

Vergabeunterlagen: Reinigungsdienstleistungen INM

Ausschreibung von Unterhaltsreinigung und Reinigung von Laboren der Sicherheitsstufe 2 (S2)

Struktur der Vergabeunterlagen:

- **Teil 1:** Bewerbungsbedingungen & Wertungskriterien (Teilnahme- und Zuschlagsregeln)
- **Teil 2:** Eignungskriterien & Mindeststandards (Ausschlusskriterien)
- **Teil 3:** Leistungsbeschreibung & Raum- und Leistungsverzeichnis (Technische und operative Vorgaben)

TEIL 1: BEWERBUNGSBEDINGUNGEN & WERTUNGSKRITERIEN

1. Allgemeine Bestimmungen & Verfahrensablauf

1.1 Wichtige Termine

Meilenstein	Datum / Frist
Veröffentlichung der Ausschreibung	22.10.2026
Empfohlener Objektbegehungstermin	02.11.2026 - 06.11.2026
Frist für Bieterfragen	16.11.2026

Meilenstein	Datum / Frist
Frist zur Angebotsabgabe	24.11.2026
Vorgesehener Ausführungsbeginn	01.04.2027

1.2 Vertragsdauer & Optionen

Der Vertrag beginnt am 01.04.2027 und hat eine Grundlaufzeit von zwei (2) Jahren. Dem Auftraggeber steht die Option zu, den Vertrag zweimalig um jeweils ein weiteres Jahr zu verlängern (Gesamtlaufzeit maximal 2 + 1 + 1 Jahre = 4 Jahre). Zur Absicherung langfristiger Kostenentwicklungen ist eine gekoppelte Wertsicherungsklausel (Anbindung an die gesetzliche/tarifliche Entwicklung des Mindestlohns) Vertragsbestandteil.

2. Zuschlagskriterien & Bewertungsmatrix

Der Zuschlag wird auf das wirtschaftlich günstigste Angebot erteilt. Die Bewertung erfolgt anhand der folgenden Systematik (Gesamtzahl: 100 %):

Kriterium	Gewichtung	Bewertungsinhalt / Anforderung
1. Angebotspreis	50 %	Bewertung anhand der errechneten Gesamtsumme gemäß der vorgegebenen Kalkulationstabelle (Arbeitsstunden und Stundensätze).
2. Objektspezifisches Reinigungskonzept	20 %	Plausible, objektspezifische Darstellung der Reinigungs-, Hygiene- und Ablaufschemata im Gebäude- sowie im Bereich

Kriterium	Gewichtung	Bewertungsinhalt / Anforderung
		der Labore der Sicherheitsstufe 2 (S2). Präzise Auseinandersetzung mit den Besonderheiten des Objekts.
3. Personal- & Vertretungskonzept	10 %	Nachweis der Einbindung qualifizierten Personals, Errechnung der Personalstärke aus Arbeitsstunden, Darlegung eines realistischen Vertretungskonzepts, Notfallorganisation und Springerpool. Namentliche Benennung des Objektleiters und der Stellvertretung.
4. Schulungskonzept	10 %	Objektspezifisches Konzept zur Schulung der Mitarbeiter in den Bereichen Arbeitsschutz, Gefahrstoffumgang, Labore der Sicherheitsstufe 2 (S2) und sonstige Sicherheitsbereiche, Hygienestandards, Datenschutz sowie Verhalten in Forschungsbereichen. Pflicht zur Vorab-Schulung

Kriterium	Gewichtung	Bewertungsinhalt / Anforderung
		von Vertretungskräften.
5. Nachhaltigkeits- & Umweltkonzept	10 %	Einsatz umweltfreundlicher Reinigungsmittel (Anteil Blauer Engel DE-UZ 194 oder vergleichbar), Nutzung von Recycling-Wischbezügen, Verwendung von Stoffsäcken, biologisch abbaubare Inhaltsstoffe und umweltschonende Reinigungsverfahren.

TEIL 2: EIGNUNGSKRITERIEN & MINDESTSTANDARDS

Bewerber müssen die folgenden Eignungsanforderungen nachweisen. Das Nichterfüllen einer der Mindestanforderungen führt zum Ausschluss des Angebots aus der weiteren Wertung.

1. Referenznachweise

- **Mindestreferenz Labore der Sicherheitsstufe 2 / S2 (Ausschlusskriterium):** Nachweis von mindestens zwei (2) aktuellen Referenzaufträgen aus den letzten drei (3) Jahren mit durchgehender Beauftragung im Bereich der Reinigung von Laboren der Sicherheitsstufe 2 (S2-Labore) (z. B. in Forschungsinstituten, Laborgebäuden, Universitäten mit S2-Laborbereichen oder vergleichbaren Einrichtungen mit erhöhten Hygiene- und Sicherheitsanforderungen).
- **Allgemeine Nachweispflichten je Referenz:** Nachweis von Auftraggeber, Ansprechpartner, Vertragslaufzeit, Leistungsumfang, Reinigungsfläche und eingesetztem Personal.

- **Nachunternehmer:** Sofern der Hauptauftragnehmer Nachunternehmer einsetzt, sind diese namentlich zu benennen. Für Nachunternehmer gelten vollumfänglich die gleichen Eignungs- und Nachweispflichten.

2. Fachliche Qualifikation des Führungspersonals

- **Objektleitung & Stellvertretung:** Namentliche Benennung des vorgesehenen Objektleiters und dessen fester Stellvertretung bereits im Angebot. Beide Personen müssen über eine mindestens 3- bis 5-jährige Berufserfahrung in vergleichbarer Funktion und Branche verfügen.
- **Qualifikationsnachweis:** Der Objektleiter oder seine Stellvertretung muss Qualifikationen als Gebäudereinigungsmeister, staatlich geprüfter Desinfektor, Fachkraft für Reinigungs- und Hygienemanagement oder eine gleichwertige nachgewiesene Fachkunde vorweisen. Erfahrung in der Reinigung von Laboren der Sicherheitsstufe 2 (S2) ist zwingend nachzuweisen.

3. Qualitäts- und Umweltmanagementsysteme

- Nachweis eines zertifizierten Qualitätsmanagementsystems nach **DIN EN ISO 9001** (oder gleichwertig).
- Nachweis eines zertifizierten Umweltmanagementsystems nach **DIN EN ISO 14001** oder **EMAS** (oder gleichwertig).

TEIL 3: LEISTUNGSBESCHREIBUNG & RAUM- UND LEISTUNGSVERZEICHNIS

1. Personalorganisation & Notfallkonzept

- **Personalstärke:** Die Personalstärke hat sich nachvollziehbar aus der kalkulierten Stundenzahl und den zu reinigenden Flächen zu errechnen.
- **Bereitstellung von Ersatzpersonal:** Bei Personalausfall (Urlaub, Krankheit) ist qualifiziertes Ersatzpersonal innerhalb von **zwei (2) Stunden** vor Ort bereitzustellen.
- **Geschultes Vertretungspersonal:** Sämtliche Vertretungskräfte müssen bereits vorab auf die objektspezifischen Besonderheiten (insbesondere Bereiche für Labore der

Sicherheitsstufe 2 / S2) geschult sein, um einen nahtlosen Vertretungseinsatz ohne Qualitätsverlust zu gewährleisten.

- **Personalbindung:** Es ist eine möglichst konstante Stammbesetzung einzusetzen. Personalwechsel in sensiblen Bereichen sind dem Auftraggeber vorab schriftlich anzuzeigen.

2. Sicherheitsanforderungen & Datenschutz

- **Sicherheitsunterweisung:** Verpflichtende Teilnahme des Personals an der objektspezifischen Sicherheits- und S2-Laborunterweisung des Auftraggebers vor Tätigkeitsbeginn sowie an erforderlichen Nachunterweisungen.
- **Datenschutz & Vertraulichkeit:** Schriftliche Verpflichtung aller eingesetzten Mitarbeiter auf Datenschutz und Vertraulichkeit.
- **Führungszeugnis:** Vorlage eines einfachen Führungszeugnisses (Belegart N) für den Objektleiter, die Stellvertretung sowie alle Mitarbeitenden mit Schließberechtigung oder regelmäßigem Zugang zu sicherheitsrelevanten Bereichen vor Aufnahme der Tätigkeit.
- **Sicherheitsbestimmungen:** Striktes Einhalten der vom Auftraggeber vorgegebenen Zutritts-, Schlüssel- und Sicherheitsregelungen. Der Auftragnehmer stellt sicher, dass sein Personal im sachgerechten Umgang mit Schlüsseln/Transpondern sowie im Verhalten bei Alarmen, Havarien und Notfällen vorab unterwiesen ist.

3. Digitales Qualitätsmanagement & Reaktionszeiten

- **Digitale Instrumente:** Verpflichtung zum Einsatz einer elektronischen Zeiterfassung, eines digitalen Ticketsystems zur Mängelerfassung und -verfolgung sowie zur Bereitstellung monatlicher Qualitätsberichte und Eigenkontrollen.
- **Qualitätskontrollen:** Neben den Eigenkontrollen führt der Auftraggeber unangekündigte Stichprobenkontrollen durch. Mängel sind innerhalb von **24 Stunden** kostenfrei zu beseitigen.
- **Reaktionszeiten im Notfall & bei Sonderanforderungen:**
 - **Havarien / Notfälle (z. B. Wasserschäden, akute Bio-Kontaminationen):** Eintreffen vor Ort und Beginn der Ausführung innerhalb von **zwei (2) Stunden**.
 - **Anlassbezogene Sonderreinigungen (z. B. Grundreinigungen, Reinigungen nach Umbaumaßnahmen, Veranstaltungen oder außerplanmäßigen Verschmutzungen):** Ausführung innerhalb von **einem (1) Arbeitstag** nach Anforderung durch den Auftraggeber.

4. Ökologische & Umweltbezogene Vorgaben

- **Reinigungsmittel:**

- Bevorzugter Einsatz von Produkten, die mit dem Blauen Engel (z. B. DE-UZ 194) oder vergleichbaren Umweltzeichen zertifiziert sind.
- Die reinigungsrelevanten Komponenten (insbesondere Tenside) müssen zu mindestens 90 % biologisch abbaubar sein und zu mindestens 50 % aus nachwachsenden Rohstoffen bestehen.
- Verwendete Reinigungs- und Pflegemittel müssen duftstoffarm bzw. duftstofffrei, lösemittelarm sowie frei von Mikroplastik und Palmöl (bzw. nachweislich aus nachhaltigem Anbau) sein.
- Auf chemische Abflussreiniger ist vollständig zu verzichten.
- **Materialien & Verfahren:**
 - Einsatz von Wischbezügen aus 100 % Recyclingmaterial.
 - Verwendung von wiederverwendbaren Stoffsäcken zur Müllsammlung (z. B. Papiermüll).
 - Bei Glasreinigungen ist – wo anwendbar – das umweltschonende Osmoseverfahren (entmineralisiertes Wasser ohne Reinigungskemikalien) einzusetzen.
 - Konsequente Einhaltung des farbcodierten 4-Farben-Systems (Rot = WC/Urinale, Gelb = Sanitär restlich, Grün = Küche/Lebensmittel, Blau = Büro/Allgemein) und Anwendung der Wechseltuchmethode.

5. Raum- und Objektbeschreibung (Anlage)

Die spezifischen Reinigungsintervalle, Raumgruppen und Flächenaufstellungen (Unterhalts- vs. S2-Laborbereiche der Sicherheitsstufe 2) sind der beigefügten Objekt- und Raummatrix zu entnehmen.