

Maßnahmen-Nr.: 2026/Wirtschaft/02

Lieferung/Leistung/Dienstleistung

Dienstleistung

Angebot für

Unterhaltsreinigung in Kolkwitz für den Zeitraum 01.01.2027 – 31.12.2028,
mit der zweimaligen Verlängerungsoption um jeweils 12 Monate

1. Gewichtung der Zuschlagskriterien Unterhaltsreinigung

Übersicht über die Zuschlagskriterien und deren Gewichtung:

Kriterium	Gewichtung
Leistung	50 %
Preis	50 %

Es gelangen nur diejenigen Angebote in die Prüfung und Wertung, die alle Anforderungen nach diesen Vergabeunterlagen erfüllen. Zur Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes wird vom Auftraggeber die einfache Richtwertmethode nach UfAB 2018 eingesetzt.

Für die Bewertung sind die Eintragungen in der **Anlage 12 Angebotsvordruck** in Verbindung mit den Eintragungen in den **Preisblättern** sowie die Eintragungen und Ausführungen in der **Anlage 3 Eignung/ Qualitätsmanagement** maßgebend.

Fehlt die ausgefüllte Anlage 3, wird das Angebot von der Wertung ausgeschlossen.

Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes

Zuschlagskriterien im Sinne der UfAB sind Preis und Leistung. Als Preis wird die Summe der Preise aus den Preisblättern LV1 und LV2 (Anlagen 13 und 14) mit einer Gewichtung von 90/10 angesetzt. Nach der UfAB sind die Preise nicht Bestandteil der eigentlichen Leistungsbewertung; sie werden viel mehr durch eine gesonderte Preis-Leistungsbewertung in die Gesamtbeurteilung einbezogen. Zur Messung der Leistung werden die nachstehenden Bewertungskriterien mit der jeweils angegebenen Gewichtung verwendet.

Hauptkriterium	Max. Punkte		Gewicht
1. Leistung	1.000		50 %
		Unterkriterien	Max. Punkte
			Unterkriterien
		1.1 Produktivstunden	900
		1.2 Qualitätsmanagement	100
2. Preis			50 %

Mit der einfachen Richtwertmethode werden für die Angebote jeweils ein Quotient (Kennzahl „Z“) aus Leistung (Leistungspunkte) und Preis gebildet, welcher als Richtwert für die Bestimmung des wirtschaftlichen Angebotes dient.

Die entsprechende Formel stellt sich wie folgt dar: $Z = L / P$

Dabei werden die Formelparameter wie folgt definiert:

Z	Kennzahl für Preis – Leistungsbewertung
L	Gesamtsumme der Leistungspunkte (Bewertungspunkte x Gewichtungspunkte)
P	Preis (Euro)

Aus einer Gegenüberstellung aller noch in der Auswahl befindlichen Angebote wird auf Basis der Kennzahl Z das wirtschaftlichste Angebot ausgewählt. Sofern die ermittelten Kennzahlen für das Preis–Leistungsverhältnis (Z) verschiedener Angebote absolut identisch sind, wird der Zuschlag an das preisgünstigste Angebot erteilt.

Befindet sich unter diesen Angeboten ein zu bevorzugender Bieter nach der Frauenförderverordnung, so erhält dieser den Zuschlag.

1. Leistung

Die Gesamtleistungspunktzahl für das Kriterium **Leistung** ist die Summe der erreichten Punkte aus den Unterkriterien **1.1 Produktivstunden** und **1.2 Qualitätsmanagement**. Maximal können 1.000 Punkte für das Kriterium Leistung erreicht werden.

