Anlage 1

Besondere Bewerbungsbedingungen der Stadt Aachen für die Ausschreibung und Ausführung von Gebäudereinigungsleistungen

VORWORT

Das Gebäudemanagement der Stadt Aachen erhebt einen hohen Anspruch an die Erbringung der vertraglich vereinbarten Reinigungsleistungen. Die Reinigungsleistungen werden durch städtische Reinigungskontrolleure in unregelmäßigen Abständen kontrolliert, darüber hinaus werden die Reinigungsfirmen über eventuelle Nutzerbeschwerden in Kenntnis gesetzt. Schlechtleistungen werden konsequent abgemahnt, es erfolgen in diesen Fällen auch Rechnungsabzüge i. S. v. § 4 sowie bei dauerhafter Schlechtleistung fristlose Kündigungen nach § 12 des Vertrages über die Gebäudereinigung. Bei Firmen, denen wiederholt aufgrund von Schlechtleistung trotz erfolgter Nachbesserungsverlangen fristlos gekündigt werden musste, erfolgt die Prüfung, ob ein eignungsbedingter Ausschlussgrund gemäß § 124 Abs. 1 Nr. 7 GWB vorliegt.

Aufgrund des hiesigen Anspruchs an die Erbringung der vertraglich vereinbarten Reinigungsleistungen, welche im Vergleich zu anderen Auftraggebern überdurchschnittlich häufig durch Qualitätskontrollen überprüft werden, wird ausdrücklich empfohlen, einen entsprechenden Mehraufwand von vornherein einzukalkulieren. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass der firmeninterne Aufwand für die Reinigung und Betreuung von Objekten der Stadt Aachen teilweise deutlich höher ist als bei anderen Auftraggebern. Hierüber ist sich die Stadt Aachen als Auftraggeber bewusst.

Vor diesem Hintergrund sind die Vorgaben für den Stundenverrechnungssatz (Punkt 5) und die maximalen Leistungsmengen (Punkt 6) wichtige Grundlagen, welche zwingend beachtet werden müssen. Diese Vorgaben können jedoch nur ein Grundgerüst für eine auskömmliche Kalkulation darstellen. Es wird keinesfalls empfohlen, lediglich die Mindest- (Punkt 5) bzw. Maximalwerte (Punkt 6) zu kalkulieren. Vielmehr soll durch die Vorgabe des maximalen Leistungswerts und der einzelnen Mindest-Prozentwerte sowie der Zuschlagskriterien (Punkt 8 und 9) ein möglichst weitgehender Erfolg der Reinigung gewährleistet und der Qualitätsanspruch des Auftraggebers verdeutlicht werden.

Die Kalkulationen sollen kostendeckend angeboten werden, um im beiderseitigen Interesse über eine Vertragslaufzeit von vier Jahren eine vertragsgemäße Reinigungsleistung sicherstellen zu können, so dass Nachbesserungsverlangen, Rechnungsabzüge und Kündigungen entbehrlich sind.

Objektbesichtigungen vor Angebotsabgabe werden dringend empfohlen.

1. Das Auftragsvolumen umfasst die Gebäudeunterhalts- und optionale Grundreinigung in:

Los 1 – Zollmuseum Horbacher Straße 497, 52072 Aachen
Trauerhalle Friedhof Horbach, Horbacher Straße o.Nr., 52072 Aachen
KGS Horbach, Oberdorfstraße 11, 52072 Aachen

Los 2 – Verwaltungsgebäude Mozartstraße 2-10, 5264 Aachen

Los 3 – Kindertagesstätte Albert-Maas-Straße 32, 52078 Aachen

Los 4 – 4. Aachener Gesamtschule Sandkaulstraße 75, 52062 Aachen

Los 5 – Verwaltungsgebäude Rathausstraße 12, 52072 Aachen
Bauhof Rathausstraße 12, 52072 Aachen
Bürgerhaus Lemierser Berg 12, 52074 Aachen

Für das Objekt Trauerhalle Friedhof Horbacher Straße o.Nr., 52072 Aachen wird weiter die optionale Bedarfsreinigung ausgeschrieben.

Für das folgende Objekt wird die nachfolgende Ferienreinigung ausgeschrieben:
KGS Horbach Oberdorfstraße 11, 52072 Aachen

Grundlage für die Beauftragung ist der beigefügte Vertrag über die Gebäudereinigung. Zuständig für die Auftragserteilung ist das

Gebäudemanagement
der Stadt Aachen
-Beschaffung und Gebäudereinigung (E 26/22)-
Verw.-Geb. Lagerhausstraße 20
52058 Aachen

2. Grundlage der Angebotserstellung für Arbeiten in der Gebäudeunterhaltsreinigung in den Liegenschaften der Stadt Aachen sind in der Reihenfolge

- die Besonderen Bewerbungsbedingungen der Stadt Aachen für die Ausschreibung und Ausführung der Gebäudeunterhaltsreinigung (Anlage **1**)
- die Besondere Vertragsbedingungen Tariftreue und Mindestarbeitsbedingungen (Anlage **2**)
- die Bewerbungsbedingungen der Stadt Aachen UVgO bzw. VgV (Reinigungsleistungen) sowie die zusätzlichen Vertragsbedingungen der Stadt Aachen (ZVB / UVgO bzw. VgV) (Reinigungsleistungen) (Anlage **3**)
- die Leistungsverzeichnisse der Liegenschaften in der Gebäudeunterhalts- und der optionalen Grundeinigung mit allen geforderten Angaben und Eintragungen (Anlage **4**)
- die Leistungsbeschreibung (Anlage **5**)
- Anbieterfragebogen zur Umweltverträglichkeit von Reinigungs- und Pflegemitteln (Anlage **5a**)
- der Vertrag über die Gebäudereinigung in den Liegenschaften der Stadt Aachen (Anlage **6**)

- die Formblätter des Auftraggebers über den Nachweis der erbrachten Leistungen und die Qualitätskontrolle (Anlage **7**)

- die vollständige Vorlage der geforderten zusätzlichen Erklärungen und Nachweise.

3. Vor Abgabe des Angebotes wird eine Besichtigung des Objektes nach Terminabsprache mit dem Objektverantwortlichen empfohlen. Der Bieter hat somit nicht nur die Möglichkeit, sich über die Örtlichkeit zu informieren, es wird ihm auch dringend empfohlen. Nachforderungen aus Unkenntnis der Örtlichkeit werden nicht anerkannt.

Name des Objekts	Ansprechperson	Telefon-Nr.
Zollmuseum Horbacher Straße 497, 52072 Aachen	Herr Gemünd	0241/432-4998 0241/978810
Trauerhalle Friedhof Horbacher Str. o.Nr., 52072 AC	Herr Gut	0241/432-18222
KGS Horbach Oberdorfstraße 11, 52072 Aachen	Herr Lopez-Mena	0241/14590 0151/57142078
Verwaltungsgebäude Mozartstraße 2-10, 52064 AC	Herr Kupferschläger	0241/432-27242 0171/3052305
Kita Albert-Maas-Straße 32, 52078 Aachen	Frau Kuckelkorn	0241/58132 0151/57142083
4. AC Gesamtschule Sandkaulstr. 75, 52062 Aachen	Herr Kunze	0241/4132400 0151/57142105
Verw.-Gebäude Rathausstraße 12, 52072 Aachen	Frau Reiß	0241/432-8523
Bauhof Rathausstraße 12, 52072 Aachen	Herr Gut	0241/432-18222
Bürgerhaus Lemierser Berg 12, 52074 Aachen	Frau Reiß	0241/432-8509

.

4. Zur Wertung des Angebotes sind zusätzlich folgende Nachweise, Erklärungen und Erläuterungen beizufügen:

- Nachweis über die Vorlage der gewerberechtlichen Voraussetzungen für die Ausführung der angebotenen Leistungen,

- Nachweis und Beschreibung der Systeme der betrieblichen Qualitätssicherung und namentliche Nennung der technischen Leitung,

- Vorlage eines Unternehmensportraits aus dem zumindest hervorgeht, wieviel Personal beschäftigt ist, wie lange das Unternehmen bereits am Markt vertreten ist und welche Beschäftigungsfelder abgedeckt werden,

- Vorlage des ausgefüllten Vordrucks „Referenzliste zur Ausschreibung“ durch Angabe von mindestens vier geeigneten und vergleichbaren Referenzen (vier Referenzen = vier Auftraggeber) über in den letzten drei Jahren ausgeführte Leistungen mit Angabe des Erbringungszeitpunkts, des Leistungsumfangs (insbesondere jährlicher Auftragswert, netto in Euro, und die Jahresreinigungsfläche in m²) sowie des Auftraggebers. Eine Referenz ist dann vergleichbar, wenn sie hinsichtlich der technischen Ausführung und Organisation einen ähnlich hohen oder höheren Schwierigkeitsgrad wie die ausgeschriebene Leistung hat oder aber die durchgeführten Leistungen einen etwa gleich großen oder größeren Umfang aufweisen. Der Umfang ist dann etwa gleich groß, wenn dieser mindestens 80% der angebotenen Quadratmeterfläche pro Jahr entspricht. Es sind mindestens vier dieser Referenzen erforderlich, um unter Einhaltung der Grundsätze von Transparenz und Gleichbehandlung eine objektive und verhältnismäßige Überprüfung der Eignung und Leistungsfähigkeit der einzelnen Bieter im Rahmen einer ausreichenden Tatsachengrundlage zu ermöglichen. Bei Reinigungsfirmen, welche bereits für die Stadt Aachen Unterhaltsreinigungsleistungen erbringen, ist eine Referenzliste entbehrlich, es sei denn, die unter Vertrag stehenden Objekte sind mit den nun ausgeschriebenen Objekten nicht vergleichbar (s. o.).

- Anbieterfragebogen zur Umweltverträglichkeit von Reinigungs- und Pflegemittel gemäß Anlage 5a.

- Ggfls. Nachweis/Erklärung gemäß Punkt 5s der Besonderen Bewerbungsbedingungen

- Das Gebäudemanagement der Stadt Aachen verlangt im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens eine Bestätigung des Versicherungsunternehmens, bei welchem Personen- und sonstige Schäden versichert sind. Die Deckungssumme der nachzuweisenden Haftpflichtversicherung für Personen- und sonstige Schäden hat pauschal mindestens 1.000.000,00 € zu betragen.

