



Empfehlungen der IGÖB betreffend Reinigungsdienste

1. Ziel und Zweck

Die vorliegende Empfehlung will öffentlichen Organisationen die Grundlagen liefern, um Reinigungsdienstleistungen beschaffen zu können, die eine an die Nutzung der Räumlichkeiten angepasste Hygiene gewährleisten und dabei die Kriterien der nachhaltigen Entwicklung berücksichtigen.

Die vorliegende Empfehlung ist für alle Vergabeverfahren der öffentlichen Beschaffung ausgelegt (freihändiges, selektives oder offenes Verfahren) und für alle öffentlich rechtlichen Organisationen anwendbar. Sie vervollständigt die bereits existierenden Regelwerke (Gesetzesgrundlagen, interne Richtlinien, Handbücher zur öffentlichen Beschaffung). Sie ist nach den üblichen Schritten einer Ausschreibung strukturiert und betrachtet diesen Prozess umfassend, indem sie auch die Bedarfsanalyse und die Umsetzung des Auftrags miteinbezieht.

2. Vorgehen

Jede öffentliche Ausschreibung untersteht dem Beschaffungsrecht des Bundes oder des betroffenen Kantons. Massgebende Rechtsgrundlagen für die Kantone und dessen Gemeinden sind die „Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen“ (IVöB) dem „Beitrittsgesetz“ und die „Kantonale Submissionsverordnung“ (SubmV). Darüber hinaus haben viele öffentliche Organisationen interne Richtlinien über die Abwicklung von Ausschreibungen erlassen. Über die Details der entsprechenden Vorgaben kann Sie der zentrale Beschaffungsdienst Ihrer Organisation oder Ihres Kantons (falls ein solcher Dienst vorhanden) informieren. Auf jeden Fall können Sie sich auf der Website www.simap.ch entsprechende Auskünfte beschaffen (→ Informationen Verein simap.ch → Rechtliches / Informationen).

Die IGöB empfiehlt, die wesentlichen ökologischen und sozialen Anforderungen in die zwingenden Rubriken der Submission einzubauen (das heisst als Eignungskriterien oder Spezifikationen der Dienstleistung). Dies erlaubt in der Folge, sich beim Zuschlag hauptsächlich auf das ökonomische Kriterium (Preis) abzustützen, wobei nur noch unter Kandidaten auszuwählen ist, welche den obenerwähnten Anforderungen genügen.

Es ist auch möglich, gewisse Bedingungen als Zuschlagskriterien zu formulieren. Aber Achtung: In solchen Fällen kann das Auswerteverfahren, Kraft der Gewichtung des Kriteriums Preis, dazu führen, dass Unternehmen den Zuschlag erhalten, welche den Nachhaltigkeitskriterien nicht oder nur teilweise genügen.

Im Folgenden werden nur wesentliche und einfach zu überprüfende Nachhaltigkeitskriterien erwähnt. Es ist möglich, weitere Kriterien nach Bedarf hinzuzunehmen. In diesem Fall muss unbedingt mit Hilfe einer kompetenten Person sichergestellt werden, dass jedes zusätzliche Kriterium den Anforderungen des öffentlichen Beschaffungsrechts standhält.

3. Bedarfsanalyse

Zuallererst ist das benötigte Niveau der Reinigung für jede Räumlichkeit abzuklären. Dies garantiert, dass der Dienstleistungsbeschreibung (siehe Kap. 4.3) so formuliert wird, dass die Be-

dürfnisse der Nutzer befriedigt werden und gleichzeitig eine übermässige Reinigung vermieden wird, welche unnötige Kosten und vermehrte Umweltbelastungen generiert. Im Rahmen dieser Bedarfsanalyse müssen die Nutzer der Räumlichkeiten und die Hauswartungsdienste konsultiert werden.

Die Bedarfsanalyse soll mindestens auf die folgenden Fragen abgestützt werden:

- Welcher Nutzung dienen die Räume?
- Mit welcher Intensität werden die Räume genutzt (Anzahl Benutzer pro Tag)?
- Welche Reinigungsfrequenz wird benötigt?
- Welche Typen von Bodenbelägen und anderen Oberflächen sind zu reinigen?
- Sind die aktuellen Reinigungsmethoden angemessen?
- Sind spezielle Reinigungsausrüstungen nötig?
- Sollen weitere Dienstleistungen mit der Reinigung kombiniert werden (zB. Abfallsammlung und -entsorgung)?
- Welche Teile der benötigten Dienstleistungen können intern erbracht werden?

