

 Stadt Ettlingen Der Oberbürgermeister		Protokoll zu Vorlage 2023/281		
Aktenzeichen: Federführung:	043.400.000 Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft			
Gemeinderat		Entscheidung	öffentlich	08.11.2023

R. Pr. Nr. 116

Durchführung der Unterhalts-, Grund- und Glasreinigung für Gebäude der Stadt Ettlingen - Vergabe von Aufträgen - Entscheidung Vorlage: 2023/281
--

Beschluss: (einstimmig)

1. a) Der Auftrag zur Durchführung der Unterhalts- und Grundreinigung (Los I) für Gebäude der Stadt Ettlingen wird der

Helmut Haase Gebäudemanagement GmbH, 70327 Stuttgart,

zum Preis von jährlich **674.881,02 €**

inkl. 19 % MwSt. entsprechend dem Angebot vom 17.08.2023 erteilt. Der Auftrag wird für vier Jahre vom 01.02.2024 bis 31.01.2028 mit der Option erteilt, den Auftrag einmalig um ein Jahr bis 31.01.2029 zu verlängern.

- b) Mittel hierfür sind im Haushalt 2024 und Folgejahren in der Budgeteinheit Reinigung, Produkt 11241xxx / Sachkonto 42410012 und Produkt 42410102 / Sachkonto 42410011 in ausreichender Höhe zur Verfügung zu stellen.

2. a) Der Auftrag zur Durchführung der Glasreinigung (Los II) für Gebäude der Stadt Ettlingen wird der

Helmut Haase Gebäudemanagement GmbH, 70327 Stuttgart,

zum Preis von jährlich **73.102,11 €**

inkl. 19 % MwSt. entsprechend dem Angebot vom 17.08.2023 erteilt. Der Auftrag wird für vier Jahre vom 01.02.2024 bis 31.01.2028 mit der Option erteilt, den Auftrag einmalig um ein Jahr bis 31.01.2029 zu verlängern.

- b) Mittel hierfür sind im Haushalt 2024 und Folgejahren in der Budgeteinheit Reinigung, Produkt 11241xxx / Sachkonto 42410012 und Produkt 42410102 / Sachkonto 42410011 in ausreichender Höhe zur Verfügung zu stellen.

3. a) Der Auftrag zur Durchführung der Unterhalts- und Grundreinigung (Los III) für Gebäude der Stadt Ettlingen wird der

everclean! GmbH, 71111 Waldenbuch,

zum Preis von jährlich 653.741,93 €

inkl. 19 % MwSt. entsprechend dem Angebot vom 25.08.2023 erteilt. Der Auftrag wird für vier Jahre vom 01.03.2024 bis 29.02.2028 mit der Option erteilt, den Auftrag einmalig um ein Jahr bis 28.02.2029 zu verlängern.

- b) Mittel hierfür sind im Haushalt 2024 und Folgejahren in der Budgeteinheit Reinigung, Produkt 112411xx / Sachkonto 42410012, Produkt 21500603 / Sachkonto 42410012, Produkt 42410305 / Sachkonto 42410012, Produkt 42410301 / Sachkonto 42410011, Produkt 42410303 / Sachkonto 42410011, Produkt 42410304 / Sachkonto 42410011 in ausreichender Höhe zur Verfügung zu stellen.

4. a) Der Auftrag zur Durchführung der Glasreinigung (Los IV) für Gebäude der Stadt Ettlingen wird der

Helmut Haase Gebäudemanagement GmbH, 70327 Stuttgart,

zum Preis von jährlich 106.256,54 €

inkl. 19 % MwSt. entsprechend dem Angebot vom 17.08.2023 erteilt. Der Auftrag wird für vier Jahre vom 01.03.2024 bis 29.02.2028 mit der Option erteilt, den Auftrag einmalig um ein Jahr bis 28.02.2029 zu verlängern.

