

weno consult

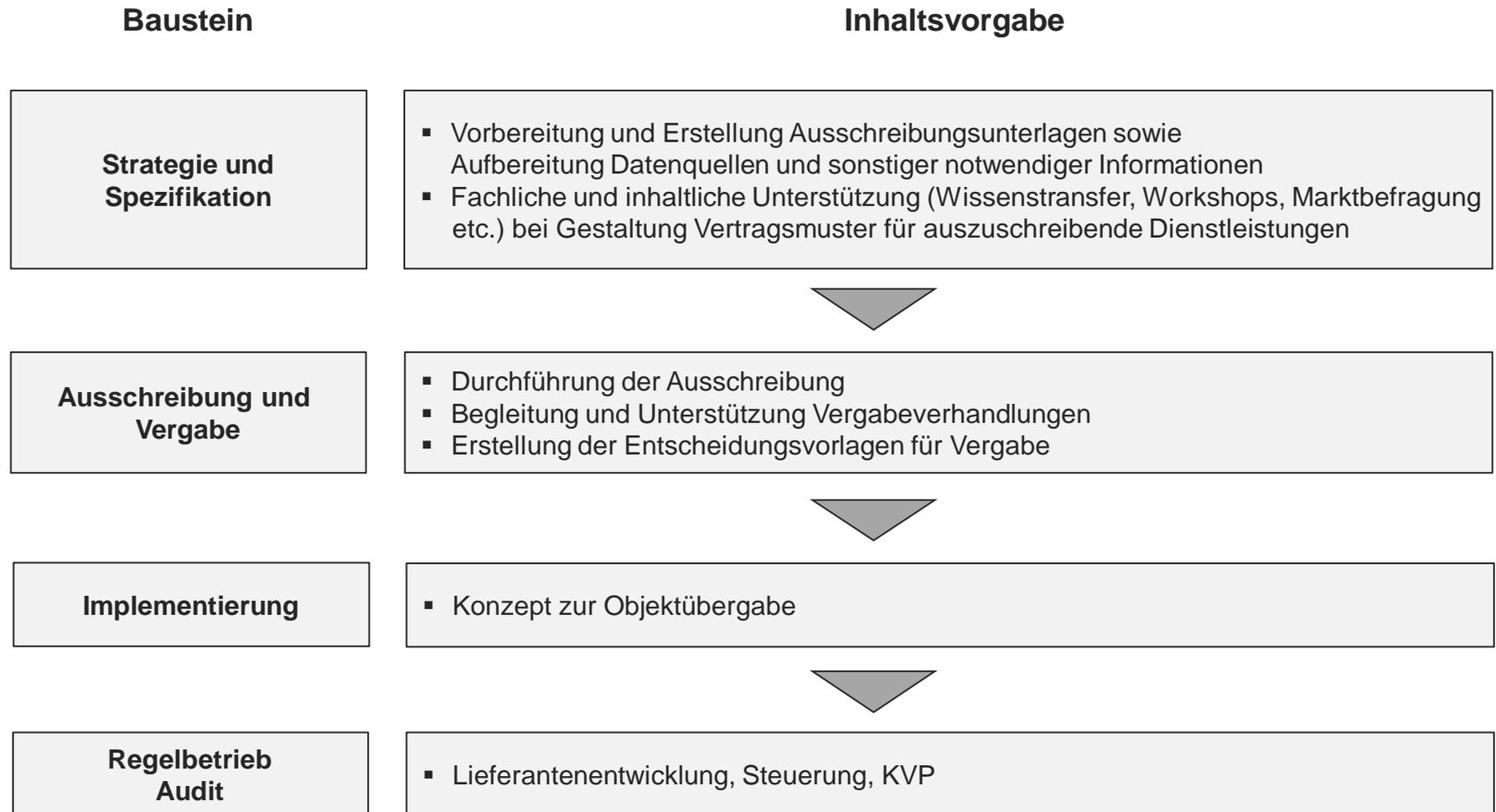
**Ausschreibung von Dienstleistungen
im Facility Management**

