

Allgemeine Leistungsbeschreibung – Los 1 Standort Ludwigslust

Die Objekte des Landkreis Ludwigslust-Parchim sind gemäß den nachfolgenden Bedingungen zu reinigen.

Eine Objektbesichtigung ist keine Voraussetzung für die Angebotsabgabe. Auf eigenen Wunsch kann eine Objektbesichtigung am 18.08.2026 vorgenommen werden. Die Termine sind im Vorfeld zu vereinbaren. Hierzu hat der Bieter das Dokument „Objekte mit Ansprechpartnern – Los 1“ über den Kommunikationsbereich der Vergabepattform anzufordern und sich an die darin aufgeführten Ansprechpartner zu wenden. Im Nachgang können keine Ansprüche durch den Bieter/Auftragnehmer angemeldet werden, wenn die Möglichkeit der Objektbesichtigung nicht wahrgenommen wurde.

I. Allgemeine Regelungen

Sonderleistungen, Leistungsminderungen und zusätzliche Leistungen werden zwischen den Vertragspartnern schriftlich vereinbart.

Alle Leistungen sind in Übereinstimmung mit den geltenden Rechtsvorschriften, den anwendbaren EN- und DIN-Normen in der jeweils gültigen Fassung und den zur Ausführungszeit anerkannten Regeln der Technik zu erbringen. Grundlage für die Definition der verwendeten Reinigungsbegriffe sowie der Flächenentwicklung sind die Vorgaben des Bundesinnungsverbandes des Gebäudereinigerhandwerks. Bei Beanstandungen sind die Flächen gemeinsam neu aufzunehmen.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die geschuldete Leistung so zu erbringen, dass das in der „Anlage Reinigungskontrolle und Sanktionen“ zum Reinigungsvertrag festgelegte Qualitätsniveau erreicht ist. Der Erfolg der Reinigungsarbeiten wird neben der Eigenkontrolle durch den Auftragnehmer auch durch wiederholte Reinigungskontrollen auf Anordnung des Auftraggebers laufend überwacht. Wird im Rahmen der Reinigungskontrollen festgestellt, dass das Ergebnis der Reinigungsarbeiten nicht von der vereinbarten Qualität ist, so ist der Auftraggeber berechtigt, die in der Anlage zum Reinigungsvertrag genannten Vertragssanktionen festzusetzen.

Sollten den Mitarbeitern des Auftragnehmers Mängel und Schäden im Objekt auffallen, sind diese dem Auftraggeber mitzuteilen. Hierzu gehören bspw. defekte Lichtschalter, undichte Wasserleitungen, ausgefallene Leuchtmittel u. ä..

Nach beendeter Reinigung sind Maschinen, Geräte, Reinigungs- und Pflegemittel bzw. Desinfektionsmittel wieder fortzuräumen und alle Einrichtungsgegenstände wieder an ihren ursprünglichen Platz zu stellen.

Die Fenster und Türen sind zu schließen und die Beleuchtung ist auszuschalten.

In der „Tabelle Reinigungsumfang“ sind der Umfang und die Reinigungshäufigkeit für die einzelnen Reinigungsgruppen festgelegt. In der Anlage „Raumbuch“ sind alle Räume der einzelnen Objekte mit der entsprechenden Reinigungsgruppe aufgeführt.

Leistungen in der Unterhaltsreinigung / Reinigungsumfang

Die Unterhaltsreinigung umfasst die fachgerechte Reinigung aller Räume und Flächen gemäß der Tabelle Reinigungsumfang.

Nach Art und Umfang obliegt es der durchzuführenden Reinigung nach jeweils aktuellem Stand der Gesetzgebung und des Verordnungswesens einen optisch und hygienisch einwandfreien Zustand aller zu reinigenden Flächen sicherzustellen. Darüber hinaus sind alle Reinigungsverfahren zu unterlassen, die eine Schädigung oder Beeinträchtigung der Werterhaltung der Bausubstanz und der Einrichtung beinhalten.

Hartböden (Fliesen, Linoleum, PVC, Vinyl, Terrazzo usw.) sind gem. Reinigungshäufigkeit durch Fegen von Grobschmutz zu befreien und durch zwei-stufiges Nasswischverfahren unter Zusatz UBA-zugelassener, nicht ätzender und formaldehydfreier, ggf. rutschhemmender Reinigungs- und Pflegemittel unter Wegrücken beweglicher Einrichtungsgegenstände, zu reinigen. Parkettböden sind gemäß Reinigungshäufigkeit durch Fegen von Grobschmutz zu befreien und zwei-stufig nebelfeucht zu wischen. Dabei ist ein entsprechendes Parkettpflegemittel zu verwenden.

