



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 187/2008

Dezernat II, gez. Backes

Federführung: 70 - Bauen und Umwelt	Datum: 11.08.2008
Produkt: 70.10 Zentrales Gebäudemanagement	

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	20.08.2008	Entscheidung

Europaweite Ausschreibung der Gebäudereinigung

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die in der Vorlage unter Standards aufgeführten Reinigungsintervalle für die europaweite Ausschreibung der Gebäudereinigung festzulegen.

Sachverhalt:

Die Reinigung der städtischen Gebäude soll zum Schuljahreswechsel 2009 / 2010 öffentlich ausgeschrieben werden. In die Gebäudereinigung einbezogen sind insgesamt 14 Schulgebäude einschl. Nebengebäude, Pavillons und Turnhallen sowie 6 Umkleidegebäude an Sportanlagen und 9 weitere Gebäude wie z.B. Rathaus, Verwaltungsnebenstelle, Musikschule, JAB, Bücherei und öffentliche WC-Anlagen.

Grundlage des Vergabeverfahrens

Auf Grundlage des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkung ist die Stadt Coesfeld als öffentlicher Auftraggeber verpflichtet, Dienstleistungen turnusmäßig durch ein offenes Verfahren auszuschreiben. Da der Auftragswert für Gebäudereinigungsleistungen zurzeit jährlich ca. 700.000 € beträgt und somit den Schwellenwert von 206.000 € (VOL) übersteigt, ist das Ausschreibungsverfahren europaweit durchzuführen. Die Leistungen werden gemäß den vergaberechtlichen Vorschriften zum Zwecke der Mittelstandsförderung in drei Losen ausgeschrieben.

Insgesamt ist eine Fläche von 91.500 m² zu reinigen.

Zielvorgaben für das Vergabeverfahren

Die Bewertung der Reinigungsleistungen der aktuellen Dienstleister hat ergeben, dass sowohl das Reinigungsergebnis als auch der Kostenaufwand Optimierungsmöglichkeiten bieten. Eine bereits durchgeführte Studie hat auf der Grundlage aktueller Leistungsmaße und Stundenverrechnungssätze ergeben, dass mit relativer Sicherheit mit einer Kostenersparnis zu rechnen ist.

Daraus leitet sich für das vorgesehene Vergabeverfahren ab:

1. Die nachgefragte Leistung muss auf tatsächliche, sachliche Erfordernisse abgestellt werden (Leistungsbeschreibung). Gegenwärtig wird in den Objekten der Stadt Coesfeld

bereits mit Reinigungsfrequenzen gearbeitet, welche sich im Sinne des tatsächlichen Bedarfes in NRW weitestgehend durchgesetzt haben.

Beispiel: Klassenräume in Schulen werden in einer Intervallreinigung von 2,5 x pro Woche (Mo, Mi, Fr, Di, Do), Sanitäranlagen täglich gereinigt. Im Bedarfsfall werden für Einzelpositionen die Anforderungen in Form erhöhter Reinigungsfrequenzen oder anspruchsvollerer Reinigungsverfahren zum Zwecke einer Qualitätsverbesserung verändert. Bei den Umkleidegebäuden an den Sportanlagen z.B. dem Hengtesportplatz kann je nach Nutzung eine Reduzierung möglich sein. Dazu werden die Nutzer der Objekte in die Vorbereitung der Ausschreibung einbezogen.

2. Die angebotene Leistung muss im Sinne der Angemessenheit der Preise einer fundierten fachlichen Prüfung unterzogen werden.
3. Die angebotene Leistung muss insbesondere unter Beachtung der Aufnahme des Gebäudereinigerhandwerks in den Geltungsbereich des Entsendegesetzes mit der Zielsetzung des Ausschlusses von Haftungsrisiken für den Auftraggeber auf Rechtskonformität im Bereich der betroffenen Aufschlagspositionen in den Stundenverrechnungssätzen gründlich geprüft werden.
4. Die Prüfung der Bieter auf Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit gemäß VOL/A muss derart erfolgen, dass ein Dienstleisterwechsel wegen Schlechtleistung soweit als möglich ausgeschlossen werden kann.

Die Zuschlagkriterien im Vergabeverfahren werden ausschreibungstechnisch nicht allein auf den niedrigsten Preis abgestellt. Dazu werden Zuschlagskriterien (Wichtung: Preis 60 %, Qualität 40 %) und ein Punktsystem vorgesehen, welche zur Wahrung des Gleichheits- und Transparenzgebotes in der Vergabebekanntmachung und den Verdingungsunterlagen bekanntgegeben werden. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot zu erteilen.

Zur Sicherung der Nachhaltigkeit der abgeforderten Qualität der Reinigung wird als Bestandteil der nachgefragten Leistung ein IT- und webgestütztes Qualitätsmesssystem eingebaut. Dieses kommt zum besseren Controlling sechs Wochen nach Leistungsbeginn zum Einsatz.

Wertungsverfahren

Die Wertung der Angebote erfolgt in vier aufeinander folgenden Wertungsstufen.

Wertungsstufe 1: Formale Prüfung nach § 23 VOL/A

Die Angebote werden auf rechtzeitigen Eingang, Unterschriftenleistungen, unzweifelhafter Angaben, unveränderte Verdingungsunterlagen, auf rechnerische und fachliche Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft.

