

Ausschreibung: Objektreinigung im Stadtteil Neuostheim / Neuhermsheim ab 01.08.2026

1. Allgemeines zur Bündelung und Losbildung

Im Rahmen der Ausschreibung Objektreinigungen im Stadtteil Neuostheim/ Neuhermsheim werden 4 Objekte

- 3 Kindertagesstätten (Krippe und Kinderhaus)
- 1 Bürgerservice

zusammengefasst und die Reinigungsdienstleistungen in 3 Losen gemeinsam für 4 Jahre für den Zeitraum vom 01.08.2026 bis 31.07.2030 ausgeschrieben mit Ausnahme des Bürgerservice Neuhermsheim. Es wird darauf hingewiesen, dass die Aufnahme der Reinigungsleistung für den Bürgerservice (GBZ: 8910) nicht zum 01.08.2026 startet, sondern zeitversetzt zum 01.02.2027 erfolgt. Auch das Leistungsende weicht von den übrigen Objekten ab, da sich der Bürgerservice in einem angemieteten Gebäude befindet, dessen Mietvertrag zum 30.06.2028 endet. Der Ausschreibungszeitraum wurde daher zunächst auf die reguläre Vertragslaufzeit des Mietvertrages bis zum 30.06.2028 angepasst, um eine mögliche Flächenverschränkung mit dem neuen Jugendtreff zu ermöglichen. Allerdings wurde eine Verlängerungsoption vorgesehen, falls der Mietvertrag doch um 2 Jahre verlängert wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Lose keine Unterlose gebildet werden. Die Angebotsabgabe hat jeweils getrennt nach Unterhaltsreinigung (Los 1), Glasreinigung (Los 2) und Außenreinigung (Los 3) ausschließlich für das jeweilige Gesamtlos zu erfolgen. Angebote für einzelne Objekte sind ausgeschlossen.

In Bezug auf die Kinderhäuser ist organisatorisch im Rahmen der Konzepterstellung zu berücksichtigen, dass die Reinigung nur außerhalb der Betriebszeiten erfolgen kann. In den Objekten gibt es neben den üblichen Feiertagen eine Schließzeit von 3 Wochen. In dieser Zeit ist keine Unterhaltsreinigung durchzuführen, weshalb jährlich lediglich 11 Monate Unterhaltsreinigung und 1 Monat für die Grundreinigung zu kalkulieren sind.

Darüber hinaus wird angeregt, zu prüfen, ob den Reinigungskräften, die die Objekte bislang betreuen, zur Vermeidung von Arbeitslosigkeit eine Übernahme angeboten werden kann.

Für LOS 1 (Unterhaltsreinigung – UR) erfolgt der Zuschlag nach 60 % Preis und 40 % Qualität. Bei LOS 2 (Glasreinigung – GR) und LOS 3 (Außenreinigung) ist der Preis mit 100 % das alleinige Zuschlagskriterium.

2. Erläuterung der Zuschlagskriterien für LOS 1 – Unterhaltsreinigung

Die im Folgenden definierten Zuschlagskriterien beziehen sich auf die ausgeschriebenen Leistungen in **LOS 1**. Der Zuschlag erfolgt gemäß § 58 Abs. 1 VgV auf das wirtschaftlichste Angebot. Zur Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebots wird eine Bewertungsmatrix eingesetzt. Grundlage dieser Matrix bilden nachfolgende Zuschlagskriterien unter Berücksichtigung der prozentualen Gewichtung und abgestuften Punktbewertung:

Angebotspreis	60 %	600 Punkte
Qualitätssicherungskonzept	40 %	400 Punkte
Gesamtwertung	100 %	1000 Punkte

Die Punktzahlen werden als ganze Zahlen ohne Nachkommastellen vergeben, wobei nach der sogenannten Kaufmännischen Rundung auf- bzw. abgerundet wird, d.h. ist die Ziffer an der ersten wegfallenden Dezimalstelle wird auf- bzw. abgerundet.

Die Konzepte müssen zwingend mit der im Unterkriterium angegebenen Benennung gekennzeichnet und eindeutig zuzuordnen sein. Sofern Unterlagen nicht zugeordnet werden können, werden diese nicht gewertet.

Es fließen nur solche Zusatzinformationen in die Bewertung ein, die konkret einem Kriterium zugeordnet sind und einen Bezug zu einem abgefragten Kriterium aufweisen. Dokumente die keine Zuordnung haben, wie z. B. eine Unternehmenspräsentation, werden nicht gewertet.

Die mit Angebotsabgabe eingereichten Konzepte sind bei Auftragsübernahme vertraglich einzuhalten.

2.1 Zuschlagskriterium Angebotspreis

Ein Angebot kann im Rahmen dieses Zuschlagskriteriums maximal 600 Punkte erreichen.

Das Angebot mit der niedrigsten Gesamtangebotssumme erhält die Maximalpunktzahl. Im Anschluss an diese Punkteermittlung werden die anderen vorliegenden Angebote entsprechend prozentual gewichtet und die Punkte verteilt.