Umfang

- Juristischer Vertrag
 - Rechtliche Rahmenbedingungen werden geregelt
 - Neutrales und vielfach eingesetztes Vertragswerk
- Leistungsbeschreibung
 - Alle Dienstleistungen der Ausschreibung sind enthalten
 - Beschreibung der Dienstleistungen mit Rahmenbedingungen und im Detail
- Datenmodell
 - Service Level beschreiben geforderte Qualitäten und sind Preis bestimmend
 - Mengen passend zu den Service Level ergeben Datenmodell für Angebotseinforderung
 - Umsetzung Leistungsbeschreibung im Kalkulationsblätter → Exportmöglichkeit von Angebotstabellen
- Standardisierter Ausschreibungsablauf
 - Versand aller Unterlagen von juristischem Vertrag bis hin zum Kalkulationsmodell für Angebotserstellung
 - Import der Angebote zur einfachen Kontrolle, Auswertungen erfolgen bis zum Leistungsverzeichnis
 - Angebotsbewertungsmatrix qualitativ und quantitativ zur Ermittlung von Vergabevorschlägen
- Implementierung Dienstleistung und Datenmodell
 - Implementierung basiert auf Datenmodell der Ausschreibung
 - Begleitung Implementierung und Audits während der Laufzeit zur Qualitätssicherung

Ergebnis

- Beauftragung kann transparent und zukunftsorientiert erfolgen
- Vertrags- und Datenmodell wird konsequent durchgängig in allen Phasen genutzt



Thema	Inhalt	weno consult
juristischer Vertrag	<ul style="list-style-type: none"> ▪ grundlegende Rechte, Pflichten, Fristen ▪ AG-Schutzpositionen ▪ Haftung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bewährtes Vertragsmuster ▪ keine „Dienstleister“-Verträge ▪ Stärkung AG-Position
	<p>→ Aufnahme von Anreizsystemen in Vertragsgestaltung</p>	
Leistungsbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rahmenfestlegungen ▪ Pflichtenkatalog ▪ Umsetzung Service Level 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Musterleistungsverzeichnis als Basis ▪ Best practice Know-how ▪ Ausgestaltung der Leistungen
	<p>→ Ausrichtung an Anforderungen heute und perspektivisch</p>	
Lospolitik	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regional und fachlich ▪ Wettbewerbsberücksichtigung ▪ Risikomanagement, Abhängigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bestmöglicher Match Aufgaben / Lieferant ▪ Analytik statt name dropping
	<p>→ Strategischen Ansatz umsetzen</p>	
Bieterbewertungsmatrix	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gewichteter Kriterienkatalog ▪ objektives Auswahlinstrument 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fragen- / Kriterienkatalog ▪ Bewertungssystematik
	<p>→ individuell mit AG abzustimmen</p>	

- In der Datenbank werden alle kalkulationsrelevanten Mengen und Service Level der Dienstleistungen definiert
- Zur Angebotskalkulation werden generierte Erfassungsblätter (Excel) an Bieter versendet und die Angebote importiert
- Für die Auswertung werden Mengen und Kosten detailliert aufbereitet und ausgegeben (Word, Excel, Pivot)
- Verhandelte Konditionen werden als unterschriftsreife Unterlagen aus dem System heraus erstellt (Word)

→ Durchgängige Prozessunterstützung ausgehend von Mengen / Service Level über Angebote bis zur Beauftragung

Modulauswahl

Liegenschaften	Mengen Pauschal/Ährufen je DL	Bepreisung Pauschal/Ährufen	Anlagentypen	Anlagenlage (in Anlagenart)
Stundenbasierte Dienstleistungen	Service Level DL Stundenbasis	Service Level DL Stundenbasis	Anlagenkriter	Raumart
Reinigung Außenanlagenflächen	Service Level Reinigung Außenanlage	Service Level Reinigung Außenanlage	Unternehmen	Anlagenart
Pflege Grünflächen	Service Level Grünanlagen-Pflege	Service Level Grünanlagen-Pflege	Wartungsverträge	Tätigkeiten Instandhaltung
Winterdienstflächen	Service Level Winterdienst	Service Level Winterdienst	Instandhaltungsverträge	Verarbeiten Instandhaltung
Gebäude			Verteilungsparameter NKA	Tätigkeitsgruppen
Fassadenelemente	Service Level Fassadenreinigung	Service Level Fassadenreinigung	Kostenstellen	Tätigkeitsgruppenkategorie
Dachflächenpflege	Service Level Dachflächen-Pflege	Service Level Dachflächen-Pflege	Zeltschema	Schlossanlagen
Räume	Service Level Unterhaltsreinigung	Service Level Unterhaltsreinigung	Reinigungsrevier	Schlüsseln
Türen/Zylindereinbau	Service Level Ausstattung	Service Level Ausstattung	Loose verwalten	Zylinder
Glasflächen	Service Level Glasflächen-Reinigung	Service Level Glasflächen-Reinigung	Raumtypen	Mitarbeiter
Technische Anlagen	Bepreisung TGA	Bepreisung TGA		