- Eigenerklärung des Unternehmens gemäß §§ 123, 124 GWB

- Formular 523 EU VHB NRW - Eigenerklärung zur Umsetzung von Artikel 5k Abs. 3 der Verordnung (EU) 2022/576

5. Um objektive und vergleichbare Kalkulationen für die Prüfungen und Wertungen zu erhalten sowie zur Wahrung der Chancengleichheit aller Bieter im Wettbewerb ist eine einheitliche Vorgehensweise bei den Kalkulationen Voraussetzung. Mischkalkulationen die den Stundenverrechnungssatz bildende Einzelpositionen betreffend sind nicht zulässig.

Produktive Arbeitstage sind die im Laufe eines Jahres von einer Reinigungskraft maximal möglich geleisteten Arbeitstage. Es ist von einer Fünf-Tage-Woche auszugehen, da unabhängig von den verrechenbaren Arbeitstagen in einem speziellen Objekt die Reinigungskräfte üblicherweise fünf Tage pro Woche in der Gebäudereinigung beschäftigt werden. Die produktiven Arbeitstage sind Grundlage für die Berechnung der Soziallöhne und abhängig von den nachstehend berechneten Ausfalltagen.

Die Ausfalltage bei den Reinigungskräften sind von Betrieb zu Betrieb unterschiedlich. Um überhaupt eine Vergleichsbasis für die unterschiedlichen Kalkulationen zu erhalten, ist die Vorgabe einer Mindestkalkulation erforderlich, die nicht unterschritten werden darf. Es liegt im Ermessen eines jeden Bieters, aufgrund der individuellen betrieblichen Gegebenheiten höhere Ausfalltage zu kalkulieren, was zu weniger produktiven Arbeitstagen und zu höheren Kosten für die Soziallöhne führt.

Ausgehend von 365 Kalendertagen, 52,14 Sonntagen, 52,14 Samstagen, 5 Feiertagen an Werktagen und 4,29 beweglicher Feiertage (= 251,43) ergeben sich somit unter Berücksichtigung von 30 Urlaubstagen, einem Tag tariflicher Arbeitsfreistellung (§ 5 RTV) sowie 15 Tagen Arbeitsunfähigkeit wegen Krankheit (Lohnfortzahlung) vor diesem Hintergrund 205,43 produktive Arbeitstage im Jahr.

Die nachstehenden Prozentwerte für die Soziallöhne beziehen sich immer auf die produktiven Arbeitstage. Sie sind immer einheitlich anzuwenden, unabhängig davon, ob eine Reinigungskraft an drei oder fünf Tagen in der Woche arbeitet und unabhängig davon, ob eine Reinigungskraft in einer Schule (200 verrechenbare und gleichzeitig 200 produktive Arbeitstage) oder in einem Verwaltungsgebäude (250 verrechenbare, aber nur 205,43 produktive Arbeitstage) oder in einer Kindertagesstätte (230 verrechenbare, aber nur 205,43 produktive Arbeitstage) arbeitet.

Nachfolgend sind die Berechnungen der einzelnen Mindest-Prozentwerte und ihre Begründung aufgeführt. Nicht zulässig ist bei allen ausgeschriebenen Reinigungsarten eine niedrigere Kalkulation als die vorgegebenen Mindest-Kalkulationen, dies führt zum Ausschluss vom Wettbewerb.

a) Tariflohn: Die Angebote sind auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung bekannten gesetzlichen vorgeschriebenen Mindesttariflöhne für den Beginn der Rahmenvereinbarung zu kalkulieren.

b) Bezahlte Feiertage: Der kalkulierte Wert darf 4,52% nicht unterschreiten. Hintergrund ist die Feiertagsregelung für NRW, wonach von insgesamt 9,29 Feiertagen auszugehen ist. 9,29 Feiertage x 100 / 205,43 produktive Arbeitstage = 4,52 %. Dieser Prozentwert ist unabhängig von der jeweiligen Gebäudenutzung einheitlich anzuwenden. Dadurch tritt zwar eine sehr geringfügige Andersstellung zum Beispiel bei Schulen und Kindertagesstätten ein, da diese nicht wie Verwaltungsgebäude an 250 Tagen im Jahr, sondern nur an 200 bzw. 230 Tagen im Jahr zu reinigen sind. Aufgrund der zugrunde liegenden Ausschreibungssystematik ist aber eine Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten durch Kalkulation eines unterschiedlichen Kalkulationssatzes für die bezahlten Feiertage pro Objekt wegen der minimalen Unterschiede unerheblich und daher auch nicht erforderlich.

c) Bezahlter Urlaub: Der kalkulierte Wert darf 14,60% nicht unterschreiten. Nach dem Rahmentarifvertrag beträgt der Urlaubsanspruch für alle an fünf Tagen die Woche arbeitenden Beschäftigten 30 Arbeitstage. 30 Urlaubstage x 100 / 205,43 ergibt einen minimalen Ansatz von 14,60%.

d) Bezahlte Arbeitsausfälle: Der kalkulierte Wert darf 0,49% nicht unterschreiten. Es ist einheitlich von

mindestens 1 Freistellungstag im Jahr auszugehen. 1 Tag x 100 / 205,43 ergibt 0,49%.