2.2 Zuschlagskriterium Qualitätssicherungskonzept

Ein Angebot kann im Rahmen dieses Zuschlagskriteriums maximal 400 Punkte erreichen.

Der Auftraggeber erwartet vor allem für die reguläre Unterhaltsreinigung von dem Auftragnehmer eine qualitativ hochwertige Reinigungsleistung, die auch nachhaltig erbracht und abgesichert wird. Insbesondere im Zusammenspiel mit dem Auftraggeber ist eine reibungslose Kommunikation und Ausführung der Reinigungsleistung erwünscht. Es ist daher nach Auffassung des Auftraggebers unentbehrlich, die Reinigungsleistungen auch im Hinblick auf Qualitätssicherungsmaßnahmen gesteuert und konzeptionell durchdacht anzugehen. Es wird daher das Zuschlagskriterium Qualitätssicherungskonzept abgefragt.

Die Anforderungen an den Inhalt des Qualitätssicherungskonzepts umfassen die nachfolgend genannten Unterkriterien, die der Bieter in **identischer Gliederung** seinem Angebot beifügen muss:

- Wie stellen Sie die Leistungserbringung in der erwarteten Qualität „sauber“ im Objekt sicher?
(100 Punkte)
- In welcher Form und Häufigkeit werden Eigenkontrollen durchgeführt, die Mitarbeiter geschult und welches System nutzen Sie dabei zur transparenten Dokumentation von Reinigungsleistungen, um die Qualität zu sichern?
(100 Punkte)
- Wie ist der organisatorische Ablauf nach Eingang von Beschwerden aufgrund von Mängeln? Stellen Sie ihr Konzept für das Beschwerdemanagement vor.
(100 Punkte)

- Erläutern Sie Ihr Reinigungskonzept. Welche Reinigungstechniken und -mittel sollen in den einzelnen Objekten angewandt werden? Dabei sind bei der Darstellung folgende Nutzungsgruppen

1.) 3 Kindertagesstätten (Krippe und Kinderhaus)

2.) 1 Bürgerservice

zu unterscheiden, da sich unterschiedliche Anforderungen an Kinderhäuser und Verwaltungsgebäude (Bürgerservice) aus den Tätigkeitsverzeichnissen (Anlage 1 zu den Leistungsverzeichnissen) ergeben.

(100 Punkte)

Die Erläuterung ist auf einem gesonderten Beiblatt als Anlage dem Angebot beizufügen.

2.3 Bewertung der Unterkriterien Qualitätssicherungskonzept

Note	Punkte	Erklärung	Beispiel
sehr gut	100	erfüllt die Anforderungen im besten Maß	Die Inhalte und Darstellungen werden als sehr gut bewertet, wenn - die Fragen vollständig beantwortet werden und auf alle abgefragten Aspekte vollumfänglich eingegangen wird - die Beantwortung durch textlich detaillierte, nachvollziehbare Erläuterungen erfolgt - auftragsbezogene Zusatzinformationen hinsichtlich des abgefragten Unterkriteriums angegeben werden
gut	75	erfüllt die Anforderungen	Die Inhalte und Darstellungen werden als gut bewertet, wenn - die Fragen vollständig beantwortet werden und auf alle abgefragten Aspekte vollumfänglich eingegangen wird - die Beantwortung durch textlich detaillierte, nachvollziehbare Erläuterungen erfolgt
befriedigend	50	erfüllt die Anforderungen im Allgemeinen	Die Inhalte und Darstellungen werden als befriedigend bewertet, wenn - die Fragen vollständig beantwortet werden und auf alle abgefragten Aspekte eingegangen wird - die Beantwortung durch textliche Erläuterungen, die im Wesentlichen schlüssig sind, erfolgen
ausreichend	25	erfüllt die Anforderungen mit Einschränkungen	Die Inhalte und Darstellungen werden als ausreichend bewertet, wenn - die Fragen mit geringen Einschränkungen beantwortet werden, d.h. nicht auf alle abgefragten Aspekte eingegangen wird - die Angaben nur in kurzer Textform oder stichpunktartig erfolgen - die Beantwortung nur im Wesentlichen inhaltlich schlüssig dargestellt wird
mangelhaft	0	erfüllt die Anforderungen nicht oder es wurden keine Angaben gemacht	Die Inhalte und Darstellungen werden als mangelhaft bewertet, wenn - lediglich auf einzelne Fragen und unwesentlich auf abgefragte Aspekte eingegangen wird - die Beantwortung inhaltlich nicht schlüssig dargestellt wird - keine Angaben gemacht werden

Die Bewertung des eingereichten Qualitätssicherungskonzepts erfolgt dabei ausgehend von der Note befriedigend. D. h. jeder Bieter würde bei Vorlage vollständiger und schlüssiger Unterlagen 50 Punkte pro Fragestellung erlangen. Abhängig von der konzeptionellen Darstellung erfolgt eine Einstufung anhand des vorstehend dargestellten Schulnotensystems. Jeder Bieter kann dabei maximal 400 Punkte erlangen.