

Gemeinde Wohlen, Planung, Bau und Umwelt, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen
Telefon +41 56 619 91 30, planungbaumwelt@wohlen.ch, www.wohlen.ch

30. Mai 2022

Postulat 14141 betreffend Outsourcing Hauswartung und Reinigung – Antrag auf Nichtüberweisung

Geschäftsnummer:	14141
Postulant:	Thomas Hoffmann, FDP
Eingang:	18. Oktober 2021

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. GRUNDSATZ

Der Gegenstand des Postulats muss gemäss § 22 Abs. 2 der Gemeindeordnung und § 38 Abs. 2 des Geschäftsreglements des Einwohnerrates, in die Zuständigkeit des Gemeinderates, des Einwohnerrates oder der Gesamtheit der Stimmberechtigten fallen.

Jedes Mitglied des Einwohnerrates kann mit schriftlicher Eingabe an das Präsidium des Einwohnerrates verlangen, dass der Gemeinderat die Anregungen des Postulats prüft und dem Einwohnerrat darüber Bericht erstattet.

Innert sechs Monaten seit Einreichung des Postulates beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Überweisung bzw. die Nichtüberweisung. Seine Haltung dazu gibt der Gemeinderat vorgängig mit der Zustellung der Traktandenliste bekannt.

2. POSTULAT 14141

2.1 Antrag

«Der Gemeinderat wird eingeladen zu prüfen, ob ein Outsourcing sämtlicher Hauswartungs- und Reinigungsarbeiten an ein Hauswart- und Reinigungsunternehmen professioneller und kostengünstiger erbracht werden können.

«Allenfalls macht es auch Sinn Teilbereiche wie z.B. Schulhäuser, Turnhallen, Verwaltungsgebäude, Tiefgaragen, etc. auszuwerten und einzeln auszulagern.

Beim Vergleich der Drittkosten mit den Personalkosten sind sämtliche internen Personalkosten (Arbeitgeberbeiträge sowie Stellvertretungs- und Ausfallkosten, Führungskosten, Personalwechselkosten, Administrativkosten) sowie die Kosten für Reinigungsmaterial und den Unterhalt, Reparatur und Ersatz der Reinigungsmaschinen und -geräte zu berücksichtigen.»

2.2. Begründung

«Der Stellenausbau beim Hauswartungs- und Reinigungspersonal gab und gibt im Einwohnerrat immer wieder zu Diskussionen Anlass und wurden auch schon abgelehnt.

Seitens Gemeinderats werden alternative Lösungsansätze vermisst. Bei der letzten Ablehnung der Stellenerhöhung wurde, durch die Hintertür (§ 90d Gemeindegesetz), ein einzelnes Outsourcing vergeben. Dabei wurden die Outsourcing-Gesamtkosten den Bruttolohnkosten gegenübergestellt, was selbstverständlich zu falschen Aussagen führt.

Mit einem Outsourcing kann unter anderem erreicht werden:

- keine zeitraubende Personalführung und -planung (Rekrutierung, Stellvertretung, etc.)*
- Senkung der Infrastrukturkosten infolge besserer Pflege und Wartung*
- Flexibles System nach aktuellem Bedarf (es wird nur bezahlt, was auch geleistet wird)*
- Senkung der Gesamtkosten (Personalaufwand, Hauswartungs- und Reinigungsaufwand).»*

3. ERKLÄRUNG DES GEMEINDERATES

3.1 Bedarf personelle Ressourcen

Die personellen Ressourcen im Bereich Facility Management weisen seit Jahren einen Unterbestand auf. Zur genaueren Untersuchung wurden in den Jahren 2018 und 2021 die externen Spezialisten TGM und Toolsuisse AG beauftragt, den notwendigen Bedarf zu ermitteln.

