



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	09.05.2023		
Geschäftszeichen	GM-HI		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 18.07.2023	TOP
Behandlung	öffentlich	GD 187/23	

Betreff: Reinigungsdienstleistungen in städtischen Gebäuden einschließlich Betriebsführung der städtischen Reinigungskräfte
- Zustimmung zur Ausschreibung ab 01.04.2024 -

Anlagen: -

Antrag:

1. Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.
2. Der öffentlichen Ausschreibung der Reinigungsdienstleistungen in städtischen Gebäuden auf der Grundlage der Ziffer 2 einschl. Betriebsführung der städtischen Reinigungskräfte ab 01.04.2024, befristet bis 31.03.2027 (mit Verlängerungsoption auf weitere 2 Jahre) zuzustimmen.

Milica Jeremic

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BS, C 3, ZSD/D-B, ZSD/HF	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

1. Allgemeines

Die Hauptabteilung Zentrales Gebäudemanagement hat im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 11.12.2018; GD 476/18 über das Verfahren der europaweiten Ausschreibung anlässlich der Vergabe der Reinigungsdienstleistungen berichtet. In dieser Sitzung wurde auch die Vergabe an die Firmen der 7 Lose (Fa. Geiger-FM Reinigung Süd GmbH, Fa. Piepenbrock Dienstleistungen GmbH & Co. KG, Fa. Barz GmbH) beschlossen.

Im Rahmen der Ausschreibung/Vergabe wurde die Gesamtleistung in 7 Lose (statt bisher 6 Lose) aufgeteilt, wobei ein Anbieter nur 1 Los erhalten konnte.

2. Vertragsverhältnisse mit den Firmen, Kündigung des Vertrags mit Fa. Piepenbrock

Der Vertrag mit den o.a. Firmen wurde zunächst auf die Dauer von 3 Jahren, somit vom 01.04.2019 - 31.03.2022 befristet. Der Vertrag mit der Fa. Piepenbrock Dienstleistungen GmbH & Co. KG wurde, aufgrund andauernder Schlechtleistung während der Probezeit zum 31.08.2019 gekündigt.

Die Firmen Barz GmbH und Geiger-FM Reinigung Süd GmbH hatten sich bereit erklärt, auf der Basis ihrer Angebote der Ausschreibung in 2018, die beiden Lose der Fa. Piepenbrock Dienstleistungen GmbH & Co. KG übergangsweise ab 01.09.2019 bis zum 31.03.2020 zu übernehmen (vgl. Eilentscheidung des OB am 07.08.2019; Offenlegung im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 01.10.2019, GD 294/19).

Anschließend mussten die Reinigungsdienstleistungen ab 01.04.2020 neu ausgeschrieben werden. Die Bekanntmachung über das offene Verfahren für die Reinigungsdienstleistungen wurde am 24.09.2019 im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften veröffentlicht. Die Angebotsfrist endete am 05.11.2019.

Nach Prüfung und Wertung der Angebote wurde Los 1 an die Fa. Geiger FM Reinigung Süd GmbH vergeben. Los 2 wurde an die Fa. Barz GmbH vergeben (vgl. Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 10.12.2019, GD 478/19).

Die Verträge mit den beiden Firmen wurden zunächst auf 2 Jahre (01.04.2020 - 31.03.2022) befristet. Die Verträge mit den Firmen Geiger FM Reinigung Süd GmbH und Barz GmbH haben sich stillschweigend um weitere 2 Jahre (bis 31.03.2024) verlängert, da es zu keiner Kündigung der Verträge gekommen ist.

Eine nochmalige Verlängerung ist ausgeschlossen. Dies entspricht auch der Empfehlung der KGST und der städtischen Praxis, Vertragsverhältnisse im Reinigungsgewerbe max. auf

die Dauer von 5 Jahren zu befristen. Danach sind die Vertragsverhältnisse nach den Wertgrenzen erneut öffentlich (europaweit) auszuschreiben.