- b) Mittel hierfür sind im Haushalt 2024 und Folgejahren in der Budgeteinheit Reinigung, Produkt 112411xx / Sachkonto 42410012, Produkt 21500603 / Sachkonto 42410012, Produkt 42410305 / Sachkonto 42410012, Produkt 42410301 / Sachkonto 42410011, Produkt 42410303 / Sachkonto 42410011, Produkt 42410304 / Sachkonto 42410011 in ausreichender Höhe zur Verfügung zu stellen.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Beratungshistorie

Gremium	Sitzung
Ausschuss für Umwelt und Technik	30.11.2011
Gemeinderat	14.12.2011
Gemeinderat	27.11.2019

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	KST/Produkt/ Auftrag/Projekt	Bezeichnung	Sachkonto	Erläuterung	Plan	Betrag in €
2024	11241xxx	BE Reinigung	42410012	Anteilig ab Vertragsbe- ginn	-	1.318.983,26 €
	21500603		42410012			
	42410305		42410012			
	42410102	Sporthalle Rheinlandkaserne	42410011			
	42410301	Hans-Bretz-Stadion	42410011			
	42410303	Albgauhalle	42410011			
	42410304	Franz-Kühn-Halle	42410011			

Folgekosten

Wird dem Antrag der Verwaltung zugestimmt, folgen keine weiteren Aufwendungen oder Erträge. Kommende Haushaltsjahre werden nicht durch zusätzlichen / neuen Ressourcenverbrauch belastet bzw. durch Einsparungen entlastet.

- - -

Beschlussempfehlung

1. a) Der Auftrag zur Durchführung der Unterhalts- und Grundreinigung (Los I) für Gebäude der Stadt Ettlingen wird der

Helmut Haase Gebäudemanagement GmbH, 70327 Stuttgart,

zum Preis von jährlich 674.881,02 €

inkl. 19 % MwSt. entsprechend dem Angebot vom 17.08.2023 erteilt. Der Auftrag wird für vier Jahre vom 01.02.2024 bis 31.01.2028 mit der Option erteilt, den Auftrag einmalig um ein Jahr bis 31.01.2029 zu verlängern.

b) Mittel hierfür sind im Haushalt 2024 und Folgejahren in der Budgeteinheit Reinigung, Produkt 11241xxx / Sachkonto 42410012 und Produkt 42410102 / Sachkonto 42410011 in ausreichender Höhe zur Verfügung zu stellen.
2. a) Der Auftrag zur Durchführung der Glasreinigung (Los II) für Gebäude der Stadt Ettlingen wird der

Helmut Haase Gebäudemanagement GmbH, 70327 Stuttgart,

zum Preis von jährlich 73.102,11 €

inkl. 19 % MwSt. entsprechend dem Angebot vom 17.08.2023 erteilt. Der Auftrag wird für vier Jahre vom 01.02.2024 bis 31.01.2028 mit der Option erteilt, den Auftrag einmalig um ein Jahr bis 31.01.2029 zu verlängern.

b) Mittel hierfür sind im Haushalt 2024 und Folgejahren in der Budgeteinheit Reinigung, Produkt 11241xxx / Sachkonto 42410012 und Produkt 42410102 / Sachkonto 42410011 in ausreichender Höhe zur Verfügung zu stellen.
3. a) Der Auftrag zur Durchführung der Unterhalts- und Grundreinigung (Los III) für Gebäude der Stadt Ettlingen wird der

everclean! GmbH, 71111 Waldenbuch,

zum Preis von jährlich

653.741,93 €

inkl. 19 % MwSt. entsprechend dem Angebot vom 25.08.2023 erteilt. Der Auftrag wird für vier Jahre vom 01.03.2024 bis 29.02.2028 mit der Option erteilt, den Auftrag einmalig um ein Jahr bis 28.02.2029 zu verlängern.

- b) Mittel hierfür sind im Haushalt 2024 und Folgejahren in der Budgeteinheit Reinigung, Produkt 112411xx / Sachkonto 42410012, Produkt 21500603 / Sachkonto 42410012, Produkt 42410305 / Sachkonto 42410012, Produkt 42410301 / Sachkonto 42410011, Produkt 42410303 / Sachkonto 42410011, Produkt 42410304 / Sachkonto 42410011 in ausreichender Höhe zur Verfügung zu stellen.

