



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

15. September 2026 · Beschluss 264-2026

6.1.6.2 LS im Verwaltungsvermögen

IDG-Status: öffentlich

Stadthaus - laufender Unterhalt 2026-2030; Arbeitsvergabe Unterhaltsreinigung Stadthaus Kloten und Aussenstellen

1. Ausgangslage

Die Reinigungsarbeiten im Stadthaus wurden 2019 an die Firma Dussmann AG mit Arbeitsbeginn 01.01.2020 vergeben. In den letzten fünf Jahren wurden die Arbeiten jedoch unzureichend ausgeführt und der häufige Wechsel von Ansprechpersonen erschwerte die Qualitätssicherung zusätzlich. Aufgrund verschiedener Rückmeldungen von Mitarbeitern des Stadthauses kam die Abteilung Liegenschaften zu dem Schluss die Reinigungsarbeiten erneut auszuschreiben.

Gemäss den Vorgaben des Submissionsverordnung von 23.07.2003 § 2 Abs. 3 darf die Laufzeit nicht so gewählt werden, dass andere Anbietende unangemessen lange vom Markt ausgeschlossen sind. In der Regel sieht die Gesetzgebung vor, dass Arbeiten alle 5 bis 10 Jahre ausgeschrieben werden müssen.

Die Laufzeit des Vertrags mit der Firma Dussmann AG beträgt derzeit 6 Jahre und liegt damit innerhalb genannter Fristen. Die Unterlagen (inkl. Eignungs- und Zuschlagskriterien) für eine Neuausschreibung der Reinigungsarbeiten wurden mit StR-Beschluss 141-2026 vom 02. Juni 2026 neu ausgeschrieben.

Folgende Eignungs- und Zuschlagskriterien wurden für die Ausschreibung festgelegt:

Eignungskriterien

Kriterium	Beschrieb
EK1 Finanzielle Leistungsfähigkeit	Die Anbietenden und allfällige Subunternehmen sind beide je aus wirtschaftlicher Sicht für die Erfüllung des Auftrages geeignet.
EK 2 Versicherungen	Die Anbietenden verfügen über eine branchenübliche Haftpflicht- und Berufshaftversicherung mit einer Deckungssumme mindestens in der Höhe des Projektumfangs.
EK 3 Organisatorische Leistungsfähigkeit	Die Anbietenden verfügen zusammen mit allfälligen Subunternehmen über ausreichende und geeignete personelle Ressourcen zur ordentlichen Auftragserfüllung. Die Anbietenden bestätigen, dass sie zusammen mit allfälligen Subunternehmen über mindestens zehn Mitarbeitende verfügen, welche für die Auftrags-erfüllung zur Verfügung stehen.

Zuschlagskriterien

Zuschlagskriterien	Punkte
Offertsumme*	40
Termineinhaltung/ Interventionszeit	5
Reinigungskonzept	10
Qualitätssicherungskonzept (Arbeitsausführung, Material)	10
Nachhaltigkeit	5
Schlüsselpersonen	10
Referenzen	15
Lernende	5

Der Eingabetermin war der 21.07.2026 um 13:00 Uhr

2. Erwägungen

Die Offertöffnung der Angebote erfolgte unter Ausschluss der Öffentlichkeit durch die Abteilung Liegenschaften. Es wurden 17 Offerten fristgerecht eingereicht und einer Vollständigkeitsprüfung unterzogen. Nähere Angaben hierzu sind dem Offertöffnungsprotokoll vom 21.07.2026 zu entnehmen.

Die technische Prüfung der eingereichten Angebote zeigte, dass vier Angebote aufgrund von Verstössen gegen die Verfahrensordnung vom Vergabeverfahren ausgeschlossen werden mussten.

Den betroffenen Unternehmen wurde mit Schreiben vom 13. August 2026 rechtliches Gehör gewährt. Alle Unternehmen haben zu dem geplanten Ausschluss Stellung genommen. Die Stellungnahmen konnten jedoch die Vorbehalte bezgl. der technischen Prüfung nicht ausräumen. An dem Ausschluss der betroffenen Unternehmen wurde festgehalten.

Real Clean GmbH

Es wurde ein unvollständiges Angebot ohne rechtsgültige Unterschriften eingereicht. Eine Prüfung der Angebotssumme war nicht möglich. Weiter fehlten sämtliche geforderten Unternehmensangaben, Referenzen und Nachweise. Folgerichtig wurde das Angebot ausgeschlossen und im Zuge der weiteren Prüfung nicht berücksichtigt.

DELS Reinigung & Beratung GmbH

Bei einer ersten Durchsicht wurde festgestellt, dass die Unternehmerangaben nicht rechtsgültig visiert wurden. Somit ist das Angebot unvollständig und erfüllt die Formerfordernisse gemäss interkantonaler Vereinbarung (IVöB) Art. 34 Abs 1 nicht. Des Weiteren liegen hinreichende Anhaltspunkte vor, dass keine Gewähr für eine vertragskonforme Erbringung der ausgeschriebenen Leistungen geboten werden kann.

PUA AG

Bei einer ersten Durchsicht wurde festgestellt, dass das Deckblatt und somit die Aufschlüsselung der einzelnen Leistungen sowie die Rechtsgültige Unterschrift auf dem Deckblatt des Angebots fehlten. Somit wurde das Angebot unvollständig eingereicht und erfüllt die Formerfordernisse gemäss interkantonaler Vereinbarung (IVöB) Art. 34 Abs 1 nicht.

Morfir AG

Bei einer ersten Durchsicht wurde festgestellt, dass die Angebotsseiten 28 bis 49 nicht eingereicht wurden. Somit ist das Angebot unvollständig und erfüllt die Formerfordernisse gemäss interkantonaler Vereinbarung (IVöB) Art. 34 Abs 1 nicht.

