

Vergabeverfahren  
Reinigungsdienstleistungen für das Hauptzollamt Köln  
am Flughafen Köln/Bonn  
Unterhalts-, Grund- und Glasreinigung

---

## Vorbemerkungen

### Reinigungsflächen:

Die Reinigungsflächen ergeben sich aus den beigefügten Excel-Tabellen Reinigungsflächen\_Flughafen\_Köln\_Bonn.xlsx und Glas\_und\_Fensterflächen\_Flughafen\_Köln\_Bonn.xlsx:

Für das **Zollamt Flughafen** ergibt sich eine Grundfläche von 2851,04 qm und eine Glas-/ bzw. Fensterfläche von 653,49 qm.

Für die **Sachgebiete A und C** ergibt sich eine Grundfläche 1208,85 qm und eine Glas-/ bzw. Fensterfläche von 231,88 qm.

### Reinigungsintervalle:

Die gewünschten Reinigungsintervalle können der Reinigungsflächen\_Flughafen\_Köln\_Bonn.xlsx entnommen werden.

Bei den Reinigungsintervallen ist nicht zwingend die Reinigung am vorgeschlagenen Tag notwendig. Jedoch ist zwingend eine gleichmäßige Verteilung über die Woche notwendig, damit die Putzintervalle passend über die Nutzungszeiten der Räume verteilt sind. Die monatlich und jährlich vorgegebenen Termine sind grundsätzlich flexibel vereinbar.

### Glas- und Fensterflächen:

Die Glas- und Fensterflächen sind zweimal jährlich zu reinigen. Die Reinigung der Fenster erfolgt grundsätzlich nur von innen, außer es handelt sich um Innenfenster, Schalter oder Türen. Einzelheiten können der Tabelle

Glas\_und\_Fensterflächen\_Flughafen\_Köln\_Bonn.xlsx entnommen werden.

### Luftsicherheitsausweis:

Die Gebäude mit Ausnahme des Cologne Bonn Business Centers befinden sich im Sicherheitsbereich des Flughafens Köln/Bonn, daher müssen die Putzkräfte zwingend über eigene Sicherheitsausweise mit Freigabe für den Betriebs- und Terminalbereich verfügen. Die Beantragung muss unmittelbar nach Zuschlagserteilung durch den Auftragnehmer erfolgen. Die Beantragung hat der Auftragnehmer eigenständig zu erledigen sowie die Kosten selbst zu tragen (weitere Formalitäten unter <https://www.koeln-bonn-airport.de/b2b/zugang-sicherheitsbereich/dauerhafter-zugang.html>). Für den Erhalt eines

Vergabeverfahren  
Reinigungsdienstleistungen für das Hauptzollamt Köln  
am Flughafen Köln/Bonn  
Unterhalts-, Grund- und Glasreinigung

---

Sicherheitsausweises ist eine Zuverlässigkeitsüberprüfung nach § 7 Abs. 1  
Luftsicherheitsgesetz i.V.m. der Luftsicherheits-Zuverlässigkeitsüberprüfungsverordnung  
erforderlich.

## 1. Objektbesichtigung

Vor Erstellung und Abgabe eines Angebots hat sich der Bewerber zwingend über die örtlichen Gegebenheiten zu informieren. Jedes interessierte Unternehmen muss vor Angebotsabgabe die jeweiligen Räumlichkeiten besichtigen.

Die Vor-Ort-Besichtigungen finden im Zeitraum vom 19.01.2026 und 06.02.2026 statt und dauert ca. 2 - 3 Stunden. Interessenten, die ein Angebot abzugeben gedenken, melden sich für die Vor-Ort-Besichtigung bis zum **16.01.2026, 12:00 Uhr**, unter Angabe der Firma, des Namens des Teilnehmers (bitte nur 1 Teilnehmer pro Interessenten!) und der entsprechenden Kontaktdaten unter folgender E-Mail-Adresse an:

[sq\\_a-fkb.hza-koeln@zoll.bund.de](mailto:sq_a-fkb.hza-koeln@zoll.bund.de)

Nach Anmeldung erhalten Sie umgehend eine Bestätigung des genauen Termins mit Detailangaben. Weitere Einzelheiten zum Ablauf der Vor-Ort-Besichtigung werden zu Beginn der Veranstaltung bekannt gegeben. Es wird vorausgesetzt, dass die Teilnehmer den Inhalt der Dokumente „Leistungsbeschreibung“, „Leistungsverzeichnis“ und „Vertrag“ kennen. Die Teilnahme wird dokumentiert.

### **Eine Nichtteilnahme führt zum Ausschluss vom Vergabeverfahren!**

Alle sich ergebenden Fragen und die jeweiligen Antworten dazu werden zur Wahrung der Vergabegrundsätze vom Bedarfsträger schriftlich festgehalten und von der Vergabestelle allen vertretenen Firmen gleichermaßen bekannt gegeben.

## 2. Leistungsgegenstand und Leistungsort

Vergabeverfahren  
Reinigungsdienstleistungen für das Hauptzollamt Köln  
am Flughafen Köln/Bonn  
Unterhalts-, Grund- und Glasreinigung

---

Ziel der Ausschreibung ist die Gewinnung eines Dienstleisters zur Durchführung von Reinigungsdienstleistungen für das Hauptzollamt Köln am Flughafen Köln/Bonn, im Folgenden Auftraggeberin/Bedarfsträgerin genannt.

Die Auftragnehmerin erbringt ihre Leistungen zu den vertraglich vereinbarten Konditionen im Bereich des infrastrukturellen Gebäudemanagement Unterhalts-, Grund- und Glasreinigung, entsprechend dem Bedarf der Liegenschaft.

Die zu reinigenden Grund- und Glasflächen befinden sich im öffentlichen und nicht-öffentlichen Bereich des Flughafens Köln/Bonn, 51147 Köln. Die Hauptbereiche befinden sich in der Heinrich-Steinmann-Str. (Fracht 1- und ZOL-Gebäude), Kriegerstr. 12 (Cologne Bonn Cargo Center) und Kennedyst. (Terminal 1 und 2). Hierzu wird die Auftraggeberin bei der Vor-Ort-Besichtigung ausführliche Informationen geben.

