

# Welterbestadt Quedlinburg

## Der Oberbürgermeister



### Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV-StRQ/066/23

öffentlich

**Zuschlagswertung/ -kriterien, Losaufteilung, Vertragsdauer, Entwurf  
Reinigungsvertrag für die Unterhalts-, Grund-, Glas- und Rahmenreinigung zur  
europaweiten Ausschreibung der Gebäude-, Glas- und Rahmenreinigung der  
städtischen Gebäude der WES QLB mit ihren Ortschaften**

Erstellungsdatum: 17.11.2023

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

07.12.2023 Wirtschafts-, Vergabe- und Liegenschaftsausschuss  
der Welterbestadt Quedlinburg

Vorberatung

07.12.2023 Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg

Entscheidung

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg beschließt:

1. die in der Vorlage erläuterte und als Anlage 1 und Anlage 3 beigefügte/n Zuschlagswertung/-kriterien für den Neuabschluss der Verträge im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung der Unterhalts-, Grund-, Glas- und Rahmenreinigung der städtischen Gebäude der Welterbestadt Quedlinburg mit ihren Ortschaften;
2. zwei Lose für die Unterhalts- und Grundreinigung mit jeweils ca. 16.700 m<sup>2</sup> und ca. 11.700 m<sup>2</sup> und ein Los für die Glas- und Rahmenreinigung mit ca. 6.000 m<sup>2</sup> zu bilden.
3. den als Anlage 2 beigefügten Vertragsentwurf für die Unterhalts- und Grundreinigung sowie Glas- und Rahmenreinigung der städtischen Gebäude.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Durchführung einer europaweiten Ausschreibung in Form eines offenen Verfahrens für die Unterhalts- und Grundreinigung– sowie Glas- und Rahmenreinigung der städtischen Gebäude der Welterbestadt Quedlinburg mit ihren Ortschaften durchzuführen. Die Vertragsdauer für die Reinigung beträgt mindestens vier Jahre mit einer Verlängerungsoption um ein weiteres Jahr.

Erarbeitet durch:	Frau Hampe/Frau Arndt	<i>gez. S. Hampe / K. Arndt</i>
Erforderliche Mitzeichnungen:	0.1 Wirtschaftsförderung, Citymanagement, Beteiligungsmanagement 3.1 Bauverwaltung und Stadtentwicklung 3.2 Hoch- und Tiefbau, Gebäudemanagement	<i>gez. H. Rode 22.11.23</i> <i>gez. i. V. Walde 17.11.23</i> <i>gez. S. Zander 20.11.23</i>
Verantwortlicher Fachbereich:	3 Bauen, Stadtentwicklung und Welterbemanagement	<i>gez. i. V. K. Held 22.11.23</i>
Oberbürgermeister	Frank Ruch	<i>gez. F. Ruch 22.11.23</i>

## **Sachverhalt:**

Die Welterbestadt Quedlinburg muss zum 01.08.2024 die Gebäudereinigungsdienstleistung (Unterhalts- und Grundreinigung sowie Glas- und Rahmenreinigung) für diverse städtische Objekte im Rahmen eines europaweiten Verfahrens nach § 15 Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung-VgV) neu ausschreiben. Zur Unterstützung der Verfahrensdurchführung wurde nach einer Verhandlungsvergabe ohne Teilnahmewettbewerb gemäß Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) die Unternehmensberatung Dr. Knoll, Pfeifer & Partner hinzugezogen.

## **I. Aufteilung in Teil- und Fachlose**

Gemäß § 97 Abs. 4 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkung (GWB) sollen grundsätzlich Teil- und Fachlose gebildet werden.

Bei der Bildung von Teillosen ist eine Größe (Anzahl von Objekten) zusammenzustellen, die einerseits eine wirtschaftliche Bearbeitung für den Dienstleister erwarten lässt und andererseits auch die Interessen kleinerer und mittelständischer Unternehmen berücksichtigt.

Letztendlich kommt es daher darauf an, nicht zu kleine und nicht zu große Lose zu bilden.

Die Gesamtreinigungsfläche beträgt ca. 28.400 m<sup>2</sup> bei der Unterhalts- und Grundreinigung und ca. 6.000 m<sup>2</sup> bei der Glas- und Rahmenreinigung.

