

Reinigungsdienstleistungen Kreishaus VIS 153/2026

Bietendeninformation

Vorbemerkung	2
1. Gegenstand der Ausschreibung.....	2
2. Weitergehende Informationen zur Ausschreibung.....	2
2.1 Allgemeines	2
2.2 Vergabeunterlagen.....	2
2.3 Ortsbesichtigung	3
2.4 Hinweise für die Abgabe der Angebote	3
3. Hinweise zum Auswahlverfahren.....	5
3.1 Prüfung auf Vollständigkeit der Angebote und Einhaltung der Angebotsfrist	5
3.2 Eignungsprüfung.....	5
3.3 Wertung	6
3.3.1 Preiswertung.....	7
3.3.2 Qualifikation und Erfahrung des mit der Objektleitung betrauten Personals	8
3.3.3 Mitarbeitendenbindung und soziale Kriterien bzgl. der mit der Reinigung betrauten Mitarbeiter des Bietenden.....	8
3.3.4 Reklamations- und Beschwerdemanagement	10
3.3.5 Einsatz eines elektronischen Qualitätsmess- und -sicherungssystems .	10
4. Vergabevorbehalt	11



Vorbemerkung

In den Vergabeunterlagen wird, so weit wie möglich, geschlechtergerechte Sprache eingesetzt. Die Anpassung ist nicht überall möglich. Wir bitten um Verständnis dafür und betonen, dass, unabhängig von der konkreten Ansprache, immer alle Geschlechter gemeint sind.

1. Gegenstand der Ausschreibung

Gegenstand der Ausschreibung sind die Reinigungsdienstleistungen für das Kreishaus des Kreises Lippe in Detmold, Felix-Fechenbach-Straße 5 sowie dem Nebengebäude, Felix-Fechenbach-Straße 3, in dem sich neben der Betriebskita Kreiselchen auch Büroräume befinden. Schon jetzt wird darauf hingewiesen, dass die Betriebskita in den kommenden Jahren umziehen wird. Eine Teilkündigung der Räume bzw. des ganzen Nebengebäudes ist gemäß Vertrag möglich. Weitere Details entnehmen Sie bitte den weiteren Vergabeunterlagen.

2. Weitergehende Informationen zur Ausschreibung

2.1 Allgemeines

Der Auftraggeber führt ein offenes Verfahren nach der VgV durch. Die den angefragten Unternehmen im Verlauf dieses Verfahrens erteilten weiteren Informationen (Antworten des Auftraggebers auf Fragen der Unternehmen, sonstige schriftliche Hinweise) sind ebenso wie die Ausschreibungsunterlagen den Angeboten zugrunde zu legen. Antwortschreiben und Hinweise des Auftraggebers, die die Ausschreibungsunterlagen ergänzen, präzisieren oder abändern, gehen den Ausschreibungsunterlagen vor.

Es gelten die in den Vergabeunterlagen beigefügten Bewerbungs-, Vergabe- und Vertragsbedingungen, sowie die nachfolgend aufgeführten Bedingungen. Allgemeine Geschäftsbedingungen der Bietenden sind ausgeschlossen und werden nicht Vertragsbestandteil. Es gilt ausschließlich deutsches Recht.

2.2 Vergabeunterlagen

Die Vergabeunterlagen werden über ein Vergabeportal zur Verfügung gestellt. Der Link zu dem Verfahren ergibt sich aus der EU-Bekanntmachung. Die Darstellung folgt der Logik des genutzten Vergabemarktplatzes, der die Unterlagen in die folgenden Kategorien unterteilt:

- Anschreiben: informieren über das Verfahren



- Vom Unternehmen auszufüllende und mit dem Angebot abzugebende Dokumente: Diese Unterlagen werden auftraggeberseits zur Verfügung gestellt und sind mit dem Angebot einzureichen, sofern mit einem ggf (=gegebenenfalls) vorangestellt, nur, soweit zutreffend. **Achtung: Es sind weitere Unterlagen einzureichen! (siehe unten).**
- Vom Unternehmen auszufüllende und auf Anforderung der Vergabestelle abzugebende Dokumente: entsprechend der „Zusammenstellung einzureichender Unterlagen“
- Leistungsbeschreibungen: legen den Leistungsgegenstand dar
- Vertragsbedingungen: legen die weiteren Vertragsbedingungen dar
- Sonstiges: informieren über weitere Details der Angebotserstellung und das Verfahren und sind relevant für die Angebotserstellung

Neben den „vom Unternehmen auszufüllende und mit dem Angebot abzugebende Dokumente“ müssen Sie weitere Unterlagen einreichen. Bitte entnehmen Sie diese der dem Anschreiben zugeordnete „Zusammenstellung einzureichender Unterlagen“

2.3 Ortsbesichtigung

Eine persönliche Ortsbesichtigung der Bietenden ist für die Ausschreibung aus Gründen des persönlichen Bietendenschutzes nicht geplant. Ein optischer Eindruck der Räumlichkeiten kann den Anlagen „Fotos + Grundrisse“ für die Kalkulationserstellung entnommen werden. Fragen zu der Bebilderung können über das Kommunikationsmodul des Vergabemarktplatzes gestellt werden. Sie werden, sofern für alle relevant und nicht als Geschäftsgeheimnis gekennzeichnet, gegenüber allen zum Verfahren registrierten Unternehmen transparent beantwortet.

2.4 Hinweise für die Abgabe der Angebote

Das Angebot ist elektronisch in Textform über den Vergabemarktplatz einzureichen. Im Übrigen wird auf die Unterlagen „Bewerbungsbedingungen“ verwiesen.

Darin enthalten sind auch die Hinweise für Bietergemeinschaften, Hinweise zur Einbindung von Unterauftragnehmern und Hinweise zur Eignungsleihe.

Bitte beachten Sie die jeweils genannte Frist zur Abgabe. Auf das Erfordernis der Einhaltung der Form und Frist wird ausdrücklich hingewiesen. Nicht fristgerecht oder schriftlich, per Telefax oder E-Mail eingereichte Angebote werden im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt.



Kern des Angebotes sind die angebotenen Preise, wie Sie sich aus dem Preisblatt ergeben, sowie die einzureichenden Konzepte. Bezüglich des Preisblattes gilt:

1. Es ist eine Excel-Datei mit mehreren Tabellenblättern (Tableiste unten). Vorangestellt sind ein Hilfsblatt und die Zusammenfassung. Es folgen die Objekte Kreishaus und Kita Kreiselchen (mit weiteren Büroräumen) Letztes Tabellenblatt (mittelrot) bezieht sich auf „Außerplanmäßige Reinigungen“.
2. Das Hilfsblatt soll den Ausfüllprozess für Sie beschleunigen. Sofern Sie die m²-Leistung pro Stunde für die unterschiedlichen Reinigungsgruppen und den kalkulatorischen Stundensatz zu dem Los / den Losen angeben, zu denen Sie ein Angebot abgeben möchten, füllen sich die Felder zu den Losen zunächst automatisiert mit den hinterlegten Daten aus. Der eingetragene kalkulatorische Stundensatz muss mit dem Stundensatz aus der Aufschlüsselung Stundenverrechnungssatz zum jeweiligen Los übereinstimmen.
3. Der Stundenlohn muss sich mit dem Lohn aus der Datei „Aufschlüsselung der Stundenverrechnungssätze“ decken. Bitte beachten Sie, dass sofern lediglich der Branchenmindestlohn bezahlt und angesetzt wird, vom aktuellen für 2026 geltenden Branchenmindestlohn auszugehen ist, da der Auftraggeber davon ausgeht, dass die Tarifverhandlungen über einen neuen Branchenmindestlohn bis Ende der Angebotsfrist nicht abgeschlossen sein werden. Sofern der Branchenmindestlohn erhöht werden sollte, ist eine entsprechende Preisanpassung möglich.
4. Zusätzlich müssen Sie zwingend das Tabellenblatt „Außerplanmäßige Reinigungen“ ausfüllen!
5. Optional können Sie Änderungen vornehmen. Eine eingetragene Änderung in den grau hinterlegten Feldern überschreibt die hinterlegte Formel. Eine Durchsicht und punktuelle Änderung wird dringend empfohlen, da bei einigen Objekten zu verschiedenen Positionen abweichende Reinigungsintervalle aufgeführt sind, dort ist die Anzahl der Intervalle dann farblich hinterlegt. Die Verkehrsflächen bestehen nicht nur aus Fluren, sondern auch aus Treppenhäusern (mit unterschiedlichen Belägen) und Aufzügen.
6. Aus dem Tabellenblatt Zusammenfassung ergibt sich eine Übersicht ihres Preisangebots. Bitte prüfen Sie dies auf Plausibilität.



3. Hinweise zum Auswahlverfahren

3.1 Prüfung auf Vollständigkeit der Angebote und Einhaltung der Angebotsfrist

Voraussetzung für die Wertung der Angebote ist die vollständige und fristgerechte Einreichung des Angebots nebst Abgabe der geforderten Erklärungen. Jedes Angebot ist in deutscher Sprache einzureichen. Das Angebot muss vollständig sein; es muss die Preise und alle geforderten Angaben und Erklärungen enthalten.

Unvollständige, formell fehlerhafte und / oder nicht fristgerecht eingereichte Angebote werden von der Wertung ausgeschlossen. Eine Aufklärung/Nachforderung von Unterlagen behält sich der Auftraggeber vor, soweit eine Aufklärung/Nachforderung statthaft ist.

3.2 Eignungsprüfung

Ebenfalls von der Wertung ausgeschlossen werden Angebote von Bietenden, welche die nachfolgenden, in der EU-Bekanntmachung vorgegebenen Anforderungen, nicht erfüllen. Bei Vorliegen von Bietergemeinschaften bzw. bei Einsatz von Nachunternehmern sind die Nachweise auch bzw. nur für das Mitglied der Bewerbungsgemeinschaft oder den Nachunternehmer zu führen, welches bzw. welcher die Leistungen im Auftragsfall erbringen soll. Zu Bietergemeinschaften, Nachunternehmern und Eignungsleihe wird auf die Ziffern 4 und 5 der „Bewerbungsbedingungen“ verwiesen.

Bietende haben folgende Mindestanforderungen zu erfüllen bzw. zur Beurteilung der Eignung der Bietenden nachfolgende Unterlagen vorzulegen:

- a) Kurze Unternehmensdarstellung (insbesondere Struktur, Größe, Arbeitsschwerpunkte)
- b) Auszug aus dem Berufs- und/oder Handelsregister, nicht älter als 6 Monate
- c) Falls zutreffend: Angaben zur Eintragung in ein allgemein zugängliches Präqualifikationsverzeichnis
- d) Eigenerklärung zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen
- e) Zertifizierungen nach ISO 9001 (Qualitätsmanagement) und ISO 14001 (Umweltmanagement) oder gleichwertig.



f) Eigenerklärung über das Bestehen einer Berufs- bzw. Betriebshaftpflichtversicherung . Die Mindestversicherungssumme beträgt jeweils

- bei Personen- und Sachschäden 5.000.000,- €
- bei Vermögensschäden 2.500.000,- €
- bei Allmählichkeits- und Abwasserschäden 5.000.000,- €
- bei Tätigkeitsschäden 5.000.000,- €
- bei Schlüsselverlustrisiko mindestens 100.000,- €

g) Eigenerklärung über den Jahresumsatz des Unternehmens im Bereich Reinigungsdienstleistungen aus den letzten drei Jahren. Es wird ein Mindestumsatz für jedes Jahr von mindestens 700.000 € netto gefordert.

h) Eigenerklärung zur Ausführung von mit dem ausgeschriebenen Auftrag vergleichbaren Dienstleistungen in den letzten fünf abgeschlossenen Geschäftsjahren (Referenzen). Eine Vergleichbarkeit der Referenzleistungen liegt vor, wenn die Leistungen in ihrer Art und Komplexität vergleichbar sind. Dies setzt unter anderem voraus, dass der referenzierte Auftrag einen Jahresumsatz von mindestens 280.000 € netto erreicht. Die Eigenerklärung bzgl. der Referenzen ist in Form einer Liste der Referenzen mit Angabe der Art der ausgeführten Leistung, der Auftragssumme, des Ausführungszeitraums und des Namens und der Anschrift des Auftraggebers vorzulegen. Der Auftraggeber behält sich vor, hierzu Bestätigungen der Referenzauftraggeber über die ordnungsgemäße Leistungsausführung anzufordern.

