



Gebäudewirtschaft	Vorlagenart	Vorlagennummer
Verantwortlich: Beyer, Detlef Datum: 23.10.2015	Beschlussvorlage	2015/293
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich		

Beratungsgegenstand:

Neuausschreibung der Fremdreinigungsleistungen in den kreiseigenen Liegenschaften

Produkt/e:

111-320 Liegenschaftsverwaltung/Gebäudemanagement

Beratungsfolge

Status	Datum	Gremium
Ö	09.11.2015	Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen
N	07.12.2015	Kreisausschuss

Anlage/n:

keine

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Fremdreinigungsleistungen in den kreiseigenen Liegenschaften unter Berücksichtigung von angemessenen Qualitätskriterien zum 01.07.2016 neu zu vergeben.

Sachlage:

Der Landkreis Lüneburg ist als öffentlicher Auftraggeber gemäß § 97 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) gehalten, Dienstleistungen im Wettbewerb und im Wege transparenter Vergabeverfahren zu beschaffen. Dabei sind die Teilnehmer an einem Vergabeverfahren gleich zu behandeln und die Unternehmen haben einen Rechtsanspruch auf Einhaltung der Vergabevorschriften durch den Auftraggeber. Insbesondere darf bei Dienstleistungen der Wettbewerb nicht durch länger andauernde Verträge behindert oder gar ausgeschlossen werden, d.h. diese sind nach einer Laufzeit von einigen Jahren regelmäßig neu auszuschreiben. Dies gebietet auch der im Haushaltsrecht verankerte Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit der verlangt, dass nur marktgerechte Preise gezahlt werden. Wenn diese über einen längeren Zeitraum nicht mehr dem Wettbewerb unterworfen wurden, kann der Nachweis der Wirtschaftlichkeit der Leistung als nicht mehr erbracht angesehen werden mit der Folge, dass erneut ein Wettbewerb durchzuführen ist.

Die letzte Ausschreibung der Fremdreinigungsleistungen in den Liegenschaften des Landkreises Lüneburg ist zum 01.07.2010 erfolgt. Von daher ist es an der Zeit, diese Dienstleistung erneut in den Wettbewerb zu stellen.

Die Verwaltung hatte 2011 im Hinblick auf die mit Einführung des neuen Tarifvertrags für den öffentlichen Dienst (TVöD) geschaffenen niedrigen Entgeltgruppen den Prüfauftrag erhalten, einen erneuten Wirtschaftlichkeitsvergleich der Eigenreinigung zur Fremdreinigung durchzuführen.

Als Ergebnis dieses Vergleichs war festzustellen, dass sich die Fremdreinigung trotz angenäherter Stundenverrechnungssätze noch immer wirtschaftlicher darstellt, als die Eigenreinigung. Auf die Vorlage 2011/246 wird Bezug genommen.

Gleichwohl wurde im Zuge der Haushaltsberatungen für das Jahr 2013 entschieden, im Rahmen eines Pilotprojekts am Schulstandort in Embesen und in der Schule am Knieberg komplett auf Eigenreinigung umzustellen. Dafür wurden entsprechende Stellen geschaffen. Dieses Pilotprojekt ist erfolgreich verlaufen. Ein Erfahrungsbericht wurde dazu im Ausschuss für Finanzen, Rechnungsprüfung, Personal und innere Angelegenheiten am 11.06.2014 abgegeben.

Als Fazit konnte gezogen werden, dass sich die Reinigungsqualität und die Nutzerzufriedenheit durch die den Eigenreinigungskräften zugebilligten größeren Zeitfenster verbessert haben, hierfür aber Mehrkosten einkalkuliert werden müssen. Diese Mehrkosten würden sich bei einer Ausweitung der Eigenreinigung auf alle Schulen noch um Overheadkosten für eine einzustellende qualifizierte Objektleitung erhöhen. Mit dem derzeit vorhandenen Personal wäre das nicht mehr zu leisten.

Seitens der Verwaltung war daher vorgeschlagen worden, die Umstellung auf Eigenreinigung nur noch in der Oberschule Dahlenburg fortzuführen, da dort bereits 2 Eigenreinigungskräfte beschäftigt sind. Entsprechende Stellen wurden jetzt seitens der Verwaltung in den Stellenplanentwurf 2016 eingesetzt.