Die Ermittlung des Preises zum Eintrag in die Preiszusammenstellung für die Gebäude- und Liegenschaftsleistung basiert auf einem typischen, kalkulatorischen Mengengerüst. Dieses Mengengerüst stellt eine Schätzung des aus heutiger Sicht zu erwartendem Umfang an Leistungen ohne Zusatzaufträge dar. Die konkret beauftragten Volumina können hiervon abweichen. Ein Anspruch auf Leistungsabnahme des kalkulatorischen Mengengerüsts besteht nicht!

Mit den angegebenen Preisen sind alle anfallenden Kosten, wie z.B. Lohn-, Lohnneben-, Regie-, Material-, Maschinen-, Fahrzeug-, Gerüstkosten sowie alle für die Reinigung, Versorgung und Entsorgung notwendigen Kosten abgegolten. Hierzu zählen auch die Kosten für das Einholen aller erforderlichen Genehmigungen, Schulungen und die Konzessionsabgabe an die Flughafen Köln/Bonn GmbH (siehe Punkt „Gewerbliche Betätigung“ der Flughafenbenutzungsordnung der Flughafen Köln/Bonn GmbH in ihrer jeweils gültigen Fassung).

In der beigelegten Tabelle „Preisblatt\_Flughafen\_Köln\_Bonn\_2026.xlsx“ ist der entsprechende Zeitaufwand (m<sup>2</sup>/Std./Reinigungskraft) für die Reinigung je Raumgruppe und die Glasreinigung anzugeben. Die einzutragenden Gesamtpreise pro Reinigungsgang beziehen sich auf eine theoretische 100%ige Belegung der Objekte. Bei der Preiskalkulation ist zu berücksichtigen, dass zum einen nicht notwendigerweise alle bzw. andere Reinigungstätigkeiten der jeweiligen

Vergabeverfahren  
Reinigungsdienstleistungen für das Hauptzollamt Köln  
am Flughafen Köln/Bonn  
Unterhalts-, Grund- und Glasreinigung

---

Raumgruppe in jedem einzelnen Raum auszuführen sind, zum anderen bei bestimmten Räumen/Raumgruppen außerhalb des Turnus weitere Reinigungsarbeiten anfallen. Nähere Angaben hierzu sind in Nr. 5 dieser Leistungsbeschreibung enthalten. Durch die einzutragenden Gesamtpreise je Reinigungsgang sind sämtliche im Leistungsverzeichnis enthaltenen (Standard-) Leistungen abgegolten.

Kostenanpassungen durch Änderung des Leistungsumfangs (hierunter ist eine Mehrung oder Minderung der Reinigungsflächen oder des Reinigungsintervalls, das den Abrechnungsfaktor bestimmt, zu verstehen) erfolgen linear. Die Angebotspreise des Preisblatts werden als Grundlage herangezogen.

## **2.1. Allgemeine Grundsätze und Anforderungen**

Für das eingesetzte Personal der Auftragnehmerin gelten folgende grundsätzliche Anforderungen:

- Die Auftragnehmerin verpflichtet sich dafür zu sorgen, dass rechtzeitig qualifiziertes Reinigungspersonal für die Reinigungs- und Pflegedienste eingestellt wird
- Die Auftragnehmerin darf nur Personal einsetzen, bei dem keine Eintragungen im Führungszeugnis vorhanden sind. Sollte im Einzelfall bei der Überprüfung festgestellt werden, dass Einträge vorhanden sind, ist die Arbeitskraft unverzüglich durch eine andere zu ersetzen.
- Das eingesetzte Personal der Auftragnehmerin hat sich einer umfassenden Sicherheitsüberprüfung zu unterziehen. Das gilt auch für Vertretungskräfte. Die Beantragung dieser Überprüfung i. S. d. Luftsicherheits-Zuverlässigkeitsüberprüfungsverordnung (LuftSiZÜV) muss unmittelbar nach Zuschlagserteilung durch die Auftragnehmerin erfolgen. Die hierfür anfallenden Gebühren/Kosten trägt die Auftragnehmerin. Der Zutritt zu den Räumlichkeiten der Liegenschaft des Hauptzollamts Köln am Flughafen Köln/Bonn ist nur mit einem gültigen Sicherheitsausweis gestattet!

Vergabeverfahren  
Reinigungsdienstleistungen für das Hauptzollamt Köln  
am Flughafen Köln/Bonn  
Unterhalts-, Grund- und Glasreinigung

---

- Ein Führungszeugnis sowie ein Nachweis der Zuverlässigkeitsüberprüfung (Sicherheitsüberprüfung) nach dem LuftSiG muss der Bedarfsträgerin für jeden einzusetzenden Mitarbeiter, entsprechend der ebenfalls vorzulegenden Namensliste, innerhalb von vier Wochen nach Zuschlagserteilung vorgelegt werden.

Folgende Grundsätze sind bei der Erfüllung der Leistungen unbedingt zu berücksichtigen:

- Kontinuierliches Sicherstellen einer gepflegten Optik der Gebäude und Anlagen im Rahmen der vertraglich vereinbarten Leistungen,
- Die Auftragnehmerin sorgt für eine besonders sorgfältige und fachgerechte Ausführung der Reinigungs- und Pflegedienste,
- Sicherstellung des Zutritts des Personals nach erfolgter Sicherheitsüberprüfung im Sinne der Luftsicherheits-Zuverlässigkeitsüberprüfungsverordnung (LuftSiZÜV)

Es ist die Aufgabe der Auftragnehmerin, den optimalen Sauberkeitsgrad zu erreichen. Nach Durchführung der Leistungen müssen die Gebäude optisch ansprechend sein und gefahrlos begangen werden können.

Sollte durch Nachlässigkeiten der Auftragnehmerin eine Grundreinigung notwendig werden, so hat die Auftragnehmerin diese kostenfrei durchzuführen. Ein etwaiger Einbehalt wegen Schlechtleistung bleibt hiervon unberührt. Das Nachbessern führt nicht zur Auszahlung des Einbehaltes.

Reinigungsarbeiten, die infolge baulicher Umbau- und Instandsetzungsarbeiten erforderlich werden, gehören zur laufenden Reinigung und werden nicht gesondert vergütet. Stärkere Verschmutzung aus anderen Anlässen (z. B. witterungsbedingte Verschmutzungen) hat keinen Einfluss auf die Entgelthöhe.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich dafür zu sorgen, dass rechtzeitig qualifiziertes Reinigungspersonal für die Reinigungs- und Pflegedienste eingestellt wird und Reinigungs- und Desinfektionsmittel in ausreichender Menge sowie die zur

Vergabeverfahren  
Reinigungsdienstleistungen für das Hauptzollamt Köln  
am Flughafen Köln/Bonn  
Unterhalts-, Grund- und Glasreinigung

---

Durchführung der Leistungen erforderlichen Geräte zur Verfügung stehen, um eine reibungslose Übernahme der Reinigungs- und Pflegedienste zu gewährleisten.

Im Zuge der Leistungserbringung ist besonders zu beachten:

- Das Reinigungswasser ist regelmäßig zu wechseln.
- Es darf nur einsatzfähiges Werkzeug benutzt werden.
- Die Reinigungsabläufe sind vor dem erstmaligen Reinigungsbeginn mit der Auftraggeberin abzustimmen.
- Findet das Reinigungspersonal Schäden vor oder verursacht solche, so sind diese der Auftraggeberin unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Schäden, die durch unsachgemäße Handhabung entstehen, gehen zu Lasten der Auftragnehmerin. Gleiches gilt für die Auferlegung von Bußgeldern.
- Aufhängungen, Bohrungen, Befestigungen etc. an und in den Gebäuden sind nur mit vorheriger Genehmigung der Auftraggeberin zulässig.
- Es ist die Verkehrssicherungspflicht zu beachten.

## **2.2. Qualitätssicherung**

Für die Beurteilung der Qualität bzw. der Tätigkeiten für die einzelnen Leistungspunkte werden die entsprechenden „Definitionen des Bundesinnungsverbandes des Gebäudereiniger-Handwerks“ (Anlage) zugrunde gelegt. Entgegenstehende bzw. darüberhinausgehende Regelungen dieser Leistungsbeschreibung sind vorrangig.

## **2.3. Gebäudespezifischer Abruf von Zusatzleistungen**

Neben vertraglich vereinbarten Leistungen können bedarfsabhängig Zusatzleistungen erforderlich werden. Für die Zusatzleistungen ist ein von der Auftraggeberin gegengezeichneter Arbeitsbeleg zu erstellen, welcher als rechnungsbegründende Unterlage dient. Hierfür wird von der Auftraggeberin ein einfach handhabbares Auftrags-/Arbeitsbelegverfahren vorgegeben. Die Preise richten sich nach den im Preisblatt für die angegebene Raumgruppe angegebenen Preisen.

Vergabeverfahren  
Reinigungsdienstleistungen für das Hauptzollamt Köln  
am Flughafen Köln/Bonn  
Unterhalts-, Grund- und Glasreinigung

---

#### **2.4. Bereitstellungen durch die Bedarfsträgerin**

Sofern in den Gebäuden der einzelnen Liegenschaften Räume zur Verfügung stehen, überlässt die Auftraggeberin der Auftragnehmerin in den Objekten unentgeltlich angemessen große, verschließbare Räume für die Aufbewahrung der Reinigungsmaschinen, -geräte und -mittel sowie für die Kleiderablage des Reinigungspersonals. Es sind ausschließlich diese Räume für die Aufbewahrung zu nutzen. Einrichtungsgegenstände werden nicht von der Auftraggeberin gestellt.

Die Auftragnehmerin hat für Ordnung und Sauberkeit in den zur Verfügung gestellten Räumen Sorge zu tragen. Des Weiteren ist sie für die Einhaltung der gesetzlichen und arbeitsschutzrechtlichen Bestimmungen für die Lagerung von Chemikalien verantwortlich.

Die Bewachung und Verwahrung der der Auftragnehmerin und ihren Bediensteten gehörenden Arbeitsgeräte, Arbeitskleider usw. ist auch während der Arbeitsruhe Sache der Auftragnehmerin. Die Auftraggeberin ist hierfür nicht verantwortlich.

Weiterhin stellt die Auftraggeberin der Auftragnehmerin unentgeltlich Wasser und Strom für die Reinigung zur Verfügung. Die Auftragnehmerin hat dabei auf einen sparsamen Energie- und Wasserverbrauch zu achten. Das Aufstellen und der Betrieb einer Waschmaschine in den Liegenschaften sind der Auftragnehmerin grundsätzlich nicht gestattet.

Die Sicherheitsbestimmungen des Flughafens Köln/Bonn sind stets zu beachten.

#### **2.5. Einsatz von Maschinen, Geräten, Reinigungs- und Pflegemitteln**

Die Auftragnehmerin stellt für die Reinigungsarbeiten alle erforderlichen Maschinen, Geräte, Reinigungs- und Pflegemittel (inkl. Desinfektionsmittel).

Die Kosten hierfür sind mit den Angebotspreisen abgegolten. Die zur Reinigung eingesetzten Maschinen, Geräte und Gegenstände müssen dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Elektrische Reinigungsgeräte müssen den VDE/GS-Zeichen oder gleichwertig entsprechen und sich einschließlich Zubehör in einem ordnungsgemäßen und betriebssicheren Zustand befinden.

Vergabeverfahren  
Reinigungsdienstleistungen für das Hauptzollamt Köln  
am Flughafen Köln/Bonn  
Unterhalts-, Grund- und Glasreinigung

---

Die Auftragnehmerin stellt für Bereiche, die nicht vom Boden aus gereinigt werden können, den Unfallverhütungsvorschriften entsprechende Hilfsmittel (z. B. Leitern, Tritte, Gerüste, Hubsteiger) bereit. Diese Aufwendungen sind mit den Angebotspreisen abgegolten.

Die zum Einsatz kommenden Reinigungsmittel und die Reinigungstechniken müssen dem neuesten Stand in Bezug auf Umweltverträglichkeit und Entsorgungsmöglichkeit entsprechen. Es sind nur unschädliche, keine Gefahrstoffe im Sinne der Gefahrstoffverordnung enthaltende, umweltfreundliche und insbesondere formaldehydfreie Materialien und Reinigungsmittel zu verwenden. Für die eingesetzten Produkte sind der Auftraggeberin die entsprechenden Sicherheitsdatenblätter für gefährliche Stoffe und Zubereitungen gemäß Verordnung (EG) Nr.1907/2006 (REACH) ehemals Richtlinie 91/155 EWG vorzulegen. Vor Beginn der Leistungserbringung hat die Auftragnehmerin dies schriftlich nachzuweisen. Die Auftraggeberin behält sich vor, bestimmte Reinigungsverfahren oder die Verwendung bestimmter Reinigungs-, Pflege- und Desinfektionsmittel zu untersagen.

Geräte und Materialien, die eine Schädigung der zu behandelnden Flächen oder der Einrichtungen verursachen können, dürfen nicht verwendet werden. Zum Schutz anderer Gebäudeelemente übliche und erforderliche Abdeckungen mit dem dazugehörigen Material sind vorzuhalten und zu verwenden. Diese Aufwendungen sind mit den Angebotspreisen abgegolten.

Nach beendeten Reinigungsarbeiten sind alle verwendeten Maschinen, Geräte, Reinigungs-, Pflege- und Hilfsmittel stets an die dafür vorgesehenen Stellen zu verbringen.

## **2.6. Bereitstellung von Verbrauchsmaterialien**

Die Auftragnehmerin übernimmt die Bestückung mit Verbrauchsmaterialien im Sanitärbereich (Toilettenpapier, Einmalhandtücher, Seife, Hygienebeutel etc.). Diese Leistung wird nicht gesondert vergütet. Die Materialien werden durch das Hauptzollamt Köln zur Verfügung gestellt.

## **2.7. Einhaltung der Sicherheits- und Hygienevorschriften**

Vergabeverfahren  
Reinigungsdienstleistungen für das Hauptzollamt Köln  
am Flughafen Köln/Bonn  
Unterhalts-, Grund- und Glasreinigung

---

Die Auftragnehmerin hat alle für die Reinigungsobjekte geltenden allgemeinen und spezifischen Unfallverhütungs- und Sicherheitsvorschriften zu beachten.

Die Leistungen sind nach wirtschaftlichen, betrieblichen und ökologischen Erfordernissen unter Einhaltung der für das Gebäudereiniger-Handwerk gültigen Bestimmungen, behördlichen Auflagen und Bestimmungen, den jeweils gültigen allgemeinen anerkannten Regeln und dem Stand der Technik und Wissenschaft, Arbeitsmedizin und Hygiene, sonstigen gesicherten arbeitswissenschaftlichen Erkenntnissen, den Herstellerangaben und unter Beachtung der Besonderheiten des Objektes durchzuführen.

Um eine hygienisch einwandfreie Reinigung zu gewährleisten, ist die Auftragnehmerin verpflichtet, für WCs und Urinale, sonstige Sanitäreinrichtungen sowie Abfallbehälter gesondert verschiedenfarbige Eimer und dazu passende Reinigungstücher und -mittel einzusetzen und getrennt voneinander aufzubewahren.

## **2.8. Sicherungsmaßnahmen in Gebäuden**

Über die Ausgabe der zur Durchführung der Reinigungsarbeiten erforderlichen Schlüssel entscheidet ausschließlich der Nutzer. Schlüssel werden zu Arbeitsbeginn an die Auftragnehmerin ausgegeben und nach Arbeitsende von der Auftragnehmerin wieder abgegeben. Eventuell kann in bestimmten sicherheitsempfindlichen Räumen (z.B. Waffenräume) nur unter Aufsicht der Auftraggeberin gereinigt werden.

Sofern eine Schlüsselausgabe vom Nutzer erfolgt, werden sämtliche, zur Durchführung der Reinigungsarbeiten erforderlichen Schlüssel dem von der Auftraggeberin benannten Personal der Auftragnehmerin zu Vertragsbeginn vom Ansprechpartner des Nutzers der Objekte gegen Unterschriftleistung ausgehändigt. Bei Beendigung des Vertrages sind die Schlüssel dem Ansprechpartner des Nutzers zurückzugeben.

Die Dauer der Anwesenheit des Reinigungspersonals ist an jedem Einsatztag in einer ausliegenden Anwesenheitsliste einzutragen.

Vergabeverfahren  
Reinigungsdienstleistungen für das Hauptzollamt Köln  
am Flughafen Köln/Bonn  
Unterhalts-, Grund- und Glasreinigung

---

Der Verlust von Schlüsseln ist der Auftraggeberin unverzüglich anzuzeigen; in diesem Fall ist die Auftraggeberin berechtigt, auf Kosten der Auftragnehmerin neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen. Die Auftragnehmerin haftet für alle Schäden, die sich aus dem Schlüsselverlust ergeben. Die Haftung umfasst auch entstehende Folgeschäden (z.B. Diebstahl, Vandalismus).

Verschlossen vorgefundene Räume sind unmittelbar nach der Reinigung wieder zu verschließen. Darüber hinaus sind spätestens nach der Erledigung der Reinigungsarbeiten alle Fenster zu schließen, Wasserhähne nach Gebrauch zuzudrehen und Beleuchtungskörper auszuschalten. Bereits belegte Steckdosen und separat gekennzeichnete Steckdosen der IT-Infrastruktur (z.B. durch ihre Farbe) sind nicht zu benutzen. Alle Einrichtungsgegenstände sind an ihren ursprünglichen Ort zu stellen.

Die Gebäude mit Ausnahme des Cologne Bonn Business Centers befinden sich im Sicherheitsbereich des Flughafens Köln/Bonn, daher muss das Reinigungspersonal zwingend über eigene Sicherheitsausweise mit Freigabe für den Betriebs- und Terminalbereich verfügen.

## **2.9. Aufmaß Reinigungsflächen**

Die Auftraggeberin stellt der Auftragnehmerin aktuelle Aufmaße mit Kennzeichnung der Reinigungskategorien (Raumgruppen bzw. Reinigungsbereiche), Flächenmaße und die Kurzbeschreibung der jeweiligen Leistungsbeschreibung zur Verfügung. Die Aufmaße ergeben sich aus den Tabellen `Reinigungsflächen_Flughafen_Köln_Bonn.xlsx` und `Glas_und_Fensterflächen_Flughafen_Köln_Bonn.xlsx`.

