

Sitzungsvorlage 2024/222

Verfasser:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement, Marion Hopp

Stand: 02.09.2024

Beteiligung:
Stadtkämmerei

Az.

Technischer Ausschuss	09.10.2024	öffentlich
Gemeinderat	21.10.2024	öffentlich

Ausschreibung der Unterhaltsreinigung für die Gebäude der Stadt Ravensburg

Beschlussvorschlag:

1. Das Amt für Architektur und Gebäudemanagement wird beauftragt, die obenstehenden Reinigungsleistungen in Form eines Rahmenvertrages mit maximal 5-jähriger Laufzeit auszuschreiben. Die Vergabekriterien beinhalten neben dem Preis auch Qualitätssicherung und Personalkonzept.
2. Das Amt für Architektur und Gebäudemanagement wird ermächtigt, den Auftrag nach Prüfung und Wertung an den nach den genannten Bewertungskriterien bestplatzierten Bieter zu vergeben.
3. Die Finanzierung erfolgt über das planmäßige Budget der Gebäudereinigung, das fester Bestandteil des Haushalts ist.

Sachverhalt:

Das Amt für Architektur und Gebäudemanagement betreut ca. 100 Objekte, von denen ca. 70 regelmäßig gereinigt werden müssen, was in der Regel durch Dienstleister geschieht.

Der jetzige Rahmenvertrag über die Unterhaltsreinigung der meisten öffentlichen Gebäude (Verwaltung, Schulen, Turnhallen, Bücherei) endet zum 31.08.2025 und wird zum 01.09.2025 in Form eines max. 5 Jahre währenden Rahmenvertrages neu ausgeschrieben. Im Rahmen der Neuausschreibung setzt die Verwaltung in Teilbereichen erstmalig auf den Einsatz von Reinigungsrobotern. Vorbereitend dazu erfolgen aktuell Probeläufe zur autonomen Flächenreinigung. Ein zukünftiger Einsatz der Technologie wird vor dem Hintergrund zunehmend knapper Personalressourcen angestrebt.

Der Ausschreibung wird eine Festlaufzeit von 4 Jahren zugrunde gelegt, damit sich die hohen Anschubinvestitionen für die Bieter bei Übernahme eines derart umfangreichen Auftrages amortisieren, und ein optionales Verlängerungsjahr, wodurch der Vertrag nach längstens 5 Jahren Laufzeit erlöschen wird.

Die Glasflächen werden, ebenso wie die Veranstaltungshäuser und die öffentlichen WCs separat ausgeschrieben, weil diese Objekte anderen formellen Kriterien unterliegen.

Die hier auszuschreibende Leistung umfasst die laufende, sich nach festgelegten Zeitabständen wiederholende Reinigung aller Flächen und Einrichtungsgegenstände - mit Ausnahme der Glasflächen - ebenso wie das Entfernen kleiner Flecken auf Teppichböden oder das Auspolieren einzelner Laufstraßen auf glatten Böden.

Die Leerung der Abfallbehälter und deren Neubestückung mit Müllbeuteln, das Nachfüllen von Sanitärartikeln wie WC-Papier, Handtuchpapier, Handseifen, etc. und kleinere Reinigungsarbeiten infolge baulicher Instandsetzungen und Renovierungsarbeiten gehören ebenfalls zum Leistungskatalog.

Dies alles verursacht aktuell mit Stand August 2024 jährliche Kosten in Höhe von 1,6 Mio. €. Eine weitere Erhöhung des Mindestlohnes geht mit entsprechend höheren Kosten einher.

Da seit geraumer Zeit aufgrund massiver Personalknappheit bei den Dienstleistern ein Bietermarkt vorzufinden ist, liegt das Hauptaugenmerk auf einer niederschweligen Ausschreibung, die einen möglichst großen Interessentenkreis anspricht und auch mittleren Unternehmen - ohne eine eigene Ausschreibungsabteilung - die Teilnahme am Wettbewerb ermöglicht.

Das soll sowohl zu einem heterogenen Bewerbermarkt als auch einem möglichst regional gebundenen und gleichzeitig wirtschaftlichen Ergebnis führen. Bei der Vergabe wird darauf geachtet, dass das Personal- und Qualitätssicherungskonzept neben dem Preis maßgeblich bewertet werden kann.

Die Ausschreibung wird auf 6 Lose aufgeteilt, von denen nicht mehr als 3 Lose an einen einzelnen Bieter vergeben werden. Dadurch wird eine Leistungssicherung, Minimierung des Insolvenzrisikos und Vermeidung einer Monopolbildung erzielt.


Die Ausschreibungssumme errechnet sich wie folgt:

- aktueller Wert der Leistung: ca. 1,6 Mio. € p.a.
- ab dem zweiten Jahr ist eine prospektive Steigerung von ca. 5% p.a. einkalkuliert. Der Auftragswert liegt somit in Summe über 4 Jahre bei rund 7,08 Mio. €.
- eine eventuelle erneute Erhöhung des Mindestlohnes durch die Bundesregierung ist hier noch nicht berücksichtigt. Entsprechende Entwicklungen müssen ggf. im kommenden Haushalt/ Nachtrag nachgesteuert werden.

Kosten und Finanzierung:

Ergebnishaushalt (konsumtiver Aufwand und Ertrag)	
Gesamtkosten der Maßnahme	7,08 Mio. €
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	
Bezeichnung Kostenstelle	Diverse (Verwaltungsgebäude, Schulen, Sportstätten, Museen)
Haushaltsplan	Die benötigten Mittel wurden für den Haushaltsplan 2025/26 entsprechend angemeldet
Planansatz ordentlicher Sachaufwand	1,77 Mio € p.a. (durchschnittlich)
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	42410570 – RE-FX Aufwand für Gebäudereinigung

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO₂-Relevanz	
	Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO ₂ -Bilanz der Stadt Ravensburg?
	Ja <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ
Nein <input checked="" type="checkbox"/>	

Textliche Begründung der Einschätzung (Kurzversion)

Bei der Unterhaltsreinigung entstehen keine Emissionen.

Folgende Maßnahmen wurden getroffen, um die CO₂-relevanten Auswirkungen zu optimieren:

Wir überprüfen zusammen mit unseren Vertragspartnern kontinuierlich, in welchen Objekten wir durch wohnortnahen Personaleinsatz und daraus resultierenden Umbesetzungen einen CO₂-Ausstoß durch Anfahrten verringern können.

Weitere Alternativen wurden geprüft / werden zur Prüfung empfohlen: ---

Anlage/n:

Keine