

2020/376

öffentlich



Dezernat C
Gebäudemanagement

Bauverwaltungs- und
Bauordnungsamt

Bezugsvorlagen:

Beratungsfolge	Ö / N
Finanz- und Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	Ö

Vergabe der Unterhaltsreinigungsleistungen mit Schließdienst, Großputz, Sonderreinigungen und Hausmeisterleistungen in kommunalen Objekten der Stadtverwaltung Leonberg

Beschlussvorschlag

- 1.1. Die Vergabe der Unterhaltsreinigung mit Schließdienst, Großputz, Sonderreinigungen und Hausmeisterleistungen für die Lose 1, Los 3, Los 4, Los 5 und Los 6 an die Firma SAAD Facility Management GmbH, Hertichstraße 39, 71229 Leonberg wird auf Grundlage ihres Angebotes für eine Gesamtlaufzeit von 4 Jahren und 5 Monaten: 2.379.721,47 € inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer wird genehmigt.
- 1.2. Die Vergabe der Unterhaltsreinigung mit Schließdienst, Großputz und Sonderreinigungen für das Los 2 an die Firma DENSERV Facility Service GmbH, Motorstr. 36, 70499 Stuttgart wird auf Grundlage ihres Angebotes für eine Gesamtlaufzeit von 4 Jahren und 5 Monaten: 784.830,95 € incl. gesetzlicher Mehrwertsteuer wird genehmigt.

Finanzielle Auswirkungen:

JA NEIN

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
Teilbudget BUD_TH01_C6500-001				
Sachkonto 42410310 Unterhaltsreinigung 42410312 Sonderreinigungen 42410420 Hausmeisterleistungen	2021	880.608,00 € (658.800,00 € 141.808,00 € 80.000,00 €)	880.608,00 €	Der Finanzbedarf wird im Haushaltsplanentwurf 2021 berücksichtigt. Aus der Ausschreibung ergibt sich ein jährlicher Finanzbedarf in Höhe von 673.920,49 € brutto. Der angegebene Finanzbedarf berücksichtigt darüber hinaus auch zusätzliche Bedarfe, welche entsprechend den Vorgaben beschafft werden.

Sachkonto 42410310 Unterhaltsreinigung 42410312 Sonderreinigungen 42410420 Hausmeisterleistungen	2022	882.859,00 € (658.800,00 € 141.808,00 € 82.251,00 €)	882.859,00 €	Der Finanzbedarf wird im Haushaltsplanentwurf 2022 berücksichtigt.
Sachkonto 42410310 Unterhaltsreinigung 42410312 Sonderreinigungen 42410420 Hausmeisterleistungen	2023	884.517,00 € (658.800,00 € 141.808,00 € 84.709,00 €)	884.517,00 €	Der Finanzbedarf wird im Haushaltsplanentwurf 2023 berücksichtigt.
Sachkonto 42410310 Unterhaltsreinigung 42410312 Sonderreinigungen 42410420 Hausmeisterleistungen	2024	887.866,00 € (658.800,00 € 141.808,00 € 87.258,00 €)	887.866,00 €	Der Finanzbedarf wird im Haushaltsplanentwurf 2024 berücksichtigt.
Sachkonto 42410310 Unterhaltsreinigung 42410312 Sonderreinigungen 42410420 Hausmeisterleistungen	2025		450.000,00 €	Der Finanzbedarf wird im Haushaltsplanentwurf 2025 berücksichtigt.

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Das Gebäudemanagement der Stadt Leonberg ist für die Reinigung aller städtischen Gebäude mit Ausnahme der Stadthalle, der Bäder und der Parkhäuser verantwortlich.

Die Reinigung wird mit eigenen städtischen Reinigungskräften (Eigenreinigung) und Fremdreinigungsfirmen durchgeführt. In den letzten 5 Jahren sind 14 Reinigungskräfte aus dem Arbeitsverhältnis bei der Stadt Leonberg ausgeschieden (12 Mitarbeiter in den Ruhestand und 2 Mitarbeiterinnen haben gekündigt). Diese Reinigungsstellen wurden nicht mehr besetzt, daher erhöht sich die Anzahl der Objekte, welche durch Fremdfirmen gereinigt werden.

Darüber hinaus wurden in den letzten Jahren die Unterhaltsreinigung für alle Neubauten an Fremdfirmen übergeben. Aktuell sind in der Eigenreinigung 43 Mitarbeiterinnen beschäftigt. Im Moment werden 35 städtische Gebäude von Fremdreinigungsfirmen gereinigt. Bei drei Leonberger Schulen wird unser städtisches Personal durch Personal von Fremdfirmen verstärkt. Nächstes Kalenderjahr gehen zwei weitere Reinigungskräfte in den Ruhestand und dann wird eine weitere Schule in die Fremdreinigung übergeben.

Zurzeit sind 5 Fremdreinigungsfirmen für die Stadt Leonberg tätig.

Die Dienstleistungsverträge mit Fremdfirmen für die Unterhaltsreinigung mit Schließdienst, Sonderreinigungen und Hausmeisterleistungen laufen am 31. Januar 2021 aus.

Bislang wurde einmal im Kalenderjahr der durchzuführende Großputz in den städtischen Schulen und in den Geräteräumen der Sport- und Veranstaltungshallen öffentlich ausgeschrieben. Durch die Aufnahme des Großputzes (Sonderreinigung) in die EU-Ausschreibung haben wir ein größeres Auftragsvolumen mit konstanteren Preisen erhalten und die Verwaltung arbeitet effektiver, da keine jährliche Ausschreibung mit Auswertung und Vergabeentscheidung vorzunehmen ist. Auf Grund der Höhe der Vergabesumme war eine europaweite Ausschreibung erforderlich. Die Ausschreibung und Auswertung der Dienstleistungen wurde in 6 Losen durchgeführt.

Um eine bessere Koordination für die anzubietenden Firmen zu gewährleisten sind die Gebäude in Lose, welche räumlich nahe zusammen liegen, zusammengefasst. Durch die Losaufteilung war auch gewährleistet, dass kleinere Firmen auf einzelne Lose anbieten können.

Weiterhin wurden Hausmeisterleistungen ausgeschrieben für Objekte, die von keinem städtischen Hausmeister betreut werden sowie Hausmeisterleistungen welche als Urlaubs- und Krankheitsvertretung durchzuführen sind.

Für die Erstellung der europaweiten Ausschreibungsunterlagen, Veröffentlichung der Ausschreibung und Auswertung wurde die Firma FACILY CONSULTANTS aus Nufringen von der Stadtverwaltung Leonberg beauftragt.

Bei der Erstellung der Unterlagen der Unterhaltsreinigung wurden die Reinigungsarbeiten in den jeweiligen Raumgruppen (z.B. Klassenraum, Sanitärbereich ...) beschrieben und beim Reinigungsturnus hat sich die Verwaltung an die aktuellen Musterhygienepläne für Schulen und Kindertagesbetreuung orientiert.

Es wurde bei der EU-Ausschreibung als Vertragslaufzeit 2 Jahren und 5 Monate (01.02.2021 bis 30.06.2020) mit maximaler zweimaliger jährlicher Verlängerungsmöglichkeit festgelegt.

Die Vertragslaufzeit für die ausgeschriebenen Dienstleistungen beträgt maximal 4 Jahre und 5 Monate, d.h. sie enden spätestens am 30.06.2025.

Es wurden für folgende Gebäude die u.g. Reinigungsleistungen in 5 Losen und die Hausmeisterleistungen im Los 6 ausgeschrieben:

Los 1:

Unterhaltsreinigung: Kläranlage, Mammutzahn-Kindergarten, Kurfißgebäude, Altes Rathaus Höfingen, Neuer Friedhof Höfingen, Alter Friedhof Höfingen, Kinderhaus Kunterbunt, Waldeckhütte (Saisonstart u. –ende) Halden Kinderhaus, Verlässliche Grundschule Höfingen

