

## AUSSCHREIBUNG UND VERGABE

77

### „Das Risiko von Gebäudereinigungsmängeln lässt sich minimieren“

**Bei der Ausschreibung im Bereich der Gebäudereinigung kann die Unterstützung durch einen Experten hilfreich sein**

*Öffentliche Gebäude und ihre Ausstattungen müssen gereinigt und gepflegt werden. Oft fallen für die zeitintensiven Tätigkeiten hohe Kosten an, weil diese organisiert und fachmännisch ausgeführt werden müssen. Trotz der hohen Kosten kommt es immer wieder zu Reinigungsmängeln, die für die öffentlichen Auftraggeber ärgerlich sind und in der Außenwahrnehmung ein schlechtes Licht auf die verantwortlichen Stellen werfen können. Nicht zuletzt dient die Gebäudereinigung auch dem Werterhalt der Immobilien.*

Das Beispiel der hessischen Stadt Usingen zeigt, wie Kommunen mögliche Probleme schon bei der Aus-

schreibung verhindern können. Die rund 15.500 Einwohner zählende Kommune im Hochtaunuskreis besteht aus sieben Stadtteilen und ist wie andere Städte und Gemeinden für die Unterhaltung ihrer mehr als 60 Liegenschaften verantwortlich. Neben dem Rathaus sind dies in Usingen allein sieben Bürgerhäuser, sieben Feuerwehrhäuser und sieben Kindergärten. Vor allem bei den Kindergärten ist ein hoher Reinigungszyklus erforderlich.

Die Stadt hatte sich im vergangenen Jahr dazu entschieden, die Ausschreibung der Unterhaltsreinigung im Offenen Verfahren von der südhessischen Firma KIS durchführen lassen. Zwischen dem Projektstart und der Implementierung des neuen Dienstleisters lagen am Ende etwa neun Monate. Für die Zusammenarbeit mit KIS hatte sich die Stadt Usingen vor allem aus einem Grund entschieden, wie Sebastian Knull, Haupt- und Personalamtsleiter, erläutert: „In unserer Praxis haben wir EU-weite Ausschreibungen fast nie, so dass es diesem Fall sinnvoll war, eine spezielle Expertise zu nutzen.“ Knull zufolge sei es bei der Ausschreibung darüber hinaus wichtig gewesen zu wissen, was die Reinigungsdienstleistung genau umfassen sollte. „Das reicht von den notwendigen Reinigungsintervallen bis zur Klärung, was vom Boden bis zum Fenster alles gereinigt werden muss“, so der Haupt- und Personalamtsleiter.

Ein anderes Problem schildert Roland Mayer, Geschäftsführer von KIS: „Häufig lassen Kommunen ihre bisherigen Verträge einfach weiterlaufen, obwohl diese stillschweigende Vertragsverlängerung im ursprünglichen Vertrag nicht vorgesehen war. Hier ist aber grundsätzlich neu auszuschreiben, da es sich um eine Neuvergabe handelt.“ Auch die Abschätzung des Investitionsrahmens spiele eine wichtige Rolle. So beziehe sich der Schwellenwert von 221.000 Euro netto auf eine Dauer von vier Jahren, erklärt Mayer.

Neben der Durchführung der Ausschreibung hatte die Zusammenarbeit mit KIS für die Stadt Usingen noch einen weiteren Vorteil: „Auch wenn wir erst einmal das Ziel hatten, vergabe- bzw. rechtskonform auszuschreiben, hat sich die Zusammenarbeit für uns am Ende auch aus finanzieller Sicht deutlich gelohnt“, so Knull. Auch wenn ein Teil der Ersparnisse als Provision an die Firma KIS fließen, konnte die



Stadt jährlich einen Betrag im fünfstelligen Bereich einsparen.

KIS führt eigenen Angaben zufolge jährlich ein kostenfreies Qualitätsaudit durch und betreut die Stadt bei Unstimmigkeiten mit dem Dienstleister, die z.B. bei Reinigungsmängeln auftreten können.

### **Kombination aus Werk- und Dienstvertrag sinnvoll**

Das Thema Reinigungsmängel wird nach Angaben von KIS-Geschäftsführer Roland Mayer schon bei der Ausschreibung durch eine Kombination aus Werk- und Dienstvertrag berücksichtigt. „Im Prinzip verbinden wir die Vorteile aus beiden Vertragsarten: den Reinigungserfolg, wie im Werkvertrag vereinbart, mit der klaren Vorgabe der zu leistenden Stunden, wie sie gewöhnlich aus einem Dienstvertrag hervorgehen“, erläutert Mayer. Ihm zufolge kann so sichergestellt werden, dass die vereinbarten Leistungen auch tatsächlich und vollständig erbracht werden. Denn so Mayer „rund 85 Prozent der Kosten eines Reinigungsdienstleisters“ seien lohngelunden. „Die Versuchung, produktiv notwendige Reinigungsstunden einzusparen, ist entsprechend hoch, was oft zu einer sinkenden Reinigungsqualität, unzufriedenen Kunden und gestressten Mitarbeitenden führt“, so der Geschäftsführer.

Bei der Ausschreibung achtet KIS seinen Angaben zufolge darauf, dass eine Schlechtleistung nicht nur bei mangelhaftem Reinigungsergebnis vorliegt, sondern auch dann, wenn die vereinbarten Mindest-

reinigungsstunden unterschritten werden. „Schon bei der Ausschreibung, die wir mit unseren Kunden durchführen, gilt: Wer die geforderte Stundenvorgabe in der Angebotskalkulation nicht einhält, wird ausgeschlossen.“ Mit Blick auf die operative Umsetzung würde unter anderem Sorge dafür getragen, dass ein Vorarbeiter oder eine Vorarbeiterin die Einarbeitungs-, Organisations- und Kontrollaufgaben stundenweise übernehme.

### **Über KIS**

Die KIS GmbH ist eine Beratungsgesellschaft mit Hauptsitz im südhessischen Bensheim und Kooperationspartner der Freiherr vom Stein KOMMUNAL Beratung. Sie begleitet öffentliche Institutionen seit 1998 bei nationalen und EU-weiten Ausschreibungen in den Bereichen Gebäudereinigung sowie Druck- und Scanlösungen von der Bedarfsanalyse bis über die Umsetzung hinaus. Ziele sind die Qualitätssteigerung und Prozessverbesserung bei gleichzeitiger Kostenoptimierung. KIS agiert eigenen Angaben zufolge unabhängig von Herstellern und anderen Unternehmen. Die Ergebnisse sind nach Angaben des Unternehmens objektiv und basieren ausschließlich auf den eigenen Analyseergebnissen.

Weitere Informationen finden Interessierte online unter [www.kis-experten.de](http://www.kis-experten.de). Informationen zur Freiherr vom Stein KOMMUNAL Beratung gibt es unter [www.fvs-beratung.de](http://www.fvs-beratung.de).



Freiherr vom Stein  
**KOMMUNAL**  
BERATUNG



## **WIR UNTERSTÜTZEN STÄDTE, GEMEINDEN, UNTERNEHMEN UND VERBÄNDE**

NÄHERE INFORMATIONEN ZU UNSEREN  
LEISTUNGEN ERHALTEN SIE UNTER [WWW.FVS-BERATUNG.DE](http://WWW.FVS-BERATUNG.DE)