

DRUCKSACHE

Stadt Albstadt
Amt für Bauen und Service
Abteilung Gebäudemanagement
Sachbearbeiter/in: Frau Schult

Nr. 056 /2016

Datum: 29.03.2016

Sitzung am: 12.04.2016

über	Datum
Dezernat III	30.03.16
Dezernat II	4.4.16
Amt 10	4.4.16
Amt 20	4.4.16
Amt 40	4.4.16
Amt 41	4.4.16
Amt 68	31.03.2016

Sichtvermerk

[Handwritten signatures and initials]

an das Bürgermeisteramt zur Behandlung in folgenden Gremien:

Vorberatung		Beratung/Entscheidung		Besichtigung		Bekanntgabe		Offenlegung	
ö	nö	ö	nö	ö	nö	ö	nö	ö	nö
	TAuUA	GR							

Behandlung in folgenden
Ortschaftsräten:

- ☐ Burgfelden
☐ Laufen
☐ Lautlingen
☐ Margrethausen
☐ Onstmettingen
☐ Pfeffingen

Betrifft: **EU-weite Ausschreibung von Gebäudereinigungsleistungen
- Vergabe der Fremdreinigung Los 1 und Los 2**

Beschlussvorschlag:

1. Es wird vorgeschlagen, das **Los 1** zum Angebotspreis von ca. 393.937,21 €/Jahr und produktiven Jahresstunden von 18.585,84 an die Firma Prior & Preußner, Osnabrück, zu vergeben.
2. Es wird vorgeschlagen, das **Los 2** zum Angebotspreis von ca. 275.728,84 €/Jahr und produktiven Jahresstunden von 13.044,43 an die Firma Prior & Preußner, Osnabrück, zu vergeben.
3. Die Haushaltsvorgriffe für die Jahre 2017 – 2020 unter Berücksichtigung der Preisänderungen aufgrund der Lohntarifverträge oder Rahmentarifverträge des Gebäudereinigerhandwerks werden genehmigt.

[Signature]
Amtsleiter

Aufwendungen / Auszahlungen	Produktgruppe / Produkt / Projekt	Text		
ca. 669.666,05 €/Jahr ca. 2.678.664,20 € für 4 Jahre	P661124* B664241*	Kostenart 42450001 - Gebäudereinigung		
Haushaltsmittel	Verpflicht. Erm.	+/- ÜPLA/APLA	Gesamt	davon für o.g. Maßnahme
2016: 537.129,92 €			537.129,92 €	669.666,05 €/Jahr

Mittel stehen ☐ nicht - ☒ nur mit 537.129,92 EUR ☐ zur Verfügung.

Deckungsvorschlag

Konsumtives Budget Gebäudemanagement
Haushaltsplan 2017 - 2020

Empfehlungsvorschlag des Ausschusses:

Auf Grund der Vorberatung in der Sitzung am _____ wird dem Gemeinderat
☐ einstimmig ☐ mehrheitlich ☐ bei ____-Nein-Stimmen ☐ bei ____ Enthaltungen
 empfohlen, so zu beschließen.
☐ mit der Maßgabe, dass

I. Ausgangssituation

Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung wurde durch Beschluss des Gemeinderates am 24.06. 2010 der von der Beratungsfirma Rödl & Partner vorgeschlagene Maßnahmenkatalog beschlossen.

In diesem Maßnahmenkatalog wurden unter Nr. 4.13 – Zentrales Gebäudemanagement im Wesentlichen folgende Ausführungen gemacht:

Die Firma Rödl & Partner hat sich in ihrer Untersuchung auch mit dem Gebäudemanagement befasst. Als grundsätzliches Problem der Gebäudewirtschaft in Albstadt wird die derzeitige dezentrale Organisation der Aufgaben (grundsätzlich sind die Fachämter zuständig) verbunden mit zentraler Aufgabenwahrnehmung (Hochbauabteilung) gesehen. Dadurch kann ein umfassendes Gebäudemanagement im eigentlichen Sinne nicht wahrgenommen werden.

Daher wurde im Jahr 2011 als Vorgriff auf die Implementierung eines Zentralen Gebäudemanagements eine EU-weite Ausschreibung von Fremdreinigungsleistungen unter Federführung der Stadtkämmerei und dem Amt für Bauen und Service in Zusammenarbeit mit dem Beratungsunternehmen Keller Business Consulting, München, durchgeführt.

