

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/24

Verantwortliche/r:  
Amt für Gebäudemanagement

Vorlagennummer:  
243/023/2024

## Fortsetzung: Europaweite Ausschreibung von Reinigungsleistungen

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	14.05.2024	Ö	Gutachten	
Stadtrat	15.05.2024	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

## I. Antrag

Die Verwaltung wird mit der Fortsetzung der europaweiten Ausschreibung von Reinigungsleistungen unter externer Beratung und Begleitung beauftragt.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Nach vergaberechtlichen Grundsätzen sind die bestehenden Reinigungsverträge regelmäßig dem Wettbewerb zu unterziehen und auszuschreiben.

Die europaweite Ausschreibung von Reinigungsleistungen wird analog der vorangegangenen Verfahren (vgl. Vorlagen Nr. 243/019/2023, 243/013/2022 und 243/004/2020) unter externer Beratung und Begleitung durchgeführt.

Im Jahr 2020/21 wurden für die Hausverwaltungs-Stadtbezirke „West“ und „Europakanal“, im Jahr 2021/22 für die Hausverwaltungs-Stadtbezirke „Mitte“ und „Süd“ und im Jahr 2023 für die Hausverwaltungs-Stadtbezirke „Kulturmeile“ und „Ost“ Leistungen der täglichen Unterhalts-, der jährlichen Grund- sowie der turnusmäßigen Glasreinigung ausgeschrieben. Die in den Ausschreibungsverfahren sowie der Leistungsphase gewonnenen Erkenntnisse fließen in das aktuelle Vergabeverfahren ein und entwickelt dieses weiter.

Auf dieser Grundlage ist nun vorgesehen, neu gebaute Objekte erstmals auszuschreiben sowie bei Bestandsobjekten neue Reinigungsfirmen aufgrund z.T. erfolgter (Probezeit)- Kündigungen/ Vertragsauflösungen bzw. endenden Vertragslaufzeiten zu gewinnen.

Zu den Objekten gehören die Neubauten

- KuBiC, Gerd-Lohwasser-Halle,
- Familienzentrum Röthelheim 11acht und der
- Anbau Friedrich-Rückert-Schule.

Zu den Bestandsobjekten gehören die

- Friedrich-Rückert-Schule,
- Loschge-Grundschule, die
- Adalbert-Stifter-Schule, das
- Staatliche Gymnasium Fridericianum, die
- Michael-Poeschke-Schule, die

- Otfried-Preußler-Schule (Standort I und II), das städtische
- Marie-Therese-Gymnasium, die
- Ernst-Penzoldt-Mittelschule, die
- Max-und-Justine-Elsner-Schule einschl. der jeweiligen Schulturnhallen, das
- Verwaltungsgebäude Karl-Zucker-Straße, das
- Haus für Kinder in der Stinzingstraße,
- Hort Liegnitzer Straße,
- Hort „Mitte“, Kindergarten Sandbergstraße und andere.

Die geschätzte Vergabesumme beträgt für die Unterhalts- und Grundreinigung sowie Glasreinigung jährlich ca. 1.125.000 € brutto. Bei einer fünfjährigen Vertragslaufzeit zzgl. einer einjährigen Verlängerungsoption und unter Berücksichtigung der aktuellen Tarifsteigerung beim bisherigen Lohnkostenanteil beträgt die gesamte Vergabesumme voraussichtlich 7.420.000 € brutto.

## 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Die beabsichtigte Ausschreibung erfolgt aufgrund der vergaberechtlichen Wertgrenzen europaweit in einem fairen Wettbewerb.

- Bildung von Einzel- und Fachlosen sowie Loslimitierung bei der Zuschlagserteilung  
Die Einzellose (Unterhalts- und Grundreinigung) sollen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und räumlicher Aspekte gestaltet werden. In dieser Ausschreibung wird angestrebt, die Losgrößen und -zuschnitte v.a. kleiner und so zu gestalten, dass die Leistungsfähigkeit regionaler Anbieter stärker als bislang berücksichtigt wird.  
Für die Glasreinigung ist vergaberechtlich zwingend ein eigenes Fachlos vorgeschrieben. Bei der Loslimitierung können Reinigungsfirmen für alle Lose anbieten, aber nur auf eine vorgegebene Anzahl von Einzellosen den Zuschlag erhalten. Dadurch wird die Leistungserbringung auf mehrere, insbesondere auch mittelständische, Dienstleister verteilt.
- Leistungswertspannen für die entsprechenden Raumgruppen  
Die ordnungsgemäße Ausführung der zu vergebenden Unterhalts- und Grundreinigungsleistungen und die erwartete Reinigungsqualität setzen realistische Leistungswerte (produktive Zeit in m<sup>2</sup>/Std.) voraus. Deshalb werden im Sinne von Leistungs- und Funktionsanforderungen Unter- und Obergrenzen für die durchschnittlichen Leistungswerte pro Los und Raumgruppe definiert. Um den Reinigungskräften ausreichend Zeit für eine qualitativ hochwertigere Reinigung zu geben, werden die Leistungswerte im Vergleich zu der vorherigen Ausschreibung angepasst. Gleichzeitig sind verstärkte Kontrollen notwendig.
- Kontrollen der Reinigungsleistungen in der Übergangsphase und Kontaktgespräche mit den Reinigungsfirmen  
Da städtisches Personal nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung steht, eine engmaschige Kontrolle – insbesondere innerhalb der Probezeit – allerdings erfahrungsgemäß geboten ist, werden externe Qualitätskontrollen beauftragt.  
Durch die externe Beratungsfirma werden sowohl ein Implementierungsgespräch vor Auftragsbeginn mit den jeweiligen neuen Dienstleistern und den Objekt-Verantwortlichen der Stadt als auch Qualitätskontrollen während der Übergangsphase durchgeführt. Im Zuge von Jahresgesprächen mit den Reinigungsfirmen wird wie in der Vergangenheit bereits erfolgreich durchgeführt wieder ein direkter Austausch zu den Arbeitsbedingungen vor Ort sowie zur Optimierung der Reinigungsqualität und der partnerschaftlichen Zusammenarbeit eingeplant.

## 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Aufgrund der erwarteten Auftragshöhe hat die Vergabeentscheidung im Stadtrat zu erfolgen und dieser wird daher im Vorfeld um Freigabe der Fortsetzung der europaweiten Ausschreibung von Reinigungsleistungen ersucht.

#### 4. Klimaschutz:

*Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:*

- ja, positiv\*  
 ja, negativ\*  
 nein

#### 5. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	23.500 €	bei Sachkonto: 524102 und 524103 (nur externe Beratung und Verfahrensbegleitung)
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

#### Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt  
 sind vorhanden auf IvP-Nr.  
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk s.o.  
 sind nicht vorhanden

**Anlagen:** -

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang