investitionen (z.B. Fuhrpark, Gebäulichkeiten usw.) nur einen Teil darstellen. Stark ins Gewicht fallen dürfte auch der Aufbau des logistischen Know-hows, das eine Voraussetzung für eine betrieblich kostengünstige Entsorgung ist. Aus diesen Gründen können auch die ausgelagerten Aufgaben nicht in kürzeren Zeitintervallen neu ausgeschrieben werden, was somit nur eine Verschiebung der Monopolstellung an Privatunternehmer zur Folge hätte.
- Der stadteigene Werkhof verfügt dank langjährigen Mitarbeiter/-innen über ein grosses Know-how und eingespielte Teams. Die Mitarbeiter/-innen sind mit den Örtlichkeiten bestens vertraut, identifizieren sich mit den städtischen Aufgaben und haben einen guten Kontakt zur Bevölkerung. Die täglichen Kontakte am Werkhoftelefon sorgen für Bürgernähe, die es braucht, um auf anstehende Probleme schnell reagieren zu können. Mit einem privaten Leistungserbringer wären Kommunikations- und Informationslücken nicht zu vermeiden.
- Nur mit einer gewissen Grösse des Werkhofbetriebes (d.h. verschiedene Aufgaben unter einem Dach) und durch die multifunktionale Einsatzfähigkeit der verschiedenen Mitarbeiter/-innen (Allrounder) können einmalige, wiederkehrende oder saisonal bedingte Leistungsspitzen aufgefangen werden. Zudem können zusätzliche, unvorhergesehene und möglichst rasch zu erledigende Dienstleistungen («Feuerwehrübungen») erledigt werden, da die Mitarbeiter/-innen verfügbar sind.
- Bei den Pflege- und Unterhaltsarbeiten im Grünbereich steht der stadteigene Werkhof für Kontinuität. Man verfolgt langfristig ausgelegte Ziele, basierend auf ökologischen Grundsätzen, vertraut auf eigene Beobachtungen und bringt die gewonnenen Erkenntnisse fortlaufend in eine nachhaltige und pflanzengerechte Pflege ein. So verzichtet man zum Beispiel im Friedhof auf den Einsatz von Laubbläsern und lässt das Laub liegen – eine effektive Biodiversitätsmassnahme, mit der eine Vielzahl an Arten unterstützt werden kann. Im Weiteren kauft der Werkhof seit einigen Jahren keine glyphosathaltigen Herbizide mehr ein und vernichtet das Unkraut stattdessen mittels (personalintensiverem) Jäten und zum Teil durch Abbrennen.
- Die Qualität der Leistungen des stadteigenen Werkhofes ist für die Standortqualität als Wohn-, Einkaufs-, Arbeits- und Konferenzstadt von entscheidender Bedeutung. Die Sauberkeit der Stadt, die Durchgrünung der Stadt, die Qualität der Strassen und Plätze beeinflussen unmittelbar das Wohlfühl im öffentlichen Raum. Die Leistungsfähigkeit des stadteigenen Werkhofes und seine Flexibilität tragen im Übrigen auch bei der Unterstützung Dritter (z.B. bei Festanlässen) unmittelbar dazu bei, dass Initiativen ergriffen werden, die kulturelle und gesellschaftliche Erlebnisse erst ermöglichen und identitätsstiftend wirken.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass beim Werkhof vor Jahren die «Hausaufgaben» bereits gemacht worden sind. Im Rahmen von umfangreichen externen Überprüfungen wurden die Kernaufgaben dieses städtischen Dienstleistungsbetriebes definiert. Die festgelegten Aufgaben haben sich seither nicht wesentlich verändert. Die Mitarbeitenden des Werkhofs setzen sich tagtäglich für das Wohl der Gemeinschaft ein. Durch die Erweiterung innerstädtischer Freiräume, neuer Verkehrs- und Freiflächen in den Entwicklungsgebieten sowie der Anforderung zu mehr Stadtgrün haben sich die Bedürfnisse der Bevölkerung und Politik aber stetig erhöht. Eine adäquate Ressourcierung des Werkhofs zur Leistungserfüllung ist und bleibt zwingend nötig. Der konstante Stellenetat ist Nachweis dafür, dass der städtische Werkhofbetrieb effizient organisiert ist und neue Stellen stets mit Bedacht und erst mit nachgewiesenem Bedarf angebeht werden.