Inhaltlich wurde ein Optimierungskonzept für die Reinigung mit folgenden Eckpunkten umgesetzt:

- Reinigungshäufigkeit nach Erfordernissen der Gebäudenutzer nach einem allgemein akzeptierten Standard
- Definition dieses Standards der Unterhaltsreinigung im Leistungsverzeichnis und Festlegung einer **einheitlichen Reinigungsqualität** für alle Gebäude
 - tägliche Reinigung Sanitärbereiche und Umkleiden
 - Reinigung der Klassenzimmer und Lehrerzimmer jeden zweiten Tag
 - tägliche Reinigung der Lehrküchen (soweit erforderlich), Teeküchen und Aufenthaltsräume
 - Reinigung der Büroräume und Funktionsbereiche i.d.R. einmal pro Woche (bei den Betriebshöfen und Kläranlage Reinigung 2x/Woche oder tägliche Reinigung je nach Raumgruppe)
 - tägliche Reinigung der Eingangsbereiche, Flure im EG und Treppen vom EG ins 1. OG, Flure und Treppen in den weiteren Stockwerken jeden zweiten Tag
 - tägliche Reinigung der Sport- und Mehrzweckhallen
 - jährliche Beauftragung der Grundreinigung
- Die Fensterreinigung ist nicht Gegenstand der Ausschreibung der Fremdreinigungsleistungen (separat auszuschreibendes Fachlos)

Die damals mit den Fremdreinigungsfirmen abgeschlossenen Verträge mit einer 5-jährigen Vertragslaufzeit laufen zum 31.07.2016 aus.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.04.2013 wurde zum 01.01.2014 die Zentralisierung des Gebäudemanagements mit den Abteilungen kaufmännisches und technisches Gebäudemanagement vollzogen.

Geplant war in einem zweiten Schritt zum 01.01.2015 den dritten Baustein des Gebäudemanagements mit den infrastrukturellen Dienstleistungen von der dezentralen Struktur ebenfalls in einer zentralen Struktur beim Gebäudemanagement zusammenzufassen. Aufgrund der derzeit laufenden Organisationsuntersuchung der Hausmeisterdienste wurde die Übertragung der infrastrukturellen Gebäudemanagementleistungen zurückgestellt.

Vom kaufmännischen Gebäudemanagement wurde nun wieder im Vorgriff auf die geplante Zentralisierung dieser infrastrukturellen Gebäudemanagementleistungen eine erneute EU-weite Ausschreibung der Gebäudereinigungsleistungen für eine Vertragslaufzeit von 4 Jahren vorgenommen.

II. Ausschreibung der Fremdreinigungsleistungen

Die EU-weite Ausschreibung der Fremdreinigungsleistungen umfasst folgende 30 Gebäude:

Los	Nr.	Gebäude	Zuständiges Fachamt (Abnahme der Reinigung/ Rechnungsempfänger)
1	1	Gymnasium Ebingen, Gymnasiumstraße 15, 72458 Albstadt	Amt für Familie, Bildung, Sport und Soziales
	2	Turnerheim - Umkleiden, Schmiechastraße 188/190, 72458 Albstadt	
	3	Albstadion, Gymnasiumstraße 1, 72458 Albstadt	
	4	Waldheim - Umkleiden, Waldheim 6, 72458 Albstadt	
	5	Schlossberg-Realschule, Hohenzollernstraße 6, 72458 Albstadt	
	6	Schlossberghalle, Sigmundstraße 15, 72458 Albstadt	
	7	Musik- und Kunstschule, Schützenstraße 76, 72458 Albstadt	
	8	Kiga Gartenstraße 103, 72458 Albstadt	
	9	Kirchgrabenschule, Landgraben 16, 72458 Albstadt	
	10	Sporthalle Kirchgrabenschule, Landgraben 16, 72458 Albstadt	
	11	Asylgebäude Truchtelfinger Straße 115, 72458 Albstadt	
	12	Bürogebäude, Gartenstraße 41, 72458 Albstadt	Hauptamt
	13	Bildungszentrum Ebingen, Johannesstraße 5, 72458 Albstadt	Amt für Kultur, Tourismus und bürgerschaftliches Engagement
	14	Kläranlage Ebingen, Ehestetter Weg 60, 62, 64, 72458 Albstadt	Amt für Bauen und Service
	15	Klärschlammverwertung, Ehestetter Weg 61, 72458 Albstadt	Klärschlammverwertung Albstadt GmbH
	16	Betriebshof Ebingen, Kantstraße 51, 72458 Albstadt	Betriebsamt
	17	Bauhof Laufen, Balinger Straße 92/1, 72459 Albstadt	
	18	Kläranlage Lautlingen, Auen 1, 72459 Albstadt	Zweckverband Abwasserverband Oberes Eyachtal
	19	Öffentliches WC Burgfelden, Eschenbachstraße 10, 72459 Albstadt	Amt für Bauen und Service

