

## Vergabevorschlag

1. Die Arbeiten für die **Gebäudeinnenreinigung Los 1** werden an den wirtschaftlichsten Bieter, die Firma **Hiltensberger Gebäudereinigung GmbH, Einhäge 6 in 79618 Rheinfelden** aufgrund ihres Angebots in Höhe von **399.113,99 € brutto pro Jahr** vergeben (**aufgrund der Loslimitierung**).
2. Die Arbeiten für die **Gebäudeinnenreinigung Los 2** werden an den wirtschaftlichsten Bieter, die Firma **Petrone Glas- und Gebäudereinigung GmbH, Gottlieb-Daimler-Str.4 in 79618 Rheinfelden** aufgrund ihres Angebots in Höhe von **394.588,73 € brutto pro Jahr** vergeben (**aufgrund der Loslimitierung**).
3. Die Arbeiten für die **Gebäudeinnenreinigung Los 3** werden an den wirtschaftlichsten Bieter, die Firma **Prior & Peußner GmbH u. Co. Dienstleistungs-KG für Gebäudereinigung, Dammstraße 16 - 20 in 49084 Osnabrück** aufgrund ihres Angebots in Höhe von **345.489,68 € brutto pro Jahr** vergeben.
4. Die Arbeiten für die **Gebäudeinnenreinigung Los 4** werden an den wirtschaftlichsten Bieter, die Firma **TOP Gebäudeservice GmbH, Fuller Straße 15 in 79761 Waldshut-Tiengen** aufgrund ihres Angebots in Höhe von **424.098,28 € brutto pro Jahr** vergeben.
5. Die Arbeiten für die **Glasreinigung Los 5** werden an den wirtschaftlichsten Bieter, die Firma **Hiltensberger Gebäudereinigung GmbH, Einhäge 6 in 79618 Rheinfelden** aufgrund ihres Angebots in Höhe von **78.956,25 € brutto pro Jahr** vergeben.

## Sachverhalt

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben und auslaufender Verträge wurden die Leistungen für die Gebäudeinnenreinigung von insgesamt 65 Liegenschaften der Stadt Rheinfelden (Baden) turnusgemäß europaweit neu ausgeschrieben.

Mit der Erstellung und Auswertung der Ausschreibungsunterlagen wurde das Unternehmen IDM-Institut für Dienstleistungen & Management, Steffen Ullbrich, aus Stuttgart beauftragt.

Die Ausschreibung der Reinigungsleistungen erfolgte europaweit im nichtoffenen Verfahren mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb gemäß § 119 GWB i. V. m. § 16 VgV.

**Für die Ausschreibung wurde eine Loslimitierung festgelegt, d.h. ein Bieter konnte den Zuschlag nur für maximal 1 der 4 ausgeschriebenen Lose für die Unterhaltsreinigung zzgl. des Loses 5 der Glasreinigung erhalten.**

Der Beginn der Reinigungsleistungen soll zum 01.08.2026 erfolgen und eine Erstvertragslaufzeit von 2 Jahren haben. Sie endet somit am 31.07.2028. Die Laufzeit des Vertrags verlängert sich danach um jeweils ein Jahr, sofern er nicht von einem der Vertragspartner mit einer Kündigungsfrist von 3 Monate zum Monatsende gekündigt wird. Nach Ablauf von 5 Jahren endet die Laufzeit des Vertrags, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf.

### **Teilnahmewettbewerb**

Der Einreichungstermin für die Teilnahmeanträge endete am 04.11.2025 um 09:00 Uhr. Die elektronische Öffnung der Teilnahmeanträge wurde durch die Vergabestelle am 04.11.2025 um 09:30 Uhr durchgeführt. Es wurden 16 Teilnahmeanträge eingereicht.

Im Rahmen der Auswertung der Teilnahmeanträge wurden die Eignung der Bewerber auf das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen nach den §§ 123 (Zwingende Ausschlussgründe) und §§ 124 (Fakultative Ausschlussgründe) geprüft.

Die Eignungskriterien betreffen:

1. Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung,
2. wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit,
3. technische und berufliche Leistungsfähigkeit.