In Erwägung der Darlegungen ergibt sich für den Stadtrat weder ein Sinn noch ein Bedürfnis dafür, den Werkhof wiederholt mit einem externen Mandat überprüfen zu lassen, zumal ein solcher Expertenbeizug erneut zu beträchtlichen (Drittauftrags-) Kosten führen und auch interne Personalressourcen binden würde.

Zu den Reinigungsdiensten (Facility-Management):

Der Hauptharst der im Segment «Reinigung / Facility-Management» Beschäftigten dient den städtischen Schulanlagen. Es ist die Aufgabe der hier tätigen Hauswarte, die ihnen anvertrauten Anlagen optimal zu unterhalten und zu pflegen, um diese den Schulen und anderen Benutzergruppen ständig in gutem, funktionstüchtigem und sauberem Zustand zur Verfügung zu stellen. Das entsprechende Aufgabengebiet ist umfangreich und beinhaltet nicht nur komplexe technische, sondern auch administrative Aufgaben der Gebäudetechnik und des Gebäudemanagements. Bezüglich des Gebäude- und Anlagenunterhaltes erfolgt eine enge Zusammenarbeit mit den Abteilungen Hochbau, Tiefbau und Werkhof der Direktion Bau – in Bezug auf den Schulbetrieb mit der Direktion Bildung und Sport respektive der jeweiligen Schulleitung vor Ort. Im Reinigungswesen haben die Hauswarte auf einen rationellen Arbeitseinsatz des nebenamtlich beschäftigten Personals, auf einen sparsamen, umweltfreundlichen Mitteleinsatz und eine gute Zusammenarbeit mit der Verwaltung und den Benutzern der Anlagen zu achten. Die detaillierten Reinigungsmethoden und die zu verwendenden Reinigungsmittel stützen sich auf ein nach ökologischen und ökonomischen Kriterien optimiertes Konzept. Für jedes Objekt bestehen detaillierte Anlagebewertungen, in welchen der Zeitaufwand für das Gebäudemanagement berechnet worden ist. Als wesentliche Grundlage dieser Berechnungen dienen das Flächenmass, der gewählte Reinigungs- und Unterhaltsstandard, die daraus resultierenden Reinigungsintervalle und -methoden sowie weitere Einflussfaktoren. Basierend darauf erfolgt die wiederkehrende Unterhaltsreinigung nach einem einheitlich festgelegten Rhythmus. Zusätzlich werden die Räumlichkeiten der Schulanlagen jährlich einer umfangreichen Hauptreinigung unterzogen. Hier werden jeweils auch schulpflichtige und schulentlassene Jugendliche eingesetzt. Der den hauptamtlichen Hauswarten für die Unterhalts- und Hauptreinigung jährlich zur Verfügung stehende, sogenannte «Putzkredit» wird in Arbeitsstunden bestimmt, wobei die jeweiligen Zielwerte aufgrund der erwähnten Bewertungen ermittelt worden sind.

Da der Erfolg der Reinigung nicht statisch ist und in letzter Zeit Veränderungen in Bezug auf eine moderne Schul- und Unterrichtsgestaltung bzw. das Verhalten festzustellen sind, hat der Stadtrat – im Hinblick auf das Budget 2023 – beschlossen, bei der Unterhaltsreinigung die bisher bewährten, eingespielten Reinigungsintervalle zwar beizubehalten, erstmals aber einen Korrekturfaktor für den offensichtlich erhöhten Überstellungsgrad einzukalkulieren. Ein ebensolcher «Puffer» wurde auch für die jährliche Hauptreinigung vorgesehen. Mit der entsprechend moderaten Anpassung der «Putzkredite», sprich des Budgets der Reinigungsstunden, kann eine bedarfs- und kundenorientierte Dienstleistungserbringung, bei welcher immer auch das Machbare berücksichtigt werden muss, weiterhin ermöglicht werden. Es ist vorgesehen, die in der Praxis gemachten Erfahrungen und Veränderungen in den nächsten zwei, drei Jahren zu beobachten, nachfolgend die Entwicklung zu analysieren und aufgrund dessen allenfalls dann zumal notwendige Justierungen vorzunehmen.