Wertungsstufen 2 und 3:

In diesen Wertungsstufen werden,
Fachkunde,
Leistungsfähigkeit,
Zuverlässigkeit nach § 25 VOL/A,
sowie Angemessenheit der Preise, Machbarkeit und Plausibilität geprüft.

In den Verdingungsunterlagen werden Eignungsnachweise zur Vorlage verlangt. Fehlende Nachweise führen zwingend zum Ausschluss des Bieters, da die Eignung der Bieter nicht festgestellt werden kann. Bei der Prüfung der Angemessenheit der Preise, Machbarkeit und Plausibilität liegt grundsätzlich ein unwirtschaftliches Angebot vor, wenn

der Auftraggeber in seiner Prognoseentscheidung Gefahr läuft einen Bieter zu beauftragen, der offensichtlich aufgrund erkennbarer Gesetzesverstöße oder Unauskömmlichkeit der Zuschlagsposition und nicht machbarer Leistungsmaße den Auftrag nicht vereinbarungsgemäß ausführen kann.

Die Angebotspreise in der Gebäudereinigung setzen sich aus zwei Komponenten zusammen:

- a) Angebotene Jahresproduktivstunden auf Basis definierter Leistungsmaße (m²/Stunde oder Raumart).
- b) Preis pro Produktivstunde auf Basis einer Stundenverrechnungssatzkalkulation.

Hierbei sind insbesondere zu prüfen:

- Korrekte gesetzliche Aufschlagsposition auf Tariflohn,
- gesetzlich korrekte Aufschläge auf Soziallöhne,
- Berücksichtigung der gesetzlichen Aufschläge für GV-Kräfte,
- auskömmliche Materialkalkulation und
- auskömmliche Kalkulation von Aufsichtsstunden (Objektleitung).

Wertungsstufe 4:

Erstellung der Punktwertung entsprechend der festgestellten Zuschlagskriterien

Die verbliebenen, zu verwertenden, Angebote werden in die Wertungsmatrix eingepflegt. Die Qualitätsfaktoren werden entsprechend bepunktet. Die Punktwertung wird auf Grundlage der in den Verdingungsunterlagen festgelegten gewichteten Zuschlagskriterien vorgenommen. Der / die Bieter mit der Höchstpunktzahl erhalten den Zuschlag.

Zeitlicher Ablauf

Der Leistungsbeginn für den Auftrag ist für den Schuljahreswechsel 2009 / 2010, voraussichtlich zum 01. August 2009, vorgesehen. Die nötigen vergaberechtlichen Fristen, hausinternen Zeitabläufe sowie ein Pufferzeitraum für ein eventuelles Nachprüfungsverfahren sind im geplanten zeitlichen Ablauf berücksichtigt.

Standards

Leider ist es nicht möglich, sämtliche Standards auf eine zurzeit gültige DIN-Vorschrift zu beziehen. Die für die Gebäudereinigung anzuwendende DIN 77400 gibt hierzu nur Anhaltswerte. Eine klare Definition je Gebäudetyp und Raumart gibt es dort nicht.

Die folgenden Reinigungsintervalle werden zurzeit ausgeführt, haben sich im Bereich der Stadt Coesfeld etabliert und sollten als Standard für die Ausschreibung festgelegt werden. Eine Herabsetzung des Reinigungsintervalls in Klassenräumen, Fluren, Mehrzweckräumen und Verwaltungsräumen der weiterführenden Schulen auf 1x wöchentlich wurde im Vorfeld erwogen. Nach Auskunft eines hinzugezogenen Experten ist von einer derartigen Praxis dringend abzuraten. Eine Herabsetzung der übrigen Standards wird nicht erwogen, da die Flächen intensiv genutzt werden und eine Reduzierung sich aus Sicht der Verwaltung und aus Expertensicht verbietet, wenn das Gebäude auch langfristig einen gepflegten Eindruck machen soll.

Schulgebäude	Reinigung pro Woche
Klassenraum	2,5
Flure EG u . Haupttreppen	5
Flure übrige Geschosse	2,5
Sekretariat u. Lehrerzimmer	2,5

Toiletten	5
Mehrzweckraum	2,5
Turnhalle Spielfeld	3
Umkleide	5
Dusche	5
Räume der OGGS	
Küche	5
Speiseraum	5
Mehrzweckraum	3
Umkleidegebäude	
Umkleide	5
Flure	5
Toiletten	5
Duschen	5
Mehrzweckraum	3
Verwaltungsgebäude	
Büro	2,5
Toiletten	5
Flure	2,5 (5 EG)
JAB	
Bis auf Lagerräume alle Räume	2,5
Öffentl. Toilettenanlagen	5

Die gesamten Reinigungsleistungen sind ergebnisorientiert auszuführen. D. h., wird im Intervall eine Verschmutzung festgestellt, wird gereinigt. Wird keine Verschmutzung festgestellt, z.B. in den Büroräumen bei Urlaub der Mitarbeiter, wird trotz Vorgabe des Intervalls nicht gereinigt.

Die Glasreinigung wird in einem eigenen, separaten Los im Rahmen der europaweiten Ausschreibung ausgeschrieben.