Die oben aufgeführten Unternehmen sind folglich vom weiteren Verfahren auszuschliessen.

Die verbleibenden 13 Offerten wurden inhaltlich geprüft und in der weiteren Auswertung genauer betrachtet. Die Bewertungen der Unternehmen reichen von 13.7 bis 75.1 bei möglichen 100 Punkten. Die grossen Differenzen in der Bewertung sind in erster Linie den definierten Zuschlagskriterien geschuldet. Durch die höhere Gewichtung der Qualität und der eingeholten Referenzen konnten einige Unternehmen weder in Preis noch in Qualität überzeugen. Ebenso war es für die Unternehmer schwieriger die maximale Punktzahl zu erreichen, da die Sicherstellung der geforderten Qualität mit entsprechenden Kosten verbunden ist.

Die technische Auswertung hat ergeben, dass die Firma ISS Facility Services AG aus Zürich mit 75.1 Punkten das wirtschaftlichste Angebot eingereicht hat. Details der Auswertung und der eingegangenen Angebote sind dem Auswertungsprotokoll zu entnehmen.

Die Abteilung Liegenschaften beantragt dem Stadtrat die Arbeiten an die Firma ISS Facility Services AG zu Fr. 111'764.53 zu vergeben.

3. Kreditrechtliche Überlegungen

Die Reinigungsarbeiten im Stadthaus werden seit rund 20 Jahren durch ein externes Reinigungsinstitut sichergestellt. Für die Reinigungsarbeiten sind rund Fr. 110'000 im Budget im Konto 3260.21 / 3130.00 vorgesehen.

Der Betrieb des Stadthauses kann jedoch nur gewährleistet werden, wenn die notwendigen hygienischen Rahmenbedingungen gegeben sind und periodische Reinigungsarbeiten durchgeführt werden. Daher sind die Arbeiten im Budget enthalten. Die Ausgabe ist folglich als gebunden einzustufen.

Angebotspreis Zuschlagsempfänger	Fr.	111'764.53
<u>Rundungen / Unvorhergesehenes</u>	Fr.	<u>3'235.47</u>
Notwendiger Kredit	Fr.	115'000.00

Überlegungen zur Gebundenheit des beantragten Kredites

Als "gebunden" gilt eine Ausgabe, wenn die Stadt Kloten zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und weder in sachlicher, zeitlicher oder örtlicher Umsetzung ein verhältnismässig grosser Entscheidungsspielraum in der Umsetzung der Ausgabe vorhanden ist.

Diese Kriterien werden in Bezug auf den beantragten Kredit wie folgt beurteilt:

Kriterium	Begründung
Verpflichtung	Gemäss §5 VGG sind Sachwerte laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten (Unterhaltungspflicht).
Entsch.spielraum sachlich	Die Arbeiten müssen wie beschrieben ausgeführt werden. Es handelt sich um eine Weiterführung / Neuausschreibung bereits bestehender Leistungen ohne wesentliche Änderungen.
Entsch.spielraum zeitlich	Die Reinigungsarbeiten erfolgen periodisch und sind über das gesamte Jahr auszuführen.
Entsch.spielraum örtlich	Das Stadthaus ist eine bestehende Baute des Verwaltungsvermögens.

Aufgrund dieser Überlegungen kommt der Stadtrat / die Geschäftsleitung zum Schluss, dass der Kredit für die vorgesehene Ausgabe im Budget abgebildet wurde und als gebunden zu genehmigen ist.

Beschluss:

1. Für die Reinigungsarbeiten im Stadthaus wird im Sinne von GO Art. 29 Abs. 2 lit. b ein Kredit in der Höhe von Fr. 115'000.00 als gesetzlich gebundene Ausgabe zu Lasten 3260.21 / 3130.00 im Rechnungsjahr 2027 bewilligt.
2. Die Anbieter Real Clean GmbH, Schaffhauserstrasse 135, 8302 Kloten, DELS Reinigung & Beratung GmbH, Steinackerstrasse 2, 8302 Kloten, PUA AG, Winterthurerstrasse 694, 8051 Zürich, und Morfir AG, Industriestrasse 54, 8154 Glattpfurgg, werden aus dem Vergabeverfahren ausgeschlossen.
3. Mit der Ausführung der jährlichen Unterhaltsreinigung des Stadthauses wird die Firma ISS Facility Services AG, Vulkanplatz 3, 8048 Zürich, zu Fr. 111'764.53 inkl. MwSt. beauftragt.
4. Die Abteilung Liegenschaften wird beauftragt den Beschluss betreffend vorstehenden Ziff. 1 und 2 den Anbietenden mittels anfechtbarer Verfügung zu eröffnen und den Zuschlag gemäss Ziff. 2 auf SIMAP zu publizieren.
5. Die Abteilung Liegenschaften wird beauftragt den Vertrag mit der Zuschlagsempfängerin auszuarbeiten und diesen nach Rechtskraft der Zuschlagsverfügung abzuschliessen.
6. Gegen diesen Beschluss kann innert 20 Tagen, von der Zustellung bzw. Publikation an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Freischützgasse 1, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen, sie muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen.

Mitteilung an:

- Bereichsleiter Finanzen und Logistik
- Leiter Finanz- und Rechnungswesen
- Leiter Liegenschaften
- Teamleiter Hauswartungen
- Bewirtschafterin Liegenschaften
- Projektleiterin Hochbau, (A. Liechti)

Für Rückfragen ist zuständig: Mirco Winkenbach, Leiter Liegenschaften, 044 815 12 68.

STADTRAT KLOTEN



Kurt Hottinger
Stadtpräsident



Marc Osterwalder
Verwaltungsdirektor

Versandt: 16. Sep. 2026