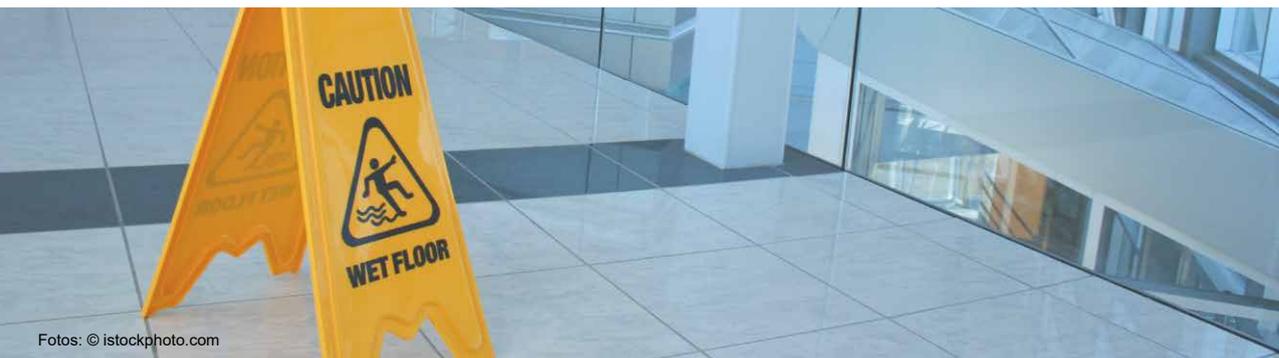


DURCHFÜHRUNG EINER **PROBEREINIGUNG** ZUR ERMITTLUNG DER STUN- DENLEISTUNG



Fotos: © istockphoto.com

Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e.V.
Ausgabe: Oktober 2024

Die technischen Angaben und Empfehlungen dieses Merkblattes beruhen auf dem aktuellen Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Erstellung. Eine Rechtsverbindlichkeit kann daraus nicht abgeleitet werden.



Weiterführende Angaben zum GGGR-Merkblatt LZ.01



Inhalt

1. Vorbemerkung	3
2. Anleitung zur Ermittlung realistischer Leistungszahlen	4
3. Erläuterungen zum Bewertungsformular	5

Bewertung des Angebots anhand der Leistungszahlen

1. Vorbemerkung

Bei der Erstellung und Bewertung eines Angebotes in der Gebäudereinigung sind hauptsächlich zwei Stellschrauben von Bedeutung: der Stundenverrechnungssatz und die Leistungszahlen – die Quadratmeter-Leistung pro Stunde.

Die Leistungszahlen bilden das Hauptproblem bei der Abgabe und Bewertung seriöser Angebote:

Billiganbieter setzen auf extrem hohe Flächenleistungen und niedrige Stundenverrechnungssätze, um den Zuschlag für einen Auftrag zu bekommen. Für Auftraggeber wird es dadurch umso schwieriger, seriöse Anbieter von Billiganbietern und Dumping-Angebote von realistischen Angeboten zu unterscheiden. Im Anschluss kommen dann häufig Nachforderungen für angeblich nicht enthaltene Leistungen.

Wie bereits im Merkblatt „Empfehlung zur Ermittlung von Leistungszahlen in der Gebäudereinigung“ beschrieben, führen gravierende Differenzen zwischen höchsten und niedrigsten Leistungszahlen in den ausgefüllten Angeboten der Gebäudereinigungsunternehmen zu Irritationen bei den Vergabestellen und zur Frage: „Was ist machbar?“

Oft hat die ausschreibende Stelle nicht das fachliche „Know-how“, um drastische Unterschiede bewerten zu können.

In derartigen Fällen bieten sich zwei Lösungswege an:

1. Einschalten eines seriösen Beraters (zertifizierter Consulter gem. RAL-RG 982).
2. Machbarkeits- und Eignungsprüfung über eine Probereinigung

Auf jeden Fall sollte in der Ausschreibung der Hinweis auf eine evtl. erforderliche Probereinigung enthalten sein. Auch für öffentliche Ausschreibungen bietet sich eine Probereinigung zur Eignungsprüfung an, denn eine solche Forderung ist im Falle der Abgabe unrealistischer oder höherer Richtleistungswerte als Teil der Eignungsprüfung zulässig und nicht zu beanstanden¹.

Bei öffentlichen Ausschreibungen sollte das Erfordernis der Probereinigung und deren Voraussetzungen allerdings bereits in der öffentlichen Bekanntmachung genannt werden. Ausreichend ist aber, wenn der Auftraggeber in der Bekanntmachung keine konkreten Nachweise benennt, sondern nur pauschal auf „die in den Vergabeunterlagen genannten Unterlagen“ verweist².

Voraussetzung für die Durchführung einer Probereinigung ist natürlich ein entsprechendes Auftragsvolumen, welches den Aufwand rechtfertigt.

¹Vgl. Beschluss OLG Düsseldorf, VII-Verg 59/08

²Kulartz/Marx/Portz/Prieß Kommentar zur VOL/A, § 16 Rn. 182

Probereinigung als Bestandteil der Ausschreibung

2. Anleitung zur Ermittlung realistischer Leistungszahlen

Grundsätzlich hat sich ein systematisches Vorgehen bewährt, das sich nach den Modalitäten und Voraussetzungen der durchgeführten Ausschreibung richtet, beispielsweise ob es sich um eine beschränkte oder eine öffentliche Ausschreibung (nach VOL) handelt.

Dieses Vorgehen umfasst folgende Details:

- Auswertung der abgegebenen Unterlagen auf Vollständigkeit (formale Angebotsauswertung)
- Durchführung der Machbarkeits- bzw. Eignungsprüfung
- Auswertung/Gegenüberstellung der einzelnen Angebote mit den Leistungszahlen (niedrigster, höchster Wert)
- Vergleich mit den Leistungszahlen der Gütegemeinschaft (siehe Merkblatt LZ.01)
- Erstellung eines Punktekatalogs, falls nicht schon in den Vergabeunterlagen (nach VOL vorgeschrieben) ausgeführt.
- Bei Ausschreibungen nach der VOL müssen die Anforderungen an die Probereinigung bereits in den Vergabeunterlagen detailliert dargestellt werden.
- Auswahl des Anbieters mit einer realistischen bzw. unrealistischen (zu hohen) Leistungszahl, die sich aber später signifikant im Preis auswirken kann (größter Anteil in der Ausschreibung hinsichtlich der Kosten).
- Im Rahmen der VOL sollte eine Probereinigung zur Überprüfung der Eignung nur bei Anbietern durchgeführt werden, die unrealistische Leistungszahlen anbieten oder die vorgegebene Leistungszahlen überbieten³, da ansonsten ein Verstoß gegen das Vergaberecht vorliegen könnte.
- Einladung der infrage kommenden Anbieter mit dem Hinweis auf eine auszuführende Probereinigung unter Praxisbedingungen. Hierzu zählen:
 - Arbeitskleidung
 - Reinigungskemie
 - Reinigungsgeräte/Maschinen
 - Reinigungsmethode