3. Zusammenarbeit mit den beteiligten Firmen Barz und Geiger seit 01.04.2019 bis heute

3.1. Laufende Unterhaltsreinigung

Bei der laufenden Unterhaltsreinigung kann insofern Bilanz gezogen werden, als in der Vielzahl der städtischen Liegenschaften, insbesondere in den Schulgebäuden, die Reinigung im Wesentlichen reibungslos und ohne größere Probleme unter Einhaltung der gültigen Reinigungsordnung durchgeführt wird.

3.2. Grundreinigung / Hauptreinigung

Durch die Entzerrung der Grundreinigung / Hauptreinigung der Schulen, d.h. Reinigungen erfolgten sowohl in den Faschings-, Oster-, Pfingst-, Sommer-, Herbst- und Weihnachtsferien waren die Ergebnisse der Reinigungen gut bis sehr gut. Die Entzerrung ist für die Reinigungsfirmen besser, da es bei den Personaleinsatzplanungen zu keinen Engpässen gekommen ist.

3.3. Laufende Kontrollen der Reinigungsleistungen

Die Objektleitungen und Qualitätsmanager der Firmen Barz und Geiger-FM kontrollieren regelmäßig die Reinigungsleistungen ihrer Reinigungskräfte. Neben den Eigenkontrollen durch die Firmen, werden von den Mitarbeitern des Sachgebiet Hausservice des Zentralen Gebäudemanagement ebenfalls in regelmäßigen Abständen unangemeldete Kontrollen durchgeführt. Die bei diesen Kontrollen festgestellten Mängel werden umgehend zur Beseitigung an die Firmen weitergeleitet.

Das Zentrale Gebäudemanagement, Sachgebiet Hausservice, beauftragt zudem den Sachverständigen für Gebäudereinigung, Herrn Ulrich Parusel, um so eine neutrale Meinung über die Reinigungsleistungen der Firmen Barz und Geiger-FM zu erhalten.

3.4. Betriebsführung der städtischen Reinigungskräfte

Unter Betriebsführung der städtischen Reinigungskräfte wird die Planung und Organisation des Arbeitseinsatzes der in den Objekten eingesetzten Reinigungskräfte verstanden.

Dazu gehören folgende Aufgaben:

- Einweisung der städtischen Reinigungskräfte und Schulungen (1x jährlich)
- Überwachung der Reinigungspflicht dieser Mitarbeiter
- Erstellung Dienst- und Urlaubspläne
- Erfassung der monatlichen Stundenleistungen
- Erstellung und Führung der Krankheitsstatistik
- Stellung von Vertretungskräften für städtischen Mitarbeiter bei Krankheit
- Führung von Raumbüchern
- Kein (personalrechtliches) Weisungs- und Direktionsrecht.

Die Betriebsführung wird seit 2007 mit gutem Erfolg durch externe Reinigungsunternehmen der Lose 1 - 7 durchgeführt und hat sich bewährt.

Die Verwaltung schlägt daher vor, daran festzuhalten und auch diese Leistung wieder mit der Ausschreibung aufzunehmen.

4. Struktureller Konsolidierungsprozess 2021 - 2023

Zusammen mit der Haushaltssatzung 2022 wurde das Konzept zum strukturellen Konsolidierungsprozess 2021 - 2023 vom Gemeinderat am 15.12.2021 mit GD 915/21 verabschiedet. Im Rahmen der Konsolidierungsvorgabe von 5,0 Mio. € sind vom Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt insgesamt 1,749 Mio. € zur Konsolidierung beizutragen.

Davon entfällt ein Anteil von 500.000,-€ auf die Reduzierung des Reinigungsrhythmus in den Klassenräumen der Ulmer Schulen (künftig sollen Klassenräume nur noch 1x pro Woche gereinigt werden) sowie ein Anteil von 100.000,-€ auf die Reduzierung der Fensterreinigung in den städtischen Liegenschaften (künftig sollen die Fensterflächen nur noch alle 2 Jahre gereinigt werden).

