



Informationen zur Ausschreibungspraxis

Vergabehandbuch der RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V.



Herausgeber:
RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V.
Ernst-Augustin-Straße 12
12489 Berlin

Impressum: Stand September 2015

1. Vorwort/Allgemeines

Die objektgerechte und rechtlich einwandfreie Ausschreibung stellt erhebliche Anforderungen an die Verantwortlichen. Die Vorgaben der Ausschreibung müssen leistungs- und objektspezifisch ausgearbeitet werden, sodass die Anbieter qualifizierte, vergleichbare, transparente und nachvollziehbare Angebote einreichen.

Zudem sollen die Kosten des Ausschreibungsverfahrens in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden. Das bedeutet, „so wenig wie möglich, so viel wie nötig“ vorzugeben.

Darüber hinaus muss sich der Auftraggeber während des Vergabeverfahrens Gewissheit darüber verschaffen, ob die Bieter den Auftrag tatsächlich ihrem Angebot entsprechend in vollem Umfang ordnungsgemäß und fristgerecht erfüllen können. Insoweit nutzt ein auf dem Papier sehr gut erscheinendes Angebot wenig, wenn es später nicht erfüllt wird. Dabei ist gerade bei Reinigungsarbeiten auf die Qualität der Dienstleistungen besonderes Augenmerk zu richten. Schließlich beeinflusst die Güte der Gebäudereinigung entscheidend den Werterhalt des Hauses und prägt nachhaltig den Eindruck der Kunden.

Die RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V. (RAL GGGR) verfolgt deshalb seit Langem das Ziel, die Vergabe für den Auftraggeber transparenter, nachvollziehbarer und einfacher zu gestalten. Die RAL Gütezeichen des Deutschen Instituts für Gütesicherung und Kennzeichnung stehen für anerkannt hohe und umfassende Anforderungen an die RAL Gütezeichenträger. Diese Anforderungen wurden unter Beteiligung der wesentlichen Fach- und Verkehrskreise erarbeitet.

Sie beziehen sich auf die Fachkunde, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der Mitgliedsbetriebe und sorgen durch Transparenz für Vergleichbarkeit der Angebote, um das bestmögliche Preis-Leistungs-Verhältnis ermitteln zu können.

Das nun in siebter, überarbeiteter Auflage vorliegende Vergabehandbuch für den Bereich Gebäudereinigung und infrastrukturelles Management soll dem Anwender umfangreiche Hilfen und nützliche Informationen für die Vergabe bieten. Zur Vereinfachung der Vergabepraxis dienen übersichtliche und leicht handhabbare Ausschreibungsvorlagen, Leistungsverzeichnisse und Musterverträge.

Dabei werden die verschiedenen Leistungsbereiche der Gebäudereinigung von der allgemeinen Unterhaltsreinigung, Schulhausreinigung, Klinikreinigung, Alten- und Pflegeheimreinigung bis zur Glasreinigung und Baureinigung in speziellen Abschnitten dargestellt. Neu hinzugekommen sind die Leistungsbereiche Hol- und Bringdienste und infrastrukturelles Gebäudemanagement (Winterdienste, Vegetationspflege und Hausmeisterdienste).

Anleitungen für die transparente und effiziente Gestaltung von Ausschreibungen, Schemata zur systematischen und sicheren Angebotsbewertung sowie viele weitere nützliche Informationen rund um die qualitätsbewusste Vergabe von Gebäudedienstleistungen ergänzen die Unterlagen.

Das Vergabehandbuch der RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V. orientiert sich als Standardwerk an den anerkannt hohen Güteanforderungen des RAL Gütezeichens 902 für die Gebäudereinigung. Die Vergabekriterien wurden unter dem Gesichtspunkt der optimalen Sicherung einer ordnungsgemäßen, fristgerechten sowie qualitativ hochwertigen, wirtschaftlichen und werterhaltenden Auftragserfüllung erarbeitet.

In diesem Sinne sind wir überzeugt, dass das Handbuch den Nutzern bei künftigen Vergabeverfahren wertvolle Unterstützung bieten wird. In dem Wunsch, das Handbuch ständig fortzuentwickeln und zu verbessern, freuen wir uns über Kritik und Anregungen.

2. Informationen zur RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V.

Die RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V.

Die RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V. hat das Ziel, durch Gütesicherung hochwertigste Dienstleistungen in der Gebäudereinigung sicherzustellen. Die Anforderungen an die Gütezeichenträger orientieren sich an den Gesichtspunkten der Fachkunde, Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und Gesetzmäßigkeit des Unternehmens sowie der Transparenz von Preis und Leistung.

Die RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V. wurde 1987 *gegründet*. Schneller beruflicher Wandel und stetige Veränderung der Anforderungen verlangen nach fortdauernder Qualifikation und Demonstration fachlicher Kompetenz und Leistungsfähigkeit moderner Dienstleistungsbetriebe.

Die Eintragung in die Handwerksrolle mit dem ihr zugrunde liegenden einmaligen großen Befähigungsnachweis des für die technische Betriebsleitung verantwortlichen Meisters genügt heute vielen Auftraggebern und Auftragnehmern nicht mehr zum Nachweis der kontinuierlichen Anpassung der betrieblichen Qualifikation an die sich verändernden Rahmenbedingungen.

Das Gebäudereinigerhandwerk als besonders innovatives Dienstleistungshandwerk mit sich rasch ausweitenden Tätigkeitsbereichen hat die Entwicklung früh erkannt. Deshalb erfolgte auch schon früh die Gründung der RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V. Unter Mitarbeit weiterer Verkehrskreise und *maßgebender Persönlichkeiten aus Industrie, Verwaltung, Großkliniken und Alten- und Pflegeheimen, der öffentlichen Hand und sonstigen repräsentativen Vergabestellen* sowie unter Einbeziehung der Zulieferindustrie wurden Satzungenwerke und Gütegrundlagen bis hin zu Ausschreibungsunterlagen erarbeitet, die dem Markt Transparenz und Vertrauen geben.

Wesentliche Aspekte der Gütesicherung sind *die Qualifikation und Erfahrung der Mitarbeiter* mit der Anwendung von Verfahren und Arbeitsmitteln und die *Eignung der Arbeitsstoffe* und Betriebsmittel für schonende *werterhaltende Reinigungsmaßnahmen*.

Weitere Anforderungen beziehen sich auf die *Unternehmensorganisation*, die maßgebliche Voraussetzung für die Kontinuität hochwertiger Leistungen ist. Umfassende Anforderungen an die *Betriebsausstattung* stellen die Leistungsfähigkeit im Hinblick auf vorhandenes Auftragsvolumen und die Auftragsstruktur sicher.

Die Überwachung der Einhaltung allgemeingültiger Regelungen und Gesetze und insbesondere der gesetzlichen, tariflichen, sozialversicherungs- und steuerrechtlichen Vorschriften bietet die Gewähr für die *Zuverlässigkeit* der Unternehmen und sorgt für einen „sauberen“ Wettbewerb. Diese Komponente der RAL Gütesicherung ist nicht zuletzt die Voraussetzung für eine sozialverträgliche Lösung der mit dem *Outsourcing von Dienstleistungen* einhergehenden Personalmaßnahmen.

Nicht zuletzt sichern Vorgaben für *Umweltschutz und Arbeitssicherheit* die Erfüllung gesteigerter Ansprüche an die Unternehmen.

Um die Erfüllung der Anforderungen im Wettbewerb nachweisen zu können, unterziehen sich die Gütezeichenbenutzer *mindestens einmal jährlich Betriebs- und Objektprüfungen* durch ein neutrales, unabhängiges Prüfinstitut.

Mitgliederverzeichnis der RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V.

Das Mitgliederverzeichnis der RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V. ist aus Gründen der Aktualität nicht im Vergabehandbuch enthalten. Änderungen im Mitgliederbestand werden laufend im Verzeichnis (www.gggr.de) berücksichtigt. Das Verzeichnis kann auch angefordert werden bei der

RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V.

Ernst-Augustin-Straße 12

12489 Berlin

Tel.: (0) 30-521 399 84

E-Mail: info@gggr.de

Inhalte der RAL Gütesicherung Gebäudereinigung

Im Folgenden sind die wesentlichen Inhalte der RAL Gütesicherung Gebäudereinigung zusammengefasst.

Eine detaillierte Aufstellung der Anforderungen und Prüfinhalte findet sich in den *Güte- und Prüfbestimmungen der RAL Gütesicherung Gebäudereinigung RAL-GZ 902*.

Diese können auf der Homepage der GGGR (www.gggr.de) eingesehen werden.

Vertrauensbildung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer

Fest umrissene und vereinbarte Leistungsbestandteile klären die Vertragspartner darüber auf, was verlangt werden kann und was zu leisten ist.

Transparentes Preis-Leistungs-Verhältnis

Arbeitshilfen (Leistungsverzeichnisse, Arbeitsbeschreibungen, Musterverträge etc.) dienen dazu, die Leistungsanforderungen greifbar darzustellen und eine Beurteilung der Wirtschaftlichkeit zu ermöglichen.

Nachgewiesene Eignung des Dienstleisters

Vor Verleihung des Gütezeichens stellen umfangreiche Prüfungen die Eignung des Dienstleisters, seines Personals sowie die von ihm eingesetzten Arbeitsstoffe und Betriebsmittel für eine gütegesicherte Dienstleistung nach RAL-GZ 902 sicher. Die sozialversicherungsrechtliche Beschäftigung eines Meisters des Gebäudereinigerhandwerks¹ ist zwingende Voraussetzung.

Überwachtes Qualitätsniveau

Die vom RAL und den maßgeblichen Fach- und Verkehrskreisen anerkannten Güte- und Prüfbestimmungen bilden die Grundlage für eine neutrale Fremdüberwachung durch Prüfinstitute im Rahmen turnus- und stichprobenartiger Prüfungen.

Umweltverträgliche Hygienetechnik

Zur gütegesicherten Dienstleistung nach RAL-GZ 902 werden nur Reinigungsmittel zugelassen, die im Rahmen ihres Verwendungszwecks ökologisch unbedenklich sind und den Anforderungen des Oberflächenschutzes gerecht werden.

¹ Oder vergleichbar.

Erfüllung tariflicher, sozialversicherungs- und steuerrechtlicher Vorschriften

Die Überwachung erstreckt sich im Bereich der Personalführung auch auf die Einhaltung gesetzlicher, tariflicher, sozialversicherungs- und steuerrechtlicher Vorschriften. Die Mitglieder der GGGR bieten damit dem Markt geprüfte Dienstleistungen in diesem Bereich an. Der Auftraggeber hat bei der Beauftragung eines gütegesicherten Dienstleisters seiner Prüfpflicht aus dem Arbeitnehmer-Entsendegesetz (AEntG) nachzukommen.

Grundsätze einer RAL Gütesicherung

Prüfsiegel, Qualitätsstempel, Ökolabel und Zertifizierungen – in der heutigen Vielfalt der Zeichen fällt dem Verbraucher die Orientierung schwer. Vielfach halten „Pseudo-Qualitätszeichen“ nicht, was sie versprechen.

Gerade im Dienstleistungsbereich sind verlässliche Qualitätskennzeichen besonders wichtig. Die RAL Gütesicherung trägt dazu bei, verlässliche Kennzeichen für hohe Qualität zu schaffen.

Die Gütegrundsätze nach RAL regeln die Anforderungen an Gütezeichen:

- **anerkanntes Güteprofil:**
Die Gütekriterien werden vom RAL Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung gemeinsam mit Dienstleistern, Verbraucherverbänden, staatlichen Behörden und Prüfinstituten erarbeitet.
- **umfassende Anforderungen:**
Es müssen für *alle* wichtigen Eigenschaften der Dienstleistungen Gütekriterien festgelegt werden. Es reicht nicht aus, einige wenige „Alibikriterien“ zu definieren.
- **neutrale Fremdüberwachung und laufende Eigenüberwachung:**
Dienstleistungen mit dem RAL Gütezeichen unterliegen einer regelmäßigen Überwachung durch neutrale Institutionen. Sie unterteilt sich in drei Bereiche:
 - ✓ **Eingangsprüfung**
Sie wird durch ein unabhängiges Prüfinstitut durchgeführt. Das Bestehen der Eingangsprüfung ist Voraussetzung für die Verleihung des RAL Gütezeichens.
 - ✓ **Eigenüberwachung**
Die Gütezeichennutzer sind verpflichtet, mit einer kontinuierlichen Eigenüberwachung zu dokumentieren, dass ihre Dienstleistungen stets den RAL-Anforderungen entsprechen.
 - ✓ **Fremdüberwachung:**
Bei der regelmäßigen Fremdüberwachung kontrollieren die Prüfer die Einhaltung der gesamten Güteanforderungen sowie die Dokumentation der Eigenüberwachung auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

RAL Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e. V.

Der RAL Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e. V. ist Garant für das System der RAL Gütezeichen.

- Der RAL wurde 1925 gegründet.
- Als einzige Institution in Deutschland darf der RAL Gütezeichen vergeben.
- Er ist ein gemeinnütziger und neutraler Spitzenverband von Wirtschaft und Staat.
- Aufgabe des RAL ist die Sicherstellung hoher Qualität von Produkten und Dienstleistungen.
- Über 170 Gütezeichen wurden bis heute vom RAL anerkannt, darunter die Gütezeichen
 - ✓ Gebäudereinigung
 - ✓ Reinigung von Fassaden
 - ✓ sachgemäße Wäschepflege
- RAL Gütezeichen geben Sicherheit bei der Auftragsvergabe und sorgen für Transparenz bei Preis und Leistung.
- Gleichzeitig ermöglichen sie Dienstleistern, den neutralen Nachweis hoher Qualität, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit zu erbringen.

Das RAL-Kuratorium

Folgende Spitzenorganisationen der Wirtschaft, der Landwirtschaft und der Verbraucherschaft sowie Bundesorganisationen sind an der RAL-Arbeit beteiligt:

- Bundesverband der Deutschen Industrie
- Bundesverband des Deutschen Groß- und Außenhandels
- Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände
- Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels
- Deutscher Gewerkschaftsbund
- Deutscher Handwerkskammertag
- Deutscher Industrie- und Handelskammertag
- Deutsche Landwirtschafts-Gesellschaft
- DIN Deutsches Institut für Normung
- Hauptgemeinschaft des Deutschen Einzelhandels
- Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände

- Rationalisierungs-Kuratorium der Deutschen Wirtschaft
- Verband der Landwirtschaftskammern
- Zentralverband des Deutschen Handwerks

Vertreter des/der

- Bundesministers für Wirtschaft und Energie
- Bundesministers für Ernährung und Landwirtschaft
- Bundesministers der Justiz
- Bundesministerin für Arbeit und Soziales

sowie

- der Präsident der Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung
- der Präsident des Deutschen Patent- und Markenamtes
- der Präsident des Deutschen Instituts für Bautechnik
- vier ordentliche Mitglieder des RAL

Nutzen der RAL Gütesicherung Gebäudereinigung für den Auftraggeber

- Das RAL Gütezeichen Gebäudereinigung bietet dem Auftraggeber eine zuverlässige Orientierungshilfe: In der zunehmenden Zeichenvielfalt liefert es *den verlässlichen Nachweis* hoher Güte. Der Auftraggeber kann sicher sein, ein anerkanntes Gütezeichen und nicht nur ein Pseudo-Qualitätszeichen vor sich zu haben.
- GGGR-Mitgliedsbetriebe liefern *hohe Qualität*. Durch die hohen Güteanforderungen der GGGR und die regelmäßigen Kontrollen ihrer Dienstleister durch neutrale Prüfinstitutionen sowie die laufende Eigenüberwachung wird diese sichergestellt.
- RAL Gütezeichen Gebäudereinigung bringt *Sicherheit*. Die Beauftragung eines Dienstleisters erfordert Vertrauen in dessen Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit. Bei GGGR-Mitgliedsbetrieben kann der Kunde sicher sein, die richtige Wahl zu treffen.
- Der Auftraggeber erhält *klare und verbindliche Leistungsansprüche*. Die RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V. liefert mit ihren Leistungsverzeichnissen und Ausschreibungsvorlagen genaue Dokumentationen der Leistungsbestandteile.