Sollte die Auftragnehmerin innerhalb von zwei Monaten nach erstmaliger Leistungserbringung Differenzen in den Flächenangaben der Aufmaße von mehr als 2 % feststellen, so erfolgt im Einvernehmen mit der Auftraggeberin unter Berücksichtigung des neuen Aufmaßes und des Preisblattes ein Ausgleich der bis dahin geleisteten Zahlungen, sofern das neue Aufmaß der Auftraggeberin nachgewiesen wurde. Das neue (von der Auftraggeberin abgenommene) Aufmaß wird sodann Grundlage für die künftigen Abrechnungen sein.

Vergabeverfahren  
Reinigungsdienstleistungen für das Hauptzollamt Köln  
am Flughafen Köln/Bonn  
Unterhalts-, Grund- und Glasreinigung

---

Wird nach Ablauf von zwei Monaten nach erstmaliger Leistungserbringung eine Flächendifferenz von mehr als 2 % festgestellt, so kann eine Entgeltanpassung nur mit Wirkung für die Zukunft verlangt werden.

Die Auftraggeberin kann nach denselben Grundsätzen eine Entgeltanpassung verlangen, wenn sie Flächendifferenzen von mehr als 2 % nachweist.

## **2.10. Revier- und Hygienepläne**

Die Auftragnehmerin hat vor der erstmaligen Leistungserbringung für sein Reinigungspersonal Revierpläne mit Zeitangaben zu erstellen und der Auftraggeberin zur Genehmigung vorzulegen. Bei den durchzuführenden Reinigungsleistungen muss zur Gewährleistung einer Überprüfbarkeit für die Auftraggeberin deutlich erkennbar sein, wann die jeweilige Tätigkeit ausgeführt wird.

Die Revierpläne sind im Laufe der Auftragserfüllung kostenfrei den sich ändernden Anforderungen anzupassen, sobald eine Flächenmehrung/-minderung oder Veränderung der Zuordnung in den Plänen von mehr als 2 % erkennbar wird. Die Pläne sind der Auftraggeberin innerhalb von zwei Wochen nach Änderung der Anforderung vorzulegen.

Die Erstellung und Anpassung der Revier- und Übersichtspläne mit Kennzeichnung der Reinigungskategorien und Flächenmaße erfolgen durch die Auftragnehmerin für die Auftraggeberin ohne gesonderte Vergütung.

Zudem ist von der Auftragnehmerin vor der erstmaligen Leistungserbringung ein Hygieneplan zu erstellen sowie laufend anzupassen. Dieser umfasst insbesondere eine übersichtliche Darstellung der eingesetzten Reinigungs-, Desinfektions- und Hygienemittel mit mindestens den folgenden Angaben:

- zu reinigende Flächen,
- Art der Anwendung,
- verwendete Arbeitsmittel,
- Zeitpunkt, Rhythmus und Reihenfolge der Maßnahmen,

Vergabeverfahren  
Reinigungsdienstleistungen für das Hauptzollamt Köln  
am Flughafen Köln/Bonn  
Unterhalts-, Grund- und Glasreinigung

---

- Name der ausführenden Reinigungskraft

### **3.0 Leistungsgegenstand und Leistungsort**

#### **3.1 Objektleiter**

Die Auftragnehmerin setzt einen qualifizierten Objektleiter ein, der nicht mit operativen Reinigungsleistungen betraut ist. Die Kosten für den Objektleiter sind in die Angebotspreise einzukalkulieren.

Alle beschriebenen Aufgaben und Leistungen innerhalb der dem Objektleiter übertragenen Liegenschaften sind von diesem eigenverantwortlich zu koordinieren und zu überwachen. Er hat die Abläufe eigeninitiativ und aktiv zu steuern und ist für die störungsfreie Objektbewirtschaftung nach den jeweiligen Erfordernissen verantwortlich.

Zu den wesentlichen Aufgaben und Anforderungen gehören u. a.:

- Kenntnisse der deutschen Sprache in Wort und Schrift,
- monatliche Rundgänge zur Überprüfung der ordnungsgemäßen Vertragserfüllung,
- Ansprechpartner der Auftraggeberin und des Nutzers,
- Verantwortlichkeit für die ständige Qualitätssicherung,
- Führen monatlicher Gespräche zur Bestätigung der vertragsgemäßen Durchführung der Reinigungsleistungen mit dem jeweiligen Verantwortlichen der Auftraggeberin und bzw. oder des Nutzers der Liegenschaften,
- Bindeglied zwischen den Verantwortlichen der Auftraggeberin sowie des Nutzers der Liegenschaft sowie den ausführenden Servicekräften der Auftragnehmerin,
- Gewährleistung der permanenten, ordnungsgemäßen Leistungserbringung und Vertragserfüllung,
- ständige Erreichbarkeit des Objektleiters bzw. seines Stellvertreters zu den üblichen Geschäftszeiten,
- Erarbeiten von Dienstanweisungen, Personaleinsatz-/Schichtplänen,
- Prüfen der Leistungsnachweise, Berichte, Prüfbücher etc. bezüglich des ordnungsgemäßen Eintrags, der Vollständigkeit und der Übereinstimmung mit der durchgeführten Maßnahme,

Vergabeverfahren  
Reinigungsdienstleistungen für das Hauptzollamt Köln  
am Flughafen Köln/Bonn  
Unterhalts-, Grund- und Glasreinigung

---

- Erfassung, Bearbeitung und Erledigung von Mängel- und Schadensmeldungen (inkl. Rücklauf zur Auftraggeberin),
- Begleiten von Einweisungen, Abnahmen und Übergaben,
- Sicherstellen der Einhaltung von Hausordnungen und Umweltschutzrichtlinien (Emissionen).

### **3.2 Reinigungspersonal**

Die Auftragnehmerin stellt die für eine gründliche und fachgerechte Reinigung erforderlichen Arbeitskräfte und das für eine ordnungsgemäße Kontrolle erforderliche Aufsichtspersonal.