Zur Frage kostensparender Effekte einer Auslagerung der Reinigungsdienste gilt es aus Sicht des Stadtrates insbesondere die folgenden Aspekte zu erwägen:

- Die öffentliche Hand ist bei selbst erbrachten Leistungen von der Mehrwertsteuer befreit. Wenn die Reinigung von einer privaten Reinigungsfirma erbracht würde, müsste auf dieser Leistung aber die volle Mehrwertsteuer bezahlt werden. Mit anderen Worten: Die Löhne des Reinigungspersonals müssten um 7,7% gesenkt werden, um alleine die Mehrwertsteuer ausgleichen zu können.
- Die öffentliche Hand arbeitet nicht gewinnorientiert. Eine Reinigungsfirma hingegen arbeitet, wie jede andere Privatfirma auch, nicht einfach kostendeckend – eine Reinigungsfirma will Gewinn realisieren. Dieser muss ebenfalls finanziert werden.
- Auch wenn der Reinigungsdienst ausgelagert würde, bräuchte es jeweils eine (Kader-) Person, die für die Kommunikation, Koordination und Verhandlungsführung mit der Reinigungsfirma zuständig wäre, die bei Mängeln einschreiten oder unvorhergesehene, zusätzliche Aufträge erteilen würde.
- Die bei einer Auslagerung erhofften Kostensenkungen könnten bei Veränderungen der zu erbringenden Leistungen (gegenüber der ursprünglichen Offerte / Vereinbarung) rasch «weschmelzen» und nicht nachvollziehbare / kontrollierbare Kostensteigerungen zur Folge haben.

Fazit: Bei einer Auslagerung der Eigenreinigung kann – bei ungefähr gleichbleibenden Anstellungsbedingungen – keine Kostensenkung erwartet werden. Wenn die Kosten trotzdem kurzfristig mit einer Auslagerung fallen sollten, dann nur infolge drastischer Lohnkürzungen bei ausgelagertem Reinigungspersonal.

Als weitere Vorteile der Eigenreinigung sind zu nennen:

- Die Organisation des Reinigungsdienstes in «Eigenregie» ist unabhängig. Der Einfluss auf einen ökologischen, sparsamen und schonenden Reinigungsprozess wäre bei einer Auslagerung gering. Bei den Schwimmbädern müsste man bspw. mit dem Risiko umgehen können, dass ohne eigenes Verschulden krankmachende Keime auftreten und sich Besucher/-innen anstecken könnten. Der Imageschaden läge nicht bei den Verursachern, sondern der öffentlichen Hand.

- Die nebenamtlichen Mitarbeiter/-innen sind bei Bedarf rasch verfügbar, flexibel einsetzbar und auch bereit, zu ungewohnten Zeiten Einsätze zu leisten. Gerade in Schulen läuft der Betrieb oftmals nicht nach dem System «08/15». Die zumeist langjährigen Mitarbeiter/-innen stehen für Kontinuität in der Reinigungsleistung, sie identifizieren sich mit dem Arbeitsplatz, tragen Sorge zu den Anlagen, melden besondere Vorkommnisse und helfen Schäden zu vermeiden bzw. zu mindern. Diese Mitarbeiter/-innen leisten einen wesentlichen Beitrag zum guten Image des jeweiligen Objektes und die Infrastruktur profitiert von einer längeren Lebensdauer. Die betroffenen Mitarbeiter/-innen könnten bei einer Auslagerung nicht weiterbeschäftigt werden. Für sie ist ein fairer Verdienst beim kommunalen Arbeitgeber aber wichtig und existenzsichernd. Die Stadt als öffentlicher Arbeitgeber hat hier auch eine soziale Verantwortung.
- Man müsste sich auch bewusst sein, dass ein fremdes Unternehmen Zugang zu Häusern und Räumen, allenfalls vertraulichen Unterlagen hätte.

Auch in anderen Gemeinden hat man sich im Übrigen kürzlich mit der Beantwortung ähnlich gelagerter politischer Vorstösse beschäftigt. So wurden in Wohlen (AG) mit rund 17'000 Einwohnenden, aufgrund eines Postulats betr. «Outsourcing Hauswartung und Reinigung» in den Jahren 2018 und 2021, ähnliche Untersuchungen gefordert und diese unter Begleitung von externen Spezialisten auch durchgeführt. Als Resultat der Prüfungen wurde in der Folge im Wesentlichen das folgende Fazit präsentiert:

- Outsourcing-Lösungen führen auch bei einer Vollkostenrechnung zu höheren Kosten.
- Eine Outsourcing-Lösung bringt keine Vorteile hinsichtlich der Dienstleistungsqualität und führt nicht zu tieferen Instandhaltungskosten.