Aufgrund von formellen Mängeln bzw. Mängel in der Erfüllung und dem Nachweis der Eignungskriterien wurden für eine weitere Teilnahme am Vergabeverfahren 2 Bewerber bei allen Losen und 1 Bieter für die bei Los 5 (Glasreinigung) nicht zugelassen.

### **Angebotsphase**

Nach Auswertung der Teilnahmeanträge wurden die Vergabeunterlagen an 14 Bewerber versendet.

Die Angebotsöffnung erfolgte am 05.03.2026 um 11:16 Uhr.

Es wurden die Angebote wie folgt eingereicht:

Los 1	9 Angebote
Los 2	9 Angebote
Los 3	8 Angebote
Los 4	8 Angebote
Los 5	4 Angebote

### **Wertung der Angebote**

Die Angebotsunterlagen wurden anschließend von der Firma IDM-Institut für Dienstleistungen & Management umfassend geprüft und in den 3 nachstehenden Wertungsstufen ausgewertet.

1. Wertungsstufe – Formelle Prüfung der Angebote
2. Wertungsstufe – Prüfung der Angemessenheit der Preise
3. Wertungsstufe – Auswahl des wirtschaftlichsten Angebotes unter Berücksichtigung der angebotenen Produktivstunden und des Gesamtpreises

#### **1. Wertungsstufe - Formelle Prüfung der Angebote.**

Der Auftraggeber wird die eingegangenen Angebote zunächst in formeller Hinsicht prüfen.

Von der Wertung ausgeschlossen werden Angebote von Unternehmen, die die Eignungskriterien nicht (mehr) erfüllen, und Angebote, die nicht den Erfordernissen des § 53 VgV genügen, insbesondere:

1. Angebote, die nicht form- oder fristgerecht eingegangen sind, es sei denn, der Bieter hat dies nicht zu vertreten,
2. Angebote, die nicht die geforderten oder nachgeforderten Unterlagen enthalten,
3. Angebote, in denen Änderungen des Bieters an seinen Eintragungen nicht zweifelsfrei sind,
4. Angebote, bei denen Änderungen oder Ergänzungen an den Vergabeunterlagen vorgenommen worden sind,
5. Angebote, die nicht die erforderlichen Preisangaben enthalten, es sei denn, es handelt sich um unwesentliche Einzelpositionen, deren Einzelpreise den Gesamtpreis nicht verändern oder die Wertungsreihenfolge und den Wettbewerb nicht beeinträchtigen, oder
6. nicht zugelassene Nebenangebote.

#### ***Ergebnis:***

***Alle 9 bzw. 8 Angebote der Gebäudeinnenreinigung und alle 4 Angebote der Glasreinigung wurden in die 2. Wertungsstufe übernommen.***

## 2. Wertungsstufe - Prüfung der Angemessenheit der Preise

Es erfolgt die Prüfung der Auskömmlichkeit des jeweiligen Angebotes anhand der angebotenen Ausführungsstunden, der Angebotspreise bzw. deren Angemessenheit im Bezug zur angebotenen Leistung. Es erfolgt die Überprüfung der Gesamtpreise der Lose sowie Überprüfung der inhaltlichen Angemessenheit und Nachvollziehbarkeit der Stundenverrechnungssätze in Bezug auf die Einhaltung der gesetzlichen und tariflichen Bestimmungen (insbesondere der Sozialversicherungskosten und tarifgebundenen Lohnfolgekosten) und die Plausibilität der übrigen Zuschlagssätze aufgrund der gestellten Anforderungen.

Zur Sicherstellung der Auskömmlichkeit der Preise wurden vom Auftraggeber Stundenverrechnungssätze für Unterhaltsreinigung und die Glasreinigung als Untergrenze (sogenannte „Aufgreifschwelle“) ermittelt und den Bietern empfohlen, diese Stundenverrechnungssätze nicht zu unterschreiten.

Die für die Vergabe empfohlenen Bieter haben diese empfohlenen Stundenverrechnungssätze nicht unterschritten.

### **Ergebnis:**

**Alle 9 bzw. 8 Angebote der Gebäudeinnenreinigung und alle 3 Angebote der Glasreinigung wurden in die 3. Wertungsstufe übernommen.**

## 3. Wertungsstufe - Auswahl des wirtschaftlichsten Angebotes unter Berücksichtigung der angebotenen Produktivstunden und des Gesamtpreises

Die Produktivstunden dienen der Sicherstellung einer den Leistungsverzeichnissen entsprechenden Reinigungsqualität und sind vom Bieter aufgrund ihrer objektspezifischen Besonderheiten (z.B. Nutzung, Gestaltung und Ausstattung etc.) zu ermitteln.