Weiter war angeregt worden, bei der anstehenden Neuausschreibung der Fremdreinigungsleistungen neben dem Preis auch Qualitätskriterien bei der Angebotswertung einzubeziehen. Über diesen Weg kann die zu erwartende Reinigungsqualität positiv beeinflusst werden. Das führt erfahrungsgemäß zu Mehrkosten gegenüber einer Auftragsvergabe allein nach dem Preis, erspart aber nicht unerhebliche Aufwendungen (Zeit und Personal) bei der gebotenen Qualitätssicherung und befördert die Nutzerzufriedenheit sowie soziale Arbeitsbedingungen für das eingesetzte Reinigungspersonal.

Diese Neuausschreibung gilt es jetzt auf den Weg zu bringen. Für eine Vergabe zum 01.07.2016 muss die Veröffentlichung der Ausschreibung spätestens Mitte des I. Quartals 2016 erfolgen. Bis dahin müssen alle Vorarbeiten geleistet sein.

Die Neuausschreibung hat, wie auch die vergangenen Ausschreibungen, gemäß der gültigen Schwellenwerte europaweit zu erfolgen. Die Verwaltung wird hierzu in Zusammenarbeit mit einem in Reinigungsausschreibungen erfahrenen Beratungsbüro ein Ausschreibungs- und Vergabekonzept erarbeiten, welches dem Ausschuss in einer späteren Sitzung noch detaillierter vorgestellt wird. Neben dem Preis werden das Firmenprofil, die Reinigungsorganisation, das Qualitätsmanagement, die Leistungsansätze (Reinigungsfläche je Stunde) sowie ggf. Umweltkriterien und soziale Faktoren mit in die Wertung einbezogen. Dem Wertungskonzept kommt dabei eine wichtige Bedeutung zu. Dieses soll sicherstellen, dass zum einen auskömmliche Reinigungszeiten kalkuliert werden, die auf der anderen Seite aber auch bezahlbar bleiben. Weiter müssen der Reinigungsvertrag und die Leistungsverzeichnisse der ständigen Rechtsprechung und den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden. Der Reinigungsmarkt ist hart umkämpft und das Vergaberechtsregime inzwischen außerordentlich komplex. Von daher ist es wichtig, hier eine rechtssichere Ausschreibung zu gestalten. Dazu ist die spezielle fachliche Unterstützung eines erfahrenen Beratungsbüros erforderlich.

Das seitens der Verwaltung beteiligte Beratungsbüro überzeugt mit seinem vorgestellten Handlungs- und Wertungskonzept. Es schlägt eine stufenweise Wertung der Angebote vor, welche eine angemessene Berücksichtigung der Qualitätskriterien gewährleistet.

Im ersten Schritt wird eine festzulegende Anzahl von Bietern (z.B. 50 %) mit den höchsten Angebotspreisen von der weiteren Wertung ausgeschlossen. Dadurch werden unverhältnismäßige Kostensteigerungen zugunsten der Reinigungsqualität vermieden.

Im zweiten Schritt wird von den in der Wertung verbliebenen Bietern eine festzulegende Anzahl (z.B. 30 % oder mind. 3) mit den am höchsten kalkulierten Reinigungszeiten bzw. den niedrigsten Leistungsansätzen ausgewählt. Die anderen Bieter werden nicht weiter gewertet.

Im dritten Schritt werden bei den verbliebenen Bietern die sonstigen Qualitätskriterien, d.h. das Firmenprofil, die Reinigungsorganisation, das Qualitätsmanagement sowie ggf. Umweltkriterien und soziale Faktoren nach einem vorher eindeutig formulierten Fragenkatalog mit einem Punktesystem bewertet. Der sich daraus ergebende punktbeste Bieter erhält schließlich den Zuschlag.

Daneben erstellt der Berater auch eine eigene Kalkulation, mit der die Angebote der Bieter auf Plausibilität überprüft werden können.

Andere Berater beschränken sich mit ihrer eigenen Kalkulation nicht auf eine Plausibilitätsprüfung, sondern geben ihre kalkulierten Leistungsansätze als Zeitkorridore für die Angebotsauswertung vor. Alle Angebote, die außerhalb der Korridore liegen, werden nicht berücksichtigt bzw. erhalten entsprechende Punktabschläge oder -zuschläge. Dies birgt aus Sicht der Verwaltung die Gefahr, dass die Bieter ihre Angebote von vornherein so kalkulieren, dass sie nicht außerhalb der Korridore liegen und der Wettbewerb wieder ausschließlich über den Preis erfolgt. Ein echter Wettbewerb zwischen den Leistungsansätzen und sonstigen Qualitätskriterien fände dann nicht mehr statt.

Von daher wird seitens der Verwaltung die zuvor skizzierte stufenweise Wertungsmethode zur Anwendung empfohlen.

In der heutigen Sitzung ist zunächst über die grundsätzliche Neuvergabe der Fremdreinigungsleistungen zu entscheiden.