e) Lohnfortzahlung im Krankheitsfall: Der kalkulierte Wert darf 7,30% nicht unterschreiten. Es ist einheitlich von mindestens 15 Ausfalltagen wegen Krankheit im Jahr auszugehen: 15 Krankentage x 100 / 205,43 produktive Arbeitstage = 7,30%. Laut den Gesundheitsreporten der „Techniker Krankenkasse“ ergeben sich in Reinigungsberufen Arbeitsunfähigkeitstage von 21,2 (Report 2020), 20,9 (Report 2021), 20,2 (Report 2022), 23,6 (Report 2023) bzw. 24,8 (Report 2024). Die Gesundheitsreporte der „Barmer Krankenkasse“ weisen ähnliche Werte für Reinigungsberufe aus: 19,7 (Report 2020), 22,1 (Report 2021), 20,9 (Report 2022) bzw. 16,1 (Report 2023). Die Gesundheitsreporte des „BKK Dachverbandes“ weisen ebenfalls Werte im vergleichbaren Bereich aus: Im Report 2020 (23,0 Männer / 28,3 Frauen), im Report 2021 (22,5 Männer / 28,4 Frauen), im Report 2022 (20,2 Gesamt) um im Report 2023 (23,8 Gesamt). Nur in einem einzigen Fall wurde der Wert von 20 (gerundet) Krankheitstagen, welche der Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks in seiner Beispielkalkulation 2023 ansetzt, unterschritten. Tatsächlich liegt der Durchschnitt der o. g. Reporte oberhalb von 22 Krankheitstagen. Grundsätzlich sind alle Menschen von Krankheit betroffen, auch diejenigen, bei denen die Arbeitgeber angeben, die Krankheitstage durch eine besonders fürsorgliche Betreuung ihrer Beschäftigten reduzieren zu können. Die Praxis hat gezeigt, dass es notwendig ist, für alle Bieter zumindest einen einheitlichen Mindest-Prozentwert vorzugeben. Vorliegend wird von mindestens 15 Krankheitstagen ausgegangen. Dieser Wert befindet sich deutlich unterhalb des Durchschnittes der o. g. Gesundheitsreporte sowie der Beispielkalkulation des Bundesinnungsverbands des Gebäudereiniger-Handwerks. Auf dieser Grundlage wird ein Mindest-Prozentwert vorgegeben, welcher nicht unterschritten werden darf.

f) Kranken- (allgemeiner Beitragssatz), Renten-, Arbeitslosen- und Pflegeversicherung (allgemeiner Beitragssatz): Es ist jeweils der für den Beginn der Rahmenvereinbarung gesetzlich vorgeschriebene Prozentwert zu kalkulieren, welcher nicht unterschritten werden darf.

g) Krankenversicherung (Zusatzbeitrag): Der kalkulierte Wert darf 0,49% nicht unterschreiten. Zusätzlich zum gesetzlich festgeschriebenen allgemeinen Beitragssatz erheben Krankenkassen einen Zusatzbeitrag. Der Mindest-Zusatzbeitrag lag in NRW zuletzt bei 0,90% (Zweitwert bei 0,98%), der Durchschnittswert bei 1,7% (Stand Februar 2024). Die Arbeitskräfte sowie die Arbeitgeber tragen die Beiträge jeweils zur Hälfte. Die Arbeitnehmer entscheiden in der Regel selbst über die Wahl ihrer Krankenversicherung. Letztlich ist jeder Arbeitgeber von Zusatzbeiträgen in unterschiedlicher Höhe betroffen. Es wird daher ein Mindest-Prozentwert, welcher dem zweitgünstigsten Zusatzbeitrag entspricht, vorgegeben, und nicht unterschritten werden darf.

h) Weitere Beiträge zur Sozialversicherung (z. B. Midijob): Der kalkulierte Wert darf 1,80% nicht unterschreiten. Durch die Aufgabe der paritätischen Finanzierung können sich die Arbeitgeberbeiträge zur Sozialversicherung im Midijob-Bereich um bis zu über 8% erhöhen. In der Gebäudereinigungsbranche sind sehr viele Arbeitskräfte nur bis zu vier Stunden täglich beschäftigt. Hierdurch ergeben sich Arbeitgeberanteile, welche sich um 1,80% bis zu 8,09% erhöhen. Erst bei darüber hinaus gehenden Beschäftigungsverhältnissen fallen geringere Arbeitgeberanteile an. Vorliegend wird ein Mindest-Prozentwert vorgegeben, welcher sich an einer 4-Stunden-Kraft orientiert und nicht unterschritten werden darf.

i) Insolvenzgeldumlage: Es ist jeweils der für den Beginn der Rahmenvereinbarung gesetzlich vorgeschriebene Prozentwert zu kalkulieren, welcher nicht unterschritten werden darf.

j) Berufsgenossenschaft und gesetzliche Unfallversicherung: Der kalkulierte Wert darf 2,65% nicht unterschreiten. Der Beitragssatz wird von der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft festgelegt. Unter Zugrundelegung der Gefahrklasse 4,50 für Gebäudedienstleistungen sowie des Beitragsfußes von 0,42 ergibt sich eine Hauptumlage von 1,89% (4,50 * 0,42). Des Weiteren fällt ein Beitragssatz von derzeit 0,13% (4,50 * einem Beitragsfuß von 0,028) für die Lastenverteilung nach Neurenten sowie ein weiterer Beitragssatz von derzeit 0,86% (4,50 * einem Beitragsfuß von 0,19) für die Lastenverteilung nach

Entgelten an. Da bei Letzterem ein Freibetrag auf das Bruttoarbeitsentgelt zu berücksichtigen ist, welcher sich auf jedes Unternehmen unterschiedlich auswirkt, wird dieser Beitragssatz nur hälftig angesetzt. Darüber hinaus fällt noch ein weiterer Umlagebeitrag für den Büroteil des Unternehmens an, welcher derzeit einer Gefahrklasse von 0,47 und somit einer Umlage von 0,20% (0,47 * 0,42) unterliegt.

k) Arbeitsmedizinischer Dienst: Der kalkulierte Wert darf 0,15% nicht unterschreiten. Der Beitragssatz, welcher sich aus einem steuerpflichtigen und einem steuerbefreiten Teil zusammensetzt, wird von der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft festgelegt und ist je nach Betreuungsmodell und gegebenenfalls Betreuungsgruppe unterschiedlich. Es wird daher ein Mindest-Prozentwert vorgegeben, welcher nicht unterschritten werden darf.

l) U2 Mutterschutzaufwendungen: Der kalkulierte Wert darf 0,24% nicht unterschreiten. Der Beitragssatz wird von jeder Krankenkasse individuell festgesetzt und ist daher immer unterschiedlich. Es wird daher ein Mindest-Prozentwert vorgegeben, welcher sich an den Vorgaben der Minijob-Zentrale für geringfügig Beschäftigte orientiert und nicht unterschritten werden darf.

m) Reinigungsmittel und Klein-/Verbrauchsmaterial: Der kalkulierte Wert darf 0,65% nicht unterschreiten. Während Reinigungsmaschinen nur objektabhängig zum Einsatz kommen, sind Reinigungsmittel und Klein-/Verbrauchsmaterial in jedem Objekt regelmäßig erforderlich. Eine Auswertung der letzten 24 Ausschreibungen vor Einführung einer Untergrenze hat eine Kalkulationsspanne der Bieter von 0,65% bis 9,70% (Durchschnitt: 2,82%) ergeben. Auf dieser Grundlage wird ein Mindest-Prozentwert vorgegeben, welcher nicht unterschritten werden darf.

n) Moppkosten inkl. Kosten für die externe Wäsche: Der kalkulierte Wert darf 0,54% nicht unterschreiten. Aus der Leistungsbeschreibung ist u. a. zu entnehmen, dass in der Unterhaltsreinigung zwingend darauf zu achten ist, dass Wischmops, die in Sanitärbereichen zum Einsatz gekommen sind, nicht mehr in anderen Räumlichkeiten genutzt, sondern ausgetauscht werden. Darüber hinaus können die Wischbezüge nicht in den Objekten des Auftraggebers gewaschen werden, so dass eine externe Wäsche erforderlich ist. Alleine vor diesen Hintergründen entstehen entsprechende Kosten. Eine Auswertung der letzten 24 Ausschreibungen vor Einführung einer Untergrenze hat ergeben, dass Bieter hier bis zu 7,76% kalkuliert haben, bei einem Durchschnitt von 1,14%. Selbst bei einer „Bereinigung“/Entfernung der beiden Höchstwerte liegt der Durchschnittswert immer noch bei 1,07%. Es wird hiervon ein hälftiger Mindest-Prozentwert vorgegeben, welcher nicht unterschritten werden darf.

o) Objektleitung und Vorarbeiter/in: Der kalkulierte Wert darf 7,50% nicht unterschreiten. Das Gebäudemanagement der Stadt Aachen wünscht eine Objektleitung. Diese ist notwendig, um den vertraglichen Verpflichtungen (insbesondere nach § 9 Abs. 13, 14 sowie § 3 Abs. 6 des Vertrages über die Gebäudereinigung) nachzukommen. Es ist erforderlich, dass die Objektleitung bei täglich zu reinigenden Objekten mindestens einmal wöchentlich vor Ort ist, bei täglich zu reinigenden Objekten mit mindestens drei kalkulierten Reinigungskräften mindestens zweimal wöchentlich. Außerdem muss diese gemäß den vertraglichen Vereinbarungen arbeitstäglich erreichbar sein. Auf der Basis eines Tariflohns von 15,00€ machen 7,50% einen Wert pro Stunde von 1,13€ aus, was 5,26% des Mindeststundenverrechnungssatzes (1,13€ / 25,31€) entspricht. Ausgehend von einem Objekt mit drei Reinigungsstunden pro Tag ergeben sich lediglich 9 Minuten pro Tag (5,26% * 3 Std. * 60 Minuten) bzw. 47 Minuten pro Woche. Bei einem Objekt mit zehn Reinigungsstunden pro Tag ergeben sich 32 Minuten pro Tag (5,26% * 10 Std. * 60 Minuten) bzw. 158 Minuten pro Woche. Anhand dieser beiden Beispiele ist klar erkennbar, dass der Kalkulationsansatz von 7,50% eine absolute Untergrenze darstellt, um sicherzustellen, dass die vertraglichen Verpflichtungen durch die Objektleitung und ggfls. den/die Vorarbeiter/in erledigt werden können.

p) Fuhrparkkosten: Der kalkulierte Wert darf 0,66% nicht unterschreiten. Eine Auswertung der letzten 24 Ausschreibungen vor Einführung einer Untergrenze hat ergeben, dass Bieter hier bis zu 4,75% kalkuliert haben, bei einem Durchschnitt von 1,32%, welcher vorliegend hälftig angesetzt wird. Insbesondere die

Objektleitung des Auftragnehmers ist auf ein Fahrzeug angewiesen, da die vertraglichen Verpflichtungen (s. o.) mit öffentlichen Verkehrsmitteln nicht zu erfüllen sind. Neben den Kosten für Anschaffung oder Leasing, welche ggfls. schon abgeschrieben sind und den regelmäßigen Kosten für Steuern und Versicherung, fallen besonders die Kraftstoffkosten ins Gewicht. Die Objekte sind mindestens ein- bzw. zweimal wöchentlich durch den Auftragnehmer vor Ort zu betreuen (s. o.). Auf der Basis eines Tariflohns von 15,00€ machen 0,66% einen Wert pro Stunde von 0,10€ aus. Ausgehend von einem Objekt mit drei Reinigungsstunden pro Tag ergeben sich lediglich 0,30€ pro Tag bzw. 1,50€ pro Woche. Bei einem Objekt mit zehn Reinigungsstunden pro Tag ergeben sich 1,00€ pro Tag bzw. 5,00€ pro Woche. Anhand dieser beiden Beispiele ist klar erkennbar, dass der Kalkulationsansatz von 0,66% bereits aufgrund der Kraftstoffkosten eine absolute Untergrenze darstellt, um sicherzustellen, dass die o. g. vertraglichen Verpflichtungen erfüllt werden können.

q) Risiko und Gewinn: Der kalkulierte Wert darf 1,00% nicht unterschreiten. Der Auftraggeber erwartet, dass insbesondere wirtschaftliche Risiken in die Kalkulation eingepreist werden. Es ist nicht zulässig, dass der Bieter entsprechende Risiken allein durch den Gewinn und/oder Umsatz des gesamten Unternehmens abdeckt. Diese Regelung soll eine mögliche wirtschaftliche Überforderung eines Bieters verhindern und das wirtschaftliche Risiko von Ausfällen, Schlechtleistungen und insbesondere Insolvenzen verringern. Bei der Gebäudereinigung handelt es sich um eine Leistung, in der es insbesondere aus hygienischen Gründen, aber auch aus ökologischen Gründen sowie im Sinne der Erhaltung der Gebäude, in besonderem Maße auf eine laufende und jederzeitige Leistungsfähigkeit des Auftragnehmers ankommt. Das Risiko eines vollständigen oder teilweise Leistungsausfalls oder einer verzögerten Leistungsausführung gilt es weitestgehend zu vermeiden. Der Wert von 1,00% ist bereits sehr niedrig angesetzt. Eine Auswertung der letzten 24 Ausschreibungen vor Einführung einer Untergrenze hat ergeben, dass Bieter hier bis zu 10% kalkuliert haben, durchschnittlich aber mehr als 2%. Es wird daher ein Mindest-Prozentwert vorgegeben, welcher nicht unterschritten werden darf.

r) Vor dem Hintergrund jeweiliger betriebsinterner und örtlicher Gegebenheiten werden für die übrigen Kostenpositionen keine individuellen Mindest-Prozentwerte vorgegeben. Die Kalkulation dieser Kosten liegt weitestgehend im Ermessen des jeweiligen Bieters. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund, dass die Kosten nicht zwangsläufig auftragsbezogen anfallen (z. B. kann bei der Position der Haftpflichtversicherung die Höhe des Versicherungsbeitrages in einem gewissen Rahmen unabhängig von der zu reinigenden Fläche/Anzahl an Gebäuden/etc. sein, sodass hier unternehmensabhängig durchaus die Möglichkeit bestünde, diese Position niedriger anzusetzen. Auch müssen ggfls. in kleineren Objekten keine Reinigungsmaschinen eingesetzt werden, so dass bei dieser Kostenposition auch die Abschreibungen entfallen könnten und lediglich die übrigen Reinigungsgeräte zu kalkulieren wären. Auch wird der Transport des Reinigungsmaterials von manchen Auftragnehmern von der Objektleitung mit übernommen, so dass die Kalkulation für die Hilfsdienste niedriger ausfällt.).

   Gleichzeitig sind auch die übrigen Positionen kostendeckend zu kalkulieren. Sie müssen daher – mit Ausnahme der freiwilligen Leistungen („Freiwilliger sozialer Aufwand“ und „Sonstige Freiwillige Sozialleistungen“) und der „Ausgleichsabgabe Schwerbehindertengesetz“ sowie der „Übrigen Kosten“ – mit mindestens 0,04% kalkuliert werden, was einem Wert von 0,01€ (gerundet) entspricht.

s) Der Mindeststundenverrechnungssatz wird mit 70% Gesamtzuschlag auf den Tariflohn (nach Abzug von eventuellem Rabatt oder Skonto) angenommen, welcher bei allen ausgeschriebenen Reinigungsarten, mit Ausnahme der Grundreinigung, Anwendung findet. Bei der Grundreinigung wird der Mindeststundenverrechnungssatz aufgrund des höheren Kostenaufwands, insbesondere in Bezug auf die Reinigungsmaschinen und -mittel sowie auf die lohngebundenen Kosten, mit 80% Gesamtzuschlag auf den Tariflohn (nach Abzug von eventuellem Rabatt oder Skonto) angenommen.

   Bei Unterschreitung des Mindeststundenverrechnungssatzes muss durch Erläuterung der einzelnen Zuschlagspositionen nachgewiesen bzw. erklärt werden, dass die Zahlung des Mindestlohns an die Reinigungskräfte sowie die vollständige Erbringung der geschuldeten vertraglichen Leistungen gesichert

sind. Dieser Nachweis bzw. diese Erklärung ist dem Angebot beizufügen. Dies gilt auch dann, wenn sich die Unterschreitung des Mindeststundenverrechnungssatzes erst durch einen angebotenen Rabatt oder Skonto ergeben sollte.

6. Das Gebäudemanagement der Stadt Aachen hat nach Kalkulation der oben genannten Objekte auf der Grundlage von Erfahrungswerten festgelegt, dass die Objekte mit folgenden maximalen durchschnittlichen Leistungsmengen zu reinigen sind:

Name des Objektes:	Durchschnittliche maximale Leistungsmenge in m²/Stunde:			
Zollmuseum Horbacher Straße 497	246 (UR)	21 (GR)		
Trauerhalle Horbacher Straße o.Nr.		15 (GR)	173 (BR)	
KGS Horbach Oberdorfstraße 11	286 (UR)	18 (GR)		238 (FR)
Verw.-Gebäude Mozartstraße 2-10	245 (UR)	16 (GR)		
Kita Albert-Maas-Straße 32	197 (UR)	16 (GR)		
4. AC Gesamtschule Sandkaulstraße 75	275 (UR)	18 (GR)		
Verw.-Gebäude Rathausstraße 12	236 (UR)	17 (GR)		
Bauhof Rathausstraße 12	201 (UR)	19 (GR)		
Bürgerhaus Lemierser Berg 12	294 (UR)	19 (GR)	261 (BR)	

Angebote, denen eine höhere durchschnittliche Leistungsmenge zugrunde liegt als die oben angegebene, werden nicht gewertet.

Darüber hinaus sind bei der Kalkulation der Leistungsmaße keine Nachkommastellen zulässig. Angebote, deren Leistungsmaße Nachkommastellen enthalten, werden nicht gewertet.

7. Als Beginn der Leistungserbringung wird der 01.06.2027 vorgesehen. Die Laufzeit der Leistung ergibt sich aus den Bestimmungen des Vertrags über die Gebäudereinigung.

8. Zuschlagswertung
Die Wertung der Angebote erfolgt nach folgenden Zuschlagskriterien:

Preis	50 Punkte
Produktivstunden	50 Punkte

Preis und Produktivstunden setzen sich zusammen aus dem jährlichen Preis bzw. den jährlichen Stunden der Unterhaltsreinigung zuzüglich 17 % des Preises bzw. der Stunden für die Grundreinigung des Gesamtobjektes. Hintergrund ist, dass die Grundreinigung nur nach Bedarf beauftragt wird, wobei in der Regel nur einzelne Teilbereiche grundzureinigen sind. Die Erfahrungswerte der vergangenen Jahre zeigen, dass pro Jahr etwa 17% der Gesamtfläche grundgereinigt wird.

Das Angebot mit der höchsten Punktzahl aus der Summe aller Zuschlagskriterien (Gesamtwertung) erhält den Zuschlag.

Der niedrigste Preis erhält die Höchstpunktzahl von 50 Punkten. Alle anderen, höheren Angebote erhalten eine Punktzahl, die auf dem prozentualen Abstand der jeweiligen Angebotssumme zum niedrigsten Angebot basiert.

Beispiel:

Bieter	Angebot UR	Angebot GR	Angebot GR	Summe UR +	Differenz	Punkte

	(Jahr)	100%	17%	GR 17%	in %	
A	33.919,97 €	4.655,22 €	791,39 €	34.711,36 €	0,00%	50,00
B	34.053,64 €	4.635,70 €	788,07 €	34.841,71 €	0,38%	49,81
C	35.129,11 €	4.991,77 €	848,60 €	35.977,71 €	3,65%	48,18
D	47.237,51 €	7.245,10 €	1.231,67 €	48.469,18 €	39,63%	30,18
E	48.565,46 €	7.860,75 €	1.336,33 €	49.901,78 €	43,76%	28,12

Das Angebot mit der höchsten Anzahl Stunden erhält die Höchstpunktzahl von 50 Punkten. Alle anderen Angebote mit geringeren Stunden erhalten eine Punktzahl, die auf dem prozentualen Abstand der jeweiligen Stunden zum Angebot mit der höchsten Anzahl an Stunden produktiv gesamt basiert.

