

Auftragsinhalte und Angebotswertung: Unterhaltsreinigung Kita Freboldstraße

1. Umfang des Auftrages:

Unterhaltsreinigung in Objekt(en):

- o Objekt: Kita Freboldstraße, Freboldstraße 25, 30455 Hannover
- o Objekt Nr. 1584

2. Vertragslaufzeit:

Beginn: 01.07.2026 Ende: 30.06.2030

Optionale Verlängerung: 2 Mal um jeweils 1 Jahr bis maximal 30.06.2032.

Der Vertrag verlängert sich automatisch um die Dauer der jeweiligen Option, sofern die Auftraggeberin diesen nicht mit einer Frist von 3 Monaten zum Vertragsende gekündigt hat.

3. Stundenbindung

Es handelt sich um einen Vertrag mit Stundenbindung. D.h., der AN ist vertraglich verpflichtet, neben der Reinigungsleistung auch die angebotene Anzahl der Reinigungsstunden zu leisten und dieses durch tagesaktuelle Aufzeichnungen der Arbeitszeit vor Ort nachzuweisen.

Der Auftragnehmer ist für die Dokumentation der Reinigungsstunden im Objekt verantwortlich und gewährt der AG jederzeit Einsicht in die Unterlagen. Die AG besteht darauf, dass die kalkulierten Reinigungsstunden vollumfänglich als Arbeitszeit im Objekt geleistet werden und kontrolliert es.

Für nähere Informationen: siehe Leistungsverzeichnis.

4. Objektbetreuung

Die Besuche der Objektleitung im Objekt werden auf Aufforderung der AG vor Ort nachgewiesen (z.B. durch Unterschrift/Liste/Email-Benachrichtigung).

5. Tarifröhne/Kalkulationsbasis:

Basis für die Kalkulation sind die Tarifröhne und übrige Tarifbedingungen sowie gesetzliche Regelungen mit dem Stand der Angebotsfrist für diese Vergabe. Künftige Preisänderungen werden im Rahmen der Lohngleitklausel aus den Besonderen Vertragsbedingungen (§14) berücksichtigt.

Wichtiger Hinweis: Bei Angebot eines Stundenverrechnungssatzes für die Unterhaltsreinigung mit einem Kalkulationsaufschlag von unter 80 % auf den gültigen Mindestlohn ist bereits mit dem Angebot eine SVS-Kalkulation auszufüllen und abzugeben. Der Vordruck dazu befindet sich bei den Vergabeunterlagen und ist dafür verbindlich zu verwenden.

6. Preisobergrenze:

Für diesen Auftrag gilt aus wirtschaftlichen und haushaltstechnischen Gründen eine Preisobergrenze. Diese ist in der Excel-Kalkulation angegeben. Die Überschreitung dieser Preisobergrenze im Bieterangebot führt zum Ausschluss des Angebotes aus formalen Gründen.

7. Erforderliche Vergabeunterlagen zum Ausfüllen:

Die Anlagen „Kalkulation“ und „Fragebogen“ sind zwingend auszufüllen.

Ist eine dieser Unterlagen nicht ausgefüllt oder sind ein oder mehrere Ausschlusskriterien im Fragebogen nicht beantwortet, erfolgt keine Nachforderung und das Angebot wird von der Wertung ausgeschlossen.

Der Preis in der Kalkulation wird automatisch anhand der vom Bieter*in angegebenen Leistungswerte und Stundenpreise berechnet (gelbe Felder in der Kalkulation).

In einem der Reiter in der Kalkulation befindet sich das Preisblatt. Die Preisangaben werden automatisch übernommen. Der Bieter/Die Bieterin ergänzt hier nur die Firmendaten im gelben Feld oben.

8. Besichtigung:

Eine Besichtigung ist nicht vorgesehen. Entnehmen Sie die Daten zum Gebäude aus der Excel-Kalkulation und dem beigefügten Grundriss.

9. Nutzung:

Das Objekt wird als Kindertagesstätte genutzt.

10. Reinigungszeiten:

a) Reinigungstage:

Montag bis Freitag an durchschnittlich 251,01 Tagen pro Jahr.

An Feiertagen, Heiligabend und Silvester erfolgt keine Reinigung.

Zusätzliche Schließzeiten an Brückentagen (Tag zwischen Feiertag und Wochenende) und an 5 weiteren Arbeitstagen sind vorgesehen.

b) Uhrzeiten

Die Reinigungszeitfenster beschränken sich in der Regel auf:

- Zeitraum ab 16:00 Uhr bzw. bis 07:00 Uhr morgens (die Böden müssen bis dahin vollständig trocken sein)

Die verantwortlichen Nutzer vor Ort (Kitaleitung, Verwaltungsmitarbeiter*innen) können abweichende Zeiten mit der/dem AN abstimmen. Diese Änderung ist schriftlich zu dokumentieren und von den Nutzern und der/dem AN zu unterzeichnen. Die AG wird über diese Regelung umgehend informiert.

