



## Ausschreibung (Offenes Verfahren) nach VgV (GWB)

### Unterhalts- und Grundreinigung in Schulen, Sporthallen und öffentlichen Gebäuden

#### Teil A

#### Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes (Rücksendung nicht erforderlich)

Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist beabsichtigt, im Namen und für Rechnung der Stadt Elmshorn die vorgenannten Lieferungen bzw. Leistungen nach VgV (GWB) zu vergeben. Nähere Einzelheiten ergeben sich aus der beige-fügten Leistungsbeschreibung, dem Leistungsverzeichnis bzw. aus den Angaben im Angebotstext.

Der Auftraggeber beabsichtigt, die Gebäudereinigungsleistungen an folgenden Objekten in Elmshorn mit folgender Losaufteilung zu vergeben:

#### Los 1

- Elsa-Brändström-Schule mit Sporthalle
- Sporthalle Krückapark
- Stadion Krückapark
- Kinder- und Jugendhaus

#### Los 2

- Büros Königstraße Nr. 17 / 20 / 53
- Anne-Frank-Gemeinschaftsschule mit Turnhalle
- Industriemuseum Elmshorn
- Feuerwehr Nord
- Astrid-Lindgren-Schule mit Turnhalle
- Astrid-Lindgren-Schule Außenstelle

#### Los 3

- Friedrich-Ebert-Schule mit Turnhalle
- Boje-C.-Steffen-Gemeinschaftsschule mit Sporthallen
- Grundschule Kaltenweide mit Turnhalle

Gegenstand der Ausschreibung ist die Unterhalts- und Grundreinigung von ca. 47.439 m<sup>2</sup>. Die Vergabe erfolgt nach Auftragslosen wie oben beschrieben. Es können Angebote für ein oder mehrere Lose eingereicht werden. Nebenangebote und Änderungsvorschläge sind nicht zugelassen.

<b><u>Auftraggeber:</u></b>	Stadt Elmshorn Der Oberbürgermeister Schulstraße 15-17 25335 Elmshorn
<b><u>Angebotsabgabe:</u></b>	Bis <b>spätestens 03.07.2026/ 10:00 Uhr, ausschließ- lich elektronisch</b> über die eVergabe-Plattform
<b><u>Zuschlags- und Bindefrist</u></b>	bis <b>31.08.2026</b>
<b><u>Vertragsbeginn:</u></b>	<b>16.10.2026</b> (siehe Reinigungsvertrag)



<b><u>Bieterfragen:</u></b>	Um alle Fragen rechtzeitig vor der Angebotsfrist beantworten zu können, sollten diese <b>bis spätestens 26.06.2026 / 12:00 Uhr</b> über die Nachrichtenfunktion der eVergabe-Plattform eingereicht werden.
<b><u>Anlagen:</u></b>	Die Anlagen gem. Inhaltsverzeichnis

Die Angebotsfrist ist eine Ausschlussfrist und endet mit dem als Einreichungstermin festgesetzten Zeitpunkt. Bis zum Ablauf dieser Frist können Angebote in Textform zurückgezogen werden.

Verspätet eingegangene Angebote sind gemäß § 57 Abs. 1 Nummer 1 VgV von der Wertung ausgeschlossen. Das Risiko der fristgerechten Zustellung liegt beim Bieter.

Die Bindefrist beginnt mit dem Einreichungs-/Eröffnungstermin; bis zu ihrem Ablauf ist die Bieterin bzw. der Bieter an sein Angebot gebunden.

Dieses Aufforderungsschreiben, die Ausschreibungsunterlagen sowie die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Leistungen (VOL/B) werden bei der Auftragserteilung Bestandteil des Vertrages.

Sofern Sie bereit sind, die Leistungen zu übernehmen, werden Sie gebeten, den beiliegenden Angebotsvordruck mit den Anlagen wie im Angebotsschreiben aufgeführt ausgefüllt bis zum Einreichungstermin auf der eVergabe-Plattform einzureichen.

Stadt Elmshorn  
Der Oberbürgermeister

im Auftrag  
(Vergabestelle)

## Teilnahmebedingungen

### Tarifgrundlage und Preisgültigkeit

Das Angebot ist auf der Grundlage der geltenden Tarifvereinbarung des Gebäudereinigerhandwerks zu kalkulieren. Zurzeit ergibt sich das Mindestentgelt für die im Rahmen dieses Auftrags zu erbringende Dienstleistung aus der

**Zehnten Verordnung** über zwingende Arbeitsbedingungen in der Gebäudereinigung (Zehnte Gebäudereinigungsarbeitsbedingungenverordnung – 10. GebäudeArbbV) vom 23. Januar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 22 vom 28.01.2025)

Bei der Kalkulation der Stundenverrechnungssätze sind die tariflichen Löhne und Zuschläge, die Arbeitgeber-Sozialversicherungsanteile, sämtliche Lohnfolgekosten sowie alle auftragsbezogenen und unternehmensbezogenen Kosten des Bieters zu berücksichtigen.

