

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/24

Verantwortliche/r:
Amt für Gebäudemanagement

Vorlagennummer:
243/004/2020

Europaweite Ausschreibung von Reinigungsleistungen

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	01.12.2020	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

I. Antrag

Die Verwaltung wird mit der Durchführung einer europaweiten Ausschreibung von Reinigungsleistungen unter externer Beratung und Begleitung beauftragt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Nach vergaberechtlichen Grundsätzen sind die bestehenden Reinigungsverträge regelmäßig dem Wettbewerb zu unterziehen und auszuschreiben. Die hierfür üblichen Vertragslaufzeiten sind bei den vorliegenden Reinigungsverträgen in den meisten Fällen bereits erreicht worden.

Die europaweite Ausschreibung von Reinigungsleistungen soll unter externer Beratung und Begleitung durchgeführt werden. Für diese Leistung wurde auf Basis einer Ausschreibung die Unternehmensberatung konzept² ausgewählt; Herr Ebert steht uns als Projektbegleiter zur Seite. Er stellt in den Sitzungen die Eckpunkte des Konzepts der Ausschreibung vor und steht auch für fachliche Fragen zur Verfügung.

Folgende Ziele werden insbesondere angestrebt:

- Überprüfung und Überarbeitung der aktuellen Vertragsbedingungen und des Leistungsverzeichnisses. (Die derzeitigen Reinigungsstandards sollen grundsätzlich beibehalten werden, an einzelnen Stellen wird jedoch eine Qualitätsverbesserung geprüft.)
- Definition der qualitativ leistbaren Reinigungsleistung
- externe Kontrollen der erbrachten Reinigung durch das beauftragte Beratungsunternehmen
- Verbesserung der vor Ort geleisteten und empfundenen Reinigungsqualität
- Neukalkulation der Angebotspreise, die auch zu einer fairen und angemessenen Vergütung bei den Reinigungsunternehmen und ihren Beschäftigten führen
- Maßnahmen zur Verbesserung eines fairen Wettbewerbs (s. Ziffer 2)
- formell und materiell rechtssichere Vergabe unter Beachtung der rechtlichen, tariflichen und vertraglichen Vorgaben

Um die bestehenden Reinigungsverträge sukzessive einem regelmäßigen Wettbewerb zu unterziehen, wird mit dieser Ausschreibung mit den Objekten in den Hausverwaltungs-Stadtbezirken „Europakanal“ und „West“ begonnen. Zu den rd. 30 Objekten dieser Stadtbezirke gehören u.a. die Heinrich-Kirchner-Schule, Mönauschule und das Schulzentrum West.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Die beabsichtigte Ausschreibung erfolgt aufgrund der vergaberechtlichen Wertgrenzen europaweit. Folgende Neuerungen zur Verbesserung eines fairen Wettbewerbs sind vorgesehen:

- Teilnahmewettbewerb
Um eine Auswahl von geeigneten Unternehmen auftragsbezogen zu erhalten wird das nicht-offene Verfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb gewählt. Beim Teilnahmewettbewerb können Reinigungsfirmen ihr Interesse bekunden. Anhand Eignungs- und Auswahlkriterien (z.B. Umsatzkennzahlen, Referenzen, Qualifikation des Führungspersonals, garantierte Reaktionszeit im örtlichen Bezug) werden losweise Ranglisten erstellt. Die jeweils ersten sechs bis max. acht Platzierten werden zur Angebotsabgabe aufgefordert.
- Überprüfung der bisherigen Losaufteilung in Einzel- und Fachlose
Die Auftragswerte der Einzellose sollen möglichst homogen gestaltet werden, um wirtschaftlich attraktive und vergleichbare Größen zu erreichen. Für die Glasreinigung ist vergaberechtlich zwingend ein eigenes Fachlos vorgeschrieben.
- Einführung einer Loslimitierung bei der Zuschlagserteilung der Einzellose
Bei der Loslimitierung können Reinigungsfirmen für alle Einzellose anbieten, aber nur auf eine vorgegebene Anzahl von Einzellosen den Zuschlag erhalten. Dadurch wird die Leistungserbringung auf mehrere, auch mittelständische, Dienstleister verteilt.
- Leistungswertspannen für die entsprechenden Raumgruppen
Die ordnungsgemäße Ausführung der zu vergebenden Unterhalts- und Grundreinigungsleistungen und die erwartete Reinigungsqualität setzen realistische Leistungswerte (produktive Zeit in m²/Std.) voraus. Deshalb werden im Sinne von Leistungs- und Funktionsanforderungen Unter- und Obergrenzen für die durchschnittlichen Leistungswerte pro Los und Raumgruppe definiert.
- Anpassung der Wertungskriterien für die Zuschlagserteilung
Anhand einer Wertungsmatrix mit gewichteten Einzelkriterien wird bei den Einzellosen das wirtschaftlichste Angebot ermittelt. Bisher war der Preis mit 50 % das dominierende Kriterium. Die Wertungskriterien „Preis“ und „durchschnittlicher Leistungswert“ werden künftig gleich gewichtet. Der Zeitanatz für die Objektbetreuung wird erstmals separat als Wertungskriterium ausgewiesen. Die Erfahrung zeigt, dass eine gute und gleichbleibende Reinigungsqualität entscheidend von einer qualitativ und quantitativ ordentlichen Objektbetreuung abhängt.

Nach vorstehenden ergibt sich folgende Wertungsmatrix:

Wertungskriterium	Gewichtung neu	Gewichtung alt
Preis	43 %	50 %
Durchschnittlicher Leistungswert	43 %	40 %
Zeit für Objektbetreuung	4 %	-
Konzept zur Qualitätssicherung	5 %	5 %
Konzept zur Objektorganisation	5 %	5 %

Aufgrund der Besonderheiten des Fachloses „Glasreinigung“ wird bei diesem Los von der vorstehenden Gewichtung abgewichen.

- Externe Kontrollen der Reinigungsleistungen in der Übergangsphase
Durch die externe Beratungsfirma werden sowohl ein Implementierungsgespräch vor Auftragsbeginn mit den jeweiligen neuen Dienstleistern und den Objekt-Verantwortlichen der Stadt als auch drei Qualitätskontrollen während der Übergangsphase (inkl. Auswertung und Dokumentation) durchgeführt.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

4. Klimaschutz:

Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ja, positiv*
- ja, negativ*
- nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

- ja*
- nein*

**Erläuterungen dazu sind in der Begründung aufzuführen.*

Falls es sich um negative Auswirkungen auf den Klimaschutz handelt und eine alternative Handlungsoption nicht vorhanden ist bzw. dem Stadtrat nicht zur Entscheidung vorgeschlagen werden soll, ist eine Begründung zu formulieren.

5. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	23.000 €	bei Sachkonto: 524102 und 524103
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Sachkonto 524102 und 524103
- sind nicht vorhanden

Anlagen: -

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang