Landkreis Nordsachsen

Zuschlagskriterien und Wertung

zum Offenen Verfahren

Vergabe von Gebäude-Reinigungsdienstleistungen für Liegenschaften des Landkreises Nordsachsen für den Leistungszeitraum 1. Januar 2026 bis 31. Dezember 2028

Öffentlicher Auftraggeber	Landkreis Nordsachsen
Ausschreibende Stelle	Landkreis Nordsachsen Landratsamt Dezernat I – Verwaltung und Finanzen Rechtsamt, Zentrale Vergabestelle Schloßstraße 27 04860 Torgau zentrale-vergabestelle@lra-nordsachsen.de
Fassung vom	03.04.2025
Vergabenummer	2025_ZIM_004

1 Zuschlagskriterien

Der Auftraggeber wird den Zuschlag je Los auf das wirtschaftlichste Angebot erteilen. Nachfolgende Erläuterungen sind für jedes der fünf Gebietslose separat zu betrachten.

Im Rahmen des o.g. Vergabeverfahrens möchte der Auftraggeber je Los einen Eindruck gewinnen, wie der Bieter an die anstehende Arbeitsaufgabe herangeht. Den Zuschlag je Los erhält jenes Angebot, welches die bestmögliche Leistung erwarten lässt und unter Berücksichtigung aller nachstehend genannten Kriterien und Gewichtungen insgesamt den höchsten Punktwert erreicht.

Für die Ermittlung des Angebotes mit der bestmöglichen Leistung je Los kommen die nachfolgend aufgeführten Einzelkriterien mit folgender prozentualer Gewichtung zur Anwendung:

(1) Brutto-Gesamtangebotspreis (60 %),

(2) Kennziffer der niedrigsten Quadratmeterleistung zu reinigender Fläche je Stunde (20%),

(3) Bewertung des Inhalts der konzeptionellen Darstellung zur Herangehensweise an die Umsetzung des Auftrages (Bewertung erfolgt anhand eines mit dem Angebot einzureichenden Konzepts) (20 %).

Die Angebote werden nach Maßgabe der angegebenen prozentualen Gewichtung in einem relativen Vergleich, zunächst für jedes Einzelkriterium und dann insgesamt, zueinander bewertet.

Für den Fall der Punktgleichheit entscheidet über den Zuschlag nacheinander:
1. das Angebot mit dem niedrigsten Brutto-Gesamtangebotspreis,
2. das Losverfahren.

2 Erläuterungen der Zuschlagskriterien

(1) Brutto-Gesamtangebotspreis

Bewertet wird der je Los vom bietenden Unternehmen angebotene Brutto-Gesamtangebotspreis.

Der Brutto-Gesamtangebotspreis je Los fließt mit einer Gewichtung von 60% in die Bewertung des eingereichten Bieterangebotes je Los ein.

(2) Kennziffer der niedrigsten Quadratmeterleistung zu reinigender Fläche je Stunde

Bewertet wird je Los die niedrigste Leistungskennziffer zu reinigender Fläche je Stunde.

Die Gewichtung fließt mit 20% in die Bewertung des eingereichten Bieterangebotes je Los ein.

(3) Bewertung des Inhaltes der konzeptionellen Darstellung zur Herangehensweise an die Umsetzung des Auftrages (je Los gesondert)

Der Bieter hat zur Bewertung seines Angebots nach diesem Zuschlagskriterium ein Konzept über die Darstellung der Herangehensweise und Umsetzung des Auftrages einzureichen. Gefordert werden die Darbietung der beabsichtigten Herangehensweise und die Darbietung der Umsetzung des Auftrages unter Berücksichtigung ökologischer und nachhaltiger Aspekte in Textform, gern untersetzt mit grafischen Darstellungen. Form und Umfang sind vom Bieter frei wählbar.

Es genügt nicht, lediglich allgemeingültige Unternehmens- und Produktschriften oder -broschüren vorzulegen. Diese Form des „Konzepts“ wird mit null (0) Punkten bewertet.

Das Konzept (je Los gesondert) ist zwingend mit dem Angebot einzureichen und dessen Bestandteil. Fehlt das geforderte Konzept, bleibt das Angebot des Bieters unberücksichtigt. Es wird vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.

In dem Konzept hat der Bieter darzustellen, wie er gedenkt, an die Realisierung des ausgeschriebenen Auftrages herangehen zu wollen. Der Auftraggeber möchte vom Bieter fachlich-inhaltliche Fragen zur Aufgabenerledigung beantwortet wissen, die vom Bieter geplanten Arbeitsabläufe dargelegt haben sowie erkennen können, dass die an die ausgeschriebene Leistung gestellten Anforderungen erfüllt werden. Zu berücksichtigen sind dabei

- eine Erläuterung des Bieters zur Organisation (Ansprechpartner/Koordinator je Los, Personalorganigramm),
- eine Erläuterung des Bieters zur Personalausstattung sowie des geplanten Personalbestandes und Personaleinsatzes.