Nutzen der RAL Gütesicherung Gebäudereinigung für den Dienstleister

- Das RAL Gütezeichen Gebäudereinigung *macht Qualität auf den ersten Blick erkennbar*. Zeichen und Marken sind ein wichtiges Angebotsinstrument im immer stärkeren Wettbewerb. Bei zunehmender Angebotsvielfalt und steigenden Kosten für Dienstleistungen müssen sich qualitativ hochwertige Dienstleistungen eindeutig vom Markt absetzen.
- Das RAL Gütezeichen Gebäudereinigung *hilft dem Dienstleister, Vertrauen beim Kunden zu gewinnen*. Besonders für die Werbung neuer Kunden ist es wichtig, schon im Vorfeld Vertrauen aufzubauen. Das RAL Gütezeichen verschafft damit dem Gütezeichennutzer einen entscheidenden Vertrauens- und Wettbewerbsvorsprung.
- Das RAL Gütezeichen Gebäudereinigung erhöht das Ansehen des Dienstleisters im Wettbewerb. Nach repräsentativen Umfragen genießen RAL Gütezeichen hohe Bekanntheit und Anerkennung als Qualitätsgaranten.
- Die RAL Gütesicherung Gebäudereinigung dient der *Sicherstellung hoher Qualität* der Leistungen des Dienstleisters: Immer mehr Dienstleister lassen sich deshalb die hohe Qualität ihrer Leistungen mit dem RAL Gütezeichen der RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V. verbriefen.

3. Leitfaden zur Handhabung der Ausschreibungsvorlagen

In diesem Vergabehandbuch werden Empfehlungen aus der Vergabepaxis gegeben, um *Ausschreibungen transparent, nachvollziehbar und effizient zu gestalten* und *Angebote vergleichbar und systematisch bewerten* zu können. Für öffentliche Auftraggeber enthält das Vergabehandbuch außerdem Hinweise zu *speziellen Regelungen der öffentlichen Vergabe* mit Informationen zum Vergabe- und Nachprüfungsverfahren etc.

Der Bereich Ausschreibungsunterlagen ist untergliedert nach den verschiedenen Leistungsbereichen der Gebäudereinigung: allgemeine Unterhaltsreinigung, Schulhausreinigung, Klinik- und Krankenhausreinigung, Alten- und Pflegeheimreinigung, Glasreinigung, Fassadenreinigung, Baureinigung und infrastrukturelles Gebäudemanagement.

Handhabung der Ausschreibungsvorlagen

(am Beispiel der Ausschreibungsunterlagen für die Klinikreinigung)

Bei der öffentlichen Vergabe sind *besondere Verfahren* einzuhalten. Hinweise hierzu enthält der Abschnitt über *spezielle Regelungen für die öffentliche Vergabe*.

Im Rahmen privatrechtlicher Ausschreibungen kann der Auftraggeber in verschiedener Weise nach seiner Wahl vorgehen. Er kann beispielsweise den Kreis der Bewerber von Anfang an beschränken, indem er nur bei einigen ausgewählten Unternehmen Angebote einholt. Er kann aber auch das Objekt öffentlich in einer Tageszeitung, elektronischen Medien o. Ä. ausschreiben, sodass sich daran ein breiter Bewerberkreis beteiligen kann.

Der Auftraggeber kann zunächst vorsehen, dass sich die Anbieter in allgemeiner Form um die Teilnahme an der Ausschreibung bewerben. Dementsprechend kann er seine Angaben zunächst auf die *Objektbeschreibung (Bestandteil 1)* beschränken und die Unternehmen auffordern, eine Kurzbewerbung abzugeben. Dabei ist es allerdings auch möglich, bereits einige spezielle Aussagen der Anbieter zu erfragen. Als Orientierungshilfe hierfür kann die Vorlage *Firmendarstellung des Anbieters (Bestandteil 2)* herangezogen werden, mit der vorab einige wesentliche Informationen über die Bieter in Erfahrung gebracht werden können. Der Auftraggeber kann auch bereits Referenzen unter Angabe eines Ansprechpartners, der Art der Leistungen und der bisherigen Vertragsdauer verlangen. Das Formular *Auszug aus der Referenzliste des Anbieters* bietet hierfür eine Vorlage (*Bestandteil 3*).

Anhand der eingereichten Bewerbungen kann der Auftraggeber eine Vorauswahl treffen oder auch alle Bewerber in die Ausschreibung einbeziehen. Nunmehr erhalten die Bieter die kompletten Ausschreibungsunterlagen.

Die Ausschreibungsunterlagen sollten folgende Dokumente beinhalten:

- Objektbeschreibung (Bestandteil 1)
- Firmendarstellung des Anbieters (Bestandteil 2)
- Auszug aus der Referenzliste des Anbieters (Bestandteil 3)
- Besondere Vertragsbestimmungen (Bestandteil 4)

- Leistungsbeschreibung (Bestandteil 5)
- Leistungsbeschreibung Desinfektion (Bestandteil 5.1)
- Definition der Reinigungsverfahren (Bestandteil 6)
- Berechnung der verrechenbaren Arbeitstage (Bestandteil 7)
- Reinigungsverfahren (Bestandteil 8)
- Legende der Reinigungshäufigkeit (Bestandteil 9)
- Zusammenstellung der Reinigungsgruppen (Bestandteil 10)
- Leistungsverzeichnisse (Bestandteil 11)
- Kalkulation des Stundenverrechnungssatzes (Bestandteil 12)
- Raumflächenverzeichnis und Glasflächenverzeichnis (Bestandteil 13)
- Kalkulation der Monats-/Gesamtkosten (Bestandteil 14)
- Einzelpreise (Regiesätze) für Sonderaufträge (Bestandteil 15)
- Preiszusammenstellung (Bestandteil 16)
- Eigenerklärung (Bestandteil 17)
- Werkvertragsentwurf (Bestandteil 18)

In dem Formular *Auszug aus der Referenzliste des Anbieters* sind vergleichbare Referenzobjekte mit einigen für den Auftraggeber informativen Daten anzugeben. Hier sind vom Anbieter Daten zur Kontaktaufnahme mit einem Ansprechpartner im Referenzobjekt, die Art der durchgeführten Arbeiten etc. zu vermerken. Die bisherige Vertragsdauer kann Aufschluss über die Zufriedenheit der Referenz-Auftraggeber vermitteln.

In den *besonderen Vertragsbestimmungen (Bestandteil 4)* sind einige wesentliche Regelungen für die Bewerbung um den Auftrag und den späteren Vertrag vorzugeben und vom Anbieter zu unterschreiben. Die Einzelheiten können dem Bestandteil 4 entnommen werden. Weitere Informationen finden sich in den Abschnitten zur Gestaltung von Ausschreibungen und zur Angebotsbewertung.

Hier nur ein paar Hinweise zu einigen wesentlichen Punkten:

Es empfiehlt sich, für die Bestimmung der Leistungen auf das *Leistungsverzeichnis der RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V.* Bezug zu nehmen. So kann sich der Auftraggeber den Aufwand für die eigene Erstellung der einzelnen Leistungsarten und Leistungsdefinitionen, des zu erwartenden Reinigungsergebnisses und des Reinigungsturnus ersparen. Das Leistungsverzeichnis der RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V. wurde unter den Aspekten der Werterhaltung der Objekte und der Sicherstellung von Sauberkeit und Hygiene erstellt.

Eine *Objektbesichtigung* ist zwingend vorzusehen, da sich nur bei Kenntnis der spezifischen Gegebenheiten in den Reinigungsobjekten realistische Angebote erstellen lassen.

