Vorbemerkungen zur Ausschreibung[1]

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 Ausschlusskriterien 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:

Landeshauptstadt Magdeburg
- Die Oberbürgermeisterin -
Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement
Abt. Vertragswesen, Flächenmanagement
G.-Hauptmann-Str. 24-26 | 39108 Magdeburg

2 Ausgeschriebene Leistungen

Die Ausschreibung bezieht sich auf die Leistungen:

Unterhalts- und Grundreinigung

Die Leistungen fallen in 21 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 vier Lose.

Sollte ein Bieter in mehr als vier Losen das wirtschaftlichste Angebot abgegeben haben, erhält er den Zuschlag in denjenigen Losen, in denen gemäß Gesamtwertungsergebnis (Preis-Leistungs-Verhältnis) der Wertungsabstand des Bestbieters zum Nächstbietenden am größten ist. Sollte insgesamt keine ausreichende Anzahl an Angeboten für die einzelnen Lose vorliegen, so gilt die oben beschriebene Losbegrenzung nicht. Falls ein Bieter zusätzlich zu denjenigen Angeboten, auf die der Zuschlag nach Anwendung der Loslimitierung erfolgen soll, Angebote in anderen Losen dieses Faches abgegeben haben sollte, und sollte es sich um das jeweils einzige Angebot im jeweiligen Los handeln, so erhält er auf alle von diesem Umstand betroffenen Angebote zusätzlich den Zuschlag.

Die Abgabe der Preisblätter „Abrufleistungen“ ist nicht vergaberelevant und daher freiwillig. Die dort eingegebenen Preise sind nicht bindend, sondern sollen im Falle der späteren Beauftragung von Sonderleistungen eine Verhandlungsbasis darstellen.

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 Gesamtrang 5 auf der Grundlage ihrer Angebote anzutragen.

3 Hauptleistungspflichten

Zu den Hauptleistungspflichten gehört die Herstellung des Reinigungserfolges. Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit darüber, dass der angestrebte Reinigungszustand nur durch die Einhaltung der vom Auftragnehmer 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 die Gelegenheit gegeben, die Objekte vor Angebotsabgabe zu besichtigen.

Objektbesichtigungen werden in folgendem Zeitraum durchgeführt:

09.11.2026 bis 04.12.2026

Auf Anforderung erhalten die Bieter eine Liste der zuständigen Hausmeister einschließlich der jeweiligen Kontaktdaten, über die eigenständig ein Besichtigungstermin zu vereinbaren ist. Die Terminvereinbarung erfolgt direkt zwischen dem Bieter und dem zuständigen Hausmeister.

Die Durchführung der Besichtigung wird vor Ort durch den zuständigen Hausmeister auf einer entsprechenden Besichtigungsbescheinigung bestätigt. Die ausgefüllte und unterzeichnete Bescheinigung ist den Angebotsunterlagen beizufügen, sofern eine Besichtigung durchgeführt wurde.

Fragen zur Vergabe werden im Rahmen der Objektbesichtigung nicht beantwortet. Fragen zur Vergabe sind ausschließlich über den Kommunikationsraum der Vergabeplattform zu stellen. Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt.

Jeder Bieter erhält je Objekt nur einmalig die Möglichkeit zur Besichtigung.

Nachträge oder Mehrkostenforderungen aufgrund von Unkenntnis der Objekte oder örtlichen Gegebenheiten werden nicht anerkannt.

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 (m^2/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 zuschlagspflichtige 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 Auftrag-

gebers 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 Zeitpunkt der Angebotsabgabe gültigen, allgemeinverbindlichen Tariflöhne der Gebäudereinigung zu berechnen. Maßgeblich sind dabei die Tariflöhne mit Gültigkeit ab dem 01.01.2026.

Zudem sind für die Unterhaltsreinigung im Reiter „Zusammenfassung“ der Preisblätter Angaben zur Plausibilitätsprüfung der angebotenen Objekte zu machen. Für jedes Objekt sind die geplante Anzahl der Reinigungskräfte (Angabe ausschließlich als ganze Zahl) sowie deren durchschnittliche tägliche Reinigungszeit anzugeben.

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung werden sowohl die durchschnittlich vorgesehenen Reinigungsstunden als auch die insgesamt vorgesehenen Reinigungsstunden mit dem je Objekt und Tag zur Verfügung stehenden Reinigungszeitfenster abgeglichen.

Werden hierbei Abweichungen festgestellt, die eine ordnungsgemäße Durchführung der ausgeschriebenen Reinigungsleistungen innerhalb des vorgegebenen Reinigungszeitfensters nicht plausibel erscheinen lassen, wird das Angebot für das betreffende Los ausgeschlossen.

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

Zur Sicherstellung der geforderten Reinigungsqualität werden für die Unterhaltsreinigung Obergrenzen der Reinigungsleistung für die jeweiligen Raumgruppen festgelegt. Die Reinigungsleistung ist dabei als die von einer produktiven Reinigungskraft innerhalb einer Stunde zu erbringende Reinigungsfläche in Quadratmetern definiert.

Für die Grundreinigung werden Obergrenzen der Reinigungsleistung für das jeweilige Objekt festgelegt. Die entsprechenden Obergrenzen sind im Kopf des jeweiligen Preisblattes ausgewiesen.

Die vorgegebenen Obergrenzen sind einzuhalten. Bei der Unterhaltsreinigung gilt dies für die jeweilige Raumgruppe, bei der Grundreinigung für das jeweilige Objekt. Eine Überschreitung der vorgegebenen Obergrenzen ist grundsätzlich nicht zulässig und führt zum Ausschluss des Angebots.

Im Preisblatt wird auf eine Überschreitung der vorgegebenen Obergrenzen hingewiesen. Eine Überschreitung ist ausschließlich zulässig, wenn diese auf dem Einsatz geeigneter Robotik beruht und die nachfolgend genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Im Falle einer Überschreitung ist dem Angebot eine nachvollziehbare und prüffähige Begründung beizufügen, aus der insbesondere hervorgeht, in welchem Umfang und aufgrund welcher konkreten eingesetzten Robotik die Überschreitung erfolgt.

Die vorgegebenen Obergrenzen sind während der gesamten Vertragslaufzeit einzuhalten. Eine Abweichung ist nur zulässig, wenn der Auftraggeber diese vorab ausdrücklich und schriftlich genehmigt hat.

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 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 Preisblättern je angebotenem Los oder Objekt
- Überschreitung der festgelegten Obergrenzen der Reinigungsleistung (je Objekt, Raumgruppe oder Raum)
- Nicht nachvollziehbare Angaben im Rahmen der Plausibilitätsprüfung – Unterhaltsreinigung