Los	Nr.	Gebäude	Zuständiges Fachamt (Abnahme der Reinigung/ Rechnungsempfänger)
2	20	Progymnasium, Wolfsgrubenstraße 60, 72461 Albstadt	Stadt Albstadt Amt für Familie, Bildung, Sport und Soziales Marktstraße 35 72458 Albstadt
	21	Sporthalle Progymnasium, Wolfsgrubenstraße 60, 72461 Albstadt	
	22	Lammerberg-Realschule, Lammerbergstraße 72, 72461 Albstadt	
	23	Lutherschule, Martin-Luther-Straße 25, 72461 Albstadt	
	24	Kochschule, Katharinenstraße 26, 72461 Albstadt	
	25	Grundschule Langenwand, Vogelsangstraße 46, 72461 Albstadt	
	26	Grundschule Pfeffingen, Bergstraße 1, 72459 Albstadt	
	27	Turn- und Festhalle Pfeffingen, Bergstraße 1, 72459 Albstadt	
	28	Haus Am Uhlandsgarten, Untere Bachstraße 12, 72461 Albstadt	
	29	Betriebshof Tailfingen, Mühlstraße 93, 72461 Albstadt	Hauptamt
	30	Öffentliche Toiletten Adlerstraße, 72461 Albstadt	Betriebsamt

Die Ausschreibung wurde am 18.01.2016 im EU-Supplement sowie am 22.01.2016 im Staatsanzeiger und am 23.01.2016 in der lokalen Presse veröffentlicht. Die Ausschreibungsunterlagen wurden auf der Homepage der Stadt Albstadt zum Download bereitgestellt. 35 interessierte Firmen haben das Leistungsverzeichnis heruntergeladen.

Am 15.02.2016 fanden Ortsbegehungen mit 20 interessierten Gebäudereinigungsfirmen statt.

III. Ausschreibungsergebnis

Bis zum Submissionstermin am 10.03.2016 sind 20 Angebote für Los 1 und Los 2 eingegangen.

Die Prüfung und Wertung der eingegangenen Angebote nach dem wirtschaftlichsten Ergebnis erfolgte nach §§ 13 und 16 EG VOL/A sowie nach folgenden veröffentlichten Zuschlagskriterien in Form einer Wertungsmatrix:

1. Angebotspreis 50%
niedrigster Angebotspreis = maximale Punktzahl
2. Produktive Jahresstunden 50%
höchste produktive Jahresstunden = maximale Punktzahl

Mit der hälftigen Gewichtung des Wertungskriteriums der produktiven Jahresstunden wird das Ziel verfolgt, Lohndumping und eine zu geringe Anzahl von Reinigungsstunden für die Reinigungskräfte zu vermeiden.

Für die beiden Lose stellt sich die angebotene Preisspanne wie folgt dar:

	niedrigster Bruttopreis €/Jahr	Höchster Bruttopreis €/Jahr
Los 1	302.274,28 €	434.482,26 €
Los 2	214.940,46 €	297.877,42 €

Die Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebots erfolgte für jedes Los separat anhand o.g. Wertungskriterien und stellt sich wie folgt dar:

a) Los 1

	Punktzahl Angebotspreis	Punktzahl produktive Jahresstunden	Gesamt- punktzahl
Prior & Preußner	383	500	883
Bieter 2	500	375	875
Bieter 3	415	453	868

Die Firma Prior & Preußner erreichte mit einem Bruttoangebotspreis von 393.937,21 €/Jahr und produktiven Jahresstunden von 18.585,84 die höchste Gesamtpunktzahl.

b) Los 2

	Punktzahl/ Angebotspreis	Punktzahl produktive Jahresstunden	Gesamt- punktzahl
Prior & Preußner	390	500	890
Bieter 2	500	375	875
Bieter 3	453	415	868

Die Firma Prior & Preußner erreichte mit einem Bruttoangebotspreis von 275.728,84 €/Jahr und produktiven Jahresstunden von 13.044,43 die höchste Gesamtpunktzahl.

IV. **Beschlussvorschläge**

1. Es wird vorgeschlagen, das **Los 1** zum Angebotspreis von ca. 393.937,21 €/Jahr und produktiven Jahresstunden von 18.585,84 an die Firma Prior & Preußner, Osnabrück, zu vergeben.
2. Es wird vorgeschlagen, das **Los 2** zum Angebotspreis von ca. 275.728,84 €/Jahr und produktiven Jahresstunden von 13.044,43 an die Firma Prior & Preußner, Osnabrück, zu vergeben.
3. Die Haushaltsvorgriffe für die Jahre 2017 – 2020 unter Berücksichtigung der Preisänderungen aufgrund der Lohntarifverträge oder Rahmentarifverträge des Gebäudereinigerhandwerks werden genehmigt.

Die Firma bietet für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen die notwendige Sicherheit. Sie lässt eine einwandfreie Ausführung einschließlich Gewährleistung erwarten. Ihr Angebotspreis und die produktiven Jahresstunden stehen nicht im offensichtlichen Missverhältnis zur Leistung.

Unter Berücksichtigung aller Gesichtspunkte erscheint das Angebot als das wirtschaftlichste.