Textile Bodenbeläge sind gem. Reinigungshäufigkeit zu saugen. Lokale Verschmutzungen und Flecken sind entsprechend der Reinigungshäufigkeit vollständig zu entfernen.

Sämtliche Bodenflächen müssen nach erfolgter Reinigung soweit trocken sein, als dass ein gefahrloses Begehen und eine möglichst geringe Wiederanschmutzung durch Feuchtigkeitsreste sichergestellt sind. Rutschhemmende Bodenbeläge sind unter Beachtung der Reinigungs- und Pflegeanleitungen der Herstellerfirmen zu behandeln.

Durch den Auftragnehmer sind Schmutzfangmatten laut Preisblatt bereitzustellen. Die aktuellen Mattenmaße sind in etwa beizubehalten. Schmutzfangmatten/Sauberlaufzonen/Teppiche im Objekt sind intensiv durch Saugen, Ausklopfen oder andere geeignete Verfahren gründlich zu reinigen. Ein Wechsel der Matten ist abhängig vom Grad der Verschmutzung bzw. der Wetterlage, aber mindestens monatlich vorzunehmen. Die Abrechnung erfolgt auf der Basis der Einheitspreise nach dem tatsächlichen Verbrauch. Für die Auswertung der Angebote wird von 20 Mattenwechseln im Jahr ausgegangen.

Die Oberflächen sämtlicher Einrichtungsgegenstände sind gem. Reinigungshäufigkeit unter Zusatz geeigneter Reinigungsmittel feucht zu reinigen. Schreibtischoberflächen sind nur insoweit zu reinigen, wie sie von Akten freigeräumt sind. Die Oberflächen von Bürogerätschaften sind gem. Reinigungshäufigkeit schonend zu reinigen.

Polster- und Ledermöbel sind gem. Reinigungshäufigkeit durch Saugen bzw. Wischen von aufliegendem Schmutz und Staub zu befreien.

Bei der Reinigung von Treppen sind die Sichtflächen der Treppenstufen ebenfalls zu reinigen.

Die Schüler stellen am Schultagsende die Stühle hoch.

Urinale, WC-Becken, Wasch- bzw. Ausgussbecken, sowie Duschflächen, Armaturen, Spiegel, Fliesenspiegel, Trennwände und geflieste Wandflächen sind vollflächig feucht und streifenfrei zu reinigen und von Ablagerungen durch Kalk und Seifen freizuhalten. Die WC-Sitzfläche, -Abdeckung, sowie der Betätigungsmechanismus sind zusätzlich desinfizierend zu reinigen. Die WC-Innentüren (Griffspuren) sowie Lichtschalter sind täglich zu reinigen.

Bauteile aus Edelstahl sind gem. Reinigungshäufigkeit streifenfrei zu reinigen und mit Pflegemitteln zu behandeln. Stahlwolle darf nicht zur Reinigung eingesetzt werden.

Glasflächen an Eingängen, Türen, Innenverglasungen und Türschildern sind gem. Reinigungshäufigkeit von Fingerspuren und sonstigen Verunreinigungen zu säubern. Griffspuren an Türen, Wänden und Wandschränken sind zu entfernen.

Abfalleimer und Aschenbecher sind gem. Reinigungshäufigkeit zu entleeren und feucht zu reinigen. Die Abfälle sind zu sammeln und an einen vom Auftraggeber zu bestimmenden Ort im jeweiligen Objekt zu verbringen. Etwaige Abfalltrennung ist strikt zu beachten. In Teeküchen, Klassenräumen, Aufenthaltsbereichen, Beratungsräumen u. ä. sind sämtliche Abfallbehälter mit Müllbeutel zu bestücken. In Büroräumen sind für die Papierkörbe keine Müllbeutel zu verwenden. In den Teeküchen ist insbesondere auf die ordnungsgemäße Reinigung der Abflusssiebe und Armaturen zu achten.

Heizkörper sind gem. Reinigungshäufigkeit außen gründlich nass/feucht zu reinigen.

Spinnweben sind zu entfernen.

Der Füllstand der Seifen-, Handtuch- und Toilettenpapier-Spender ist zu kontrollieren und entsprechend aufzufüllen.