Vor Aufnahme der Beschäftigung erfolgt eine schriftliche Benennung sämtlicher Reinigungskräfte, die für den ständigen und auch den vertretungsweisen Einsatz in den Objekten vorgesehen sind. Gleiches gilt für das Aufsichtspersonal. Personaländerungen sind der Auftraggeberin und dem jeweiligen Verantwortlichen des Nutzers der Liegenschaft umgehend schriftlich mitzuteilen. Unangemeldetem Personal ist der Zutritt zu den Objekten ausdrücklich untersagt.

Die Auftragnehmerin hat durch organisatorische Maßnahmen (Gestellung von Ersatzkräften) sicherzustellen, dass die Reinigung durch Personalausfälle infolge Krankheit, Urlaub usw. nicht beeinträchtigt wird.

Für jede Reinigungskraft sind vor dem Einsatz ein aktuelles Führungszeugnis im Original und die Verschwiegenheitserklärung gemäß § 7 des Vertrags vorzulegen. Die Kosten für die Erstellung des Führungszeugnisses trägt die Auftragnehmerin.

Die Auftragnehmerin verpflichtet sich, für die Reinigungsarbeiten in den zu reinigenden Räumen:

- nur fachkundige, zuverlässige Arbeitskräfte einzusetzen,
- zu einem Einsatz von Arbeitskräften, die zu einer mündlichen und schriftlichen Verständigung in deutscher Sprache fähig sind, um z.B.

Vergabeverfahren  
Reinigungsdienstleistungen für das Hauptzollamt Köln  
am Flughafen Köln/Bonn  
Unterhalts-, Grund- und Glasreinigung

---

Lautsprecherdurchsagen im Alarmfall, Sicherheitsschulungen durch die FDG und Vorfeldunterweisungen verstehen zu können,

- die für allgemeinverbindlich erklärten Tarifverträge und alle zum Schutz der Arbeitskräfte erlassenen Vorschriften, besonders die Vorschriften des Jugendarbeitsschutzes, einzuhalten.

Die Auftraggeberin sowie Beauftragte der Bedarfsträgerin sind berechtigt, das Personal auf Zuverlässigkeit zu überprüfen und nach ihrer Ansicht unzuverlässige Reinigungskräfte abzulehnen.

Die Auftragnehmerin hat das Reinigungspersonal darauf hinzuweisen, dass die Benutzung von Fernsprechapparaten sowie Fotokopiergeräten in den Reinigungsobjekten sowie die Einsichtnahme in Akten untersagt ist. Sämtliche zur Ausstattung zählenden Geräte der Auftraggeberin dürfen von der Auftragnehmerin nicht benutzt werden.

#### **4.0 Reinigungszeiten**

Die Zeiten der Reinigungsarbeiten sind mit der Bedarfsträgerin abzusprechen, Zeiten während des Schichtwechsels sind zu vermeiden. Die konkreten Ausführungszeiten ergeben sich aus den entsprechenden Revierplänen, die die Auftragnehmerin zu Vertragsbeginn zu erstellen hat, vgl. Nr. 2.10.

Die zuständigen Ansprechpartner des Nutzers der Objekte, die mit der Schlüsselverwaltung und Führung der Anwesenheitsliste befasst sind, sind ebenfalls dort benannt.

#### **5.0 Leistungsbeschreibung - Unterhaltsreinigung -**

Die beschriebenen Leistungen werden als Standardleistungen durchgeführt. Die Reinigungen umfassen die fachgerechte Säuberung und Pflege aller Gegenstände, die sich in den Räumen befinden.

Vergabeverfahren  
 Reinigungsdienstleistungen für das Hauptzollamt Köln  
 am Flughafen Köln/Bonn  
 Unterhalts-, Grund- und Glasreinigung

Zur besseren Übersicht werden die einzelnen Räumlichkeiten nach Funktion, Ausstattung und Reinigungsintensität in Raumgruppen zusammengefasst. Die Bieter haben im Preisblatt für jede Raumgruppe die „Richtleistung qm/Stunde/Reinigungskraft“ anzugeben. Hierbei dürfen die u. a. Maximalwerte nicht überschritten werden (K.O.-Kriterium). Die Überschreitung führt zum Ausschluss des Angebotes! Diese maximalen Richtleistungen beziehen sich auf die Vorgaben des Leitfadens zur nachhaltigen Beschaffung von Reinigungsdienstleistungen vom 02.09.2016 des Hessischen Ministeriums für Finanzen, sowie Erfahrungen anderer Ausschreibungsstellen. Es werden folgende Raumgruppen unterschieden:

Raumgruppe	Bezeichnung	Maximale Richtleistung (m <sup>2</sup> /Std./Reinigungskraft)
A	Büro- und Verwaltungsräume	260
A1	Büroräume mit Waschbecken	240
B	Sitzungs- und Schulungsräume	230
C	Teeküchen	175
D	Sanitärräume	80
E	Eingangszonen und -hallen	240
F	Täglich genutzte Verkehrswege	320
G	Nicht täglich genutzte Verkehrswege	360
I	Archive-, Keller-, Boden- und Serverräume	200
J 4.2	Trockenraum, Waffenreinigungsraum	180
J 5	Trainingsraum	200
J 6	Umkleideräume	160
J 9.1	Duschen Unterhaltsreinigung	80

In der Aufmaßtabelle „Reinigungsflächen\_Flughafen\_Köln\_Bonn\_2026.xlsx“ sind die Tätigkeiten, die in der jeweiligen Raumgruppe auszuführen sind, in Kurzform mit dem jeweiligen Turnus beschrieben. Dabei ist zu beachten, dass - je nach Ausstattung - nicht notwendigerweise alle Reinigungsleistungen einer Raumgruppe in jedem Raum zu erbringen sind. Zum anderen können Reinigungsleistungen anfallen, die nicht ausdrücklich in der Gesamtübersicht aufgeführt sind.

Vergabeverfahren  
Reinigungsdienstleistungen für das Hauptzollamt Köln  
am Flughafen Köln/Bonn  
Unterhalts-, Grund- und Glasreinigung

---

Der genaue qualitative Leistungsumfang ergibt sich aus dem nachfolgenden Leistungsverzeichnis; der quantitative Leistungsumfang ergibt sich aus der Gesamtübersicht.

