

**Sitzungsvorlage DS 2018/411**

Amt für Architektur und  
Gebäudemanagement  
Reinhard Rothenhäusler  
(Stand: **20.11.2018**)

Mitwirkung:  
Projektgruppe Reinigung

Aktenzeichen: 043.4/204.22

**Verwaltungs- und Wirtschaftsaus-  
schuss**

öffentlich am 03.12.2018

**Ortschaftsrat Eschach**

öffentlich am 04.12.2018

**Ortschaftsrat Schmalegg**

öffentlich am 04.12.2018

**Ortschaftsrat Taldorf**

öffentlich am 04.12.2018

**Gemeinderat**

öffentlich am 10.12.2018

**Reinigung ab 2019  
- Freigabe der europaweiten Ausschreibung**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt die Reinigungsleistung wie in der Vorlage beschrieben für städtische Gebäude in 7 Losen europaweit auszuschreiben.
2. Es wird zugestimmt
  - a) der Forderung die Eignung durch eine Zertifizierung nach DIN ISO 9001 oder die Mitgliedschaft im "Qualitätsverbund Gebäudedienste" oder gleichwertige Zertifizierung bzw. über entsprechende qualifizierte Referenzen für vergleichbare Objekte nachzuweisen,
  - b) den nachstehenden Wertungskriterien und deren Gewichtung:

<b>Wertungskriterium</b>	<b>Gewichtung</b>
1. Konzept zu Personalmanagement und Objektbetreuung	10 %
2. Leistungswerte unter Berücksichtigung des Konzepts zum Maschineneinsatz	55 %
3. Gesamtpreis	35 %

c) der Begrenzung der Lose bei der Vergabe (Loslimitierung auf maximal 3 Lose für einen Bieter) oder bei der Angebotsabgabe (Angebote für maximal 5 Lose für einen Bieter),  
der Forderung nach Mindestreinigungszeiten sowie einer dauernden, arbeitstägliche Präsenzplicht von Mitarbeitern/Mitarbeiterinnen als Dienstleistung mit unproduktiven und produktiven Zeitanteilen.

## **Sachverhalt:**

### **1. Beschlusslage**

Der Gemeinderat hat am 23.10.2017 beschlossen

1. Die Reinigung der städtischen Gebäude erfolgt auch künftig durch die Beauftragung von Dienstleistern.
2. Für das Reinigungsmanagement wird beim Amt für Architektur und Gebäudemanagement eine Stelle für eine/n Reinigungsmeisterin/-meister oder mit vergleichbarer Qualifikation geschaffen.  
Die Stelle ist in den Stellenplan 2018 aufzunehmen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung der Reinigungsleistungen vorzubereiten und die Rahmenbedingungen – insbesondere für die Qualitätssicherung und Wertung der Angebote - dafür bis März den Gremien zur Entscheidung vorzulegen.

### **2. Sachstand**

Es war nicht möglich die Reinigungsausschreibung mit den Vorgaben aus den Beratungen im Oktober 2017 bis März 2018 auszuarbeiten. Seit 01.09.2018 ist die beim Amt für Architektur und Gebäudemanagement geschaffene Stelle für das Reinigungsmanagement durch eine Kollegin mit den geforderten Qualifikationen besetzt. Sie ist jetzt Ansprechpartnerin in Sachen Reinigung sowohl für unsere Dienstleister und auch die Nutzer der städtischen Gebäude. Sie bringt auch ihre Erfahrungen aus der Praxis in die Ausarbeitung der neuen Ausschreibungsunterlagen ein.

### **3. Qualitätssicherung**

Reinigungsverträge wurden bisher rechtlich grundsätzlich als Werk- und nicht als Dienstleistungsverträge gewertet und sehen daher in der Regel eine ergebnisorientierte Leistung vor. D. h. die Reinigungsbereiche haben nach, in den Leistungsbeschreibungen dafür angegebenen Reinigungszyklen, sauber zu sein. In den bestehenden Verträgen ist das u. a. so festgeschrieben:

"Der Auftragnehmer schuldet als Erfolg seiner Leistung, dass jedes Reinigungselement der Räume/Bereiche den vertragsgemäßen Sauberkeitszustand zum Kontrollzeitpunkt aufweist. Die Kontrollzeitpunkte schließen jeweils unmittelbar an eine zuvor erfolgte Herstellung des Ergebniszustandes Reinigung durch den Auftragnehmer an:"

Die über die Leistungswerte angegebenen Reinigungszeiten sind keine fest vereinbarten Rahmen für die Reinigungsdauer des jeweiligen Reinigungsbereichs. Auf diese Zeiten kann nur zurückgegriffen werden, wenn dem Dienstleister Reinigungsmängel beleg- und nachweisbar vorgehalten werden können.

