

Impressum: Stand September 2007

1. Vorwort

Die objektgerechte und rechtlich einwandfreie Ausschreibung stellt erhebliche Anforderungen an die Verantwortlichen. Die Vorgaben der Ausschreibung müssen leistungs- und objektspezifisch ausgearbeitet werden, so dass die Anbieter qualifizierte und vergleichbare Angebote einreichen.

Zudem sollen die Kosten des Ausschreibungsverfahrens in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden. Das bedeutet, "so wenig wie möglich aber so viel wie nötig" vorzugeben.

Darüber hinaus muss sich der Auftraggeber während des Vergabeverfahrens Gewissheit darüber verschaffen, ob die Bieter den Auftrag tatsächlich ihrem Angebot entsprechend in vollem Umfang ordnungsgemäß und fristgerecht erfüllen können. Insoweit nutzt ein auf dem Papier sehr gut erscheinendes Angebot wenig, wenn es später nicht erfüllt wird. Dabei ist gerade bei Reinigungsarbeiten auf die Qualität der Dienstleistungen besonderes Augenmerk zu richten. Schließlich prägt die Güte der Gebäudereinigung ganz entscheidend den Eindruck der Kunden und der Öffentlichkeit vom Haus des Auftraggebers.

Die GGGR Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e.V. verfolgt deshalb seit langem das Ziel, die Vergabe für den Auftraggeber transparenter und einfacher zu gestalten. Dafür sorgen die RAL-Gütezeichen des Deutschen Instituts für Gütesicherung und Kennzeichnung. Sie stehen für anerkannt hohe und umfassende Anforderungen an die RAL-Gütezeichenträger. Diese Anforderungen wurden unter Beteiligung der wesentlichen Fach- und Verkehrskreise erarbeitet.

Sie beziehen sich auf die Fachkunde, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der Mitgliedsbetriebe und sorgen durch Transparenz von Preis und Leistung für Preiswürdigkeit der Angebote. Die Qualitätssicherungen für weitere Leistungsbereiche (Catering, Hygienetechnik etc.) sind vorhanden.

Das nun in sechster, überarbeiteter Auflage vorliegende Vergabe-Handbuch für den Bereich Gebäudereinigung und Gebäudedienste soll dem Anwender umfangreiche Hilfen und nützliche Informationen für die Vergabe bieten. Zur Vereinfachung der Vergabepraxis dienen übersichtliche und leicht handhabbare Ausschreibungsvorlagen, Leistungsverzeichnisse und Musterverträge.

Dabei werden die verschiedenen Leistungsbereiche der Gebäudereinigung von der allgemeinen Unterhaltsreinigung, Schulhausreinigung, Klinikreinigung, Alten- und Pflegeheimreinigung bis zur Glasreinigung und Baureinigung in speziellen Abschnitten dargestellt. Neu hinzugekommen sind die Leistungsbereiche Hol- und Bringdienste und infrastrukturelles Gebäudemanagement (Winterdienste, Vegetationspflege und Hausmeisterdienste).

Anleitungen für die transparente und effiziente Gestaltung von Ausschreibungen, Schemata zur systematischen und sicheren Angebotsbewertung sowie viele weitere nützliche Informationen rund um die qualitätsbewusste Vergabe von Gebäudedienstleistungen ergänzen die Unterlagen.

Das Vergabe-Handbuch orientiert sich als Standardwerk der gütegesicherten Vergabe an den anerkannt hohen Güteanforderungen des RAL-Gütezeichens 902 für die Gebäudereinigung. Die Vergabekriterien wurden unter dem Gesichtspunkt der optimalen Sicherung einer ordnungsgemäßen, fristgerechten sowie qualitativ hochwertigen und wirtschaftlichen Auftragserfüllung erarbeitet.

In diesem Sinne sind wir sicher, dass das Handbuch den Nutzern bei künftigen Vergabeverfahren wertvolle Unterstützung bieten wird. In dem Wunsch, das Handbuch ständig fortzuentwickeln und zu verbessern, freuen wir uns über Kritik und Anregungen.

2. Informationen zur Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e.V.

Die RAL-Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e.V.

Die RAL-Gütegemeinschaft Gebäudereinigung hat das Ziel, durch RAL-Gütesicherung qualitativ hochwertigste Dienstleistungen in der Gebäudereinigung sicherzustellen. Die Anforderungen an die Gütezeichenträger orientieren sich an den Gesichtspunkten der Fachkunde, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit des Unternehmens und der Transparenz von Preis und Leistung. Die RAL-Gütegemeinschaft Gebäudereinigung wurde bereits **1987 gegründet**. Schneller, beruflicher Wandel und stetige Veränderung der Anforderungen verlangen nach fortdauernder Qualifikation und Demonstration fachlicher Kompetenz und Leistungsfähigkeit moderner Dienstleistungsbetriebe.

Die Eintragung in die Handwerksrolle mit dem ihr zugrundeliegenden einmaligen großen Befähigungsnachweis des für die technische Betriebsleitung verantwortlichen Meisters genügt heute vielen Auftraggebern nicht mehr zum Nachweis der kontinuierlichen Anpassung der betrieblichen Qualifikation an die sich verändernden Rahmenbedingungen.

Das Gebäudereiniger-Handwerk als besonders innovatives Dienstleistungshandwerk mit sich rasch ausweitenden Tätigkeitsbereichen hat die Entwicklung früh erkannt. Deshalb erfolgte auch schon früh die Gründung der Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V. im RAL, dem Gemeinschaftsorgan der Spitzenverbände von Wirtschaft und Staat. Unter Mitarbeit weiterer Verkehrskreise und **maßgebender Persönlichkeiten aus Industrie, Verwaltung, Großkliniken und Alten- und Pflegeheimen, der öffentlichen Hand und sonstigen repräsentativen Vergabestellen**, sowie unter Einbeziehung der Zulieferindustrie wurden Satzungenwerke und Gütegrundlagen bis hin zu Ausschreibungsunterlagen erarbeitet, die dem Markt, Transparenz und Vertrauen geben.

Wesentliche Aspekte der Gütesicherung sind **die Qualifikation und Erfahrung der Mitarbeiter** mit der Anwendung von Verfahren und Arbeitsmitteln und die **Eignung der Arbeitsstoffe** und Betriebsmittel für schonende **werterhaltende Reinigungsmaßnahmen**. Weitere Anforderungen beziehen sich auf die **Unternehmensorganisation**, die maßgebliche Voraussetzung für die Kontinuität hochwertiger Leistungen ist. Umfassende Anforderungen an die **Betriebsausstattung** stellen die Leistungsfähigkeit im Hinblick auf vorhandenes Auftragsvolumen und -struktur sicher.

Die Überwachung der Einhaltung allgemeingültiger Regelungen und Gesetze und insbesondere der tariflichen, sozialversicherungs- u. steuerrechtlichen Vorschriften bietet die Gewähr für die **Zuverlässigkeit** der Unternehmen und sorgt für einen „sauberen“ Wettbewerb. Diese Komponente der RAL-Gütesicherung ist nicht zuletzt die Voraussetzung für eine sozialverträgliche Lösung der mit dem **Outsourcing von Dienstleistungen** einhergehenden Personalmaßnahmen.

Nicht zuletzt sichern Vorgaben für **Umweltschutz und Arbeitssicherheit** die Erfüllung gestiegener Ansprüche an die Unternehmen.

Um die Erfüllung der Anforderungen im Wettbewerb nachweisen zu können, unterziehen sich die Gütezeichenbenutzer **regelmäßigen Betriebs- und Objektprüfungen** durch ein neutrales Prüfinstitut.

Mitgliederverzeichnis der RAL-Gütegemeinschaft Gebäudereinigung

Das Mitgliederverzeichnis der RAL-Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e.V. ist aus Gründen der Aktualität nicht im Vergabe-Handbuch enthalten. Änderungen im Mitgliederbestand werden laufend im Verzeichnis (www.gggr.de) berücksichtigt. Das Verzeichnis kann auch angefordert werden bei der

Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e.V.

Alexander-von-Humboldt-Straße 19
73529 Schwäbisch Gmünd
Tel.: 07171 / 10 40 840 Fax: 07171 / 10 40 850
e-mail: info@gggr.de

Inhalte der RAL-Gütesicherung Gebäudereinigung

Im folgenden sind die wesentlichen Inhalte der RAL-Gütesicherung Gebäudereinigung zusammengefasst.

Eine detaillierte Aufstellung der Anforderungen und Prüfinhalte findet sich im Anhang im **Abschnitt Prüfinhalte der RAL-Gütesicherung Gebäudereinigung nach RAL-GZ 902** sowie in den Güte- und Prüfbestimmungen und Prüfrichtlinien der RAL-Gütegemeinschaft Gebäudereinigung.

Vertrauensbildung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer

Fest umrissene und vereinbarte Leistungsbestandteile klären die Vertragspartner darüber auf, was verlangt werden kann und was zu leisten ist.

Transparentes Preis-/Leistungsverhältnis

Arbeitshilfen (Leistungsverzeichnisse, Arbeitsbeschreibungen, Musterverträge etc.) dienen dazu, die Leistungsanforderungen greifbar darzustellen und eine Beurteilung der Wirtschaftlichkeit zu ermöglichen.

Nachgewiesene Eignung des Dienstleisters

Vor Verleihung des Gütezeichens stellen umfangreiche Prüfungen die Eignung des Dienstleisters, seines Personals sowie die von ihm eingesetzten Arbeitsstoffe und Betriebsmittel für eine gütegesicherte Dienstleistung nach RAL-GZ 902 sicher.

Überwachtes Qualitätsniveau

Die vom RAL und den maßgeblichen Fach- u. Verkehrskreisen anerkannten Güte- und Prüfbestimmungen bilden die Grundlage für eine neutrale Fremdüberwachung durch Prüfinstitute im Rahmen turnus- und stichprobenartiger Prüfungen.

Umweltverträgliche Hygienetechnik

Zur gütegesicherten Dienstleistung nach RAL-GZ 902 werden nur Reinigungsmittel zugelassen, die im Rahmen ihres Verwendungszwecks umweltschonend sind.

Erfüllung tariflicher, sozialversicherungs- u. steuerrechtlicher Vorschriften

Die Überwachung erstreckt sich im Bereich der Personalführung auch auf die Einhaltung tariflicher, sozialversicherungs- u. steuerrechtlicher Vorschriften und bietet damit die Gewähr für einen „sauberen“ Wettbewerb. Diese Komponente der Gütesicherung ist nicht zuletzt die Voraussetzung für eine sozialverträgliche Lösung der mit dem Outsourcing von Dienstleistungen einhergehenden Personalmaßnahmen.

Grundsätze der RAL-Gütesicherung

Prüfsiegel, Qualitätsstempel, Ökolabel und Qualitätsverbund - in der heutigen Vielfalt der Zeichen fällt dem Verbraucher die Orientierung schwer. Vielfach halten „Pseudo-Qualitätszeichen“ nicht, was sie versprechen.

Gerade im Dienstleistungsbereich sind verlässliche Qualitätskennzeichen besonders wichtig. Denn Dienstleistungen können nicht wie Produkte vor dem Kauf angesehen und geprüft werden. Bei Dienstleistungen erwirbt man vielmehr die sprichwörtliche Katze im Sack.

Die RAL-Gütesicherung dient deshalb dazu, verlässliche Kennzeichen für hohe Qualität zu schaffen.

Wie das funktioniert? Die Gütegrundsätze des RAL regeln die Anforderungen an Gütezeichen:

- anerkanntes Qualitätsprofil:
die Qualitätskriterien werden vom RAL Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung gemeinsam mit Dienstleistern, Verbraucherverbänden, staatlichen Behörden und Prüfinstituten erarbeitet.
- umfassende Anforderungen:
Es müssen für **alle** wichtigen Eigenschaften der Dienstleistungen Qualitätskriterien festgelegt werden. Es reicht nicht aus, einige wenige „Alibikriterien“ zu definieren.
- neutrale Fremdüberwachung und laufende Eigenüberwachung:
Dienstleistungen mit dem RAL-Gütezeichen unterliegen einer regelmäßigen Überwachung durch neutrale Institutionen. Sie unterteilt sich in drei Bereiche:
 - Eingangsprüfung
Sie wird durch ein unabhängiges Prüfinstitut durchgeführt. Das Bestehen der Eingangsprüfung ist Voraussetzung für die Verleihung des RAL-Gütezeichens.
 - Eigenüberwachung
Die Gütezeichennutzer sind verpflichtet, mit einer kontinuierlichen Eigenüberwachung zu dokumentieren, dass ihre Dienstleistungen stets den RAL-Anforderungen entsprechen.
 - Fremdüberwachung:
Bei der regelmäßigen Fremdüberwachung kontrollieren die Prüfer die Einhaltung der gesamten Güteanforderungen sowie die Dokumentation der Eigenüberwachung auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

➤ Voraussetzungen von RAL-Gütezeichen sind:

- anerkanntes Qualitätsprofil
- umfassende Anforderungen
- Eingangsprüfung
- laufende Eigenüberwachung

RAL Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V.

Der RAL Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e. V. ist Garant für das System der RAL-Gütezeichen.

- Der RAL wurde 1925 gegründet.
- Als einzige Institution in Deutschland darf der RAL Gütezeichen vergeben.
- Er ist ein gemeinnütziger und neutraler Spitzenverband von Wirtschaft und Staat.
- Aufgabe des RAL ist die Sicherstellung hoher Qualität von Produkten und Dienstleistungen.
- Über 160 Gütezeichen wurden bis heute vom RAL anerkannt, darunter die Gütezeichen
 - Gebäudereinigung
 - Reinigung von Fassaden
- RAL-Gütezeichen geben Sicherheit bei der Auftragsvergabe und sorgen für Transparenz bei Preis und Leistung.
- Gleichzeitig ermöglichen sie Dienstleistern, den neutralen Nachweis hoher Qualität, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit zu erbringen.

Das RAL-Kuratorium

Folgende Spitzenorganisationen der Wirtschaft, der Landwirtschaft und der Verbraucherschaft sowie Bundesorganisationen

sind an der RAL-Arbeit beteiligt:

- Bundesverband der Deutschen Industrie*
- Bundesverband des Deutschen Groß- und Außenhandels*
- Bundesvereinigung der Kommunalen Spitzenverbände*
- Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels*
- Deutscher Gewerkschaftsbund*
- Deutscher Handwerkskammertag*
- Deutscher Industrie- und Handelstag*
- Deutsche Landwirtschafts-Gesellschaft*
- DIN Deutsches Institut für Normung*
- Hauptgemeinschaft des Deutschen Einzelhandels*
- Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände*
- Rationalisierungs-Kuratorium der Deutschen Wirtschaft*
- Verband der Landwirtschaftskammern*
- Zentralverband des Deutschen Handwerks*

Vertreter des

- Bundesministers für Wirtschaft und Technologie
- Bundesministers für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten
- Bundesminister der Justiz
- Bundesministers für Arbeit und Sozialordnung
- der Präsident der Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung
- der Präsident des Deutschen Patent- und Markenamtes
- der Präsident des Deutschen Instituts für Bautechnik
- vier ordentliche Mitglieder des RAL

Nutzen der RAL-Gütesicherung für den Auftraggeber

- Die RAL-Gütezeichen im Gebäudemanagement bieten dem Auftraggeber eine zuverlässige Orientierungshilfe:
In der zunehmenden Zeichenvielfalt liefern sie den **verlässlichen Nachweis** hoher Qualität. Der Auftraggeber kann sicher sein, ein anerkanntes Gütezeichen und nicht nur ein Pseudo-Qualitätszeichen vor sich zu haben.
- RAL-Gütebetriebe liefern **beste Qualität** bei allen Dienstleistungen. Sie wird sichergestellt durch die hohen Qualitätsanforderungen des RAL und die regelmäßigen Kontrollen der Dienstleister durch neutrale Prüfinstitutionen sowie die laufende Eigenüberwachung.
- RAL-Gütezeichen bringen **Sicherheit**. Die Beauftragung eines Dienstleisters erfordert Vertrauen in dessen Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit. Bei RAL-Gütezeichennutzern kann der Kunde sicher sein, die richtige Wahl zu treffen.
- RAL-Gütezeichen verschaffen dem Auftraggeber **Zeitersparnis**. Der Auftraggeber findet anhand der Gütezeichen schnell einen verlässlichen Partner für seine Vorhaben und erspart sich langwieriges Suchen.
- Der Auftraggeber erhält **klare und verbindliche Leistungsansprüche**. Die Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V. liefert mit ihren Leistungsverzeichnissen und Ausschreibungsvorlagen genaue Dokumentationen der Leistungsbestandteile.

RAL-Gütezeichen sind damit eine feste und verlässliche Größe im immer unübersichtlicheren Gebiet der Kennzeichnungen. Sie leisten einen wertvollen Beitrag zur Sicherung hoher Qualität, Transparenz und zu aktivem Verbraucherschutz.

Kundige Auftraggeber machen sich deshalb die Vorteile der RAL-Gütesicherung zunutze und verwenden in Ausschreibungen beispielsweise folgende Formulierung:

"Wir weisen darauf hin, dass wir dem Nachweis der RAL-Gütesicherung und der Verwendung eines Qualitätssicherungssystems bei der Vergabe Bedeutung beimessen werden."

Nutzen der RAL-Gütesicherung für den Dienstleister

- RAL-Gütezeichen **machen Qualität auf den ersten Blick erkennbar**. Zeichen und Marken sind ein wichtiges Angebotsinstrument im immer stärkeren Wettbewerb. Bei zunehmender Angebotsvielfalt und steigenden Herstellungskosten für Dienstleistungen müssen sich qualitativ hochwertige Produkte eindeutig vom Markt absetzen. Alle Gütezeichen tragen stets den Namen RAL im Zeichen und sind schon daran leicht von den vielen anderen Zeichen zu unterscheiden.
- RAL-Gütezeichen **helfen dem Dienstleister Vertrauen zu gewinnen**. Besonders für die Werbung neuer Kunden ist es wichtig, schon im Vorfeld Vertrauen aufzubauen. Die mit dem RAL-Gütezeichen nachgewiesene Erfüllung hoher Qualitätsanforderungen bildet das Fundament erfolgreicher Vertrauensbildung beim Kunden. RAL-Gütezeichen verschaffen damit dem Gütezeichennutzer einen entscheidenden Vertrauensvorsprung.
- RAL-Gütezeichen erhöhen das Ansehen des Dienstleisters im Wettbewerb. Nach repräsentativen Umfragen genießen RAL-Gütezeichen hohe Bekanntheit und Anerkennung als Qualitätsgaranten.
- RAL-Gütesicherung dient der **Sicherstellung hoher Qualität** der Leistungen eines Unternehmens:

Mit seinen Güte- und Prüfbestimmungen, der neutralen Fremdüberwachung und den Vorgaben für die laufende Eigenüberwachung bietet die RAL-Gütesicherung ein effizientes System zur Sicherstellung hoher Qualität und damit zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit.

