

Allgemeine Beschreibung der Leistung und Hinweise zum Ausschreibungsverfahren

Inhalt

1.	Auftragsgegenstand	
2.	Allgemeine Leistungsbeschreibung zur Unterhalts- und Grundreinigung	
2.1	Unterhaltsreinigung	
2.2	Ergebnis der Unterhaltsreinigung	
2.3	Grundreinigung	
2.4	Ergebnis der Grundreinigung	
3.	Allgemeine Leistungsausführung	
4.	Begriffe der Reinigung	
4.1	Verschmutzungsarten	
4.2	Reinigungsverfahren	
4.3	übrige Begriffe der Reinigung	
5.	Reinigungsmittel, Geräte	
6.	Reinigungstage und -zeiten	
6.1	Reinigungstage	
7.	Aufmaß und Abrechnung	
8.	Reinigungspersonal	
9.	Objektbesichtigung	
10.	Erläuterung der Zuschlagskriterien	
10.1	Zuschlagskriterien	
10.2	Erläuterung der Zuschlagskriterien	
10.3	Prüfung ungewöhnlich niedriger Angebote (§ 60 VgV)	
11.	Hinweise zum Ausfüllen der Preisblätter und Stundenverrechnungssätze	

1. Auftragsgegenstand

Gegenstand des Auftrages ist die fach- und normgerechte Ausführung der laufenden Unterhaltsreinigung, in den in dieser Leistungsbeschreibung aufgeführten Objekten mit dem Ziel der dauerhaften Sicherstellung eines einwandfreien Reinigungszustandes gemäß den in Abschnitt 2.2 und 2.4 definierten Ergebnisstandards.

Zusätzlich kann der Auftraggeber in den genannten Objekten Leistungen der Grundreinigung als Bedarfsleistung abrufen.

Ein Anspruch des Auftragnehmers auf einen bestimmten jährlichen Leistungsumfang besteht nicht.

Der Abruf von Grundreinigungsleistungen erfolgt ausschließlich nach schriftlicher Beauftragung durch den Auftraggeber. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die beauftragte Grundreinigung innerhalb von **10 Werktagen** nach Zugang des Abrufs zu beginnen, sofern kein abweichender Termin vereinbart wird.

2. Allgemeine Leistungsbeschreibung zur Unterhalts- und Grundreinigung

2.1 Unterhaltsreinigung

Die Unterhaltsreinigung umfasst die Reinigung und Pflege der Bodenbeläge, Wände, Treppen, Möbel (Oberflächen nur insoweit, wie sie von beräumt sind¹), Geräte, Fensterbänke, Heizkörper, Türen mit Rahmen, sanitären Anlagen, Wasch-, WC- und Duschanlagen, Innenglasflächen, Spiegel, Tisch-, Wand- und Deckenleuchten sowie der Gegenstände der Raumausstattung, mit dem Ziel eines optisch sauberen und hygienisch einwandfreien Zustandes. Der Reinigungsumfang und die Zeitabstände sind im jeweiligen Raumverzeichnis/Preisblatt in Verbindung mit der zugehörigen Leistungsbeschreibung definiert **und dienen der Aufrechterhaltung des in dieser Leistungsbeschreibung beschriebenen Reinigungszustandes.**

Alle im Raumverzeichnis genannten Räume sind unter wegrücken der beweglichen Einrichtungsgegenstände, ausgenommen des feststehenden oder nur mit unverhältnismäßigem Kraftaufwand bewegbaren Mobiliars (wie Schränke, große Regale oder Schreibtische), zu reinigen.

Die Bodenpflegemittel sind den Bodenbelägen und den Pflegeanleitungen des Herstellers unter Beachtung der jeweiligen Herstellerangaben auszuwählen und anzuwenden. Bei allen Böden ist eine Grobschmutzentfernung auf den Bodenflächen, vor dem Wischen, erforderlich. Bei Holzfußböden darf in der Regel die Reinigung nur nebelfeucht erfolgen.

¹ Oberflächen gelten als beräumt, wenn sich darauf eine übliche Büroausstattung befindet, z. B. Monitor, Tastatur, Maus und Telefon, eine Schreibtischunterlage oder ein Aufbewahrungssystem.
PC-Gerätschaften (Computer, Tastatur, Monitor, Drucker, Maus sowie etwaige vorhandene Zusatzgeräte), Telefone und Faxgeräte sind nicht zu reinigen.

Die Reinigungsobjekte sind frei von Staub, Streifen und Wasserflecken zu reinigen. Dazu gehört das Beseitigen von Flecken und das Pflegen, Behandeln und Schützen der Flächen (ggf. unter Berücksichtigung vorhandener Pflegeanleitungen) und ohne materialschädigende Einwirkungen.

Als Nebenleistung der Unterhaltsreinigung gilt die tägliche Prüfung etwaiger technischer und baulicher Mängel als vereinbart. Es ist dem Auftraggeber unverzüglich telefonisch und in Textform anzuzeigen, ob und wo

- Einrichtungen und Bodenbeläge defekt oder beschädigt sind,
- Wasseranschlüsse defekt, beschädigt oder undicht sind,
- Lichtschalter defekt oder beschädigt sind,
- Leuchtmittel ausgefallen oder unbrauchbar geworden sind und
- Seifen-, Handtuch und Toilettenpapier-Spender beschädigt oder defekt sind.

Stellt sich bei der Ausführung der Reinigung heraus, dass Schäden an den zu bearbeitenden Flächen erst nach der Reinigung sichtbar werden, ist der Auftraggeber unverzüglich in Textform zu benachrichtigen.

Nach beendeter Reinigung sind Maschinen, Geräte, Reinigungs- und Pflegemittel bzw. Desinfektionsmittel wieder fortzuräumen und alle Einrichtungsgegenstände wieder an ihren ursprünglichen Platz zu stellen. Ferner sind Fenster und Türen der gereinigten Räume zu schließen und die Beleuchtung auszuschalten.

Innerhalb des Reinigungsturnus in den Preisblättern, kann der Auftraggeber die Wiederholung einzelner Arbeitsgänge oder ihre Intensivierung im Rahmen der vertraglich vereinbarten Leistungen verlangen (z.B. Anpassung an Schlechtwetterlage).

Der/Die fachkundige Objektleiter/in² stellt die regelmäßige Anwesenheit und Kontrolle gemäß den vertraglich festgelegten Kontrollintervallen in der Liegenschaft bzw. Objekt sicher. Der/Die fachkundige Objektleiter/in unterweist das Reinigungspersonal in die Reinigungstätigkeiten und stellt sicher, dass die Ausführung der Reinigung auch in ihrer Abwesenheit ausgeführt wird. Die Anwesenheit der fachkundigen Objektleitung ist jeweils im Objektbuch mit Namen, Unterschrift und Zeitangabe zu dokumentieren. Ferner ist diese Dokumentation unaufgefordert, einmal monatlich dem Auftraggeber per E-Mail oder postalisch zu übermitteln.

2.2 Ergebnis der Unterhaltsreinigung

Nach der Unterhaltsreinigung sind Papierkörbe, Abfall- und Hygienebehälter entleert. Die Abfall- und Hygienebehältern sind mit neuen Müllbeuteln bestückt. In Papierkörben sind schmutzige und/oder kaputte Müllbeutel durch neue auszutauschen. Abfall- und Hygienebehälter sind bei Bedarf von innen und außen zu reinigen und frei von sichtbaren Verschmutzungen zu halten.

Einrichtungsgegenstände sind frei von haftendem und nicht haftendem Schmutz. Kreidetafeln, Whiteboards und interaktive Tafeln sind frei von Kreidestaub, Rückständen von Markierungsstiften und sichtbaren Verschmutzungen.

² siehe Punkt 4.3 übrige Begriffe der Reinigung

Türen, Türrahmen, Schränke und Lichtschalter sind frei von Griffspuren und schwarzen Trittstellen (Türen & Türrahmen). Handläufe und Geländer an Treppen und in Fluren sind frei von sichtbaren Verschmutzungen.

Heizkörper, Rohrleitungen und Fensterbänke sind frei von haftendem und nicht haftendem Schmutz. Spinnweben an Decken und Wänden sind nach der Reinigung nicht vorhanden.

In den sanitären Anlagen sind die Handtuch- und Seifenspender frei von Schmutz, die Spiegel und Ablageflächen streifenfrei und sauber. Urinale, WCs sowie die Sitzflächen und deren Abdeckungen sind gereinigt und frei von haftenden Verschmutzungen und Ablagerungen. Die Wandfliesen und Trennwände sind gereinigt und frei von sichtbaren Verschmutzungen.

Wasch- und Ausgussbecken, Armaturen und Kachelschild sind gereinigt und frei von haftendem und nichthaftendem Schmutz.

Fußböden sind frei von haftenden sowie nichthaftenden Verschmutzungen und streifenfrei. Zusätzlich sind in sanitären Anlagen die Fußböden gereinigt und frei von sichtbaren Verschmutzungen. Textilböden sind gesaugt und frei von losem Schmutz. Wenn nötig, sind Bürstensauger einzusetzen.

Sockelleisten und Fußleisten sind nach der Reinigung frei von haftendem und nichthaftendem Schmutz.

In den gereinigten Räumen sind die Fenster verschlossen und das Licht ist ausgeschaltet.

Erfolgt die Reinigung außerhalb der regulären Dienst- oder Öffnungszeiten, sind nach Beendigung der Reinigungsarbeiten die gereinigten Räume sowie – sofern kein anderweitiger Schließdienst vorgesehen ist – die Außentüren des Gebäudes, sowie die Einfriedung (Türen und Tore) der Liegenschaft (sofern vorhanden) zu verschließen.

2.3 Grundreinigung

Zur Grundreinigung gehören die restlose Beseitigung von Pflegemittelfilmen, haftenden sowie nichthaftenden Verschmutzungen und Beschichtungen. Die Reinigungsobjekte sind frei von Staub, Streifen und Wasserflecken. Nicht entfernbare Verschmutzungen sind dem Auftraggeber, vor Fertigstellung der Arbeiten, anzuzeigen.

Das Ein- und Ausräumen der Räume geht zu Lasten des Auftragnehmers.

Oberflächen sind mit einem darauf abgestimmten Wischpflegemittel zu behandeln. Bei Einpflege mit einem dauerhaften Schutzpflegefilm sind die Pflegehinweise des Herstellers des jeweiligen Bodenbelages zu beachten. Sie ist, wenn vom Hersteller des Bodenbelages vorgesehen, im Umfang der Grundreinigung enthalten. Textile Bodenbeläge sind fachgerecht zu shampooonieren und erforderlichenfalls zu sprühextrahieren.

Vor Beginn der Grundreinigung ist das Material des Fußbodenbelages zweifelsfrei zu ermitteln und die Pflegeanleitung des Herstellers (sofern vorhanden) zu beachten. Sollte keine zweifelsfreie Ermittlung des Fußbodenbelages möglich sein, ist zunächst unverzüglich der Auftraggeber über diesen Umstand zu informieren und weitere Tätigkeiten im Rahmen der Fußbodenbehandlung sind einzustellen. Die weitere Verfahrensweise bedarf der Zustimmung des Auftraggebers. Diese ist im Anschluss in Textform

zu dokumentieren. Schäden am Fußbodenbelag (Verseifung, Schutzschichtablösung etc.) sind im Falle der Nichtbeachtung durch den Auftragnehmer zu ersetzen.

Ferner sind vor Beginn von Grundreinigungstätigkeiten Fehlbehandlungen aus früheren Grund- und Unterhaltsreinigungstätigkeiten auszuschließen und schriftlich zu dokumentieren. Sollte der Auftragnehmer eine Fehlbehandlung aus früheren Grundreinigungen feststellen oder nicht zweifelsfrei ausschließen können, ist der Auftraggeber unverzüglich über diesen Umstand zu informieren und die Grundreinigungstätigkeiten dürfen erst in Abstimmung mit dem Auftraggeber fortgesetzt werden. Die Abstimmung ist im Anschluss zu dokumentieren.

Im Rahmen der Grundreinigung sind fest installierte Leuchten (Lampenkörper) äußerlich feucht zu reinigen und von Staub sowie sonstigen haftenden und nichthaftenden Verschmutzungen zu befreien. Die Reinigung erfolgt ausschließlich an den von außen zugänglichen Flächen. Eine Demontage, Öffnung oder ein Eingriff in elektrische Bauteile ist nicht Bestandteil der Grundreinigung. Leuchtmittel (z. B. LED-Module, Röhren, Lampen) sind nicht auszubauen oder zu reinigen. Die Reinigung hat materialschonend unter Beachtung der Herstellervorgaben zu erfolgen.

Die Arbeiten sind unter Beachtung der einschlägigen Arbeitsschutz- und Unfallverhütungsvorschriften durchzuführen.

2.4 Ergebnis der Grundreinigung

Alle Einrichtungsgegenstände, einschließlich der Sportgeräte in Sporthallen, sind nach der Reinigung frei von haftendem und nichthaftendem Schmutz.

Türen, Türrahmen, Schränke und Lichtschalter sind nach der Reinigung frei von Griffspuren und schwarzen Trittstellen (Türen, Türrahmen und Schränke). Handläufe und Geländer an Treppen und in Fluren sind nach der Reinigung frei von sichtbaren Verschmutzungen.

Heizkörper, Rohrleitungen und Fensterbänke sind nach der Reinigung frei von haftendem und nicht haftendem Schmutz. Spinnweben an Decken und Wänden sind nach der Reinigung nicht vorhanden.

In den sanitären Anlagen sind die Handtuch- und Seifenspender nach der Reinigung frei von Schmutz, die Spiegel und Ablageflächen streifenfrei und sauber. Urinale, WCs sowie die Sitzflächen und deren Abdeckungen sind gereinigt, desinfizierend behandelt und frei von haftenden Verschmutzungen und Ablagerungen. Die Wandfliesen und Trennwände sind nach der Reinigung frei von sichtbaren Verschmutzungen und streifenfrei.

Wasch- und Ausgussbecken, Armaturen und Kachelschild sind gereinigt, bei Bedarf desinfizierend behandelt und frei von haftendem oder nichthaftendem Schmutz.

Sämtliches bewegliches Mobiliar ist wieder an seinen ursprünglichen Platz geräumt.

Balken, Träger, Rohre und Wandabsätze (auch im Deckenbereich) sind nach der Reinigung frei von Staubablagerungen.

Beleuchtungskörper an Decken und Wänden sind von außen feucht gereinigt und nach der Reinigung frei von sichtbaren Verschmutzungen.

Linoleumfußböden: Alte Beschichtungen sind entfernt. Nach dem Entfernen der Beschichtungen sind mehrere Schichten der neuen Versiegelung so aufgebracht, dass die Oberfläche einheitlich und homogen, vollflächig mit der Versiegelungsbeschichtung versehen ist.

Textilfußböden: Durch Bürstsaugen und anschließender Nassshampoonierung ist der Textilbodenbelag nach der Reinigung frei von haftenden und nicht haftenden Verschmutzungen.

Geflieste Fußböden: Durch Fegen und/oder Saugen, zweistufigem Nasswischen und anschließendem Scheuern ist der Fußboden nach der Reinigung frei von haftenden und nicht haftenden Verunreinigungen.

Holzfußböden und Parkettfußböden: Durch nebelfeuchtes Wischen und fachgerechter Anwendung von Pflegeschutzmitteln ist der Fußboden nach der Reinigung frei von haftenden und nicht haftenden Verschmutzungen und weist ein flächendeckend homogenes Erscheinungsbild auf.

Sockelleisten und Schmutzfangeinrichtungen sind nach der Reinigung frei von Verschmutzungen.

3. Allgemeine Leistungsausführung

Die Leistungsausführung hat den Vorschriften der Berufsgenossenschaften, der in den Vergabeunterlagen genannten Vorgaben des Auftraggebers, den Auflagen aus Gründen der Denkmal- und Landespflege sowie des Umweltschutzes zu entsprechen.

Die Reinigung hat entsprechend den Örtlichkeiten und den zu reinigenden Gegenständen stattzufinden. Hierbei ist der jeweilige anerkannte Stand der Reinigungstechnik unter Berücksichtigung umweltorientierter Gesichtspunkte zu berücksichtigen.

Alle zu den Gebäudereinigungsarbeiten benötigten Maschinen und Geräte stellt der Auftragnehmer. Reinigungsmaschinen müssen den Vorschriften des Produktsicherheitsgesetzes entsprechen und mit dem Zertifizierungszeichen CE bzw. GS = Geprüfte Sicherheit versehen sein. Die einzusetzenden Geräte müssen dem anerkannten Stand der Reinigungstechnik entsprechen, technisch einwandfrei und in einem optisch sauberen Zustand sein.

Der Einsatz von Reinigungsautomaten ist unter Beachtung des Grundsatzes der werterhaltenden und materialschonenden Reinigung zulässig. Bei Sport- oder Schwingböden sowie sonstigen Böden mit nicht massivem Untergrund dürfen nur solche Maschinen eingesetzt werden, die für den jeweiligen Bodenbelag geeignet sind und keine schädigende Flächenpressung oder Punktbelastung verursachen. Die Herstellerangaben der Bodenbeläge sind zu beachten.

Es dürfen nur elektrische Betriebsmittel verwendet werden, die den Voraussetzungen nach DGUV Vorschrift 3 „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“ entsprechen.

Bedienungsanleitungen, Reinigungs- und Pflegeanweisungen, Produktionsinformations- und DIN-Sicherheitsdatenblätter sowie bei der Verwendung von Gefahrstoffen, Betriebsanweisungen gemäß Gefahrstoffverordnung, müssen vorliegen und vom Auftragnehmer beachtet werden und sind dem Auftraggeber auf Verlangen vorzulegen. Werden im Objekt Lebensmittel frisch zubereitet (z.B. belegte Brötchen, Snacks), so muss die Reinigung mit den ausschließlich für diese Räumlichkeiten

vorgesehenen Reinigungsgeräten und –mittel durchgeführt werden. Die Geräte müssen separat von den üblichen Raumreinigungsgeräten gehalten und gelagert werden.

Für die Staubentfernung in allgemeinen Bereichen genügt es, staubbindende Verfahren anzuwenden. In Sanitärbereichen, Küchenbereichen sowie medizinisch genutzten Räumen sind Feucht- oder Nasswischverfahren unter Verwendung geeigneter Reinigungs- bzw. Desinfektionsmittel einzusetzen.

4. Begriffe der Reinigung

4.1 Verschmutzungsarten

- Lose aufliegender Schmutz (nicht haftende Verschmutzungen)
Abfallverschmutzung – Heruntergefallene oder weggeworfene Grobverschmutzung, die sich mechanisch aufnehmen lässt.
BEISPIEL: Pflanzenblätter, Papier, Speisereste,
Feinschmutz – zählt zu den nicht haftenden Verschmutzungen ohne feste Anbindung an die Oberfläche. BEISPIEL: Staub, Haare, Kies, Sand, Asche, Spinnweben
- haftende Verschmutzungen wasserlöslich – haftende Verschmutzungen auf begrenzten und nicht begrenzten Flächen mit fester Anbindung an die Oberfläche BEISPIEL: Getränkeflecken, Ruß, Fettflecken, Fingerabdrücke
wasserunlöslich – haftende Verschmutzungen auf begrenzten und nicht begrenzten Flächen mit fester Anbindung an die Oberfläche BEISPIEL: Klebstoff, Harz, Wachs, Farbreste, Kaugummi

Zu den haftenden Verschmutzungen zählen auch Reinigungsrückstände. Flecken sind unerwünschte Ablagerungen eines Materials oder örtlich begrenzte Verfärbungen bzw. optische Veränderungen auf einem anderen Material.
- kumulative Verschmutzungen
Verschmutzung, bei der ein und derselbe Verschmutzungstyp in einem begrenzten Bereich in erhöhter Konzentration wiederholt auftritt.
BEISPIELE: Krümel unter einem Stuhl, Blätter im Umfeld eines Blumentopfes, mit Griffspuren übersäter Tisch, Griffspuren an Türen und im Bereich von Lichtschaltern

4.2 Reinigungsverfahren

Die anzuwendenden Reinigungsverfahren, die Häufigkeit der einzelnen Arbeitsgänge und der Umfang der Reinigungsflächen richten sich nach der Bodenart und -beschaffenheit und ergeben sich jeweils aus der objektbezogenen Leistungsbeschreibung und der Flächenzusammenstellung. Die Arbeitsgänge für die Fußbodenreinigung nach dem Reinigungsplan werden nachfolgend beschrieben:

Kehren:	Manuelle oder maschinelle, trockene mechanische Entfernung von lose aufliegendem (nicht haftendem) Schmutz (Staub, Sand etc.) mit Borstenerzeugnissen (Besen, Bürsten, Kehrwalze, Bürstenwalze) und Aufnahme in ein Behältnis.
Bürsten-/Kehrsaugen:	Durch mechanisches Bürsten des Belages und trockenes Absaugen wird die Oberfläche von lose aufliegenden oder haftenden Verschmutzungen mittels Bürstensaugmaschinen gereinigt.
Saugen/Nasssaugen:	Entfernen lose aufliegender oder in der Belagsstruktur befindlicher Verschmutzungen durch Saugen, unter Zuhilfenahme von Reinigungsflüssigkeit.
Feuchtwischen:	Nicht haftender Schmutz wird mit einem Feuchtwischgerät (nebelfeuchter Mopp; imprägnierte Tücher) in einem Arbeitsgang von der Oberfläche entfernt. Die Reinigungstextilien sind arbeitstäglich sowie bei sichtbarer Verschmutzung zu wechseln.
Nasswischen:	Dem Wischwasser sind bei Bedarf Reiniger, kombinierte Reinigungs- und Pflegemittel und /oder Desinfektionsmittel zu zugeben. Der Bodenbelag wird in einem Arbeitsgang ausreichend entwässerten Reinigungstextilien (Mopp, Wischbezug) bzw. Reinigungsgeräten (Fahreimer bzw. Doppelfhareimer mit Nass-Mopp) gereinigt, um haftende Verschmutzungen zu entfernen. Die zurückbleibende Flüssigkeit lässt man abtrocknen. Bei Vorliegen von lose aufliegendem oder kumulativem Schmutz gemäß Abschnitt 4.1 ist vor dem Nasswischen auszufegen.
Scheuern:	Verschmutzungen werden manuell nass mit einem abrasiv wirkenden Pad-Schwamm, geeigneten Bürsten oder Scheuermitteln vom Gegenstand entfernt. Anschließend wird die Feuchtigkeit mit einem trockenen Reinigungstuch bzw. ähnlichen geeigneten Reinigungsutensilien (z.B. Leder) aufgenommen.
Cleanern:	Das Cleanermittel wird mit einem Handsprühkännchen oder durch eine Sprühvorrichtung an einer Bodenreinigungsmaschine punktuell auf die Belagsfläche verteilt, sofern hartnäckige Flecken sowie abgenutzte Pflegefilme vorhanden sind. Anschließend werden die bearbeiteten Stellen maschinell unter Verwendung geeigneter Cleanerpads poliert.
Polieren:	Der gereinigte Gegenstand wird mit weichen Reinigungstextilien nachpoliert, um ein gleichmäßiges und streifenfreies Erscheinungsbild zu erzielen.

Sprühextraktion:	Einsprühen der Reinigungslösung unter Druck (bei Bedarf mit mechanischer Unterstützung von Bürsten) bei gleichzeitigem Absaugen der Schmutzflotte.
Schampooen:	Reinigen des Belages mit Bürstenmaschinen unter Verwendung einer geeigneten Shampoo-Lösung; anschließend absaugen der Schmutzflotte (Schaum). Je nach Beschaffenheit des Schaums unterscheidet man eine Nass- und eine Trockenschampooen. Die eingesetzten Mittel müssen für den jeweiligen Belag geeignet sein.

4.3 übrige Begriffe der Reinigung

Sichtreinigung

Es wird die Beseitigung von lose aufliegenden, unmittelbar sichtbaren Verschmutzungen durchgeführt. Hierzu zählen unter anderem das Aufräumen, das Leeren der Papierkörbe und Entfernen sichtbarer und einfach entfernbarer Verschmutzungen.

Ergebnis:

Nach Durchführung der Sichtreinigung sind lose aufliegende, unmittelbar sichtbare Verschmutzungen (z. B. Papier, Staubansammlungen, Krümel) entfernt. Abfallbehälter sind entleert und sichtbare Verunreinigungen beseitigt. Haftende Verschmutzungen sind entfernt. Nicht unmittelbar sichtbare Ablagerungen sind nicht Bestandteil der Sichtreinigung.

Baureinigung

Die Baureinigung umfasst die Entfernung von bau- und handwerksbedingten Verschmutzungen (z. B. Bauschutt, Mörtelreste, Staub, Farb- und Kleberückstände) sowie Schutzfolien und Aufklebern. Man unterscheidet zwischen der Baugrobreinigung und der Baufeinreinigung.

Bei der Baugrobreinigung wird Bauschutt (z.B. Mörtel, Gips, Papiersäcke, Steine, Holzteile usw.) entfernt. Sie findet während der Bauphase statt. Es ist in der Regel eine Trockenreinigung.

Ergebnis:

Nach Durchführung der Baugrobreinigung sind lose aufliegende bau- und handwerksbedingte Verschmutzungen (z. B. Bauschutt, Verpackungsmaterialien, Mörtelreste, Gips, Holzreste) entfernt. Arbeits- und Verkehrsflächen sind frei von groben Verunreinigungen, die einer weiteren Nutzung oder nachfolgenden Bauleistungen entgegenstehen.

Die Baufeinreinigung erfolgt in der Regel nach Abschluss von Neubau-, Umbau- oder nach Renovierungsarbeiten, auch von Teilabschnitten. Die Baufeinreinigung findet vor dem Bezug der Gebäude bzw. der Räume statt.

Ergebnis:

Nach Durchführung der Baufereinreinigung sind sämtliche bau- und handwerksbedingten Verschmutzungen (z. B. Bohrstaub, Farb- und Lackspritzer, Kleberückstände) entfernt. Oberflächen sind frei von Schutzfolien, Etiketten sowie nach der Reinigung frei von Staub, Wischspuren und Streifen.

Sonderreinigung

Reinigungen, die über den Rahmen der beauftragten Unterhaltsreinigung hinausgehen, sind nicht Bestandteil der vertraglich geschuldeten Leistungen und werden als gesonderte Leistungen beauftragt.

Ergebnis:

Das erwartete Reinigungsergebnis wird bei der Beauftragung in Textform festgelegt.

Bemerkungen/ Hinweise:

Werden als Einzelaufträge vergeben.

Fachkundige/r Objektleiter/in

Fachkundige/r Objektleiter/in sind Personen, welche eine abgeschlossene Ausbildung im Gebäudereiniger-Handwerk haben und zusätzlich eine BIV-zertifizierte Fortbildung zum Objektleiter/in der Gebäudedienstleistung nachweisen können. Alternativ zur BIV-zertifizierten Fortbildung können auch eine mehrjährige Berufspraxis und Branchenerfahrung dieser Anforderung genügen. Die Person beherrscht die allgemeinen Regeln der Technik in Bezug auf die Gebäudereinigung und des Unfallschutzes. Der Nachweis über die Eignung zum fachkundigen Objektleiter oder zur fachkundigen Objektleiterin ist dem Auftraggeber vor Aufnahme der Leistungserbringung in Textform vorzulegen.

5. Reinigungsmittel, Geräte

Es ist ausschließlich der Einsatz umweltverträglicher Reinigungsmittel gestattet. Als umweltverträglich werden Reinigungsmittel angesehen, welche die Kriterien des EU- Umweltzeichens (EU-Ecolabel) erfüllen.

Der Nachweis kann durch das EU-Umweltzeichen (EU-Ecolabel) oder durch andere geeignete Nachweise über die Einhaltung gleichwertiger Umweltkriterien erfolgen.

Für jedes Reinigungsmittel muss auf Verlangen des Auftraggebers ein ausgefüllter Anbieterfragebogen zur Umweltverträglichkeit von Wasch-, Reinigungs- und Pflegemitteln vorgelegt werden.

Für Reinigungsmittel, die verdünnt anzuwenden sind, sind vom Auftragnehmer zur Herstellung der Gebrauchslösung geeignete Dosierhilfen zu verwenden.

Die für die Bestückung der Müll-/Abfalleimer benötigten Müllbeutel werden durch den Auftraggeber beschafft und dem Auftragnehmer zur Verfügung gestellt. Sofern die erforderlichen Müllbeutel nicht rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden, entfällt insoweit die Verpflichtung des Auftragnehmers zur Bestückung der Abfallbehälter.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, Maschinen, Geräte, Reinigungs- und Pflegemittel für die Reinigungsarbeiten selbst zu stellen. Auch der Unterhalt, die Wartung und Instandhaltung der eingesetzten Maschinen und Geräte gehen zu seinen Lasten.

Der Auftragnehmer stellt einen möglichst niedrigen Verbrauch sicher und verwendet Maschinen und Geräte, die der Verordnung (EU) 2017/1369 zur Energiekennzeichnung entsprechen.

Reinigungsmaschinen müssen den Vorschriften des Produktsicherheitsgesetzes (ProdSG) entsprechen und mit dem Zertifizierungszeichen CE bzw. GS = Geprüfte Sicherheit versehen sein. Die einzusetzenden Geräte müssen dem anerkannten Stand der Reinigungstechnik entsprechen.

Ferner stehen im Objekt mietfreie Räume zur Verfügung, in denen Material, Maschinen und Geräte aufbewahrt werden können. In diesen Räumen dürfen keine elektrischen Geräte wie z.B. Kaffeemaschine, PC, EDV-Peripheriegeräte, Föhn, Kühlschrank u.a. genutzt werden. Davon ausgenommen sind elektrische Betriebsmittel, die während und zur Reinigung des Raumes bzw. der Liegenschaft genutzt werden müssen. Das Laden von Akkumulatoren der elektrischen Betriebsmittel ist unter Beachtung der DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 3 sowie der DGUV Information 205-041 zulässig. Das Laden der Akkumulatoren über Nacht ist untersagt.

Der Auftragnehmer hat bei der Oberflächenreinigung (insbesondere Toiletten, Sanitäreinrichtungen, Mobiliar und Küchenbereiche) getrennte Reinigungsutensilien zu verwenden. Hierzu zählen insbesondere Reinigungstücher, Schwämme, Pads sowie sonstige Reinigungstextilien.

Zur Vermeidung von Kreuzkontaminationen ist ein Farbcodierungssystem anzuwenden. Die Zuordnung der Farben zu den jeweiligen Einsatzbereichen erfolgt wie folgt:

Die eingesetzten Reinigungsutensilien sind ausschließlich in den jeweils vorgesehenen Bereichen zu verwenden.

Die Reinigungstextilien sind arbeitstäglich sowie bei sichtbarer Verschmutzung zu wechseln.

- **Rot** – Reinigung von WCs, Urinalen und unmittelbar angrenzenden Sanitärbereichen
- **Gelb** – Reinigung von Waschbecken, Armaturen, Spiegeln und sonstigen Sanitäreinrichtungen
- **Blau** – Reinigung von Mobiliar, Türen, Fensterbänken und sonstigen Oberflächen in allgemeinen Bereichen
- **Grün** – Reinigung von Küchen- und Lebensmittelbereichen

6. Reinigungstage und -zeiten

Beginn und Ende der Reinigungszeiten werden vom Auftraggeber im Einvernehmen mit dem Auftragnehmer festgelegt. Sofern nicht anders angegeben ist bei der Kalkulation davon auszugehen, dass alle Reinigungsarbeiten werktäglich im Zeitraum zwischen 05.00 Uhr und 22.00 Uhr zu erledigen sind.

Die Reinigungsarbeiten sind so durchzuführen, dass der Dienst- oder Schulbetrieb möglichst ungestört bleibt. Abweichungen von diesen Zeiten sind durch den Auftragnehmer, mit dem Auftraggeber im Einvernehmen mit den Nutzern des Objektes, abzustimmen.

Die Reinigungsarbeiten können, soweit dies zur Sicherstellung eines gleichbleibend hohen Reinigungsergebnisses zweckmäßig ist, auch während der üblichen Dienst- bzw. Bürozeiten des Objektes durchgeführt werden. Während der Arbeiten sind dienstliche Belange der Beschäftigten zu

berücksichtigen und Störungen während Gesprächen und Telefonaten zu vermeiden. Hinweise von Nutzerinnen und Nutzern des Objektes sind vom Reinigungspersonal entgegenzunehmen und an die Objektleitung des Auftragnehmers weiterzuleiten. Eine Umsetzung erfolgt ausschließlich im Rahmen der vertraglich geschuldeten Leistungen. Der Auftraggeber behält sich vor, aus organisatorischen Gründen Reinigungsbereiche in Abstimmung mit dem Auftragnehmer außerhalb der Dienstzeiten reinigen zu lassen.

Der Schließdienst ist mit dem Auftraggeber entsprechend abzustimmen. Leistungen, die nicht Bestandteil der vertraglich geschuldeten Unterhaltsreinigung sind (z. B. Sonderreinigungen oder Grundreinigungen), dürfen vom Reinigungspersonal nicht eigenständig ausgeführt werden. Entsprechende Anforderungen sind an die Objektleitung des Auftragnehmers weiterzuleiten. Die Grundreinigung ist nach gesonderter terminlicher Absprache und in einem zusammenhängenden Arbeitsgang für ein Gebäude oder eine Liegenschaft durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Abstimmung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer.

In den Gebäuden können bei Bedarf und auf Anforderung des Auftraggebers zusätzliche Reinigungsarbeiten (vgl. Sonderreinigung) als gesonderte Leistungen beauftragt werden. Die Beauftragung erfolgt schriftlich.

Die im Raumverzeichnis ausgewiesenen Reinigungszeiten bilden die Grundlage der vom Bieter angebotenen Reinigungsstunden. Der Auftragnehmer hat sicherzustellen, dass die vertraglich geschuldeten Leistungen innerhalb der angebotenen Reinigungsstunden vollständig erbracht werden.

Der Ausfall von regulären Reinigungen aufgrund von Personalausfall (Krankheit, unentschuldigtes Fehlen, etc.) ist dem Auftraggeber unverzüglich, nach Bekanntwerden fernmündlich oder per E-Mail mitzuteilen. Ferner ist mitzuteilen, ob und wann die ausgefallene Reinigung nachgeholt wird. Für den Fall, dass die Reinigung nicht nachgeholt wird, ist der Rechnungsbetrag anteilig entsprechend der nicht erbrachten Reinigungsleistung zu mindern.

6.1 Reinigungstage

Die Reinigungstage/Jahr sind in den jeweiligen Preisblättern wie folgt ausgewiesen: Die angegebenen Reinigungstage/Jahr stellen rechnerische Durchschnittswerte dar. Maßgeblich für die Leistungserbringung ist der im Raumverzeichnis festgelegte Reinigungsturnus.

Für Kreishäuser:

Reinigungstage lt. Turnus	Reinigungstage/Jahr
7 x wöchentlich (7)	365
5 x wöchentlich (5)	251
4 x wöchentlich (4)	200,8
3 x wöchentlich (3)	150,6
2 x wöchentlich (2)	100,4
1 x wöchentlich (1)	50,2
0,5 x wöchentlich (0,5)	25,1
2 x monatlich (M2)	24
1 x monatlich (M1)	12

1 x jährlich (J1)	1
2 x jährlich (J2)	2
3 x jährlich (J3)	3
4 x jährlich (J4)	4

Für Schulen:

Reinigungstage lt. Turnus	Reinigungstage/Jahr
7 x wöchentlich (7)	207,06
5 x wöchentlich (5)	184,00
4 x wöchentlich (4)	147,20
3 x wöchentlich (3)	110,40
2 x wöchentlich (2)	73,60
1 x wöchentlich (1)	36,80
0,5 x wöchentlich (0,5)	18,40
2 x monatlich (M2)	22
1 x monatlich (M1)	11
1 x jährlich (J1)	1
2 x jährlich (J2)	2
3 x jährlich (J3)	3
4 x jährlich (J4)	4

An gesetzlichen Feiertagen entfällt die Unterhaltsreinigung, sofern das jeweilige Objekt an diesem Tag geschlossen ist.

Maßgeblich sind die jeweils im betreffenden Kalenderjahr geltenden gesetzlichen Feiertage des Landes Brandenburg.

Eine Nachholung der Reinigung erfolgt nicht.

7. Aufmaß und Abrechnung

Die im Raumverzeichnis angegebenen Flächen bilden die Grundlage der Angebotskalkulation. Maßgeblich für die Vergütung sind die im Vertrag geregelten Bestimmungen zu Aufmaß und Flächenänderungen und Leistungsanpassungen. Abweichungen zwischen den angegebenen Flächen und den tatsächlichen Flächen berechtigen nur insoweit zur Anpassung der Vergütung, wie dies im Vertrag geregelt ist.

8. Reinigungspersonal

Der Auftragnehmer stellt die erforderliche Anzahl Arbeitskräfte, um die kalkulierte Reinigungszeit vertragsgemäß durchzuführen. Er ist verpflichtet, für die auszuführenden Tätigkeiten geeignetes und unterwiesenes Personal zu beschäftigen.

Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber für die Reinigungsobjekte einen Reinigungsplan mit einer namentlichen Aufstellung des in den Gebäuden eingesetzten Reinigungspersonals bis spätestens zwei Wochen nach Auftragsübernahme zu übergeben. Aus dem Reinigungsplan müssen zudem verbindliche Reviereinteilungen und Ausführungszeiten eindeutig ersichtlich sein.

Etwaige Änderungen am Reinigungspersonal, Reviereinteilungen und Ausführungszeiten sind dem Auftraggeber unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von 3 Werktagen nach Eintritt der Änderung in Textform mitzuteilen.

Das Reinigungspersonal ist in die Reinigungstätigkeiten intensiv durch den/die fachkundige Objektleiter/in einzuweisen. Insbesondere sind die einzelnen Reinigungstätigkeiten aus der Leistungsbeschreibung für Oberflächen- und Bodenarbeiten dem Reinigungspersonal schriftlich mitzuteilen und eine vertragsgemäße Ausführung zu vermitteln. Die Unterweisung ist zu dokumentieren.

Reinigungspersonal ohne fachliche Ausbildung im Gebäudereinigungshandwerk ist dahingehend zu schulen, dass die für die auszuführenden Reinigungstätigkeiten erforderlichen Kenntnisse in den Bereichen Hygiene und Reinigungstechnik sicher angewendet werden können. Die Durchführung der Schulung ist zu dokumentieren. Kosten für diese Schulung oder Weiterbildung sind durch den Auftragnehmer zu tragen.

Der Auftraggeber ist berechtigt, das Personal auf Einhaltung der vertraglichen Anforderungen zu prüfen. Der Auftragnehmer stellt sicher, dass eingesetztes Personal über eine gültige Berechtigung zur Ausübung der Erwerbstätigkeit verfügt. Arbeitskräfte, die die vertraglich geschuldeten Anforderungen nicht erfüllen, sind auf Verlangen des Auftraggebers abzulösen. In diesen Fällen hat der Auftragnehmer rechtzeitig für entsprechenden Ersatz zu sorgen. Alle Arbeitskräfte müssen über ausreichende Deutschkenntnisse zur arbeitsbezogenen Kommunikation im Objekt verfügen.

Der Auftragnehmer stellt sicher, dass Arbeitskräfte, die an einer meldepflichtigen übertragbaren Krankheit im Sinne des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) erkrankt sind oder bei denen ein entsprechender Verdacht besteht, nicht zur Leistungserbringung in den Reinigungsobjekten eingesetzt werden, solange eine Weiterverbreitung der Krankheit nicht ausgeschlossen ist.

Gleiches gilt für Personen, für die nach dem Infektionsschutzgesetz Tätigkeits- oder Betretungsverbote bestehen.

Der Auftragnehmer trägt die Verantwortung für die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben.

Das Reinigungspersonal ist vom Auftragnehmer auf seine Kosten mit einem Dienstaussweis und einem Namensschild auszustatten. Das Namensschild ist sichtbar an der Dienstkleidung anzubringen. Die Gültigkeitsdauer des Ausweises zur Zutrittsberechtigung und Identifikation im Objekt ist auf längstens ein Jahr begrenzt.

Bei Ausscheiden von Arbeitskräften bzw. bei Verstoß gegen die vorgenannten Bestimmungen hat der Auftragnehmer den Ausweis einzuziehen. Personen, die vom Auftraggeber nicht mit der Reinigung des Gebäudes beauftragt sind, dürfen die Liegenschaft nicht betreten. Dies gilt auch für Familienmitglieder. Die mit der Reinigung beauftragten Arbeitskräfte haben Dienstkleidung zu tragen, die als Firmenkleidung erkennbar ist. Hausverwalter oder Hausmeister des Auftraggebers sowie deren im selben Haushalt lebende Angehörige dürfen zur Vermeidung von Interessenkonflikten nicht als Arbeitskräfte des Auftragnehmers in den Reinigungsobjekten eingesetzt werden.

Der Auftragnehmer und seine Erfüllungsgehilfen sind verpflichtet, alle Gegenstände, die in dem zu reinigenden Objekt oder dem dazugehörigen Grundstück gefunden werden, sofort der zuständigen Stelle beim Auftraggeber gegen Quittung zu übergeben.

Von den Arbeitskräften des Auftragnehmers festgestellte Mängel und Schäden an den Räumen und Einrichtungsgegenständen sind dem Auftraggeber unverzüglich in Textform mitzuteilen. Soweit die Mängel und Schäden eine Gefährdung der Arbeitskräfte des Auftragnehmers darstellen, darf die Reinigung nicht vor Abstellung der festgestellten Beanstandungen ausgeführt werden.

Die Reinigungsarbeiten sind grundsätzlich so durchzuführen, dass der Arbeitsablauf im zu reinigenden Gebäude möglichst ungestört bleibt. Vom Auftragnehmer, sowie seinem eingesetzten Personal, ist die Hausordnung des Auftraggebers zu beachten. Das Rauchen der Arbeitskräfte während des Aufenthaltes am Reinigungsobjekt ist nur an den ausgewiesenen Stellen, soweit vorhanden, erlaubt.

Der Auftragnehmer hat sein Personal anzuweisen, nur die Räume aufzuschließen und zu beleuchten, in denen die Reinigungsarbeiten tatsächlich durchgeführt werden. Nach Abschluss der Reinigungsarbeiten hat das Personal die Beleuchtung auszuschalten und die einzelnen Räume abzuschließen. Vorher sind geöffnete Fenster zu schließen.

Die vom Auftraggeber übergebenen Schlüssel oder Transponder sind sorgsam zu behandeln. Eine Vervielfältigung der Schlüssel oder Transponder ist nicht gestattet. Der Verlust oder sonstiges Abhandenkommen von Schlüssel oder Transponder ist dem Auftraggeber unverzüglich anzuzeigen.

Der Auftraggeber ist berechtigt, einzelne Mitarbeiter des Auftragnehmers abzulehnen, wenn dies durch objektiv feststellbares vertragswidriges Verhalten der betreffenden Person begründet ist. Der Auftragnehmer hat in diesem Fall unverzüglich für die Stellung von Ersatzpersonal zu sorgen.

Die Reinigungskräfte haben arbeitstäglich ihre Arbeitszeiten in der vom Auftragnehmer geführten Arbeitszeitdokumentation einzutragen. Die Arbeitszeitdokumentation kann in Papierform oder elektronischer Form geführt werden. Die Erfassung der Arbeitszeiten hat durch die jeweils eingesetzte Reinigungskraft persönlich zu erfolgen. Eine nachträgliche oder stellvertretende Eintragung durch andere Personen ist unzulässig. Die Eintragungen müssen den tatsächlichen Beginn und das tatsächliche Ende der täglichen Arbeitszeit im Objekt ausweisen. Änderungen oder Korrekturen in der Dokumentation müssen nachvollziehbar sein. Bei handschriftlicher Dokumentation ist sicherzustellen, dass die ursprüngliche Eintragung lesbar bleibt. Arbeitszeiten dürfen nur für Zeiträume dokumentiert werden, in denen sich das Reinigungspersonal tatsächlich zur Durchführung der Reinigungsleistungen im Objekt aufhält.

Die Dokumentation kann nach vorheriger Abstimmung durch den Auftraggeber eingesehen werden. Außerdem ist die Einsicht in das Objektbuch (vgl. Pkt. 2.1) jederzeit dem Auftraggeber zu gewähren.

Der Auftragnehmer hat eine möglichst kontinuierliche Besetzung der Reinigungsobjekte sicherzustellen. Häufige Wechsel des eingesetzten Reinigungspersonals sind zu vermeiden. Bei personellen Änderungen hat der Auftragnehmer sicherzustellen, dass Ersatzkräfte durch die Objektleitung ordnungsgemäß eingewiesen werden. Der Auftraggeber kann bei häufig wechselndem Reinigungspersonal Maßnahmen zur Stabilisierung der Personaleinsatzplanung verlangen.

9. Objektbesichtigung

Eine Objektbesichtigung ist für Bieter verpflichtend, da nicht jedes Detail der einzelnen Objekte vollumfänglich beschrieben werden kann. Die Angebotserstellung erfolgt auf Grundlage der bereitgestellten Vergabeunterlagen sowie der Objektbesichtigung auf eigenes Kalkulationsrisiko. Nachforderungen aufgrund unzureichender Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten sind ausgeschlossen.

In der Besichtigung kann sich der Bieter einen Überblick über den Reinigungs- und Abnutzungszustand sowie über Besonderheiten des Objektes verschaffen. Dies gilt insbesondere für nachfolgende Aspekte:

1. Bodenbeläge

Der Bieter sollte die verschiedenen Bodenbeläge (Textil, Linoleum, Kautschuk, etc.) überprüfen, um die geeigneten Reinigungsverfahren und -mittel festzulegen. Ferner ist der Zustand, mögliche Beschädigungen und Falschbehandlung der Beläge zu erfassen.

2. Sanitärbereiche

Die Besichtigung der Toiletten, Waschräume und Duschen dient dazu, den Reinigungsbedarf und die erforderlichen Hygienestandards einschließlich geeigneter Desinfektionsmittel festzulegen.

3. Häufig frequentierte Bereiche

Um den Reinigungsaufwand zu kalkulieren, sind besonders beanspruchte Bereiche wie Eingänge, Flure, Treppenhäuser und Aufzüge genau zu begutachten.

4. Spezielle Oberflächen und Materialien

Der Bieter sollte besondere Oberflächen wie Edelstahl oder Holz identifizieren, da diese spezielle Reinigungs- und Pflegemittel benötigen.

5. Reinigungsräume und Lagermöglichkeiten

Prüfung, ob die Räume über die notwendigen Ausstattungen wie Wasser- und Abwasseranschlüsse, Ablagen und Entsorgungsmöglichkeiten verfügen.

6. Gebäudestruktur

Der Bieter sollte die baulichen Gegebenheiten des Objektes inspizieren, einschließlich der eventuellen baulichen Besonderheiten bezogen auf Laufwege des Reinigungspersonals.

Weitere Einzelheiten, bezüglich der zu reinigenden Objekte, ergeben sich aus den Ausschreibungsunterlagen und den Raumverzeichnissen. Die Raumverzeichnisse sollen bei der Angebotserstellung berücksichtigt werden.

10. Erläuterung der Zuschlagskriterien

10.1 Zuschlagskriterien

Kriterium	Punkte
1. Preis in Euro	60
2. Leistungswert	40
Gesamt	100

10.2 Erläuterung der Zuschlagskriterien

Preis

Angebote, bei denen der tariflich vorgeschriebene Mindestlohn nicht eingehalten wird, werden vom weiteren Verfahren ausgeschlossen. Die Bewertung des Zuschlagskriteriums „**Preis**“ erfolgt mit maximal **60 Punkten**. Grundlage der Bewertung ist der jeweils niedrigste wertungsfähige Angebotspreis.

Zur Begrenzung des Einflusses außergewöhnlich hoher Angebotspreise wird ein Höchstfaktor von 1,5 bezogen auf den niedrigsten wertungsfähigen Angebotspreis festgelegt. Angebote, deren Preis diese Grenze überschreitet, erhalten 0 Punkte.

Für Angebote innerhalb dieser Preisgrenze erfolgt die Punktevergabe nach folgender, linearer Bewertungsformel:

$$Punkte = \frac{60 \times (1,5 \times \text{niedrigster Angebotspreis} - \text{Angebotspreis des Bieters})}{0,5 \times \text{niedrigster Angebotspreis}}$$

Der niedrigste wertungsfähige Angebotspreis erhält die maximale Punktzahl von **60 Punkten**.

Mit steigendem Angebotspreis reduziert sich die Punktzahl linear bis auf **0 Punkte** an der festgelegten Preisgrenze.

Die errechneten Punkte werden auf den Wertebereich **0 bis 60** begrenzt.

Erfolgt die Vergabe in Losen, so bezieht sich der Begriff „**Angebotspreis**“ auf die **Gesamtsumme des jeweiligen Loses** (Summe der Angebotspreise aller im Los enthaltenen Objekte). Die Bewertung nach der oben genannten Formel erfolgt für jedes Los separat. Der „niedrigste wertungsfähige Angebotspreis“ wird somit für jedes Los individuell ermittelt.

Besteht ein Los aus mehreren Objekten, wird der für die Bewertung maßgebliche **Angebotspreis des Bieters** durch die **Addition der Netto-Gesamtpreise aller zum Los gehörenden Objekte** gebildet.

Die Ermittlung des niedrigsten wertungsfähigen Angebotspreises sowie die anschließende Punktevergabe mittels der oben genannten Formel erfolgen für jedes Los separat auf Basis dieser Los-Gesamtsummen.

Leistungswert

Die Bewertung des Zuschlagskriteriums „Leistungswert“ erfolgt mit maximal **40 Punkten**. Grundlage der Bewertung sind die angebotenen Quadratmeterleistungen pro Stunde (m^2 / h).

1. Fachlicher Referenzrahmen und Ausschlussgrenze

Die Ermittlung der Leistungswerte erfolgt auf Grundlage des **RAL-Merkblattes „Unterhaltsreinigung“ (Ausgabe Juli 2020)**.

- **Einzelwertprüfung:** Die im RAL-Merkblatt angegebenen Höchstgrenzen (m^2 / h) dürfen in **keiner einzelnen Position** des Leistungsverzeichnisses überschritten werden.
- **Rechtsfolge:** Angebote, die in auch nur einer Position (einzelner Raum oder Raumgruppe eines Objekts) den RAL-Höchstwert überschreiten, werden als unrealistisch eingestuft und vom weiteren Verfahren **ausgeschlossen**.

2. Methodik der Punktevergabe

Die Punktevergabe erfolgt linear innerhalb des zulässigen Bereichs für jedes Los:

- **Berechnungsgrundlage:** Für die Bepunktung wird pro Reinigungsgruppe im Los ein **gewichteter Durchschnitts-Leistungswert** herangezogen (Gesamtfläche der Gruppe im Los / Gesamtstunden der Gruppe im Los)
- **Maximale Punktzahl (40 Punkte):** Erhält innerhalb einer Reinigungsgruppe das Angebot, mit dem niedrigsten gewichteten Durchschnitts-Leistungswert.
- **Minimale Punktzahl (0 Punkte):** Erhält ein Angebot, dessen gewichteter Durchschnitts-Leistungswert exakt die Höchstgrenze des RAL-Merkblattes ausschöpft.

2. Gesamtpunktzahl Leistungswert

Die für das Los maßgebliche Punktzahl ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der in den einzelnen Reinigungsgruppen erreichten Punkte.

Für die Berechnung der Punkte pro Reinigungsgruppe wird folgende Formel angewendet:

$$\text{Punkte} = \frac{40 \times (\text{RAL Grenzwert} - \text{Leistungswert des Bieters})}{\text{RAL Grenzwert} - \text{niedrigster angebotener Leistungswert}}$$

Zuschlagserteilung

Nach Abschluss der Prüfung und Wertung werden die erreichten Punkte aus der Preis- und Leistungswertung addiert. Der Bieter mit der höchsten Gesamtpunktzahl erhält den Zuschlag auf das jeweilige Los.

Ergänzende Regelungen zur Plausibilitätsprüfung und Leistungsgrundlage

Die angesetzten Leistungswerte müssen erkennen lassen, dass sämtliche ausgeschriebenen Leistungen vollständig, fachgerecht und in der geforderten Qualität innerhalb der vorgegebenen Intervalle erbracht werden können.

Weichen die den Angeboten zugrunde liegenden Leistungswerte (m^2/h) in einzelnen Räumen, Raumgruppen oder Bereichen erkennbar stark von den im RAL-Merkblatt ausgewiesenen Leistungsbandbreiten ab (Unterschreitung), kann das Angebot insoweit als **aufklärungsbedürftig** gelten.

In diesen Fällen ist der Auftraggeber berechtigt, im Rahmen der Angebotsprüfung gemäß § 60 VgV eine nachvollziehbare Erläuterung der Kalkulationsgrundlagen zu verlangen.

Die Bieter haben bereits im Angebot sicherzustellen, dass ihre Kalkulationen auf realistischen und fachlich nachvollziehbaren Annahmen beruhen. Pauschale oder nicht überprüfbare Erläuterungen genügen den Anforderungen an die Aufklärung nicht.

Kann der Bieter die Angemessenheit seiner Kalkulation im Hinblick auf die zugrunde gelegten Leistungswerte nicht plausibel darlegen, kann das Angebot als nicht plausibel gewertet und gemäß § 60 VgV von der weiteren Wertung ausgeschlossen werden.

10.3 Prüfung ungewöhnlich niedriger Angebote (§ 60 VgV)

Ungewöhnlich niedrige oder widersprüchliche Angebote werden gemäß § 60 VgV überprüft. Eine solche Prüfung kann insbesondere erfolgen, wenn zwischen dem angebotenen Preis und den angebotenen Leistungswerten ein auffälliges Missverhältnis besteht oder wenn der Angebotspreis erheblich unter dem Preisniveau der übrigen wertungsfähigen Angebote liegt.

Eine Aufklärung kann darüber hinaus insbesondere dann erfolgen, wenn die den Angeboten zugrunde liegenden Leistungswerte (m^2/h) in einzelnen Raumgruppen oder Bereichen von den im RAL-Merkblatt „Unterhaltsreinigung“ ausgewiesenen Leistungsbandbreiten abweichen oder im Hinblick auf die ausgeschriebenen Leistungen und Reinigungsintervalle nicht plausibel erscheinen.

Im Rahmen der Aufklärung kann der Bieter zur Vorlage einer nachvollziehbaren Kalkulation aufgefordert werden. Diese kann insbesondere Angaben zu:

- Lohnkosten unter Berücksichtigung der tariflichen Vorgaben
- dem angebotenen Stundenverrechnungssatz
- Produktivitätsannahmen
- Gemeinkosten
- der Einhaltung der ausgeschriebenen Leistungsanforderungen

enthalten.

Dabei kann insbesondere geprüft werden, ob der angebotene Stundenverrechnungssatz unter Berücksichtigung der tariflichen Lohnkosten, der gesetzlichen Lohnnebenkosten sowie der kalkulatorischen Zuschläge eine wirtschaftlich tragfähige Leistungserbringung erwarten lässt.

Ergänzend gilt:

Bei Angeboten, bei denen innerhalb einzelner Raumgruppen auffällige Abweichungen zwischen Leistungswerten, Reinigungsumfang und Reinigungsintervallen bestehen, kann der Auftraggeber die Vorlage einer vertieften und prüffähigen Kalkulation verlangen.

Diese hat insbesondere eine nachvollziehbare Darstellung des Zusammenhangs zwischen:

- den angesetzten Leistungswerten je Raumgruppe (m^2/h),
- den ausgeschriebenen Leistungen und Intervallen sowie
- dem Stundenverrechnungssatz

zu enthalten.

Pauschale, allgemeine oder nicht überprüfbare Erläuterungen genügen den Anforderungen an die Aufklärung nicht.

Kann der Bieter die Wirtschaftlichkeit und Auskömmlichkeit seines Angebotes nicht anhand nachvollziehbarer und prüfbarer Unterlagen darlegen, gilt das Angebot als nicht plausibel im Sinne des § 60 VgV.

Die Entscheidung über die Angemessenheit erfolgt einzelfallbezogen unter Berücksichtigung aller vorgetragenen Umstände.

11. Hinweise zum Ausfüllen der Preisblätter und Stundenverrechnungssätze

In den Preisblättern sind Formeln hinterlegt. Diese können, müssen aber nicht genutzt werden. Sollten die Formeln genutzt werden, wird gebeten, genau diese und keine anderen Formeln zu verwenden.

In den Vordrucken für die Stundenverrechnungssätze sind Formeln hinterlegt, welche nicht geändert werden können.

Hinweis: Alle Berechnungen werden mit Microsoft Excel durchgeführt. Das ist die genaueste mögliche Berechnung. Bei Kontrollrechnungen mit Taschenrechnern oder gerundeten Zahlen beachten Sie bitte, dass Abweichungen auftreten können.