

# 7. Kölner Vergabetag



**Reinigungsleistungen  
erfolgreich ausschreiben und bieten**

Grosshardt Gebäudereinigungsmanagement  
Beratung Organisation Schulung Software

# Grosshardt

## Gebäudereinigungsmanagement

Ihre Referentin:

Heidrun Großhardt

Kontaktdaten:

Süßenmühle 3

D-78354 Sipplingen

+49 7551 945330

[grosshardt@t-online.de](mailto:grosshardt@t-online.de)

Meisterin der

- Hauswirtschaft
- und der
- Gebäudereinigung

- 8 Jahre leitend tätig in einer Gebäudereinigung
- 8 Jahre leitend tätig in der Stadt Konstanz
- seit 20 Jahren selbständig



# Warum müssen Reinigungsleistungen ausgeschreiben werden?

- Reinigungsleistungen sind gemäß Vergaberecht als Dienstleistungen einzuordnen
- Die Schwellenwerte der Vergabe von Dienstleistungen betragen im
  - Oberschwellenbereich (VgV) ab 221.000 EUR
  - Unterschwellenbereich (UvgV) unter 221.000 EUR
- Bei einer Vertragslaufzeit von 4 Jahren erreichen Reinigungsleistungen meist die Auftragsgrenze gemäß VgV

# Gesetzliche Grundlagen

## Unterschwellenbereich (UvgvO)

- § 55 - Bundeshaushaltssordnung (BHO)
- § 55 LHO Landeshaushaltssordnung
- § 30 - Haushaltsgrundsätzgesetz (HGrG)

Dem Abschluss von Verträgen über Lieferungen und Leistungen muss eine Öffentliche Ausschreibung oder eine Beschränkte Ausschreibung mit Teilnahmewettbewerb vorausgehen, sofern nicht die Natur des Geschäfts oder besondere Umstände eine Ausnahme rechtfertigen. ...

## Oberschwellenbereich (VgV)

- Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB)

- Vergabерichtlinie RL 2014/24/EU

### Artikel 1

(2) Auftragsvergabe im Sinne dieser Richtlinie bezeichnet den im Wege eines öffentlichen Auftrags erfolgenden Erwerb von Bauleistungen, Lieferungen oder Dienstleistungen durch einen oder mehrere öffentliche Auftraggeber von Wirtschaftsteilnehmern, die von diesen öffentlichen Auftraggebern ausgewählt werden, unabhängig davon, ob diese Bauleistungen, Lieferungen oder Dienstleistungen für einen öffentlichen Zweck bestimmt sind oder nicht.

# Vorbereitung der Ausschreibung

- Ermittlung des Vergabeverfahrens
  - Berechnung des voraussichtlichen Auftragswertes ohne Mehrwertsteuer
- Festlegung der Termine und Fristen unter Berücksichtigung des erforderlichen Vergabeverfahrens
  - Submission
  - Behandlung der Vergabe in der erforderlichen Gremien (Gemeinderat u.w.)
  - Bindefrist
  - Vertragsbeginn

# Vorbereitung der Ausschreibung

- Ist das fachliche Wissen bei dem öffentlichen Auftraggeber für die Ausschreibung von Reinigungsleistungen vorhanden?
- Wird eine externe Unterstützung bei dem Vergabeverfahren benötigt?
- Wenn ja, in welchen Bereiche der Vergabe soll ein externen Berater unterstützend tätig werden?

# Ist das fachliche Wissen bei dem öffentlichen Auftraggeber für die Ausschreibung von Reinigungsleistungen vorhanden?

- Häufig fehlen bei öffentlichen Auftraggebern Fachkräfte mit dem Hintergrundwissen für die Gebäudereinigung
- Oft sind Hausmeister für die Überwachung der Reinigungsleistungen verantwortlich