Werden zusätzliche Reinigungsarbeiten ausgeführt, erfolgt die Vergütung entsprechend der Stundenverrechnungssätzen für Zusatzleistungen. Hierzu werden zusätzliche Reinigungsarbeiten im Eingangsbereich bei entsprechender Wetterlage gehören.

## **5.1 Müllentsorgung**

Die Unterhaltsreinigung beinhaltet auch die Leerung und Reinigung der Abfall- und Müllbehältnisse sowie deren Bestückung mit Entsorgungsbeuteln und die Verbringung der Abfälle an den zentralen Sammelplatz der Liegenschaft und das Einfüllen in die dafür bereitgestellten Behältnisse. Dabei müssen wiederverwertbare Stoffe (z. B. Papier und Kunststoffe (DSD)) getrennt vom Restmüll gesammelt werden. Diese Dienstleistung wird nicht gesondert vergütet.

Die einzelnen Müllarten werden in Säcken gesammelt und an die dafür vorgesehene Stelle in der Liegenschaft (Mülltonnen- bzw. Container-Stellen) gebracht/entsorgt. Alle für die Abfallsammlung benötigten Müllbeutel/-säcke werden in ausreichender Menge durch die Auftragnehmerin gestellt.

Es ist davon auszugehen, dass der Abfall bereits durch die Gebäudenutzer fraktioniert wird und durch die Auftragnehmerin nur zu der ausgewiesenen Sammelstelle (z. B. Container) zu verbringen ist. Eine nachträgliche Sortierung ist nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Sollte die Fraktionierung durch den Gebäudenutzer nicht korrekt erfolgen, so hat die Auftragnehmerin nur eine Hinweispflicht gegenüber den Verantwortlichen der Auftraggeberin und denen des Nutzers der Liegenschaft.

## **5.2 Bodenbeläge**

Textilbeläge bürstsaugen, Nadelfilzbeläge saugen, jeweils einschl. der Sockel- und Fußleisten. Es ist dabei auf regelmäßigen Filterwechsel zu achten. Die

Vergabeverfahren  
Reinigungsdienstleistungen für das Hauptzollamt Köln  
am Flughafen Köln/Bonn  
Unterhalts-, Grund- und Glasreinigung

---

Fleckenentfernung gehört zu den laufenden Arbeiten. Bei stärkerer Verschmutzung Textilböden shampooen.

Holz- und Parkettböden einschl. der Sockel- und Fußleisten feucht wischen, unter Zusatz von Pflegemitteln polieren, dabei sind die Herstellerhinweise und Pflegeanweisungen zu beachten.

Hart- und elastische Bodenbeläge (PVC-Boden, Kautschukböden, Linoleum, Klinker) einschl. der Sockel- und Fußleisten zweistufig nass wischen, unter Zusatz von Pflegemitteln polieren, dabei sind die Herstellerhinweise und Pflegeanweisungen zu beachten.

Fliesenbeläge einschl. der Sockel- und Fußleisten zweistufig nass wischen. Fußbodenabläufe entleeren, von innen nass reinigen, durchspülen und mit Wasser auffüllen.

Beschichtete Estriche und Rohböden zweistufig nass wischen.

Rollroste saugen, herausnehmen und Bodenaussparung der Rollroste reinigen, saugen und nass wischen.

Fußmatten und textile Schmutzfangzonen bürst-saugen/ausklopfen und bei Bedarf austauschen.

### **5.3 Allgemeine Oberarbeiten**

Waagerechte und senkrechte Flächen des Einrichtungsmobiliars (Tische\*, Schränke, Ablagen, Rollcontainer, Schrankoberseiten etc.) - soweit freigeräumt - feucht reinigen bzw. entstauben (je nach Verschmutzungsgrad), hartnäckige Flecken nass reinigen und nachrocknen. \*bei Raumgruppen A mit Schreibtischen, soweit freigeräumt.

Telefonhörer, Tischlampen etc. feucht reinigen (Kopierer, Drucker, Bildschirme, TV-Geräte dürfen nicht gereinigt werden!).

Ausstattungsgegenstände (Schaukästen, Bilderrahmen, Feuerlöscher, Beschilderungen, Aushänge etc.) allseitig feucht reinigen.

Vergabeverfahren  
Reinigungsdienstleistungen für das Hauptzollamt Köln  
am Flughafen Köln/Bonn  
Unterhalts-, Grund- und Glasreinigung

---

Nirosta-Spülen vollflächig nass unter Zusatz von Edelstahlpflege reinigen und nachtrocknen, Spritzer an Wandfliesen entfernen.

Küchenzeilen, d.h. alle Küchenschränke, Elektrogeräte (Kühlschränke, Kochherde, Mikrowellengeräte etc.) und Arbeitsplatten (Außenseiten) nass reinigen und nachtrocknen.

Sitzgelegenheiten, Polstermöbelgestelle allseitig feucht reinigen, Polsterflächen saugen, Flecken entfernen.

Abfallbehälter (Papier-, Rest-, Wertstoff- und Biomüll) Inhalt entleeren, in Behältnisse an den entsprechenden Sammelstellen entsorgen, Abfallbehälter mit Entsorgungsbeuteln bestücken, Abfallbehälter und Papierkörbe innen und außen nass reinigen und nachtrocknen.

Griffspuren, Spritzer und Flecken an Glastüren, Innenverglasungen, Lichtschaltern, Türen, Türgriffe, Türschilder, Fenstergriffe, Wänden und Säulen entfernen, gleichzeitiges Entfernen von Spinnweben an den Wänden und Decken (gilt auch für Sanitärbereiche).

Lampenkörper an Decken und Wänden unter Einbehaltung der technischen Sicherheitsbestimmungen feucht reinigen.

Fensterbänke und Wandleisten nass reinigen, Flecken entfernen und nachtrocknen. Dabei ist darauf zu achten, dass an Fensterbänke angrenzende Glasflächen nicht verschmutzt werden.

Konvektorschächte, Lüftungsgitter (in Türen/Tellerlüfter), mit Gittern/Rosten abgedeckte Heizungs-/Lüftungskanäle öffnen (soweit möglich) und entstauben.