Da dem Landkreis eine ökologische und nachhaltige Gebäude-Reinigungsdienstleistung sehr am Herzen liegt, möchte er vom Bieter in dem vorzulegenden Konzept (je gebotenem Los) explizit dargelegt haben, wie der Bieter die Themen Umweltfreundlichkeit, Nachhaltigkeit sowie Ressourcen- und Reinigungsmitteleinsatz für sich definiert und im konkreten Fall je Losangebot umzusetzen beabsichtigt. Der Bieter listet die von ihm zu verwendenden Reinigungsmittel auf und geht auf deren Basis (Inhaltsstoffe) und Anwendungsfelder ein. Ökolabels, EU-Umweltzeichen und Zertifizierungen können dem Konzept beigefügt werden (Farb-Scan als pdf-Datei). Verweist der Bieter im Hinblick auf die Themen Umweltfreundlichkeit, Nachhaltigkeit sowie Ressourcen- und Reinigungsmitteleinsatz lediglich auf allgemeine und triviale Plattitüden, erhält er hierfür null (0) Wertungspunkte.

Die vom Auftraggeber auf Basis des eingereichten Konzepts ermittelte Bewertung der Herangehensweise an die Umsetzung des Auftrages findet mit einer Gewichtung von 20% Eingang in die Bewertung des eingereichten Bieterangebotes.

3 Bewertungsrahmen

Maximal werden je Einzelkriterium 100 Punkte vergeben, die mit der zugehörigen Gewichtung multipliziert werden. Die Punktzahl errechnet sich für das konkrete Angebot auf der Ebene der Einzelkriterien. Aufsummiert ergibt sich die Gesamtpunktzahl für das Angebot (maximal 100 Punkte). Das Angebot des Bieters mit der höchsten Wertungspunktzahl nach den in diesem Dokument dargestellten Kriterien ergibt das wirtschaftlich beste Angebot (je Los).

Nachstehende Tabelle gibt einen Überblick zur Wertung und Gewichtung.

Zuschlagskriterium	Gewichtung in %	maximale Punktzahl des Einzelkriteriums	maximal erzielbare Punktzahl = Gewichtung*Punktzahl
(1) Brutto-Gesamtangebotspreis	60 %	100	60 Punkte
(2) Kennziffer der niedrigsten Quadratmeterleistung zu reinigender Fläche je Stunde	20 %	100	20 Punkte
(3) Bewertung des Inhalts der konzeptionellen Darstellung zur Herangehensweise an die Umsetzung des Auftrages	20 %	100	20 Punkte

4 Bewertung der Einzelkriterien

(1) Brutto-Gesamtangebotspreis

Bei diesem Wertungskriterium erhält das Angebot mit dem niedrigsten Brutto-Gesamtangebotspreis – die Summe aller Positionen im Leistungsverzeichnis multipliziert mit dem Umsatzsteuersatz- die maximal erzielbare Punktzahl von 100 Preispunkten. Jedes preisintensivere Angebot wird prozentual

geringer bewertet und erhält daher eine geringere Punktzahl. Zur Ermittlung der erreichten Punktzahl wird folgende Berechnung durchgeführt:

Preispunkte = |Minimale Angebotssumme| / ((aktuelle Angebotssumme ./. minimale Angebotssumme) + |minimale Angebotssumme|) x 100

Der Faktor |minimale Angebotssumme| steht für den positiven Betrag dieser Zahl. Daraus ergibt sich eine errechnete Punktezahl von maximal 100 Punkten. Die Brutto-Angebotssummen werden vor der Berechnung kaufmännisch gerundet.

Beispiel:

Los 1
Angebot A: Angebotspreis A 100.000,00 Euro brutto,
Angebot B: Angebotspreis B 120.000,00 Euro brutto,
Angebot C: Angebotspreis C 150.000,00 Euro brutto.

Preispunkte Angebot A = |100.000,00| / ((100.000,00 ./. 100.000,00) + |100.000,00|) x 100 = 100,00 (Gewichtung: 60 % von 100,00 = 60,00)

Preispunkte Angebot B = |100.000,00| / ((120.000,00 ./. 100.000,00) + |100.000,00|) x 100 = 83,33 (Gewichtung: 60 % von 83,33 = 49,99)

Preispunkte Angebot C = |100.000,00| / ((150.000,00 ./. 100.000,00) + |100.000,00|) x 100 = 66,67 (Gewichtung: 60 % von 66,67 = 40,00)

(2) Kennziffer der niedrigsten Quadratmeterleistung zu reinigender Fläche je Stunde

Bei diesem Wertungskriterium erhält das Angebot je Los mit der in den Kalkulationstabellen ermittelten niedrigsten Quadratmeterleistung je Stunde die maximal erzielbaren 100 Wertungspunkte. Zur Ermittlung der erreichten Punktzahl wird folgende Berechnung durchgeführt:

Wertungspunkte = |minimale Quadratmeterleistung| / (aktuelle Quadratmeterleistung / 100)

Los 1
Angebot A: Kennziffer A 220 m^2/h,
Angebot B: Kennziffer B 238 m^2/h,
Angebot C: Kennziffer C 250 m^2/h.

Wertungspunkte Angebot A = |220| / (220 / 100) = 100,00 (Gewichtung: 20 % von 100,00 = 20,00)

Wertungspunkte Angebot B = |220| / (238 / 100) = 92,44 (Gewichtung: 20 % von 92,44 = 18,49)

Wertungspunkte Angebot C = |220| / (250 / 100) = 88,00 (Gewichtung: 20 % von 88,00 = 17,60)

(3) Bewertung des Inhalts der konzeptionellen Darstellung zur Herangehensweise an die Umsetzung des Auftrages

Die Bieter haben die Möglichkeit, maximal 100 Wertungspunkte für dieses Zuschlagskriterium zu erhalten. Der Auftraggeber wird die eingereichten Konzepte nach dem Prinzip eines Punkte-Schlüssels bewerten, deren Punktevergabe er in der Dokumentation verbal näher begründen wird. Wertungspunkte werden wie unterstehend vergeben (siehe Tabelle).

Die Bewertung dieses Kriteriums erfolgt objektiviert und unabhängig voneinander durch die Mitglieder eines mehrköpfigen Bewertungs-Gremiums (fünf Jury-Mitglieder). Aus den einzelnen Wertungen der Jury-Mitglieder wird der arithmetische Mittelwert für jedes eingereichte Konzept gebildet. Das Bewertungs-Gremium arbeitet mit einheitlichen Bewertungsbögen. Jedes Gremienmitglied führt eine unabhängige Bewertung mit Vermerken auf seinem Bewertungsbogen durch. Anschließend wird aus den unabhängigen Punkt-Bewertungen der arithmetische Mittelwert der Punktzahl ermittelt.

Diese wird dann gemäß ihrer Gewichtung entsprechend multipliziert und ergibt im Ergebnis die Wertungspunkte für dieses Zuschlagskriterium.

Erläuterung zum Punkte-Schlüssel:

Wertungspunkte	Definition
100 Punkte (sehr gut)	Mit dieser Bewertung wird der Auftraggeber ein aus seiner Sicht optimales Konzept bewerten. Ein Konzept ist aus Sicht des Auftraggebers dann optimal, wenn der Bieter in der prognostischen Bewertung eine sehr gute Aufgabenerfüllung erwarten lässt. Das Vorgehen und die Umsetzung des Auftrages werden sehr schlüssig und sehr detailliert beschrieben. Die sich aus dem Konzept ergebenden Maßnahmen sind eindeutig beschrieben, substantiell untersetzt und lassen ein sehr hohes Maß an Sachverstand und Expertise erkennen. Das eingereichte Konzept lässt keine entscheidungserheblichen Fragen offen. Die Anforderungen und Erwartungen des Auftraggebers werden in besonderer Weise erfüllt.
80 Punkte (gut)	Mit dieser Bewertung wird der Auftraggeber ein aus seiner Sicht gutes Konzept bewerten. Ein Konzept ist aus Sicht des Auftraggebers dann gut, wenn der Bieter in der prognostischen Bewertung eine gute Aufgabenerfüllung erwarten lässt. Das Vorgehen und die Umsetzung des Auftrages werden inhaltlich schlüssig dargestellt und detailliert beschrieben. Die sich aus dem Konzept ergebenden Maßnahmen sind eindeutig, substantiell untersetzt und lassen ein hohes Maß an Sachverstand und Expertise erkennen. Das Konzept verspricht im Hinblick auf die Zielsetzung eine erfolgreiche Aufgabenerfüllung.
60 Punkte (befriedigend)	Mit dieser Bewertung wird der Auftraggeber ein aus seiner Sicht durchschnittliches Konzept bewerten. Ein durchschnittliches Konzept bleibt deutlich hinter einem optimalen Konzept zurück, bietet aber noch ein zufriedenstellendes Niveau. Das Vorgehen und die Umsetzung sind ersichtlich und nachvollziehbar, dennoch bleiben einige entscheidungserhebliche Fragen offen. Das Vorgehen und die Umsetzung lassen ein Konzept erkennen, das den Bieter in die Lage versetzt, die Anforderungen, die der Auftrag mit sich bringt, zu erfüllen. Die Erwartungen werden größtenteils erfüllt.
40 Punkte (ausreichend)	Mit dieser Bewertung wird der Auftraggeber ein aus seiner Sicht lediglich ausreichendes Konzept bewerten. Soweit das Konzept des Bieters mit einem „ausreichend“ zu bewerten ist, bietet er ein Leistungsniveau an, welches er ohnehin nach den Mindestanforderungen der Leistungsbeschreibung schuldet. Die Angebotsinhalte lassen in der prognostischen Bewertung dieses Kriteriums nur eine ausreichende Aufgabenerfüllung erwarten. Das Vorgehen und die Umsetzung sind nicht vollends ersichtlich und nachvollziehbar. Sie lassen ein Konzept erkennen, das den Bieter in die Lage versetzt, die Anforderungen, die der Auftrag mit sich bringt, nur teilweise zu erfüllen. Die Erwartungen werden nur teilweise erfüllt. Eine Vielzahl entscheidungserheblicher Fragen bleiben unbeantwortet. Auf ein solches Niveau werden 40 Punkte vergeben.
20 Punkte (mangelhaft)	Mit dieser Bewertung wird der Auftraggeber ein aus seiner Sicht mangelhaftes Konzept bewerten. Das eingereichte Konzept ist unstrukturiert. Es bleiben viele entscheidungserhebliche Fragen unbeantwortet. Es zeichnet sich durch eine mangelhafte fachliche Darstellungsweise und somit durch eine mangelhafte fachliche Qualität und Schlüssigkeit aus. Das Vorgehen und die Umsetzung sind nicht ersichtlich und nicht nachvollziehbar. Sie lassen lediglich eine Art von Konzept erahnen, das den Bieter in die Lage versetzt, die Anforderungen, die der Auftrag mit sich bringt, nur in geringem Maße erfüllen zu können. Insge-

	samt lässt das Konzept in der prognostischen Bewertung dieses Kriteriums keine erfolgreiche bzw. zufriedenstellende Durchführung des Auftrages erwarten und erhält hierfür 20 Punkte.
0 Punkte (ungenügend)	Soweit der Bieter in der Gesamtschau des Konzepts nur rudimentär geeignete Darstellungen zum Vorgehen und zur Umsetzung unterbreiten kann, wird der Auftraggeber ein solches Konzept mit „ungenügend“ bewerten. Gleiches gilt, wenn der Bieter lediglich allgemeingültige Unternehmens- und Produktschriften oder -broschüren vorgelegt hat. Das Konzept ist aus Sicht des Auftraggebers fachlich ungenügend dargestellt und verfügt im Ergebnis nur über eine ungenügende fachliche Qualität und Schlüssigkeit. Die Angebotsinhalte lassen in der prognostischen Bewertung dieses Kriteriums eine nicht zufriedenstellende Aufgabenerfüllung erwarten. Das Vorgehen und die Umsetzung sind unzureichend dargestellt und somit für den Auftraggeber nicht nachvollziehbar. Ein solches Angebot bietet nicht die erforderliche Mindestgewähr, dass der Bieter die ihn treffenden Leistungspflichten jederzeit erfüllen können wird. Auf ein solches aus der Sicht des Auftraggebers bewertetes Konzept entfallen 0 Punkte.

Aus dem Produkt Punktzahl Einzelkriterium und Gewichtung des Wertungskriteriums folgt nach Maßgabe der obigen Tabelle die für das jeweilige Kriterium erzielte Wertungspunktzahl.

Beispiel:

Konzept Angebot A:
Jury-Mitglied 1 - 80 Punkte (gut);
Jury-Mitglied 2 - 60 Punkte (befriedigend);
Jury-Mitglied 3 - 60 Punkte (befriedigend);
Jury-Mitglied 4 - 80 Punkte (gut);
Jury-Mitglied 5 – 100 Punkte (sehr gut).
Arithmetischer Mittelwert: 80 + 60 +60 + 80 + 100 = 380 / 5 = 76 Punktzahl
(Gewichtung: 20 % von 76 = 15,20).

Die Gesamtpunktzahl pro Angebot errechnet sich aus der Addition der jeweils erreichten gewichteten Gesamtpunktzahl aus (1), (2) und (3).