

Vorbemerkungen zur Ausschreibung¹

Inhaltsverzeichnis

1	Ausschreibende Stelle	2
2	Ausgeschriebene Leistungen.....	2
3	Hauptleistungspflichten.....	2
4	Objektbesichtigung	3
5	Hinweise zur Bearbeitung der Ausschreibungsunterlagen	3
6	Obergrenzen der Reinigungsleistung.....	4
7	Hinweise für Bietergemeinschaften	4
8	Hinweise zur Angabe von Referenzen.....	4
9	Ausschlusskriterien.....	5
10	Gültigkeit	5

¹ Für die gesamten Unterlagen gilt, dass stets Personen männlichen, weiblichen und diversen Geschlechts gleichermaßen gemeint sind, selbst wenn aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit nur die männliche Form verwendet wird. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten dann gleichwohl für allerlei Geschlecht.

1 Ausschreibende Stelle

Die nachfolgend beschriebenen Gebäudereinigungsdienstleistungen werden ausgeschrieben durch:

Stadtwerke Osnabrück AG

Alte Poststraße 9

49074 Osnabrück

Die Stadtwerke Osnabrück AG ist dabei als übergeordnete Stelle für die Ausschreibung und Vergabe der Leistungen zu verstehen. Die Aufteilung der Leistungen in Lose sowie die spätere Rechnungsstellung haben gemäß den Vorgaben des Auftraggebers zu erfolgen.

2 Ausgeschriebene Leistungen

Die Ausschreibung bezieht sich auf die Leistungen:

Los 1	Unterhaltsreinigung Verwaltungsgebäude
Los 2	Unterhaltsreinigung Bäder
Los 3	Reinigung von Bussen

Die Leistungen fallen in drei Losen an. Die Aufteilung der Lose ist unter mengenmäßigen, örtlichen und fachlichen Gesichtspunkten erfolgt. Details zu Intervallen, Arten und Umfängen der zu erbringenden Leistungen sind der Leistungsbeschreibung nebst Anlagen insbesondere den Preisblättern zu entnehmen. Der Auftraggeber behält sich vor, die zu reinigenden Flächen und Intervalle ohne neues Vergabeverfahren im Rahmen des § 132 GWB Abs. 2 bis 4 zu erhöhen und/oder zu reduzieren.

Die Abgabe von Angeboten kann für ein Los, mehrere oder alle Lose erfolgen. Innerhalb der Lose sind jedoch alle Objekte mit allen Einzelleistungen anzubieten.

Die Vergabe der Leistungen erfolgt je Los. Die Einzelvergabe von Objekten ist nicht vorgesehen.

Die Vergabe der Leistungen an einen Bieter ist beschränkt. Ein Bieter erhält den Zuschlag für maximal zwei Lose.

Sollte ein Bieter in mehr als zwei Losen das wirtschaftlichste Angebot abgegeben haben, wird der Auftraggeber die Lose auswählen, bei denen je Los die Preisdifferenz zum nächsthöheren in der Wertung verbliebenen Angebot am höchsten ist. Sollte die Preisdifferenz in mehreren Losen gleich sein, entscheidet das Los.

Zusätzlich gilt, dass die Lose 1 und 2 nicht gemeinsam an einen Bieter vergeben werden. Die Vergabe von zwei Losen an einen Bieter ist nur zulässig, wenn eines der Lose das Los 3 ist.

Option zur Vergabe/ Vertragslaufzeit

Für den Fall, dass ein Ausschreibungsgewinner innerhalb der vertraglich festgelegten Probezeit wegen Kündigung, Insolvenz oder aus anderem Grund endgültig ausfällt, behält sich der AG vor, die verbleibenden Leistungen den übrigen Bietern in der Reihenfolge des Ausschreibungsergebnisses bis Gesamttrag 5 auf der Grundlage ihrer Angebote anzutragen.

3 Hauptleistungspflichten

Zu den Hauptleistungspflichten aller Lose gehört die Herstellung des Reinigungserfolges. Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit darüber, dass der angestrebte Reinigungszustand nur durch die Einhaltung der vom Auftragnehmers in seinem Angebot angegebenen Leistungsstunden erzielt werden kann. Die Einhaltung der in den Preisblättern ausgewiesenen Leistungsstunden gehört daher zusätzlich zum Reinigungserfolg zu den Hauptleistungspflichten des Auftragnehmers. Eine Verringerung der Leistungsstunden bedarf der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers. Eine Verringerung der vereinbarten Leistungsstunden ohne vorherige Zustimmung des Auftraggebers berechtigt den Auftraggeber zu einer entsprechenden Rechnungskürzung.

4 Objektbesichtigung

Allen Bietern wird auf Wunsch die Gelegenheit gegeben, ausgewählte Objekte des Loses 1 sowie sämtliche Objekte des Loses 2 vor Angebotsabgabe zu besichtigen. Die im Folgenden aufgeführten Objekte des Loses 1 werden als repräsentativ für die Objekte dieser Ausschreibung angesehen.

Los 1:

- Gebäude 01 Zentrale | SWO AG (Büroräume, Veranstaltungsräume)
- Gebäude 03 Verbundwarte | SWO Netz GmbH (Büroräume, Duschen, Leitstelle, Veranstaltungsräume)
- Klärwerk Eversburg | SWO Netz GmbH (Büroräume, Labor, Duschen)

Objektbesichtigungen können in folgenden Zeiträumen durchgeführt werden:

Los 1: 17.08.2026 bis 26.08.2026

Los 2 - Moskaubad: 10.08.2026 bis 14.08.2026 jeweils von 09:00 Uhr bis 10:30 Uhr

Los 2 – Nettebad: 17.08, 19.08, 20.08 und 26.08 jeweils von 09:00 Uhr bis 11:30 Uhr

Los 2 – Schinkelbad: 17.08 und 19.08 jeweils von 07:00 Uhr bis 15:00 Uhr,
24.08 und 26.08 jeweils von 07:00 Uhr bis 10:00 Uhr

Bieter, die die Objekte besichtigen möchten, haben sich hierfür spätestens fünf Werktage vor dem jeweils gewünschten Besichtigungstermin per E-Mail unter der folgenden Adresse anzumelden.

Los 1: jens.schmidt@swo.de

Los 2 - Moskaubad: kenneth.fischer@swo.de

Los 2 – Nettebad: sonja.niemann@swo.de

Los 2 – Schinkelbad: jens.eick@swo.DE

Der Terminvorschlag wird vom Ansprechpartner des Auftraggebers bestätigt oder es wird ein alternativer Termin im oben genannten Zeitraum angeboten.

Jeder Bieter erhält je Objekt nur einmalig die Möglichkeit an einem Besichtigungstermin teilzunehmen. Eine Teilnahmebescheinigung zur Objektbesichtigung wird nicht ausgestellt.

5 Hinweise zur Bearbeitung der Ausschreibungsunterlagen

Der Bieter ist verpflichtet, vor Angebotsabgabe die Unterlagen zu prüfen. Eventuelle Unstimmigkeiten in den Unterlagen sind unverzüglich anzuzeigen.

Die Angebotsunterlagen sind vollständig auszufüllen.

Die Preisblätter für die ausgeschriebenen Leistungen sind nach Losen und Objekten geordnet erstellt worden und liegen den Ausschreibungsunterlagen als Datei im Excel-Format bei. Die Bearbeitung der Daten erfolgt ausschließlich in den grau hinterlegten Zellen. Sollten sich Schwierigkeiten in der Bearbeitung der Dateiformate ergeben, so wenden Sie sich bitte an die ausschreibende Stelle.

Bitte beachten Sie, dass in die Preisblätter der Leistungswert (m²/h) einzutragen ist.

In den Preisblättern ist der zugrunde gelegte kalkulatorische Stundenverrechnungssatz einzutragen. Zu den verwendeten Stundenverrechnungssätzen ist jeweils das Formblatt „Aufschlüsselung der kalkulatorischen Stundenverrechnungssätze“ auszufüllen und den Angebotsunterlagen beizulegen.

Bei Verwendung unterschiedlicher kalkulatorischer Stundenverrechnungssätze in den Losen oder Objekten können die Formulare bzw. Blätter bei Bedarf kopiert werden. Ein Formular kann auch für mehrere Lose bzw. Objekte verwendet werden. Die entsprechenden Losnummern und die Objekte sind dann in den Kopf der Formulare einzutragen.

Die Berechnung der kalkulatorischen Stundenverrechnungssätze hat auf Basis der zum Leistungsbeginn geltenden Stundenlöhne zuzüglich gegebenenfalls zu zahlender Zuschläge für zuschlags-

pflichtige Tätigkeiten zu erfolgen. Eine Anpassung der kalkulatorischen Stundenverrechnungssätze während der Vertragslaufzeit erfolgt gemäß des beiliegenden Vertrags.

Es wird darauf hingewiesen, dass den Empfehlungen der Bundesfinanzdirektion (Zoll) gefolgt wird. Der Zoll geht davon aus, dass bei einem kalkulierten Aufschlag von weniger als 70 % auf den produktiven Stundenlohn die gesetzlichen und tariflichen Verpflichtungen regelmäßig nicht eingehalten werden können. Im vorliegenden Fall bezieht sich der Begriff „Mindestlohn“ auf denjenigen Mindestlohn, der nach den jeweils einschlägigen Vorgaben einzuhalten ist. Dies kann der gesetzliche Mindestlohn, ein tariflicher Mindestlohn oder ein vergabespezifischer Landesmindestlohn sein. Bieter, die einen Stundenverrechnungssatz anbieten, der auf einem geringeren Aufschlag als 70 % auf den produktiven Stundenlohn beruht, sind daher verpflichtet, auf gesonderte Anforderung des Auftraggebers nachzuweisen, dass und wie sie die Einhaltung sämtlicher relevanter Lohnuntergrenzen (gesetzlich, tariflich oder vergaberechtlich) sowie die Zahlung der Sozialversicherungsbeiträge und Abgaben sicherstellen. Erfolgt dieser Nachweis nicht oder nicht fristgerecht oder können etwaige Zweifel des Auftraggebers nicht ausgeräumt werden, wird das Angebot vom weiteren Verfahren ausgeschlossen.

Die kalkulatorischen Stundenverrechnungssätze sind auf Grundlage der zum Leistungsbeginn gültigen, allgemeinverbindlichen Tariflöhne der Gebäudereinigung zu berechnen. Maßgeblich sind dabei die Tariflöhne mit Gültigkeit ab dem 01.01.2026.

Die Preisblätter sind den Angebotsunterlagen beizufügen. Zu den Preisblättern ist eine Zusammenfassung erstellt worden, die den Ausschreibungsunterlagen im Excel-Format beiliegt. Die Zusammenfassungen sind den Gesamtangebotsunterlagen ebenfalls beizufügen.

6 Obergrenzen der Reinigungsleistung

Um die geforderte Qualität sicher zu stellen, werden je Objekt Obergrenzen für die Reinigungsleistung (Höchste Reinigungsleistung einer produktiven Reinigungskraft je Stunde in Quadratmetern) festgelegt.

Die Obergrenzen je Objekt sind im jeweiligen Preisblatt aufgeführt.

Eine Überschreitung der Obergrenzen im Mittel für ein gesamtes Objekt ist nicht zulässig und ist ein Ausschlusskriterium.

Die vom Bieter für ein Objekt angesetzte Reinigungsleistung ist den Preisblättern jeweils in der Zeile „GS Gesamtsumme“ in der Spalte „Leistung (m²/h)“ bzw. in dem farblich markierten Feld „Durchschnittsleistung“ oben rechts im Preisblatt zu entnehmen. Zuvor ist das Preisblatt vollständig auszufüllen. Im Kopf der Preisblätter erscheint ein entsprechender Hinweis, wenn die Obergrenze bei einem vollständig ausgefüllten Preisblatt überschritten wird.

Die Obergrenzen der Reinigungsleistung dürfen während der gesamten Vertragslaufzeit nicht überschritten werden, es sei denn, dies wird vom Auftraggeber schriftlich genehmigt.

7 Hinweise für Bietergemeinschaften

Bietergemeinschaften haben in den Angeboten die Mitglieder sowie eines ihrer Mitglieder als bevollmächtigte Vertreterin oder bevollmächtigten Vertreter für den Abschluss und die Durchführung des Vertrages zu benennen.

8 Hinweise zur Angabe von Referenzen

Den Ausschreibungsunterlagen liegt eine Liste zur Angabe von vergleichbaren Referenzen bei. Bitte tragen Sie hier ausschließlich Referenzen ein, die mit den hier ausgeschriebenen Leistungen und Objekten konkret vergleichbar sind. Um hinsichtlich der Größe eine Vergleichbarkeit ableiten zu können, geben Sie bitte auch die geforderten Informationen zu den Reinigungsflächen an.

Der Bieter muss zum Zeitpunkt des Endes der Angebotsfrist bereits seit mindestens einem Jahr für die angegebene Referenz und im angegebenen Umfang tätig sein.

9 Ausschlusskriterien

Das Angebot muss vollständig sein. Es muss die Preise und alle geforderten Angaben und Erklärungen enthalten. Die Möglichkeit zu einer Nachforderung von Unterlagen im Sinne von § 56 VgV bleibt unberührt. Der Auftraggeber kann die Nachforderung auf diejenigen Bieter beschränken, deren Angebote in die engere Wahl kommen. Er ist nicht verpflichtet, von allen Bietern gleichermaßen Unterlagen nachzufordern.

Fehlen geforderte Unterlagen, Formulare oder Informationen oder sind diese unvollständig oder fehlerhaft und wurden diese ggf. auch auf Nachforderung nicht fristgemäß vorgelegt, führt dies zum Ausschluss.

Insbesondere folgende Bedingungen sind Ausschlusskriterien:

- Fehlende, unvollständige oder fehlerhaft ausgefüllte Preisblätter
- Überschreitung der vorgegebenen Obergrenze der Reinigungsleistung

10 Gültigkeit

Diese Vorbemerkungen werden Anlage zum Gebäudereinigungsvertragswerk. Zudem werden alle relevanten Unterlagen der Ausschreibung Anlage zum Gebäudereinigungsvertragswerk.