4. a) Der Auftrag zur Durchführung der Glasreinigung (Los IV) für Gebäude der Stadt Ettlingen wird der

Helmut Haase Gebäudemanagement GmbH, 70327 Stuttgart,

zum Preis von jährlich

106.256,54 €

inkl. 19 % MwSt. entsprechend dem Angebot vom 17.08.2023 erteilt. Der Auftrag wird für vier Jahre vom 01.03.2024 bis 29.02.2028 mit der Option erteilt, den Auftrag einmalig um ein Jahr bis 28.02.2029 zu verlängern.

- b) Mittel hierfür sind im Haushalt 2024 und Folgejahren in der Budgeteinheit Reinigung, Produkt 112411xx / Sachkonto 42410012, Produkt 21500603 / Sachkonto 42410012, Produkt 42410305 / Sachkonto 42410012, Produkt 42410301 / Sachkonto 42410011, Produkt 42410303 / Sachkonto 42410011, Produkt 42410304 / Sachkonto 42410011 in ausreichender Höhe zur Verfügung zu stellen.

Erläuterungstext

Die Stadt Ettlingen hatte im Jahr 2011 eine Ausschreibung für Unterhalts-, Grund- und Glasreinigungen nach Leistungsmerkmalen für die Objekte durchgeführt. Die Auftragsvergabe des Großteils der städtischen Gebäude, darunter die Schulen, erfolgte an drei Dienstleister. Im Jahr 2014 wurde ein weiteres Los gebildet, hier sind unter anderem die Veranstaltungshallen, öffentlichen Toilettenanlagen und Feuerwehrgerätehäuser enthalten.

Die aktuell ausgeschriebenen Lose haben teilweise die vereinbarte maximale Vertragslaufzeit erreicht, weshalb eine Neuausschreibung notwendig ist. Durch die Umstellung von Eigenreinigung zur Fremdreinigung sind in den vergangenen Jahren weitere Objekte hinzugekommen. Diese konnten nicht immer sachlich oder räumlich passend in den Neuausschreibungen berücksichtigt werden. In der aktuellen Ausschreibung werden nun sechs Lose in vier Losen neu geordnet. Ziel ist es, den Auftrag an mindestens zwei Dienstleister zu vergeben, weshalb alle Lose getrennt voneinander gewertet werden und es eine Losbeschränkung gibt.

Die Leistung wird zunächst für vier Jahre mit der Option zur Vertragsverlängerung um ein Jahr vergeben.

Die Bewertung der einzelnen Angebote sowie die Ermittlung der Leistungspunkte ergeben sich aus nachfolgend abgebildeter Leistungsmatrix.

Die Wertung erfolgt auf einer Skala von 0 bis 3:

- 0, das Angebot des Bieters weist erhebliche Mängel auf und ist ungenügend
- 1, das Angebot des Bieters entspricht mit Einschränkungen noch den Anforderungen
- 2, das Angebot des Bieters entspricht den Anforderungen
- 3, das Angebot des Bieters übertrifft die Anforderungen

Die einzelnen Wertungsbereiche (Vorgabe Kontrollzeiten, Qualifikation der objektbezogenen Personen, Qualitätssicherung, Umsetzung und nachvollziehbares Konzept zur langfristigen Mitarbeiterbindung, Umweltschutz und Nachhaltigkeit) werden unterschiedlich gewichtet. Die Gewichtung spiegelt die jeweilige Bedeutung der Wertungsbereiche untereinander wider. Die Summe der Leistungspunkte, die ein Angebot erhält, ergibt sich aus der Addition der Leistungspunkte, die von einem Bieter mit seinem Angebot bei den einzelnen Wertungskriterien erzielt werden. Um die Bewertung der Leistungsmaße transparent dem Bieter zu zeigen, wurde bei der Ausschreibung eine Tabelle mit Richtwerten für die einzelnen Raumgruppen mitgegeben. Zusätzlich zu den Leistungswerten mussten die Bieter Fragen beantworten, die zur Eignungsprüfung dienten. Hier wurde u. a. angefragt, wie z. B. der Kundendienst vom Bieter aufgebaut ist oder welche Qualifikationen die Objektleiter und Vorarbeiter haben, wie die Qualitätssicherung im Unternehmen für die Ausführung der Unterhaltsreinigung durchgeführt wird. Weiter wurde nach dem Umsetzungskonzept für den Fall der Auftragserteilung gefragt und die Firmen mussten die firmeninternen Maßnahmen zum Umweltschutz darlegen.

