



## SITZUNGSVORLAGE

<b>Thema:</b>	<b>Europaweite Ausschreibung der Unterhalts- und Grundreinigung 2018 - 2021</b>
---------------	---

Frühere Beratungen:	-
---------------------	---

Anlagen:	-
----------	---

Sachvortrag :	Herr Betting	Zeitdauer (ca.):	5 Min.
---------------	--------------	------------------	--------

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<p><b>Die Reinigungsleistungen für die einzelnen Lose werden an folgende Firmen vergeben:</b></p> <p><b>Lose 1 bis 6:</b>  <b>Lattemann &amp; Geiger Gebäudeservice GmbH,</b>  <b>87463 Dietmannsried im Allgäu, Niederlassung Friedrichshafen</b></p> <p><b>Los 1: 217.028,19 Euro</b>  <b>Los 2: 31.238,32 Euro</b>  <b>Los 3: 330.338,43 Euro</b>  <b>Los 4: 371.689,34 Euro</b>  <b>Los 5: 188.671,03 Euro</b>  <b>Los 6: 125.198,78 Euro</b></p> <p><b>Los 7:</b>  <b>epex group Deutschland GmbH,</b>  <b>89231 Neu-Ulm, Niederlassung Weingarten:</b></p> <p><b>Los 7: 28.754,15 Euro</b></p>
----------------------------	--

Gremium	Zuständigkeit	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	03.05.2018	nicht öffentlich
Kreistag	Beschluss	16.05.2018	öffentlich

**Finanzielle Auswirkungen (mit der Kämmerei abzustimmen!):**

ja  nein

**Aufwendungen/Auszahlungen**

**Ergebniswirksam:**

Einmaliger Aufwand \_\_\_\_\_ Euro  
Jährlicher Aufwand \_\_\_\_\_ Euro  
Gesamtbetrag \_\_\_\_\_ Euro  
Aufwand 1. Jahr \_\_\_\_\_ Euro  
Aufwand 2. Jahr \_\_\_\_\_ Euro  
Aufwand 3. Jahr \_\_\_\_\_ Euro  
Aufwand 4. Jahr \_\_\_\_\_ Euro

**Investiv:**

Einmalige Auszahlung \_\_\_\_\_ Euro  
Jährliche Auszahlungen \_\_\_\_\_ Euro  
Gesamtbetrag \_\_\_\_\_ Euro  
Auszahlung 1. Jahr \_\_\_\_\_ Euro  
Auszahlung 2. Jahr \_\_\_\_\_ Euro  
Auszahlung 3. Jahr \_\_\_\_\_ Euro  
Auszahlung 4. Jahr \_\_\_\_\_ Euro  
Jährliche Abschreibung \_\_\_\_\_ Euro

**Erträge/Einzahlungen**

**Ergebniswirksam:**

Einmaliger Ertrag \_\_\_\_\_ Euro  
Jährliche Erträge \_\_\_\_\_ Euro  
Gesamtbetrag \_\_\_\_\_ Euro  
Ertrag 1. Jahr \_\_\_\_\_ Euro  
Ertrag 2. Jahr \_\_\_\_\_ Euro  
Ertrag 3. Jahr \_\_\_\_\_ Euro  
Ertrag 4. Jahr \_\_\_\_\_ Euro

**Investiv:**

Einmalige Einzahlungen \_\_\_\_\_ Euro  
Jährliche Einzahlungen \_\_\_\_\_ Euro  
Gesamtbetrag \_\_\_\_\_ Euro  
Einzahlung 1. Jahr \_\_\_\_\_ Euro  
Einzahlung 2. Jahr \_\_\_\_\_ Euro  
Einzahlung 3. Jahr \_\_\_\_\_ Euro  
Einzahlung 4. Jahr \_\_\_\_\_ Euro  
Jährliche Auflösung \_\_\_\_\_ Euro

**Mittelbereitstellung im Haushalt:**

**Ergebnishaushalt:**

**Investitionshaushalt:**

Produkt: Einzelobjekte Schulen, Verwaltungsgebäude ect. Investitions-Nr. \_\_\_\_\_  
Kostenstelle: Bewirtschaftung  
Sachkonto: 424500000 / 424500009

Zur Verfügung stehende Mittel: \_\_\_\_\_ Euro

**ggf. noch bereit zu stellen:** \_\_\_\_\_ Euro

**Deckungsvorschlag:**

**Ergebnishaushalt:**

**Investitionshaushalt:**

Produkt: \_\_\_\_\_ Investitions-Nr. \_\_\_\_\_  
Kostenstelle: \_\_\_\_\_  
Sachkonto: \_\_\_\_\_

**Medien:**  PowerPoint  pdf-Datei  CD/DVD  Stick

Sofern Präsentationen erforderlich werden, teilen Sie dies der Geschäftsstelle Kreistag bitte spätestens einen Arbeitstag vor der jeweiligen Sitzung mit.

