

# Beschlussvorlage

<b>Federführende Stelle:</b> 603 <b>Sachbearbeitung:</b> Burger	<b>Drucksache Nr.:</b> 215/2023 <b>Az.:</b>
--	--

**An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen**

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Gemeinderat	20.11.2023	beschließend	öffentlich	

**Betreff:**

Vergabe von Reinigungsdienstleistungen für die Liegenschaften der Stadt Lahr ab 01.01.2024

**Beschlussvorschlag:**

Die Firma Götz aus Regensburg erhält den Auftrag für die Reinigungsdienstleistungen im Flächenlos 1 in Höhe von 567.125,62 € Euro/Jahr.

Die Firma Götz aus Regensburg erhält den Auftrag für die Reinigungsdienstleistungen im Flächenlos 2 in Höhe von 581.019,19 € Euro/Jahr.

**Zusammenfassende Begründung:**

Der bestehende Reinigungsvertrag in der Unterhaltreinigung bestehend aus Flächenlos 1 und Flächenlos 2 läuft zum 31.12.2023 aus und musste neu ausgeschrieben werden. Die Ausschreibung erfolgte aufgrund der Vergabesumme europaweit in einem offenen Verfahren. Die Vertragslaufzeit beträgt 20 Monate mit einer 2 x 12-monatigen Verlängerungsoption und endet spätestens zum 31.08.2027

## Sachdarstellung

1. Rückblick und Ausgangslage

Laut Beschluss von 2016 (Beschlussvorlage 164/2016) wird von einer möglichen Rückführung der Aktuell auf der Grundlage des Gutachtens (2009 FIGR Beschluss 106/2010)) in Fremdreinigung vergebenen Objekte in die Eigenreinigung abgesehen. Soweit aus organisatorischen und technischen Gründen eine Optimierung der Eigenreinigung in den einzelnen Objekten nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich ist, wird kurzzeitig befristeten Vergaben zugestimmt.

- Nach Beschlussvorlage von 2016 (164/2016) werden weiterhin Schulgebäude, Sporthallen und Veranstaltungshallen an Fremddienstleister vergeben.

Auch unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Optimierung der Eigenreinigung vom Gutachten FIGR von 2009 (Beschlussvorlage 106/2010) und Evaluierungsbericht vom 11.07.2016 (Beschlussvorlage 164/2016) und zwischenzeitlich eingetretenen tariflichen Änderungen im öffentlichen Dienst mit der Rückführung des Eigenreinigungspersonals von Entgeltgruppe 1 in die Entgeltgruppe 2 ab 2017 und der Erhöhung des Tariflohns im Gebäudereiniger Handwerk ab Januar 2024 von 13,00 € auf 13,50 € für Fremddienstleister ist die tarifliche Wettbewerbsfähigkeit gegenüber der Fremdreinigung nicht gegeben.

Neben den Kostenvorteilen weist die Fremdreinigung für die Kommunen verschiedene Steuervorteile gegenüber der Eigenreinigung auf.

Planungssicherheit bezüglich der anfallenden Kosten und der Qualität der vergebenen Reinigungsleistungen zu erzielen. Während die Kosten der Fremdreinigung transparent und die zu erbringenden Leistungen inklusive der Qualität vertraglich klar geregelt sind, sind Kostensteigerungen der Eigenreinigung möglich.

Sowohl hinsichtlich der Kosten als auch der Reinigungsqualität liegt somit das Risiko bei der Eigenreinigung auf Seiten der Kommunen.

- Laut Beschluss von 2016 (Beschlussvorlage 164/2016) werden Verwaltungsgebäude (OV Mietersheim, OV Kippenheimweiler) und Kindertagesstätten wieder durch Eigenreinigungspersonal gereinigt.

Die Reorganisation der Gebäude in die Eigenreinigung hat sich bewährt, da ein direkter Zugriff auf das Reinigungspersonal ermöglicht wird. Das Gebäudemanagement hat die Möglichkeit eventuelle Mängel sofort abzustellen.

Einrichtungen wie z.B. Kindertagesstätten können dadurch bedarfsgerechter gereinigt werden.

In diesen Bereichen herrschen besondere Hygienevorschriften.