3.3 Wertung

Der Zuschlag wird auf das wirtschaftlichste Angebot erteilt, also das Angebot mit dem besten Verhältnis zwischen Angebotspreis und erreichter Leistungspunktzahl (Preis-Leistungsverhältnis).

Als Bewertungsmethode wird die Relationsmethode eingesetzt.

80 % Preis

20 % Qualität

Das Angebot mit dem günstigsten Angebotspreis erhält die Anzahl der Punkte, die der Preisgewichtung entspricht, hier also 80 Punkte. Die weiteren Angebote werden nach folgender Formel „ins Verhältnis gesetzt“: **(Niedrigstpreis / Preisangebot Bieter) mal Punkte der Preisgewichtung = Preispunkte)**

Für die Qualität können bei optimaler Bewertung maximal 20 Punkte erzielt werden. Die Ermittlung der Punktzahl ergibt sich aus den nachfolgenden Ausführungen. Diese bewertet der Auftraggeber mit nachstehenden Unterkriterien:



- 5 % Qualifikation und Erfahrung des mit der Objektleitung betrauten Personals
- 4 % Mitarbeitendenbindung und soziale Kriterien bzgl. der mit der Reinigung betrauten Mitarbeiter des Bietenden
- 2 % Reklamations- und Beschwerdemanagement
- 9 % Einsatz eines elektronischen Qualitätsmess- und -sicherungssystems

Die erzielten Punkte aus der Preis- und Qualitätswertung werden zusammengerechnet. Hat z.B. das preisgünstigste Angebot bei der Qualitätswertung eine optimale Bewertung erreicht, erzielt es 100 Punkte (Maximalpunktzahl).

Das Angebot mit den höchsten Punkten ist das wirtschaftlichste Angebot und erhält den Zuschlag.

3.3.1 Preiswertung

Der Wertungspreis ergibt sich aus dem Preisblatt (Angebotswert netto) zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Dieser Preis ist im Angebotsschreiben und bei der elektronischen Angebotsabgabe einzutragen.

Angebote, bei denen der Preis ungewöhnlich niedrig erscheint, werden nicht bezuschlagt und von der weiteren Wertung ausgeschlossen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der angegebene Stundenverrechnungssatz nicht auskömmlich kalkuliert ist oder die Leistungskennzahlen (Reinigungsleistung m^2/h) zu hoch angesetzt sind.

Bei Prüfung der Stundenverrechnungssätze wird der Auftraggeber Unklarheiten und Weglassen von notwendigen Kalkulationsschritten nicht tolerieren und insoweit unvollständige Angebote ausschließen. Lediglich die Zeilen 2.25, 3.20, 3.40, 4.20, 4.31, 4.60, 7.00 (und 2.13. und 2.14 bei den Minijobbern) dürfen ohne weitergehende Begründung mit 0 % angegeben werden, sofern diese Positionen für die betriebsinterne Kalkulation nicht einschlägig sind.

Sofern aufgrund der angegebenen hohen Leistungskennzahlen die Jahreswerte der Produktivstunden des Angebotes unter 16.000 h pro Jahr liegen, so hat der Bieter diese Werte zu begründen und nachvollziehbar darzulegen, wie die fachgerechte Reinigung dennoch gewährleistet wird. Grundsätzlich geht der Auftraggeber davon aus, dass mindestens die entsprechenden Stunden zur Reinigung benötigt werden.



3.3.2 Qualifikation und Erfahrung des mit der Objektleitung betrauten Personals

Es ist die Objektleitung zu benennen, deren Ausbildungsstand und über welche Berufserfahrungen (in Jahren) sie bzgl. der Aufgabe der Objektleitung verfügt. Weiterhin ist anzugeben, wann und wie die Objektleitung für den AG erreichbar ist und wie sie (gleichwertig) vertreten wird.

Folgende Qualifikation wird seitens der Objektleitung mindestens erwartet:

- ✓ Eine Vor-Ort-Erreichbarkeit von mindestens 1 h an mindestens 2 Tagen pro Woche
- ✓ Eine mindestens 3-jährige Berufserfahrung als Objektleiter von gleichwertig erbrachten Leistungen.

Im Übrigen wird die Bewertung dieses Kriteriums anhand der nachfolgenden Wertungstabelle vorgenommen, wobei die Punktzahl je Unterkriterium addiert werden, so dass zu diesem Kriterium insgesamt maximal 5 Punkte erzielt werden können.

Ausbildungsstand	Ausgebildete Gebäudereiniger/in	Zusätzl. betriebswirtschaftliche Fortbildung	Fortbildung Objektleitung / Bereichsleitung	Gebäudereinigungsm eister/in
Punkte	1,0	1,25	1,50	2,0
Vertretung	ungelernt	Ausgebildete Gebäudereiniger/in	wie vor plus Fortbildung (Betriebswirt/in oder Objektleitung)	Gebäudereinigungsm eister/in
Punkte	0,25	0,5	0,75	1,0
Berufserfahrung	Mind. 4 Jahre	Mind. 5 Jahre	Mind. 6 Jahre	Mind. 7 Jahre
Punkte	0,25	0,5	0,75	1,0
Erreichbarkeit	Mind. je 1 ½ h an 2 Tagen pro Woche	Mind. je 1 h an 3 Tagen pro Woche	Mind. je 2 h an 3 Tagen pro Woche	Mehr als je 2 ½ h an 3 Tagen pro Woche
Punkte	0,25	0,5	0,75	1,0

3.3.3 Mitarbeitendenbindung und soziale Kriterien bzgl. der mit der Reinigung betrauten Mitarbeiter des Bietenden

Der Auftraggeber möchte erkennen, wie attraktiv der Bietende für Arbeitnehmer ist und sein Personal an sich binden kann und ob der Bietende für die Mitarbeitenden positiven Aspekte in seinem Unternehmen kultiviert hat, die auf eine hohe Arbeitnehmerbindung schließen lassen. Weiterhin unterstützt der



Auftraggeber sozialversicherungspflichtige und langfristige
Arbeitnehmerverhältnisse.

Der Bietenden hat deswegen anzugeben,

- wie der Bietende seine Mitarbeitenden schult und weiterbildet,
- wie groß der Anteil der Minijobber durchschnittlich in den letzten 3 Jahren (2023 - 2025) war
- wie lange seine aktuell (Stichtag 01.09.2026) im Reinigungsbetrieb beschäftigten Mitarbeiter (in Monaten) im Durchschnitt bereits im Betrieb beschäftigt sind
- welche gesundheitsfördernden Programme zur dauerhaften Gesunderhaltung seiner Mitarbeiter durchgeführt werden
- ob der Bietende seinen Mitarbeitenden einen angemessenen Fahrkostenzuschuss gewährt oder den Mitarbeitenden auf betriebseigene Fahrzeuge zurückgreifen können.
- ob und in welchem Umfang er im Falle eines Wechsels des Auftragnehmers bestehendes Reinigungspersonal nebst Vorarbeitende des bisherigen Dienstleisters übernehmen will. Ob ein Betriebsübergang vorliegt und welche Rechte und Pflichten sich daraus ggf. ableiten, ist vom Bieter selbständig zu prüfen und zu verantworten.

Die Bewertung dieses Kriteriums wird anhand der nachfolgenden Wertungstabelle vorgenommen, wobei die Punktzahl je Unterkriterium addiert werden, so dass zu diesem Kriterium insgesamt maximal 4 Punkte erzielt werden können.

Schulungs- und Weiterbildungskonzept für gewerbliche Mitarbeitende	Nachvollziehbar vorhanden oder nur Pflichtschulung gemäß Vertrag	Bis zu 0,25 Punkte Schulung gemäß § 7 Abs. 11 des Vertrags: 0,0 Punkte
Anteil an Mini-Jobbern	0 - 100 %	1,00 - 0,00 Punkte
gesundheitsfördernde Programme zur dauerhaften Gesunderhaltung	Nachvollziehbar vorhanden oder nicht	Ja: 0,25 Punkte Nein: 0,00 Punkte
Fahrkostenzuschuss oder Nutzung des betriebsinternen Fahrzeugpools	Ja oder nein	Ja: 0,50 Punkte Nein: 0,00 Punkte
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit der im Reinigungsbetrieb beschäftigten Mitarbeiter (in Monaten)	>100 Monate bis < 1 Monat	1,00 bis 0,00 Punkte
Übernahme bestehenden Personals	Ja, vollständig (100 %) Teilweise - zu XX % nein	1,00 Punkte 0,99 - 0 Punkte, nach prozentualen Anteil



