

## SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**  
öffentlich am 11.07.2016

Drucksache Nr. **2016/141**  
Federführung Stadtbauamt  
Sachbearbeiter Reiner Aßfalg  
Stand 27.06.2016  
Aktenzeichen 043.42  
Mitwirkung

### **Ausschreibung von Dienstleistungen zur Gebäudereinigung - Beschlussfassung**

#### **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat stimmt der Ausschreibung zur Fremdreinigung zu. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung unter Beiziehung eines externen Beratungsbüros durchzuführen.

#### **Sachdarstellung**

Die Reinigung der kommunalen Gebäude der Stadt Wangen im Allgäu wird derzeit von eigenem Reinigungspersonal und von Reinigungsunternehmen durchgeführt. Die Verträge für die Fremdreinigung haben eine Laufzeit von fünf Jahren.

Die bestehenden Verträge mit den Reinigungsunternehmen enden in der Zeit vom 01.10.2017 bis 30.09.2018, siehe Anlage.

Aufgrund der zu erwartenden jährlichen Kosten und der vorgesehenen Vertragslaufzeit von fünf Jahren (2018 – 2022) ergibt sich ein Auftragsvolumen in Höhe von ca. 3,9 Mio. Euro. Die Ausschreibung der Dienstleistungen zur Gebäudereinigung muss ab einem Auftragsvolumen in Höhe von 209.000 Euro europaweit erfolgen und erfordert somit eine frühzeitige Vorbereitung.

Die Durchführung der bisherigen Ausschreibungen erfolgte aufgrund der Komplexität und des zeitaufwendigen Verfahrens für die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen und deren Auswertung unter Beteiligung eines externen Beratungsbüros. Bei der im Jahr 2012 durchgeführten Ausschreibung wurde die Beratungsleistung vom FIGR Forschungs- und Prüfinstitut für Facility Management GmbH erbracht.

Die Kosten für die Gebäudereinigung werden insbesondere von folgenden Faktoren beeinflusst:

#### **Reinigungshäufigkeit:**

Es ist festzulegen, wie oft etwas gereinigt werden muss: mehrmals pro Woche, monatlich oder jährlich?

Hierbei muss die Nutzungsintensität des zu reinigenden Objekts berücksichtigt werden.

#### **Stundenverrechnungssatz in Euro je Stunde:**

Der Stundenverrechnungssatz regelt, welcher Betrag pro Reinigungsstunde an das Dienstleistungsunternehmen bezahlt werden muss. Die Kalkulation für den Stundenverrechnungssatz ist vom Auftragnehmer im Angebot offenzulegen und muss vom Auftraggeber auf die Einhaltung der tariflichen und gesetzlichen Vorgaben geprüft werden.

#### **Leistungswert in m<sup>2</sup> je Stunde:**

Der vom Dienstleistungsunternehmen für die Unterhaltsreinigung veranschlagte Leistungswert gibt an, welche Fläche in m<sup>2</sup> einer bestimmten Raumgruppe (z. B. Toilettenräume) in einer Stunde gereinigt werden können. Der Leistungswert bestimmt daher die zur Verfügung stehende Zeit für die Durchführung der Reinigung. Ein zu geringer Zeitansatz bedeutet entweder, dass die Reinigung nur ein ungenügendes Ergebnis aufweisen kann, oder dass das Reinigungspersonal mehr Zeit als veranschlagt für die Durchführung der vorgegebenen Reinigungsqualität aufwenden muss. Vom Auftraggeber ist daher vor der Vergabe der Reinigungsdienstleistung die vom Bieter kalkulierte Zeit für die Reinigungsdurchführung zu prüfen – aber mehr Zeit für die Reinigung bedeutet auch höhere Kosten! Es ist daher zu klären, wie viel Zeit für das erwartete Reinigungsergebnis tatsächlich benötigt wird.

#### **Objektspezifische Gegebenheiten:**

z. B. Größe der Schmutzfangzonen, Möglichkeit für Reinigungsautomateneinsatz, Anzahl und Lage der Putzkammern (zurückzulegende Wege von der Putzkammer bis zum Reinigungsort)

#### **Vom Auftraggeber erwartete Reinigungsqualität:**

Auch die individuellen Erwartungen der jeweiligen Gebäudenutzer sind zu berücksichtigen.

#### **Für die Ausschreibung ist folgendes vorgesehen:**

- Für die Vergabe der Dienstleistungen werden verschiedene Lose gebildet, deren Zusammensetzung noch festgelegt werden muss.
- Die vertraglichen Regelungen für die bestehenden Reinigungsverträge haben sich bewährt und sollen unter Beachtung der aktuellen Rechtslage größtenteils beibehalten werden.
- Beibehalten werden soll insbesondere die vertragliche Regelung, dass Reinigungsleistungen unter Einhaltung einer sechswöchigen Kündigungsfrist vom Auftraggeber durch eigenes Reinigungspersonal durchgeführt werden können.
- Für die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen und die Auswertung der Angebote wird ein externes Beratungsbüro hinzugezogen. Für die Hinzuziehung eines externen Beraters sprechen insbesondere folgende Gründe:
  - Rechtssicherheit (EU-Ausschreibung, aktuelle Rechtsprechung, Arbeitnehmer-entsendegesetz),
  - Optimierung der Reinigungskosten durch „richtige“ Festlegung der Reinigungshäufigkeit und des dafür notwendigen Zeitaufwands,
  - hoher Zeitaufwand und notwendige Erfahrung für die Auswertung der Angebote; hierbei sind insbesondere die vom Bieter kalkulierten Leistungswerte zu prüfen,
  - Reinigung bedeutet auch Werterhaltung; eine nicht fachgerechte Reinigung kann hohe Folgekosten verursachen.
  - Nicht zu unterschätzen ist auch der psychologische Effekt: Das Wissen, dass die Angebote von einem Fachmann geprüft werden, schränkt die Abgabe unseriöser Angebote ein.

## Finanzielle Auswirkungen

Die konkreten finanziellen Auswirkungen des vorgeschlagenen Beschlusses sind noch nicht bekannt. Von folgenden Bruttokosten ist auszugehen:

Bruttokosten während der 5-jährigen Vertragslaufzeit (2018 bis 2022) für die Unterhalts- und Glasreinigung	ca. 3.900.000 €
Einmalige Bruttokosten für die Beraterleistung im Jahr 2017	ca. 40.000 €

Bei der Kalkulation der Bruttokosten für die Unterhalts- und Glasreinigung wurde zu den Bruttokosten des Jahres 2015 eine jährliche Preissteigerung in Höhe von 3 % hinzugerechnet. Die Angabe für die Bruttokosten der Beraterleistung orientiert sich an den entsprechenden Kosten für die im Jahr 2012 durchgeführte EU-Ausschreibung der Gebäudereinigung.

## Anlagen

Vertragsübersicht Gebäudereinigung