³ Vgl. Beschluss OLG Düsseldorf, VII-Verg 59/08

Systematische Auswertung der Angebotsunterlagen

Kriterien zur systematischen Bewertung

Durchführung einer Probereinigung

Kriterien zur Durchführung einer Probereinigung

- Es bieten sich Flächen an, die aufgrund des Verschmutzungsgrades die beste Differenzierung zulassen, z.B. Sanitärräume, Verkehrsflächen, Klassenzimmer, Verwaltungsbereiche usw. Allerdings sollten die Flächen für alle Anbieter gleichwertig sein.
- Zeitversetzte Probereinigung mit den infrage kommenden Anbietern, um auszuschließen, dass sich diese gegenseitig beobachten oder dies später zum Anlass nehmen, dagegen einzusprechen.
- Es ist sinnvoll, den ausgewählten Reinigungsbetrieb eine Stunde reinigen zu lassen, geplant sollte es eine „abgeschlossene Fläche“ sein.
- Erfassung der Fläche und Errechnung des Zeitaufwandes lt. vorliegender Kalkulationen sowie des in der Ausschreibung festgelegten Leistungsumfanges.
- Ermittlung der Professionalität, d.h. hat der Anbieter die notwendige Erfahrung, wie oft reinigt er die Musterfläche, geht er systematisch vor, sind die Reinigungsmittel gekennzeichnet, können sie gegebenenfalls Schäden verursachen (Säuren, Laugen), liegen eine Betriebsanweisung, ein Technisches Merkblatt und ein Sicherheitsdatenblatt vor?
- Bewertung der gereinigten Fläche: Sind die kritischen Ecken gereinigt, hat der Anbieter auch die Flächen gereinigt, die gemäß Leistungsbeschreibung zu reinigen sind, gibt es Wischspuren, die auf eine unprofessionelle Verwendung des Reinigers oder anderer Substanzen hindeuten? Ursache kann auch eine Unverträglichkeit mit dem bisher verwendeten Produkt sein.
- Dokumentation, gegebenenfalls eine Fotodokumentation der Arbeiten bzw. Arbeitsschritte und der Flächen vor und nach der Reinigung erstellen.
- Das Bewertungsformular sollte die maximal zu erreichende Punktzahl sowie die vom ausgewählten Anbieter erreichte Punktzahl beinhalten. Wie ein Bewertungsformular aussehen und die Bewertung erfolgen kann, kann der nachstehend beispielhaft erstellten Tabelle entnommen werden.

3. Erläuterungen zum Bewertungsformular

Das Bewertungsformular wurde in erster Linie für private Vergaben entwickelt. Bei öffentlichen Ausschreibungen sind die Vorgaben der VOL zu berücksichtigen.

Die im Bewertungsformular vorgegebenen Kriterien sollen in der Gesamtheit dazu beitragen, den jeweiligen Dienstleister in seiner Gesamtqualität zu beurteilen. Um eine möglichst objektive Bewertung zu erreichen, sollte bei zeitlich getrennten Probereinigungen dieselbe Person die Beurteilung vornehmen.

Speziell gewichtet wurden die Kriterien Reinigungsergebnis und benötigte Zeit, da diese im Wesentlichen die Unterschiede aufzeigen.

Bewertungsformular zur Durchführung einer Probereinigung

Probereinigung

Anbieter: _____	Datum: _____
Beginn: _____	Raumart: _____
Ende: _____	Fläche/m ² : _____
kalk. Leistungszahl: _____	Objekt: _____
kalk. Zeit: _____	

Bewertungskriterien

Grundsätzliches Auftreten:	Bemerkungen:	max. Punkte	erteilte Punkte
(Arbeitskleidung, Reinigungswagen, Geräte und Reinigungsutensilien, Maschinen)		15	
Reinigungsmethode:	Bemerkungen:		
(Produkte, Reinigungschemie, Hersteller, Kennzeichnung, Farbsystem)		15	
Reinigungsergebnis:	Bemerkungen:		
		30	
Zeitergebnis:	kalkulierte Zeit:	benötigte Zeit:	
			40
		Gesamt:	100
Bemerkungen:			

Für Rückfragen steht Ihnen die Geschäftsstelle
des Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e.V.
zur Verfügung unter:

Gütegemeinschaft
Gebäudereinigung e.V.

Telefon: +49 (0)30 - 536 70 773
E-Mail: info@gggr.de
Web: www.gggr.de



Gütegemeinschaft
Gebäudereinigung e.V.

Herausgeber:
Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e.V.
Franz-Ehrlich-Str. 12
D-12489 Berlin



Werden Sie Fan von uns unter
www.facebook.com/guetegemeinschaftgebaeudereinigung