Es empfiehlt sich, die *Bindungsfrist* mindestens so zu bemessen, dass ausreichend Zeit für die Angebotsauswertung verbleibt.

Der Auftraggeber sollte angeben, welche *Anlagen* das Angebot beinhalten soll. Hier geht es insbesondere um Nachweise zur Qualifikation, Leistungsfähigkeit sowie Zuverlässigkeit der Anbieter. Eine besondere Rolle spielt hier der aktuelle Nachweis zur Führung des RAL Gütezeichens Gebäudereinigung. Er ist der einzige anerkannte Nachweis für eine hohe Qualität der Dienstleistungen, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit des Anbieters.

In die Vertragsbestimmungen sollte außerdem aufgenommen werden, dass der Auftraggeber den Auftragnehmer zur *Einhaltung des objektspezifischen Abfallkonzeptes* verpflichtet.

Bestimmung der Leistungen

Damit Auftraggeber nicht im Einzelnen für jeden Raum vorgeben müssen, in welcher Weise, in welchem Turnus etc. die Reinigungsleistungen zu erbringen sind und welches Ergebnis dabei geschuldet ist, enthält das Vergabehandbuch genaue Definitionen, Vorgaben und Anweisungen für alle Raumnutzungsgruppen und Leistungsarten:

- Raumnutzungsgruppen innerhalb eines Objekts (z. B. Flure, Verwaltungsräume)
- Art und Beschaffenheit der Bodenbeläge
- aktuelles Raumverzeichnis (mit entsprechendem Flächenmaß)
- zu reinigende Gesamtbodenfläche
- einzelne Leistungsarten (Unterhaltsreinigung, Grundreinigung, Sonderreinigung etc.)
- Angaben zur Reinigungshäufigkeit
- Zeitpunkt der Reinigung (Uhrzeit: von/bis)

Der Auftraggeber sollte Angaben zur Häufigkeit der Unterhaltsreinigung und, um Störungen im täglichen Arbeitsablauf zu vermeiden, Angaben zu den gewünschten Reinigungszeiten machen.

Es empfiehlt sich außerdem Intervalle für Grundreinigungen vorzugeben, da hierfür ein größerer Arbeitsaufwand einkalkuliert werden muss.

Anhand dieser Vorgaben kann der Anbieter die gewünschten Leistungen genau ermitteln. Die im Vergabehandbuch genannten Vorgaben haben sich in der Praxis zur Werterhaltung der Reinigungsobjekte sowie zur Sicherstellung von Sauberkeit und Hygiene bewährt.

Die *Bestandteile 5 bis 10* beinhalten alle Unterlagen, die zusammen mit dem *Raumflächen- und dem Glasflächenverzeichnis* für die Ermittlung der zu erbringenden Leistungen erforderlich sind (*Bestandteil 11 bis 13*).

Das *Leistungsverzeichnis* ist unterteilt nach Reinigungsgruppen. Die Reinigungsgruppen A–D und G–O sind im *Bestandteil 10* aufgeführt.

Ein genaues Leistungsverzeichnis gewährleistet, dass bedarfsgerechte Angebote eingereicht werden, die auch untereinander vergleichbar sind.

Im Leistungsverzeichnis ist – unter Berücksichtigung der Aspekte der Wert- und Substanzerhaltung und der Sicherstellung von Sauberkeit und Hygiene – die empfohlene Reinigungshäufigkeit nach Reinigungsgruppen festgehalten. Die *Legende der Reinigungshäufigkeit* zeigt *Bestandteil 9*.

Die *Definitionen der Reinigungsverfahren* mit den jeweils vorgeschriebenen Reinigungsergebnissen bzw. Zielen finden sich in *Bestandteil 6*.

Die Zahl der vom Auftragnehmer abhängig von dem jeweiligen Reinigungsturnus *verrechenbaren Tage* ergibt sich aus *Bestandteil 7*.

Anhand der Ausschreibungsvorlagen können die Anbieter deshalb leicht ermitteln, wie häufig und mit welchen Verfahren in der jeweiligen Raumnutzungsgruppe zu reinigen ist und welches Ergebnis jeweils geschuldet wird. Entsprechend diesen Vorgaben haben die Anbieter ihre Kalkulationen vorzunehmen.

Der Auftraggeber sollte hierbei die Offenlegung der Stundenverrechnungssätze verlangen und den Anbietern hierfür die Formulare zur *Kalkulation des Stundenverrechnungssatzes* (*Bestandteil 12*) an die Hand geben. An korrekt angesetzten Stundenverrechnungssätzen lässt sich erfahrungsgemäß die Seriosität der Anbieter ablesen. Wenn Stundenverrechnungssätze zu niedrig kalkuliert werden, kann dies unter anderem bedeuten, dass Sozialabgaben nicht nach gültigen tariflichen und gesetzlichen Bestimmungen gezahlt bzw. gewährt werden oder das Personal nicht ausreichend qualifiziert ist. Bei – im Vergleich zu anderen Anbietern – sehr niedrig kalkulierten Stundenverrechnungssätzen ist deshalb Vorsicht geboten.

Zur Angabe der Preise für Sonderaufträge, für die gegebenenfalls abweichende Stundensätze oder Quadratmeterpreise berechnet werden, können den Anbietern die Formulare für *Einzelpreise (Regiesätze) für Sonderaufträge* (*Bestandteil 15*) dienen.

Für die *Kalkulation der Monatskosten* bzw. der jährlichen Kosten dienen die Formulare unter *Bestandteil 14*. Hier sind von den Bietern auch Richtleistungen einzutragen, die in Quadratmeterleistung/Stunde angegeben werden. Bei zu hoch angesetzten Richtleistungen ist wiederum Vorsicht angezeigt (siehe GGGR-Merkblatt LZ.01):

Zu hoch bemessene Richtleistungen haben negative Auswirkungen auf die Leistungserbringung. Näheres im Abschnitt zur Gestaltung von Ausschreibungen.

Anhand der Ausschreibungsvorlagen lassen sich mit dem oben dargestellten Vorgehen – ohne viel Aufwand – Ausschreibungen mit konkreten Leistungsvorgaben gestalten und aussagekräftige Nachweise für eine sichere Angebotsbewertung anfordern.

Ausschreibungen transparent und effizient gestalten

Erster Schritt im Vergabeverfahren ist die Gestaltung der Ausschreibung. Dabei hat der Auftraggeber verschiedene Aspekte zu beachten und Zielkonflikte zwischen wirtschaftlicher Vertretbarkeit des Aufwands für die Ausschreibung an sich und dem Anspruch an die Vergleichbarkeit der Angebote zu bewältigen. Der Auftraggeber muss zudem *Sicherheit* darüber erlangen, dass der spätere Auftragnehmer zur ordnungsgemäßen Durchführung des Auftrags *tatsächlich* in der Lage ist.

Grundlegendes

Um ein realistisches Angebot auch hinsichtlich der einzelnen Leistungsdetails zu gewährleisten, ist grundsätzlich eine Objektbesichtigung vorzuschreiben. Auch sollte in der Ausschreibung darauf hingewiesen werden, dass im Hinblick auf die damit verbundenen zeitlichen Verzögerungen unvollständige Angebote nicht berücksichtigt werden können.

Sicherstellung der ordnungsgemäßen Auftragserfüllung

Die Gestaltung der Ausschreibung soll insgesamt die ordnungsgemäße, fristgerechte und umfassende Erfüllung der einzelnen Leistungen in Verbindung mit dem Qualitätssicherungssystem sicherstellen. Diese Anforderungen an die Anbieter lassen sich mit den Begriffen der Fachkunde, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit zusammenfassen.