- Immer mehr Dienstleister lassen sich deshalb die hohe Qualität ihrer Leistungen mit dem RAL-Gütezeichen der Gütegemeinschaft Gebäudereinigung verbriefen.

3. Leitfaden zur Handhabung der Ausschreibungsvorlagen

In diesem **Teil B** des Vergabe-Handbuchs werden Empfehlungen aus der Vergabepaxis gegeben, um **Ausschreibungen transparent und effizient gestalten** und **Angebote sicher und systematisch bewerten** zu können. Für öffentliche Auftraggeber enthält dieser Teil außerdem Hinweise zu **speziellen Regelungen der öffentlichen Vergabe** mit Informationen zum Vergabe- und Nachprüfungsverfahren etc.

Teil C enthält - untergliedert nach den verschiedenen Leistungsbereichen der Gebäudereinigung: allgemeine Unterhaltsreinigung, Schulhausreinigung, Klinik- und Krankenhausreinigung, Alten- und Pflegeheimreinigung, Glasreinigung und Baureinigung - **Ausschreibungsvorlagen, Leistungsverzeichnisse, Musterverträge** und weitere Unterlagen.

Handhabung der Ausschreibungsvorlagen

(am Beispiel der Ausschreibungsunterlagen für die Klinikreinigung)

Bei der öffentlichen Vergabe sind **besondere Verfahren** einzuhalten. Hinweise hierzu enthält der Abschnitt über **spezielle Regelungen für die öffentliche Vergabe**.

Im Rahmen privatrechtlicher Ausschreibungen kann der Auftraggeber in verschiedener Weise nach seiner Wahl vorgehen. Er kann beispielsweise den Kreis der Bewerber von Anfang an beschränken, indem er nur bei einigen ausgewählten Unternehmen Angebote einholt. Er kann aber auch das Objekt öffentlich in einer Tageszeitung o.ä. ausschreiben, so dass sich daran ein breiter Bewerberkreis beteiligen kann.

Der Auftraggeber kann zunächst vorsehen, dass sich die Anbieter in allgemeiner Form um die Teilnahme an der Ausschreibung bewerben. Dementsprechend kann er seine Angaben zunächst auf die **Objektbeschreibung (Bestandteil 1)** beschränken und die Unternehmen auffordern, eine Kurzbewerbung abzugeben. Dabei ist es allerdings auch möglich, bereits einige spezielle Aussagen der Anbieter zu erfragen. Als Orientierungshilfe hierfür kann die Vorlage **Aussagen des Anbieters (Bestandteil 2)** herangezogen werden, mit der vorab einige wesentliche Informationen über die Bieter in Erfahrung gebracht werden können. Der Auftraggeber kann auch bereits Referenzen unter Angabe eines Ansprechpartners, der Art der Leistungen und der bisherigen Vertragsdauer verlangen. Das Formular **Auszug aus der Bestandsliste der jeweiligen Dienstleistung** bietet hierfür eine Vorlage.

Anhand der eingereichten Bewerbungen kann der Auftraggeber eine Vorauswahl treffen oder auch alle Bewerber in die Ausschreibung einbeziehen. Nunmehr erhalten die Bieter die kompletten Ausschreibungsunterlagen.

Die Ausschreibungsunterlagen sollten - abgesehen von der Objektbeschreibung, dem Formular für die Aussagen des Anbieters und dem Auszug aus der Bestandsliste - folgende Dokumente beinhalten:

- *Besondere Vertragsbestimmungen (Bestandteil 4)*
- *Leistungsverzeichnis (Bestandteil 9) nebst Anlagen (Bestandteile 6, 7 u. 8)*
- *Formular: Preiszusammenstellung der Einzelkalkulationen (Bestandteil 5)*
- *Formular: Kalkulation der Stundenverrechnungssätze (Bestandteil 10)*
- *Formular: Einzelpreise (Regiesätze) für Sonderaufträge (Bestandteil 11)*
- *Formulare für Einzelkalkulationen (Bestandteil 12)*
- *Raumflächenverzeichnis und Glasflächenverzeichnis (Bestandteile 13.1 u. 13.2)*
- *Angaben über das zu verwendende Qualitätssicherungssystem (die Gütegemeinschaft hat sich für das Qualitätssicherungssystem DOQUM entschieden)*

In dem Formular **Auszug aus der Bestandsliste** sind Referenzobjekte mit einigen für den Auftraggeber informativen Daten anzugeben. Hier sind vom Anbieter Daten zur Kontaktaufnahme mit einem Ansprechpartner im Referenzobjekt, die Art der durchgeführten Arbeiten, etc. zu vermerken. Die bisherige Vertragsdauer kann Aufschluss über die Zufriedenheit der Referenz-Auftraggeber vermitteln.

In den **besonderen Vertragsbestimmungen (Bestandteil 4)** sind einige wesentliche Regelungen für die Bewerbung um den Auftrag und den späteren Vertrag vorzugeben und vom Anbieter zu unterschreiben. Die Einzelheiten können aus dem Bestandteil 4 entnommen werden. Weitere Informationen finden sich in den Abschnitten zur Gestaltung von Ausschreibungen und zur Angebotsbewertung.
Hier nur ein paar Hinweise zu einigen wesentlichen Punkten:

Zu 4.1: Es empfiehlt sich, für die Bestimmung der Leistungen auf das **Leistungsverzeichnis der Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e.V.** Bezug zu nehmen. So kann sich der Auftraggeber den Aufwand für die konkrete Angabe der einzelnen Leistungsarten und Leistungsdefinitionen, des erwarteten Reinigungsergebnisses und des Reinigungsturnus ersparen. Das Leistungsverzeichnis der RAL-Gütegemeinschaft Gebäudereinigung wurde unter den Aspekten der Werterhaltung der Objekte und der Sicherstellung von Sauberkeit und Hygiene erstellt.

Zu 4.4: Eine **Objektbesichtigung** ist zwingend vorzusehen, da sich nur bei Kenntnis der spezifischen Gegebenheiten in den Reinigungsobjekten realistische Angebote erstellen lassen.

Zu 4.6: Es empfiehlt sich, die **Bindungsfrist** mindestens auf zwei Monate zu bemessen, um genug Zeit für die Angebotsauswertung zu lassen.

Zu 4.20: Der Auftraggeber sollte angeben, welche **Anlagen** das Angebot beinhalten soll. Hier geht es insbesondere um Nachweise zur Qualifikation, Leistungsfähigkeit sowie Zuverlässigkeit der Anbieter. Eine besondere Rolle spielt hier der Nachweis zur Führung des RAL-Gütezeichens Gebäudereinigung. Er ist der einzige anerkannte Nachweis für eine hohe Qualität der Dienstleistungen, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit des Anbieters. Die RAL-Gütesicherung für die Gebäudereinigung beinhaltet umfassende Kontrollen unter den genannten Gesichtspunkten durch ein neutrales Prüfinstitut. Das RAL-GZ setzt ein funktionierendes Qualitätsmanagement voraus. Darüber hinaus sollte zusätzlich der Nachweis eines nach DIN EN ISO 9001 zertifizierten Qualitätsmanagement-Systems gefordert werden.

Zu 4.21: In die Vertragsbestimmungen sollte außerdem aufgenommen werden, dass der Anbieter sich zur **Einhaltung der örtlichen Abfallbestimmungen** verpflichtet.

Bestimmung der Leistungen

Damit Auftraggeber nicht im einzelnen für jeden Raum vorgeben müssen, in welcher Weise, in welchem Turnus etc. die Reinigungsleistungen zu erbringen sind und welches Ergebnis dabei geschuldet ist, enthält das Vergabehandbuch genaue Definitionen, Vorgaben und Anweisungen für alle Raumnutzungsgruppen und Leistungsarten.

- Raumnutzungsgruppen innerhalb eines Objekts (z.B. Flure, Verwaltungsräume)
- Aktuelles Raumverzeichnis (mit entspr. Flächenmaß)
- Zu reinigende Gesamtbodenfläche
- Einzelne Leistungsarten (Unterhaltsreinigung, Grundreinigung, Sonderreinigung etc.)
- Angaben zur Reinigungshäufigkeit
- Zeitpunkt der Reinigung (Uhrzeit: von/bis)

Der Auftraggeber sollte Angaben zur Häufigkeit der Unterhaltsreinigung und, um Störungen im täglichen Arbeitsablauf zu vermeiden, Angaben zu den gewünschten Reinigungszeiten machen.

Es empfiehlt sich außerdem Intervalle für Grundreinigungen vorzugeben, da hierfür ein größerer Arbeitsaufwand einkalkuliert werden muss. In der Tabelle sind beispielhaft Reinigungsleistungen mit in der Praxis bewährten Reinigungsintervallen aufgeführt.

Anhand dieser Vorgaben kann der Anbieter die gewünschten Leistungen genau ermitteln. Die im Vergabe-Handbuch genannten Vorgaben haben sich in der Praxis zur Werterhaltung der Reinigungsobjekte sowie zur Sicherstellung von Sauberkeit und Hygiene bewährt. Die **Bestandteile 6 bis 9** beinhalten alle Unterlagen, die zusammen mit dem **Raumflächen- und dem Glasflächenverzeichnis** für die Ermittlung der zu erbringenden Leistungen erforderlich sind.

Das **Leistungsverzeichnis (Bestandteil 9)** ist unterteilt nach Reinigungsgruppen. Die Reinigungsgruppen A - D und G - O sind im **Bestandteil 9.1** aufgeführt. Die Reinigungsgruppen E und F (OP-Räume und Entbindung) sind im **Bestandteil 9.2** behandelt.

Ein genaues Leistungsverzeichnis gewährleistet, dass bedarfsgerechte Angebote eingereicht werden, die auch untereinander vergleichbar sind.

Die **Zusammenstellung der Reinigungsgruppen** (Zuordnung der Raumarten zu den Reinigungsgruppen) findet sich im **Bestandteil 8**.

Im Leistungsverzeichnis ist - unter Berücksichtigung der Aspekte der Wert- und Substanzerhaltung und der Sicherstellung von Sauberkeit und Hygiene - die empfohlene Reinigungshäufigkeit nach Reinigungsgruppen festgehalten. Die **Legende der Reinigungshäufigkeit** zeigt **Bestandteil 6.6**. Für die Reinigungsgruppen E und F und die Reinigungsgruppen A - D und G - O sind die **Reinigungsverfahren** in den **Bestandteilen 6.4 und 6.5** festgehalten. Die **Definitionen dieser Reinigungsverfahren** mit den jeweils vorgeschriebenen Reinigungsergebnissen bzw. Zielen finden sich in **Bestandteil 6.2**.

Die Zahl der vom Auftragnehmer abhängig von dem jeweiligen Reinigungsturnus **verrechenbaren Tage**, ergibt sich aus **Bestandteil 6.3**.

Anhand der Ausschreibungsvorlagen können die Anbieter deshalb leicht ermitteln, wie häufig und mit welchen Verfahren in der jeweiligen Raumnutzungsgruppe zu reinigen ist und welches Ergebnis jeweils geschuldet wird. Entsprechend diesen Vorgaben haben die Anbieter ihre Kalkulationen vorzunehmen.

Der Auftraggeber sollte hierbei die Offenlegung der Stundenverrechnungssätze verlangen und den Anbietern hierfür die Formulare zur **Kalkulation der Stundenverrechnungssätze (Bestandteil 10)** an die Hand geben. An korrekt angesetzten Stundenverrechnungssätzen lässt sich erfahrungsgemäß die Seriosität der Anbieter ablesen. Wenn Stundenverrechnungssätze zu niedrig kalkuliert werden, kann dies unter anderem bedeuten, dass Sozialabgaben nicht gültigen tariflichen und gesetzlichen Bestimmungen gezahlt bzw. gewährt werden oder das Personal nicht ausreichend qualifiziert ist. Bei - im Vergleich zu anderen Anbietern - sehr niedrig kalkulierten Stundenverrechnungssätzen ist deshalb Vorsicht geboten.

Zur Angabe der Preise für Sonderaufträge, für die gegebenenfalls abweichende Stundensätze oder qm-Preise berechnet werden, können den Anbietern die Formulare für **Einzelpreise (Regiesätze) für Sonderaufträge (Bestandteil 11)** dienen.

Für die **Kalkulation der Monatskosten** bzw. der jährlichen Kosten dienen die Formulare unter **Bestandteil 12**. Hier sind von den Bietern auch Richtleistungen einzutragen, die in qm-Leistung/Stunde angegeben werden. Bei zu hoch angesetzten Richtleistungen ist wiederum Vorsicht angezeigt.

Zu hoch bemessene Richtleistungen haben negative Auswirkungen auf die Leistungserbringung. Näheres im Abschnitt zur Gestaltung von Ausschreibungen.

Anhand der Ausschreibungsvorlagen lassen sich mit dem oben dargestellten Vorgehen - ohne viel Aufwand - Ausschreibungen mit konkreten Leistungsvorgaben gestalten und aussagekräftige Nachweise für eine sichere Angebotsbewertung anfordern.

Ausschreibungen transparent und effizient gestalten

Erster Schritt im Vergabeverfahren ist die Gestaltung der Ausschreibung. Dabei hat der Auftraggeber verschiedene Aspekte zu beachten und Zielkonflikte zwischen wirtschaftlicher Vertretbarkeit des Aufwands für die Ausschreibung an sich und dem Anspruch an die Vergleichbarkeit der Angebote zu bewältigen. Der Auftraggeber muss zudem **Sicherheit** darüber erlangen, dass der spätere Auftragnehmer zur ordnungsgemäßen Durchführung des Auftrags **tatsächlich** in der Lage ist. Bei der **öffentlichen Auftragsvergabe** sind außerdem insbesondere die Vorgaben der Verdingungsordnung für Leistungen (VOL) zu beachten.

Grundlegendes

Um ein realistisches Angebot auch hinsichtlich der einzelnen Leistungsdetails zu gewährleisten, ist grundsätzlich eine Objektbesichtigung vorzuschreiben. Für die Bindung des Bieters an sein Angebot empfiehlt es sich eine Frist von wenigstens 2 Monaten vorzusehen, damit genug Zeit für den Auswertungsprozess bleibt. Auch sollte in der Ausschreibung darauf hingewiesen werden, dass im Hinblick auf die damit verbundenen zeitlichen Verzögerungen unvollständige Angebote nicht berücksichtigt werden können.

Sicherstellung der ordnungsgemäßen Auftragserfüllung

Die Gestaltung der Ausschreibung soll insgesamt die ordnungsgemäße, fristgerechte und umfassende Erfüllung der einzelnen Leistungen in Verbindung mit dem Qualitätssicherungssystem sicherstellen. Diese Anforderungen an die Anbieter lassen sich mit den Begriffen der Fachkunde, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit zusammenfassen.

Für öffentliche Auftraggeber ist in der Verdingungsordnung für Leistungen (VOL) ausdrücklich vorgeschrieben, dass der Auftragnehmer diese Kriterien erfüllen muss. In der nachfolgenden Tabelle sind insoweit konkrete Anforderungen formuliert und mögliche Nachweise, die der Auftraggeber von den Bietern anfordern kann, aufgeführt.

Kriterium	Definition	Konkrete Anforderungen/Anhaltspunkte	Nachweise
<u>Fachkunde</u>	Notwendige Sachkenntnis zur Durchführung des Auftrags; dabei kommt es auf die für die Leistungserbringung technisch und kaufmännisch verantwortlichen Personen an	- qualifizierter technischer Objektleiter - geprüfter Desinfektor (bei Krankenhausreinigung) - qualifizierte kaufmännische und technische Leitung	- Zertifikat: gepr. Objektleiter - Nachweis des staatlich gepr. Desinfektors - RAL-GZ 902 - Nachweise über interne Schulungen
<u>Leistungsfähigkeit</u>	Unternehmen des Bieters muss in technischer, kaufmännischer, personeller und finanzieller Hinsicht so ausgestattet sein, dass es die Gewähr für die Auftragserfüllung innerhalb der gesetzten Frist bietet.		
Technisch	Entsprechende Ausstattung mit Maschinen, Werkzeugen und Arbeitsmitteln	Angemessenes Verhältnis zum Auftragsvolumen, Objektzahl	RAL-GZ 902: Fremdüberwachung bezieht sich auch auf angemessene Ausstattung mit Maschinen etc.
Kaufmännisch	Betrieb wird ordnungsgemäß nach kaufmännischen Grundsätzen geführt.	Einhaltung der Vorschriften des BGB, HGB, insbesondere Buchführung, Bilanzierung, kaufmännische Regeln	- RAL-GZ 902 - Referenzen
Personell	Ausreichender Bestand an technischem und kaufmännischem Stammpersonal, angemessenes Verhältnis von qualifiziertem Stammpersonal zu angelernten Arbeitnehmern	Ein Objektleiter als Aufsichtskraft eingeplant, weitere Mitarbeiter eingeplant entsprechend kalkuliertem Zeitaufwand und Reinigungszeiten	- Referenzen - RAL-GZ 902
Finanziell	Unternehmen muss in der Lage sein, seinen finanziellen Verpflichtungen nachzukommen	Erfüllung der Steuerpflicht, Beiträge zur Sozialversicherung, Berufsgenossenschaft etc. ordnungsgemäß abgeführt	- RAL- GZ 902 - Eigenerklärung über ordnungsgemäße Entrichtung der steuerl. Abgaben - Unbedenklichkeitsbescheinigungen der Krankenkassen, Sozialversicherungsträger
<u>Zuverlässigkeit</u>	Der Bieter muss in umfassendem Sinn die Vorschriften der Rechtsordnung beachten und die Gewähr für die Einhaltung bieten. Umfasst sind insbesondere auch die sorgfältige und ordnungsgemäße Leistungserbringung entsprechend den rechtlichen und technischen Normen.	- Erfüllung gesetzl. Verpflichtungen: Steuerpflicht, Sozialversicherungspflicht etc. - Maßnahmen zur Qualitätssicherung vorgenommen	- RAL-GZ 902 - Eigenerklärung über ordnungsgemäße Steuerzahlung - Unbedenklichkeitsbescheinigungen, s.o.

Zum Nachweis der Erfüllung der dargestellten Kriterien kommen auch Referenzobjekte in vergleichbarer Größe in Betracht. Im Übrigen empfiehlt es sich, die **Anforderungen des RAL-Gütezeichens 902** zugrunde zu legen, dessen Güte- und Prüfbestimmungen sich an den Kriterien der Fachkunde, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit ausrichten.

Wichtiges Kriterium: Tatsächliche Realisierbarkeit

Ein "blendendes" Angebot nützt dem Auftraggeber wenig, wenn später nicht ordnungsgemäß erfüllt wird. Für den Auftraggeber ist es deshalb besonders wichtig, die ordnungsgemäße Leistungserfüllung sicherzustellen. Voraussetzungen hierfür sind, dass er die tatsächliche Machbarkeit der Angebote beurteilen und unrealistische Angebote erkennen kann.

Ob die Leistungserfüllung unter Berücksichtigung der vorgegebenen Kriterien überhaupt möglich ist, kann der Auftraggeber aus einem Angebotsvergleich anhand der folgenden Größen entnehmen:

- **Durchschnittlicher täglicher, monatlicher oder jährlicher Zeitaufwand**
- **Kosten in Euro (ggf. pro m²) je Reinigung oder**
- **Kosten pro Monat oder Jahr in Euro (ggf. pro m²)**
- **Kalkulation des Stundenverrechnungssatzes**

Der kalkulierte **Stundenverrechnungssatz** kann als Prüfstein dafür dienen, ob der Anbieter Sozialabgaben ordnungsgemäß abführt, Löhne entsprechend allgemeingültigen Tarifbestimmungen und des Entsendegesetzes (Mindestlohn) zahlt, Urlaub ordnungsgemäß gewährt etc. (siehe auch Kalkulationsschema der Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e.V.).

Durch einen Vergleich der Angebote im Hinblick auf den für die jeweiligen Leistungen angesetzten **Zeitaufwand** können realistische Richtleistungen ermittelt werden. Bei zu hoch angegebenen Richtleistungen kann die Gefahr bestehen, dass beispielsweise Arbeiten gar nicht oder nur unvollständig ausgeführt werden, nicht ordnungsgemäß entsorgt wird oder nur unzureichende Maßnahmen zur Arbeitssicherheit getroffen werden.

Die Vergabep Praxis hat gezeigt, dass in den meisten Fällen ein **Mittelwert** (mit Abweichungen von 5 bis 10 %) das **realistische Optimum** darstellt. Angebote, die von diesem Mittelwert stark abweichen, sind mit Vorsicht zu betrachten. Es empfiehlt sich deshalb, von den Bietern die Angabe der oben aufgeführten Daten in der Ausschreibung zu erfragen.

Die herangezogenen Kriterien entsprechen den Vorgaben des **RAL-Gütezeichens 902** für die gütegesicherte Gebäudereinigung. Die Erfüllung der Anforderungen wird dabei durch eine regelmäßige Fremdüberwachung sichergestellt, die durch ein unabhängiges Prüfinstitut erfolgt. Da für die RAL-Gütesicherung insgesamt lediglich Kosten von maximal 4 % des Auftragswerts entstehen, werden die Leistungen nicht verteuert. Um die Vorteile des RAL-Gütezeichens bei der Angebotsbewertung nutzen zu können, weisen viele Auftraggeber schon bei der Aufforderung zur Angebotsabgabe auf die Relevanz eines solchen Nachweises im Verfahren hin:

Wir weisen darauf hin, dass wir dem Nachweis der RAL-Gütesicherung und der Verwendung eines Qualitätssicherungssystems bei der Vergabe Bedeutung beimessen werden.

Angebote sicher und systematisch bewerten

Der zweite Schritt im Rahmen der Vergabe ist die Angebotsbewertung. Dabei sind die einzelnen Vergabekriterien entsprechend ihrer Bedeutung abzuwägen. Öffentliche Auftraggeber haben hier in besonderem Maße den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu wahren. Angesichts der Vielzahl eingehender Angebote kann bei der Bewertung das auf den folgenden Seiten dargestellte Schema hilfreich sein, anhand dessen der Auftraggeber einheitlich und systematisch alle Angebote beurteilen kann.

Grundlegende Bewertung

Es versteht sich von selbst, dass Angebote mit unvollständigen Unterlagen schon aus Zeitgründen (erneute Nachfrage, Warten auf Antwort etc.) nicht berücksichtigt werden können. Auch ist zu empfehlen, solche Angebote von vornherein auszusondern, die nicht auf einer Objektbesichtigung beruhen. Denn ohne die spezifischen Besonderheiten des Reinigungsobjekts zu kennen, lässt sich kaum ein realistisches Angebot erstellen.

Bewertung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit

Für die ordnungsgemäße Erfüllung des Auftrags durch den Auftragnehmer sind insbesondere drei Kriterien von maßgeblicher Bedeutung: Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Anbieters. Diese Anforderungen haben deshalb auch als wesentliche Maßstäbe für die Vergabe durch öffentliche Auftraggeber Eingang in die Verdingungsordnung für Leistungen (VOL) gefunden.

Sie schreibt unter anderem vor, dass Aufträge nur an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Bewerber zu einem angemessenen Preis vergeben werden dürfen. Um die Anbieter im Hinblick darauf beurteilen und zumindest eine relativ sichere Prognose abgeben zu können, sind geeignete Anhaltspunkte zu finden, sowie entsprechende Nachweise von den Bietern anzufordern.

Hinsichtlich des Kriteriums der **Fachkunde** muss der Bieter den Nachweis erbringen, dass er die notwendige Sachkenntnis für die Vorbereitung und Durchführung des Auftrags besitzt. Dabei kommt es selbstverständlich nicht (nur) auf die Person des Inhabers an, sondern auf diejenigen Personen, in deren Verantwortung die Leistungserbringung liegt. Bei der Bewertung ist daher die Qualifikation des Objektleiters (z.B. Nachweis der Qualifikation der Mitarbeiter durch interne und externe Schulungsmaßnahmen, Zertifikatslehrgang geprüfter Desinfektor etc.) von Bedeutung.

Bei schwierigen Leistungen wird in der Regel der Nachweis der Fachkunde durch Referenzobjekte verlangt. Selbstverständlich sind auch Zertifikate nach DIN ISO 9001 positiv zu bewerten. Bei der Gewichtung ist aber zu berücksichtigen, dass ein zertifiziertes Qualitätsmanagement-System lediglich Aussagen über die Organisation des Anbieters, nicht aber über das konkrete Leistungsniveau trifft. Ein hohes Leistungsergebnis ist beispielsweise Ziel der Überprüfung nach dem RAL-Gütezeichen 902.

Um als **leistungsfähig** im Sinne der VOL gelten zu können, muss das Unternehmen des Bieters in technischer, kaufmännischer, personeller und finanzieller Hinsicht so ausgestattet sein, dass es die Gewähr für die Auftragserfüllung innerhalb der gesetzten Frist bietet.

Dies setzt im **technischen** Bereich eine entsprechende Ausstattung mit Maschinen, Geräten, Werkzeugen und Arbeitsmitteln voraus. Die **kaufmännische** Leistungsfähigkeit erfordert, dass der Betrieb ordnungsgemäß nach kaufmännischen Grundsätzen im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen geführt wird. In **personeller** Hinsicht wird ein ausreichender Bestand an technischem und kaufmännischem Stammpersonal vorausgesetzt. Nicht nur die Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer, auch deren Qualifikation ist von Bedeutung. Bei einem Betrieb, bei dem ein Missverhältnis zwischen dem qualifizierten Stammpersonal und angelehnten Arbeitnehmern besteht, wird man die Leistungsfähigkeit in Frage stellen müssen. Schließlich beurteilt sich die **finanzielle** Leistungsfähigkeit des Bewerbers danach, ob er in der Lage ist, seinen finanziellen Verpflichtungen gegenüber dem Personal und dem Finanzamt nachzukommen. Der Nachweis kann unter anderem durch Unbedenklichkeitsbescheinigungen erbracht werden.

Das Kriterium der **Zuverlässigkeit** umfasst einmal die sorgfältige und ordnungsgemäße Leistungserbringung, die den rechtlichen und technischen Normen entspricht. Zuverlässigkeit bedeutet in umfassendem Sinn, dass der Bieter die Vorschriften der Rechtsordnung achtet und die Gewähr für die Einhaltung bietet. Die Beachtung allgemeingültiger Tarifverträge und die ordnungsgemäße Zahlung von Steuern fallen beispielsweise ebenso hierunter wie Termintreue und die Einhaltung von Qualitätsstandards. Schließlich bestimmt die VOL, dass der Auftrag zu einem **angemessenen Preis** zu vergeben ist.

Bei der Bewertung von Angeboten ist deshalb nachteilig zu berücksichtigen, wenn Preis und Leistung in auffälligem Missverhältnis stehen.

Die Seriosität von Angeboten kann erfahrungsgemäß auch an korrekt angesetzten Stundenverrechnungssätzen und Arbeitsleistungen (z.B. in qm/Stunde) abgelesen werden. Zu niedrig kalkulierte Stundenverrechnungssätze können folgende Konsequenzen haben:

- Sozialabgaben werden nicht ordnungsgemäß abgeführt.
- Es werden beispielsweise Löhne unterhalb des gültigen Lohn tariffs (gesetzlicher Mindestlohn) bezahlt.
- Reinigungskräfte ohne gültige Arbeitserlaubnis werden beschäftigt.
- Gegen Gesetze wie Jugendarbeitsschutzgesetz/Mutterschutzgesetz etc. wird verstoßen.
- Die Deckungssumme der Haftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Tätigkeitsschäden, Schlüsselrisiko wurde zu gering bemessen.
- Personal ist nicht ausreichend qualifiziert.

Ein unrealistisch gering angesetzter Stundenverrechnungssatz ist deshalb negativ zu bewerten. Bei Verstoß gegen Gesetze und allgemeingültige Vorschriften wie z. B. Tarifverträge mit Allgemeinverbindlichkeit ist der Anbieter wegen Unzuverlässigkeit aus dem Verfahren auszuschneiden.

Aber auch ansonsten ist Vorsicht geboten. Selbst bei legaler Ausschöpfung des gesetzlichen Minimums sollte sich der öffentliche Auftraggeber seiner Vorbildfunktion entsprechend verhalten. Werden die Leistungen der Mitarbeiter des Anbieters sehr hoch angesetzt, kann dies auf die Leistungserbringung negative Auswirkungen haben, u. a.:

- Es können nicht alle nach dem Leistungsverzeichnis vereinbarten Leistungen erbracht werden.
- Die Arbeiten werden nur unvollständig erledigt.
- Es wird häufig versucht, durch hohe Reinigungsmittelkonzentration und aggressive Behandlungsmittel die Reinigungszeit zu verkürzen. Dies kann zur Schädigung der behandelten Oberflächen und zu stärkerer Wiederanschmutzung führen. Zusätzlich werden unnötige Umweltbelastungen verursacht.

- Es wird nicht in ordnungsgemäßer Weise entsorgt.
- Maßnahmen zur Arbeitssicherheit und zum Umweltschutz werden nur in unzureichendem Maße oder gar nicht getroffen.
- Vereinbarte Vorgaben werden nicht eingehalten.

Wegen der Vielzahl der unterschiedlichen Reinigungsleistungen und -verfahren und der Abhängigkeit von den objektspezifischen Gegebenheiten können keine allgemeingültigen Richtleistungen angegeben werden. Es empfiehlt sich daher, die Stundenverrechnungssätze und m²-Leistungen verschiedener Anbieter sorgfältig zu vergleichen.

Die Gewichtung des Preises ist eine individuelle und situationsabhängige Frage, die nicht einheitlich beantwortet werden kann. In jedem Fall sollten aber die Konsequenzen geringerer Leistungsqualität - nicht zuletzt auch im Hinblick auf zusätzliche Folgekosten - berücksichtigt werden.

Die zum Angebotsvergleich herangezogenen Kriterien entsprechen den Vorgaben des RAL-Gütezeichens 902 für die gütegesicherte Gebäudereinigung. Die Erfüllung dieser Anforderungen wird dabei durch regelmäßige Überprüfungen von einem unabhängigen Prüfinstitut überwacht.

Da für die RAL-Gütesicherung insgesamt lediglich Kosten von maximal 4 % des Auftragswerts entstehen, werden die Leistungen nicht verteuert. Um die Vorteile des RAL-Gütezeichens bei der Angebotsbewertung nutzen zu können, empfiehlt es sich schon bei der Aufforderung zur Angebotsabgabe auf die Relevanz eines solchen Nachweises im Verfahren hinzuweisen.

Spezielle Regelungen für die öffentliche Vergabe

Öffentliche Auftraggeber haben bei der Vergabe die speziellen Vorschriften des öffentlichen Vergaberechts, insbesondere die Verdingungsordnungen und das Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen zu beachten.

Hier sind die jeweils gültigen und aktuellen Regelungen der VOL einzuhalten.