



## Informationsvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **V/2012/10800**  
Datum: 07.06.2012  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser:  
Plandatum:

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Betriebsausschuss Eigenbetrieb Zentrales Gebäudemanagement	05.07.2012	öffentlich Kenntnisnahme

**Betreff: Prüfung der Selbstkostenkalkulation der HWS über die Entgelte  
Gebäudereinigung**

Bericht zur Prüfung der Selbstkostenkalkulation der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (HWS GmbH) über die zu berechnenden Entgelte im Bereich der Gebäudeinnenreinigung für das Wirtschaftsjahr 2012 durch die WIBERA AG.

Wolfram Neumann  
Beigeordneter

### **Begründung:**

1.  
Die Stadt Halle (Saale) bedient sich seit dem 01. Oktober 2001 zur Durchführung des Aufgabenbereiches Gebäudereinigung der Stadtwirtschaft GmbH Halle (nunmehr HWS

GmbH). Vertragsgrundlage für das Tätigwerden dieser Gesellschaft ist der Dienstleistungsvertrag über die Gebäudeinnenreinigung vom 28. September 2001, welcher zuletzt im Jahr 2009 verlängert wurde. In diesem Vertrag haben sich die Vertragspartner (Stadt Halle und HWS GmbH) über den spezifischen Umfang der Reinigung aller städtischen und städtisch betriebenen Objekte und Einrichtungen und deren Ausführung durch die HWS GmbH sowie über die Leistungsabrechnung auf der Grundlage der Selbstkostenerstattung abgestimmt.

Die im Vertrag stehenden Regelungen sehen vor, dass die in Rechnung zu stellenden Entgelte den preisrechtlichen Vorschriften (VO PR Nr. 30/53) sowie den Leitsätzen über die Preisbildung auf Grund von Selbstkosten (LSP) entsprechen und jährlich durch ein Wirtschaftsprüfungsunternehmen hinsichtlich der Einhaltung bei der Kalkulation und Berechnung zu prüfen sind. Die durch die HWS GmbH mit der Durchführung dieser Aufgabe beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft WIBERA Wirtschaftsberatung Aktiengesellschaft (WIBERA) stellt deshalb jährlich dem EB ZGM ein Gutachten zur Verfügung, in dem die Einhaltung der vertraglichen Regelungen zur Vergütung der Reinigungsleistung und deren vorherige Kalkulation geprüft wurde und zudem die gebäudereinigungsspezifischen Kosten und Leistungen in einem mehrjährigen Zeitvergleich dargestellt und bewertet werden.

Die WIBERA prüft überwiegend auf der Basis von Stichproben nach folgenden Prüfungshandlungen:

- Prüfung der Anwendbarkeit der VO PR Nr. 30/53 sowie die Zulässigkeit des gewählten Preistyps (hier Preisbildung auf Grund von Selbstkosten)
- Prüfung der Einrichtung und Ausgestaltung des Rechnungswesens (Nr. 2 LSP)
- Prüfung der Angaben zur Preiskalkulation sowie die Gliederung der Preiskalkulation (Nr. 9 und 10 LSP)
- Prüfung der Bestandteile des Selbstkostenpreises (Nr. 11 ff. LSP).

2.

Der konkrete Auftragsumfang im jeweiligen Wirtschaftsjahr wird innerhalb des EB ZGM im Rahmen des jährlichen Planungsprozesses mit der Stadt Halle (Saale) im Einzelnen abgestimmt. Durch die HWS GmbH werden auf Grund dieser Vorgaben vorkalkulatorisch zu kalkulierende Selbstkostenfestpreise ermittelt und abgerechnet (Festpreisvorrang gemäß § 6 VO PR Nr. 30/53). Seit März 2010 sind dabei auch Leistungen der Unterhaltsreinigung für die Theater, Oper und Orchester GmbH (TOO GmbH) mit kalkuliert. Diese Leistungen beinhalten die Unterhalts-, Sonder- und Glasreinigung in den Objekten der TOO GmbH in den 5 Sparten (Oper, Staatskapelle, Neues Theater, Puppentheater und Thalia Theater). Die dabei entstehenden Kosten werden extra im Rahmen von Verhandlungen zwischen der TOO GmbH mit der HWS GmbH gebildet und im EB ZGM nur über die mit der TOO GmbH bestehende Servicevereinbarung abgerechnet.

Bei der **Unterhaltsreinigung** wurde ein Leistungsverzeichnis für jedes zu reinigende Objekt zwischen den Vertragspartnern vereinbart. Auf dieser Basis werden die Reinigungsflächen und die benötigten Reinigungsstunden in den zu reinigenden Objekten nach dem Umfang und der Häufigkeit geplant. Anhand der voraussichtlichen Einsatzzeiten werden die Kosten auf die einzelnen Objekte verteilt. Hierbei kann die HWS GmbH mit der Leistungsausführung auch Drittunternehmen (Fremdleistungserbringung) beauftragen. Nach Ablauf des Jahres (Januar / Februar des Folgejahres) erfolgt gegenüber der Stadt Halle (Saale) eine Abrechnung der tatsächlich gereinigten Flächen im Ist zum vorkalkulatorisch fest vereinbarten Objektpreis. Im laufenden Wirtschaftsjahr erfolgt dazu eine permanente und objektgenaue Erfassung der IST-Einsatzstunden sowie der entsprechende Abgleich als Information an den EB ZGM.

Für die **Grundreinigung** wird der HWS GmbH im Voraus ein jährliches Budget vorgegeben (360.000 Euro netto). Zwischen der HWS GmbH und dem EB ZGM wird auf der Grundlage

dieses Budgets abgestimmt, welche Objekte und in welchem Ausmaß grundgereinigt werden sollen. Dabei richten sich das Ausmaß und die Auswahl der Objekte nach den Prämissen einer Werterhaltung der zu reinigenden Flächen und dem in Abhängigkeit vom baulichen Zustand dieser Flächen wahrscheinlich größten Effekt mit der Zielrichtung einer anschließenden kostengünstigeren Unterhaltsreinigung. Die Kalkulation der damit einhergehenden Kosten und deren Abrechnung erfolgt jährlich analog der der Unterhaltsreinigung.

**Sonderreinigungen** werden auf der Basis von groben Aufwandseinschätzungen aus den Erfahrungen der vergangenen Jahre geplant. Es handelt sich dabei um Leistungen, deren zeitlicher Anfall und Ausmaß nicht genau schätzbar sind, da sie unvermutet notwendig werden (z. B. Leerung eines Feuerlöschers durch Unbefugte und die daraus resultierende Notwendigkeit einer schnellen Beseitigung des Löscherpulvers). Die Abrechnung erfolgt deshalb nach tatsächlich angefallenem Zeitaufwand zu einem fest vereinbarten Stundenpreis immer auf der Basis eines entsprechenden konkreten Arbeitsauftrages.

Die Kosten der **Glas- und Rahmenreinigung** in den Objekten werden durch die HWS GmbH auf der Basis der dort vorhandenen tatsächlichen m<sup>2</sup>-Glasflächen und des damit verbundenen Leistungsaufwandes kalkuliert und fast ausschließlich durch Drittfirmen (Spezialfirmen für Glas- und Rahmenreinigung) erbracht. Die Abrechnung erfolgt dabei nach den Abläufen analog der Unterhaltsreinigung.

Die Selbstkostenfestpreiskalkulation der HWS GmbH für das Wirtschaftsjahr 2012 sieht insgesamt für alle im Bereich der Gebäudeinnenreinigung (außer Objekte der TOO GmbH) zu erbringenden Leistungen Kosten in Höhe von **5.152.113,43 Euro (netto)** vor. Darin enthalten sind auch Kostenplanungen in Höhe von 30.000 Euro (netto) für unvorhersehbare Sonderreinigungen.

3.

Nach dem hier vorliegenden Gutachten der WIBERA vom 29. Dezember 2011 bleibt festzuhalten, dass die von der HWS GmbH laut Kalkulation ausgewiesenen Selbstkosten für den öffentlichen Auftrag der Gebäudereinigung durch die Stadt Halle (Saale) nicht zu beanstanden sind und den preisrechtlichen Vorschriften entsprechen. Im Wirtschaftsjahr 2012 ist folgende Besonderheit zu beachten: Zum Zeitpunkt der Erstellung der zu prüfenden Selbstkostenkalkulation lag ein unternehmerisch aktualisierter Wirtschaftsplan noch nicht vor. Wesentliche Grundlage der Selbstkostenkalkulation 2012 in der Sparte der Gebäudereinigung (mit nachvollziehbaren Steigerungsraten für die zentralen Ansätze, um die erwarteten Entwicklungen abzubilden) war daher der HWS-Wirtschaftsplan 2011 (Stand 31.08.2010), der einen mittelfristigen Wirtschaftsplan auch für das Jahr 2012 enthält.

Bei der Untersuchung der gebäudereinigungsspezifischen Kosten und Leistungen der HWS GmbH im Zeitvergleich der Jahre 2008 bis 2012 wurde anhand der erbrachten Leistungen und der daraus resultierenden Kosten durch einen kennzahlgestützten innerbetrieblichen Zeitvergleich festgestellt, dass die wirtschaftliche Betriebsführung im Sinne der Preisbildungen und -abrechnungen den jeweiligen Erfordernissen angemessen war. Die Entwicklung der Jahresreinigungsflächen in den Objektarten „Schulgebäude“ und „Kindergärten“ ist wegen des hohen Anteils von mehr als 70 % am Gesamtanteil von entscheidender Bedeutung für die HWS und eine rückläufige Entwicklung dort wird von der HWS als nachhaltig angesehen. Im Zeitvergleich haben sich die Leistungen der HWS GmbH in der Unterhaltsreinigung (laufende Sauberhaltung und Substanzerhaltung von Räumen, Flächen und Einrichtungen während des Betriebes) gemessen an der Jahresreinigungsfläche um -10,9 % verringert. Maßgeblich dabei war die Aufgabe von Schulobjekten aufgrund der Beschlüsse zur Schulentwicklungskonzeption und der Übergabe einiger Schulobjekte in PPP-Trägerschaft.

Dem gegenüber steht eine geringe Steigerung der Einsatzzeiten in der Sparte „Grundreinigungen“. Dieses ist auf eine notwendig gewordene Änderung der

Reinigungsmethode bei den Grundreinigungen zurück zu führen. Wegen oftmals stark veralteter Bodenbeläge in Klassenräumen hat eine dort angedachte Neuversiegelung dieser Böden wenig Erfolgsaussichten. Daher wurde die Grundreinigung teilweise auf die Flure verlagert. Diese müssen jedoch wegen der größeren Abnutzung mehrmals im Jahr wiederholt werden, was die prozentual größere Steigerung der Jahresreinigungsfläche beinhaltet, nicht jedoch (wegen der weniger intensiven und schneller durchführbaren Versiegelung der Flure) eine prozentual gleiche Steigerung der Einsatzzeiten.

Aus den vorgenannten Gründen und durch die Übernahme der kostenintensiven Reinigung der Objekte der TOO GmbH ab dem Jahr 2011 sind die spezifischen Durchschnittskosten der Unterhaltsreinigung im Zeitvergleich von ca. 0,073 Euro je m<sup>2</sup> auf 0,079 Euro je m<sup>2</sup> gestiegen. Hingegen konnten die Kostenkennzahlen im Bereich der Grundreinigungen wiederum verbessert werden und liegen (wie schon im Jahr 2011) auch im Jahr 2012 unter 1,700 Euro je m<sup>2</sup>. Insgesamt wird damit ersichtlich, dass durch die Verbesserungen in der Sparte „Grundreinigung“ die notwendige Fixierung auf eine nachhaltige Werterhaltung der Böden und Flächen an Bedeutung gewinnen wird.

In diesem Sinne wurde dem damaligen Anliegen im Jahr 2001 mit der Übergabe der Ausführung der Gebäudereinigung (gekoppelt mit der Übergabe des städtischen Reinigungspersonales) an die damalige Stadtwirtschaft GmbH Halle und den daran geknüpften Erwartungen einer wirtschaftlichen Verbesserung Rechnung getragen.