Neuere Rechtsprechung ist von der vorgenannten Auslegung abgewichen und lässt auch vereinbarte Stundenleistungen (Dienstleistungsvertrag) zu. Dies wollen wir zur Qualitätssicherung nutzen.

Nach den bestehenden Reinigungsverträgen sollten keine Grundreinigungen erfolgen müssen. Festgehalten ist:

"Eine Grundreinigung ist bei sachgerechter Ausführung der Unterhaltsreinigung nicht erforderlich."

Die vertraglichen Vereinbarungen gehen bei fast allen Böden davon aus, dass bei einer fach- und sachgerechten Unterhaltsreinigung Grundreinigungen nicht mehr nötig sind. Dies erfordert eine begleitende Kontrolle, um sofort reagieren zu können, wenn die Unterhaltsreinigung nicht fachgerecht ausgeführt wird. Mit der neuen Stelle für das Reinigungsmanagement haben wir jetzt die Möglichkeit der fachgerechten begleitenden Kontrolle.

In die Ausschreibung und die künftigen Verträge werden zur Qualitätssicherung, abweichend von den bisherigen Regelungen aufgenommen:

- Die dauernde, arbeitstägliche Präsenzpflcht von Mitarbeitern/ Mitarbeiterinnen als Dienstleistung in Losen, die tägliche umfangreiche Reinigungsleistungen beinhalten, wird gefordert. Diese sollen grundsätzlich die Funktion von Vorarbeitern übernehmen, aber auch selber produktive Reinigungsleistung erbringen. Das Verhältnis zwischen Unproduktiv (Vorarbeit) und Produktiv (Reinigungsarbeit) wird abhängig von der Zusammensetzung der Lose festgelegt.
- Einforderung von vertraglich vereinbarten Mindest-Reinigungszeiten (keine reine ergebnisorientierte Reinigung). Die Verwaltung wird geeignete Zeiterfassungssysteme installieren.
- Durchführung von wöchentlichen Sichtkontrollen in Bezug auf das Reinigungsergebnis (stichprobenartig) durch die Hausmeister mit Rückmeldung an das Reinigungsmanagement.
- Laufende Kontrollen durch das städtische Reinigungsmanagement, u. a. die Durchführung von monatlichen Sichtkontrollen (stichprobenartig), bevorzugt gemeinsam mit dem Dienstleister und schriftlicher Protokollierung.
- Durchführung von regelmäßigen Besprechungen zur Leistungserbringung je Dienstleister (monatlicher Regel-JF).
- Verbesserung diverser Unterlagen wie Revierpläne usw. durch die Dienstleister als Grundlage.
- Vorbehalt von regelmäßigen Reinigungsaudits. Für die Erarbeitung objektbezogener Auditpläne unter Einhaltung aller QM-Standards durch das Reinigungsmanagement sind mindestens ein bis zwei Jahre erforderlich.
- Durchführung von halbjährlichen Ergebniskontrollen mittels UV-Stempel durch das städtische Reinigungsmanagement.
- Vertragsstrafen, und damit auch ihre Durchsetzung, vereinfachen.

#### **4. Eignung der Bieter (Zertifizierung nach DIN ISO 9001)**

Der Reinigungsmarkt ist (nicht zuletzt wegen dem Wegfall der Meisterpflicht) sehr hart umkämpft. Zum Nachweis der Eignung wird daher eine Eigenerklärung der Bieter gefordert, dass sie über ein aktuelles zertifiziertes Qualitätsmanagement verfügen (z. B. DIN ISO 9001 oder Mitgliedschaft im "Qualitäts-

verbund Gebäudedienste" oder gleichwertige Zertifizierung) bzw. ein zertifiziertes Umweltmanagement (z. B. nach ISO 14001) nachweisen können. Die Eignung kann auch über entsprechende, qualifizierte (= mit einer Bewertung des Auftraggebers) Referenzen für vergleichbare Objekte oder andere Bescheinigungen nachgewiesen werden.

