

Leistungsverzeichnis zur Erstellung eines Angebotes als beauftragter Betreiber/in (nachfolgend: „Auftragnehmer“ genannt) einer Flüchtlingsunterkunft:

Alte Post, Albert-Steiner-Straße

Die Stadt Herzogenrath sucht zum 01.09.2026 für den Betrieb eines ehemaligen Postgebäudes zur Unterbringung von Flüchtlingen einen qualifizierten und einschlägig erfahrenen Betreiber/eine qualifizierte und einschlägig erfahrene Betreiberin. Im Bedarfsfall ist ein Krisen- und Beschwerdemanagement sicherzustellen. Außerdem ist der/die Betreiber/in für die Qualitätssicherung der Leistungserbringung verantwortlich. In diesem Zusammenhang sind bspw. Schulungen und Unterweisungen der eingesetzten Beschäftigten auf der Grundlage der Vorschriften der Unfallverhütung und des Arbeitsschutzes obligatorisch. Für den organisatorischen Brandschutz und den Arbeitsschutz ist der/die Betreiber/in verantwortlich.

Außerdem sind regelmäßige – mindestens quartalsweise – Austauschtreffen mit der Auftraggeberin abzuhalten.

Die Gemeinschaftsunterkunft verfügt über eine Aufnahmekapazität von bis zu 45 Personen. Die Flüchtlingsunterkunft besteht aus 10 Wohneinheiten für 2 – 5 Personen, einem Nebenraum zur Zubereitung von Mahlzeiten (Selbstversorger), Sanitärbereichen (WC, Duschen) sowie einem Aufenthaltsraum (Büro) für den/die Betreiber/in (siehe beigefügter Lageplan). Die Räume sind mit PVC-Belägen ausgestattet. Zusätzlich stehen im Keller ein zentraler Waschraum und ein Lageraum zur Verfügung.

Die Bewohner/innen versorgen sich selber und stellen – unter Aufsicht bzw. Begleitung der Betreiberin/des Betreibers – die Sauberkeit der jeweiligen Wohneinheit sicher. Die Reinigung der Gemeindeflächen durch die Bewohner ist durch den/die Betreiber/in zu organisieren und sicherzustellen.

Auftragnehmer müssen über eine mindestens 5-jährige Erfahrung im Betrieb und der Sozialbetreuung einer Flüchtlingsunterkunft mit mindestens 45 Personen verfügen und diese durch nachprüfbare Referenzen entsprechend nachweisen.

Weiterhin müssen die betreuenden Personen über eine erweiterte Sanitätsausbildung verfügen. Erwartet wird bspw. eine Zusatzqualifikation **Sanitätsdienst**, die mit der Bezeichnung „Sanitäter/Sanitäterin“ abgeschlossen werden kann und deren Ausbildungsinhalte über eine Ausbildung zum Ersthelfer hinausgehen.

Den Auftragnehmer obliegt die Einrichtungsleitung sowie die allgemeine Sozialbetreuung und Sozialberatung.

Es wird vom Auftragnehmer eine vertrauensvolle und kooperative Zusammenarbeit im Interesse eines störungsfreien Betriebs der Unterkunft sowie im Interesse einer optimalen Versorgung der zu betreuenden Menschen erwartet. Insbesondere wird eine Zusammenarbeit mit bürgerschaftlich engagierten Menschen, die durch persönliche Hilfe und Unterstützung zum Wohle der Flüchtlinge tätig sind, erwartet.

Der Betrieb der Unterkunft ist täglich an 12 Stunden von morgens bis abends sicherzustellen, bspw. von 07.00 Uhr bis 19.00 Uhr. Andere Zeitkorridore können mit der Auftraggeberin vereinbart werden.