Jede Reinigungskraft hat ihren zugeteilten Arbeitsplatz und ist auf längere Zeit dafür zuständig. Das Ergebnis der daraus resultierenden Identifikation zu dem jeweiligen Gebäude ist für alle Beteiligten positiv. Es wird oftmals verantwortungsbewusster gereinigt als durch das Fremdreinigungspersonal. Mitarbeitende helfen sich bei Engpässen gegenseitig gerne aus, da der Arbeitstakt weniger reglementiert ist, als dies bei Gebäudereinigungsunternehmen vorgegeben ist.

- Die schrittweise Optimierung bzw. ein künftiger Abbau der Eigenreinigung zugunsten der Fremdreinigung (Beschlussvorlage 106/2010 und 164/2016) erfolgte ausschließlich durch normale Fluktuation bei den Mitarbeitenden (Eintritt in das Rentenalter). Betriebsbedingte Kündigungen werden ausgeschlossen.

Im Bereich des Gebäudemanagements wurde somit durch die Kombination Eigenreinigung und die Vergabe an Fremddienstleister ein erfolgreicher Ansatzpunkt gefunden und auch weiterhin befürwortet.

Es sollten weiterhin Schulen, Sporthallen und Veranstaltungshallen an Fremddienstleister vergeben werden, da hier die Fremdreinigung rentabel, gut zu organisieren und leicht zu steuern ist.

Die Personalsituation zeigt, dass es sehr schwierig ist, Eigenreinigungspersonal vor allem flexible Reinigungskräfte für Vertretungsreinigungen bei Krankheit und Urlaub zu finden. Auch dies begründet eine weitere Vergabe an Dienstleister um die Reinigung in den Gebäuden zu gewährleisten und die Vertretungsreinigungen des Eigenpersonales zu steuern.

## 2. Ausschreibung der Reinigungsdienstleistung

Aus personellen Engpässen konnte die Neuausschreibung der Unterhaltsreinigung nicht wie geplant stattfinden. Aus diesen Gründen wurde der zum 31.08.2023 auslaufende Vertrag bis zum 31.12.2023 für 4 Monate verlängert um einen ordnungsgemäßen Ablauf der Unterhaltsreinigung zu gewährleisten.

Entsprechender Beschluss wurde im Gemeinderat am 17.07.2023 (Vorlage 147/2023) gefasst.

Der Vertrag für das Flächenlos 1 wurde entsprechend verlängert.

Die ursprünglich mit Flächenlos 2 beauftragte Firma wollte daraufhin eine nicht vertretbare Preiserhöhung für sich beanspruchen.

Eine kurzfristige Angebotseinholung des Flächenlos 2 und Aufteilung der Leistungen an 3 Firmen bis zum 31.12.2023 stellte sich wirtschaftlicher dar.

### **Aktuelle Situation und Handlungsnotwendigkeit:**

Der bestehende Reinigungsvertrag in der Unterhaltsreinigung aufgeteilt in Flächenlos 1 und Flächenlos 2 wurde zum 01.01.2024 neu ausgeschrieben.

Die Ausschreibung erfolgte aufgrund der Vergabesumme europaweit in einem offenen Verfahren.

Die Vertragslaufzeit beträgt 20 Monate mit einer 2 x 12-monatigen Verlängerungsoption und endet spätestens zum 31.08.2027.

Laut Beschluss von 2016 (Beschlussvorlage 164/2016) werden nachfolgende Gebäude aufgeteilt in Flächenlos 1 und Flächenlos 2 zum 01.01.2024 neu ausgeschrieben.