3.3.4 Reklamations- und Beschwerdemanagement

Der Bietende hat darzustellen, wie Beschwerden ggf. katalogisiert werden und innerhalb welcher Reaktionszeiten die Behebung einer festgestellten mangelhaften Reinigungsleistung - abhängig von der Katalogisierung des Mangels - zugesichert wird. Die Darstellung umfasst auch die dabei vorgenommene Vorgehensweise und der Zeitrahmen in dem der Bietende Reklamationen und Beschwerden entgegennimmt. Reklamationen sind mindestens im Zeitrahmen von 09:00 Uhr bis 15:00 Uhr entgegenzunehmen. Die Bewertung erfolgt anhand der nachfolgenden Wertungstabelle, wobei die Punktzahl je Unterkriterium addiert werden, so dass zu diesem Kriterium insgesamt maximal 2 Punkte erzielt werden können.

	Behebung binnen 1 Woche	Behebung binnen 48 h	Behebung binnen 24 h	Behebung binnen 3 h
Leichter Mangel	Mindestvor- aussetzung	0,25 Pkt	0,5 Pkt	0,75 Pkt
Mittlerer Mangel	0 Punkte	Mindestvor- aussetzung	0,5	0,75 Pkt
Schwerer Mangel	0 Punkte	0 Punkte	Mindestvor- aussetzung	0,25 Pkt

Zeitrahmen für Beschwerden	08:30 - 16:00 Uhr	08:00 - 16:30 Uhr	07:30 - 17:00 Uhr	07:00 - 17:30 Uhr	06:00 - 18:00 Uhr
Punkte	0,05 Pkt.	0,1 Pkt	0,15 Pkt	0,20 Pkt	0,25 Pkt

Die Zeit (3 h, 24 h, 48 h, 1 Woche) läuft ab dem Zeitpunkt zu der der Auftraggeber davon ausgehen kann, dass dem Auftragnehmer die Reklamation / Beschwerde zugegangen ist.

3.3.5 Einsatz eines elektronischen Qualitätsmess- und -sicherungssystems

Der Auftraggeber wünscht den Einsatz eines elektronische Qualitäts- und -sicherungssystem seitens des Bietenden, das die nachfolgenden Kriterien erfüllt.

Einsatz eines biereigenen elektronischen Qualitätsmess- und Sicherungssystems	
Vorbereitung und Tourenplanung durch Auftragnehmer	Alle Räume mit Leistungsanforderungen werden digital vom Auftragnehmer im System hinterlegt
	Prüfplan wird vom Auftragnehmer / Software erstellt
Kontrolle erfolgt durch Auftragnehmer	Digitales Bewertungsschema nach DIN EN 13549 oder gleichwertig
Beweissicherung durch Auftragnehmer	Mängel werden direkt digital (Kamera) erfasst.
Berichte an Auftraggeber	Revisionssichere Berichte mit Ergebnissen und Bildern per Mail an Verantwortlichen des Auftraggebers
Mängelanzeige durch Auftraggeber	Mängel werden durch Mitarbeiter des Auftraggebers digital erfasst und an den Auftragnehmer weitergeleitet, der die Mängel verifiziert und bei ungenügender Bewertung nach Bewertungsschema ein



	Ticket für die Nachreinigung erstellt - mit Nachverfolgung und Rückmeldung der Abarbeitung des Mangels.
--	---

Der Bietende hat anzugeben, ob und wenn ja, welches elektronische Qualitätsmess- und -sicherheitssystem er verwendet und inwieweit die in der vorstehenden Tabelle vorgegebenen Kriterien und Voraussetzungen damit erfüllt werden können. Sofern alle Voraussetzungen erfüllt werden, erhält das Angebot 9 Punkte für den Einsatz des Systems.

4. Vergabevorbehalt

Dem öffentlichen Auftraggeber bleibt die Aufhebung der Vergabe vorbehalten, sollten sich die Angebote als gesamtwirtschaftlich nicht darstellbar bzw. finanzierbar erweisen bzw. aufgrund des Preis-Leistungsverhältnisses als unwirtschaftlich erweisen.