Betreuungspersonal: Anforderungsprofil

Betreuungspersonal:

- Vom Auftragnehmer wird erwartet, dass er über vielfältige Erfahrungen in der Arbeit mit Asylbewerbern und Flüchtlingen sowie insbesondere deren Unterbringung und Versorgung verfügt. Als Mindeststandard wird eine Qualifikation mit fachlicher und charakterlicher Eignung zur Betreuung von Flüchtlingen mit mindestens 5 jähriger Berufserfahrung vorausgesetzt.
- Für die betreuende Person muss eine erweiterte Sanitätsausbildung (Sanitäter/Sanitäterin) nachgewiesen werden.
- Die anwesende Person muss die Zusatzqualifikation als Sicherheitskraft nach § 34a GewO besitzen.
- Vorlage eines erweiterten Führungszeugnisses ohne Eintragung.
- Fähigkeit zur Kooperation mit den vor Ort tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Kommune.
- Hohes persönliches Engagement und große Belastbarkeit.
- Kenntnisse der politischen und sozialen Verhältnisse in den wichtigsten Herkunftsländern der Asylbewerber/Flüchtlinge sowie Kenntnisse über deren Lebensgewohnheiten und Religion.

Unterkunftsleitung:

- Vom Auftragnehmer wird zur Leitung der Notunterkunft die Qualifikation und Befähigung auf Grund der bisherigen beruflichen Erfahrungen erwartet. Als Mindeststandard ist eine 12-monatige Erfahrung innerhalb der letzten 3 zurückliegenden Jahre nachzuweisen.
- Vorlage eines erweiterten Führungszeugnisses ohne Eintragung
- Erfahrung in selbstständiger Personalführung
- Ausgeprägtes Verhandlungsgeschick
- Flexibilität und Fähigkeit zur Repräsentation der Einrichtung
- Fähigkeit zur Kooperation mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Kommune
- Hohes persönliches Engagement und große Belastbarkeit
- Allgemeine Kenntnisse im Asyl-, Ausländer und Asylbewerberleistungsrecht sowie Grundkenntnisse in den Bereichen Arbeitsrecht und Praxis der allgemeinen Verwaltung
- Kenntnisse der politischen und sozialen Verhältnisse in den wichtigsten Herkunftsländern der Asylbewerber/Flüchtlinge sowie Kenntnisse über deren Lebensgewohnheiten und Religionen
- Beherrschung mindestens einer europäischen Fremdsprache, sowie einer häufig vertretenen Sprache der Asylbewerber/Flüchtlinge

Betreuung der Flüchtlingsunterkunft

Pos. 1 – Führung und Betreuung der Unterkunft

-
- Präsenz des Personals bspw. von 07.00 Uhr – 19.00 Uhr an 7 Tagen in der Woche (Betreuungsschlüssel 1 Mitarbeiter).
 - Bei krankheits- oder urlaubsbedingter Abwesenheit ist eine Vertretung sicherzustellen.
 - Betreuung, Aufnahme, Unterstützung und Einweisung der Flüchtlinge in die Örtlichkeiten
 - Allgemeine Betreuung.

Pos. 2 - Unterhalt, Pflege

- Organisation der Müllentsorgung und -trennung durch die Bewohner/innen einschließlich Bereitstellung der Müllgefäße an den Abfuhrtagen (die Müllgefäße werden durch den Auftraggeber beschafft).
- Beaufsichtigung der Waschmöglichkeiten (im Keller): Hierfür werden durch die Auftraggeberin 5 Waschmaschine und 5 Wäschetrockner zur Verfügung gestellt. Diese Geräte sind durch die Auftragsnehmenden bei Defekten, Störungen oder Funktionsunfähigkeit zu ersetzen. Die Küche wird von der Auftraggeberin mit 4 Elektroherden und Spülen ausgestattet. Die Auftragsnehmenden sind für die Einhaltung von Sauberkeit und Hygiene in der Küche verantwortlich und leiten die Nutzer entsprechend an.
- Die Organisation der Reinigung der Gemeinschaftsflächen der Unterkunft, insbesondere die Einhaltung der hygienischen Verhältnisse der Kochmöglichkeit in der Gemeinschaftsküche sowie die Reinigung der Sanitärbereiche obliegt der/die Betreiber/in. Die Gewährleistung dieser Tätigkeiten können bspw. Durch die Erstellung eines Reinigungsplanes für die Bewohner erfolgen. Die Reinigung des Büroraumes sowie der Beschäftigtentoilette erfolgt durch den Auftragsnehmenden.
- Winterdienst im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht (Gehweg, Treppe) durch Auftragnehmer (ca. 50 qm).
- Organisation der Reinigung der Bewohnerzimmer und Allgemeinflächen durch die Bewohner.
- Reinigungsmittel sind durch den Regelbedarf abgegolten und müssen für die Reinigung der Bewohnerzimmer durch die Bewohner beschafft werden.