Hierbei wurden den Teilnehmern Spannbreiten von Leistungswerten - bezogen auf Raumgruppen - empfohlen. Bei Leistungswerten außerhalb dieser Spannbreiten wurden keine Punkte vergeben.

Für die Bewertung in der 3. Wertungsstufe wurden folgende Bewertungskriterien und Gewichtungen angesetzt:

### **Los 1 – Los 4 (Unterhaltsreinigung)**

	<b>Zuschlagskriterium</b>	<b>Gewichtung</b>
<b>1.</b>	<b>Bewertung der Konzepte für die Unterhaltsreinigung</b>	<b>30 %</b>
1.1	Auftragsbezogenes Deeskalationskonzept für die Unterhaltsreinigung	(10 %)
1.2	Auftragsbezogenes Konzept zur Objektorganisation für die Unterhaltsreinigung	(10 %)
1.3	Auftragsbezogenes Konzept zum Maschinen- und Geräteeinsatz für die Unterhaltsreinigung	(10 %)
<b>2.</b>	<b>Ausführungsstunden (produktive Stunden)</b>	<b>35 %</b>
<b>3.</b>	<b>Gesamtpreis für die Ausführung der Unterhaltsreinigung</b>	<b>35 %</b>

### **Los 5 (Glasreinigung)**

	<b>Zuschlagskriterium</b>	<b>Gewichtung</b>
<b>1.</b>	<b>Bewertung der Konzepte für die Glasreinigung</b>	<b>30 %</b>
1.1	Auftragsbezogenes Konzept zur Organisation der Leistungserbringung inklusive Maschinen- und Geräteeinsatz für die Glasreinigung	(30 %)
<b>2.</b>	<b>Ausführungsstunden (produktive Stunden)</b>	<b>35 %</b>
<b>3.</b>	<b>Gesamtpreis für die Ausführung der Glasreinigung</b>	<b>35 %</b>

## Die Wertungskriterien unterlagen einem Punktesystem:

### 1. Wertung Ausführungszeiten:

Für die Wertung der Ausführungsstunden wurde jeder Raum/ Bereich wird darauf überprüft, ob sich der jeweils zugrunde liegende Leistungswert innerhalb der vorgegebenen Spannbreite befindet. Sofern der jeweilige Leistungswert außerhalb der Spannbreite lag, erhielt der Bieter für diesen Raum/ Bereich in der Einzelposition 0 Punkte.

Von jedem Raum / Bereich erhielt der der Bieter mit den jeweils höchsten Ausführungsstunden des Raumes/ Bereiches erhält für diese Einzelposition 100 Punkte und der Bieter mit den jeweils geringsten Ausführungsstunden des Raumes/ Bereiches erhält für diese Position 0 Punkte. Für die dazwischenliegenden Ausführungsstunden werden die Punkte für jeden Raum/ Bereich prozentual ermittelt.

Anschließend wurden für jeden Bieter die erreichten Einzelpunkte summiert. Die höchste Summe der Einzelpunkte wird mit dem Faktor 0,65 multipliziert. Alle Summenwerte der Einzelpunkte aller Bieter wurden prozentual linear die Abweichungen von diesem Basiswert errechnet. Diese Abweichung wurde über einen 100-Punkte-Schlüssel und der Multiplikation der Gewichtung in einen Indexwert umgewandelt.

### 2. Wertung Gesamtpreise:

Von den Gesamtpreisen aller Bieter wird der geringste Gesamtpreis ermittelt. Dieser Wert mit Faktor 1,2 multipliziert. Dieser errechnete Wert stellt den Basiswert für die weiteren Berechnungen dar.

Für alle Gesamtpreise werden prozentual linear die Abweichungen von dem Basiswert errechnet. Es erfolgte die Berechnung der Punktwerte anhand der Höhe der Abweichungen vom Basiswert (d.h. je weiter die Abweichung vom Basiswert, desto geringer der Punktwert).

Für alle Gesamtpreise wurden prozentual linear die Abweichungen von dem Basiswert errechnet. Diese Abweichung wurde über einen 100-Punkte-Schlüssel und der Multiplikation der Gewichtung in einen Indexwert umgewandelt.

### 3. Wertung der Konzepte:

Die jeweiligen Konzepte wurden auf Plausibilität und Nachvollziehbarkeit in Hinsicht auf die Möglichkeiten der Umsetzung bzw. Durchführung bewertet. Die Bewertung der Konzepte erfolgt anhand der folgenden Punktebewertung in Bezug auf die Unterkriterien:

50 Punkte

Der Bieter erfüllt das jeweilige Merkmal vollständig und uneingeschränkt

40 Punkte Punkteabzug,

da die Erklärungen und Angaben des Bieters zum jeweiligen Merkmal vereinzelt bzw. geringfügige Defizite und Schwächen aufweisen

30 Punkte Punkteabzug,

da die Erklärungen und Angaben des Bieters zum jeweiligen Merkmal mehrere bzw. nicht lediglich geringe Defizite und Schwächen aufweisen

20 Punkte Punkteabzug,

da die Erklärungen und Angaben des Bieters zum jeweiligen Merkmal weitreichende bzw. gewichtige Defizite und Schwächen aufweisen oder: Das Angebot enthält zum jeweiligen Merkmal nur wenige wertungsfähige Aussagen

10 Punkt Punkteabzug,

da die Erklärungen und Angaben des Bieters zum jeweiligen Merkmal insgesamt bzw. schwerwiegende Defizite und Schwächen aufweisen.

0 Punkte Punkteabzug,

da die Erklärungen und Angaben des Bieters zum jeweiligen Merkmal in allen Belangen ungenügend bzw. unzureichend sind, oder: Das Angebot enthält zum jeweiligen Merkmal keine wertungsfähigen Angaben.

Der Bieter mit der jeweils höchsten Punktezah erhielt 100 Gesamtpunkte. Der Bieter mit der jeweils geringsten Punktezah erhielt 0 Gesamtpunkte. Für die dazwischenliegenden Punktezahlen wurden die Gesamtpunkte prozentual ermittelt. Diese Abweichung wurde über einen 100-Punkte-Schlüssel und der Multiplikation der Gewichtung in einen Indexwert umgewandelt.

**4. Wirtschaftlichstes Angebot:**

Die Indexwerte aller Wertungskriterien wurden summiert.

Das Angebot mit dem höchsten Gesamtindexwert ist das wirtschaftlichste Angebot und erreichte den 1. Platz bei der Zuschlagserteilung des jeweiligen Loses.

**Bietergespräche**

Alle Bieter, welche beauftragt werden sollen, werden nochmals vor Vertragsbeginn in Bietergesprächen auf die Anforderungen und Vertragsinhalte hingewiesen, um eine gute Reinigungsqualität zu gewährleisten.

Hierfür wird der Auftraggeber zur Kontrolle des Reinigungserfolges ein Qualitätskontrollsystem einsetzen, welches auch Grundlage eventueller Gewährleistungsansprüche und Minderungspauschalen ist.

Im Falle der Nichterfüllung der vertraglichen Leistungen behält sich der Auftraggeber alle möglichen Sanktionen von Nachbesserung, Personalsteuerung über Preisabzüge bis hin zur fristlosen Kündigung vor.

**Ergebnis der Ausschreibung**

*Nach Prüfung und Wertung ergibt sich folgender Vergabevorschlag:*

Vergabe an:

**Los 1 Hiltensberger Gebäudereinigung GmbH, Einhäge 6 in 79618 Rheinfelden**

**Los 2 Petrone Glas- und Gebäudereinigung GmbH, Gottlieb-Daimler-Str.4 in 79618 Rheinfelden**

**Los 3 Prior & Peußner GmbH u. Co. Dienstleistungs-KG für Gebäudereinigung, Dammstraße 16 - 20 in 49084 Osnabrück**

**Los 4 TOP Gebäudeservice GmbH, Fuller Straße 15 in 79761 Waldshut-Tiengen**

**Los 5 Hiltensberger Gebäudereinigung GmbH, Einhäge 6 in 79618 Rheinfelden**

**Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der beigefügten Kurzübersicht der Auswertung.**