Aufgrund dessen zeigte sich der Gemeinderat von Wohlen davon überzeugt, dass es richtig sei, an der bisherigen internen Lösung festzuhalten und auf ein Outsourcing zu verzichten.

Auch bei der Stadt Zürich drehte sich im November 2019 eine gemeinderätliche Anfrage um die Reinigung in der städtischen Verwaltung. In der Antwort des Stadtrates vom März 2020 wurde hierzu u.a. festgehalten, dass die Stadt einen grossen Teil der Reinigungsarbeiten mit eigenem Reinigungspersonal durchführe. Gewisse Reinigungsarbeiten würden aber nur unregelmässig anfallen und Spezialkenntnisse / Geräte erfordern. Diese könnten deshalb durch Dritte effizienter erbracht werden. Als Beispiel für solche Spezialreinigungsaufgaben wurde u.a. die Schädlingsbekämpfung und -prävention genannt. Grundsätzlich prüfe der Stadtrat aus sozialen Gründen jedoch, wo es logistisch und finanziell vertretbar sei, die Reinigungsdienstleistungen insbesondere im Bereich der Unterhalts- und Grundreinigung in Zukunft wieder vermehrt durch internes Personal abzudecken.

Spezialreinigungsarbeiten werden notabene auch bei der Stadt Olten durch Drittfirmen ausgeführt. So wird bspw. in der Erfolgsrechnung unter dem Konto Nr. 2170.3144.00 (Schulliegenschaften / Unterhalt Hochbauten, Gebäude) jeweils eine (Unter-) Position mit dem Titel «Externe Fensterreinigungen div. Schulbauten» budgetiert. Hier geht es um spezielle Reinigungsarbeiten, welche durch das eigene Personal nicht bewerkstelligt werden können (insbesondere Verglasungen / Oblichter in grosser Höhe).

Schliesslich sei erwähnt, dass im Zusammenhang mit dem Neubau des Schulhauses Kleinholz mit Dreifachturnhalle durch das unabhängige und neutrale Beratungsunternehmen Cleangreen Consulting, Worb, aktuell bereits eine Anlagebewertung / Arbeitsplatzberechnung hinsichtlich der Hauswarte-/ Reinigungsdienste erarbeitet worden ist. Es handelt sich um eine Firma mit zwanzigjähriger Branchenkompetenz und Erfahrung in der Prüfung von Kommunalbetrieben. Im Rahmen der erwähnten Anlagebewertung wurde durchleuchtet, in welchem Bereich wie viele Arbeitsstunden anfallen und wie viele Ressourcen bzw. Stellenprozente für die Reinigung und Wartung der Gebäude und Aussenanlagen sowie die Reparaturen und technischen Arbeiten benötigt werden. In der entsprechenden Bewertung wurden die spezifischen Reinigungs- und Unterhaltseigenschaften berücksichtigt. Die erforderliche Analyse bei diesem neuen Objekt, welche in einem knapp 60-seitigen Bericht mündete, schlug mit rund Fr. 10'000.00 zu Buche. Es ist insofern absehbar, dass ein Expertenmandat für die geforderte Erhebung, Analyse und Studie über sämtliche Gebäude (Drittauftrags-) Kosten in sechsstelliger Höhe auslösen würde, wobei damit lediglich das infrastrukturelle Gebäudemanagement abgedeckt wäre. Wollte man das eigentliche «Facility-Management» einer ganzheitlichen Prüfung unterziehen, müssten eigentlich zusätzlich auch noch das kaufmännische sowie technische Gebäudemanagement analysiert werden.

Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen erscheint es dem Stadtrat sinnvoll und zweckmässig, im Bereich «Facility-Management» auf externe Expertisen zu verzichten, bei der Unterhalts- und Grundreinigung die Vorgehensweise des Vorrangs der Eigenreinigung vor der Fremdreinigung beizubehalten und Drittaufträge für Spezialreinigungsarbeiten vorzusehen.

Aus den dargelegten Gründen empfiehlt der Stadtrat dem Gemeindeparlament, den Auftrag nicht erheblich zu erklären.

Mitteilung an:
Gemeindeparlament
Parlamentsakten
Direktion Bau, Kurt Schneider, Urs Kissling, René Wernli, Markus Lack
Stadtkanzlei, Andrea von Känel Briner

Stadtkanzlei Olten
Der Stadtschreiber:

