



Sachbearbeitung GM - Zentrales Gebäudemanagement  
 Datum 11.01.2024  
 Geschäftszeichen GM-WT  
 Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 06.02.2024 TOP

Behandlung öffentlich GD 037/24

---

Betreff: Reinigungsdienstleistungen in städtischen Gebäuden einschließlich Betriebsführung der städtischen Reinigungskräfte ab 01.04.2024 - Kenntnisnahme der Vergabe nach Losen -

Anlagen: Übersicht der Objekte (Anlage 1)

**Antrag:**

1. Von der im Rahmen der Zuständigkeit der Verwaltung erfolgten Vergabe der Reinigungsdienstleistungen in städtischen Gebäuden Kenntnis zu nehmen.
2. Der Lose 1 und 2 einschließlich Betriebsführung der städtischen Reinigungskräfte an die Firma Geiger FM Reinigung Süd GmbH, Ulm zum Angebotspreis von 1.020.598,74 € pro Jahr.
3. Der Lose 3 und 6 einschließlich Betriebsführung der städtischen Reinigungskräfte an die Firma gepe Gebäudedienste PETERHOFF GmbH, Düren zum Angebotspreis von 934.124,01 € pro Jahr.
4. Der Lose 4 und 7 einschließlich Betriebsführung der städtischen Reinigungskräfte an die Firma Barz GmbH, Ulm zum Angebotspreis von 1.128.455,29 € pro Jahr.
5. Des Loses 5 einschließlich Betriebsführung der städtischen Reinigungskräfte an die Firma Gies Dienstleistungen GmbH, Niederlassung Südhessen zum Angebotspreis von 340.667,42 € pro Jahr.

Milica Jeremic

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BS, C 3, RPA, ZSD/D-B, ZSD/HF

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:

Eingang OB/G \_\_\_\_\_

Versand an GR \_\_\_\_\_

Niederschrift § \_\_\_\_\_

Anlage Nr. \_\_\_\_\_

## Sachdarstellung:

### 1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

---

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| Finanzielle Auswirkungen:         | Ja (s. Ziffer 2.8) |
| Auswirkungen auf den Stellenplan: | Nein               |

---

### 2. Sachdarstellung

#### 2.1 Allgemeines

Mit Beschluss des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 11.12.2018; GD 476/18 und 10.12.2019, GD 478/19 wurden die Firma Barz GmbH Ulm und Firma Geiger-FM Reinigung Süd GmbH Ulm, mit der Durchführung der Reinigungsdienstleistungen einschließlich Betriebsführung der städt. Reinigungskräfte bis zum 31.03.2024 beauftragt. Die Laufzeit ist aktuell bis 31.03.2024 befristet. Entsprechend der städtischen Praxis waren die Reinigungsdienstleistungen daher erneut öffentlich europaweit auszuschreiben, vgl. Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 18.07.2023; GD 187/23-

#### 2.2 Ausschreibung

Die Bekanntmachung über das offene Verfahren für die Reinigungsleistungen wurde am 12.10.2023 im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften veröffentlicht. Die Zentrale Vergabestelle Liefer- und Dienstleistungen (ZSD/D-B) war während der Ausschreibungsphase federführend. Die Angebotsfrist endete am 15.11.2023 um 10:00 Uhr.

#### 2.3 Angebote

Insgesamt wurden bis zur Angebotsfrist 11 Angebote abgegeben. Die Öffnung der Angebote fand am 15.11.2023 statt. Die Angebote wurden hinsichtlich ihrer Preisgestaltung, Eignung und Konzepte für Qualitätssicherung sowie Betriebsführung geprüft. Insgesamt konnten maximal 1.650 Punkte erreicht werden. Für den Preis, das Qualitätssicherungskonzept konnten jeweils 500 Punkte erreicht werden, für die Betriebsführung 450 Punkten und die Bewertung der angegebenen Richtwerte 200 Punkte.

Für die Vergabe der einzelnen Lose wurde eine Zuschlagslimitierung festgelegt.  
(Auszug aus dem Leitfaden der Vergabeunterlagen)

Grundsatz: Ein Bieter kann nur für max. zwei Lose einen Zuschlag erhalten (Zuschlagslimitierung). Sollte ein Bieter in mehr als zwei Losen das wirtschaftlichste Angebot abgegeben haben, werden die Lose, für die der Bieter den Zuschlag erhalten würde wie folgt ermittelt:

Die Wertung wird losweise entsprechend der Reihenfolge der Nummerierung der Lose durchgeführt. Hat ein Bieter bereits in zwei Losen das wirtschaftlichste Angebot abgegeben und stellt in einem weiteren Los das wirtschaftlichste Angebot dar, wird dieses Angebot für das betreffende Los gestrichen und das zweitwirtschaftlichste bzw. nächstwirtschaftlichste Angebot erhält den Zuschlag.

