



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	12.10.2011		
Geschäftszeichen	GM-hi-ha		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 08.11.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 377/11

Betreff: Reinigungsdienstleistungen in städtischen Gebäuden einschl. Betriebsführung der städt. Reinigungskräfte
- Bericht über den Sachstand nach der Vergabe an die Fa. Rimex Gebäudemanagement
(u.a. Anträge der GRÜNE-Fraktion vom 12.04.11, Frau Stadträtin Malischewski und Herrn Stadtrat Ried, FWG-Fraktion vom 05.08.11 und der GRÜNE-Fraktion Ulm vom 14.09.11)

Anlagen: 4

Antrag:

Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.

Michnick

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BS,C 3,OB _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Nein
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

2. Allgemeines

Die Verwaltung hat zuletzt im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 07.12.2010, GD 431/10 über das Verfahren zur europaweiten Ausschreibung anlässlich der Vergabe der Reinigungsdienstleistungen berichtet.

Die Vergabe wurde im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 07.12.2010, GD 432/10 beschlossen.

3. Vertrag mit der Firma Rimex Gebäudemanagement

Der Vertrag mit der Firma Rimex wurde zunächst auf die Dauer von 3 Jahren, somit vom 01.04.2011 - 31.03.2014 befristet. Er verlängert sich stillschweigend um weitere 2 Jahre, wenn er nicht 6 Monate vor Ablauf des 31.03.2014 gekündigt wird. Eine nochmalige Verlängerung ist ausgeschlossen.

4. Entwicklung seit 01.04.2011

a) Übernahme durch die Firma Rimex

Die Firma Rimex hat ab 01.04.2011 die Reinigungsdienstleistungen übernommen. Dabei hat sich herausgestellt, dass die von dem früheren Dienstleister (Firma Lattemann & Geiger) übernommenen **Raumbücher sowie Flächenangaben und Raumnutzungen** teilweise unvollständig bzw. fehlerhaft waren und daher nacherhoben werden mussten.

Auch die **Reviererteilungen** in den Liegenschaften (Abgrenzung Fremd-/eigene Reinigungskräfte) entsprach teilweise nicht den Gegebenheiten vor Ort.

In den Liegenschaften bzw. bei den Nutzern hat sich darüberhinaus herausgestellt, dass die Umstellung der Vorgaben für die Reinigungskräfte (bisher Abrechnung nach festgelegten Stundenkontingenten - neu Abrechnung nach zu reinigenden Flächenanteilen) zu Missverständnissen geführt hat, weil **subjektiv** der Eindruck entstanden ist, die Reinigungsleistung werde weiter zurückgefahren. Maßgebend für die Abrechnung durch die Stadt ist dagegen ausschließlich die Reinigung bzw. der Reinigungserfolg (Reinigungsqualität) der Flächen nach der gültigen Reinigungsordnung und **nicht der dafür benötigte Zeitaufwand des Dienstleisters**.

b) Laufende Unterhaltsreinigung

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

Diese Einschätzung teilen auch die Hauptnutzer, v.a. die Abteilung Bildung und Sport sowie die Geschäftsführenden Schulleiter in den durchgeführten Auswertungsgesprächen.

Dies deckt sich jedoch leider nicht immer mit den **subjektiven Erwartungen** der Nutzer einzelner Liegenschaften, die (teilweise) nach dem Wechsel versucht haben, eine Ausweitung der Reinigungsintervalle zu beanspruchen.

c) Grundreinigung / Hauptreinigung

Anlässlich der jährlichen Grund-/Hauptreinigung während der Schulferien war festzustellen, dass in einzelnen Liegenschaften teilweise **Nachbesserungen** erforderlich wurden. Dies war vor allem der Fall, wenn während der Schulferien (staubintensive) Baumaßnahmen in den Liegenschaften durchgeführt wurden und daher Grundreinigungen/Baureinigungen zeitlich zusammengefallen sind. Die Verwaltung wird in 2012 durch eine frühzeitigere Planung der Grundreinigung versuchen, diese Probleme soweit als möglich zu reduzieren.