# Wird eine externe Unterstützung bei dem Vergabeverfahren benötigt?

- Reinigungsleistungen müssen in der Regel nach der VgV ausgeschrieben werden
- Die zuständigen Mitarbeiter im Reinigungsbereich haben oft geringe Kenntnisse in der VgV und fühlen sich unsicher
- Die Vergabestellen der öffentlichen Auftraggeber können die Fachabteilungen meist nicht in den fachbezogenen Teilen der Ausschreibung unterstützen
- Oft sind keine Vergabestellen vorhanden, so dass Fachabteilungen die Vergabe vollständig abwickeln müssen

# Wenn ja, in welchen Bereiche der Vergabe soll ein externen Berater unterstützend tätig werden?

- Soll der Berater das gesamte Verfahren für den öffentlichen Auftraggeber abwickeln?
- Sofern durch den Berater Teilbereiche abgewickelt werden sollen, sind dies in der Regel die fachlichen Bestandteile wie
  - Besondere Vertragsbedingungen für die Gebäudereinigung
  - Leistungsverzeichnisse
  - Kalkulationslisten zur Ermittlung des Angebotspreises

# Erstellung der Vergabeunterlagen

Die Herzstücke bei der Vergabe von Reinigungsleistungen sind

- Die Besonderen Vertragsbedingungen, angepasst auf die Gebäudereinigung
- Die Kalkulationslisten zur Ermittlung des Angebotspreises und zur Abrechnung der Reinigungsleistungen nach Auftragsvergabe
- Das Leistungsverzeichnis

# Die Besonderen Vertragsbedingungen, angepasst auf die Gebäudereinigung

Wichtige Inhalte der Besonderen Vertragsbedingungen sind:

- Qualitätsmanagement
- Organisatorische Aufgaben des Auftragnehmers
- Maschinelle Ausstattung
- Reinigungsmaterial und Geräte
- Konsequenzen bei Nichterfüllung des Reinigungsvertrages

# Qualitätsmanagement

Wie wird die Qualität der erbrachten Arbeiten beurteilt?

- Prüfung auf der Grundlage des Systems des Bundesinnungsverbands für Gebäudereinigung (Norm EN 13549)
- Festlegung des Reinigungsniveaus
- Prüfung durch erfahrene Prüfer
- Stichprobenartige Prüfung
- Konsequenzen bei Nichterfüllung des Qualitätsniveaus

# Organisatorische Aufgaben des Auftragnehmers

Was wird vom Auftragnehmer im Rahmen der Vertragsabwicklung erwartet:

- Betreuung seiner Reinigungskräfte durch qualifiziertes Personal vor Ort
- Ausstattung des Personals mit Persönlicher Schutzausrüstung wie Arbeitskleidung, Arbeitshandschuhen etc.
- Erstellung von Revierplänen
- Schulungen und Unterweisungen der Reinigungskräfte
- Dokumentation der Schulungen und Unterweisungen

# Maschinelle Ausstattung

Sind für die Reinigung der Objekte Reinigungsmaschinen erforderlich?

- Scheuersaugmaschinen für große Verkehrsflächen
- Walzenbürstmaschinen mit Absaugung für abrasive Flächen
- Staubsauger
- Sind die Maschinen so dimensioniert, dass die Oberflächen und die zu reinigende Flächen damit optimal gereinigt werden können (Arbeitsbreite, ggfs. Bürstsauger, Lautstärke)
- Können Waschmaschinen und Trockner aufgestellt werden
- Dokumentation der jährlichen Prüfungen aller elektrischen Geräte
- Schulung und Unterweisung der Reinigungskräfte zum Bedienen der Reinigungsmaschinen

# Reinigungsmaterial und Geräte

Womit stattet der Dienstleister die Objekte aus:

- Werden bei der Auswahl der Chemie auf Umweltaspekte beachtet
- Sind die Müllbeutel reißfest
- Wird genügend Reinigungsmaterial zur Verfügung gestellt, so dass eine ordentliche Reinigung erfolgen kann
- Werden bei der Auswahl der Reinigungsgeräte ergonomische Aspekte berücksichtigt

# Konsequenzen bei Nichterfüllung des Reinigungsvertrages

Womit muss der Auftragnehmer rechnen, wenn er den Reinigungsvertrag nicht erfüllt:

- Malustabelle bei nicht bestehen von Qualitätsprüfungen
- Vertragsstrafen bei Nichterfüllung des Reinigungsvertrages
- Ersatzvornahmen bei wiederkehrenden Vertragsverstößen
- Sonderkündigungsrecht des Auftraggebers

# Die Kalkulationslisten

**Grundlage der Kalkulationslisten sind die Flächenverzeichnisse der ausgeschriebenen Objekte**

- Alle Räume werden entsprechend der Nutzung einer Raumgruppe zugeordnet (z.B. Klassenzimmer, Büro, WC-Anlagen)
- Jeder Raum erhält im Rahmen der Kalkulation einen Leistungswert (Reinigungsfläche in m<sup>2</sup>/Stunde)
- Kalkulation des Stundenverrechnungssatzes
- Zuordnung einer Reinigungshäufigkeit für jeden Raum unter Berücksichtigung der Nutzung
- Ermittlung des Angebotspreises

# Das Leistungsverzeichnis

Mit dem Leistungsverzeichnis erhält der Auftragnehmer die Basis, mit der festgelegt wird was der Auftragnehmer im Rahmen der Vertragserfüllung für Leistungen von ihm erwartet:

- Welche Tätigkeiten sollen ausgeführt werden
- Wie häufig sollen diese Tätigkeiten ausgeführt werden
- Beschreibung der Tätigkeit

# Was fällt mir bei der Vergabe von Reinigungsleistungen häufig auf

## Auftraggeber

- Die Leistung wird oft nicht ausgiebig und erschöpfend beschrieben
- Es werden Leistungen vergessen, die dann später auf Rapport beauftragt werden müssen
- Als Vergabekriterien werden weiche, nicht prüfbare Kriterien festgelegt
- Massenbegehungen bei Besichtigungsterminen
- Flächenverzeichnisse sind nicht aktuell
- Zusammenfassen von Flächen zu einer großen Masse

## Bieter

- Ausschreibungsunterlagen werden nicht vollständig gelesen
- Interessenten vergessen sich zur Besichtigung anzumelden
- Es werden Bieterfragen gestellt, die in den Unterlagen klar und deutlich erklärt sind
- Teile der Kalkulation werden nicht ausgefüllt
- Dienstleister sind noch nicht bereit, ihre Angebote digital einzureichen
- Angebot wird nicht unterschrieben

# **Was mir bei Vergaben wichtig ist**

- **Dem Auftraggeber zuzuhören und seine Interessen bestmöglich zu vertreten**
- **Die Ausschreibungsunterlagen so zu strukturieren, dass diese von Bietern nachvollziehbar sind**
- **Die Ausschreibungsunterlagen mit einer fortlaufenden Seitenzahl versehen**
- **Möglichst wenig Dateien auf der Vergabeplattform einzustellen (in der Regel 3 Dateien – Aufforderung zur Angebotsabgabe, Angebot und Kalkulation)**
- **Den Bietern kein Wagnis auferlegen**

# **Warum ich ein Fan der digitalen Vergabe bin**

- **Große Erleichterung durch die digitale Bereitstellung der Vergabeunterlagen**
- **Einfache Bieterkommunikation über die Vergabeplattform**
- **Endlich keine Ausschlüsse mehr wegen einer vergessenen Unterschrift**
- **Bieter können bis zur letzten Minute ihr Angebot einreichen**
- **Vereinfachte Dokumentation des Vergabeverfahrens**

# Informationen zur Gebäudereinigung

**2015 waren 652.379 Personen in Gebäude-  
reinigungsunternehmen beschäftigt**

Der **Jahresumsatz** aller Gebäudereinigungs-  
unternehmen in Deutschland betrug **2016  
16.595,211 Millionen EUR**

**2017 gab es 22.415 Gebäudereinigungsunter-  
nehmen in Deutschland. (Quelle: BIV)**



25.09.2018

Grosshardt Beratungen 88632 Sipplingen  
Tel. +49 7551 945330

23