Kriterium	Definition	Konkrete Anforderungen/Anhaltspunkte	Nachweise
Fachkunde	Notwendige Sachkenntnis zur Durchführung des Auftrags; dabei kommt es auf die für die Leistungserbringung technisch und kaufmännisch verantwortlichen Personen an	<ul style="list-style-type: none"> - qualifizierter technischer Objektleiter - geprüfter Desinfektor (bei Krankenhausreinigung) - qualifizierte kaufmännische und technische Leitung 	<ul style="list-style-type: none"> - Zertifikat: gepr. Objektleiter - Nachweis des staatlich gepr. Desinfektors RAL-GZ 902 - Nachweise über interne Schulungen
Leistungsfähigkeit	Unternehmen des Bieters muss in technischer, kaufmännischer, personeller und finanzieller Hinsicht so ausgestattet sein, dass es die Gewähr für die Auftragserfüllung innerhalb der gesetzten Frist bietet.		
✓ technisch	Entsprechende Ausstattung mit Maschinen, Werkzeugen und Arbeitsmitteln	Angemessenes Verhältnis zum Auftragsvolumen, Objektzahl	RAL-GZ 902: Fremdüberwachung bezieht sich auch auf angemessene Ausstattung mit Maschinen etc.
✓ kaufmännisch	Betrieb wird ordnungsgemäß nach kaufmännischen Grundsätzen geführt.	Einhaltung der Vorschriften des BGB, HGB, insbesondere Buchführung, Bilanzierung, kaufmännische Regeln	<ul style="list-style-type: none"> - RAL-GZ 902 - Unbedenklichkeitsbescheinigungen - Gewerbeanmeldung
✓ personell	Ausreichender Bestand an technischem und kaufmännischem Stammpersonal, angemessenes Verhältnis von qualifiziertem Stammpersonal zu angelernten Arbeitnehmern	Ein Objektleiter als Aufsichtskraft eingeplant, weitere Mitarbeiter eingeplant entsprechend kalkuliertem Zeitaufwand und Reinigungszeiten	<ul style="list-style-type: none"> - RAL-GZ 902 - Ausbildungs-/Schulungsnachweise
✓ finanziell	Unternehmen muss in der Lage sein, seinen finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.	Erfüllung der Steuerpflicht, Beiträge zur Sozialversicherung, Berufsgenossenschaft etc. ordnungsgemäß abgeführt	<ul style="list-style-type: none"> - RAL- GZ 902 - Eigenerklärung über ordnungsgemäße Entrichtung der steuerlichen Abgaben - Unbedenklichkeitsbescheinigungen der Krankenkassen, Sozialversicherungsträger
Zuverlässigkeit	Der Bieter muss in umfassendem Sinn die Vorschriften der Rechtsordnung, insbesondere des AEntG, beachten und die Gewähr für die Einhaltung bieten. Umfasst sind insbesondere auch die sorgfältige und ordnungsgemäße Leistungserbringung entsprechend den rechtlichen und technischen Normen.	<ul style="list-style-type: none"> - Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen: Steuerpflicht, Sozialversicherungspflicht etc. - Maßnahmen zur Qualitätssicherung vorgenommen 	<ul style="list-style-type: none"> - RAL-GZ 902 - Eigenerklärung über ordnungsgemäße Steuerzahlung - Unbedenklichkeitsbescheinigungen, s. o. - Eigenerklärung Tariftreue - Auskunft Gewerbezentralregister

Zum Nachweis der Erfüllung der dargestellten Kriterien kommen auch Referenzobjekte in vergleichbarer Größe in Betracht. Im Übrigen empfiehlt es sich, die *Anforderungen des RAL Gütezeichens 902* zugrunde zu legen, dessen Güte- und Prüfbestimmungen sich an den Kriterien der Fachkunde, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit ausrichten.

Wichtiges Kriterium: tatsächliche Realisierbarkeit

Ein „blendendes“ Angebot nützt dem Auftraggeber wenig, wenn später nicht ordnungsgemäß erfüllt wird. Für den Auftraggeber ist es deshalb besonders wichtig, die ordnungsgemäße Leistungserfüllung sicherzustellen. Voraussetzungen hierfür sind, dass er die tatsächliche Machbarkeit der Angebote beurteilen und unrealistische Angebote erkennen kann.

Ob die Leistungserfüllung unter Berücksichtigung der vorgegebenen Kriterien überhaupt möglich ist, kann der Auftraggeber aus einem Angebotsvergleich anhand der folgenden Größen beurteilen:

- durchschnittlicher täglicher, monatlicher oder jährlicher Zeitaufwand
- Kosten in Euro (ggf. pro m²) je Reinigung oder
- Kosten pro Monat oder Jahr in Euro (ggf. pro m²)
- Kalkulation des Stundenverrechnungssatzes

Der kalkulierte *Stundenverrechnungssatz* kann als Prüfstein dafür dienen, ob der Anbieter Sozialabgaben ordnungsgemäß abführt, Löhne entsprechend den allgemeingültigen Tarifbestimmungen und dem Entsendegesetz (Mindestlohn) zahlt, Urlaub ordnungsgemäß gewährt etc.

Bei einer nachvollziehbaren Berechnung des Stundenverrechnungssatzes sind die Soziallöhne, die Sozialversicherungsabgaben sowie die lohngebundenen Kosten zu kalkulieren. Diese können mit ca. 70 Prozent veranschlagt werden. Bei einer seriösen Berechnung kommen zu diesem Ansatz von ca. 70 Prozent noch die unternehmens- und auftragsbezogenen Kosten wie Reinigungsmittel, Maschinen und Geräte, Gehälter für technische und kaufmännische Angestellte, Verwaltung, Fuhrpark, Betriebskosten, Verbandsbeiträge und natürlich auch der Gewinn hinzu. Je nach Auftragsgröße kann hier von einem Zuschlag in Höhe von 20 bis 50 Prozent ausgegangen werden. Daher sollten Kalkulationszuschläge unter 90 Prozent von der ausschreibenden Stelle kritisch hinterfragt und im Einzelfall durch den Dienstleister dezidiert erläutert werden.

(Ein detailliertes Schema der RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V. für die Kalkulation des Stundenverrechnungssatzes finden Sie in Bestandteil 12).

Durch einen Vergleich der Angebote im Hinblick auf den für die jeweiligen Leistungen (Raumgruppen) angesetzten *Zeitaufwand* können zunächst Anhaltspunkte für realistische Leistungszahlen ermittelt werden. Bei zu hoch angegebenen Leistungszahlen kann die Gefahr bestehen, dass beispielsweise Arbeiten gar nicht oder nur unvollständig ausgeführt werden, Abfall nicht ordnungsgemäß entsorgt wird oder nur unzureichende Maßnahmen zur Arbeitssicherheit getroffen werden. Um den Vergabestellen einen ersten Anhaltspunkt zur

Ermittlung von realistischen Leistungszahlen zur Verfügung zu stellen, hat die GGGR das Merkblatt LZ.01 *Empfehlung zur Ermittlung von Leistungszahlen in der Gebäudereinigung* veröffentlicht. Das Merkblatt soll sowohl dem Gebäudereiniger als auch dem Auftraggeber die Möglichkeit zur Beurteilung geben, ob die angegebene Leistung auch tatsächlich erbracht werden kann. Die Leistungszahlen des Merkblattes geben dabei nur Richtwerte vor; die individuellen objektbezogenen Einflüsse müssen berücksichtigt werden.

Die Vergabepraxis hat gezeigt, dass in den meisten Fällen ein *Mittelwert* (mit Abweichungen von fünf bis zehn Prozent) das *realistische Optimum* darstellt. Angebote, die von diesem Mittelwert stark abweichen, sind mit Vorsicht zu betrachten.

Bestehen darüber hinaus Zweifel an der Machbarkeit der Leistungszahlen, empfiehlt die GGGR eine Probereinigung mit den infrage kommenden Bietern durchzuführen. Weitere Hinweise zur Durchführung einer Probereinigung finden Sie im Merkblatt LZ.02 *Durchführung einer Probereinigung zur Ermittlung der Stundenleistung*.

Alle Merkblätter der RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V. können unter www.gggr.de kostenlos heruntergeladen werden.