Die angebotenen Preise sind als Festpreise **bis zum 31.12.2026** zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu kalkulieren. Vor Ablauf dieser Frist ist eine Änderung der Preise bzw. der Stundenverrechnungssätze nicht möglich.

Sollten danach Tarifänderungen oder Änderungen in den Beitragssätzen der Sozialversicherungsanteile des Arbeitgebers beschlossen werden und in Kraft treten, so erfolgt eine Anpassung der Preise bzw. der Stundenverrechnungssätze auf der Grundlage des beigefügten Reinigungsvertrages (§ 7 Preisanpassungen).

### Besichtigungen

Vor Abgabe eines Angebotes ist die Besichtigung der Gebäude erforderlich, um sich von dem Umfang und der Art der Ausführung, von der Beschaffenheit, den örtlichen Gegebenheiten und Verhältnissen in den Gebäuden einen Eindruck zu machen und dies bei der Kalkulation des Angebotes zu berücksichtigen.

Angebote von Bieter, die keine Objektbesichtigung mit dem Hausmeister bzw. Zuständigen durchgeführt haben, werden nicht berücksichtigt.

Die Besichtigungstermine und der Ansprechpartner für die Anmeldung zur Besichtigung sind der Seite „Nachweis der Objektbesichtigung“ zu entnehmen. Bitte melden Sie sich bis 48 Stunden vor dem Termin für eine Besichtigung an.

### Bieterfragen

Enthalten die Vergabeunterlagen nach Auffassung des Bewerbers Unklarheiten, so hat er den Auftraggeber vor Angebotsabgabe unverzüglich über die eVergabe-Plattform darauf hinzuweisen.

Um alle Fragen rechtzeitig vor der Angebotsfrist beantworten zu können, sollten diese bis spätestens **26.06.2026/ 12:00 Uhr** über die Nachrichtenfunktion der eVergabe-Plattform eingereicht werden.

Die Bieterfragen und Antworten sowie mögliche Änderungen der Vergabeunterlagen werden nur über die Nachrichtenfunktion der eVergabe-Plattform zum Download zur Verfügung gestellt.

Nicht registrierte Teilnehmer am Ausschreibungsverfahren erhalten keine automatische Mitteilung über Bieterfragen, Antworten oder Änderungen der Vergabeunterlagen und sind für die Überprüfung selbst verantwortlich.

### Änderungen am Ausschreibungstext

Im Angebotswortlaut dürfen keine Streichungen und Ergänzungen und Änderungen vorgenommen werden.

**Sprache**

Alle schriftlichen Äußerungen der Auftragnehmerin oder des Auftragnehmers müssen in deutscher Sprache abgefasst sein. Alternativ dürfen gleichwertige Nachweise / Bescheinigungen nach Rechtsvorschrift des Staates, in dem das Unternehmen niedergelassen ist, eingereicht werden. Fremdsprachliche schriftliche Äußerungen Dritter (z. B. Bescheinigungen, sonstige Unterlagen von Behörden und Privaten) sind mit beglaubigter deutscher Übersetzung einzureichen.

**Nachunternehmer, Bietergemeinschaften**

Die Beauftragung von Subunternehmern bzw. Nachunternehmern ist für die Unterhaltsreinigung untersagt.

Bietergemeinschaften sind zugelassen. Bietergemeinschaften müssen mit ihrem Angebot eine von allen Mitgliedern unterzeichnete Erklärung in Textform abgeben (Formblatt EV\_07d),

- in der die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft im Auftragsfall erklärt ist,
- in der alle Mitglieder aufgeführt sind und der für die Durchführung des Vertrags bevollmächtigte Vertreter bezeichnet ist,
- dass der bevollmächtigte Vertreter die Mitglieder gegenüber dem Auftraggeber rechtsverbindlich vertritt,
- dass alle Mitglieder als Gesamtschuldner haften.

Die einbezogenen Unternehmen haben mit Angebotsabgabe in gleichem Umfang die geforderten Erklärungen und Nachweise einzureichen, soweit sie auf sie zutreffen.

**Aufklärungsgespräch**

Sollten sich in Bezug auf Ihr Angebot Rückfragen ergeben, die ein Aufklärungsgespräch notwendig machen, findet ein Aufklärungsgespräch in Elmshorn statt.

Termin Aufklärungsgespräch (optional): **27.07.2026**

**Nachforderung von Eignungsnachweisen vor der Zuschlagserteilung**

Zum Nachweis der Eignung behält sich der Auftraggeber vor, vor der Zuschlagserteilung folgende Nachweise zu verlangen (nicht bereits bei Angebotsabgabe erforderlich):

- Eintragung in der Handwerksrolle (oder einer vergleichbaren Institution)
- Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes bzw. Bescheinigung in Steuersachen (soweit das Finanzamt derartige Bescheinigungen ausstellt) nicht älter als ein Jahr.

Die Nachweise können auch durch vom Auftraggeber direkt abrufbare Eintragungen in das Amtliche Verzeichnis präqualifizierter Unternehmen für den Liefer- und Dienstleistungsbereich (AVPQ) erfolgen.

**Preisabsprachen**

Sie bestätigen mit Ihrer Angebotsabgabe, dass Sie keine Kartellabreden, Preis- bzw. sonstige Absprachen oder vorbereitende Handlungen in diese Richtung mit Mitbewerbern getroffen haben. Für den Fall des Verstoßes behält sich der Auftraggeber Schadensersatzforderungen vor.

**Unrichtige Erklärungen**

Der Auftraggeber behält sich vor, für den Fall der Abgabe unrichtiger Erklärungen des Bieters vom Vertrag zurückzutreten.

## Beschreibung und Gewichtung der Zuschlagskriterien

### Los 1 - 3 (Unterhalts- und Grundreinigung):

Der Zuschlag erfolgt je Los auf das wirtschaftlichste Angebot nach der „Erweiterten Richtwertmethode“ gemäß UfAB 2018. Zur Beschreibung der „Erweiterten Richtwertmethode“ gemäß UfAB 2018 wird auf die in den Anlagen beigefügte Dokumentation verwiesen.

Nach der Prüfung der Angebote gemäß § 56 VgV erfolgt die Bewertung der Wirtschaftlichkeit des Angebotes anhand des Verhältnisses aus der **Leistungspunktzahl (L)** und dem **Angebotspreis (P)** = **Kennzahl (Z)** nach der „Erweiterten Richtwertmethode“(\*).

Der **Angebotspreis (P)** ergibt sich aus der Angebotssumme gemäß Angebotsübersicht aus der Kalkulation des Bieters. Die **Leistungspunktzahl (L)** ergibt sich aus der Summe der nachfolgend beschriebenen Kriterien:

<b>1. Anzahl der Reinigungsstunden für die Unterhalts- und Grundreinigung</b> Angebote mit einer kalkulierten jährlichen Anzahl der Reinigungsstunden, die mindestens den Durchschnitt der angebotenen Stunden aller Angebote erreichen, erhalten Angebote mit einer kalkulierten jährlichen Anzahl der Reinigungsstunden, die 70% des Durchschnitts der angebotenen Stunden aller Angebote oder weniger erreichen, erhalten Alle anderen Angebote erhalten zwischen 0 und 70 Punkten im Verhältnis der angebotenen Stunden zu diesen beiden Werten.	70 Punkte  0 Punkte
<b>2. Beschreibung der „Objektorganisation und des Qualitätsmanagements“</b> Angebote mit einer ausführlichen Beschreibung der Objektorganisation und des Qualitätsmanagements“, die die nachfolgenden Erläuterungen erfüllen, erhalten Alle anderen Angebote erhalten, je nach Bewertung der Beschreibung, entsprechend weniger Punkte. (Hinweis: Die abgegebene Beschreibung wird zum Vertragsbestandteil)	30 Punkte

Die Anzahl der Reinigungsstunden ergibt sich aus Angebotsübersicht aus der Kalkulation des Bieters.

#### Berechnungsbeispiel zur Bewertung der Reinigungsstunden:

- Durchschnitt der angebotenen Stunden aller Angebote: 10.000 Stunden pro Jahr (70 Punkte)
- 70% des Durchschnitts der Stunden aller Angebote: 7.000 Stunden pro Jahr (0 Punkte)
- Zu bewertendes Angebot: 8.500 Stunden pro Jahr =  
 $(8.500 - 7.000) / (10.000 - 7.000) \times 70 \text{ Punkte} = 35 \text{ Punkte}$

Die Bewertung der „Objektorganisation“ und des „Qualitätsmanagements“ erfolgt anhand der beigefügten Erläuterungen auf den Folgeseiten.

