

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Reinigung von schwer zugänglichen Fenstern, Verglasungen und Storen bei Immobilien im Verwaltungsvermögen; Verpflichtungskredit

1. Worum es geht

Die von der Direktion für Finanzen, Personal und Informatik (Immobilien Stadt Bern [ISB]) betreuten Schul- und Sportanlagen sowie Verwaltungs- und Betriebsgebäude werden im Rahmen des Grundauftrags vom Hausdienst ISB unterhalten und gereinigt (inkl. Fensterreinigung). Schwer zugängliche Fenster, Verglasungen und Storen setzen jedoch spezifische Kenntnisse sowie Hilfs- und Sicherungsmittel voraus, die durch den Hausdienst nur mit erheblichem Aufwand sowie entsprechenden Mehrkosten gewährleistet und bereitgestellt werden können. Um diese Spezialreinigungen effizient und fachgerecht durchführen zu können, soll eine externe Firma beauftragt werden. Dem Stadtrat wird ein Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr. 937 270.00 für den Abschluss eines Dienstleistungsvertrags zur Reinigung von schwer zugänglichen Fenstern, Verglasungen und Storen bei Immobilien im Verwaltungsvermögen beantragt.

2. Ausgangslage

Bei einer erschwerten Zugänglichkeit von Fenstern, Verglasungen und Storen können Reinigung und Unterhalt mit tragbaren Leitern ab einer Arbeitshöhe von mehr als zwei Metern nur mit Absturzsicherungsmaßnahmen und ab einer Arbeitshöhe über drei Metern nur mit Gerüst durchgeführt werden. Hilfs- und Sicherungsmittel sind zum Beispiel Höhen- oder Absturzsicherungen, Sicherheitsgurte, hohe Leitern, fahrbare Arbeitsbühnen oder grosse motorisierte Hebebühnen. Diese Ausrüstung und Gerätschaften verursachen hohe Anschaffungskosten und bedingen neben Fachwissen regelmässige Sicherheitskontrollen mit entsprechenden Folgekosten. Spezifisch geschulte Mitarbeitende sind für diese Spezialreinigungen unerlässlich.

Seit 2012 wurden aufgrund von gestiegenen Anforderungen an die Arbeitssicherheit sowie der zunehmenden Komplexität der Gebäudehüllen von Neu- und Sanierungsbauten die Fenster-, Glas- und Storenreinigung bei Immobilien im Verwaltungsvermögen in einem offenen oder Einladungsverfahren ausgeschrieben. Bis 2016 erfolgte die Ausschreibung jährlich. 2017 unterlagen die Arbeiten zum ersten Mal einer öffentlichen Ausschreibung über vier Jahre (2017 – 2021). 2022 wurde die Spezialreinigung durch Externe für ein Jahr ausgesetzt.

Diese Kosteneinsparung ist mit Blick auf die Lebenszykluskosten und den Gebäudeunterhalt nicht nachhaltig und kann mittel- und langfristig zu erhöhten Folgekosten führen. Eine unerwünschte Folge ist beispielsweise die Glaskorrosion, welche durch Kalkablagerungen oder organische Verschmutzung infolge Sonneneinstrahlung entsteht. Die Oberflächenveränderung der Glasfläche kann im Anschluss nicht mehr mit einer herkömmlichen Reinigung behoben werden, sondern muss mit erheblichem Reinigungsaufwand entfernt werden. Die chemische Reaktion führt zudem zu einer Minderung der Glasqualität und der Gebrauchseigenschaften, was sich schliesslich negativ auf die Lebensdauer des Gebäudeteils auswirkt. Bei einer Reinigung durch Fachleute können Schwachstellen (Risse im Glas, Schäden an Rahmen und Kittfugen) frühzeitig entdeckt und im Anschluss präventiv behoben werden, womit aufwändigere Verfahren entfallen.

Da mit einer langfristigen Perspektive die Vorteile der Spezialreinigung durch Externe überwiegen, wurden die entsprechenden Arbeiten öffentlich ausgeschrieben.

3. Ausschreibung/Vergabe

Vor der Ausschreibung wurden verschiedene Einsparmöglichkeiten überprüft. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen wurde entschieden, die Reinigung der ausgeschriebenen Flächen alle zwei Jahre durchzuführen. Auf diese Weise wird das Auftragsvolumen halbiert, womit eine Kosteneinsparung von ca. Fr. 190 000.00 pro Jahr erzielt werden kann, ohne dass gleichzeitig substantielle Abstriche beim Unterhalt gemacht werden müssen. Der Anteil an extern zu reinigender Fläche (ca. 100 000 m²) beträgt rund ein Viertel der Gesamtfläche (ca. 436 000 m²). Die Ausschreibung erfolgte in Zusammenarbeit mit der Fachstelle Beschaffungswesen.

