

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/24

Verantwortliche/r:  
Amt für Gebäudemanagement

Vorlagennummer:  
243/010/2021

## Fortsetzung: Europaweite Ausschreibung von Reinigungsleistungen

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	14.09.2021	Ö	Gutachten	
Stadtrat	22.09.2021	Ö	Beschluss	

## Beteiligte Dienststellen

### I. Antrag

Die Verwaltung wird beauftragt, für zwei weitere Stadtbezirke eine europaweite Ausschreibung von Reinigungsleistungen unter externer Beratung und Begleitung durchzuführen.

### 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 erreicht und daher neu auszuschreiben.

Die europaweite Ausschreibung von Reinigungsleistungen wird analog des vorangegangenen Verfahrens (vgl. Vorlage Nr. 243/004/2020) unter externer Beratung und Begleitung durchgeführt.

Im Jahr 2020/21 wurden für die Hausverwaltungs-Stadtbezirke „West“ und „Europakanal“ die Leistungen der Grund- und Unterhaltsreinigung sowie der Glasreinigung ausgeschrieben. Auf dieser Grundlage ist nun vorgesehen, die Reinigungsleistungen (Grund-, Unterhalts- und Glasreinigung) für die Hausverwaltungs-Stadtbezirke „Mitte“ und „Süd“ auszuschreiben. Die im Ausschreibungsverfahren 2020/21 gewonnenen Erkenntnisse fließen in das jetzige Vergabeverfahren ein.

Zu den rund 50 Objekten dieser Stadtbezirke gehören u.a. das Ohm-, das Christian-Ernst-, das Emmy-Noether-Gymnasium, die Eichendorffschule, die Friedrich-Rückert-, die Pestalozzischule sowie die weiteren Grundschulen „Brucker Lache“, Tennenlohe, Frauenaurach, Eltersdorf und die „Max-und-Justine-Elsner-Schule“ nebst den dazu gehörigen Satellitenobjekten (z. B. Verwaltungsobjekte, Hauptfeuerwache, Ortsfeuerwehren Eltersdorf und Tennenlohe, Kindertagesstätten, Turnhallen, Stadtteileinrichtungen).

Die Vergabesumme beträgt für die Unterhalts- und Grundreinigung sowie Glasreinigung in den Hausverwaltungs-Stadtbezirken „Mitte“ und „Süd“ bislang jährlich insgesamt ca. 1.050.000 € brutto. Geht man von einer fünfjährigen Vertragslaufzeit aus, beträgt die gesamte Vergabesumme rechnerisch mind. ca. 5.250.000 € brutto zzgl. jährlicher Tarifsteigerungen.

## 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 Maßnahmen zur Verbesserung eines fairen Wettbewerbs, die sich in der Reinigungsausschreibung „Europakanal und West“ 2020/21 bewährt haben, sind vorgesehen:

### - Teilnahmewettbewerb

Um eine Auswahl von geeigneten Unternehmen auftragsbezogen zu erhalten, wird ein nicht-offenes 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 vergebenen Unterhalts- und Grundreinigungsleistungen und die erwartete Reinigungsqualität setzen realistische Leistungswerte (produktive Zeit in m<sup>2</sup>/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
Preis	43 %
Durchschnittlicher Leistungswert	43 %
Zeit für Objektbetreuung	4 %
Konzept zur Qualitätssicherung	5 %
Konzept zur Objektorganisation	5 %

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

### - Externe Kontrollen der Reinigungsleistungen in der Übergangsphase und Jahresgespräche bzgl. Arbeitsbedingungen

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. Im Zuge von Jahresgesprächen wird ein Austausch mit den Reinigungskräften bzgl. der Arbeitsbedingungen vor Ort vorgesehen.

### 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