Angebote sicher und systematisch bewerten

Der zweite Schritt im Rahmen der Vergabe ist die Angebotsbewertung. Dabei sind die einzelnen Vergabekriterien entsprechend ihrer Bedeutung abzuwägen. Öffentliche Auftraggeber haben hier in besonderem Maße den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu wahren. Angesichts der Vielzahl eingehender Angebote kann bei der Bewertung das auf den folgenden Seiten dargestellte Schema hilfreich sein, anhand dessen der Auftraggeber einheitlich und systematisch alle Angebote beurteilen kann.

Grundlegende Bewertung

Angebote, die nicht vollständig abgegeben werden, sind nach einer angemessenen Nachforderungsfrist vom Vergabeverfahren auszuschließen. Verfristete Angebote sind auszuschließen.

Die RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V. empfiehlt, stets eine Objektbesichtigung durchzuführen, da ansonsten eine ordnungsgemäße Kalkulation (Ermittlung der Leistungszahlen, Bewertung der Kostenstruktur) nur schwer möglich ist.

Im Falle der Nichteinhaltung einer zwingend vorgeschriebenen Objektbesichtigung ist das Angebot von der weiteren Vergabe auszuschließen.

Aktuelle Referenzen mit vergleichbaren Anforderungen hinsichtlich Größe und Leistung sind in geeigneter Anzahl (vom Auftraggeber festzulegen) abzufordern und vom Dienstleister vorzulegen.

Bewertung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit

Für die ordnungsgemäße Erfüllung des Auftrags durch den Auftragnehmer sind insbesondere drei Kriterien von maßgeblicher Bedeutung: Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Anbieters. Diese Anforderungen haben deshalb auch als wesentliche Maßstäbe für die Vergabe durch öffentliche Auftraggeber Eingang in die Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL) gefunden.

Sie schreibt unter anderem vor, dass Aufträge nur an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Bewerber zu einem angemessenen Preis vergeben werden dürfen. Um die Anbieter im Hinblick darauf beurteilen und zumindest eine relativ sichere Prognose abgeben zu können, sind geeignete Anhaltspunkte zu finden sowie entsprechende Nachweise von den Bietern anzufordern.

Hinsichtlich des Kriteriums der *Fachkunde* muss der Bieter den Nachweis erbringen, dass er die notwendige Sachkenntnis für die Vorbereitung und Durchführung des Auftrags besitzt. Dabei kommt es selbstverständlich nicht (nur) auf die Person des Inhabers an, sondern auf diejenigen Personen, in deren Verantwortung die Leistungserbringung liegt. Bei der Bewertung ist daher die Qualifikation des Objektleiters (z. B. Meister des Gebäudereinigerhandwerks, Geselle des Gebäudereinigerhandwerks, Nachweis der Qualifikation der Mitarbeiter durch interne und externe Schulungsmaßnahmen, Zertifikatslehrgang geprüfter Desinfektor, Fachwirt für Reinigungs- und Hygienemanagement etc.) von Bedeutung.

Selbstverständlich können auch Managementsysteme wie bspw. DIN ISO 9001/14001 in die Bewertung mit einfließen. Bei der Gewichtung ist aber zu berücksichtigen, dass ein zertifiziertes Managementsystem lediglich Aussagen über die Organisation und die Abläufe im Unternehmen des Anbieters trifft. Hierbei geht es jedoch nicht um die Ausführungsqualität im Gebäudereinigerhandwerk. Im Gegensatz hierzu wird die Ausführungsqualität der erbrachten Dienstleistungen durch das Gütezeichen RAL-GZ 902 überprüft und durch ein unabhängiges Prüfinstitut jährlich überwacht.

Um als *leistungsfähig* gelten zu können, muss das Unternehmen des Bieters in technischer, kaufmännischer, personeller und finanzieller Hinsicht so ausgestattet sein, dass es die Gewähr für die Auftragserfüllung innerhalb der gesetzten Frist bietet.

Dies setzt im *technischen* Bereich eine entsprechende qualitative Ausstattung nach dem aktuellen Stand der Technik mit Maschinen, Geräten, Werkzeugen und Arbeitsmitteln voraus.

Die *kaufmännische* Leistungsfähigkeit erfordert, dass der Betrieb ordnungsgemäß nach kaufmännischen Grundsätzen im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen geführt wird.

In *personeller* Hinsicht wird ein ausreichender Bestand an technischem und kaufmännischem Stammpersonal vorausgesetzt. Nicht nur die Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer, auch deren Qualifikation ist von Bedeutung. Bei einem Betrieb, bei dem ein Missverhältnis zwischen dem qualifizierten Stammpersonal und angelernten Arbeitnehmern besteht, wird man die Leistungsfähigkeit infrage stellen müssen.

Schließlich beurteilt sich die *finanzielle* Leistungsfähigkeit des Bewerbers danach, ob er in der Lage ist, seinen finanziellen Verpflichtungen gegenüber dem Personal, Sozialversicherungsträgern, dem Finanzamt und der Berufsgenossenschaft nachzukommen. Der Nachweis kann unter anderem durch Unbedenklichkeitsbescheinigungen erbracht werden.

Das Kriterium der *Zuverlässigkeit* umfasst einmal die sorgfältige und ordnungsgemäße Leistungserbringung, die den rechtlichen und technischen Normen entspricht. Zuverlässigkeit bedeutet in umfassendem Sinn, dass der Bieter die Vorschriften der Rechtsordnung achtet und die Gewähr für die Einhaltung bietet. Die Beachtung allgemeingültiger Tarifverträge und die ordnungsgemäße Zahlung von Steuern fallen beispielsweise ebenso hierunter wie Termintreue und die Einhaltung von Qualitätsstandards. Schließlich bestimmt die VOL, dass der Auftrag zu einem *angemessenen Preis* zu vergeben ist.

Bei der Bewertung von Angeboten ist deshalb nachteilig zu berücksichtigen, wenn Preis und Leistung in auffälligem Missverhältnis stehen.

Die Seriosität von Angeboten kann erfahrungsgemäß auch an korrekt angesetzten Stundenverrechnungssätzen und Arbeitsleistungen (z. B. in m²/Std.) abgelesen werden. Zu niedrig kalkulierte Stundenverrechnungssätze können folgende Gründe haben:

- Sozialabgaben werden nicht ordnungsgemäß abgeführt.
- Es werden beispielsweise Löhne unterhalb des gültigen Lohntarifs (gesetzlicher Mindestlohn) bezahlt.
- Reinigungskräfte ohne gültige Arbeitserlaubnis werden beschäftigt.
- Gegen Gesetze wie Arbeitsschutz-, Jugendarbeitsschutz- und Mutterschutzgesetz etc. wird verstoßen.
- Die Deckungssumme der Haftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Tätigkeitsschäden, Schlüsselrisiko wurde zu gering bemessen.
- Personal ist nicht ausreichend qualifiziert/geschult.

Ein unrealistisch gering angesetzter Stundenverrechnungssatz ist deshalb negativ zu bewerten. Bei Verstoß gegen Gesetze und allgemeingültige Vorschriften wie z. B. Tarifverträge mit Allgemeinverbindlichkeit ist der Anbieter wegen Unzuverlässigkeit aus dem Verfahren auszuschließen.

Nach dem AEntG ist der Auftraggeber verpflichtet, sich von der Einhaltung der tarifgerechten Entlohnung zu überzeugen. Wenn es zu einer untertariflichen Entlohnung kommt, so kann im Rahmen des AEntG auch gegen den Auftraggeber ein Bußgeld verhängt werden, wenn dieser seiner Prüfpflicht vorsätzlich oder fahrlässig nicht nachgekommen ist. Weitere haftungsrechtliche Konsequenzen können sich für den Auftraggeber bei einer eventuellen Insolvenz des Dienstleisters ergeben.

Aber auch ansonsten ist Vorsicht geboten. Selbst bei legaler Ausschöpfung des gesetzlichen Minimums sollte sich der Auftraggeber seiner Vorbildfunktion entsprechend verhalten.