Zuschlagskriterium 1.1 Produktivstunden (max. 900 Punkte)

Das Angebot mit den höchsten produktiven Jahresplanstunden erhält die maximale Punktzahl von 900 Punkten. Alle niedrigeren produktiven Jahresplanstunden werden mit den höchsten Jahresplanstunden ins Verhältnis gesetzt, in dem die produktiven Jahresplanstunden des jeweiligen Angebotes durch die höchsten produktiven Jahresplanstunden dividiert und mit der maximalen Punktzahl von 900 multipliziert wird. Die Punktzahl des jeweiligen Angebotes errechnet sich somit nach der Formel:

$$\text{Punktzahl} = \frac{\text{produktive Jahresplanstunden Angebot}}{\text{produktive Jahresplanstunden höchstes Angebot}} * 900$$

Es wird auf volle Zahlen gerundet. Dabei wird die kaufmännische Rundung angewendet, d.h. falls die Ziffer der ersten (danach wegfallenden) Dezimalstelle eine 0,1,2,3 oder 4 ist, wird abgerundet, ist die Ziffer eine 5,6,7,8 oder 9 wird aufgerundet.

Beispiel:

	Bieter A	Bieter B	Bieter C
1.1 Produktivstunden			
Anzahl der Produktivstunden gem. Angebot	5.500	5.000	6.200
Gesamtpunkte	798	726	900

Zuschlagskriterium 1.2 Qualitätsmanagement (max. 100 Punkte)

Die erreichten Punkte des **Unterkriteriums 1.2 Qualitätsmanagement** werden addiert. Maximal können 100 Punkte erreicht werden. Die einzelnen Kriterien werden wie folgt beurteilt:

Hauptkriterium		
1. Leistung		
	Unterkriterien	Max. Punkte
		Unterkriterien
	1.2 Qualitätsmanagement	100
	1.2.1 Konzept Qualitätskontrolle	20
	1.2.2 Anzahl Qualitätskontrolle	25
	1.2.3 Vorarbeiterstunden pro Monat	25
	1.2.4 Objektleiterstunden pro Monat	10
	1.2.5 Konzept Beschwerdemanagement	10
	1.2.6 Vertretungsregelung	10

Beispiel

	Max. Punkte	Bieter A	Bieter B	Bieter C
	Unterkriterien			
1.2 Qualitätsmanagement				
1.2.1 Konzept Qualitätskontrolle	20	15	20	15
1.2.2 Anzahl Qualitätskontrolle	25	25	25	25
1.2.3 Vorarbeiterstunden pro Monat	25	20	15	25
1.2.4 Objektleiterstunden pro Monat	10	10	5	10
1.2.5 Konzept Beschwerdemanagement	10	5	0	10
1.2.6 Vertretungsregelung	10	10	10	5
Gesamtpunkte	100	85	75	90

Ermittlung der Leistungspunkte L

Addition der erzielten Punkte in den Unterkriterien **1.1 Produktivstunden** und **1.2 Qualitätsmanagement**

Beispiel:

	Bieter A	Bieter B	Bieter C
1.1 Produktivstunden	798	726	900
1.2 Qualitätsmanagement	85	75	90
Gesamtpunkte	883	801	990

Preis

Bei einer gleichmäßigen Gewichtung wird der Preis als Divisor zur Ermittlung der Kennzahl berücksichtigt.

Beispiel:

Folgende wertbaren Angebote liegen vor:

	Angebotspreis P	Leistungspunkte L (Summe der Punkte aus Produktivstunden und Qualitätsmanagement)
Bieter A	300.000 €	883
Bieter B	250.000 €	801
Bieter C	280.000 €	990

Ermittlung der Kennzahl: $Z = \text{Leistungspunkte} / \text{Angebotspreis}$

	Angebotspreis P	Leistungspunkte L	Kennzahl Z (skaliert mit 10.000)
Bieter A	300.000 €	883	29
Bieter B	250.000 €	801	32
Bieter C	280.000 €	990	35

Nach der hier dargestellten Musterauswertung erhält der Bieter C den Zuschlag.

