

Frankfurt 06. Oktober 2015

# Vergabe im Gebäudereinigerhandwerk

Sachverständige  
im Gebäudereiniger-Handwerk

Arbeit des Kompetenzteams

Elisabeth Schönwiese Gebäudereinigermeister

## Unterschiedliche Bezeichnungen

### Die Bezeichnungen sind nicht geschützt

Berater  
Consalter  
Sachverständiger  
Geprüfter Sachverständiger  
Zertifizierter Sachverständiger  
Anerkannter Sachverständiger  
Unabhängiger Sachverständiger  
Freier Sachverständiger

Elisabeth Schönwiese Gebäudereinigermeister

# Der Sachverständige im Handwerk

öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger

„ö.b.u.v. Sachverständiger“

- Die öffentliche Bestellung hat den Zweck, Gerichten, Behörden und der Öffentlichkeit besonders sachkundige und persönlich geeignete Sachverständige zur Verfügung zu stellen, deren Aussagen besonders glaubhaft sind.
- Die öffentliche Bestellung umfasst die Erstattung von Gutachten und andere Sachverständigenleistungen wie Beratungen, Überwachungen, Prüfungen, Erteilung von Bescheinigungen sowie schiedsgutachterliche und schiedsrichterliche Tätigkeiten.

# Der Rundstempel



als **Alleinstellungsmerkmal** für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der Handwerkskammern

Die Verwendung eines Rundstempels durch einen freien Sachverständigen verstößt gegen § 33 UWG (Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb), wenn dadurch im Verkehr der irrige Eindruck erweckt wird, es handele sich um einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen

Elisabeth Schönwiese Gebäudereinigermeister

Kompetenzteam  
Gebäudereinigung®

Gewünschte Qualität zum fairen Preis

Folie 5

# Der Sachverständigenausweis

Neben dem Rundstempel verleihen die Handwerkskammern einen **Sachverständigenausweis**

Die Bestellung wird in der Regel gilt für 5 Jahre erteilt, der Ablauf der Bestellung ist auf dem Ausweis vermerkt.

Mit dem Antrag zur Weiterverpflichtung muss der Sachverständige nachweisen, dass er entsprechende Weiterbildungen absolviert hat.



Elisabeth Schönwiese Gebäudereinigermeister

Kompetenzteam  
Gebäudereinigung®

Gewünschte Qualität zum fairen Preis

Folie 6

# Die Sachverständigenordnung

## Auszüge aus der Sachverständigenordnung der Handwerkskammern

- § 2 Bestellungs Voraussetzungen (1)
- (2) Als Sachverständiger ..... kann nur öffentlich bestellt und vereidigt werden, wer
- 1.a) in ihrer Handwerksrolle als Inhaber oder als Gesellschafter ..... eingetragen ..... oder als Betriebsleiter verzeichnet ist oder
- b) als Inhaber, Gesellschafter einer Personengesellschaft bzw. Geschäftsführer ..... in ihrem Verzeichnis der zulassungsfreien Handwerke oder der handwerksähnlichen Gewerbe eingetragen ist.

# Die Sachverständigenordnung

- § 2 Bestellungs Voraussetzungen (2)
- über eine ausreichende Lebens- und Berufserfahrung verfügt;
- die persönliche Eignung insbesondere Zuverlässigkeit sowie die körperliche und geistige Leistungsfähigkeit entsprechend den Anforderungen des beantragten Sachgebiets besitzt;
- seine besondere Sachkunde (erheblich über dem Durchschnitt liegende Fachkenntnisse und Fertigkeiten),
- die notwendige praktische Erfahrung und die Fähigkeit, Gutachten zu erstatten, nachweist; § 36a GewO gilt entsprechend;
- (Prüfungskommissionen der Innungen)*

## Die Sachverständigenordnung

§ 2 Bestellungs Voraussetzungen (3)  
über die zur Ausübung der Tätigkeit als Sachverständiger erforderlichen Einrichtungen verfügt;  
in geordneten wirtschaftlichen Verhältnissen lebt;  
die Gewähr für Unparteilichkeit und Unabhängigkeit bei der Erstattung von Gutachten  
sowie für die Einhaltung der Verpflichtungen eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bietet;  
nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften jederzeit und uneingeschränkt für die Sachverständigentätigkeit zur Verfügung steht.

Elisabeth Schönwiese  
Gebäudereinigermeister

## Die Sachverständigenordnung

### Pflichten der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen

- § 9 Unparteiische Aufgabenerfüllung
- (1) Der Sachverständige hat seine Aufgaben unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch zu erfüllen und seine Gutachten in diesem Sinne nach bestem Wissen und Gewissen zu erstatten.
- Der Sachverständige hat vor Annahme von Aufträgen und während deren Ausführung auf Gründe hinzuweisen, die geeignet sind, Misstrauen gegen seine Unparteilichkeit zu rechtfertigen.

Elisabeth Schönwiese  
Gebäudereinigermeister

## Die Sachverständigenordnung

### § 9 Unparteiische Aufgabenerfüllung

#### (2) Dem Sachverständigen ist insbesondere untersagt:

Weisungen zu berücksichtigen, die das Ergebnis des Gutachtens und die hierfür maßgebenden Feststellungen verfälschen können;

Vereinbarungen zu treffen, die seine Unparteilichkeit oder Unabhängigkeit beeinträchtigen können;

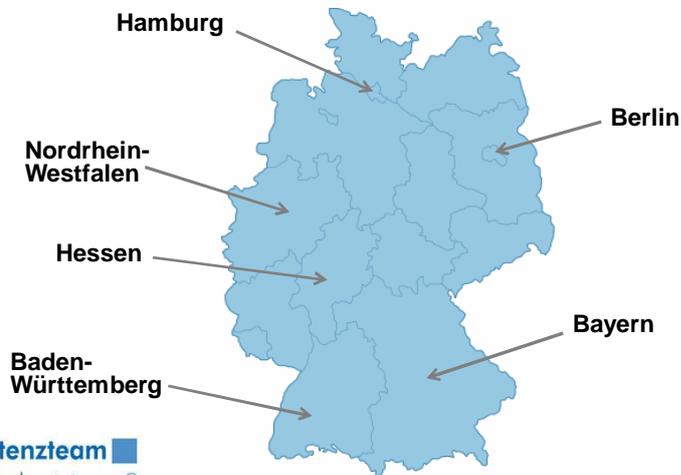
Gutachten in eigener Sache oder für Objekte oder Leistungen seines Dienstherrn oder Arbeitgebers zu erstatten;

## „ö.b.u.v. Sachverständige“

# Kompetenzteam Gebäudereinigung

# Team

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
im Gebäudereiniger-Handwerk



**Kompetenzteam**  
Gebäudereinigung®

Gewünschte Qualität zum fairen Preis

Folie 13

Elisabeth Schönwiese Gebäudereinigermeister

# Ziele

- neutrale ganzheitliche Betreuung
- Abwicklung infrastruktureller Gebäudedienstleistungen
- Sicherung der Konformität und Kompatibilität
  - deutsche und europäische Gesetze und Verordnungen
  - aktuelle Rechtsprechung/ Urteile

**Kompetenzteam**  
Gebäudereinigung®

Gewünschte Qualität zum fairen Preis

Folie 14

Elisabeth Schönwiese Gebäudereinigermeister

# Ziele

- faire und transparente Ausschreibungen
- partnerschaftlich und ergebnisorientiert

Elisabeth Schönwiese Gebäudereinigermeister

# Motivation

Fairness und Transparenz  
im Wettbewerb

Elisabeth Schönwiese Gebäudereinigermeister

# Idee

Ausschreibungsunterlagen:

- NACHVOLLZIEHBAR
- TRANSPARENT
- VERGLEICHBAR
- Zusammenhang von Preis und Leistung
- Individuelle Qualitätsmerkmale

# Kernkonzept

**Die Qualität der Ausschreibung bestimmt die Qualität der Reinigung**

- Die Wirtschaftlichkeit wird anhand von geeigneten Wertungskriterien bestimmt
- Die Kriterien stehen in einem sachlichen Zusammenhang mit dem Auftrag und ergeben sich aus der Leistungsbeschreibung
- Sie werden nachvollziehbar dokumentiert

## Sinn und Zweck der Wertungskriterien



Nicht selten kommt es vor:

Dass man feststellt, nach dem die Angebote vorliegen, es ist schwierig oder gar unmöglich eine Wertung unter vergleichbaren Bedingungen vorzunehmen.

Der Aufwand, die Kriterien sinnvoll und rechtzeitig vor der Veröffentlichung festzulegen lohnt sich. Dieser Aufwand wird um ein vielfaches bei der späteren Wertung wieder eingespart und sichert ein vergabeconformes Verfahren.

## Die Wertungsmatrix UfAB III

Beispielhaft erfolgt die Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes nach UfAB III. "UfAB" steht für "**U**nterlage für die **A**usschreibung und **B**ewertung von (IT-)Leistungen".

Darin ist eine Berechnungsformel für die Bewertung von Angeboten auf Ausschreibungen enthalten, die sich auch als Maßstab für die Bewertung anderer funktional auszuschreibender Leistungen eignet.

Die Richtwertmethoden nach UfAB sind von der Rechtsprechung anerkannt. Wichtig ist, dass bereits in der Leistungsbeschreibung auf ihre Verwendung hingewiesen wird.

## Die Auswahl der wirtschaftlichsten Angebotes

Die Bewertung der einzelnen Angebote sowie die Ermittlung der Leistungspunkte ergeben sich aus nachfolgend abgebildeter Bewertungsmatrix.

Die Wertung erfolgt auf einer Skala von 0 – 3

- 0 Das Angebot des Bieters weist erhebliche Mängel auf und ist ungenügend
- 1 Das Angebot des Bieters entspricht mit Einschränkungen noch den Anforderungen
- 2 Das Angebot des Bieters entspricht den Anforderungen
- 3 Das Angebot des Bieters übertrifft die Anforderungen

Wertungs-bereiche	Wertungskriterien	Erzielte Wertungspunkte für die Wertungskriterien	Gewichtung der Wertungskriterien	Erzielte Wertungspunkte für die Wertungsbereiche	Gewichtung der Wertungsbereiche	Punkte
Vorgabe für Kontrollzeiten	Entspricht der Kostenansatz der vorgegebenen Anwesenheitszeiten des Vorarbeiters		6		10	
	Entspricht der Kostenansatz der vorgegebenen Anwesenheitszeiten des Objektleiters		8			
Qualifikation der objektbezogenen Personen	Technischer Betriebsleiter/in		3		10	
	Vorarbeiter/in		5			
	Objektleiter/in		6			
Qualitätssicherung	Kundendienst, Kommunikation		4		10	
	Qualitätssichernde Maßnahmen		4			
Umsetzung	Schlüssige Konzeption zur beabsichtigten Umsetzung der Auftragsbefüllung. Eingesetzte Reinigungstechnik und Maschinen.		7		10	
Umweltschutz und Nachhaltigkeit	Maßnahmen zum Umweltschutz (ggf. Zertifizierung) und Nachhaltigkeit		7		10	
					<b>Summe</b>	<b>0</b>

# Ausschreibungssystem

Detaillierte Abfrage  
des Stundenverrechnungssatzes  
und der Leistungsmaße

Elisabeth Schönwiese Gebäudereinigermeister

# Unterlagen des Bundesinnungsverbandes

**Auftraggeber können folgende Unterlagen auf der Webseite des BIV herunterladen:**

- Richtlinien für Vergabe und Abrechnung in der Gebäudereinigung
- Leitfaden zum Aufmaß in der Gebäudereinigung – Fragen aus der Praxis
- **Lehrmaterial Kalkulation in der Gebäudereinigung**
- Leistungskennziffern in der Gebäudereinigung \*
- Ausschreibungsunterlagen für die Unterhalts- und Glasreinigung

Beispielhaft wird zudem die Vergabe weiterer Gebäudedienste dargestellt:

- Leitfaden zur Vergabe von Winterdiensten

Elisabeth Schönwiese Gebäudereinigermeister

## Detaillierte Leistungsmaße

<b>Verwaltung, Büro, Lehrzimmer, Besprechungs- und Konferenzräume</b>	
Durchschnittliche Größe in m²:	25,00 m²
errechnete Leistung Hartboden	165,57 m²/h
errechnete Leistung Teppich	153,11 m²/h