Abweichend von diesen Regelungen gibt es im Einzelfall spezielle zeitliche Einschränkungen (z.B. durch Nutzung der Räume am Nachmittag im Rahmen von Besprechungen oder Veranstaltungen) bei der Reinigung, die berücksichtigt werden müssen.

11. Gebäude:

- Alle Räume befinden sich im Erdgeschoss.
- Lagermöglichkeiten für einen Wagen sowie für Kleinmaterial (Chemie, Bezüge, Tücher, kleine Geräte...) ist vorhanden.
- Eine Reinigungsmaschine kann aus Platzgründen nicht vor Ort gelagert werden und muss bei Bedarf jeweils nach Nutzung abtransportiert werden.
- Im Kunst- und Bastelraum gibt es großflächige und schon ältere Verschmutzungen durch Farbe, Kleber und Bastelmaterial. Dort ist als Bodenschutz auf ca. 1/2 des Raumes ein alter PVC ausgelegt. Die Entfernung der vorhandenen Farbreste gehört nicht mit zum Auftrag der Unterhaltsreinigung und wird bei Bedarf gesondert beauftragt.
- Im Bauraum stehen meist von den Kindern zusammengebaute Werke aus Bausteinen. Die Reinigung kann hier im Alltag nur drum herum erfolgen. Es wird ein Wochentag verabredet, zu dem der Boden von der Kita freigeräumt wird, damit die Reinigung vollflächig erfolgen kann.

Hinweis:

Die in den Vergabeunterlagen enthaltenen Gebäudepläne und Grundrisse sind nur zum Zwecke der Kalkulationserstellung und der Reinigungsplanung im Objekt im Rahmen des Vergabeverfahrens zu verwenden. Sie dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden, eine sachfremde Verwendung ist verboten. Für die Kalkulation sind die Raummaße aus der Excel-Kalkulation verbindlich, nicht die aus den

Plänen. Wir weisen darauf hin, dass die Grundrisse und Pläne nur der Orientierung im Gebäude dienen und der Bieter keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Aktualität hat.

12. Checkliste:

Objektnummer: 1584	Objekt: Kita Freboldstraße
Tag der Begehung: 27.01.2026	
Aufbau Gebäude ☒ Etagen: nur Erdgeschoss ☐ Aufzug ☐ Ja ☒ Nein	Sonstiges ☐ Grundrisse vorhanden? ☒ Ja ☐ Nein ☐ Objekt alarmgesichert oder besondere Schließung? ☒ Ja ☐ Nein ☐ Schlüssel für den Dienstleister? ☒ Ja ☐ Nein

A. Gebäude

Nr.		Bemerkungen:
1	Wo sind die Pumiräume und wie viele?	1 Pumiraum für Kleinmaterial (Chemie, Textilien, Kleingeräte, Staubsauger) und eine Lagermöglichkeit für einen Servicewagen im anderen Raum.
2	Sind Wasseranschlüsse im Pumiraum vorhanden?	Ausgussbecken im Pumiraum, sonst Wasserstellen im Sanitärbereich
3	Ist eine Maschinenreinigung in dem Objekt möglich?	Grds. ja (z.B. Einscheibenmaschine oder kleine Scheuersaugmaschine). Aufgrund der fehlenden Lagermöglichkeiten vor Ort muss diese für den Einsatz jeweils mitgebracht und wieder abgeholt werden.
4	Steckdose im Pumiraum vorhanden? ☐ Ja ☒ Nein	
5	Besonders zugestellte Räume? ☐ Ja ☒ Nein	
6	Kleinteiliger Gebäudeaufbau: (Viele Podeste, Erhöhungen, kleine Treppenstufen, kleine Durchgänge, abgeteilte Bereiche) ☐ Ja ☒ Nein	
7	Besondere schmutzanfällige Bereiche?	Kunst- und Bastelraum (Verschmutzung durch Bastelmaterial und Farbe), Eingangsbereich zusammen mit dem Frühstücksbereich (sehr hoch frequentiert)
8	Baumaßnahmen geplant? ☐ ja, ab ☒ nein	

B. Reinigung

Nr.		Bemerkungen:
1	Wann ist die Reinigung frühestens möglich?	Ab 16 Uhr nachmittags oder morgens bis spätestens 07:00 Uhr; die Böden müssen bis dahin komplett trocken sein, da der Frühdienst dann beginnt

Prüfung und Wertung des Angebotes

1. Ablauf der Wertung

Nach Ablauf der Angebotsfrist wird geprüft, ob keine formellen Ausschlussgründe vorliegen, ob der Bieter geeignet ist und ob die angebotenen Preise nicht in einem unangemessenen Verhältnis zur Leistung stehen. Sollte die vorgegebene Preisobergrenze überschritten werden, so wird das Angebot formell in der ersten Wertungsstufe ausgeschlossen.