3.1.1 Methodik zur Ressourcenberechnung

Zur Berechnung des Reinigungsaufwandes dienen primär die Raumflächen aus den gemeindeeigenen, aktualisierten Raumverzeichnissen. Da es keine Zahlen zu den Fensterflächen gibt, wird für diese Fläche vereinfacht von 16% der Unterhaltsreinigungsf lächen ausgegangen. Darüber hinaus wurden raumspezifische Leistungszahlen und Leistungsintervalle nach anerkannten Massstäben der Fachliteratur und auf Basis von Referenzzahlen in die Berechnung miteinbezogen.

Für die Berechnung des Aufwandes für die Instandhaltungsarbeiten dienten Benchmarks, basierend auf Referenzwerten der TGM. Massgebend hierfür ist der Gebäudeversicherungswert und ein objektgrößenabhängiger Korrekturfaktor.

Zur Aufwandschätzung der restlichen Arbeiten (Arbeitsvorbereitung, Organisation und diverse Arbeiten) dienten Interviews mit den jeweiligen Hauswarten der Anlagen.

3.2 Vergleich interne Lösung und Outsourcing-Lösung

3.2.1 Personalkosten

Anhand von zwei Beispielen wurde ein Vergleich der Personalkosten erstellt.

P+R Bahnhof Wohlen

Für dieses Objekt wurde zum Vergleich mit der internen Lösung ein Angebot eines externen Dienstleisters eingeholt. Damit beide Lösungen vergleichbar sind, wurde eine Vollkostenrechnung erstellt. Das bedeutet, dass bei den internen Stundenansätzen sämtliche internen Kosten mit einem Aufschlag¹ auf die Bruttolöhne sowie die Materialkosten enthalten sind.

Die Abteilung Liegenschaften und Anlagen rechnet gemäss der aktuellen Belegung mit folgendem Aufwand:

	Funktion/Arbeiten	Arbeiten	Stunden	CHF/h inkl. Material	Betrag
intern	Fachmann Betriebsunterhalt	nach Pflichtenheft	351	49.00	17'199
	Hauswart AGV - Sprinkler / Rep.	Kontrolle/Rep./QS/Administration	94	73.00	6'862
	Total		445		24'061

Tabelle 1: P+R, Kostenschätzung interne Lösung

Die Offerte des externen Dienstleisters von Mitte 2021 deckt nur rund 87% der Leistungen ab. Der Rest der Leistungen kann mit internen Ressourcen abgedeckt werden. Die Kosten dieser Lösung gliedern sich wie folgt:

	Funktion/Arbeiten	Arbeiten	Stunden	CHF/h inkl. Material	Betrag inkl. MWST
extern	Unterhaltsreiniger/-in	nach Pflichtenheft	646	45.23	29'201
	Objektbetreuer/-in	Kontrolle/Rep./QS/Administration	107	67.85	7'260
	Objektverantwortliche/r	QS/Administration	15	75.39	1'131
	Teamleiter/-in	QS/Administration	4	123.86	495
	Zwischentotal Outsourcing = Offerte Fa. Livit		772		38'087
intern	Hauswart AGV - Sprinkler / Rep.	Kontrolle/Rep./QS/Administration	94	73.00	6'862
	Leiter Facility Management	Qualitätsich./Administration	15	87.00	1'305
	Zwischentotal intern		109		8'167
	Total		881		46'254

Tabelle 2: P+R, Offerte Outsourcing mit Kostenschätzung für die internen Leistungen

Bei diesem Objekt fallen für den externen Dienstleister viele Anfahrten an, die sich in einem höheren Stundenaufwand niederschlagen. Zudem ist der interne Aufwand für die Qualitätssicherung höher. Die Kosten dieser Lösung sind über **92% höher** als die Kosten der internen Lösung. Hauptgründe dafür sind die wesentlich höhere Einschätzung des Aufwandes und die höheren Stundenansätze.

Modellrechnung Schulanlage

Zum Kostenvergleich wurde eine Modellrechnung erstellt. Auch hier liegt der Kostenschätzung der internen Lösung eine Vollkostenrechnung zugrunde. Für die Kostenschätzung der Outsourcing-Lösung wurden marktübliche Stundenansätze eingesetzt.

