Wertungs- und Zuschlagsregelungen
Unterhaltsreinigung der TU Berlin – sechs Lose

1. Eignung – Referenzen

Je angebotenem Los sind drei Referenzen über vergleichbare Unterhaltsreinigungsleistungen vorzulegen (§ 46 Abs. 3 Nr. 1 VgV). Berücksichtigt werden Leistungen aus den letzten drei Jahren vor Ablauf der Angebotsfrist; laufende Verträge sind zulässig.

Die Referenzen müssen Leistungen betreffen, die mit der ausgeschriebenen Leistung vergleichbar sind und dürfen nicht länger als drei Jahre zurückliegen. Weiterhin darf es im letzten Jahr nicht zu Zahlungsminderungen aufgrund von Schlechtleistung oder Nichterfüllung gekommen sein. Es ist anzugeben, ob die Leistungen für einen privaten oder öffentlichen Auftraggeber erbracht werden/wurden. Die Leistungen müssen vom Bieter (Auftragnehmer) oder einem angegebenen Nachunternehmen erbracht werden/worden sein. Referenzen von konzernverbundenen Unternehmen, die nicht für die Leistungserbringung im Rahmen dieser Ausschreibung vorgesehen sind, sind nicht zu-lässig. Je Referenzgeber wird nur eine Referenz berücksichtigt.

Die Summe der Reinigungsflächen (einmalige Nettofläche) der drei Referenzen muss mindestens 75 % der einmaligen Raumfläche des angebotenen Loses erreichen. Werden mehr als drei Referenzen angegeben, werden nur die ersten drei berücksichtigt. Dieselben Referenzen können für mehrere Lose verwendet werden.

Der Auftraggeber behält sich vor, die genannten Referenzen zu prüfen. Die dann von den Referenzgebern erteilten Auskünfte bezüglich der Zufriedenheit (1. Qualität der erbrachten Leistung, 2. Zusammenarbeit, Termintreue und Zuverlässigkeit und 3. Zahlungsminderungen) und des Leistungsumfangs sind maßgeblich. Wird eine Referenz mit „nicht zufriedenstellend“ beurteilt oder ist eine Referenz nicht mit der ausgeschriebenen Leistung vergleichbar, ist der Bieter vom weiteren Verfahren auszuschließen.

2. Zuschlagskriterium und Angebotspreise – Preis 100 %

Unter den wertbaren Angeboten geeigneter Bieter wird je Los nach dem niedrigsten rechnerisch geprüften Jahresgesamtpreis netto gereiht. Die Zuschlagslimitierung nach Ziffer 3 ist zu beachten.

Die angebotenen Einheitspreise sind auf den einheitlichen Leistungs- und Kalkulationsbeginn 01.03.2027 zu beziehen. Bis zum Ablauf der Angebotsfrist bereits verbindlich feststehende, an diesem Stichtag wirksame gesetzliche und zwingende tarifliche Entgeltvorgaben sind einzukalkulieren. Spätere Gebäudestarts berechtigen nicht zu einer neuen freien Preisbildung. Nachgewiesene Anpassungen richten sich ausschließlich nach der in § 15 des allgemeinen Vertragsteils ausdrücklich vereinbarten Preisanpassungsregelung.

Für die Angebotskalkulation und Angebotswertung sind sämtliche ausgeschriebenen Räume eines angebotenen Loses mit ihrem jeweiligen Volljahresansatz zu berücksichtigen. Die unterschiedlichen Leistungsbeginne führen nicht zu einer zeitanteiligen Kürzung dieser Angebotsjahreswerte. Diese einheitliche Kalkulationsgrundlage begründet weder einen vorzeitigen Leistungsbeginn noch einen Vergütungsanspruch vor der tatsächlichen Übernahme des jeweiligen Gebäudes.

Der Jahresgesamtpreis netto je Los setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

Preisbestandteil	Berechnung des Jahres- bzw. Wertungsbetrags
Unterhaltsreinigung	Summe: Raumfläche × jährliche Reinigungsausführungen × angebotener €/m²-Preis je Ausführung.
Reinigungskoordinator	Einmalige Raumfläche der zu reinigenden Räume des Loses × angebotener Preis in €/m²/Jahr.
Verbrauchsmaterial	Summe: vorgegebene jährliche Bewertungsmenge je Artikel × angebotener Netto-Einheitspreis.
Zusätzliche Festleistungen	Summe: unterschiedliche Einheiten x Stundenverrechnungssätze bzw. Einheitspreise netto

Sonderleistungen	Summe: vorgegebene jährliche Bewertungsmenge je Position und Los × angebotener Netto-Einheitspreis.
Zusätzliche Festleistungen	Summe der Jahreswertungsbeträge je Los aus dem Preisblatt „zusätzliche Festleistungen“: vorgegebene jährliche Bewertungsmenge × angebotener Netto-Einheitspreis.

Die Sonderleistungen sind im Tabellenblatt „Sonderreinigungen“ zu bepreisen. Die dort vorgegebenen Bewertungsmengen je Los gehen mit den angebotenen Einheitspreisen in den Jahresgesamtpreis ein; sie begründen keinen Anspruch auf Abruf einer bestimmten Menge. Die zusätzlichen Festleistungen (Tagesreinigung, Abfalltransport und Grundreinigung mit Beschichtung) sind im gleichnamigen Preisblatt je Los zu kalkulieren. Für die Wertung werden ausschließlich die jeweiligen Jahrespreise berücksichtigt, nicht die Preise für die gesamte Vertragslaufzeit. Das Blatt „SVS-informativ“ dient der Darstellung und Plausibilisierung der kalkulierten Stundenverrechnungssätze und kann zur Angebotsprüfung, insbesondere nach § 60 VgV, herangezogen werden. Es erfolgt keine zusätzliche Punktewertung.
Für den Reinigungskoordinator gilt ein verbindlicher Höchstpreis von 0,11 € netto je m² einmaliger Raumfläche und Jahr. Angebote, die diesen Höchstpreis in einem Los überschreiten, werden für dieses Los von der Wertung ausgeschlossen. Jedes Los ist eigenständig und vollständig zu kalkulieren. Kombinations- oder Paketpreise sind nicht zugelassen. Gewertet wird ausschließlich der angebotene Preis je Los.

3. Zuschlagslimitierung und Reihenfolge der Losvergabe

Bieter können Angebote für ein, mehrere oder alle sechs Lose abgeben. Jeder Bieter kann höchstens für zwei Lose den Zuschlag erhalten (§ 30 Abs. 1 und 2 VgV). Je Los wird eine Auftragnehmerin beauftragt.

Die Zuschlagszuordnung erfolgt in absteigender Reihenfolge der einmaligen Raumfläche der zu reinigenden Räume. Maßgeblich ist die Summe der Raumflächen aus der Einzelraumaufstellung je Los für Räume mit mehr als null jährlichen Reinigungsausführungen. Die Reinigungshäufigkeit wird nicht multipliziert. Spätere Gebäudestarts und Stichtagsfilter bleiben bei dieser Reihenfolge unberücksichtigt.

Die verbindliche Reihenfolge lautet:

Reihenfolge	Los	Einmalige Raumfläche in m²
1	Los 2	106.608,97
2	Los 3	100.664,22
3	Los 1	94.993,67
4	Los 4	79.770,57
5	Los 5	57.666,81
6	Los 6	9.632,38
Summe		**449.336,62**

Für das jeweils anstehende Los wird das preisgünstigste wertbare Angebot eines Bieters für den Zuschlag vorgesehen, dem noch nicht zwei zuvor behandelte Lose zugeordnet sind. Ist der erstplatzierte Bieter bereits für zwei frühere Lose vorgesehen, wird das nächstplatzierte noch zuschlagsfähige Angebot berücksichtigt. Das ist nicht zwingend Rang 2; bei weiteren bereits berücksichtigten Bietern rücken die nachfolgenden Angebote nach.

Diese Zuordnung wird in der genannten Reihenfolge für alle sechs Lose vorgenommen. Bei identischen niedrigsten Jahresgesamtpreisen entscheidet ein dokumentiertes Losverfahren zwischen den gleichrangigen, noch zuschlagsfähigen Angeboten. Bei gleicher Losfläche hätte die niedrigere Losnummer Vorrang.

Jeder Bieter erhält höchstens zwei Lose. Steht für ein Los kein Bieter mehr zur Verfügung, der nach Anwendung der Zuschlagslimitierung noch einen Zuschlag erhalten kann, bleibt dieses Los ohne Zuschlag. Eine Überschreitung der festgelegten Höchstzahl von zwei Losen je Bieter ist ausgeschlossen.

Ein Reinigungskoordinator darf losübergreifend für höchstens zwei Lose eingesetzt werden. Die Kosten der Reinigungskoordination sind für jedes angebotene Los eigenständig und auskömmlich zu kalkulieren. Dabei hat der Bieter zu berücksichtigen, dass er trotz Angebotsabgabe für mehrere Lose gegebenenfalls nur für ein Los den Zuschlag erhält. Mögliche Synergieeffekte durch den losübergreifenden Einsatz eines Reinigungskoordinators dürfen bei der Kalkulation berücksichtigt werden. Das damit verbundene wirtschaftliche Risiko trägt ausschließlich der Bieter. Die für jedes Los angebotenen Preise bleiben unabhängig von der Anzahl tatsächlich bezuschlagter Lose unverändert verbindlich. Eine nachträgliche Erhöhung oder Anpassung aufgrund einer geringeren Anzahl bezuschlagter Lose ist ausgeschlossen. Die angebotenen Preise dürfen nicht unter dem Vorbehalt stehen, dass der Bieter den Zuschlag für weitere Lose erhält.

4. Angebotsprüfung und Abgrenzung zur Vertragsabrechnung

Die gesetzlich vorgesehene Prüfung der Angebote bleibt unberührt. Erscheint ein Angebot im Verhältnis zur geschuldeten Leistung ungewöhnlich niedrig, erfolgt eine Aufklärung nach § 60 VgV. Die Einhaltung der verbindlichen gesetzlichen und tariflichen Entgeltvorgaben ist auch bei einer ausschließlichen Preiswertung erforderlich.

Der Wertungsjahrespreis ist kein pauschaler Zahlungsanspruch. Die monatliche Abrechnung richtet sich nach den tatsächlich übernommenen Gebäuden und den Regelungen der Leistungsbeschreibung. Verbrauchsmaterial wird nach den tatsächlich gelieferten und nachgewiesenen Mengen vergütet. Ein späterer Gebäudestart eröffnet keine neue Angebots- oder Preisverhandlung; für zulässige Preisänderungen gilt ausschließlich § 15 des allgemeinen Vertragsteils.

5. Ortsbesichtigung

Eine Ortsbesichtigung (Objektbegehung) ist nicht vorgesehen. Die Angaben zu den Gebäuden und Räumen ergeben sich aus der Leistungsbeschreibung, der Objektliste und den beigefügten Plänen. Fragen hierzu sind als Bieterfragen über die Vergabeplattform zu stellen.