Diese Verfahrensweise erstreckt sich über alle Lose hinweg.

Ausnahmeregelung:

Sollte für ein Los nur ein wertbares Angebot vorliegen, kann dieses Angebot bezuschlagt werden, auch wenn die maximale Anzahl von zwei Losen pro Bieter bereits erreicht wird. Diese Ausnahmeregelung wird pro Bieter max. zweimal eingesetzt.

Somit kann es ggf. passieren, dass ein Bieter entgegen der Aussage, dass ein Bieter nur für max. zwei Lose einen Zuschlag erhalten kann, für max. 4 Lose einen Zuschlag erhalten kann.

Ist die max. Anzahl von 4 Losen pro Bieter im Ausnahmefall erreicht, können keine weiteren Lose vergeben werden. Sodann werden die Lose aufgehoben und im Rahmen einer Neuausschreibung vergeben.

Diese Formulierung wurde aufgenommen um zu verhindern, dass Lose aufgehoben und erneut ausgeschrieben werden müssen, falls zwar Angebot vorliegen, diese aber aufgrund der Zuschlagslimitierung von zwei Losen bereits die maximale Anzahl erreicht haben.

2.4 Prüfung der Angebote

Im Rahmen der Prüfung und Wertung mussten 5 Bieter aufgrund der fehlenden Eignung ausgeschlossen werden. Bei einem Bieter stellte sich im Rahmen der Überprüfung der Referenzen heraus, dass er falsche Angaben gemacht hatte und daher ebenfalls ausgeschlossen werden musste.

Ein weiterer Bieter musste bei der Bewertung des Betriebsführungskonzepts noch ausgeschlossen werden, da bei einzelnen Unterkriterien nur eine mangelhafte Bewertung erreicht wurde.

Somit blieben nach der Prüfung und Wertung sowie der Bewertung der Konzepte noch 4 zuschlagsfähige Angebote.

2.5 Ergebnis der Prüfung der Angebote

Das Ausschreibungsergebnis ergibt nach der Wertung der einzelnen Lose folgende Rangfolge:

**Los 1: Söflingen / Jungingen/Lehr/Eselsberg**

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>1. Geiger FM Reinigung Süd GmbH</b> | <b>1.327 Punkte</b> |
| 2. Barz GmbH                           | 1.192 Punkte        |
| 3. Gies Dienstleistungen GmbH          | 1.063 Punkte        |

**Los 2: Stadtmitte**

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>1. Geiger FM Reinigung Süd GmbH</b> | <b>1.265 Punkte</b> |
| 2. Barz GmbH                           | 1.090 Punkte        |
| 3. gepe Gebäudedienste PETERHOFF GmbH  | 1.078 Punkte        |
| 4. Gies Dienstleistungen GmbH          | 1.072 Punkte        |

**Los 3: Stadtmitte - Weststadt**

|  |                     |
|--|---------------------|
| 1. Geiger FM Reinigung Süd GmbH              | 1.223 Punkte        |
| <b>2. gepe Gebäudedienste PETERHOFF GmbH</b> | <b>1.068 Punkte</b> |
| 3. Barz GmbH                                 | 1.064 Punkte        |
| 4. Gies Dienstleistungen GmbH                | 1.054 Punkte        |

#### **Los 4: Böfingen - Ulm Nord - Ost**

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| 1. Geiger FM Reinigung Süd GmbH | 1.219 Punkte        |
| <b>2. Barz GmbH</b>             | <b>1.100 Punkte</b> |
| 2. Gies Dienstleistungen GmbH   | 1.069 Punkte        |

#### **Los 5: Wiblingen - Eggingen - Einsingen**

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| 1. Geiger FM Reinigung Süd GmbH      | 1.195 Punkte        |
| <b>2. Gies Dienstleistungen GmbH</b> | <b>1.051 Punkte</b> |
| 3. Barz GmbH                         | 1.039 Punkte        |

#### **Los 6: Berufliche Schulen Kuhberg**

|  |                     |
|--|---------------------|
| 1. Geiger FM Reinigung Süd GmbH              | 1.210 Punkte        |
| <b>2. gepe Gebäudedienste PETERHOFF GmbH</b> | <b>1.067 Punkte</b> |
| 3. Barz GmbH                                 | 1.053 Punkte        |
| 4. Gies Dienstleistungen GmbH                | 1.027 Punkte        |