In den Aufzügen ist neben der feuchten Reinigung der Boden-, Wand- und Türflächen insbesondere darauf zu achten, dass die Rillen ausgesaugt werden und die Trittleche zu wischen sind.

Weitere Angaben zu Bereichen mit desinfizierender Reinigung

Wenn diese in der beigefügten Leistungsbeschreibung angegeben ist, ist diese gem. Reinigungshäufigkeit durchzuführen.

Der Auftraggeber behält sich unangekündigte mikrobiologische Untersuchungen vor. Der Auftragnehmer unterwirft sich den Ergebnissen und Folgerungen der Untersuchungen. Fehlerhafte Anwendung von Desinfektionsmitteln und die Unterlassung der Desinfektion berechtigt die Auftraggeberin zur fristlosen Beendigung des Auftragsverhältnisses und begründet darüber hinaus weitergehende Schadenersatzansprüche.

Leistungen in der Grundreinigung

Grundreinigungen sind nur auf besondere Anordnung auf denen vom Auftraggeber benannten Flächen durchzuführen und abzurechnen. Für die Auswertung der Angebote wird je Objekt eine Grundreinigung pro Jahr angesetzt.

Im Zuge der Grundreinigung sind sämtliche Einrichtungsgegenstände entsprechend der Leistungsbeschreibung, soweit möglich, allseitig feucht zu reinigen. Etwaige stark haftende Verschmutzungen sind vollständig zu entfernen. Nicht zu entfernende/entfernbar Verschmutzungen sind dem Auftraggeber anzuzeigen.

Vorhandenes Mobiliar in den Schulobjekten ist durch Personal des Auftragnehmers ein- und auszuräumen. Entsprechende Absprachen sind durch den Auftragnehmer mit der Schulleitung zu treffen. In den weiteren Objekten erfolgt das Aus- und Einräumen durch den Auftraggeber.

Etwaige Bodenbeschichtungen sind vollständig zu entfernen und nach der Reinigung fachgerecht zu erneuern. Hierbei ist auf eine fachgerechte Umsetzung zu achten und die Trocknungszeiten einzuhalten. Daraufhin sind die Beschichtungen so auszuführen, dass sie eine Haltbarkeit von mindestens einem Jahr aufweisen.

Sämtliche abwaschbaren Wandflächen sind von Verunreinigungen zu säubern.

Zusammenfassend eine Übersicht über die insbesondere durchzuführenden Reinigungen in den jeweiligen Objekten:

Textilbeläge bürstsaugen, Nadelfilzbeläge saugen und anschließend Nassshampoonierung und erforderlichenfalls Sprühextraktion der Textilbeläge
Fußböden Linoleum fegen, nasswischen (zweistufig), scheuern und anschließend versiegeln (In Turnhallen bzw. Übungsräumen auf evtl. antistatische Beschaffenheit des Belages achten)
Fußböden Steingut fegen, nasswischen (zweistufig), scheuern und anschließend versiegeln
geflieste Fußböden fegen, nasswischen (zweistufig), scheuern und anschließend desinfizieren (desinfizieren nur im Sanitärbereich)
Schmutzfangeinrichtungen reinigen

Lieferung und Bestückung der Verbrauchsmaterialien

Die im Preisblatt aufgeführten Durchschnittsmengen für die Verbrauchsmaterialien dienen - neben der Vergleichbarkeit der Angebote - zur Kalkulation der Preise. Abweichende Mengen berechtigen nicht zu einer Änderung der Einzelpreise. Zu den Verbrauchsmaterialien gehören insbesondere die Bestückung / das Nachfüllen von: Seifenspendern, Handtuchspendern, Toilettenpapier, Müllbeuteln, Desinfektionsspender. Die Abrechnung erfolgt auf der Basis der Einheitspreise nach dem tatsächlichen Verbrauch. Als Verbrauch gilt, was geliefert wurde.

Reinigung von Tafeln und Displays

Kreidetafeln

Feucht wischen und die Kreideablage feucht reinigen.

Whiteboards

Feucht wischen und eventuelle Verfärbungen mit Whiteboard-Reiniger entfernen

Displays

Entstauben, für ggf. anhaftende Verschmutzungen und Fingerabdrücke sind ein weiches, fusselfreies Tuch (z.B. aus Mikrofaser) zu verwenden, das mit einer Lösung aus Wasser und milder Seife angefeuchtet ist. Bildschirmreinigungstücher sind ebenfalls geeignet. Keine Verwendung von Glasreinigern.