**Elektronisch mitgezeichnet von:**

Landrat  Dezernat 1  Dezernat 2  
 Dezernat 3  Dezernat 4  Herr Betting

## 1. Ausgangslage:

Die Reinigungsleistungen für die Kreisliegenschaften sind zum größten Teil an Fremdfirmen vergeben. In drei Objekten sind noch drei eigene Reinigungskräfte beschäftigt. Die letzte europaweite Ausschreibung von Reinigungsleistungen für kreiseigene Objekte erfolgte im Jahr 2015. Eine Neuausschreibung war erforderlich, da sich in den letzten drei Jahren die Anzahl der Gebäude, die Grundlagen der Reinigung, wie Reinigungshäufigkeit, die Reinigungstechniken sowie auch die Tarifbedingungen geändert haben.

## 2. Sachverhalt:

Die Ausschreibung der Reinigungsleistungen wurde am 14. Februar 2018 europaweit im Supplement des Amtsblatts der EU angekündigt. Inhalt dieser Ausschreibung war die Vergabe der Gebäudegrund- und Unterhaltsreinigung einschließlich Abfallentsorgung, der Sonderreinigung sowie der Glasreinigung für die Gebäude des Bodenseekreises.

Die neuen Vertragslaufzeiten beginnen bei den Losen 5 und 7 am 1. August 2018, bei den Losen 1 - 4, 6, 8 und 9 am 1. September 2018. Die Laufzeiten für die neu abzuschließenden Verträge betragen drei Jahre. Es bestehen zwei einseitige Verlängerungsoptionen zugunsten des Auftraggebers um jeweils ein Jahr. Um die Förderung des Mittelstandes zu berücksichtigen wurden insgesamt neun Einzellose ausgeschrieben.

Die Lose sind wie folgt aufgeteilt:

- Los 1: Unterhalts-, Grund- und Sonderreinigung Überlingen (Berufliches Schulzentrum mit Nebengebäude Schloss Rauenstein und Straßenmeisterei)
- Los 2: Unterhalts-, Grund- und Sonderreinigung Meersburg (Jugendkunstschule und Galerie Bodenseekreis)
- Los 3: Unterhaltsreinigung Markdorf (Bildungszentrum, Pestalozzischule, Straßenmeisterei)
- Los 4: Unterhaltsreinigung Friedrichshafen (Berufliches Schulzentrum)
- Los 5: Unterhaltsreinigung Landratsamt (Verwaltungsgebäude)
- Los 6: Unterhaltsreinigung Tett nang (Elektronikschule, Hotel- und Gaststättenschule, Straßenmeisterei)
- Los 7: Unterhaltsreinigung Asylunterkünfte
- Los 8: Fensterreinigung Gebäude Bodenseekreis Ost
- Los 9: Fensterreinigung Gebäude Bodenseekreis West

Auf der Ausschreibungsplattform haben sich 18 Firmen registrieren lassen um die Ausschreibungsunterlagen elektronisch herunterzuladen. Bei der Submission am 21. März 2018 lagen neun Angebote vor. Von einigen Bietern wurden nur einzelne Lose angeboten.

Aufgrund der Erfahrungen aus den Reinigungsausschreibungen der vergangenen Jahre wurden die Zuschlagskriterien für das wirtschaftlichste Angebot nicht ausschließlich auf Basis des Angebotspreises, sondern auch auf den Konzepten zum Personal- und Qualitätsmanagement aufgebaut. Die Bewertung der Angebote erfolgte für die Lose 1 bis 7 losspezifisch anhand folgender Kriterien:

Pos.	Kriterium	Gewichtung in %
1.	Preis	60
2.	Konzept zum Objektstart als 2-phasige Dokumentation mit zeitbezogener Ablauf- und Organisationsbeschreibung (Personaleinsatz, Qualifizierung, Checklisten, Ablaufpläne, Unterweisung, Gerätschaften, Materialien, Zeiterfassung)	20
3.	Konzept "Qualitätsmanagement Unterhaltsreinigung" (Reinigungspläne, Dokumentation der Leistungserbringung, Reinigungskonzept, -Methode, Mittel, Gerätschaft)	20
	Summe	100

Die Bewertung der Angebote erfolgte für die Lose 8 und 9 losspezifisch anhand folgender Kriterien:

Pos.	Kriterium	Gewichtung in %
1.	Preis	60
2.	Zugesicherte Arbeitsstunden (Methoden, Reinigungsmittel, Personaleinsatz, Qualifizierung, Zugangstechniken)	20
3.	Konzept "Qualitätsmanagement Fensterreinigung" (Reinigungspläne, Dokumentation der Leistungserbringung, Reinigungskonzept, -Methode, Mittel, Gerätschaft)	20
	Summe	100

Die Bieter waren aufgefordert, in Ihren Konzepten zu beschreiben, wie die geforderten Leistungen umgesetzt werden. Die Angaben zur Leistungserbringung und – Konzeption werden Gegenstand der vertraglich geschuldeten Leistung. Die Bieter haben sich mit Angebotsabgabe verpflichtet, die Tariftreuepflichten nach §3 LTMG zu erfüllen und die Zahlung des Mindestentgelts nach §4 LTMG zu gewährleisten.

Die Auswertung der Angebote wurde mit externer fachlicher und rechtlicher Beratung durchgeführt und mit dem Kommunal- und Prüfungsamt abgestimmt.

Für die Lose 1 bis 7 gingen mehrere Angebote ein, für die Lose 8 und 9 ging nur ein Angebot ein. Nach Überprüfung der Angebote musste ein Bieter aufgrund von fehlenden Konzepten

ausgeschlossen werden. Somit liegt kein Angebot für die Lose 8 und 9 vor. Für diese Leistungen muss eine erneute Ausschreibung durchgeführt werden.

Nach Überprüfung und Wertung der weiteren Angebote hat sich herausgestellt, dass für die Lose 1 bis 6 die Angebote der Firmengruppe Lattemann & Geiger Gebäudeservice GmbH, 87463 Dietmannsried im Allgäu, mit Niederlassung Friedrichshafen, die wirtschaftlichsten Lösungen darstellen.

Für das Los 7 ist das Angebot der epex group Deutschland GmbH, 89231 Neu-Ulm, mit Niederlassung in Weingarten, als das wirtschaftlichste Angebot hervorgegangen.

### **3. Finanzielle Auswirkungen:**

Die Finanzierung der Reinigungsleistungen erfolgt über die Haushaltsstellen der einzelnen Objekte über die bereits im Haushalt 2018 vorhandenen Haushaltsmittel.

Die zu beauftragende Summe für die jährliche Unterhaltsreinigung der Lose 1 bis 7 beläuft sich auf 1.292.918,24 Euro und liegt um 22 % über den im Vergleich der im Jahr 2017 bezahlten Kosten für die Unterhaltsreinigung. Dies lässt sich wie folgt begründen:

Der Durchschnittsstundenlohn für Unterhalts-, Grund- und Sonderreinigung sowie der Objektstundenlohn hat sich seit der letzten Ausschreibung im Jahr 2015 um 18% erhöht. In den Angebotspreisen wurde bereits die stufenweise Erhöhung der Mindestlöhne bis zum Jahr 2020 berücksichtigt. Da die Preise bis 2020 vertraglich festgeschrieben sind, kann eine Erhöhung bedingt durch die Anpassung der Mindestlöhne nicht erfolgen. Weitere Erhöhungen stellen das Risiko des Auftragnehmers dar. In den alten Ausschreibungen gab es Anpassungsklauseln, die jährliche Kostensteigerungen mit sich gebracht und somit eine Mittelplanung erschwert haben.

Bedingt durch die immer schwerer werdende Personalsuche ist dem Aufwand der Mitarbeiterbetreuung und der Leistungskontrolle bei den Objektleitern von den Anbietern Rechnung getragen worden. Dies spiegelt sich in einer durchschnittlichen Erhöhung der Objektleiterkosten von ca. 13% gegenüber den bisherigen Ausschreibungen wieder.

Aufgrund der gestiegenen Nutzung und Ausweitung von Flächen sowie der Erfahrungen aus den letzten Jahren wurden die Leistungskennzahlen angepasst. Hinzu kommt, dass durch das sich stark veränderte Nutzungsverhalten eine Verminderung der qm - Leistung pro Stunde vorgenommen werden musste, um die Reinigungsqualität zu gewährleisten. Ebenfalls haben sich die zu reinigenden Flächen erhöht, bedingt durch neue Objekte, wie z.B. die Straßenmeistereien und Büroräume in den Asylbewerberunterkünften. Seit 2015 sind in den Verwaltungsgebäuden (ohne AL 77) 111 Mitarbeiter mehr beschäftigt. Die gestiegenen Mitarbeiterzahlen bringen auch eine deutlich höhere Besucherfrequenz mit sich, die ebenfalls bei der Reinigungsleistung berücksichtigt werden muss.