RG	
Faktor	39 Tage
Preisblatt	Bür1
	39 Tage
	Bür1

Reinigungsgegenstand und auszuführende Tätigkeit	Häufigkeiten (Turnus) 1 x wö.	Turnus pro Jahr	Bieterangabe für Durchschnittsraum			Std/Rgg SS:MM:S	Std/Jahr
			h	m	s		
Hartboden: vorreinigen durch feuchtwischen und zweistufig Naßwischen	1	39 Tage	3	15	0:03:15	2:06:45	
Fußboden textile Bodenbeläge: Bürstsaugen	1	39 Tage	2	50	0:02:50	1:50:30	
Fußboden textile Bodenbeläge: Fleckenentfernung	m1	9 Tage	5		0:05:00	0:45:00	
Stühle, Sitzgelegenheiten, Bänke und Gestelle: feucht reinigen	m1	9 Tage	40		0:00:40	0:06:00	
Tischoberflächen/Schreibtischoberflächen, Mobilium und Einrichtung unter 1,60 m Höhe soweit frei geräumt: feucht wischen	1	39 Tage	1	30	0:01:30	0:58:30	
Mobilium und Einrichtung über 1,60 m Höhe soweit freigeräumt: feucht Staub wischen	j2	2 Tage	1	30	0:01:30	0:03:00	
Papier- und Restmüllbehälter entleeren und entsorgen, mit Beutel versehen	1	39 Tage	30		0:00:30	0:19:30	
Papier- und Restmüllbehälter, innen und außen: naß reinigen	m1	9 Tage	70		0:01:10	0:10:30	
Griffspuren an Türen, Lichtschaltern und Schränken entfernen	1	39 Tage	15		0:00:15	0:09:45	
Wasch- und Ausgussbecken, Fliesen, Spiegel, Armaturen: naß reinigen	1	39 Tage	30		0:00:30	0:19:30	
Handtuch-/Seifenspende bestücken	1	39 Tage	20		0:00:20	0:13:00	
Steckdosen, Kabelkanäle wenn in Augenhöhe und Feuerlöcher: feucht reinigen	m1	9 Tage	50		0:00:50	0:07:30	
Fensterbänke inkl. Kabelkanäle die als Fensterbänke integriert sind soweit freigeräumt: feucht reinigen	14t	19 Tage	20		0:00:20	0:06:20	
Heizkörper, Sockelleisten und Fußleisten: feucht reinigen	j2	2 Tage	8		0:08:00	0:16:00	
Türen incl. Türstücke, Türschilder: feucht reinigen	m1	9 Tage	6		0:06:00	0:54:00	
Spinnweben entfernen (max. 3m) und zusätzlich bei Bedarf	m2	18 Tage	10		0:00:10	0:03:00	
<b>Summe Hartboden</b>						<b>5:53:20</b>	
<b>Summe Teppich</b>						<b>6:22:05</b>	

## Anwendung der UfAB III

### Vergabeentscheidung

Mit Hilfe einer guten fachlichen Vorbereitung unter Einhaltung aller vergaberechtlichen Vorgaben und mit Hilfe der UfAB-Formel erfolgt die Vergabeentscheidung objektiv, transparent und nachprüfbar.



## Betreuung Vertragsphase

### Beispiele:

- Anpassung von LV und Preis → Nutzungs- und Bedarfsänderungen
- Anpassung der Flächen → Auswirkungen auf den Preis
- Anpassung der Preise → Veränderungen der GMK Qualitätskontrollen, Lohnerhöhung

Elisabeth Schönwiese Gebäudereinigermeister

## Reform des Vergaberechts

### Wichtiger Termin: **22. März 2016**

Auswirkungen auf die Vergabepaxis von Gebäudereinigungsdienstleistungen

10:00 Uhr im Haus der Wirtschaft in Stuttgart

Mit spezialisierten Referenten wie z.B.

**Herr Dr. Alexander Hübner**, Mitglied in der Expertengruppe der EU-Kommission für Vergaberecht

**Frau Dr. Gabriele Herlemann**, vorsitzende Richterin an der Vergabekammer des Bundes in Bonn

Elisabeth Schönwiese Gebäudereinigermeister



## Weiterbildung und Information

Das Kompetenzteam informiert sich auf unterschiedlichen Ebenen.



Gebäudedienstleister

➤ Durch unser Netzwerk und die Mitgliedschaft in "forum-vergabe" sind wir zeitnah über aktuelle Entscheidungen, Reformen und Gesetzesänderungen informiert.



Handwerkskammern

➤ Gleichzeitig bringen wir unsere Erfahrungen in diesen Kreisen mit ein, diskutieren darüber und fördern auf diese Weise die Einbindung realitätsnaher Fakten unseres Handwerkes in zukünftige Entscheidungen.

**Kompetenzteam**  
Gebäudereinigung®

Gewünschte Qualität zum fairen Preis

Folie 29

Elisabeth Schönwiese Gebäudereinigermeister



## Weiterbildung und Information

Das Kompetenzteam informiert sich auf unterschiedlichen Ebenen.



Gebäudedienstleister

➤ Unsere Gesprächspartner sind z.B. Richter an Vergabekammern oder Mitglieder von Experten-gruppen der Europäischen Kommission wie der Stakeholder- Expertengruppe für das öffentliche Beschaffungswesen.



Handwerkskammern

**Nach unserer Überzeugung gibt es kein größeres und wirksameres Mittel zu wechselseitiger Bildung als das Zusammenarbeiten.**

*Johann Wolfgang von Goethe*

**Kompetenzteam**  
Gebäudereinigung®

Gewünschte Qualität zum fairen Preis

Folie 30

Elisabeth Schönwiese Gebäudereinigermeister