Großputz: Grundschule Höfingen sowie Geräteräume Strohgäuhalle

Jährliche Spielteppichreinigung: Halden Kinderhaus, Mammutzahn-Kindergarten, Kinderhaus Kunterbunt, Grundschule Höfingen

Samstagsreinigung in Kindertageseinrichtungen: Halden Kinderhaus, Mammutzahn-Kindergarten, Kinderhaus Kunterbunt

Ferienreinigung „Rektorat“: Grundschule Höfingen

Los 2:

Unterhaltsreinigung: Bürgerzentrum, Baubetriebshof, Sportzentrum, Kinderhaus Stadtpark, Steinturnhalle, Spitalschule Turnhalle, Öffentliche Bedürfnisanstalt Marktplatz, Bedürfnisanstalt Steinstraße, Martha-Johanna-Haus, Ehemalige Arbeitsamt sowie Vertragserweiterungsmöglichkeit für die Kindertageseinrichtung Leonberg West Schweizer Mühle

Großputz: Albert-Schweitzer-Gymnasium, Spitalschule, Geräteräume Spitalschule Turnhalle und Geräteräume Sportzentrum

Jährliche Spielteppichreinigung: Kinderhaus Spitalhof, Kinderhaus Stadtpark, Martha-Johanna-Haus, Spitalschule

Samstagsreinigung in Kindertageseinrichtungen: Kinderhaus Stadtpark, Leonberg West Schweizer Mühle, Martha-Johanna-Haus

Ferienreinigung „Rektorat“: Albert-Schweitzer-Gymnasium

Spindreinigung: Baubetriebshof

Sonderreinigungen (Wochenende, Ferien): Sportzentrum, Spitalschule Turnhalle, Steinturnhalle

Theaterreinigung: Theater im Spitalhof

Los 3:

Unterhaltsreinigung: Kinderhaus Ezach, Kinderhaus Mozartstraße, VHS Kunstschule, Mensa Triangel, Schellingschule, Gerhart-Hauptmann-Realschule Nebengebäude, Georgiihalle, Integrationsbüro Leonberger Straße, Integrationsbüro Riedstraße, Sophie-Scholl-Schule

Großputz: Sophie-Scholl-Schule, Schellingschule, Georgiihalle Geräteräume, Pestalozzischule, Gerhart-Hauptmann-Realschule

Jährliche Spielteppichreinigung: Kinderhaus Ezach, Kinderhaus Mozartstraße, Sophie-Scholl-Schule

Samstagsreinigung in Kindertageseinrichtungen: Kinderhaus Ezach, Kinderhaus Mozartstraße

Ferienreinigung „Rektorat“: Schellingschule, Gerhart-Hauptmann-Realschule

Sonderreinigungen (Wochenende, Ferien): Georgiihalle

Los 4:

Unterhaltsreinigung: Ostertagrealschule, Ostertagrealschule Sporthalle, Mörikeschule, Mensa Mörikeschule, Mörikeschule Turnhalle, August-Lämmle-Schule, August-Lämmle-Schule Mensa, August-Lämmle-Schule Turnhalle

Großputz: Ostertagrealschule, Ostertagrealschule Sporthalle Geräteräume, Mörikeschule, Mensa Mörikeschule, Mörikeschule Turnhalle Geräteräume, August-Lämmle-Schule, August-Lämmle-Schule Mensa, August-Lämmle-Schule Turnhalle Geräteräume

Jährliche Spielteppichreinigung: August-Lämmle-Schule

Ferienreinigung „Rektorat“: August-Lämmle-Schule, Mörikeschule, Ostertagrealschule

Sonderreinigungen (Wochenende, Ferien): Mörikeschule Turnhalle, Ostertagrealschule Sporthalle

Los 5:

Unterhaltsreinigung: Staigwaldhalle, Kinderhaus Warmbronn, Clara-Grunwald-Kindergarten, Kindergarten Eltingen, Interimskita Nord, Gäublickhalle, Käppelhütte (Saisonstart u. –ende), Verlässliche Grundschule Gebersheim und Warmbronn, Engelberghütte (Saisonstart u. –ende), Vertragserweiterungsmöglichkeit für die Kindertageseinrichtungen Kita-Leonberg-Nord und Kita Binsenweg