Flächenlos 1 beinhaltet folgende Gebäude:

- Scheffel-Gymnasium
- Hallensportzentrum Sporthalle
- Grundschule Kippenheimweiler
- Sporthalle +
- Bürgerhaus Mietersheim
- Schule Mietersheim
- Turnhalle Mietersheim
- Kaiserwaldhalle Kippenheimweiler
- Sportstätte TV Dinglingen
- Bürgerzentrum Kippenheimweiler
- Kanadaring K24
- Obdachlosenunterkunft Biermannstraße
- Obdachlosenunterkunft Flugplatzstraße
- Obdachlosen Container Karl-Kammer-Str 4/2
- Container für Geflüchtete Rainer-Haungs-Str. 33 -35
- Haus am See
- Interkultureller Garten Kleingartenpark
- Sozialgebäude Stadtpark BGL

Flächenlos 2 beinhaltet folgende Gebäude:

- Schutterlindenbergschule Mensa
- Schutterlindenbergschule
- GIGS (Schülerbetreuung)
- Theodor-Heuss-Schule Turnhalle
- Eichrodtschule
- Eichrodtschule Turnhalle
- Friedrichschule
- Friedrichschule Sporthalle
- Parktheater
- Gutenbergschule Turnhalle
- Halle Kuhbach
- Geroldseckerschule Neu- und Altbau
- Geroldseckerschule Turnhalle
- Stiftsschaffneigebäude
- Aktienhof
- Jugendbegegnungsstätte Schlachthof
- Stadtmühle
- Sportstätte Dammenmühle
- Sportstätte Klostermatte
- Öffentl. WC Rathausplatz
- Öffentl. WC Marktplatz
- Öffentl. WC Stadtpark
- Öffentl. WC Spielpl. Liebensteinstr. für Menschen mit Behinderung
- Öffentl. WC-Anlage Bürgerbüro (nur während der Chrysanthema)

Mit der fachlichen Prüfung der Ausschreibung wurde die Fa. Sarikohn, Herr Thorsten Kohn (Sachverständiger für das Gebäudereinigerhandwerk, Gebäudereinigungsmeister) aus Berlin beauftragt. Die Erstellung eines an die Bedürfnisse der Stadt Lahr angepassten und bedarfsorientierten Leistungsverzeichnisses, Bildkatalogs, Preis- und Kalkulationsblätter erfolgte durch die Fa. Sarikohn in enger Zusammenarbeit mit dem Gebäudemanagement.

In den Flächenlosen wurde zusätzlich der Stundenverrechnungssatz für Krankheits- und Urlaubsvertretung der Eigenreinigung, sowie der Stundenverrechnungssatz für Bau- und Sonderreinigungen abgefragt. Diese können nach Bedarf separat (Einzelauftrag) erteilt werden

Des Weiteren wurden in den Flächenlosen die Preise für die jeweils aufgelisteten Gebäude in einer Kalkulationsübersicht für diverse Grundreinigung inkl. Beschichtung der Bodenflächen abgefragt. Diese können nach Bedarf separat (Einzelauftrag) erteilt werden.

Zuschlagserteilung:

Zusätzlich zum Kriterium Angebotspreis fließen Bewertungskriterien „Technisches Umsetzungskonzept“ und „Auftragsbezogenes Personalkonzept“ in die Wertung ein.

Zum Einreichungstermin am 10.11.2023 gingen insgesamt 5 Angebote für das Flächenlos 1 und 4 Angebote für das Flächenlos 2 ein.

Nach Durchführung der formellen Prüfung (Wertungsstufe) durch die Vergabestelle wurden die Angebote zur fachlichen Prüfung an Fa. Sarikohn weitergeleitet.

Drei Angebote mussten aufgrund von Verfahrensfehlern ausgeschlossen werden.

Im Los 1 lagen somit noch zwei Angebote vor:

Bieter 1: 567.125,62 € Firma Götz aus Regensburg

Bieter 2: 603.485,21 €

Für das Los 2 lag nur noch ein Angebot in Höhe von 581.019,19 € von Firma Götz aus Regensburg vor.

Flächenlos 1:

Die Firma Götz aus Regensburg erhält den Auftrag für die Reinigungsdienstleistungen im Flächenlos 1 in Höhe von 567.125,62 € Euro/Jahr.

Flächenlos 2:

Die Firma Götz aus Regensburg erhält den Auftrag für die Reinigungsdienstleistungen im Flächenlos 2 in Höhe von 581.019,19 € Euro/Jahr.

#### **Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:**

- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Übersichtstabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung oder als Anlage beigefügt

  
Tilman Petters  
Bürgermeister

  
Silke Kabisch  
Abteilungsleitung

#### **Hinweis:**

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1-5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.