Werden die Leistungen der Mitarbeiter des Anbieters sehr hoch angesetzt, kann dies auf die Leistungserbringung negative Auswirkungen haben, u. a.:

- Es können nicht alle nach dem Leistungsverzeichnis vereinbarten Leistungen erbracht werden.

- Leistungen müssen von der Reinigungskraft außerhalb der Arbeitszeit erbracht werden, um die geschuldete Leistung erbringen zu können (untertarifliche Entlohnung!).
- Die Arbeiten werden nur unvollständig erledigt.
- Es wird nicht in ordnungsgemäßer Weise entsorgt.
- Maßnahmen zur Arbeitssicherheit und zum Umweltschutz werden nur in unzureichendem Maße oder gar nicht getroffen.
- Vereinbarte Vorgaben können nicht eingehalten werden.
- Aufgaben in der Organisation und im Management (z. B. Durchführung von Reinigungskontrollen, Schulungen der Mitarbeiter, Prüfung/Bewertung im Rahmen der Arbeitssicherheit usw.) werden nicht oder nur unzureichend durchgeführt.

Die Gewichtung des Preises ist eine individuelle und situationsabhängige Frage, die nicht allgemeingültig beantwortet werden kann. Vorsicht sollte allerdings geboten sein, wenn ausschließlich nach dem Preis vergeben wird, da hier eventuell die Leistungsqualität beeinträchtigt ist. In jedem Fall sollten aber die Konsequenzen geringerer Leistungsqualität im Bezug auf den Werterhalt des Objektes – nicht zuletzt auch im Hinblick auf zusätzliche Folgekosten – berücksichtigt werden. Hier gilt der Satz: „Billig ist nicht unbedingt das wirtschaftlich günstigste Angebot!“

Interne Überwachungsmöglichkeiten

Die zum Angebotsvergleich herangezogenen Kriterien entsprechen den Vorgaben des RAL Gütezeichens 902 für die gütegesicherte Gebäudereinigung. Die Erfüllung dieser Anforderungen wird dabei durch regelmäßige Überprüfungen bei den Mitgliedsbetrieben von einem unabhängigen Prüfinstitut überwacht.

Externe Überwachungsmöglichkeiten

Die Anforderungen des RAL Gütezeichens 902 können auch bei Nichtmitgliedern nach Auftragsvergabe von der RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V. geprüft werden. Hier kann sowohl der Dienstleister als auch der Auftraggeber eine Prüfung durch die GGGR beauftragen. Die Prüfung setzt sich im Schwerpunkt aus der Überprüfung der tariflichen und gesetzlichen Vorgaben sowie aus der Reinigungsqualität im betreffenden Objekt zusammen.

Dieses Vergabehandbuch richtet sich vornehmlich an privatrechtliche Vergabestellen, nachfolgend möchten wir Ihnen aber einige Grundsätze des öffentlichen Vergaberechts darstellen.

4. Spezielle Regelungen für die öffentliche Vergabe

Öffentliche Auftraggeber haben bei der Vergabe die speziellen Vorschriften des öffentlichen Vergaberechts, insbesondere die Verdingungsordnungen und das Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen, zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Verwendung dieses Vergabehandbuchs für öffentliche Ausschreibungen.

Hier sind die jeweils gültigen und aktuellen gesetzlichen Regelungen des öffentlichen Vergaberechts einzuhalten.

Das Vergaberecht für öffentliche Auftraggeber unterliegt den gesetzlichen Bestimmungen.

Gesetzliche Grundlagen:

- Vergabekoordinierungsrichtlinie 2004/17 EG
- Sektorenrichtlinie 2004/18 EG
- §§ 97 ff. GWB (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen)
- Vergabeverordnung (VgV) > VOL Teil A und Teil B

Folgende Auftraggeber müssen das öffentliche Vergaberecht berücksichtigen:

- **Allgemeine öffentliche Auftraggeber**
 - ✓ Gebietskörperschaften, sonstige Körperschaften und Einrichtungen des öffentlichen Rechts
- **Sektorauftraggeber**
 - ✓ öffentliche und private Auftraggeber, die staatliche Versorgungsaufgaben im Allgemeininteresse wahrnehmen, z. B. Trinkwasser-, Energieversorgung, Personenverkehr
 - ✓ freie Auswahl des Vergabeverfahrens möglich
- **Private Auftraggeber**
 - ✓ private natürliche und juristische Personen, die Aufträge im Allgemeininteresse wahrnehmen

Besonderheiten:

- **Inhouse-Vergaben** gelten nicht als öffentliche Aufträge, unterliegen aber strengen Regelungen nach der Rechtsprechung des EuGH!
- **Beteiligungen** (z. B. Servicegesellschaften, Organschaften etc.) unterliegen dem öffentlichen Vergaberecht und sind grundsätzlich auszuschreiben!

Das öffentliche Vergaberecht findet keine Beachtung bei privaten Auftraggebern

- privatrechtliche Organisationen
- privatwirtschaftliche Unternehmen.

Nationales Verfahren

- Öffentliche Ausschreibung
- Beschränkte Ausschreibung
- Freihändige Vergabe

Europaweite Vergabe

- Offenes Verfahren
- Nichtoffenes Verfahren mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb
- Verhandlungsverfahren mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb

Schwellenwerte für EU-weite Ausschreibungen

- 414.000 Euro
Liefer- und Dienstleistungsaufträge von Sektorenauftraggebern aus dem Bereich Trinkwasser- oder Energieversorgung oder im Verkehrsbereich
- 134.000 Euro
Liefer- und Dienstleistungsaufträge einer Bundesbehörde etc. (Bundesministerien etc.)
- **207.000 Euro**
für alle anderen Liefer- und Dienstleistungsaufträge

- 5.186.000 Euro
für Bauaufträge

(Die Summen sind Auftragswerte ohne Umsatzsteuer – Stand 09-2015).

Grundsätze der Vergabe

- Wettbewerb
- Transparenz
- Gleichbehandlung
- Keine Diskriminierung bei der Vergabe
- Vergabe an fachkundige, leistungsfähige sowie gesetzestreue Dienstleister
- Vergabe zu angemessenen Preisen – der Zuschlag wird dem wirtschaftlichsten Angebot erteilt; § 97 Abs. 5 GWB
- Anspruch auf Einhaltung der Fristen
- Leistungen sind eindeutig und erschöpfend zu beschreiben
- Recht auf Einhaltung der Bestimmung des Vergabeverfahrens
- Angabe der Möglichkeiten eines Nachprüfungsverfahrens

Angebots- bzw. Bewerbungsfrist

- Für die Bearbeitung und Abgabe der Angebote sind ausreichende Fristen vorzusehen.
- Offenes Verfahren: mind. 52 Tage Angebotsfrist
- Nichtoffenes Verfahren: mind. 40 Tage Angebotsfrist
- Bewerbungsfrist bei TN-Wettbewerb: mind. 37 Tage

Zuschlags- bzw. Bindefrist

- Die Zuschlagsfrist beginnt mit dem Ablauf der Angebotsfrist.
- Die Zuschlagsfrist ist so kurz wie möglich und nicht länger zu bemessen, als der Auftraggeber für eine zügige Prüfung und Wertung der Angebote benötigt.

Ausführungsfrist

- Ausführungsfristen sind ausreichend zu bemessen.

Informationspflicht (§ 101a GWB)

- Mitteilung über den Bieter, der den Zuschlag erhalten soll:
- 15 (elektronisch zehn) Tage vor Vertragsschluss
- Name des Auftragnehmers, der den Zuschlag bekommen soll
- Grund der Ablehnung des unterlegenen Bieters
- Wird die Mitteilung nicht oder zu spät versendet, ist der abgeschlossene Vertrag unwirksam (§ 101b GWB)

Aufteilung in Lose

- Fachlose
- Teillose

Grundsatz in § 2 der Bestimmungen für die Vergabe von Leistungen im Anwendungsbereich der Richtlinie 2004/18/EG (VOL/A-EG): Mittelständische Interessen sind bei der Vergabe öffentlicher Aufträge vornehmlich zu berücksichtigen. Leistungen sind in der Menge aufgeteilt (Teillose) und getrennt nach Art und Fachgebiet (Fachlose) zu vergeben.