II. Spezielle Regelungen

Objekt:

Gymnasium Ludwigslust: Faltwand

Verschmutzungen der Oberfläche können mit einem feuchten Tuch und üblichen Haushaltsreinigern entfernt werden (keine Löse- oder Scheuermittel verwenden). Zuviel Nässe im Bereich der Faltwand muss vermieden werden, da die Filzdichtungen in der Faltwand Nässe aufsaugen und Quellschäden verursachen könnte. Die Filzschleifdichtung ist mit dem Staubsauger abzusaugen, 1x monatlich.

III. Sonstiges/Hinweise

Vom Reinigungsdienstleister ist ein Objektleiter zu benennen, welcher mindestens einmal die Woche anwesend ist und für die Schulleitung bzw. Hausverwaltung zwecks Absprachen zur Verfügung steht. An anderen Tagen muss ein Vorarbeiter für Absprachen und zur Eigenkontrolle anwesend sein.

Bei den Angaben der Stundenleistung in m²/h wird davon ausgegangen, dass sich diese innerhalb der empfohlenen Leistungszahlen gemäß dem aktuellen RAL Gütezeichen der Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V. befinden. Abweichungen dieser empfohlenen Leistungszahlen sind mit Angebotsabgabe nachvollziehbar zu begründen. In diesem Fall ist im Vorfeld eine Besichtigung vor Ort zwingend erforderlich, sofern nicht bereits ausreichende aktuelle Kenntnisse der betreffenden Objekte vorhanden sind. Die möglichen Besichtigungstermine sind den Ausschreibungsunterlagen beigefügt. Die Besichtigungen sind schriftlich nachzuweisen.

Es ist eine Liste über die bei der Reinigung verwendeten Reinigungsmittel zu erstellen und dem Auftraggeber mit dem Angebot zu übergeben.

Vor der Zuschlagserteilung kann vom Auftraggeber eine Probereinigung in den von der Schulleitung vorgegebenen Räumen verlangt werden.

Wertungskriterien

Der Zuschlag wird, sofern alle Mindestanforderungen erfüllt sind, auf das nach § 58 Abs. 1 VgV wirtschaftlichste Angebot erteilt. Für die Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebots wird die Einfache Richtwertmethode entsprechend UfAB VI verwendet. Dies bedeutet, dass die erreichten Leistungspunkte (L) aus der Bewertung der Leistungskriterien (s.u.) durch den errechneten Losgesamtpreis des Angebots (P) geteilt werden. Ergebnis ist ein Quotient Z. Den Zuschlag erhält das Angebot mit dem höchsten Quotienten Z. Haben zwei Angebote den gleichen Quotienten entscheidet der niedrigere Gesamtpreis.

Formel: $Z = L / P$

Die angebotenen Jahresreinigungsstunden fließen als Qualitätsmerkmal zu 50 % in die Leistungskennzahl ein. Der Bieter mit den meisten Jahresreinigungsstunden erhält 100 Punkte für die Jahresreinigungsstunden (JRS = 100). Alle weiteren Angebote erhalten im Verhältnis der angebotenen Jahresreinigungsstunden entsprechend über ein Kreuzprodukt weniger Punkte. Berechnung der Leistungspunkte $L = 50 + JRS \times 0,5$.

Angaben zu einzureichenden Nachweisen und Unterlagen

Der Auftragnehmer hat die Qualifikation der Objektleitung zu benennen. Mindestanforderungen: Eine abgeschlossene Berufsausbildung zum Gebäudereinigungsmeister. Oder alternativ Referenzen zu qualitativ guten Praxiserfahrungen von mindestens 2 Jahren. Steht die Objektleitung bei Angebotsabgabe noch nicht fest, ist durch den Auftragnehmer zuzusagen, dass die eingesetzte Objektleitung die vorgenannten Voraussetzungen erfüllen wird.

Durch den Auftragnehmer ist weiterhin eine Beschreibung der Maßnahmen des Unternehmens zur Gewährleistung der Qualität abzugeben. Ein Zertifikat nach DIN ISO 9001 oder vergleichbar ist ausreichend.

Mit dem Angebot sind drei Referenzen aus den letzten drei Jahren von bisherigen Aufträgen, die in Art und Umfang vergleichbar (regelmäßige Reinigung größerer Objekte mit unterschiedlichen Bodenbelägen z. B. Schulen, Amtsgebäude o. ä.) sind, einzureichen. Die Referenzen müssen mit den im Formblatt „Eigenerklärung zur Eignung“ genannten Angaben versehen werden.