Aufgrund der derzeitigen Reinigungssituation in den städtischen Einrichtungen empfiehlt die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der Unternehmensberatung Dr. Knoll, Pfeifer & Partner ein Los für die Grundschulen inklusive der dazugehörigen Turnhallen und Kindertagesstätten sowie ein weiteres Los für die sonstigen Objekte der Welterbestadt Quedlinburg zu bilden. Für die Glas- und Rahmenreinigung muss zudem ein separates Los gebildet werden.

Eine weitere Aufteilung ist nicht empfehlenswert, da die Lose sonst zu klein und daher unwirtschaftlich werden.

## **II. Vertragslaufzeit**

Die Verwaltung empfiehlt in Abstimmung mit der Unternehmensberatung Dr. Knoll, Pfeifer & Partner hinsichtlich der Vertragslaufzeit eine Befristung auf vier Jahre mit einer Verlängerungsoption um ein Jahr. Diese Länge ist sowohl für den Dienstleister als auch die ausschreibende Stelle wirtschaftlich sinnvoll. Durch die Verlängerungsoption kann flexibel auf die Qualität des Dienstleisters reagiert werden.

## **III. Vergabekriterien**

Die Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes erfolgt gemäß § 58 Abs. 2 VgV auf der Grundlage des besten Preis-Leistungs-Verhältnisses. Hiernach können neben dem Preis oder den Kosten auch qualitative, umweltbezogene oder soziale Kriterien, z.B. die Qualität der Leistung oder die Organisation, berücksichtigt werden.

Die Verwaltung und die Unternehmensberatung Dr. Knoll, Pfeifer & Partner schlagen hierzu vor, nicht allein den Preis, sondern weitere Qualitätskriterien abzufordern, da insbesondere im Reinigungsbereich die Qualität der Dienstleister sehr unterschiedlich ist und im Rahmen dieser Ausschreibung versucht werden soll, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Preis und Reinigungsqualität zu erreichen.

Hierzu schlägt die Verwaltung in Abstimmung mit der Unternehmensberatung Dr. Knoll, Pfeifer & Partner folgende Gewichtung vor:

## Unterhalts- und Grundreinigung

- 20 Punkte (16,67 %) Anzahl der kalkulatorischen Jahresreinigungsstunden
- 5 Punkte (4,16 %) Monatliche Qualitätskontrollen durch den Objektleiter (unproduktive Stunden)
- 45 Punkte (37,5 %) Preis
- 20 Punkte (16,67 %) Qualitätssicherungskonzept
- 15 Punkte (12,5 %) Implementierungskonzept
- 15 Punkte (12,5 %) Umwelt- und Nachhaltigkeitskonzept

Die Punktevergabe erfolgt wie folgt:

### 1. Anzahl der kalkulatorischen Jahresreinigungsstunden:

Bewertet wird die Gesamtreinigungszeit pro Jahr. Die höchste Stundenzahl erhält die volle Punktzahl. Für null Stunden würden rein rechnerisch null Punkte vergeben. Dazwischen erfolgt die Bewertung linear.

### 2. Monatliche (unproduktive) Stunden für Qualitätskontrollen durch den Objektleiter:

Der Bieter mit den meisten unproduktiven Stunden pro Monat erhält die höchste Punktzahl. Danach werden durch einen einfachen Dreisatz die niedrigeren Stunden der folgenden Bieter bewertet.

Die Objektleiterstunden sind verbindlich zu leisten und sollen unter anderem auch für die monatlichen Qualitätskontrollen genutzt werden.

### 3. Angebotspreis für ein Jahr, netto:

Der Bieter mit den niedrigsten Jahresreinigungskosten erhält die höchste Punktzahl von 45 Punkten, danach werden durch einen linearen Dreisatz bis 200% die höheren Preise bewertet. Der doppelte Preis (oder höher) des niedrigsten Preises erhält 0 Punkte.