## 5. Festlegung der Wertungskriterien

Um die Leistungsfähigkeit der Dienstleister konkret beurteilen zu können, müssen weitergehende Kriterien als nur der Preis in die Wertung mit einfließen. Die Verwaltung schlägt daher folgende Gewichtung vor:

	<b>Wertungskriterium</b>	<b>Gewichtung</b>
1.	Konzept zu Personalmanagement und Objektbetreuung	10 %
2.	Leistungswerte unter Berücksichtigung des Konzepts zum Maschineneinsatz	55 %
3.	Gesamtpreis	35 %

Aufgrund der Tatsache, dass die Bieter beim Preis nur sehr kleine Stell-schrauben ansetzen können (Mindestlohn ist vorgegeben, Anteil von Reinigungsmittel/-geräten und Verwaltungskosten relativ niedrig) kommt insbesondere dem Leistungswert eine große Bedeutung zu. Beim Leistungswert ist abzuwägen bis zu welchem Flächensatz (m<sup>2</sup>/h) eine ordnungsgemäße Reinigung noch gewährleistet ist. Ein Leistungswert, mit dem die geforderten Mindestreinigungszeiten unterschritten werden, ist nicht zulässig.

## 6. Losvergabe – Begrenzung der Lose

Der Umfang der auszuschreibenden Leistungen ist so groß, dass Mengenlose gebildet werden müssen. Sie sollen aber so groß sein, dass ein auch für den Bieter wirtschaftlicher Auftrag möglich ist. Bei dem Umfang der Unterhaltsreinigung ist die Aufteilung in sieben Lose sinnvoll. Glasreinigung ist ein gesondertes Fachlos und in dieser Ausschreibung nicht enthalten.

Die Stadt hat noch 6 eigene Reinigungskräfte mit einem Stellenumfang von rund 3 Stellen. Sie sind eingesetzt an den ihnen ursprünglich zugeteilten Objekten, in sensiblen Bereichen oder auch in Objekten, für die ein privater Anbieter kein Angebot abgeben würde. Diesen Bestand an eigenem Reinigungspersonal wollen wir beibehalten, um die Reinigungsbereiche, die aus den zwei zuletzt genannten Gründe mit diesem Personal bedient werden, abzudecken.

Die Vergabeverordnung lässt zu, dass der öffentliche Auftraggeber festlegen kann, ob die Angebote nur für ein Los, für mehrere oder für alle Lose eingereicht werden dürfen. Wenn Angebote für mehrere oder alle Lose eingereicht werden dürfen, kann auch die Zahl der Lose auf eine Höchstzahl beschränkt werden, für die ein einzelner Bieter den Zuschlag erhalten kann.

Wir prüfen, ob die Angebotsabgabe auf maximal 5 Lose beschränkt werden soll. Es sollten von den insgesamt sieben Losen der Unterhaltsreinigung maximal 3 Lose an einen Bieter vergeben werden. Die Reinigung der städtischen

Gebäude muss immer sichergestellt sein. Durch eine Komplettvergabe der Lose an nur einen Bieter könnte dies gefährdet sein. Die Lose sollen an wenigstens drei Bieter vergeben werden.

## 7. **Zeitplan**

Anfang März 2019	Absendung Bekanntmachung
März/April 2019	Objektbesichtigungen - ca. 1 Woche
<b>Anfang Mai 2019</b>	Ende Angebotsfrist / Submission
Juli 2019	Entscheidung über Vergabe
	Vorabinformation nach § 101a GWB
	Zuschlagserteilung / Vertragsabschlüsse
<b>August 2019</b>	Vertragsbeginn Reinigungsdienstleistungen; Mängelaufnahme mit neuen Vertragspartnern und ggf. Mängelbeseitigung

## 8. **Kosten und Finanzierung**

Unterhaltsreinigung sind laufende Betriebskosten im Gebäudeunterhalt. Diese Betriebskosten sind in die Ergebnishaushalte 2019 ff nach den bisherigen Ausgaben und den erwarteten Ergebnissen der Ausschreibung aufzunehmen.