Allerdings müssen in einer Vielzahl von Liegenschaften während der unterrichtsfreien Zeit Baumaßnahmen stattfinden, um z.B. den Schulbetrieb nicht zu beeinträchtigen. Insofern werden sich diese o.g. Probleme nie ganz vermeiden lassen.

d) Umfrage der Personalvertretung des Fachbereichs Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Im September 2011 hat die Personalvertretung des Fachbereichs eine Umfrage in allen Liegenschaften zur Zufriedenheit bei der Unterhalts- und Grundreinigung mit eigenen Kräften bzw. den bei der Stadt eingesetzten Dienstleistern durchgeführt. Nach Auswertung der Umfrage kann der Firma Rimex ein **gutes bis befriedigendes Zeugnis** ausgestellt werden, welches im Wesentlichen der Qualität der übrigen bei der Stadt Ulm eingesetzten Dienstleister entspricht.

e) Beurteilung von Außen

Im Mai des Jahres hat - wie seinerzeit anlässlich der Ausschreibung im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt berichtet - eine 1. Begehung mit Herrn Ulrich Parusel, einem unabhängigen Sachverständigen für Gebäudereinigung in zahlreichen Liegenschaften stattgefunden.

Herr Parusel hat in den Liegenschaften zahlreiche Räume mit unterschiedlicher Nutzung begutachtet, um sich vom Reinigungszustand der Gebäude sowie der Ausstattung mit Arbeitsmitteln usw. einen Eindruck zu verschaffen. Dabei wurden von ihm auch Gespräche mit den zuständigen Hausmeistern und Schulleitungen vor Ort geführt.

Herr Parusel war überrascht darüber, wie **reibungslos** der Übergang auf das neue Reinigungsunternehmen bewerkstelligt werden konnte und hat **der Firma Rimex insgesamt für den Start des Auftrags eine positive Beurteilung** für die laufende Unterhaltsreinigung ausgestellt. Auf den beil. Auszug des Begehungsprotokolls wird verwiesen.

Auch die 2. Begehung bei anderen Liegenschaften am 06.10.2011 hat diese **Einschätzung nochmals bestätigt**.

5. Ausblick

a) Zusammenarbeit mit der Firma Rimex

Die Zusammenarbeit mit der Firma Rimex hat sich bewährt. Sie erfüllt die ihr mit den Reinigungsdienstleistungen übernommenen Aufgaben mit Engagement und hat daher die bei der Auftragsvergabe vereinbarte Probezeit bestanden.

Mit der Verwaltung finden monatliche Abstimmungsgespräche statt, bei der auftretende Probleme in der täglichen Unterhaltsreinigung oder auch im organisatorischen Bereich besprochen und gelöst werden.

Im 1. Halbjahr 2012 wird die Verwaltung nach einem Jahr "Echtbetrieb" mit dem neuen Dienstleister eine weitergehende Analyse der übertragenen Reinigungsdienstleistungen mit den finanziellen Auswirkungen erarbeiten und dem Fachbereichsausschuss hierüber berichten.

b) Erhöhung Reinigungsintervalle in den Klassenzimmern

Anträge der CDU-Fraktion vom 14.09.2011 und der Fraktion GRÜNE Ulm vom 04.10.2011.

Mit Schreiben vom 14.09.2011 und 04.10.2011 wurde von der CDU-Fraktion und der Fraktion GRÜNE Ulm beantragt, eine angemessene Erhöhung des Reinigungsintervalls zu prüfen und dem Gemeinderat eingeholte Angebote über eine zweimal wöchentliche Reinigung der Klassen- und Fachräume der Ulmer Schulen ganzjährig bzw. alternativ nur in den Wintermonaten zur Entscheidung vorzulegen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Antwortschreiben des Oberbürgermeisters vom 15.10.2011 verwiesen.

Die Verwaltung wird im Frühjahr 2012 mit dem Dienstleister Kontakt aufnehmen, rechtzeitig entsprechende Angebote einholen und dem Gemeinderat bis zur Sommerpause 2012 zur Entscheidung vorlegen, damit eine Umsetzung ab Winter 2012 ggf. möglich ist.