Pos. 3 - Overhead – Verwaltung / Personal

- Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Vertretern der Stadt Herzogenrath, u.a. Mitteilung der aktuellen Belegungszahlen täglich per E-Mail an die Kommune, Unterstützung der Mitarbeiter der Kommune durch Dolmetscherdienste bei deren Tagesgeschäft (nach Absprache mit der Leitung), Meldung aller potentiellen Unfallgefahren im Innen- und Außenbereich.
- Der Auftragnehmer verpflichtet sich eine angemessene Betriebshaftpflichtversicherung im Rahmen des Betreuungsvertrages nachzuweisen.
- Zusammenarbeit mit Behörden, Ärzten, Krankenhäusern, Ehrenamtlichen Helfern, etc.

Pos. 4 – Schutzkonzept

Ein Schutzkonzept gegen Gewalt und sexualisierte Gewalt ist unter Beachtung der „Mindeststandards zum Schutz von geflüchteten Menschen in Flüchtlingsunterkünften des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend“ und des „Landesgewaltschutzkonzeptes für Flüchtlingseinrichtungen des Landes Nordrhein-Westfalen“ zu erstellen und bei Angebotseinreichung vorzulegen. Es ist Grundlage des Leistungsverzeichnisses.

Leistungen des Auftraggebers

- Mietfreie Überlassung der Unterkunft, die den gesetzlichen Anforderungen an Brandschutz, Hygiene und Arbeitsschutz entspricht (siehe beigefügter Lageplan und Waschraum und Lagerraum im Keller).
- Bauunterhaltung, Gebäudeversicherungsschutz
- Wartung der Versorgungsanlagen, Feuerlöscher, Brandmeldeanlage und Ersatzbeschaffung.
- Übernahme der Betriebskosten (Heizöl, Gas, Wasser, Strom)
- Bereitstellung von Müllgefäßen für Restmüll, Papier und Verpackungsmüll
- Bereitstellung der Putzmittel für die Reinigung der Gemeinflächen
- Bereitstellung eines Büros für den Auftragnehmer (unmöbliert)
- Ausstattung Küche
- Ausstattung/Möblierung der Bewohnerzimmer sowie Grundausstattung mit Geschirr (Ersatzbeschaffung von Geschirr erfolgt durch die Bewohner)
- Es sind keine Außenanlagen, Grünflächen vorhanden
- Bodenbeläge PVC: Wohnräume, Küche, Flur und Fliesen: Sanitärbereich
- Schädlingsbekämpfung erfolgt durch den AG.
- Bereitstellung, Installation und Wartung des Internets (Freifunk) für die Bewohner. Der Auftragnehmer muss seine eigene Telekommunikation bereitstellen.

Hinsichtlich der Verminderung oder Erhöhung der Vergütung wird folgende Preisanpassung vereinbart, die für beide Parteien (auch bei Minderung) Gültigkeit hat:

1. Die Anpassung der Lohnkosten kann auf der Grundlage der Änderung des Nominallohnkostenindex des Statistischen Bundesamtes für Deutschland geltend gemacht werden.
2. Die Sachkosten können auf der Grundlage der Preisentwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland angepasst werden.
3. Die Parteien vereinbaren, dass die Lohnkosten bzw. Sachkosten im gleichen prozentualen Verhältnis erhöht oder ermäßigt werden können, wie sich die vorgenannten Indices nach den amtlichen Angaben des Statistischen Bundesamtes gegenüber dem Stand des vorangegangenen Jahres in Punkten verändert haben.
4. Im Falle der Erhöhung hat der Vertragsnehmer, im Falle der Ermäßigung die Vertragsgeberin, dem anderen Vertragspartner die Änderung unter Vorlage der entsprechenden vom Statistischen Bundesamt bekannt gegebenen Indexziffern nachzuweisen zu begründen und die Berechnungen darzustellen.
5. Änderungsbegehren sind frühestens 12 Monate nach Vertragsbeginn bzw. 12 Monate seit der letzten Preisanpassung schriftlich mit Darlegung der Berechnungsgrundlagen sowie des geänderten Geldbetrages einzureichen. Erhöhungen bzw. Minderungen gelten jeweils ab dem 1. des übernächsten auf den Eingang des Änderungsbegehrens folgenden Monats.
6. Eine rückwirkende Erhöhung/Minderung der vereinbarten Entgelte ist ausgeschlossen.