Neben dem Gesamtpreis werden danach insbesondere diese Bestandteile der Kalkulation überprüft:

a) Stundenverrechnungssatz (SVS) /Preis:

Grundsätzlich geht die AG davon aus, dass ein Aufschlag von mindestens 80 % auf den Mindestlohn erforderlich ist, um eine minimale Kostendeckung zu gewährleisten.

Stundenverrechnungssätze (SVS) unterhalb dieser Schwelle müssen von dem Bieter bereits mit dem Angebot anhand des beigefügten SVS-Kalkulationsbogens in einzelne Bestandteile aufgeschlüsselt werden (Siehe Anlage „Kalkulation“). Mit Abgabe dieses Kalkulationsbogens bestätigt der Bieter, dass die Kalkulation über die gesamte Vertragsdauer kostendeckend ist. Nachträgliche Preisanpassungen außerhalb der Preisgleitklauseln in den Besonderen Vertragsbedingungen sind ausgeschlossen.

Die AG prüft die Aufschlüsselung des SVS auf Plausibilität und Auskömmlichkeit.

Sollte die Höhe des Stundenverrechnungssatzes als nicht auskömmlich gewertet werden, kann das Angebot ausgeschlossen werden. Nicht auskömmlich ist der SVS,

- wenn einzelne Positionen gegen aktuell geltende tarifliche oder gesetzliche Bestimmungen verstoßen

oder

- wenn die auftragsbezogenen Kostenbestandteile nicht ausreichen, um die ausgeschriebenen Leistungen vollumfänglich zu erfüllen (z.B. Vorgaben zu Kontrollhäufigkeit, Objektleitungsbesuchen, Technologieeinsatz, Qualitätsmanagement)

und wenn der Bieter diese als unauskömmlich bewerteten Kostenbestandteile nicht plausibel und nachvollziehbar erklären kann und diese nicht anderweitig in voller Höhe ausgeglichen werden können.

Für SVS für Sonderleistungen/Ferienreinigung muss keine Aufschlüsselung abgegeben werden. Die AG prüft diese SVS jedoch auch auf Auskömmlichkeit nach den o.g. Regelungen. Die AG behält sich vor, diese SVS ebenfalls durch den Bieter aufschlüsseln zu lassen.

b) Leistungswerte/Reinigungszeit:

Die angebotene Reinigungszeit bzw. die Leistungswerte sind die zweite Preiskomponente, die im Rahmen der Angebotswertung einer Prüfung unterzogen wird.

Übersteigt der angebotene durchschnittliche Leistungswert die angegebene Obergrenze oder übersteigt der Wert den Durchschnitt aller angebotenen Werte um mehr als 20 %, behält sich die AG eine detaillierte Prüfung vor, auch für einzelne Raumgruppen.

Bei dieser detaillierten Prüfung werden die angebotenen Leistungswerte mit den übrigen Angeboten, mit der Auftragswertschätzung der AG sowie mit den Leistungskennzahlen der Gütegemeinschaft für Gebäudereinigung RAL, Stand Juli 2020 verglichen.

Das Angebot kann ausgeschlossen werden, wenn der durchschnittliche Leistungswert des Bieters pro Objekt im Rahmen dieser Prüfung als unauskömmlich bewertet wird und wenn der AN die von der AG als unauskömmlich bewerteten Einzelwerte pro Raumgruppe oder den Ø Gesamt-Leistungswert pro Objekt nicht plausibel und nachvollziehbar erklären kann.

Das ist ausdrücklich auch dann möglich, wenn der durchschnittliche Leistungswert pro Objekt nicht die von der AG genannte Obergrenze übersteigt. Als Orientierung für die Entscheidung über detaillierte Prüfung der Auskömmlichkeit wird immer zuerst der Durchschnitt aller Angebote als erstes Kriterium zugrunde gelegt.

Die AG behält sich vor, die Angaben des Bieters im Rahmen einer Probereinigung (siehe Ziff. 1.1) auf Machbarkeit zu überprüfen. Bei nicht bestandener Probereinigung wird das Angebot aufgrund von fehlender Auskömmlichkeit ausgeschlossen.

Bei den verbliebenen Angeboten wird das beste Preis-Leistungs-Verhältnis anhand der unten beschriebenen Wertungsmethode ermittelt. Das wirtschaftlichste Angebot erhält den Zuschlag.

1.1 Probereinigung

Bei der Probereinigung wird die angebotene Reinigungsleistung durch den Bieter ausgeführt. Die AG wertet das Ergebnis anhand von vier Kriterien. Bei einer erreichten Punktezahl von 85 von 100 gilt die Probereinigung als bestanden. Die Bedingungen:

- Die AG wählt eine repräsentative Reinigungsfläche aus, die aus unterschiedlichen Raumgruppen besteht. Die AG bestimmt das Zielergebnis anhand des Leistungsverzeichnisses für das betroffene Objekt. Dabei werden anteilig die täglichen Leistungen und Intervalleleistungen vorgegeben.
- Die Dauer der Reinigungsausführung ist abhängig von der Gebäudegröße und der ausgewählten Fläche und beträgt i.d.R. zwischen 1 und 2 Stunden.
- Vor der Reinigung wird das eingesetzte Material gesichtet und gewertet. Nach der Reinigung wird das Reinigungsergebnis mit dem Zielergebnis verglichen. Es findet eine Zeitmessung statt.
- Bewertungskriterien:
 - o 10 %: Konformität des Materialeinsatzes und der Reinigungsmethoden mit der angebotenen Leistung
 - o 45 % Reinigungsergebnis: Vergleich Reinigungsergebnis mit Zielvorgabe anhand einer Mängel-Checkliste
 - o 45 % Einhaltung der Zeitvorgabe: Vergleich der kalkulierten Zeit mit der tatsächlich benötigten Arbeitszeit der Reinigungskräfte. Die Zeit für Vor- und Nachgespräche wird hierbei nicht gewertet, sondern nur die reine Reinigungszeit.
- Der Bieter ist verantwortlich für die Personalauswahl und das gesamte benötigte Reinigungsmaterial. Die Anfahrt und Anlieferung und Materialeinsatz erfolgt auf Kosten des Bieters.
- Die AG übernimmt die Personalkosten für den Zeiteinsatz der Reinigungskraft ab dem Beginn bis zum Ende der Probereinigung. Es gilt der im Angebot des Bieters angegebene Stundenpreis für die Unterhaltsreinigung.

2. Loslimitierung/ Zuschlagslimitierung

Im Fall einer Losvergabe werden die Regelungen zur Loslimitierung/Zuschlagslimitierung angewandt. Diese stehen (falls zutreffend) in der Angebotsaufforderung.

3. Preisobergrenze

Übersteigt das Angebot den Wert der in den Vergabeunterlagen angegebenen Preisobergrenze, wird das Angebot aus formellen Gründen im ersten Wertungsschritt ausgeschlossen.

4. Bewertungskriterien

Nach der Prüfung der formellen Voraussetzungen, der Eignung und der Preisangemessenheit erfolgt in der vierten Wertungsstufe die Bewertung der Wirtschaftlichkeit. Der Zuschlag fällt auf das wirtschaftlichste Angebot. Die Wirtschaftlichkeit wird dabei anhand folgender Wertungsmethode ermittelt:

Wertungsschritte:

1. Prüfung der Einhaltung der Ausschlusskriterien („A-Kriterien“) aus dem Fragebogen:

Die Erfüllung dieser wird im Fragebogen durch Ankreuzen von dem Bieter bestätigt. Bei Nichterfüllung eines oder mehrerer Kriterien erfolgt ein Ausschluss des Angebotes. Sollte ein oder mehrere Kriterien nicht beantwortet/ ausgefüllt sein, erfolgt keine Nachforderung und das Angebot wird von der Wertung ausgeschlossen.

2. Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes:

Diese erfolgt nach der „Einfachen Richtwertmethode“. Dabei wird das Verhältnis von Preis und Leistung als Quotient zu einer Kennzahl errechnet.

Bei der Einfachen Richtwertmethode erhält das Angebot mit der höchsten Kennzahl den Zuschlag.

Sollten mehrere Angebote die gleiche Kennzahl erreichen (berechnet auf 2 Nachkommastellen) und den ersten Platz in der Rangliste besetzen, entscheidet der günstigste Preis.

Die Kennzahl definiert das Verhältnis von Preis und Leistung.