Weiter wurde in der Kalkulation von den Bietern verlangt, den Stundenverrechnungssatz offen zu legen. Durch die Offenlegung des Stundenverrechnungssatzes kann festgestellt werden, ob der Betrieb den Tariflohn bezahlt und sich an gesetzliche Vorgaben (wie z. B. Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung unter Berücksichtigung der Betriebsstruktur) hält. Die vereinbarten Preise sind Festpreise. Erhöhen oder vermindern sich nach Abschluss dieses Vertrags die einschlägigen Tarifverträge, die gesetzlichen Sozialleistungen oder sonstige Kosten, so ändern sich die vereinbarten Preise nach einer festgelegten Formel.

Die Ausschreibung betrifft die Durchführung der Unterhalts-, Grund- und Glasreinigung in verschiedenen Objekten der Stadt Ettlingen. Es handelt sich dabei um eine Grundfläche von 84.670 m² in der Unterhaltsreinigung, 25.570 m² in der Glasreinigung und 3.170 m² Jalousien.

Da der Schwellenwerte für die Anwendung des EU-Vergaberechts überschritten wurde, musste die Leistung im offenen Verfahren ausgeschrieben werden. Das offene Verfahren bedeutet, dass dies EU-weit geschehen ist. Die Bekanntmachung der Ausschreibung wurde in folgenden Medien veröffentlicht: Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Union, Subreport, BNN und Amtsblatt der Stadt Ettlingen sowie im elektronischen Bundesanzeiger und der Homepage der Stadt Ettlingen. Die Ausschreibung beinhaltet Unterhalts-, Grund- und Glasreinigung für folgende Objekte:

Los I Unterhalts- und Grundreinigung und Los II Glasreinigung:

1. Pestalozzischule inkl. Sport- und Entenseehalle
2. Carl-Orff-Schule
3. Sporthalle Rheinlandkaserne
4. Schillerschule
5. Städtischer Kinderhort
6. Albarkaden
7. Eichendorff-Gymnasium
8. Volkshochschule
9. Thiebauthschule
10. Seniorenzentrum

Los III Unterhalts- und Grundreinigung und Los IV Glasreinigung:

11. Wilhelm-Lorenz-Realschule
12. Hans-Bretz-Stadion
13. Jugendverkehrsschule
14. Feuerwehrgerätehaus Ettlingen
15. Schulzentrum
16. Albgauhalle
17. Geschwister-Scholl-Schule
18. Ortsverwaltung Bruchhausen
19. Feuerwehrgerätehaus Bruchhausen
20. Erich-Kästner-Schule
21. Franz-Kühn-Halle
22. Grundschule Oberweier
23. Sporthalle Schluttenbach
24. Kindergarten Schluttenbach
25. Ortsverwaltung Schluttenbach
26. Johann-Peter-Hebel-Schule
27. Mehrzweckhalle Dorfwiesenhalle
28. Ortsverwaltung Schöllbronn
29. Hans-Thoma-Schule
30. Ortsverwaltung Spessart

Die Ausschreibung erfolgte in vier Losen. Die Unterhalts- und Grundreinigungen sind in Los I und III und die Glasreinigungen in Los II und IV enthalten. Es wurden von 33 registrierten Bewerbern die Vergabeunterlagen angefordert, da die Vergabeunterlagen auch anonymisiert heruntergeladen werden können, kann über die Gesamtanzahl der Bieter keine genaue Angabe gemacht werden. An der vorgeschriebenen Objektbegehung haben 14 Bewerber teilgenommen. Bis zum Ablauf der Angebotsfrist wurde von zehn Bietern Angebote abgegeben. Da die Bieter sowohl für alle, wie auch für einzelne Lose anbieten konnten teilt sich das wie folgt auf:

Los I	10 Angebote
Los II	5 Angebote
Los III	9 Angebote
Los IV	5 Angebote

Die Bewertung der Angebote erfolgte in vier Stufen:

1. Wertungsstufe: Ermittlung und Ausschluss von Angeboten mit inhaltlichen und formellen Mängeln

Alle Angebote waren einer weiteren Prüfung und Wertung zugänglich.

2. Wertungsstufe: Prüfung der Eignung in persönlicher und sachlicher Hinsicht

Nach der Prüfung musste in Los I ein Angebot, Los III drei Angebote und Los IV ein Angebot ausgeschlossen werden.

3. Wertungsstufe: Überprüfung der inhaltlichen Angemessenheit, Kontrolle der Zuschlagssätze in den Gemeinkostentabellen in Bezug auf die Einhaltung der tariflichen (allgemeinverbindlichen Lohnvertrag für das Gebäudereiniger-Handwerk und gesetzlichen Vorgaben und Nachvollziehbarkeit der übrigen Zuschlagssätze auf Grund der gestellten Anforderungen

In der Wertungsstufe 3 wurden die angeforderten Belege in die Wertung einbezogen. Es wurde die inhaltliche Angemessenheit, Kontrolle der Zuschlagsätze in den Gemeinkostentabellen in Bezug auf die Einhaltung der tariflichen und gesetzlichen Vorgaben und Nachvollziehbarkeit der übrigen Zuschlagsätze auf Grund der gestellten Anforderungen überprüft.

4. Wertungsstufe: Auswahl des wirtschaftlichsten Angebots, nach „UfAB III“

In Wertungsstufe 4 wurde das wirtschaftlichste Angebot unter den verbleibenden Bietern ermittelt.

Entsprechend den Festlegungen in den Vergabeunterlagen soll der Zuschlag auf das Angebot erteilt werden, das unter Anwendung der festgelegten Wertungskriterien und Gewichtung die höchste Punktzahl erhält und somit das wirtschaftlichste ist. Unter Anwendung der festgelegten Wertungskriterien und entsprechender Gewichtung hat die Firma Helmut Haase Gebäudemanagement GmbH, 70327 Stuttgart für Los I, Los II sowie Los IV und die Firma everclean! GmbH, 71111 Waldenbuch für Los III das wirtschaftlichste Angebot abgegeben, wobei die Namen und Angebotssummen der Mitbewerber, die nicht zum Zuge kommen, aufgrund der besonderen Geheimhaltungsvorschriften nach der Vergabeverordnung (VgV) nicht genannt werden.

Die Firma Helmut Haase Gebäudemanagement GmbH, 70327 Stuttgart hat in der Vergangenheit über lange Jahre Reinigungsdienstleistungen für die Stadt Ettlingen erledigt. Die Erfahrungen mit dem Dienstleister sind positiv, welche jedoch für die vergaberechtliche Entscheidung an sich unbeachtlich sind. Die Firma everclean! GmbH, 71111 Waldenbuch hat bisher nicht für uns gearbeitet. Die Referenzen wurden geprüft und waren positiv.

Für die Mitglieder des Gemeinderats ist eine nichtöffentliche Anlage mit allen Angaben **zur vertraulichen Behandlung** beigelegt.

Los I	Durchführung der Unterhalts- und Grundreinigung		
1.	Helmut Haase Gebäudemanagement GmbH	674.881,02 €	31,100 Punkte
Los II	Durchführung der Glasreinigung		
1.	Helmut Haase Gebäudemanagement GmbH	73.102,11 €	20,300 Punkte
Los III	Durchführung der Unterhalts- und Grundreinigung		
1.	everclean! GmbH	653.741,93 €	29,700 Punkte
Los IV	Durchführung der Glasreinigung		
1.	Helmut Haase Gebäudemanagement GmbH	106.256,54 €	14,000 Punkte

Die Gesamtvergabe liegt mit 53.881,97 € (-3,45%) unter dem Kostenrahmen der Referenzkalkulation. Es wird daher vorgeschlagen, die Aufträge zu erteilen. Die Verträge werden auf vier Jahre abgeschlossen. Die Verträge verlängert sich danach um ein Jahr, wenn nicht mit einer Frist von drei Monaten zum Vertragsjahresende gekündigt wird. Die mögliche Gesamtvertragslaufzeit beträgt damit max. fünf Jahre.

Mittel hierfür sind im Haushalt 2024 und Folgejahren in der Budgeteinheit Reinigung, Produkt 11241xxx / Sachkonto 42410012, Produkt 21500603 / Sachkonto 42410012, Produkt 42410305 / Sachkonto 42410012, Produkt 42410102 / Sachkonto 42410011, Produkt 42410301 / Sachkonto 42410011, Produkt 42410303 / Sachkonto 42410011 und Produkt 42410304 / Sachkonto 42410011 in ausreichender Höhe zur Verfügung zu stellen.

Diskussion im Gremium

Herr Benkeser erläutert den Tagesordnungspunkt mündlich.

Stadtrat Becker lobt das saubere und objektive Verfahren. Positiv sei, dass bei der Vielzahl von Gebäuden unterschiedliche Firmen zum Zug kämen. Wichtig sei, dass abgefragt wurde, wie hoch die Anteile der jeweiligen Arbeitskräfte seien; er bitte um Prüfung, dass im Lauf der Jahre eingehalten werde, was angegeben wurde. Er möchte wissen, ob der alte Vertrag so gestaltet gewesen sei, dass eine Verlängerung möglich wäre. Zudem erkundigt er sich, ob noch Qualitätssicherung mithilfe von iPads durchgeführt werde.

Stadtrat Hilgers spricht die Zustimmung seiner Fraktion aus. Gut sei, dass es nicht nur nach dem Preis gehe. Es sei schwierig, aus der Anlage den Kriterienkatalog herauszulesen. Gut hätte er es gefunden eine Anlage zu bekommen, wo die Kriterien erläutert werden.

Stadträtin Wandelt spricht die Zustimmung ihrer Fraktion aus. Das Ergebnis sei erfreulich, die Zusammenlegung der Lose sinnvoll. Eine mögliche Kritik würde sie ähnlich wie Stadtrat Hilgers formulieren. Letztlich vertraue man aber auf das Vorgehen der Verwaltung, auch wenn die Nachvollziehbarkeit in diesem Fall schwierig gewesen sei.

Stadtrat Maisch schließt sich Stadtrat Hilgers und Stadträtin Wandelt an.

Stadtrat Dr. Keydel und Stadtrat Dr. Armbruster sprechen ihre Zustimmung aus.

Herr Benkeser erklärt, dass die Laufzeit früher acht Jahre betragen habe: vier Jahre fest plus die viermalige Option einer einjährigen Verlängerung. Dies sei nun durch die Rechtsprechung angepasst worden auf einmal vier Jahre plus ein Jahr Verlängerung. Die Qualität werde von der Firma selbst bewertet und zusätzlich erfolge eine Qualitätssicherung durch die Verwaltung und Zusammenarbeit mit Sachverständigen. Die Kriterien könnten bei der nächsten Vorlage gerne zur Verfügung gestellt werden. Auf Nachfrage von Stadtrat Becker teilt Herr Benkeser mit, dass eine Preisklausel bezüglich möglicher Lohnsteigerungen im Vertrag enthalten sei, sodass bei tariflichen Steigerungen angepasst und fortgeschrieben werde.

Ohne weitere Aussprache wird einstimmig ohne Enthaltungen vorstehender Beschluss gefasst.

gez.
Johannes Arnold
Oberbürgermeister