### 4. Qualitätssicherungskonzept, Implementierungskonzept, Umwelt- und Nachhaltigkeitskonzept (Anlage 3)

Auf der vierten Bewertungsstufe werden die vom Bieter vorgesehenen Konzepte für die oben angegebenen drei Bereiche bewertet.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage von gezielten Fragestellungen zu denen der Bieter gezielte Antworten abgeben muss. Die eingereichten Konzepte der Bieter werden im Auftragsfall zum Bestandteil des abzuschließenden Vertrages. Im Implementierungskonzept und im Umwelt- und Nachhaltigkeitskonzept sind zu den Bewertungskriterien auch noch Ausschlusskriterien festgesetzt. Beantwortet der Bieter die Ausschlusskriterien nicht, so führt sein Angebot zum Ausschluss.

## Erklärungen zu den Bewertungen

Darstellungen der Bieter ohne Bezug zur gestellten Frage, standardisierte Ausführungen oder Mengentexte, in denen irgendwo die Antwort stehen könnte, werden mit 0 Punkten bewertet. 100% der Punkte erhält der Bieter, der die jeweilige Frage vollständig, unzweifelhaft, ausführlich und verbindlich beantwortet hat.

Die Bieter werden darauf hingewiesen, dass sie bei der Beantwortung auf unvollständige, unverbindliche (Antworten im Konjunktiv z.B. sollte, müsste etc.) bzw. unschlüssige Formulierungen verzichten sollen.

Insgesamt werden über die Konzepte 50 Punkte vergeben.

Glas- und Rahmenreinigung

In der Glas- und Rahmenreinigung wird ausschließlich der Preis bewertet.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		<b>Veranschlagung im laufenden Haushaltsjahr 2024</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Pflichtaufgaben <input checked="" type="checkbox"/> freiwillige Aufgaben <input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/> Ergebnisplan BUSt 1.1.1.304.524101 1.1.1.701.01.524101 1.2.6.101.524101 2.1.1.101.01.524101 2.1.1.101.02.524101 2.1.1.101.03.524101 2.1.1.101.04.524101 2.1.1.101.05.524101 2.1.1.101.06.524101 3.6.5.101.01.524101 3.6.5.101.02.524101 3.6.5.101.10.524101 3.6.5.101.18.524101 3.6.5.101.20.524101 3.6.5.101.21.524101 3.6.5.101.22.524101 3.6.5.101.26.524101 3.6.5.101.29.524101 3.6.6.101.05.524101 4.2.4.101.524101 5.5.3.101.524101 5.7.3.101.524101  EUR 557.000,00	<input checked="" type="checkbox"/> Finanzplan BUSt 1.1.1.304.724101 1.1.1.701.01.724101 1.2.6.101.724101 2.1.1.101.01.724101 2.1.1.101.02.724101 2.1.1.101.03.724101 2.1.1.101.04.724101 2.1.1.101.05.724101 2.1.1.101.06.724101 3.6.5.101.01.724101 3.6.5.101.02.724101 3.6.5.101.10.724101 3.6.5.101.18.724101 3.6.5.101.20.724101 3.6.5.101.21.724101 3.6.5.101.22.724101 3.6.5.101.26.724101 3.6.5.101.29.724101 3.6.6.101.05.724101 4.2.4.101.724101 5.5.3.101.724101 5.7.3.101.724101  EUR 557.000,00
Gesamtkosten der Maßnahmen (Anschaffungs-/Herstellungskosten)	Jährliche Folgekosten/ Folgelasten <input type="checkbox"/> keine	Gesamtfinanzierung Eigenanteil	Gesamtfinanzierung Erträge/Einzahlungen (Zuschüsse, Beiträge etc.)
EUR 2.228.000,00	EUR	EUR 2.228.000,00	EUR
Verpflichtungs-ermächtigungen	Jahr EUR	Folgejahre	Jahr 2025 EUR 557.000,00
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Jahr EUR		Jahr 2026 EUR 557.000,00
	Jahr EUR		Jahr 2027 EUR 557.000,00

**3 Anlagen:**

- I. Anlage 1 Zuschlagskriterien
- II. Anlage 2 Vertragsentwurf für die Unterhalts- und Grundreinigung sowie Glas- und Rahmenreinigung der städtischen Gebäude
- III Anlage 3 Konzepte