Be- und Entlüftungsöffnungen (Austrittöffnungen der Belüftung) sind feucht zu reinigen bzw. zu entstauben.

Fliesenwände bis zur Deckenhöhe vollflächig nass reinigen und nachtrocknen.

Separate Spülen einschließlich der dazu gehörenden Arbeitsflächen zum Entpacken von Drogenpäckchen vollflächig desinfizierend reinigen (sofern in der Liegenschaft vorhanden).

Vergabeverfahren  
Reinigungsdienstleistungen für das Hauptzollamt Köln  
am Flughafen Köln/Bonn  
Unterhalts-, Grund- und Glasreinigung

---

Exkrementenausscheider vollflächig desinfizierend reinigen (sofern in der Liegenschaft vorhanden).

Staubentfernung entweder mittels eines Trockensaugers (Staubsaugers) oder mit Reinigungstextilien vom Gegenstand; Spinnweben werden mit Trockensauger oder Spinnenbesen entfernt.

#### **5.4 Treppen, Podeste und Geländer**

Handlauf, Treppengeländer und Seitenschutz nass reinigen und nachtrocknen.

Treppenstufen, Stirnseiten (senkrechte Flächen) der Stufen zweistufig nass wischen, Treppenwangen reinigen.

#### **5.5 Sanitärbereiche und Büros mit Waschbecken**

WC-Becken, Urinale mit Armaturen sowie WC-Sitzflächen und -abdeckungen beidseitig vollflächig desinfizierend reinigen, Urinsteinsätze entfernen. WCs und Urinale geruchlos halten.

WC-Bürsten und Halter desinfizierend reinigen.

Waschbecken mit Armaturen vollflächig nass reinigen und nachtrocknen, Kalkansätze an Perlatoren etc. entfernen.

Duschtassen inkl. Duschkabinentüren und Armaturen (einschl. Handbrause) nass reinigen, Kalkansätze beseitigen und Haare aus den Abläufen entfernen.

Spiegel und Ablagen vollflächig nass reinigen und nachtrocknen, Spiegelleuchte feucht reinigen.

Seifen-, Desinfektions-, Handtuch- und WC-Papierspender nass reinigen und nachtrocknen.

Abfall-, Hygienebehälter etc. Inhalt entleeren und entsorgen, mit Müllbeuteln bestücken, innen und außen nass reinigen und nachtrocknen, Hygienebehälter austauschen.

Verbrauchsmaterialien prüfen und bei Bedarf WC-Papier (2 Rollen Reserve), Papierhandtücher, Hygienebeutel, Seifenspender bestücken.

Vergabeverfahren  
Reinigungsdienstleistungen für das Hauptzollamt Köln  
am Flughafen Köln/Bonn  
Unterhalts-, Grund- und Glasreinigung

---

Fliesenwände bis zur Deckenhöhe und Schamwände (Trennwände) vollflächig nass reinigen und nachtrocknen.

Kalkansätze und -ablagerungen an allen Einrichtungen und Ausstattungen entfernen. Bodenabläufe, Abflüsse und Gullys entleeren, von innen nass reinigen und mit Wasser befüllen.

Lüftungsgitter und Tellerlüfter reinigen.

Im Nassbereich ist hinsichtlich der vorher beschriebenen Reinigungsarbeiten besonders auf die sorgfältige Reinigung der Bodeneinläufe (Gitter öffnen) sowie die Entfernung von Kalkrückständen an Brauseköpfen und Waschtischperlatoren (Kalklöser aufsprühen, anschließend Rückstände abbürsten) zu achten. Es ist immer eine Reserverolle WC-Papier vorzuhalten.

## **6.0 Glasreinigung**

Die Reinigung umfasst die fachgerechte Säuberung und Pflege aller Glasflächen, Rahmen, Falze, Beschläge und Fensterbänke innen, die sich in den Räumen befinden. Sofern in den Aufmaßtabellen auch Bauteile erfasst sind, die keine Glasflächen oder lediglich einen geringen Glasflächenanteil enthalten (z.B. Jalousetten, Garagentore, Türen mit oder ohne Glaseinsatz), so sind diese ebenfalls vollständig in die Reinigung einzubeziehen.

Staub, Schlieren, Wasserflecken und alle sonstigen Verschmutzungen (z.B. Vogelkot, Klebereste, Verkrustungen, Beläge etc.) sind rückstandslos von den Reinigungsflächen zu entfernen. Hiervon ausgenommen sind lediglich Verschmutzungen, die nur mit speziellen Reinigungstechniken beseitigt werden können (z.B. Graffiti).

Die vom Reinigungspersonal vor dem Reinigen der Glasflächen abgehängten Gardinen und beiseite gerückten Möbel sind nach Beendigung der Reinigungsarbeiten wieder an Ort und Stelle zu bringen. Durch die Reinigung hervorgerufene Verschmutzungen sind von der Auftragnehmerin sofort zu beseitigen. Das Abräumen der Fensterbänke (Blumen, Akten und dgl.) gehört zum

Vergabeverfahren  
Reinigungsdienstleistungen für das Hauptzollamt Köln  
am Flughafen Köln/Bonn  
Unterhalts-, Grund- und Glasreinigung

---

Aufgabenbereich der Auftragnehmerin. Nach den Reinigungsarbeiten sind diese Gegenstände wieder an Ort und Stelle zu bringen.

An die Reinigungsflächen angrenzende Bauteile sind von Verunreinigungen und Rückständen von Reinigungs-/Pflegemitteln freizuhalten. Aufgebrachte Reinigungs-/Pflegemittel sind umgehend rückstandsfrei zu beseitigen. Anfallende Mehrarbeiten in diesem Zusammenhang werden nicht gesondert vergütet.

Die Auftragnehmerin gewährleistet eine durchgehende Reinigung des Objektes ohne zeitliche Unterbrechungen.

#### **7.0 Detailangaben zu den Reinigungsflächen/-turnusse/-umfang:**

- Preisblatt\_Reinigung\_Flughafen\_Köln\_Bonn\_2026.xlsx
- Reinigungsflächen\_Flughafen\_Köln\_Bonn\_2026.xlsx
- Glas\_und\_Fensterflächen\_Flughafen\_Köln\_Bonn\_2026.xlsx