

Vorbemerkungen zur Ausschreibung¹

Inhaltsverzeichnis

1	Ausschreibende Stelle	2
2	Ausgeschriebene Leistungen	2
3	Objektbesichtigung	2
4	Hinweise zur Bearbeitung der Ausschreibungsunterlagen	3
5	Obergrenzen der Reinigungsleistung	3
6	Hinweise für Bietergemeinschaften	4
7	Hinweise zur Angabe von Referenzen	4
8	Hinweise zur Angabe der Unternehmensumsätze	4
9	Hinweise zur Angabe der Mitarbeiterzahlen	4
10	Ausschlusskriterien	4
11	Auswertungsmethode	5
12	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:

KölnBäder GmbH
Kämmergasse 1
50676 Köln

2 Ausgeschriebene Leistungen

Details zu Intervallen, Arten und Umfängen der zu erbringenden Leistungen sind der Leistungsbeschreibung nebst Anlagen insbesondere den Preisblättern zu entnehmen.

Es sind alle Leistungen anzubieten. Die Einzelvergabe von Gewerken ist nicht vorgesehen.

Zu erbringen sind die Leistungen in folgendem Objekt:

Agrippabad
Kämmergasse 1
50676 Köln

Option zur Vergabe/ Vertragslaufzeit

Ergänzend zur regulären Revisionszeit von vier Wochen wird optional eine mögliche Betriebsunterbrechung des Agrippabades von bis zu drei Monaten berücksichtigt. Diese Option trägt dem altersbedingten Ausfallrisiko der vorhandenen Badewassertechnik Rechnung. Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von Ersatzteilen und der damit verbundenen potenziell verlängerten Beschaffungs- und Instandsetzungszeiten kann eine vorübergehende Schließung des Bades im Schadensfall nicht ausgeschlossen werden.

Für den Fall einer über die übliche jährliche Revisionszeit von vier Wochen hinausgehenden Betriebsunterbrechung wird vereinbart, dass dem Auftragnehmer (AN) für die Dauer dieser zusätzlichen Schließung weiterhin 50 % der vereinbarten monatlichen Vergütung gezahlt werden, auch wenn aufgrund der Betriebsunterbrechung keine Leistungserbringung durch den AN erfolgen kann. Mit dieser Regelung werden die beim AN weiterhin anfallenden Vorhalte- und Bereitschaftskosten sowie die Sicherstellung der Wiederaufnahme des Betriebs angemessen berücksichtigt. Weitere Ansprüche des AN aufgrund der Betriebsunterbrechung sind ausgeschlossen.

3 Objektbesichtigung

Allen Bietern wird auf Wunsch die Gelegenheit gegeben das Objekt vor Angebotsabgabe zu besichtigen. Eine Objektbesichtigung ist freiwillig.

Objektbesichtigungen werden in folgendem Zeitraum durchgeführt:

30.09.2026 bis 09.10.2026

Bieter, welche die Objekte besichtigen wollen, haben sich dafür bis spätestens zum 02.10.2026, 12:00 Uhr per E-Mail unter der folgenden Adresse anzumelden:

s.cicek@koelnbaeder.de

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

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

4 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 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.

5 Obergrenzen der Reinigungsleistung

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

Die Obergrenzen 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.

6 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.

7 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.

Darüber hinaus gilt, dass aufgrund der besonderen Nutzungsanforderungen des Badbetriebs mit Schwimm- und Badebereichen, Umkleiden, Sanitäranlagen sowie stark frequentierten Besucherzonen mindestens eine der Referenzen vergleichbare Anforderungen erfüllen muss.

Als geeignete Referenzen gelten insbesondere Freizeitbäder, Hallen- und Freibäder, Thermen, Erlebnisbäder, Wellness- und Saunaanlagen, Sport- und Gesundheitszentren oder vergleichbare Einrichtungen mit hoher Besucherfrequenz, erhöhten hygienischen Anforderungen, feuchtigkeitsbelasteten Bereichen sowie regelmäßigen Reinigungs- und Desinfektionsmaßnahmen im laufenden Betrieb.

8 Hinweise zur Angabe der Unternehmensumsätze

Der Bieter muss in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren einen durchschnittlichen Jahresumsatz von mindestens 1.000.000 € netto erzielt haben.

Zur Prüfung der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit geben Sie bitte für die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre jeweils den Gesamtumsatz des Unternehmens an.

9 Hinweise zur Angabe der Mitarbeiterzahlen

Der Bieter muss in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren über eine durchschnittliche jährliche Beschäftigtenzahl von mindestens 10 Beschäftigten verfügt haben.

Der Bieter hat hierzu eine Erklärung vorzulegen, aus der für jedes der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre die durchschnittliche jährliche Beschäftigtenzahl des Unternehmens sowie die Zahl seiner Führungskräfte ersichtlich ist.

10 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.

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, sofern der Auftraggeber diese nicht nach § 56 VgV vergaberechtskonform nachfordert.

Insbesondere folgende Bedingungen sind Ausschlusskriterien:

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

11 Auswertungsmethode

Für die Bewertung der Angebote werden die Angebotspreise sowie die Produktivstunden des Bieters herangezogen.

Der Zuschlag erfolgt an das wirtschaftlich günstigste Angebot, das auf der Grundlage der nachfolgenden Bewertungskriterien die meisten Gesamtpunkte erhalten hat. Die maximal mögliche Punktzahl beträgt 100. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.

Die Angebote werden anhand der nachfolgenden Zuschlagskriterien wie folgt berücksichtigt:

Angebotspreis	–	Gewichtung 55%
Höhe der angegebenen Produktivstunden	–	Gewichtung 45%

Die Gewichtung der Punktzahlen erfolgt gemäß den oben genannten Vergabekriterien. Die Summen der daraus resultierenden Punktzahlen stellen das Ergebnis der Bewertung dar.

Gesamtpunkte = 55 % x P_{Preis} + 45 % x P_{Stunden}

Die Parameter berechnen sich wie folgt:

P_{Preis} – Preispunkte

Das Angebot mit dem niedrigsten Angebotspreis erhält 100 Preispunkte. Die Punktzahl der weiteren Angebote ergibt sich aus der prozentualen Abweichung des jeweiligen Angebotspreises vom niedrigsten Angebotspreis. Die niedrigste Punktzahl beträgt Null, Minuspunkte werden nicht vergeben.

Die Berechnung erfolgt nach folgender Formel:

$$P_{\text{Preis}} = 100 - \frac{\text{Angebotspreis} - \text{niedrigster Angebotspreis}}{\text{niedrigster Angebotspreis}} \times 100$$

P_{Stunden} – Stundenpunkte

Die Produktivstunden werden nach gleichem Schema gewertet. Das Angebot mit den höchsten Produktivstunden erhält 100 Punkte. Die Punktzahl der weiteren Angebote ergibt sich aus der prozentualen Abweichung der jeweiligen Produktivstunden von den höchsten angebotenen Produktivstunden. Die niedrigste Punktzahl beträgt Null, Minuspunkte werden nicht vergeben.

Die Berechnung erfolgt nach folgender Formel:

$$P_{\text{Stunden}} = 100 - \frac{\text{höchste Produktivstunden} - \text{Produktivstunden}}{\text{höchste Produktivstunden}} \times 100$$

12 Gültigkeit

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