Die Armit AG, Zürich (mit Niederlassung in Muri bei Bern) konnte sich mit dem besten Angebot durchsetzen. Neben dem Preis überzeugt das Angebot auch in qualitativen Belangen wie Ausführungsorganisation/Sicherheit, Nachhaltigkeit, Qualitätssicherung, Erfahrung und Referenzen. Die Armit AG ist Mitglied bei der schweizerischen Zentrale Fenster und Fassaden (SZFF). Die SZFF bündelt als gesamtschweizerischer Verband mit ihren Mitgliedern unter anderem das für die Spezialreinigungen benötigte Fachwissen, definiert Ausbildungsstandards und zertifiziert in diesem Bereich tätige Unternehmen.

4. Vertragsbestimmungen

Es wird ein Kostendach vereinbart. Die Verantwortung zur Einhaltung des Kostendachs liegt bei der Armit AG. Zusätzliche Arbeiten dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung durchgeführt werden. Der Auftrag wird für vier Jahre mit der Option zur Verlängerung um ein Jahr vergeben.

5. Kosten und Finanzierung

Der Aufwand wurde pro Gebäude ermittelt und wird durch ISB an die Nutzenden (mittels Heiz- und Betriebskostenabrechnung) weiterverrechnet. Die Finanzierung erfolgt über das Globalbudget von ISB. Für die Nutzenden entstehen keine Mehrkosten, da die Kosten bereits im Globalbudget eingerechnet sind.

- Durchschnittliche Jahrespauschale	Fr.	187 454.00
- Kosten über die Vertragsdauer von vier Jahren	Fr.	749 816.00
- Option zur Verlängerung um ein weiteres Jahr	Fr.	187 454.00
- Total über fünf Vertragsjahre (Verpflichtungskredit, inkl. MwSt.)	<u>Fr.</u>	<u>937 270.00</u>

Die Preise können jährlich dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) angepasst werden. Darüber hinaus ist eine Anpassung der Preise nur mit Bezug auf gesetzliche Bestimmungen infolge von obligatorischen Abgaben zulässig, sofern diese zum Zeitpunkt der Offerteingabe noch nicht bekannt waren.

6. Ermittlung Reinigungsbedarf

Der Reinigungsbedarf von schwer zugänglichen Fenstern, Verglasungen und Storen wird jeweils zu Jahresbeginn durch die Hausdienstleistenden ermittelt und anschliessend durch ISB gebündelt an die Armit AG zur Planung der Arbeiten zugestellt. Im Grundsatz soll die Reinigung von schwer zugänglichen Flächen alle zwei Jahre stattfinden. Der Dienstleistungsvertrag weist auf eine Auftragschwankung von +/- 50 % hin.

7. Nutzen des Geschäfts und Klimaverträglichkeit

Der Zustand der Gebäudehülle hat einen hohen Einfluss auf die subjektive Wahrnehmung in der Beurteilung von Liegenschaften. Eine periodisch durchgeführte Reinigung ist ein einfaches Mittel, um eine tadellose Optik (insbesondere bei repräsentativen Bauten) zu erhalten und hohe Unterhaltskosten präventiv zu vermeiden. Die fachgerechte Reinigung gewährleistet zudem eine optimale Lebensdauer der jeweiligen Bauteile, womit ein Ersatz und die damit im Zusammenhang stehenden Herstellungs- und Entsorgungsemissionen langfristig betrachtet reduziert werden können.

8. Weiteres Vorgehen

Der Dienstleistungsvertrag mit der Armit AG wurde vorbehältlich der Genehmigung des Verpflichtungskredits durch den Stadtrat abgeschlossen. Mit der Genehmigung dieses Antrags tritt der Vertrag per 1. Juli 2023 in Kraft.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Reinigung von schwer zugänglichen Fenstern, Verglasungen und Storen bei Immobilien im Verwaltungsvermögen; Verpflichtungskredit.
2. Er genehmigt zum Abschluss des Vertrags über die Reinigungsdienstleistungen über höchstens 5 Jahre einen Verpflichtungskredit zu Lasten der Erfolgsrechnung der Dienststelle Immobilien Stadt Bern in der Höhe von Fr. 937 270.00.

Bern, 8. März 2023

Der Gemeinderat