



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	20.06.2018		
Geschäftszeichen	GM-hi-ha		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 17.07.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 275/18

Betreff: Reinigungsdienstleistungen in städtischen Gebäuden einschl. Betriebsführung der städtischen Reinigungskräfte
- Zustimmung zur Ausschreibung ab 01.04.2019 -

Anlagen: ---

Antrag:

1. Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.
2. Der öffentlichen Ausschreibung der Reinigungsdienstleistungen in städtischen Gebäuden einschl. Betriebsführung der städtischen Reinigungskräfte ab 01.04.2019, befristet bis 31.03.2022 (mit Verlängerungsoption auf weitere 2 Jahre) zuzustimmen.

i..V. Hitzler

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 2, BS, C 3, ZSD/D-B	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

2. Allgemeines

Die Verwaltung hat im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 10.12.2013, GD 432/13 über das Verfahren der europaweiten Ausschreibung anlässlich der Vergabe der Reinigungsdienstleistungen berichtet. In dieser Sitzung wurde auch die Vergabe an die Firmen der 6 Lose (Fa. Lattemann & Geiger, K & S Raumpfleageservice, epex group Ulm) beschlossen.

Im Rahmen der Ausschreibung/Vergabe wurde die Gesamtleistung erstmals in 6 Lose (statt bisher 1 Los) aufgeteilt, wobei ein Anbieter max. 2 Lose erhalten konnte.

3. Vertragsverhältnisse mit den Firmen

3.1. Vertragsverhältnis

Der Vertrag mit den o. a. Firmen wurde zunächst auf die Dauer von 3 Jahren, somit vom 01.04.2014 - 31.03.2017 befristet und durch Beschluss des FaBA vom 12.07.2016 (GD 298/16) bis zum Ablauf des 31.03.2019 verlängert.

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.

3.2. Zusammenarbeit mit den beteiligten Firmen seit 01.04.2014 bis heute

3.2.1. Laufende Unterhaltsreinigung

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

Auch der beauftragte Gutachter der Stadt stellt der Qualität der Reinigung insgesamt ein positives Zeugnis aus (vgl. Ziffer 3.2.3).

3.2.2. Grundreinigung / Hauptreinigung

Die Grundreinigung / Hauptreinigung der Schulen wird schwerpunktmäßig in den Sommerferien durchgeführt. Durch die Vielzahl der Objekte (80 Objekte, davon rd. 60 Schulen) und des begrenzten Zeitraums, der teilweise durch Baumaßnahmen in den Objekten und auch Urlaubszeit beim Reinigungspersonal weiter eingeschränkt wird, ist hier eine gute Vorbereitung und Terminabsprache mit allen Beteiligten erforderlich (Schule, Hausmeister, Zentrales Gebäudemanagement). Auch das eingesetzte Reinigungspersonal trägt wesentlich zum Erfolg bei.

In Absprache mit der Abteilung Bildung und Sport und den Geschäftsführenden Schulleitungen werden die Grundreinigungen in 2018 erstmalig nicht nur in den Sommerferien durchgeführt, sondern auf weitere Ferien verteilt (Osterferien, Pfingstferien, Herbstferien). Dies soll wesentlich zur "Entzerrung" beitragen und erreichen, dass schwerpunktmäßig auch Reinigungskräfte eingesetzt werden können, die auch in den übrigen Zeiten an den Objekten putzen, also das Objekt kennen.

Die ersten Erfahrungen nach den in 2018 durchgeführten Grundreinigungen in den Oster- und Pfingstferien sind positiv. Auch die im Rahmen der Ausschreibung durchgeführte Aufteilung auf 6 Lose (wobei ein Anbieter max. 2 Lose erhalten kann) hat wesentlich zum Erfolg beigetragen.

3.2.3. Betriebsführung der städtischen Reinigungskräfte

Unter Betriebsführung der städtischen Reinigungskräfte wird die Planung und Organisation des Arbeitseinsatzes der in den Objekten eingesetzten städtischen 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 städtische Mitarbeiter bei Krankheit
- Führung von Raumbüchern
- Kein (personalrechtliches) Weisungs- und Direktionsrecht.

Die Betriebsführung wird seit 2007 mit gutem Erfolg durch externe Reinigungsunternehmen der Lose 1-6 durchgeführt und hat sich bewährt.

Die Verwaltung schlägt daher vor, daran festzuhalten und auch diese Leistungen wieder mit in die Ausschreibung aufzunehmen.

3.2.4. Beurteilung von Außen

Die Verwaltung führt regelmäßig Begehungen mit Herrn Ulrich Parusel, einem unabhängigen Sachverständigen für Gebäudereinigung in zahlreichen Liegenschaften durch. Insgesamt hat Herr Parusel den beteiligten Firmen anlässlich der durchgeführten Reinigungen (Unterhalts- und Grundreinigung) in den begangenen Liegenschaften ein gutes bis befriedigendes Zeugnis ausgestellt.

4. Weitere Schritte

4.1. Ausschreibung

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

4.2. Grundlagen der Ausschreibung

Die Ausschreibung soll wie bisher, auf Vorgaben und Festlegungen der städtischen Reinigungsordnung erfolgen. Gegenüber der bisherigen Ausschreibung ist geplant, dass die Reinigungsleistung erneut auf 6 Lose aufgeteilt werden soll, wobei jeder Bewerber nur noch max. 1 Los erhalten kann. Dadurch soll eine weitere "Entzerrung" der Grundreinigung erreicht werden. Die Grundreinigungen sollen dann wie erstmals in 2018, auf verschiedene Ferienzeiträume verteilt werden.

4.3. 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 2018 / Herbst 2018 durchführen.

Die Vergabeentscheidung soll im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 11.12.2018 in nichtöffentlicher Sitzung erfolgen.