

Reinigungsleistungen ausschreiben, anbieten, vergeben

Ausschreibung richtig vorbereiten

Immer mehr öffentliche und private Auftraggeber erhoffen sich bei der Ausschreibung von Dienstleistungen im Gebäudereiniger-Handwerk eine höhere Qualität und sehen Ausschreibungen nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Kostensenkung. Die Werterhaltung der Immobilien steht immer mehr im Fokus. Das Kompetenzteam hat eine auf die Gebäudereinigung abgestimmte Ausschreibungsform entwickelt. So erhalten die Auftraggeber die „gewünschte Qualität zum fairen Preis“.

■ Um dieses Ziel zu erreichen, bedarf es vor einer erstmaligen, aber auch bei einer Wiederholungsausschreibung umfangreicher und gezielter Vorbereitungen.

Die Fachabteilung der ausschreibenden Stelle klärt intern oder mit einem Berater im Vorfeld der Ausschreibung die nachstehenden Punkte und legt sie auch den späteren Entscheidungsträgern (Magistrat, Gemeinderat, Kämmerer etc.) zur Freigabe vor. Dadurch wird erreicht, dass möglichst alle entscheidenden Gremien bereits im Vorfeld in die Vergabe mit eingebunden sind.

In Vorbereitung der Ausschreibung sind die nachstehenden Punkte abzuklären:

- ▶ Soll für die Durchführung der Ausschreibung ein Berater/Sachverständiger mit hinzugezogen werden?
- ▶ Welches Ausschreibungsverfahren soll gewählt werden bzw. wird durch das Vergaberecht vorgeschrieben (ausführliche Hinweise dazu unter Wahl des Ausschreibungsverfahrens)?
- ▶ Welche Vertragsdauer ist vorgesehen?
- ▶ Soll die Vergabe getrennt nach Losen erfolgen? In der VOL/A ist festgelegt, dass die Vergabe getrennt nach Losen vorzusehen ist, um auch kleinen und mittelständischen Unternehmen die Teilnahme am Wettbewerb zu ermöglichen?
- ▶ Soll neben der Unterhaltsreinigung z.B. auch die Glasreinigung und Grundreinigung mit ausgeschrieben werden?
- ▶ Sollen feste Zeitvorgaben für die Objektbetreuung durch Objektleiter und Vorarbeiter vereinbart werden?
- ▶ Sollen bestimmte Qualitätssicherungsmaßnahmen zum Einsatz kommen?
- ▶ Werden bestimmte Qualitätsmanagementzertifizierungen gewünscht (z.B. DIN ISO 9001 oder DIN ISO 14.000 etc.)?
- ▶ Sollen vergleichbare Referenzen bei der Angebotsabgabe vorgelegt werden?
- ▶ Es ist zu klären, ob und unter welchen Voraussetzungen Subunternehmer für die Ausführung der ausgeschriebenen Leistungen mit eingesetzt werden?
- ▶ Welche Versicherungssummen und welche Gefahren sollen für die Vorhaltung einer Haftpflichtversicherung vorgeschrieben werden?
- ▶ Laut VOL/A soll die Vergabe an leistungsfähige Unternehmen

vergeben werden. Die Unternehmen haben diese Leistungsfähigkeit in fachlicher und technischer Hinsicht nachzuweisen. Die Vergabestelle wird daher in den Ausschreibungsunterlagen bereits die gewünschten Anforderungen mitteilen und als A-Kriterien (Ausschluss vom Verfahren in der 2. Wertungsstufe) kennzeichnen.

Die geforderten Nachweise können u.a. sein (Kurzbeschreibung):

- ▶ Eintragung in die Handwerksrolle oder Handelsregisterauszug.
- ▶ Unbedenklichkeitsbescheinigungen der Berufsgenossenschaft/Krankenkassen.
- ▶ Bescheinigung, dass über das Vermögen des Bieters kein Insolvenzverfahren besteht.
- ▶ Nachweis über eine bestehende Haftpflichtversicherung.
- ▶ Nachweis über die Zahlung von Steuern und Abgaben (Lohn- und Umsatzsteuer).
- ▶ Nachweis der Gewerbeanmeldung.
- ▶ Eigenerklärung zum Gewerbezentralregister.
- ▶ Nachweis der Objektbesichtigung.

Die geforderten Nachweise können auch durch einen Eintrag bei einer Präqualifizierungsstelle nachgewiesen werden. Die nicht nachgewiesenen Unterlagen (z.B. Höhe der Versicherungssumme) können dann auch noch zusätzlich beigelegt werden.

In der 4. Wertungsstufe ist die Festlegung der Wertungskriterien zwingend vorzunehmen, wenn nicht nur nach dem Preis vergeben werden soll. Da diese Wertungskriterien in der Ausschreibung mit veröffentlicht werden müssen, ist hierüber auch eine Entscheidung der ausschreibenden Stelle notwendig. Diese Kriterien können u.a. sein: Vorgaben von Kontrollzeiten für Vorarbeiter, Objektleiter, Betriebsleiter, Qualitätssicherungsmaßnahmen, Qualifikation der Mitarbeiter, Umsetzungskonzept nach Auftragerteilung, Nachhaltigkeitskonzept etc. Eine detailliertere Beschreibung über die Wertung in der 4. Wertungsstufe erfolgt in einem weiteren Artikel zu einem späteren Zeitpunkt.

Wahl des Ausschreibungsverfahrens

Um die Vorlaufzeit für einen möglichen Vertragsbeginn festlegen zu können, bedarf es der Auswahl des Ausschreibungsverfahrens. Welches Ausschreibungsverfahren ist das richtige und gegebene

Erfahrung und Kompetenz schaffen Transparenz

Das Kompetenzteam Gebäudereinigung

Die Sachverständigen des Kompetenzteams Gebäudereinigung begleiten seit vielen Jahren öffentliche und private Auftraggeber bei Ausschreibungen, von der Vorbereitung der Ausschreibung und Wertung bis hin zur Qualitätssicherung.

In Zusammenarbeit mit dem Bundesinnungsverband des Gebäudereinigerhandwerks werden Informationen zum Thema Ausschreibung und Vergabe erarbeitet und veröffentlicht. Zum Team gehören:

Bernd Schmitt, Kassel

Robert Steinberger, München

Martin Gleitsmann, Hamburg

Manfred Schmidt, Wiesbaden

Elisabeth Schönwiese, Pforzheim

Nicole Beck, Bad Oeynhausen

Uwe Büttner, Nürnberg

Oliver Engel, München

Peter Schönwiese, Pforzheim

www.kompetenzteam-gmbh.de



Öffentlich bestellte und vereidigte Gutachter im Gebäudereiniger-Handwerk



nenfalls durch das Vergaberecht in der VOL/A (Vergabeordnung für Leistungen) für öffentliche Auftraggeber vorgeschrieben? Um eine bessere Transparenz und eindeutige Anwendung zu erhalten, wurde die VOL/A überarbeitet. So ist momentan die VOL/A Ausgabe 2009 in der Fassung der Bekanntgabe vom 20. November 2009, in der berichtigten Fassung vom 19.02.2010 in Kraft.

Leider ist es bei der Neufassung den Verantwortlichen nicht gelungen, klaren und nachvollziehbaren Formulierungen und Anweisungen nachzukommen. Daher ist es erforderlich, eine Ausschreibung optimal und rechtssicher vorzubereiten. Seriöse Berater können bei der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen für Teilbereiche oder auch im Ganzen behilflich sein. Auch bei Einschaltung eines Beraters bleibt die ausschreibende Stelle jedoch in der Verantwortung und ist immer Herr des Verfahrens.

Die für das Gebäudereiniger-Handwerk relevanten Ausschreibungsformen nach VOL/A sind (vereinfacht dargestellt):

Freihändige Vergabe: Diese Ausschreibungsform kommt im Gebäudereiniger-Handwerk selten zur Anwendung und soll lt. VOL auch die Ausnahme sein. Gegebenenfalls ist dies bei schnellen Entscheidungen anzuwenden, wenn z.B. eine Teppichbodenreinigung nach nicht vorhersehbaren Bauverschmutzungen schnell zur Ausführung kommen muss. Mindestens 3 Angebote sollten eingeholt werden und der Zuschlag kann an den wirtschaftlichen Bieter vergeben werden

Beschränkte Ausschreibung: Da möglichst zahlreiche Anbieter an einer Ausschreibung teilhaben sollen, ist auch eine beschränkte Ausschreibung lt. VOL/A nur in Ausnahmefällen zuzulassen. Es sei denn, dass ein Teilnahmewettbewerb vorausgegangen ist und für die Ausführung der Tätigkeiten eine außergewöhnliche Leistung erforderlich ist. Dann kann man aus den eingegangenen Bewerbungen ca. 10 Teilnehmer (im offenen Verfahren nicht unter fünf und im Verhandlungsverfahren nicht unter drei) aussuchen und beschränkt ausschreiben. Die Möglichkeit zur beschränkten Ausschreibung besteht ebenfalls, wenn eine öffentliche Ausschreibung kein wirtschaftliches Ergebnis gebracht hat.

Öffentliche Ausschreibung: Bis zu dem Schwellenwert von net-

Seit über 50 Jahren Hersteller von Profi Produkten für

**Schadensanierung
Geruchsneutralisation
Schimmelbekämpfung
Graffitibeseitigung
Fassadenreinigung**

**Wir haben die Lösung!
Fordern Sie uns!**

**Teppich- und Polsterreinigung
Holz- und Lederpflege
Fußbodenbeschichtungen
Mikrobiologische Reiniger**



**Profi Produkte für
Reinigungsprofis**

Ruhrstrasse 47 • 22761 Hamburg • Fon 040/851 82 11
Fax 040/851 82 29 • info@cebechem.de • www.cebechem.de



Hartmut H. Wolff

Bild: rationell reinigen/Wolfson

»Eine dümmliche
Wahrheit voller
Menschenverachtung.«

Willkommen im Lenin-Fanclub

■ Weil wir gerade davon sprechen: Gehören Sie – pardon – auch zum Lenin-Fanclub für Manager? Bevor Sie jetzt empört aufschreiben und mich an Ihre gutbürgerlichen Wurzeln in einem traditionsreichen Handwerksbetrieb erinnern, sei ein Hauch Rückbesinnung ange-mahnt. Wie war das doch noch: „Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser!“ Na, ist diese angebliche Wahrheit noch nie über Ihre Lippen gekommen?

Von Managern und Führungskräften aller Ebenen habe ich sie bereits unzählige Male in Seminaren, Workshops, Gesprächen im Brustton tiefster Überzeugung gehört. Und wer sich zu dieser Einsicht bekennt, gehört damit zum Lenin-Fanclub. Schließlich wird Herrn Lenin dieses Zitat allgemein zugeschrieben. Die Beweise für Lenins Urheberschaft sind zwar dürftig – aber passen würde das Zitat zum Menschenbild dieses Stalin-Vorgängers sehr wohl.

So sieht dieses Menschenbild aus: Der Mensch, ein Wesen, das nur Misstrauen verdient. Ein Dauerbetrüger, dem nur mit Dauerkontrolle beizukommen ist. Da werden die geistigen Wurzeln für Stasi und Gestapo gelegt. Für Videoüberwachung und versteckte tote Fliegen zur Reinigungskontrolle. Bekanntlich hat ja jeder Vorgesetzte die Mitarbeiter, die er verdient.

Der Ehre halber sei betont: Die Mehrzahl der Mitglieder im Lenin-Fanclub ist sich der Menschenverachtung nicht bewusst, die als des Pudels Kern in dieser gedankenlosen Dummheit steckt. Deshalb gilt: Wer ungewollt eingetreten ist, kann mit vollem Bewusstsein auch wieder austreten. Mit einem veränderten Denkansatz. Mit dem für Dienstleister richtigen Menschenbild.

Zum Beispiel mit den (bereits früher erwähnten) 4 M von Alfred Adler: Man muss Menschen mögen. Oder damit: Vertrauen ist das Allerwichtigste – Kontrolle bleibt nötig. Auch Selbstkontrolle! ■

Hartmut H. Wolff | praximum@t-online.de

Unternehmensberater und Elitetrainer Hartmut H. Wolff ist auf personalintensive Dienstleistungen und ihre Vermarktung spezialisiert. Führende Unternehmen der Branche schätzen seine erfolgsorientierte, praxisnahe Arbeit.

to 200.000,00 Euro (Monatspreis mal 48 Monate) – siehe zum Schwellenwert auch den Hinweis am Ende – kann eine Ausschreibung im öffentlichen nationalen Verfahren erfolgen. Ab dem Schwellenwert von 200.000,00 Euro ist eine öffentliche Ausschreibung europaweit nach VOL/A-EG dringend vorgeschrieben. Da einzuhaltende Fristen (siehe § 12 VOL/A-EG) im europäischen Verfahren wesentlich länger sind als im nationalen Verfahren oder bei einer beschränkten Ausschreibung, spielt die Festlegung des Ausschreibungsverfahrens bei der Vorbereitung einer Ausschreibung eine wesentliche Rolle, da der Schwellenwert (Monatsumsatz ab 4.167,00 Euro) bereits bei der Unterhaltsreinigung einer mittelgroßen Schule schnell erreicht ist. Der Schwellenwert darf auch bei mehreren Teillosen nicht überschritten werden.

Zeitplan für eine europaweite Ausschreibung

Anhand eines detaillierten Zeitplans wird deutlich, dass für eine öffentliche Ausschreibung nach VOL/A EG bei Vorlage eines aktuellen Flächenrhythmusverzeichnisses schon ein Zeitbedarf von sieben bis acht Monaten erforderlich ist. Müssen die Flächen erst noch aufgenommen und muss ein Raumbuch erstellt werden, sollte man je nach Größenordnung der Ausschreibung nochmals ein bis drei Monate hinzurechnen. Auch bei allen anderen Ausschreibungsverfahren werden die Vorbereitungszeiten leider oft genug unterschätzt. Nach der VOL sind die Leistungen eindeutig und erschöpfend zu beschreiben, so dass alle Bewerber die Beschreibung in gleichem Sinne verstehen müssen und das miteinander vergleichbare Angebote zu erwarten sind.

Im Vorfeld ist die Leistungsbeschreibung durch die Fachabteilung mit den Gebäudenutzern (z.B. Reinigungshäufigkeiten, Besonderheiten etc.) abzusprechen, damit es während des Ausschreibungsverfahrens nicht zu zeitaufwendigen Veränderungen kommt. Ist die Ausschreibungsunterlage erst einmal veröffentlicht, ist eine Veränderung nur noch mit einer zeitlichen Verzögerung möglich.

Je eindeutiger die Informationen für den Anbieter sind, umso besser können Zeitbedarf, Maschinen, Material und technische Abläufe kalkuliert werden. Werden die Objektinformationen bereits mit den Ausschreibungsunterlagen versandt, ist dann auch eine Objektbesichtigung schneller durchzuführen. Zu den Objektinformationen gehören unter anderem:

- ▶ Alter des Gebäudes und wann wurde es zuletzt saniert?

Anzeige

**SOLUFLEX
EVO**

*das geniale
Wischesystem*

**Mehr Waschkosten
können Sie
nicht sparen!**

SOLUTION Glöckner
Tel. 0621/53814-0
Fax: 0621/532915
e-mail: info@solution-gloeckner.de
www.solution-gloeckner.de

Anzeige

Teppich

Topreinigung
Super-Pad
Charly

100%
Waschkosten-
ersparnis

SOLUTION Glückner
Tel. 0621/53814-0
Fax: 0621/532915
e-mail: info@solution-gloeckner.de
www.solution-gloeckner.de

- ▶ Auf wie viel Stockwerke ist die Reinigung verteilt und ist ein Fahrstuhl vorhanden?
 - ▶ Durch welche Berufsgruppen werden die Räume genutzt (z.B. Bauleiter, die Baustellen überwachen, oder Vertriebsmitarbeiter, die nur sporadisch im Büro anwesend sind)?
 - ▶ Ab wann und bis wann (Uhrzeit) kann das Gebäude gereinigt werden?
 - ▶ Gibt es unvorhersehbare Besonderheiten oder Tage, an denen keine oder eine zusätzliche Reinigung stattfinden soll?
 - ▶ Gibt es andere Besonderheiten, die beachtet werden müssen, wie z.B. besondere Bodenbeläge oder Eingangsbereiche mit starkem Schmutzeintrag?
- ▶ Sollen bestimmte Reinigungsmittel, Desinfektionsmittel oder auch Reinigungsverfahren vorgeschrieben werden?
 - ▶ Wie ist die Reinigung der Schmutzfangzonen geregelt (Mietleasing, Waschservice etc.)?
 - ▶ Wie stellt sich der Außenbereich dar (besonders wichtig bei der Reinigung von Schulen und Kindergärten)?
 - ▶ Sind für bestimmte Bereiche besondere Hygieneanforderungen einzuhalten (HACCP oder sonstige Hygienerichtlinien)?
 - ▶ Sind durch die Besonderheiten der Reinigungsaufgaben bestimmte Voraussetzungen an die Reinigungskräfte zu stellen (z.B. keine übertragbaren und ansteckenden Krankheiten, SV-pflichtig, deutschsprachig, Freischwimmerzeugnis bei der Reinigung von Bädern etc.)?
 - ▶ Sind durch die Besonderheit der Reinigungsaufgaben bestimmte Voraussetzungen an die Arbeitskleidung erwünscht (z.B. Sicherheitsschuhe für Nassbereiche, spezielle Schutzhandschuhe oder Spezialkleidung für die Reinraumreinigung)?
 - ▶ Sind besondere Sicherheitsunterweisungen erforderlich oder ist vor Ort ein Sicherheitsbeauftragter einzusetzen?
 - ▶ Sind auf den Etagen in ausreichender Größe Putzkammern oder Schränke vorzufinden?
 - ▶ Besteht die Möglichkeit, für das Waschen und Trocknen der Nasswischbezüge durch den Auftragnehmer entsprechende Waschmaschinen und Trockner zu installieren?
 - ▶ Gibt es Besonderheiten bei der Abfallentsorgung (z.B. Abfalltrennung nach Fraktionen oder Bestückung einer Papierpresse)?
 - ▶ Gibt es Besonderheiten bei der Reinigung der Tische und das Auf- und Abstuhlen (z.B. in Kindergärten und Schulen)?
- Sind alle Vorbereitungen abgestimmt und die aufgezeigten Fragen geklärt, kann mit der formellen Ausschreibung begonnen wer-

INFO

Genug Zeit einplanen

Für Ausschreibungen muss genügend Vorlauf eingeplant werden. Der Zeitbedarf wird allerdings oft unterschätzt. Unter www.rationell-reinigen.de, Rubrik Services/Downloads finden Sie das Beispiel eines Zeitplans. Er wird Ihnen helfen, entspannter an eine Ausschreibung zu gehen.

den. Das Kompetenzteam Gebäudereinigung erstellt nach den vorgenannten Angaben die komplette Ausschreibungsunterlage mit dem Kernstück einer Referenzkalkulation für jede Raumgruppe und einer detaillierten Gemeinkostentabelle. In der 4. Wertungsstufe wird dann das wirtschaftlichste Angebot nach UfAB (Unterlage für Ausschreibung und Bewertung) durch Preis und Leistung nach einem Punktesystem ermittelt.

Hinweise zu Schwellenwert und Vergabeunterlagen

VG (Vergabeverordnung) § 2 Schwellenwerte; Schwellenwerte der Richtlinien 2004/18/EG; der Oberschwellenbereich (Stand Januar 2012). Alle Betragsangaben verstehen sich ohne Umsatzsteuer. Der maßgebliche Schwellenwert, ab dem eine EU-weite Bekanntmachung erfolgen muss (Oberschwellenwert) beträgt 200.000 Euro für Liefer- und Dienstleistungsaufträge, im Sektorbereich 400.000 Euro und für zentrale Beschaffungsstellen 130.000 Euro sowie 5.000.000 Euro für Bauaufträge.

Bei Dienstleistungsaufträgen, für die kein Gesamtpreis angegeben wird, ist als geschätzter Auftragswert anzusetzen:

- 1) bei befristeten Aufträgen mit einer Laufzeit von höchstens 48 Monaten der geschätzte Gesamtwert für die Laufzeit des Vertrages;
- 2) bei unbefristeten Aufträgen oder Aufträgen mit einer Laufzeit von mehr als 48 Monaten das 48-Fache des zu leistenden Monatsentgeltes. Der Schwellenwert wird alle 2 Jahre neu festgelegt.

VOL/A § 8 EG Leistungsbeschreibung, Technische Anforderungen:

(1) Die Leistung ist eindeutig und erschöpfend zu beschreiben, so dass alle Bewerber die Beschreibung in gleichem Sinne verstehen müssen und dass miteinander vergleichbare Angebote zu erwarten sind (Leistungsbeschreibung).

VOL/A § 9 EG (§ 8 (3) national) Vergabeunterlagen:

(4) Sofern die Auftraggeber Nachweise verlangen, haben sie diese in einer abschließenden Liste zusammenzustellen.

Bernd Schmitt | öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Gebäudereiniger-Handwerk | Mitglied im Kompetenzteam Gebäudereinigung

Anzeige

**SOLUFLEX
EVO**

das geniale
Wischesystem

**Mehr Waschkosten
können Sie
nicht sparen!**

SOLUTION Glückner
Tel. 0621/53814-0
Fax: 0621/532915
e-mail: info@solution-gloeckner.de
www.solution-gloeckner.de