

Sachbearbeitung GM - Zentrales Gebäudemanagement
Datum 16.06.2016
Geschäftszeichen GM-wt-ne
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 12.07.2016 TOP
Behandlung öffentlich GD 298/16

Betreff: Reinigungsdienstleistungen in städtischen Gebäuden einschl. Betriebsführung der städtischen Reinigungskräfte
- Verlängerung der Vertragsverhältnisse mit den Unternehmen der Lose 1-6 um weitere 2 Jahre bis März 2019 -

Anlagen: ---

Antrag:

1. Den Sachstandsbericht der Verwaltung zur Kenntnis zu nehmen.
2. Die Verwaltung zu beauftragen, gegenüber den Firmen
 - Lattemann & Geiger Gebäudeservice Baden-Württemberg GmbH Ulm (Los 1+ 2; sowie für Los 3, Gebäude/Liegenschaft Kepler-/Humboldt-Gymnasium,
 - K&S Raumpflegeservice GmbH Schweinfurt (Los 3 + 4) und
 - epex group Ulm GmbH (Los 5 + 6)

die Vertragsverhältnisse um weitere 2 Jahre zu den bisherigen Bedingungen, somit bis zum 31.03.2019 zu verlängern.

Michnick

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, C 3, OB

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja, siehe Ziffer 6
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

1. Allgemeines

Die Verwaltung hat im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 10.12.2013, GD 432/13 über die Ausschreibung der Reinigungsdienstleistungen in städtischen Gebäuden einschließlich Betriebsführung der städtischen Reinigungskräfte ab 01.04.2014 berichtet.

In dieser Sitzung wurde auch über die Vergabe der Reinigungslose an die Fa. Lattemann & Geiger Gebäudeservice Baden-Württemberg GmbH Ulm (Los 1 + 2), Fa. K&S Raumpflegeservice GmbH Schweinfurt (Los 3 + 4) sowie an die Fa. epex group Ulm GmbH (Los 5 + 6) aufgrund der vorliegenden Ausschreibungsergebnisse entschieden.

2. Vertragsverhältnisse

Die Vertragsverhältnisse wurden zunächst auf die Dauer von 3 Jahren, vom 01.04.2014 - 31.03.2017 befristet. Die Verträge verlängern sich stillschweigend um weitere 2 Jahre, wenn diese nicht 6 Monate vor Ablauf des 31.03.2017 gekündigt werden. Eine nochmalige Verlängerung ist ausgeschlossen.

3. Zusammenarbeit mit den Reinigungsfirmen und Loseinteilung

Die Zusammenarbeit mit den Reinigungsdienstleistern hat sich seit Vertragsbeginn am 01.04.2014 bewährt, d.h. sowohl die **laufenden** Unterhaltsreinigungen als auch die **jährlichen** Grundreinigungen erfolgen im Wesentlichen reibungslos und ohne größere Probleme. Die Reinigungen erfolgen unter Einhaltung der gültigen Reinigungsordnung.

Die erstmalige Aufteilung der Reinigungsdienstleistungen in Lose hat sich bewährt. Die einzelnen Dienstleister haben dadurch eine begrenzte Anzahl von Objekten und dadurch bedingt auch eine geringere Anzahl städtischer Reinigungskräfte, im Rahmen der Betriebsführung, zu betreuen. Der organisatorische Aufwand (z.B. Reinigungskontrollen, Vertretungsrekrutierungen etc.) für die vertraglichen Leistungen ist deshalb für die Dienstleister besser zu bewältigen.