Service Level Unterhaltsreinigung

Abbruch

Testumgebung, Deutsch

Beschreibung: A.49/50 Bronze - Büro-, Verwaltu

Voll-Reinigung: 8 W1

Teil-Reinigung: 8 W1

Bodenbelag | Abfall | Einrichtungen | Wandbereiche | Nassbereiche

Hartböden feucht wischen: 8 W1

Hartböden kehren: W1

Textil inkl. Sockelleisten bürstsaugen: 8 W1

Textil inkl. Sockelleisten örtlich saugen (visuell): W1

Hartböden maschinell nasswischen: W1

Alle Böden Fleckenentfernung: W1

Schmutzfangmatten, Trittroste saugen: W1

Schmutzfangmatten, Trittroste (Wannen) ausheben und: W1

Unterhalb der verschiebbaren Sportgeräte feucht reinigen: W1

Laufschiene der Aufzugstüren feucht reinigen: W1

Raumlage & Fläche	Unterhaltsreinigung	Ausstattung	Zugänglichkeit	Bemerkungen
Bezeichnung	Büro			
Ebene	10G			
DIN 277	HNF2	HNF2		
Mietvertrag	4711	Mietvertrag 4711		
NGF in m ²	20.245			
Leerstand in m ²				
Arbeitsplätze, St				

Raumlage & Fläche	Unterhaltsreinigung	Ausstattung	Zugänglichkeit	Bemerkungen
Raumart Reinigungssteuerung	A.49/50			
Voll-Reinigung	8	1-mal wöchentlich		
Teil-Reinigung	8	1-mal wöchentlich		
Boden Typ	11			
Verteilung NKA UHR				
Reinigungsrevier				

Los 1	Mengen	Kosten
Schnittleistung Vollreinigung	500,00 m ² / h	
Schnittleistung Teilreinigung	49,00 / a	
Jahreshäufigkeit Vollreinigung	49,00 / a	
Jahreshäufigkeit Teilreinigung	6,73 € / m ²	
Preis pro Jahr und m ²	16.388,23 m ²	110.292,79 €
Rechnerischer Preis	6,73 € / m ²	

Kosten Unterhaltsreinigung

01	Los1	Menge	Preis
A.235	Gold - Büro-, Verwaltungs- und Besprechungsräume	155,66 m ²	20,60 €/m ²
A.196	Silber - Büro-, Verwaltungs- und Besprechungsräume	345,26 m ²	16,82 €/m ²
A.49/50	Bronze - Büro-, Verwaltungs- und Besprechungsräume	16.388,23 m ²	6,73 €/m ²
A.49	Blech - Büro-, Verwaltungs- und Besprechungsräume	1.504,42 m ²	4,20 €/m ²
B.235	Gold - Sanitäranlagen, Betriebsarzt und Sanitätsräume	727,18 m ²	82,37 €/m ²
B.196	Silber - Sanitäranlagen, Betriebsarzt und Sanitätsräume	372,14 m ²	67,27 €/m ²
B.98	Bronze - Sanitäranlagen, Betriebsarzt und Sanitätsräume	135,29 m ²	33,63 €/m ²

Kosten TGA

461PERSH 0212	Personenaufzüge, hydraulisch Anzahl Haltestellen 0 Stück < x ≤ 5 Stück	Menge
Wartungen	Silber	9,00 Stück
Inspektionen	Bronze	9,00 Stück
Prüfungen	BetriebssicherheitsVO	9,00 Stück

Kosten Grünpflege

Gold	Gold Grünanlagenpflege	Menge	Preis
Rasen, m ²		13.591,39 m ²	1,56 €/m ²
Wiesen, m ²		2.487,94 m ²	0,83 €/m ²
Pflanzflächen, m ²		303,85 m ²	2,75 €/m ²
Formschnitt Gehölzflächen, m ²		2.472,84 m ²	4,10 €/m ²
Mulchflächen, m ²		276,46 m ²	7,70 €/m ²
Formschnitt Einzelgehölze, Stück		36 Stück	0,00 €/Stück
Bäume < 2m, Stück		50 Stück	0,00 €/Stück
Bäume > 5m, Stück		40 Stück	91,00 €/Stück
Formschnitt Bäume < 5m, Stück		102 Stück	0,00 €/Stück
Formschnitt Bäume > 5m, Stück		24 Stück	96,00 €/Stück

Gesamtkosten je Los

Dienstleistungen	Pauschalen	Abrufe	Regelleistung	Summe
01 Reinigung <u>Aussenanlagen</u>	0,00 €	0,00 €	63.528,02 €	63.528,02 €
02 Pflege Grünanlagen	0,00 €	19.380,00 €	99.925,71 €	119.305,71 €
03 Winterdienste	0,00 €	0,00 €	92.869,23 €	92.869,23 €
04 Fassadenreinigung	0,00 €	8.200,00 €	1.965,15 €	10.165,15 €
05 Dachflächenpflege	0,00 €	0,00 €	14.875,24 €	14.875,24 €
06 Unterhaltsreinigung	6.300,00 €	5.639,60 €	581.733,55 €	593.673,15 €
07 Raumausstattung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
08 Glasreinigung	0,00 €	0,00 €	31.147,85 €	31.147,85 €
09 Technische Gebäudeausstattung	0,00 €	200.000,00 €	2.860.401,31 €	3.060.401,31 €
13 Objektleitung / Key Account Management	0,00 €	0,00 €	123.456,00 €	123.456,00 €
14 Auftragsannahme- und Dispatching-Zentrale (Helpdesk)	134.241,97 €	0,00 €	0,00 €	134.241,97 €
15 Rufbereitschaft	23.680,80 €	12.600,00 €	0,00 €	36.280,80 €
16 Mängelmanagement	62.764,00 €	0,00 €	0,00 €	62.764,00 €
17 Berichtswesen	15.000,00 €	0,00 €	0,00 €	15.000,00 €
18 Bauabteilung	660.000,00 €	0,00 €	0,00 €	660.000,00 €
19 Zutrittskontrollen und Zeitwirtschaft	58.436,32 €	0,00 €	0,00 €	58.436,32 €
20 Schädlingsbekämpfung	19.080,00 €	1.020,00 €	0,00 €	20.100,00 €
21 Infrastrukturelle Hilfsdienstleistungen (Hausmeisterdienste)	55.611,00 €	49.287,00 €	0,00 €	104.898,00 €
22 Belegungsplanung	57.045,95 €	0,00 €	0,00 €	57.045,95 €
23 Poststelle	130.336,96 €	19.175,00 €	0,00 €	149.511,96 €
24 <u>KFZ Vermietung</u>	47.807,50 €	0,00 €	0,00 €	47.807,50 €
25 Schreinerei	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
26 Tankstelle	0,00 €	87.400,00 €	0,00 €	87.400,00 €
27 <u>KFZ Werkstatt</u>	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
28 Fahrradwerkstatt	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
29 Waldbewirtschaftung	0,00 €	50.000,00 €	0,00 €	50.000,00 €
30 Ausgleichflächen	21.469,01 €	0,00 €	0,00 €	21.469,01 €
31 Abfallentsorgung	230.410,40 €	0,00 €	0,00 €	230.410,40 €
32 Aktenvernichtung	11.700,00 €	0,00 €	0,00 €	11.700,00 €
33 Betreuung Konferenzräume	0,00 €	160.294,50 €	0,00 €	160.294,50 €
34 Zuarbeit kaufmännisches Facility Management	72.302,43 €	0,00 €	0,00 €	72.302,43 €
35 Leuchtmittel	0,00 €	14.980,95 €	0,00 €	14.980,95 €
36 DGUV3 Prüfungen	0,00 €	74.530,00 €	0,00 €	74.530,00 €
Summe	1.606.186,34 €	702.507,05 €	3.869.902,07 €	6.178.595,45 €

Phase	Bewertungskriterium	Gewichtung	Kontrolle	Anbieter 1		Anbieter 2		Anbieter 3		Anbieter 4	
				Bewertung	Ergebnis	Bewertung	Ergebnis	Bewertung	Ergebnis	Bewertung	Ergebnis
	Preis- und Leistungsverhältnis	60%	100%	74%		69%		49%		81%	
	Gesamtkosten und Preise	100%	100%	74%		69%		49%		81%	
1	Preis im Vergleich zum Benchmark - Angebotssumme	40%		10	10	10	10	2	9	9	7
1	Richtleistung Unterhaltsreinigung, Service Level F_S	10%		8	2	9	9	3	10	10	10
1	Stundenverrechnungssatz Reinigungskraft Westschweiz	10%		3	3	3	3	3	10	10	10
1	Stundenverrechnungssatz Reinigungskraft Deutschschweiz	10%		3	3	4	6	6	9	9	9
1	Wartung, SL Bronze, 0072 Zentral Heizung Gas < 120°C, Kesselinnenleistung	10%		0	4	4	6	6	10	10	0
1	Wartung, SL SBronze, 0159 RWA-Anlagen	10%		10	7	10	10	10	10	10	9
1	Pflege Grünanlagen, 01 Rasen	10%		10	10	10	10	10	10	10	10
	Organisation, Leistungsvermögen, Kundenorientierung	40%	100%	72%		56%		97%		91%	
	Organisation - Unternehmen	50%	100%	87%		65%		100%		95%	
1	Mitarbeiterfluktuation	15%		10	5	10	10	10	10	10	10
1	Weiterbildung Mitarbeiter	15%		10	5	10	10	10	10	10	10
1	Durchschnittliche Auftragsdauer, > 5 Jahre	5%		8	5	9	9	9	9	9	9
1	Niederlassungsnetz des DL passend für die angefragten Standorte - Erfüllung	15%		5	5	10	10	10	10	10	10
1	Strategische Ausbaufähigkeit des Lieferanten	10%		10	5	10	5	10	5	5	5
1	ISO 9001.2000 - Organisation in 6 QM-Elemente	5%		10	10	10	10	10	10	10	10
1	ISO 9004.2000 - "Dienstleistungs-QM"	5%		10	10	10	10	10	10	10	10
1	ISO 14 001 - Umweltzertifizierung	5%		10	10	10	10	10	10	10	10
1	Produktorientierter Umweltschutz (z.B. Reinigungsmittel)	10%		10	10	10	10	10	10	10	10
1	Mitgliedschaft (Innungen, Verbände etc.)	5%		10	10	10	10	10	10	10	10
1	Qualitätsvereinbarung - z.B. Bonus / Malus	10%		5	5	10	10	10	10	10	10
	Organisation Projekt	15%	100%	35%		35%		100%		100%	
1	Personalkonzept, rechnerisch (im Vergleich zum Angebotspreis)	40%		5	5	10	10	10	10	10	10
1	Personalkonzept organisatorisch, fachlich	30%		5	5	10	10	10	10	10	10
1	Fähigkeiten/Einschätzung des Objektleiters / KAM	30%		0	0	10	10	10	10	10	10
	Nachunternehmer	10%	100%	63%		63%		75%		63%	
1	Auswahlprozess Nachunternehmer	25%		10	10	10	10	10	10	10	10
1	Steuerung / Qualitätssicherung Nachunternehmer	25%		5	5	10	10	10	10	10	10
1	Rückvergütungsmodelle mit Nachunternehmer	25%		0	0	0	0	0	0	0	0
1	Nachunternehmer in "kritischen" Gewerken	25%		10	10	10	10	10	10	5	5
	Leistungserbringung	20%	100%	70%		43%		100%		88%	
	Kundenorientierung	5%	100%	65%		65%		100%		100%	
	Summe		100%	73,20%		63,70%		68,30%		85,00%	

Preise	Istwerte	Benchmark	Anbieter 1	Anbieter 2	Anbieter 3	Anbieter 4
Los 1	1.473.000,00 €	500.000,00 €	473.882,00 €	605.789,80 €	455.632,67 €	553.617,35 €
Los 2	966.000,00 €	650.000,00 €	639.880,53 €	834.257,96 €	657.195,27 €	693.205,65 €
Los 3	207.000,00 €	25.000,00 €	43.064,96 €	27.021,28 €	23.954,59 €	20.496,12 €
Los 4	47.000,00 €	75.000,00 €	71.256,00 €	77.533,00 €	68.354,53 €	67.857,44 €
Los 5	61.000,00 €	50.000,00 €	56.925,75 €	85.058,29 €	49.396,46 €	54.815,38 €
Los 6	29.000,00 €	30.000,00 €	36.552,41 €	28.949,02 €	24.070,43 €	27.642,21 €
Los 7	40.000,00 €	15.000,00 €	20.739,79 €	15.734,19 €	15.747,23 €	15.002,33 €
Los 8	15.000,00 €	12.500,00 €	17.747,38 €	13.671,60 €	11.369,72 €	10.853,59 €
Gesamtergebnis	2.838.000,00 €	1.357.500,00 €	1.360.048,82 €	1.688.015,14 €	1.305.720,91 €	1.443.490,07 €

- Die Bieterbewertungsmatrix zeigt die Leistungsfähigkeit der einzelnen Anbieter
- Die Angebotsbewertung kann aus Pivottabellen je Los erfolgen (Auswertung aus easy.fmdb)

Kontakt

Werner Nothdurft

Telefon: +49 441 30 43 20 78

Mobil: +49 152 31 09 12 37

E-Mail: nothdurft@weno-consult.de

Homepage: www.weno-consult.de

Xing: <https://tinyurl.com/y95zrv42>

LinkedIn: <https://tinyurl.com/y9wqd8kk>