Die Verwaltung schlägt, ohne die Konsolidierungsbeschlüsse in Frage zu stellen vor, auf die Umsetzung im Bereich Reinigung der Ulmer Schulen (Reduzierung Reinigungsrhythmus in Klassenräumen) zu verzichten bzw. nicht in die ausstehende Ausschreibung aufzunehmen.

Dies geschieht insbesondere vor dem Hintergrund des Rechtsanspruchs auf Ganztagsbetreuung an den Grundschulen zum 01.08.2026 und der Tatsache, dass die 21.000 Schüler*innen in Ulm zunehmend mehrere Wochentage schulorganisatorisch bedingt an den Schulen verbringen. Darüber hinaus werden aktuell rd. 300 Kinder in der Inklusion an verschiedenen Standorten beschult.

Der Ganztagsbetrieb und die gewollten außerschulischen Nutzungen der Schulgebäude in den Abendstunden durch zivilgesellschaftliche Gruppierungen, wie vh Ulm, Familienbildungsstätte etc. führen aktuell zu einer nahezu "Vollauslastung" der Schulgebäude und den damit einhergehenden ansteigenden Reinigungsaufwand/-bedarf. Eine Reduzierung der Reinigung ist daraus aktuell nicht bzw. nur schwer umsetzbar.

Die Konsolidierung im Bereich der Fensterreinigung an allen städtischen Liegenschaften soll aber wie geplant und beschlossen, ab 2024 umgesetzt werden.

Für den Verzicht auf die Reduzierung der Reinigung an den Ulmer Schulen sind Ersatzdeckungsvorschläge zur Konsolidierung in Höhe von 500.000 € erforderlich. Der Fachbereich StBU schlägt vor, hierfür die Mehreinnahmen bei den Parkgebühren sowie die Einsparungen im Bereich Energie heranzuziehen. Ausreichende Mehreinnahmen bzw. Einsparungen stehen hierfür zur Verfügung, da in den letzten beiden Jahren im Rahmen der Parkraumbewirtschaftung (nicht Bewohnerparkgebühren) eine Erhöhung der Einnahmen in einer Größenordnung von jährlich rund 270.000 € erreicht werden konnte. Darüber hinaus konnte der Ansatz der Energiekosten durch energieeinsparenden Maßnahmen (Reduzierung der Raumtemperaturen auf 19° C in den städtischen Liegenschaften, Umstellung auf LED, Einbau von Bewegungsmeldern in Fluren und Nebenräumen, Einsatz von Smarthome) um 500.000 € reduziert werden. Weitere Maßnahmen sind in den kommenden Jahren geplant (Dachsanierungen, PV-Anlagen, Fortsetzung des Austauschs von Leuchtmittel, Fernzugriff auf Liegenschaften, Umstellung auf Fernwärme).

5. Weitere Schritte

5.1. Ausschreibung

Nach den bestehenden Vertragsverhältnissen mit den beteiligten Firmen, sind die Leistungen erneut öffentlich (europaweit) auszuschreiben.

5.2. Grundlagen der Ausschreibung

Die Ausschreibung soll, auf Vorgaben und Festlegungen der städtischen Reinigungsordnung erfolgen.

Die Ausschreibung soll erneut auf 7 Lose aufgeteilt werden, wobei jeder Bewerber max. 2 Lose erhalten kann. Die Grundreinigungen sollen wieder auf verschiedene Ferienzeiträume verteilt werden.

5.3. Zeitpunkt der Ausschreibung und Vergabe

Die Verwaltung wird die Ausschreibung unter Beteiligung der Zentralen Vergabestelle der Stadt (angesiedelt bei ZSD/D-B) in den Sommermonaten 2023 / Herbst 2023 durchführen.

Die Vergabeentscheidung soll im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 12.12.2023 in nichtöffentlicher Sitzung erfolgen.