



WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH
Fragen-/Antworten-katalog
Maßnahme: Unterhaltsreinigung Treppenhäuser Rostock-Evershagen-Quartier 11- WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH- KC8 Leistung: Unterhaltsreinigung Treppenhäuser Rostock-Evershagen- Quartier 11
Vergabenummer: SC-102-KC8-2026

Nach Eingang von Bieteranfragen, möchten wir Ihnen die Fragen mit den entsprechenden Antworten zur Kenntnis geben und bitten Sie, diese bei der Erarbeitung Ihres Angebotes zu berücksichtigen.

Der Fragen-/Antworten-katalog wird Vertragsbestandteil.

Stand 22.05.2026

Lfd. Nr.	Frage	Antwort
1	<p>1. Unzulässige Forderung einer kostenlosen Probereinigung</p> <p>In den Vergabeunterlagen behalten Sie sich ausdrücklich vor, zur Prüfung der angebotenen Zeitansätze eine kostenlose Probereinigung in einem ausgewählten Objekt zu verlangen.</p> <p>Diese Forderung verstößt nach unserer Auffassung gegen die vergaberechtlichen Grundsätze der:</p> <p>Gleichbehandlung, Verhältnismäßigkeit, Wettbewerbsneutralität, sowie gegen das Verbot unentgeltlicher Vorleistungen.</p> <p>Eine praktische Leistungserbringung vor Zuschlag stellt keinen zulässigen</p>	<p>Zu 1.</p> <p>Gemäß unserer Vergabeunterlagen behalten wir uns als Auftraggeber zur Prüfung der angebotenen Zeitansätze <u>eine</u> kostenlose Probereinigung in einem ausgewählten Objekt vor. Dies dient der Plausibilitätsprüfung der angebotenen Preise, sofern sich diesbezügliche Fragen nicht anderweitig klären lassen. Im einem solchen Falle der Nichtnachvollziehbarkeit der angebotenen Preise und Zeitansätze wird eine Probereinigung wahrscheinlich. Die Probereinigung stellt keine Eignungsanforderung dar.</p>



WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

Fragen-/Antwortenkatalog

Maßnahme: Unterhaltsreinigung Treppenhäuser Rostock-Evershagen-Quartier 11- WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH- KC8 Leistung: Unterhaltsreinigung Treppenhäuser Rostock-Evershagen- Quartier 11

Vergabenummer: SC-102-KC8-2026

2
Seite
6

Lfd. Nr.	Frage	Antwort
	<p>Eignungsnachweis dar, sondern eine wirtschaftlich relevante Vorleistung zulasten einzelner Bieter.</p> <p>Die Rechtsprechung stellt klar, dass Eignungs- und Qualitätsprüfungen nicht zu unverhältnismäßigen Marktbarrieren führen dürfen:</p> <p>Oberlandesgericht Düsseldorf, Beschluss vom 08.09.2004 - VII-Verg 38/04 - Eignungsanforderungen müssen verhältnismäßig und auftragsbezogen sein. Oberlandesgericht Düsseldorf, Beschluss vom 13.04.2011 - VII-Verg 58/10 - Auftraggeber dürfen keine Anforderungen stellen, die einzelne Marktteilnehmer unangemessen belasten.</p> <p>Die geforderte kostenlose Probereinigung ist daher unverzüglich aus den Vergabeunterlagen zu entfernen.</p>	



WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

Fragen-/Antwortenkatalog

Maßnahme: Unterhaltsreinigung Treppenhäuser Rostock-Evershagen-Quartier 11- WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH- KC8 Leistung: Unterhaltsreinigung Treppenhäuser Rostock-Evershagen- Quartier 11

Vergabenummer: SC-102-KC8-2026

3
Seite
6

Lfd. Nr.	Frage	Antwort
	<p>2. Fehlende Losbildung</p> <p>Unter Punkt "Losweise Vergabe" wurde ausdrücklich festgelegt, dass keine Losaufteilung erfolgt.</p> <p>Gleichzeitig umfasst das Leistungsverzeichnis zahlreiche organisatorisch und geografisch trennbare Einzelobjekte.</p> <p>Dies verstößt nach unserer Auffassung gegen den Grundsatz der mittelstandsfreundlichen Vergabe.</p> <p>Hierzu führt u. a. der Bundesgerichtshof aus (Beschluss vom 26.09.2006 - X ZB 14/06), dass von einer Losbildung nur bei nachvollziehbarer und dokumentierter sachlicher Rechtfertigung abgewichen werden darf.</p> <p>Eine entsprechende Begründung ist den Vergabeunterlagen nicht zu entnehmen.</p> <p>Wir fordern daher Offenlegung der dokumentierten Ermessensentscheidung zur Nicht-Losbildung.</p>	<p>Zu 2. Hier handelt es sich um ein abgeschlossenes Quartier und dieses soll zusammenhängend ausgeschrieben werden. Es besteht ein funktionaler Zusammenhang, so dass auf eine Losaufteilung verzichtet wurde. Weiterhin wurde auf eine Aufteilung in Lose verzichtet, da im Rahmen der Leistungserbringung aus logistischen Gründen einheitlich ein Ansprechpartner für dieses Quartier auftreten soll. Der Auftragswert liegt in einer Höhe, der auch durch kleinere und mittlere Unternehmen erbracht werden kann. Die Mittelstandsförderung ist bei diesem Los gewahrt.</p> <p>Der örtliche Zusammenhang des Quartiers kann öffentlich zugänglichen Karten, z.B. google Maps, entnommen werden. Ergänzend stellen wir ihnen eine Übersicht der zur Treppenhausreinigung ausgeschrieben zusammenhängenden Häuser (rot umrandet) in den Vergabeunterlagen zum Download zur Verfügung.</p> <p>Es handelt sich um insgesamt 5 Gebäude.</p>



WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

Fragen-/Antworten-katalog

Maßnahme: Unterhaltsreinigung Treppenhäuser Rostock-Evershagen-Quartier 11- WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH- KC8 Leistung: Unterhaltsreinigung Treppenhäuser Rostock-Evershagen- Quartier 11

Vergabenummer: SC-102-KC8-2026

4
Seite
6

Lfd. Nr.	Frage	Antwort
	<p>3. Verpflichtende Nutzung des Systems MAREON</p> <p>Gemäß Vertragsbedingungen wird die verpflichtende Nutzung des Systems MAREON vorgeschrieben; etwaige Kosten sind vom Auftragnehmer zu tragen.</p> <p>Diese Vorgabe ist vergaberechtlich nur zulässig, wenn:</p> <p>sämtliche Kosten transparent und kalkulierbar offengelegt sind, keine ungerechtfertigte Marktzugangsbeschränkung erfolgt, die technische Teilnahme diskriminierungsfrei möglich ist.</p> <p>Diese Voraussetzungen sind nach unserer Prüfung aus den Unterlagen nicht ersichtlich.</p> <p>Wir fordern daher:</p> <p>vollständige Offenlegung sämtlicher entstehender Systemkosten, Offenlegung der technischen Mindestanforderungen, sowie Begründung der</p>	<p>Zu 3. Gemäß Anlage 1 -weitere besondere Vertragsbedingungen wird unter Punkt 1 folgendes ausgeführt: „1. Teilnahme an der Handwerkerkopplung MAREON und Abrechnung: Der Auftragnehmer nimmt an der Handwerkerkopplung MAREON teil. Dafür ggf. anfallende Kosten sind vom Auftragnehmer zu tragen und bei Kalkulation zu berücksichtigen. Alle Aufträge werden elektronisch verschickt und auch elektronisch abgerechnet. Weitere Informationen zur Handwerkerkopplung sind über das Internet unter www.mareon.com zu erfahren.“</p> <p>Die derzeit aktuellen Abrechnungsgebühren für MAREON können durch jeden/jede Bieter/-in jederzeit auf www.mareon.com entnommen werden. Zusätzlich geben wir den Hinweis, dass diesbezügliche Preisangaben auch auf www.aareon.de zu finden sind. Dokumentencenter Aareon DACH</p>



WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

Fragen-/Antwortenkatalog

Maßnahme: Unterhaltsreinigung Treppenhäuser Rostock-Evershagen-Quartier 11- WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH- KC8 Leistung: Unterhaltsreinigung Treppenhäuser Rostock-Evershagen- Quartier 11

Vergabenummer: SC-102-KC8-2026

5
Seite
6

Lfd. Nr.	Frage	Antwort
	<p>Ausschließlichkeitsvorgabe. Aufforderung zur Abhilfe</p> <p>Wir fordern Sie auf, die genannten Vergabeverstöße unverzüglich zu korrigieren und die Vergabeunterlagen entsprechend anzupassen.</p> <p>Bis zur vergaberechtskonformen Korrektur behalten wir uns ausdrücklich weitere vergaberechtliche Schritte vor.</p>	



WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH
Fragen-/Antwortenkatalog
Maßnahme: Unterhaltsreinigung Treppenhäuser Rostock-Evershagen-Quartier 11- WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH- KC8 Leistung: Unterhaltsreinigung Treppenhäuser Rostock-Evershagen- Quartier 11
Vergabenummer: SC-102-KC8-2026

6
Seite
6

Lfd. Nr.	Frage	Antwort
	<p>4. Unverhältnismäßige Personalvorgaben</p> <p>Die Forderung, bereits zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe über mindestens sechs festangestellte Reinigungskräfte zu verfügen sowie ausschließlich sozialversicherungspflichtiges Personal einzusetzen, verstößt nach unserer Auffassung gegen die vergaberechtlichen Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und des Wettbewerbs.</p> <p>Maßgeblich kann ausschließlich sein, dass der Bieter die personellen Ressourcen zum Leistungsbeginn ordnungsgemäß bereitstellen kann.</p> <p>Die Vorgabe benachteiligt ohne sachliche Rechtfertigung insbesondere:</p> <p>junge Marktteilnehmer, wachstumsorientierte Unternehmen, Unternehmen mit zulässigen flexiblen Beschäftigungsmodellen.</p> <p>Wir fordern daher die Anpassung dieser Eignungsanforderung auf einen vergaberechtskonformen Nachweis der personellen Leistungsfähigkeit.</p>	<p>Zu 4. Bezugnehmend auf die Eigenerklärung zur Eignung ist Folgendes zu erklären und anzugeben: „Ich/Wir erkläre(n), dass mir/uns die für die Ausführung der Leistung erforderlichen Beschäftigten zur Verfügung stehen (Mindestanforderung: aktuell mind. 6 festangestellte Reinigungskräfte)</p> <p>Anzahl festangestellte Reinigungskräfte:“</p> <p>Nach den bisherigen Auswertungen, Erfahrungswerten und unter tarifrechtlichen Gesichtspunkten ist ein Mitarbeiterpool von mind. 6 festangestellten Reinigungskräften erforderlich, um eine qualitätsgerechte und vollumfängliche Vertragserfüllung sicherzustellen. Diese Mindestforderung gilt für alle möglichen Bieter/-innen und ist zulässig.</p>