Der Vertrag wird für die Dauer von 36 Monaten geschlossen. Sollte die Einrichtung vor Ablauf des Vertragsendes schließen, endet der Vertrag entsprechend.

Der Vertrag läuft längstens bis zum 31.08.2029.

Es wird ein Sonderkündigungsrecht vereinbart, wonach jede Vertragspartei den Vertrag jederzeit ohne Einhaltung einer Frist aus wichtigem Grund kündigen kann. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur vereinbarten Beendigung oder bis zum Ablauf einer Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann. Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Vertrag, ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig.

Angebote sind mit einer Belegungszahl von 45 Personen zu kalkulieren.

Betreuung der Flüchtlingsunterkunft

Pos. 1 – Personalkosten€
Pos. 2 – Sachkosten€
Nettosumme€
19 % MwSt€
Angebotspreis€

Eine Befreiung von der Umsatzsteuer nach § 4 Nr. 18 UstG ist nachzuweisen. Ein späterer Wegfall der Befreiung geht zu Lasten des Auftragnehmers. Eine Nachforderung ist ausgeschlossen.

Ort, Datum, Stempel und Unterschrift:

Zuschlag- / Bewertungsmatrix

Der Zuschlag erfolgt auf das wirtschaftlichste Angebot gemäß den nachstehenden Kriterien und der angegebenen Gewichtung:

- Preis 70 %
- Referenzen 15 %
- Präventionskonzept sexualisierte Gewalt 15 %

Das wirtschaftlichste Angebot wird anhand einer Bewertungsmatrix (Punktetabelle) wie folgt ermittelt:

Preis:

Der niedrigste Angebotspreis erhält entsprechend der Gewichtung (=Punktwert) die volle Punktzahl, die nachfolgenden Angebote im prozentualen Verhältnis entsprechend weniger.

Formel: $\text{niedrigster Preis} \cdot \text{./. jew. Angebotspreis} \times 70 = \text{erreichte Punkte}$

Referenzen:

Das Angebot mit mindestens 10 Referenzen erhält entsprechend der Gewichtung (=Punktwert) die volle Punktzahl, die nachfolgenden Angebote im prozentualen Verhältnis entsprechend weniger.

Formel: $\text{tatsächliche Referenzen} \cdot \text{./. 10 Referenzen} \times 15 = \text{erreichte Punkte}$

Konzept sexualisierte Gewalt:

- 0 Punkte: Keine verwertbaren Aussagen, insgesamt ungenügend
- 3 Punkte: Angaben weisen erhebliche Lücken und/oder Ungereimtheiten auf bzw. lassen erhebliche Schwächen bei der Leistung erwarten oder sind erheblich schlechter als in anderen Angeboten; insgesamt mangelhaft
- 6 Punkte: Angaben weisen Lücken und/oder Ungereimtheiten auf bzw. lassen Schwächen bei der Leistung erwarten oder sind deutlich schlechter als in anderen Angeboten; insgesamt ausreichend
- 9 Punkte: Durchschnittliche Angaben, die einzelne Lücken und/oder Ungereimtheiten aufweisen können und eine durchschnittliche Leistung erwarten lassen; insgesamt befriedigend
- 12 Punkte: Strukturierte und nachvollziehbare Angaben, die eine gute Arbeit erwarten lassen; insgesamt gut
- 15 Punkte: Gut strukturierte Angaben, weit überdurchschnittliche Ausführungen, die eine besonders gute Leistung erwarten lassen; insgesamt sehr gut
- Die Bewertung des Konzeptes erfolgt durch eine Kommission, die aus Vertretern/innen der Verwaltung sowie Flüchtlingsberatungsstellen gebildet wird.

Die Punktzahl wird pro Bewertungskriterium ermittelt, anschließend erfolgt die Addition.

Der Zuschlag erfolgt auf das Angebot mit der höchsten erreichten Gesamtprozentzahl.