Die Berechnung erfolgt anhand dieser Formel: $Z = L / P$

- o Z = Kennzahl für Preis-Leistungsverhältnis des zu bewertenden Angebotes
- o L = Leistungspunktzahl für alle B-Kriterien (Bewertungspunkte x Gewichtungspunkte)
- o P = Preis (in EUR) des zu bewertenden Angebotes
 - o Die errechnete Kennzahl „Z“ wird skaliert dargestellt, um ganze Zahlen mit zwei Nachkommastellen zu erhalten. Dazu wird „Z“ mit dem Faktor 100.000 multipliziert.

Ermittlung des Preises „P“:

Grundlage: Gesamtpreis inklusive Mehrwertsteuer für ein Jahr oder -bei kürzeren Zeiträumen- für die gesamte Laufzeit des Vertrages für alle ausgeschriebenen Leistungen.

Diese Preisangaben (=Angebotspreise) werden aus der Kalkulationsdatei entnommen.

Ermittlung des Leistungspunktzahl „L“:

Grundlage: Für die Bewertung der Leistung werden nachfolgend genannte Bewertungskriterien (B-Kriterien) in der angegebenen Gewichtung angewandt. Dabei wird die angebotene Leistung mit Punkten bewertet. Die Summe aller Leistungspunkte für alle Kriterien ergibt die Leistungspunktzahl „L“.

Kriterium	Beschreibung	Maximale Punktzahl:	Gewichtung
B1	Durchschnittlicher Leistungswert	100 Punkte (gewichtet: 67 Punkte)	67,00 %
B2	Reinigungskonzept/Fragebogen	100 Punkte (gewichtet: 33 Punkte)	33,00 %
	SUMME		100%

B1-Kriterium: Ermittlung der Punkte für das Kriterium „Durchschnittlicher Leistungswert“:

Die von uns ermittelte Reinigungsfläche pro Jahr für die Unterhaltsreinigung wird zu den angebotenen Reinigungsstunden pro Jahr ins Verhältnis gesetzt. Es gelten die Daten aus dem Kalkulationsblatt.

Formel: Reinigungsfläche pro Jahr / Jahresstunden

Anhand dieser Formel wird ein durchschnittlicher Leistungswert (ØLW) für das gesamte Objekt berechnet.

Die Punkteverteilung erfolgt nach diesem System:

- Der Ø LW des Angebotes wird mit den in der Bewertungsmatrix angegebenen Obergrenze verglichen. Bei Überschreitung der Obergrenze werden 0 Punkte für das Kriterium B2 vergeben.
- Es ist ausdrücklich möglich und erlaubt, niedrigere oder höhere Werte als die Obergrenze anzubieten. Dieser Wert ist nicht als Zielvorgabe zu verstehen.
- Volle Punktzahl wird vergeben für das Angebot mit dem niedrigsten Ø Leistungswert aller Angebote.
- Bei den übrigen Angeboten wird die prozentuale Abweichung zum niedrigsten angebotenen Leistungswert errechnet.

Diese Angebote erhalten eine um den Abweichungsprozentsatz verminderte Punktzahl. Eine Abweichung in Höhe von 1% hat einen Abschlag in Höhe von 1% von der maximal möglichen Punktzahl zu Folge. Angebote, die um 100% oder mehr abweichen, erhalten 0 Punkte.

B2-Kriterium: Ermittlung der Punkte für das Kriterium „Reinigungskonzept/Fragebogen“:

Berechnung der Punkte:

Formel: (Summe erreichter Punkte/Maximale Punktzahl) X Gewichtungsfaktor = Punkte

Die Bieter beantworten die Fragen aus der Anlage „Fragebogen“ – entweder durch Ankreuzen oder durch Ausfüllen des Formulars, wenn eine Textantwort gefordert ist. Die im Fragebogen angegebenen Hinweise zu der Beantwortung der Fragen sind zu beachten. Unklare, unvollständige oder nicht nachvollziehbare Antworten werden für die betroffene Frage mit 0 Punkten gewertet.

Wird der Fragebogen von dem Bieter nicht beantwortet, erfolgt ein Ausschluss des Angebotes aufgrund fehlender wertungsrelevanter Unterlagen.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, auf Verlangen der Vergabestelle Nachweise darüber zu erbringen, dass die angekreuzten Angaben tatsächlich bei der Ausführung dieses Auftrags umgesetzt werden. Bei fehlenden Nachweis kann das Angebot aus der Wertung ausgeschlossen werden. Eine Nichtumsetzung dieser Angaben ist eine schwere Verfehlung gegen die Vertragsinhalte und kann Maßnahmen wie Rechnungskürzungen bis hin zur außerordentlichen Kündigung aufgrund von Falschangaben zufolge haben.