4. Vergleich mit anderen Städten

Aufgrund des nachfolgenden Vergleichs zeigt sich, dass die aktuellen Reinigungskosten der Stadt im Vergleich zu anderen Städten aufgrund der bisherigen Ausschreibungsergebnisse weit unterhalb des Durchschnitts (Ausnahme: Glasreinigung) liegen (Basis: Vergleichsring der KGST aus 2014; Datenbasis: 113 Kommunen):

Allgemein

	Einheit	KGSt - Median	Ulm
Reinigungskosten UHR* ¹ Eigenreinigung pro qm/JRF* ²	Cent	12,58	8,3
Reinigungskosten UHR Fremdreinigung pro qm/JRF	Cent	11,04	6,6
Reinigungskosten Glas pro qm/JRF	Cent	59,53	

Verwaltungsgebäude

	Einheit	KGSt - Median	Ulm
Reinigungskosten UHR Eigenreinigung pro qm/JRF	Cent	12,27	9,00
Reinigungskosten UHR Fremdreinigung pro qm/JRF	Cent	6,74	2,00
Reinigungskosten Glas pro qm/JRF	Cent	37,52	87,10

Schulen mit Sporthallen

	Einheit	KGSt - Median	Ulm
Reinigungskosten UHR Eigenreinigung pro qm/JRF	Cent	12,27	10,00
Reinigungskosten UHR Fremdreinigung pro qm/JRF	Cent	9,69	8,00
Reinigungskosten Glas pro qm/JRF	Cent	54,74	70,00

Schulen ohne Sporthallen

	Einheit	KGSt - Median	Ulm
Reinigungskosten UHR Eigenreinigung pro qm/JRF	Cent	15,2	11,00
Reinigungskosten UHR Fremdreinigung pro qm/JRF	Cent	9,72	8,00
Reinigungskosten Glas pro qm/JRF	Cent	37,5	39,60

Kindertagesstätten

	Einheit	KGSt - Median	Ulm
Reinigungskosten UHR Eigenreinigung pro qm/JRF	Cent	8,52	2,00
Reinigungskosten UHR Fremdreinigung pro qm/JRF	Cent	3,43	5,00
Reinigungskosten Glas pro qm/JRF	Cent	34,51	

Abkürzungen:

*¹ Unterhaltsreinigung (UHR) laufende Reinigung der Liegenschaft/Woche

*² Jahresreinigungsfläche (JRF)

5. Weiteres Vorgehen

Aktuell ist nunmehr zu entscheiden, ob die Verträge mit den bestehenden Dienstleistern um weitere 2 Jahre verlängert werden sollen.

Im Falle einer Nichtverlängerung müssten die Reinigungsleistungen erneut unverzüglich europaweit ausgeschrieben werden, damit die Vergabe an die (neuen) Dienstleister bis Ende des Jahres erfolgen kann. Die Verwaltung geht davon aus, dass eine erneute (europaweite) Ausschreibung und damit eine Nichtverlängerung der bestehenden Vertragsverhältnisse aktuell nicht dazu führen würde, dass niedrigere Preise für die Reinigung erreicht werden können. Für die Liegenschaften der Stadt Ulm fallen z.Zt. jährliche Sachkosten für die externen Reinigungsunternehmen von rd. 3,9 Mio € an. Eine Reduzierung dieser Kosten könnte nur über eine Änderung der Reinigungsordnung und der Reduzierung von Standards (z.B. Reinigung von

Schulräumen künftig nur noch 1x statt bisher 2x wöchentlich usw.) erreicht werden. Die Verwaltung schlägt daher vor, den Vertrag mit den Dienstleistern für eine weitere Laufzeit ab 01.04.2017 bis 31.03.2019 auf der Basis der aktuellen Reinigungsordnung zu den bisherigen Bedingungen zu verlängern (bzw. nicht zu kündigen). Desweiteren wird vorgeschlagen, dass der Reinigungsvertrag für das Gebäude/die Liegenschaft Kepler-/Humboldt-Gymnasium im Los 3, mit der Fa. Lattemann & Geiger Gebäudeservice Baden-Württemberg GmbH Ulm ebenfalls um weitere 2 Jahre ab dem 01.04.2017 verlängert wird.

Nach Rücksprache mit den aktuellen Dienstleistern haben diese der Stadt Interesse an einer Vertragsverlängerung signalisiert.