¹ Im Aufschlag enthalten: Arbeitgeberbeiträge, Stellvertretungs- und Ausfallkosten, Führungskosten, Personalwechselkosten, Administrativkosten, Kosten für Unterhalt und Ersatz Reinigungsmaschinen und Reinigungsgeräte etc.

	Funktion/Arbeiten	Arbeiten	Stunden	CHF/h inkl. Material	Betrag
intern	Reinigungskräfte	nach Pflichtenheft	3'235	39.00	126'165
	Fachmann Betriebsunterhalt (100%)	nach Pflichtenheft	1'776	49.00	87'024
	Hauswart (100%).	nach Pflichtenheft	1'776	73.00	129'648
	Leiter Facility Management	Qualitätsich./Administration	55	87.00	4'785
	Total		6'842		347'622

Tabelle 3: Schulanlage, Kostenschätzung interne Lösung

	Funktion/Arbeiten	Arbeiten	Stunden	CHF/h inkl. Material	Betrag inkl. MWST
extern	Unterhaltsreiniger/-in	nach Pflichtenheft	3'235	45.23	146'332
	Objektbetreuer/-in	nach Pflichtenheft	1'776	67.85	120'503
	Techn. Objektverantwortliche/r	nach Pflichtenheft/QS/Admin.	1'776	94.78	168'329
	Teamleiter/-in	QS/Administration	104	123.86	12'881
	Zwischentotal Outsourcing		6'891		448'046
int.	Leiter Facility Management	Qualitätsich./Administration Bindeglied zur Schule	156	87.00	13'572
	Total		7'047		461'618

Tabelle 4: Schulanlage, Kostenschätzung Outsourcing

Im Unterschied zur internen Lösung fällt beim Leiter FM ein erhöhter Aufwand für seine Rolle als Bindeglied zur Schule und für die Qualitätssicherung an. Ansonsten wird davon ausgegangen, dass der Stundenaufwand beider Lösungen gleich hoch ist. Im Stundenansatz der Unterhaltsreiniger ist die Anfahrt enthalten. Die Objektbetreuer und der Techn. Objektverantwortliche sind stationär, d.h. die Vergütung der Anfahrten entfällt.

Die Kostenschätzung dieser Lösung ist rund **33% höher** als die Kostenschätzung der internen Lösung. Grund dafür sind im Wesentlichen die deutlich tieferen Stundenansätze (Vollkostenrechnung) bei der internen Lösung.

Fazit aus den Vergleichen

Bei einem Privatunternehmen sind die Stundensätze im Durchschnitt höher als in einem Staatsbetrieb, weil Risiko und Gewinn im Angebot eingepreist werden. Ausserdem muss ein Privatunternehmen die Mehrwertsteuer entrichten, wovon die öffentliche Hand befreit ist. Einige Unternehmen haben zudem hohe Fixkosten (u.a. Führung und Administration), die mitfinanziert werden müssen. Folglich erstaunt es nicht, dass die Kosten der Outsourcing-Lösung bei beiden Beispielen höher sind. Auch wenn die Berechnungen eine gewisse Unschärfe aufweisen, weil sie zum grossen Teil auf Schätzungen beruhen, so zeigen sie auf, dass sich das Outsourcing aus wirtschaftlicher Sicht nicht lohnt.

3.2.2 Personalplanung und Personalführung

Die Fluktuationsrate bei den Hauswarten und dem Reinigungspersonal der Gemeinde Wohlen ist über viele Jahre gesehen durchschnittlich bis tief. Es gibt eine Reihe von Hauswarten und Reinigungskräften, die sich schon über viele Jahre tatkräftig eingesetzt haben. Einige waren schon mehr als 20 Jahre tätig. Die Zusammenarbeit zwischen den Hauswarten und den Reinigungskräften ist gut. Dank der Integration in die Gemeindeorganisation ist die Personalführung direkt und effizient. Aus diesen Gründen liegt der Aufwand für die Personalführung und Personalplanung im üblichen Rahmen.

Bei einer Outsourcing-Lösung wird der Aufwand für die Personalführung und Personalplanung im Angebot eingepreist. Damit werden keine Kosten gesenkt. Die Möglichkeit von Auftraggeberseite Einfluss zu nehmen ist erschwert, da der direkte Draht zu den Ausführenden fehlt.

3.2.3 Dienstleistungsqualität und Instandhaltungskosten

Ein wichtiges Ziel eines externen Dienstleisters ist seinen Gewinn zu steigern. Ein Mittel dazu ist die Reduktion des eigenen Aufwandes. Dabei spielen die Personalkosten eine entscheidende Rolle. Folglich wird insbesondere im Bereich der Unterhaltsreinigung Personal rekrutiert, das bereit ist, zu niedrigen Gehältern zu arbeiten. Dies bedeutet oft, dass Qualifikation und Erfahrung des Personals ungenügend sind. Mögliche Folge: die Qualität der Dienstleistung entspricht nicht den Ansprüchen, die erwartet werden dürfen.

Bei der internen Lösung wird die Qualität der Pflege, Wartung und Instandhaltung durch langjährige, gut qualifizierte Mitarbeitende gesichert. Für technische Anlagen und die Dächer werden schon heute Wartungsverträge mit externen Dienstleistern abgeschlossen. Die eigenen Hauswarte identifizieren sich mit ihren Gebäuden und Anlagen. Sie sind daran interessiert, dass der Betrieb reibungslos läuft und die Pflege effizient möglich ist.

Aus Eigentümer- und Betreibersicht ist abgesehen von den erwähnten Wartungsverträgen eine interne Lösung zu bevorzugen, da aus den dargelegten Gründen die Qualität der Dienstleistung in der Regel höher ist. Folglich sind die Instandhaltungskosten gleich oder sogar tiefer als bei einer Outsourcing-Lösung.

3.2.4 Bedarfsgerechte Flexibilität

Ein grosser Teil der Reinigungsarbeiten wird über den Pool der Reinigungskräfte geleistet, welche im Stundenlohn angestellt sind. Bei Abwesenheiten (Ferien, Krankheit, Weiterbildungen etc.) der Hauswarte und Fachpersonen Betriebsunterhalt hilft man sich bei Bedarf anlageübergreifend aus. Das bedeutet, dass die bedarfsgerechte Flexibilität schon heute vorhanden ist.

Aufgrund der Unterdeckung an personellen Ressourcen ist jeder Mitarbeiter und jede Mitarbeiterin gefordert, die Anforderung gemäss den Pflichtenheften bestmöglich zu erfüllen. Die zur Verfügung stehende Zeit ist knapp und wird deshalb produktiv genutzt.

3.3 Schlussbetrachtung

Zusammenfassend zieht der Gemeinderat folgendes Fazit:

- Outsourcing-Lösungen führen auch bei einer Vollkostenrechnung zu höheren Kosten.
- Die Outsourcing-Lösung bringt keine Vorteile hinsichtlich der Dienstleistungsqualität und führt nicht zu tieferen Instandhaltungskosten.
- Der Aufwand für die Personalführung und Personalplanung liegt bei der internen Lösung im üblichen Rahmen. Das Outsourcing bringt keine finanziellen Vorteile.
- Die bedarfsgerechte Flexibilität ist bei der internen Lösung bereits vorhanden.

Aus den dargelegten Gründen ist der Gemeinderat überzeugt, dass es richtig ist, an der bisherigen internen Lösung festzuhalten und auf das Outsourcing zu verzichten.

4. ANTRAG AN DEN EINWOHNERRAT

Das Postulat sei nicht zu überweisen.

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Medien
- Planung, Bau und Umwelt