#### **Los 7: Söflingen / Jungingen/Lehr/Eselsberg**

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| 1. Geiger FM Reinigung Süd GmbH | 1.194 Punkte        |
| <b>2. Barz GmbH</b>             | <b>1.082 Punkte</b> |
| 3. Gies Dienstleistungen GmbH   | 1.055 Punkte        |

#### 2.6 Vergabe

Gem. der Hauptsatzung der Stadt Ulm ist die Verwaltung für die Vergabe von Lieferungen und Leistungen sowie für den Abschluss von Werkverträgen zuständig. Der Gemeinderat wird im Rahmen der Kenntnisnahme über die erfolgten Vergaben informiert.

Entsprechend der Zuständigkeit der Verwaltung wurden daher folgende Lose an nachfolgende Firmen vergeben:

a. die Lose 1 und 2 an die **Firma Geiger FM Reinigung Süd GmbH**. Der Angebotspreis für die beiden Lose beträgt 1.020.598,74 € / Jahr.

b. die Lose 3 und 6 an die **Firma gepe Gebäudedienste PETERHOFF GmbH**. Der Angebotspreis für beiden Lose beträgt 934.124,01 € / Jahr.

c. das Los 4 und 7 an die **Firma Barz GmbH**. Der Angebotspreis für beide Lose beträgt 1.128.455,29 € / Jahr.

d. das Los 5 an die **Firma Gies Dienstleistungen GmbH**. Der Angebotspreis beträgt 340.667,42 € / Jahr.

## 2.7 Laufzeit Verträge/Kündigungsrechte

Die Verträge sollen zunächst eine Laufzeit von drei Jahren (01.04.2024 - 31.03.2027) haben. Die Verträge verlängern sich stillschweigend um weitere 2 Jahre, wenn sie nicht sechs Monate vor Ablauf des 31.03.2027 gekündigt werden. Eine nochmalige Verlängerung ist ausgeschlossen, d.h. das Vertragsverhältnis endet spätestens am 31.03.2029.

Die ersten sechs Monate gelten als Probezeit. Während der Probezeit kann das Vertragsverhältnis von den Vertragsparteien mit einer Frist von vier Wochen zum Ende eines jeden Monats gekündigt werden. Einzelne Objekte können bei schlechter Reinigung und nach dreifacher Mahnung aus dem Vertrag gekündigt werden. Eine Kündigungsfrist von vier Wochen ist hierbei einzuhalten.

## 2.8 Finanzielle Auswirkungen

Bisherige Kosten der Reinigung 3.364.615,93 €/Jahr

### Kosten Reinigung ab 01.04.2024

Geiger-FM Reinigung Süd GmbH (Lose 1, 2) 1.020.598,74 €/Jahr

gepe Gebäudedienste PETERHOFF GmbH (Lose 3, 6) 934.124,01 €/Jahr

Barz GmbH (Lose 4, 7) 1.128.455,29 €/Jahr

Gies Dienstleistungen GmbH (Los 5) 340.667,42 €/Jahr

Insgesamt (brutto) 3.423.845,46 €/Jahr

Mehraufwand brutto pro Jahr rd. 60.000,00 €

Aufgrund der vorgesehenen vertraglichen Regelungen ist der Auftragnehmer berechtigt, erst ab 01.04.2025 eine Erhöhung der Tariflöhne an die Stadt weiterzugeben. Die Tarifverhandlungen im Reinigungsgewebe werden voraussichtlich erst im Spätsommer 2024 erfolgen, deshalb kann für 2025 keine Prognose abgegeben werden.

Durch diese Vergaben ergibt sich gegenüber der bisherigen Auftragsvergabe ein Mehrbedarf von rd. 60.000,-€/Jahr.

Die Verwaltung wird den zusätzlichen Mittelbedarf von rd. 60.000,- €/Jahr für den Haushalt 2024 (anteilig 45.000,-€) aus Allgemeinen Finanzmitteln (Schwerpunktthema Infrastruktur) bereitstellen bzw. für den Haushalt 2025 ff anmelden.

## 2.9 Struktureller Konsolidierungsprozess

Die Vorgaben des strukturellen Konsolidierungsprozesses im Bereich der Fensterreinigung werden wie beschlossen, ab 2024 umgesetzt. In der Ausschreibung sind demnach entsprechend reduzierte Reinigungsintervalle vorgesehen.