Großputz: Johannes-Kepler-Gymnasium, Grundschule Warmbronn, Grundschule Gebersheim, Staigwaldhalle Geräteräume, Gäublickhalle Geräteräume

Jährliche Spielteppichreinigung: Interimskita, Kinderhaus Warmbronn, Clara-Grunwald-Kindergarten, Kindergarten Eltingen, Interimskita Nord, Grundschule Gebersheim

Samstagsreinigung in Kindertageseinrichtungen: Interimskita, Kinderhaus Warmbronn, Clara-Grunwald-Kindergarten, Kindergarten Eltingen, Interimskita Nord, Vertragserweiterungsmöglichkeit Kita Binsenweg

Ferienreinigung „Rektorat“: Johannes-Kepler-Gymnasium

Sonderreinigungen (Wochenende, Ferien): Staigwaldhalle, Gäublickhalle

Sonderreinigungen (Wochenende, Ferien): Mörikeschule Turnhalle, Ostertagrealschule Sporthalle

Vertretungsreinigung: Kinderhaus Warmbronn

Los 6:

Hausmeisterleistungen: Mammutzahn-Kindergarten, Clara-Grunwald-Kindergarten, Kinderhaus Kunterbunt, Kinderhaus Warmbronn, Schellingschule, Ostertagrealschule, Steinturnhalle, Bürgerzentrum, Sportzentrum.

Vergabe nach Losen:

Im Rahmen der europaweiten Ausschreibung wurden von 9 Firmen (Bewerbern) die Ausschreibungsunterlagen angefordert und am Eröffnungstermin am 30.09.2020 um 12:00 Uhr lagen 9 Angebote (Bieter) vor.

Durch die Firma FACILITY CONSULTANS aus Nufringen und des Gebäudemanagement wurde daraufhin die Prüfung und Wertung (§§ 56 - 61 VgV) vorgenommen.

Die Verwaltung hatte in der Ausschreibung festgelegt, dass bei der Vergabe der Angebotspreis (Kosten pro Los) zu 50 Prozent und die Qualität in Form des Qualitätssicherungskonzeptes mit 50 Prozent berücksichtigt werden.

Um diese Angaben nach prüfbaren Kriterien auszuwerten wurden Eignungs- und Zuschlagskriterien festgelegt.

Die Auswertung der Angebote der Firmen wurde wie folgt vorgenommen:

In Wertungsstufe I (Formaler Angebotsausschluss: Formelle Prüfung auf Vollständigkeit)

Zunächst wurden alle Angebote auf das Vorliegen von Ausschlusskriterien geprüft.

Formelle Prüfung auf Vollständigkeit der Dokumente:

- Angebotsschreiben Komm EU
- Eigenerklärung Eignung Komm EU
- Vollständig ausgefüllte Preiskalkulation
- Ausgefüllte Vorlage Reinigungskonzept
- Eingescannte Eigenerklärung Tariftreue
- Eingescannte Eigenerklärung ISO 9001 Zertifizierung

Im Rahmen der Wertungsstufe I (§ 57 VgV) nach den Bewerbungsbedingungen oder aus sonstigen formalen Gründen musste ein Angebot von der Angebotswertung, auf Grund fehlender vollständig ausgefüllter Preiskalkulation und ausgefülltem Reinigungskonzept, ausgeschlossen werden.

Wertungsstufe II (Eignung)

Die weiteren 8 Angebote wurden gemäß den folgenden definierten Eignungskriterien geprüft. (Siehe Anlage 1):

1. Liegen die Eigenerklärungen Tariftreue, Eigenerklärung Betriebshaftpflicht und Eigenerklärung ISO 9001 vor.
2. Deckung Versicherungssummen
3. Umsätze: Mindestforderung pro Jahr netto in:
Los 1: 250.000 €, Los 2: 150.000 €,
Los 3: 250.000 €, Los 4: 150.000 €,
Los 5: 200.000 € und Los 6: 36.000 €
aus den letzte drei Geschäftsjahren
4. Angabe von mindestens drei Referenzen mit mindestens in:
Los 1: 50.000 €, Los 2: 40.000 €

Los 3: 50.000 €, Los 4: 40.000 €
Los 5: 50.000 € und Los 6: 12.000 €
p.a. netto und vergleichbarer Leistung in die Wertung.