Definition der Qualitätskriterien (Unterkriterium 1.2 Qualitätsmanagement)

1.2.1 Konzept Qualitätskontrolle (max. 20 Punkte)

Der Bieter hat seine vorhandenen Maßnahmen zum Nachweis der Qualitätskontrolle in einem Konzept zu beschreiben und seinem Angebot beizufügen. Im Einzelnen muss der Bieter auf folgende Punkte eingehen und diese beschreiben:

- Die Instrumente des Qualitätsmanagements benennen und beschreiben, die für die tägliche Dokumentation der Reinigung genutzt werden.
- Angaben zum Management von Ressourcen für Planung und Realisierung von Kundenprojekten (z.B. Anwesenheitsliste der Mitarbeiter, Zeiterfassung).
- Nachweisführung der monatlich erbrachten Vorarbeiter- und Objektleiterstunden im Objekt.
- Informationen zur Gewährleistung der Kommunikation mit dem Reinigungspersonal in deutscher Sprache.
- Angaben zu den für die Qualitätskontrolle eingesetzten Instrumenten (z.B. softwaregestützte oder handschriftliche Protokolle).
- Umgang mit den Ergebnissen der Qualitätskontrolle.

Der Bieter muss die im Unternehmen etablierten Verfahren zur Messung der Erreichung von Qualitätszielen, z.B. der Kundenzufriedenheit, sowie der Analyse von Schwachstellen und gewählten Ansätzen zur Verbesserung der Qualität beschreiben.

Maximal sind hier 20 Punkte gem. folgender Staffel zu erreichen:

	Punkte
Vom Bieter wurde kein Konzept vorgelegt	0
Konzept wurde vom Bieter vorgelegt. Es wurde nicht auf alle o.g. Punkte eingegangen	10
Konzept wurde vom Bieter vorgelegt. Es wurde auf alle o.g. Punkte eingegangen	20

1.2.2 Anzahl der Qualitätskontrollen (max. 25 Punkte)

Wie oft werden gemeinsam mit einem Vertreter der IKK Qualitätskontrollen von mindestens 25% der Räume vom Objektleiter pro Monat durchgeführt?

Um die Qualität der ausgeschriebenen Leistung sicherzustellen, ist es notwendig, monatlich Qualitätskontrollen durchzuführen, um ggf. Mängel in der Reinigungsqualität zu beseitigen. Je öfter im Monat Qualitätskontrollen vom Auftragnehmer durchgeführt werden, desto mehr Punkte erhält er für dieses Qualitätskriterium.

Maximal sind hier 25 Punkte gem. folgender StaffeI zu erreichen:

Anzahl		Punkte
0 x pro Monat	Qualitätskontrolle	0
1 x pro Monat		5
2 x pro Monat		10
3 x pro Monat		20
4 x pro Monat		25

Die durchgeführten Qualitätskontrollen sind vom Auftragnehmer zu dokumentieren und dem Auftraggeber am Monatsende vorzulegen.

1.2.3 Vorarbeiterstunden pro Monat (max. 25 Punkte)

Zur Organisation und Durchführung der fristgerechten und vertragskonformen Leistungserbringung ist es notwendig, dass Vorarbeiter bspw. zur Planung des Material-, Maschinen- und Geräteeinsatzes, zur fachlichen Führung des Reinigungsteams, zur Mitarbeiterereinsatzplanung und zur Einarbeitung neuer Reinigungskräfte etc. eingesetzt werden. Je mehr Vorarbeiterstunden der Bie-ter für dieses Projekt plant, desto mehr Punkte erhält er für dieses Qualitätskriterium.

Maximal sind hier 25 Punkte gem. folgender Formel zu erreichen:

Das Angebot mit der höchsten Anzahl der Vorarbeiterstunden erhält die maximale Punktzahl von 25 Punkten. Alle niedrigeren Angebote werden mit dem Angebot mit der höchsten Anzahl an Vorarbeiterstunden ins Verhältnis gesetzt, in dem die Anzahl der Vorarbeiterstunden des jeweiligen Angebotes durch die höchste Anzahl der Vorarbeiterstunden dividiert und mit der maximalen Punktzahl 25 multipliziert wird:

$$\text{Punktzahl} = \frac{\text{Anzahl der Vorarbeiterstunden Angebot}}{\text{Anzahl der Vorarbeiterstunden höchstes Angebot}} * 25$$

Es wird auf volle Zahlen gerundet. Dabei wird die kaufmännische Rundung angewendet, d.h. falls die Ziffer der ersten (danach wegfallenden) Dezimalstelle eine 0,1,2,3 oder 4 ist, wird abgerundet, ist die Ziffer eine 5,6,7,8 oder 9 wird aufgerundet.

1.2.4 Objektleiterstunden pro Monat im Objekt Vorort (max. 10 Punkte)

Um den reibungslosen Ablauf der Reinigungsarbeiten zu gewährleisten ist es erforderlich, dass der Objektleiter zu Kontrollzwecken mehrmals vor Ort ist (reine Führungstätigkeit, nicht reinigend). Er achtet bspw. u.a. auf Ordentlichkeit am Arbeitsplatz und auf Einhaltung

der Anweisungen zur korrekten Aufgabenerledigung, oder er kümmert sich um den sparsamen und rationellen Einsatz von Betriebsmitteln und Geräten etc. Je mehr Objektleiterstunden vom Bieter geplant werden, desto mehr Punkte erhält er für dieses Qualitätskriterium.

Maximal sind hier 10 Punkte gem. folgender Formel zu erreichen:

Das Angebot mit der höchsten Anzahl der Objektleiterstunden erhält die maximale Punktzahl von 10 Punkten. Alle niedrigeren Angebote werden mit dem Angebot mit der höchsten Anzahl an Objektleiterstunden ins Verhältnis gesetzt, in dem die Anzahl der Objektleiterstunden des jeweiligen Angebotes durch die höchste Anzahl der Objektleiterstunden dividiert und mit der maximalen Punktzahl 10 multipliziert wird:

$$\text{Punktzahl} = \frac{\text{Anzahl der Objektleiterstunden Angebot}}{\text{Anzahl der Objektleiterstunden höchstes Angebot}} * 10$$

Es wird auf volle Zahlen gerundet. Dabei wird die kaufmännische Rundung angewendet, d.h. falls die Ziffer der ersten (danach wegfallenden) Dezimalstelle eine 0,1,2,3 oder 4 ist, wird abgerundet, ist die Ziffer eine 5,6,7,8 oder 9 wird aufgerundet.

1.2.5 Konzept Beschwerdemanagement (max. 10 Punkte)

Der Bieter hat den Ablauf von Beschwerden in einem Konzept zu beschreiben und seinem Angebot beizufügen. Im Einzelnen muss der Bieter auf folgende Punkte eingehen und diese beschreiben:

- Der Auftragnehmer reagiert auf Beschwerden des Auftraggebers unverzüglich innerhalb von 1 - 2 Stunden.
- Der Auftragnehmer Schriftliche Dokumentation der Beschwerde
- Der Auftragnehmer zeigt die Beseitigung der Mängel innerhalb von 1 - 2 Stunden schriftlich beim Auftraggeber an
-

Maximal sind hier 10 Punkte gem. folgender Staffeln zu erreichen:

	Punkte
Vom Bieter wurde kein Konzept vorgelegt	0
Konzept wurde vom Bieter vorgelegt. Es wurde nicht auf alle o.g. Punkte eingegangen	5
Konzept wurde vom Bieter vorgelegt. Es wurde auf alle o.g. Punkte eingegangen	10

1.2.6 Vertretungsregelung (max. 10 Punkte)

Welche Regelungen trifft der Bieter für den Vertretungsfall der eingesetzten Reinigungskräfte z.B. bei Urlaub oder Krankheit?

Maximal sind hier 10 Punkte gem. folgender Staffeln zu erreichen:

	Punkte
Keine feste Regelung	0
Vertretung durch externe Kräfte	5
Vertretung durch eigenes Stammpersonal	10