Es wird ein **Schwankungsbereich (SB)** in Höhe von 6%, ausgehend von der **Kennzahl (Z)** des führenden Angebotes, festgelegt. Das Entscheidungskriterium (EK) innerhalb des Schwankungsbereiches ist der niedrigste **Angebotspreis**. Für den Fall, dass die innerhalb des Schwankungsbereiches führenden Angebote im Preis identisch sind, wird als zweites Entscheidungskriterium (EK) die Leistungspunktzahl festgelegt.

Das nach der Bewertung wirtschaftlichste Angebot erhält den Zuschlag, wenn keine Ausschlussgründe vorliegen, der Bieter geeignet ist und die im Angebot genannten Preise nicht in einem

ungewöhnlich niedrigen Verhältnis zu der zu erbringenden Leistung stehen. Nach § 60 Abs. 3 Satz 1 VgV darf der öffentliche Auftraggeber den Zuschlag ansonsten ablehnen.

(\*): Zur Beschreibung der „Erweiterten Richtwertmethode“ gemäß UfAB 2018 wird auf die **in den Anlagen beigefügte Dokumentation** verwiesen.

### **Zuschlagslimitierung auf 1 Los je Bieter:**

Es können von jedem Bieter Angebote für ein oder mehrere / alle Lose eingereicht werden.

Unbeschadet des § 97 Abs.4 GWB wird in diesem Vergabeverfahren eine Zuschlagslimitierung gemäß §30 Abs. 1 VgV auf max. 1 Los je Bieter berücksichtigt. Der Auftraggeber hat sich für diese Limitierung entschieden, um:

- eine Streuung der wirtschaftlichen und technischen Risiken zu erreichen,
- die Abhängigkeit von einem beauftragten Unternehmen zu vermeiden,
- eine Verbesserung der Wettbewerbsmöglichkeiten auch für kleinere / mittlere Unternehmen zu wahren,
- den Schutz eines ausreichenden Wettbewerbs in Zukunft zu erhalten.

Bei der Zuschlagserteilung erfolgt die Limitierung je Bieter nach folgender Regel:

- Die Bewertung der Wirtschaftlichkeit der Angebote erfolgt in der Reihenfolge

Los 1 - Los 2 - Los 3

- Nachdem nach den oben beschriebenen Kriterien für Los 1 das wirtschaftlichste Angebot ermittelt wurde, erhält dieser Bieter keinen weiteren Zuschlag für die übrigen Lose.
- Anschließend wird das wirtschaftlichste Angebot für Los 2 ermittelt, usw.
- Nachdem ein Angebot desselben Bieters in einem Los wie oben beschrieben als das wirtschaftlichste Angebot ermittelt wurde, bleiben die ggf. ebenfalls eingereichten Angebote dieses Bieters für die übrigen Lose unberücksichtigt.
- Nur wenn aufgrund der oben beschriebenen Limitierung in einem der Lose ggf. keine Angebote mehr zur Bewertung vorhanden sind, werden für das betreffende Los alle eingereichten Angebote bei der Bewertung berücksichtigt

**Erläuterungen zum Zuschlagskriterium**  
**"Ausführliche Beschreibung der Objektorganisation und des Qualitätsmanagements"**

Zu diesem Kriterium erwartet der Auftraggeber eine ausführliche Beschreibung Ihrer im Auftragsfall vorgesehenen Objektorganisation und des Qualitätsmanagements mit Angaben zu folgenden Einzelheiten:

	<b>Thema</b>	<b>max. Bewertung</b>	<b>Gewichtung Faktor</b>	<b>Gesamtpunkte</b>
<b>A)</b>	<b>Organisation und Personaleinsatz im Objekt:</b>			
1	Geben Sie die beruflichen Qualifikationen der Mitarbeiter an, die Sie zur Vorbereitung des Auftrages und zur Qualitätssicherung einsetzen.	5 Punkte	0,20	1,00 Punkte
2	Beschreiben Sie die vorgesehenen Maßnahmen zur Vorbereitung vor Beginn des Auftrages und gehen Sie dabei auf folgende Punkte ein: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dauer / Zeitraum der Vorbereitung (Terminplanung)</li> <li>• Themen und Aufgaben der Vorbereitung</li> <li>• Vorgesehene Maßnahmen zur Einweisung und Schulung des Reinigungspersonals vor Auftragsbeginn und während der Vertragslaufzeit.</li> <li>• Wird eine Objektleitung (dauerhaft) mit der Qualifikation „Fachwirt/in Reinigungs- und Hygienemanagement“ oder nachweislich vergleichbarer Qualifikation eingesetzt?</li> </ul>	5 Punkte	1,00	5,00 Punkte
3	Fügen Sie ein Muster Ihres Arbeits- und Revierplanes bei, aus dem hervorgeht, wann welche Tätigkeit des Leistungsverzeichnisses ausführt.	5 Punkte	0,20	1,00 Punkte
4	Beschreiben Sie die vorgesehenen Maßnahmen zur vollständigen Sicherstellung der Leistungserfüllung an allen Reinigungstagen, einschließlich Grundreinigung und der Vertretung bei Ausfall von Reinigungskräften.	5 Punkte	0,40	2,00 Punkte
5	Wie sind Regelgespräche mit den Ansprechpartnern des AG bezüglich der Häufigkeit, Teilnehmer, wesentlicher Themen und Berichte vorgesehen?	5 Punkte	0,40	2,00 Punkte
<b>B)</b>	<b>Beschreibung der Reinigungsmethoden und Arbeitsabläufe:</b>			
1	Beschreiben Sie die von Ihnen vorgesehenen Reinigungsmethoden und Arbeitsabläufe für die Bodenreinigung und die Oberflächenreinigung	5 Punkte	0,40	2,00 Punkte
2	Fügen Sie eine Beschreibung der Reinigungsmaschinen und Geräte und der	5 Punkte	0,40	2,00 Punkte





	vorgesehenen Reinigungsmittel/Chemie je nach Anwendungsbereich bei.			
3	Beschreiben Sie, welche persönliche Schutzausrüstung und welche ergonomisch geeigneten Arbeitsgeräte Sie Ihren Mitarbeitern zur Verfügung stellen.	5 Punkte	0,20	1,00 Punkte
4	Welches Konzept ist zur Bereitstellung und Aufbereitung der Reinigungstextilien geplant?	5 Punkte	0,20	1,00 Punkte
<b>C)</b>	<b>Beschreibung / Verfahren der vorgesehenen Qualitätskontrollen</b>			
1	Beschreiben Sie den Ablauf und den Umfang der von Ihnen durchzuführenden Qualitätskontrollen und deren Dokumentation unter Berücksichtigung der Anforderungen aus der Leistungsbeschreibung	5 Punkte	1,00	5,00 Punkte
2	Welche Maßnahmen werden zur Beseitigung von Mängeln und zur Vermeidung der Wiederholung ergriffen?	5 Punkte	0,60	3,00 Punkte
<b>D)</b>	<b>Maßnahmen zur Reduzierung der Umweltbelastung:</b>			
1	Wie reduzieren Sie die Umweltbelastung, die durch den Einsatz von Reinigungsmitteln entsteht?	5 Punkte	0,40	2,00 Punkte
2	Welche/s Dosiersystem/e wird dabei eingesetzt?	5 Punkte	0,60	3,00 Punkte
	<b>Summe / max. erreichbare Punkte</b>			<b>30,00 Punkte</b>

## Beschreibung der Bewertung

Bitte reichen Sie Ihre Beschreibung positionsweise in der vorgenannten Reihenfolge in einer zusammenhängenden PDF-Datei ein. Anlagen und Muster zur Erläuterung sollen in die Datei eingebunden werden. Der Bezug der Anlage zur Frage muss angegeben werden (Beispiel: „Anlage zu Frage B2“).

Aus der Beschreibung muss für den Auftraggeber zweifelsfrei, vollständig und inhaltlich schlüssig erkennbar sein, wie der Bieter die Anforderungen aus dem Reinigungsvertrag und dem Leistungsverzeichnis erfüllen will. Je nach Bewertung des Bieterkonzeptes zu den einzelnen Themen werden die folgenden Punkte vergeben:

**5 Punkte:** Die Beschreibung des Bieters ist vollständig, ausführlich und verbindlich. Die Angaben zum Konzept sind schlüssig und zur Erfüllung der Anforderungen in hervorragender Weise geeignet.

**2-4 Punkte:** Die Beschreibung des Bieters ist mit Einschränkungen vollständig, ausführlich und verbindlich. Die Angaben zum Konzept sind schlüssig und zur Erfüllung der Anforderungen im Vergleich mit geringen (4 Punkte), deutlichen (3 Punkte) bis erheblichen (2 Punkte) Einschränkungen geeignet.

**1 Punkt:** Die Beschreibung des Bieters ist vorhanden, aber lückenhaft oder unverbindlich oder nicht schlüssig zur Erfüllung der Anforderungen

**0 Punkte:** Die Beschreibung des Bieters ist nicht vorhanden oder mangelhaft oder zur Erfüllung der Anforderungen nicht geeignet.

Im Auftragsfall werden die Ausführungen des Bieters zum Vertragsbestandteil. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Zusagen aus dem Konzept des Bieters einzufordern.