Hinweis: Von den 8 Firmen hat eine Firma kein Angebot für das Los 1, Los 3 und Los 5 abgegeben.

Im Rahmen der Wertungsstufe II (§§ 42 - 46 VgV) wurde kein Angebot ausgeschlossen.

Wertungsstufe III (Angemessener Preis)

Bei den Bietern wurde u.a. der Stundenverrechnungssatz geprüft. Wird der den Mindestlohn bzw. den Tariflohn der Lohngruppe 1 unterschreitet.

Prüfung der Preisdifferenzen zwischen den Angeboten:

Preisdifferenz günstigstes Angebot – zweitgünstigstes Angebot: % (Basis günstigstes Angebot)

Lassen die Preise den Verdacht einer Fehlkalkulation bzw. Unauskömmlichkeit entstehen?

Es musste hier bei Los 6 (Hausmeisterleistungen) beim preiswertesten Anbieter eine preisliche Aufklärung vorgenommen werden. Das Ergebnis dieser Aufklärung war, dass nachvollziehbar dargestellt werden konnte, dass die geforderten Leistungen zu dem angebotenen Preis umgesetzt werden können.

Die Prüfung ergibt, dass alle wertbaren Angebote auskömmliche Angebote enthalten. (§ 66 Abs. 3 VgV)

Wertungsstufe IV (Zuschlagsbewertung)

Wenn die Angebote von den Bietern nicht in die Wertungsstufen I bis III ausgeschlossen wurden, dann kommen Sie in die engere Wahl und zur Zuschlagsbewertung. Diese Angebote wurden gemäß den definierten Zuschlagskriterien (Siehe Anlage 2):

1. Preis	50%
2. Qualität in Form des Qualitätssicherungskonzeptes	50%

in die Wertung einbezogen.

Inhalt des Qualitätssicherungskonzeptes (siehe Anlage 3) ist:

- Qualitätssicherung
- Beschwerdemanagement
- Schulung / Einweisung- und Weiterbildung
- Urlaubs- und Vertretungsplanung
- Steuerungskonzept und Personaleinsatz
- Maschineneinsatz

Die Auswertung und Berechnung der Preise ist der Anlage 4 und Anlage 5 zu entnehmen.

Das jeweils wirtschaftlichste Angebot unter Berücksichtigung aller Zuschlagskriterien (§ 58 Abs. 2 VgV) stellt dabei bei Los 1, Los 3 - Los 6 das Angebot der Firma SAAD Facility Management GmbH, Hertichstraße 39, 71229 Leonberg und bei Los 2 das Angebot der Firma DENSERV Facility Service GmbH, Motorstr. 36, 70499 Stuttgart dar, so dass die Verwaltung empfiehlt die Aufträge für Los 1, Los 3 – Los 6 an die Firma SAAD und das Los 2 an die Firma DENSERV zu vergeben.

Anlage/n

- 1 Eignungskriterien (öffentlich)

- 2 Zuschlagskriterien (öffentlich)
- 3 Inhalt des Qualitätssicherungskonzeptes (öffentlich)
- 4 Auswertung mit Bewertungsmatrix (nichtöffentlich)
- 5 EU-Preiskalkulation (nichtöffentlich)
- 6 Vorlage Qualitätssicherungs- und Reinigungskonzept Saad (nichtöffentlich)
- 7 Vorlage Qualitätssicherungs- und Umsetzungskonzept Hausmeisterleistungen Saad (nichtöffentlich)
- 8 Vorlage Qualitätssicherungs- und Reinigungskonzept-DENSERV (nichtöffentlich)
- 9 Vorlage Qualitätssicherungs- und Umsetzungskonzept-Hausmeister DENSERV (nichtöffentlich)