Beispiel:

Bieter	Angebotene Stunden UR (Jahr)	Angebot GR 100%	Angebot GR 17%	Summe UR + GR 17%	Differenz in %	Punkte
A	1852,40 Std.	247,07 Std.	42,00 Std.	1894,40 Std.	-25,98%	37,01
B	1861,61 Std.	253,42 Std.	43,08 Std.	1904,70 Std.	-25,58%	37,21
C	1900,87 Std.	254,68 Std.	43,30 Std.	1944,17 Std.	-24,03%	37,98
D	2080,16 Std.	293,71 Std.	49,93 Std.	2130,09 Std.	-16,77%	41,62
E	2492,66 Std.	391,78 Std.	66,60 Std.	2559,26 Std.	0,00%	50,00

Gesamtwertung Beispiel:

Bieter	Punkte Preis	Punkte Stunden	Gesamtpunkte
A	50,00	37,01	87,01
B	49,81	37,21	87,02
C	48,18	37,98	86,16
D	30,18	41,62	71,80
E	28,12	50,00	78,12

Der Zuschlag würde auf das Angebot des Bieters B, mit der höchsten Punktzahl aus der Summe aller Zuschlagskriterien (87,02 Punkte), erfolgen.

Die Gesamtpunktzahl wird auf zwei Nachkommastellen gerundet. Sollte diese bei zwei Anbietern identisch sein, entscheidet der Preis.

9. Loslimitierung

Es gilt eine Loslimitierung in Form einer Zuschlagslimitierung.

Durch diese Limitierung soll dem Umstand der Bedeutung der zu vergebenden Leistungen, ihrer Komplexität und ihrem Umfang durch den Auftraggeber Rechnung getragen werden. Durch die hiermit verbundene Risikostreuung, insbesondere der Verhinderung der Abhängigkeit von einem einzigen Bieter und dessen möglicher wirtschaftlicher und personeller Überforderung, dem Mittelstandsschutz bzw. der Verbesserung der Wettbewerbsmöglichkeit auch für kleinere Unternehmen sowie der strukturellen Erhaltung des Anbieterwettbewerbs auch für die Zukunft, ergeben sich zahlreiche Vorteile.

Bei der Gebäudereinigung handelt es sich um eine Leistung, in der es insbesondere aus hygienischen Gründen, aber auch aus ökologischen Gründen sowie im Sinne der Erhaltung der Gebäude, in besonderem Maße auf eine laufende und jederzeitige Leistungsfähigkeit des Auftragnehmers ankommt. Das Risiko eines vollständigen oder

teilweise Leistungsausfalls oder einer verzögerten Leistungsausführung gilt es weitestgehend zu vermeiden. Auch soll eine Vielfalt von Anbietern, die im Wettbewerb zueinander stehen, erhalten werden.

Es wird weiter bezweckt, durch die Zuschlagslimitierung vielfältige Leistungen zu erhalten, bei denen das wirtschaftliche Risiko von Ausfällen, Schlechtleistungen und sogar Insolvenzen durch diese Risikostreuung verringert werden kann. Dies führt nicht zu einer Unwirtschaftlichkeit der Aufträge, sondern dient auch einer Risikominderung und -streuung für den Auftraggeber bei der gleichzeitigen Erzielung von attraktiven Angeboten sowohl von Großfirmen, als auch von mittelständischen Unternehmen.

Ein Bieter kann ein Angebot auf ein Los, auf mehrere oder auf alle Lose abgeben. Jeder Bieter kann aufgrund der Zuschlagslimitierung für max. 60% der ausgeschriebenen Lose den Zuschlag erhalten. Diese Regelung findet jedoch erst ab dem 4. Los Anwendung bzw. es gilt ein Minimum von drei Losen.

Beispiele:
a) Ausschreibung mit 1-3 Losen: Jeder Bieter hat die Chance, den Zuschlag für alle Lose zu erhalten.
b) Ausschreibung mit 4-6 Losen: Jeder Bieter hat die Chance, den Zuschlag für bis zu drei Lose zu erhalten.
c) Ausschreibung mit 7-8 Losen: Jeder Bieter hat die Chance, den Zuschlag für bis zu vier Lose zu erhalten.
d) Ausschreibung mit 9 Losen: Jeder Bieter hat die Chance, den Zuschlag für bis zu fünf Lose zu erhalten.
e) Ausschreibung mit 10-11 Losen: Jeder Bieter hat die Chance, den Zuschlag für bis zu sechs Lose zu erhalten.
usw.

Sollte ein Bieter laut Zuschlagswertung für mehr Lose die Erstplatzierung erreichen, als gemäß Zuschlagslimitierung möglich ist, so entscheidet die preisliche Bepunktung gemäß Zuschlagswertung darüber, welche Lose der Erstplatzierte erhält. Der erstplatzierte Bieter erhält dann den Zuschlag für diejenigen Lose, in denen die Differenz in der preislichen Bepunktung zwischen dem Erst- und Zweitplatzierten am höchsten ausfällt.

Beispiel:
Bei einer Ausschreibung mit fünf Losen liegt Bieter A gemäß Zuschlagswertung in allen fünf Losen auf dem ersten Platz. Bieter B liegt in allen fünf Losen auf dem zweiten Platz.

Los	Punkte Preis A	Punkte Stunden A	Punkte Gesamt A	Punkte Preis B	Punkte Stunden B	Punkte Gesamt B	Differenz Preis	Zuschlag an Bieter
1	50,00	44,32	94,32	43,60	50,00	93,60	6,40	A
2	50,00	36,20	86,20	36,67	45,42	82,10	13,33	A
3	50,00	44,43	94,43	43,75	50,00	93,75	6,25	A
4	50,00	47,06	97,06	46,88	50,00	96,88	3,12	B
5	50,00	32,73	82,73	44,73	36,20	80,92	5,27	B