



# Unterrichtungsvorlage

Vorlage: UV/0123/2018		Datum: 04.04.2018	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	65-Zentrales Gebäudemanagement	Az.: 65.10.10/Kr.	
<b>Betreff:</b>			
<b>Gebäudereinigungsdienstleistungen der Stadt Koblenz</b>			
Gremienweg:			
16.04.2018	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
	TOP	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	öffentlich		<input type="checkbox"/> ohne BE
			<input type="checkbox"/> abgesetzt
			<input type="checkbox"/> geändert

## Unterrichtung:

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt die Unterrichtungsvorlage zum Thema Gebäudereinigungsdienstleistung der Stadt Koblenz zur Kenntnis.

### 1. Anlass

Im Rahmen der Haushaltsberatungen 2018 hatte die Verwaltung vorgeschlagen, seit längerem nicht besetzte Stellen für städtische Reinigungskräfte im Stellenplan zu streichen.

In der Sitzung des HuFA wurde die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob die Quote der Eigenreinigung erhöht werden kann.

### 2. Zielsetzung

Hauptaufgabe des Zentralen Gebäudemanagements ist die Sicherstellung der ordnungsgemäßen, vor allem aber wirtschaftlichen und betriebssicheren Bewirtschaftung des Gebäudebestandes und der technischen Anlagen der Stadt Koblenz.

Hierbei spielt auch die professionelle Reinigung der städtischen Immobilien eine gewichtige Rolle.

Neben den entstehenden Kosten für die Reinigung ist für die Substanz- und Werterhaltung der Immobilien zu sorgen. Wird bei der Qualitätsbetrachtung diese Langfristperspektive nicht beachtet, kommt es zu vermeidbarer Substanzschädigung und damit zu Kosten, die stets von der Kommune zu tragen sind. Dies gilt es zu vermeiden.

### 3. Sachstand zum laufenden Ausschreibungsverfahren der Gebäudereinigungsdienstleistungen der Stadt Koblenz

Die Stadt Koblenz verfügt über eine Gesamtreinigungsfläche (inkl. der Eigenbetriebe) von ca. 308.000 m<sup>2</sup> (darunter ca. 30.000 m<sup>2</sup> in Eigenreinigung). Derzeit wird die Reinigungsleistung bereits überwiegend als Fremdleistung erbracht. Die Eigenreinigungsquote liegt bei ca. 10 %.

In den vergangenen Jahren wurden frei werdende Stellen für städtische Reinigungskräfte in der Regel nicht mehr besetzt.

Aufgrund auslaufender Reinigungsverträge (30.11.16) bestand im Jahr 2016 dringender Handlungsbedarf, die Reinigungsleistung auch in den folgenden Jahren sicherzustellen. In Abstimmung mit dem Rechnungsprüfungsamt erfolgte eine Verlängerung der Verträge verbunden mit der Vorgabe, zeitnah eine Neuausschreibung der Gebäudereinigungsdienstleistungen vorzunehmen.

Durch den engen zeitlichen Rahmen stellte sich die Frage einer Steigerung der Eigenreinigungsquote nicht, da der hiermit verbundene Aufwand

- Schaffung notwendiger organisatorischer Strukturen,
- Personalrekrutierung (ca. 130 Vollzeitäquivalente),
- infrastrukturelle Maßnahmen,
- Beschaffung von Maschinen und Material etc.

im Falle einer positiven Wirtschaftlichkeitsprüfung nicht hätte bewältigt werden können. Auch verfügt das Zentrale Gebäudemanagement derzeit weder über ausreichendes Know-How noch über die erforderlichen Personalkapazitäten, um die Eigenreinigungsquote deutlich zu erhöhen.

Der Stadtvorstand wurde im Februar 2017 über die dringende Notwendigkeit einer neuerlichen Ausschreibung informiert und stimmte der Beauftragung eines fachkundigen Beraters zur Begleitung der europaweiten Ausschreibung zu.

Mit dieser Tätigkeit wurde am 03.05.17, nach einem Vergabeverfahren, die MT Consult Müßen/Eckhardt-Thielen GbR, 44892 Bochum, beauftragt.

Nach dem Aufmaß der Reinigungsflächen erfolgten die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen und deren Veröffentlichung. Potentielle Bieter hatten sodann Gelegenheit die Objekte zu besichtigen.

Nach Angebotseröffnung am 08.03.18 liegen nun 16 Angebote von Dienstleistern vor, die derzeit durch die Zentrale Vergabestelle und den Consultant einer Prüfung unterzogen werden.

Hiernach wird die Vergabeentscheidung vorbereitet und den städtischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

Absolute Priorität hat in 2018 die erfolgreiche Implementierung der „Neudienstleister“ (nach Vergabe). Dies wird aus organisatorischen Gesichtspunkten zu unterschiedlichen Terminen und blockweise (nach Losen) in der zweiten Jahreshälfte erfolgen. Parallel hierzu erfolgt der Aufbau des Qualitätsmanagements.

Diese Maßnahmen werden durch den externen Dienstleister begleitet. Hierbei wird auch das für die Gebäudereinigung zuständige Personal des ZGM geschult.

#### **4. Ausblick**

Die Frage, ob Fremd- oder Eigenreinigung für Kommunen, die „bessere“ Variante ist, wird in der kommunalen Praxis und Fachliteratur kontrovers diskutiert.

So hat sich auch die KGSt in einem Bericht hiermit beschäftigt.

Es gibt für beide Varianten, stellt man nicht nur auf die direkten Kosten ab, eine Vielzahl von Vor- und Nachteilen.

Die weitaus größte Anzahl von Kommunen haben die Reinigung ganz oder teilweise externen Dritten übertragen.

Die Verwaltung wird im Zeitraum der jetzt vorzunehmenden Vergaben (in der Regel 2 Jahre) detailliert prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen und mit welchen Vor- und Nachteilen eine Ausweitung der Eigenreinigung vorgenommen werden kann.

Sie wird über das Ergebnis dieser Prüfung rechtzeitig vor Neuvergabe die städtischen Gremien unterrichten.