Berücksichtigung des Mittelstandsförderungsgesetzes; Loslimitierung möglich

Bewertung von Angeboten

Die Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes erfolgt in vier Wertungsstufen nach § 19 VOL/A-EG.

1. Wertungsstufe

In der 1. Wertungsstufe erfolgt die Ermittlung und der evtl. Ausschluss von Angeboten aufgrund inhaltlicher und formeller Mängel (§ 19 Nr. 1 VOL/A-EG). Sofern die Prüfung negativ ausfällt, wird der Bieter von der weiteren Auswertung ausgeschlossen.

2. Wertungsstufe

Prüfung der Eignung der Bieter in persönlicher und fachlicher Hinsicht aufgrund der Beurteilung der festgelegten *Eignungskriterien* (§ 19 Nr. 5 VOL/A-EG). Sofern die Prüfung negativ ausfällt, wird der Bieter von der weiteren Auswertung ausgeschlossen.

3. Wertungsstufe

Prüfung der Angebotspreise (§ 19 Nr. 6 VOL/A-EG)

Überprüfung der inhaltlichen Angemessenheit der Stundenverrechnungssätze in Bezug auf die Einhaltung der tariflichen und gesetzlichen Vorgaben und Nachvollziehbarkeit der übrigen Zuschlagssätze aufgrund der gestellten Anforderungen.

4. Wertungsstufe

Auswahl des wirtschaftlichsten Angebotes (§ 19 Nr. 3 VOL/A-EG) unter Berücksichtigung der Plausibilität der Leistungswerte und des Gesamtpreises.

Die Bewertung in der 4. Wertungsstufe muss:

- anhand der in den Vergabeunterlagen vorgegebenen Wertungskriterien und deren Gewichtung,
- transparent und nachvollziehbar,
- unter Berücksichtigung des Gleichheitsgrundsatzes vorgenommen und dokumentiert werden.
- Eine Vermischung von Eignungs- und Wertungskriterien ist nicht zulässig.
- Eignungskriterien sind „K.-o.-Kriterien“ und führen ggf. zum Ausschluss von der Wertung (um welche Kriterien es sich dabei handelt, ist dem Bieter mitzuteilen).
- Die Wertungsstufen werden in der Reihenfolge durchlaufen.
- Die 4. Wertungsstufe ergibt eine Rangfolge der Angebote.

Die Angebotserstellung sollte nach folgenden Schritten erfolgen:

Teil 1 Aufforderung zur Angebotsabgabe und Bewerbungsbedingungen

1. Angaben zum Verfahren

- ✓ Auftraggeber
- ✓ Vergabeart
- ✓ Objektbesichtigungen
- ✓ Einreichungstermin und -ort für die Angebote
- ✓ Bindefrist
- ✓ Vertragsbeginn
- ✓ Auskünfte
- ✓ Geheimhaltung

2. Vorhaben

3. Formale Anforderungen an die Bieter

- ✓ Bietergemeinschaften
- ✓ Weitervergabe an Nachunternehmer

4. Anforderungen an das Angebot

- ✓ Formale Anforderungen an das Angebot
- ✓ Inhaltliche Anforderungen an das Angebot
- ✓ Nebenangebote

5. Angebotsauswertung und Gewichtung*

- ✓ Kriterien und Gewichtung
- ✓ Konzepte

6. Vertraulichkeit/Nutzungsrechte

7. Rechtsschutz

8. Unklarheiten in den Vergabeunterlagen

9. Inhaltsverzeichnis für Angebotsordner

Anlagen

1. Angaben zum Bieter
2. Bietergemeinschaftserklärung/Vollmacht
3. Nachunternehmerleistungen
4. Nachunternehmerverpflichtungserklärung
5. Eigenerklärungen zur Zuverlässigkeit
6. Eigenerklärungen zur wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit
7. Eigenerklärungen zur technischen Leistungsfähigkeit
8. Referenzprojekte

Teil 2 Kalkulationshinweise und Wertung

1. Kalkulationsgrundlagen

- ✓ Allgemeines
- ✓ Abfallsammlung
- ✓ Ausführungszeiten
- ✓ Gestellung und Einsatz von Maschinen und Geräten
- ✓ Grund- und Sonderreinigungen
- ✓ Konkrete Leistungen (tätigkeitsbezogen)
- ✓ Berechnung der Leistungswerte [$\text{m}^2/\text{Std.}$]

2. Bearbeitung der Preisblätter

- ✓ Hinweise für Bearbeitung des beiliegenden Datenträgers
- ✓ Hinweise zum Eintrag in die Preisblätter
- ✓ Preisblätter als Datei
- ✓ Probleme bei Bearbeitung der Datei

3. Wertung der Angebote

4. Leistungsverzeichnisse

- ✓ Ergebnisorientierte Leistungsverzeichnisse
- ✓ Konkret zu erbringende Leistungen/besondere Leistungsbeschreibungen
- ✓ Leistungsbeschreibung für Tagesreinigungskräfte
- ✓ Zusätzliche Leistungsbeschreibungen

Teil 3 Vertragsbedingungen

- § 1 - Vertragsgegenstand
- § 2 - Leistungsumfang
- § 3 - Übernahme der Reinigungsobjekte
- § 4 - Arbeitsplan
- § 5 - Leistungserfolg
- § 6 - Ausführung der Arbeiten
- § 7 - Abfallbehandlung
- § 8 - Qualitätskontrolle
- § 9 - Gewährleistung und Minderungspauschale
- § 10 - Vergütung
- § 11 - Preisänderung
- § 12 - Personaleinsatz
- § 13 - Material, Arbeitsverfahren, Abstellräume
- § 14 - Fundgegenstände, Fremdpersonen
- § 15 - Haftung
- § 16 - Vertragsdauer, Kündigung
- § 17 - Außerordentliche Kündigung
- § 18 - Ansprechpartner der Vertragsparteien
- § 19 - Eigenwerbung

§ 20 - Schlussbestimmungen

Anlagen

1. Allgemeine Leistungsbeschreibungen
2. Ergebnisorientierte Leistungsverzeichnisse
3. Preisblätter
4. Grundrisspläne
5. Kennzettel Ausschreibung Gebäudereinigung
6. Nachweis der Objektbesichtigung

Teil 4 Angebotsschreiben

Bekanntmachung EU-weite Ausschreibung

Die Bekanntmachung wird kostenlos spätestens zwölf Tage nach der Absendung im Supplement zum Amtsblatt der EG in der Originalsprache veröffentlicht (bei elektronischer Übermittlung fünf Tage).

In der Bundesrepublik Deutschland darf die Bekanntmachung nicht vorher veröffentlicht werden.

Inhalte am Beispiel eines offenen Verfahrens

- ✓ Auftraggeber
- ✓ Kategorie der Dienstleistung und Beschreibung, CPV-Nummer
- ✓ Lieferort
- ✓ Besonderheiten
- ✓ Unterteilung in Fach- und Teillose
- ✓ Änderungsvorschläge
- ✓ Dauer des Auftrages
- ✓ Rechtsform, welche die Bietergemeinschaft haben muss
- ✓ Einreichungsfrist
 - > Kautionen und Sicherheiten
 - > Mindestanforderungen/Kriterien für die Auftragserteilung

-
- ✓ Sonstige Angaben: z. B. Beantragung eines Nachprüfungsverfahrens
 - ✓ Eine Vorinformation im Amtsblatt der EG ist nicht erfolgt.
 - ✓ Absendung der Bekanntmachung
 - ✓ Fällt der Auftrag in den Anwendungsbereich des Beschaffungsübereinkommens?

Quellenangaben:

- Bundesinnungsverband der Gebäudedienstleister
- FIGR GmbH
- DIN 77400
- Gütegemeinschaft Reinigung von Fassaden e. V.
- RAL
- ROBERT KOCH INSTITUT
- Verbund für angewandte Hygiene e. V.
- Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen
- Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen