

Sitzungsvorlage DS 2011/203

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Karin Neher
(Stand: 13.05.2011)

Mitwirkung:
Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung
Rechnungsprüfungsamt

Verwaltungsausschuss
öffentlich am 23.05.2011

Aktenzeichen:

Reinigungsausschreibung 2011 für alle städtischen Liegenschaften
- Festlegung des Bewerbungskriteriums (DIN ISO 9001 Zertifizierung)
- Festlegung der Wertungskriterien
- Losvergabe - Beschränkung der Losanzahl

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss stimmt

- dem Bewerbungskriterium (Zertifizierung nach DIN ISO 9001),
- den Wertungskriterien und
- der Begrenzung bei der Vergabe der Lose (Loslimitierung)

entsprechend den Vorschlägen in der Sitzungsvorlage zu.

Sachverhalt:

1. Sachstand

Die Reinigungsdienstleistungen der Stadt Ravensburg wurden zuletzt im Jahr 2005 im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung vergeben. Die Erstlaufzeit der Verträge war auf zwei Jahre festgelegt und konnte jahresweise auf insgesamt fünf Jahre verlängert werden.

Die letzte Ausschreibung umfasste eine Reinigungsfläche von 42.000 m². Aufgrund mehrerer organisatorischer Änderungen, insbesondere hinsichtlich der Zentralisierung von gebäudespezifischen Dienstleistungen beim Amt für Architektur und Gebäudemanagement sowie der kontinuierlichen Umstellung von Eigen- auf Fremdreinigung umfasst die auszuschreibende Reinigungsfläche aktuell rd. 91.000 m².

Die Ausschreibung der Unterhaltsreinigung erfolgt in 9 Losen, die Glasreinigung wird in 2 Losen aufgeteilt. Die Leistungsverzeichnisse wurden, wie bereits in 2005, ergebnisorientiert aufgestellt. Ergebnisorientierte Reinigung bedeutet, dass keine starren Leistungsverzeichnisse, sondern ausschließlich das gewünschte Ergebnis der Reinigung festgelegt wird. Mit Neuausschreibung der Reinigungsdienstleistungen werden im Rahmen des Qualitätssicherungssystems der Stadt Ravensburg verstärkt Reinigungskontrollen durchgeführt. Reinigung ist ein wichtiger Bestandteil vorbeugender Instandhaltung. Eine fachgerechte Ausführung der Reinigung trägt auch zum Erhalt der Gebäudesubstanz einen großen Teil bei.

Die Ausschreibung der Reinigungsdienstleistungen erfolgt im Rahmen der VOL. Für die Sicherstellung einer ordnungsgemäß erbrachten Leistung zu wirtschaftlichen Bedingungen sind weitere Bewerbungs- und Wertungskriterien aufzustellen.

Als externer Berater wurde vom AGM Herr Ullbrich vom Forschungs- und Prüfinstitut für Facility Management GmbH (Abk. FIGR) in Metzingen für die Reinigungsausschreibung bestellt. Er begleitete deutschlandweit bereits sehr viele Ausschreibungen. Als neutraler Fachmann wird er insbesondere die doch sehr komplexe Auswertung der Ausschreibung betreuen. Bereits bei der letzten Ausschreibung im Jahr 2005 war Herr Ullbrich vom damaligen Hochbauamt mit der Betreuung der Ausschreibung beauftragt. Seine Vorgehensweise hat sich durchaus bewährt.

2. Festlegung des Bewerbungskriterium Zertifizierung nach DIN ISO 9001

Der Reinigungsmarkt ist (nicht zuletzt wegen dem Wegfall der Meisterpflicht) sehr hart umkämpft. Um bei den Bewerbern eine gewisse Kompetenz hinsichtlich eines Qualitätsmanagementsystems voraussetzen zu können wird eine Zertifizierung nach DIN ISO 9001 abverlangt. D.h. Bewerber die nicht nach DIN ISO 9001 zertifiziert sind, werden von der Wertung ausgeschlossen.

3. Festlegung der Wertungskriterien

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

1.	Personaleinsatzkonzept	15%
2.	Ökologische Reinigung	5%
3.	Leistungswert	40%
4.	Gesamtpreis	40%

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 (m²/h) eine ordnungsgemäße Reinigung noch gewährleistet ist.

Die Umsetzung einer ökologischen Reinigung ist in Zeiten von vermehrten Allergien (insb. bei Schülern) außerordentlich wichtig. Wenn auch durch die verbesserten Reinigungsmethoden u. -hilfsmittel im Vergleich zu früher immer weniger Reinigungsmittel zum Einsatz kommen, ist es umso wichtiger das Reinigungspersonal im richtigen Umgang mit Reinigungsmittel entsprechend zu schulen. Nicht zuletzt sollten auch die zum Einsatz kommenden Reinigungsmittel möglichst umweltfreundlich sein.

4. Losvergabe – Begrenzung der Lose

Von den insgesamt neun Losen der Unterhaltsreinigung sollen max. fünf 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 zwei Bieter vergeben werden.