4. Ausschreibung

4.1 Teilnahmebedingungen

Die Teilnahmebedingungen sind in der Gesetzgebung genau festgelegt (siehe BöB, Art. 8 (Bund) und IVöB, Art. 9 und 11 (Kantone und Gemeinden)). Unter diesen Bedingungen findet sich die Verpflichtung, bestehende Gesamtarbeitsverträge einzuhalten. Im Bereich der Reinigungsdienste gibt es in der Schweiz zwei regional geltende Gesamtarbeitsverträge:

- [Convention collective de travail du secteur du nettoyage pour la Suisse romande](#)
- [Gesamtarbeitsvertrag für die Reinigungsbranche in der Deutschschweiz](#)

Der anwendbare Gesamtarbeitsvertrag ist unter den Teilnahmebedingungen zur Ausschreibung zu erwähnen. Nachweis: Kopie der Anschlussvereinbarung an den Gesamtarbeitsvertrag oder eine äquivalente, den Gegebenheiten Ihrer Organisation entsprechende, Erklärung.

Der Auftragnehmer muss ebenfalls die Lohngleichheit zwischen Mann und Frau garantieren. Nachweis: Ein Attest, das die Gleichbehandlung von Mann und Frau in der Salärstruktur bestätigt (z.B. Mit Hilfe des Lohngleichheitsinstruments des Bundes, Logib, welches auf Unternehmen mit mindestens 50 Angestellten, wovon mindestens 10 Frauen bzw. Männer, anwendbar ist).

4.2 Eignungskriterien

Die Eignungskriterien dienen dazu, sicherzustellen, dass der ausgewählte Auftragnehmer über die nötige finanzielle, wirtschaftliche und technische Leistungsfähigkeit verfügt, um die Dienstleistung in der vorgesehenen Qualität zu erbringen. Diese Kriterien variieren je nach den zu realisierenden Prozessen und Tätigkeiten. Um eine korrekte Anwendung zu gewährleisten, sind die Gesetzesgrundlagen heranzuziehen.

Im Falle einer Ausschreibung im selektiven Verfahren werden die Eignungskriterien nicht zwingend publiziert, aber sie dienen im Hintergrund zur Auswahl der einzuladenden Anbieter.

Folgende Kriterien werden empfohlen:

- Der Anbieter verfügt über Teamchefs, welche hinreichend ausgebildet sind, um die vorgesehenen Arbeiten auszuführen, sowie in ökologischer Reinigungstechnik und in Sicherheit und Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz. Nachweis: CV der Teamleiter. *Hinweis: Die Ausbildung des Reinigungspersonals wird hier nicht bewertet, weil sie schwierig zu kontrollieren ist. Sie wird aber in den ergänzenden vertraglichen Bestimmungen verlangt (siehe Kap. 5).*

- Der Anbieter verfügt über die nötige Reinigungsausrüstung für die vorgesehenen Arbeiten (diese Ausrüstungen sind an dieser Stelle zu präzisieren). Nachweis: Liste der Ausrüstungen bzw. Maschinen (Typ, Marke, Modell).
- Der Anbieter verfügt über ein Qualitäts- und Umweltmanagementsystem. Nachweis: ISO-Zertifikat oder eine Dokumentation, die die Existenz eines Managementsystems und den Einbezug der Aspekte Qualität und Umwelt hinreichend belegt.
- Der Anbieter verfügt über ein Arbeitssicherheits- und Gesundheitsschutz-Managementsystem. Nachweis: Zertifikat (ISO, OHSAS) oder eine Dokumentation, die die Existenz eines Managementsystems und den Einbezug der Aspekte Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz hinreichend belegt.

4.3 Beschreibung der Dienstleistung

Die Beschreibung der Dienstleistung richtet sich nach der Praxis in Ihrer Organisation und muss Ihren spezifischen Bedürfnissen entsprechen. Für die Beschreibung von Reinigungs-Dienstleistungen sind zwei Ansätze möglich:

1. Die Reinigungsmethoden und -frequenzen werden genau beschrieben, sowie die zu reinigenden Räumlichkeiten und die Reinigungsziele. Dies erlaubt, die eingegangenen Offerten auf der Basis einer identischen Dienstleistung auszuwerten und umweltfreundliche Reinigungsmethoden à priori durchzusetzen. Es bedingt aber interne Kenntnisse und einen bedeutenden Vorbereitungsaufwand, um die Dienstleistung so genau zu definieren.
2. Es werden nur die zu reinigenden Räumlichkeiten beschrieben (Nutzung, Oberflächenbeschaffenheit, Lage), sowie die zu erreichenden Sauberkeitsziele. Der Anbieter muss die angemessenen Reinigungsmethoden, -ausrüstungen und -frequenzen selber wählen. Dies erlaubt, fehlende Kenntnisse und/oder Zeit seitens des Auftraggebers zu überbrücken. Es birgt aber das Risiko, dass die eingehenden Angebote sich in Qualität und Preis stark unterscheiden, was die Vergleichbarkeit der Offerten und die Auswahl des Anbieters erschwert.

Die IGöB empfiehlt, im Rahmen des Möglichen den ersten Ansatz zu nutzen. Die folgenden Abschnitte sind in diesem Sinne aufzunehmen.

Benutzen Sie wenn nötig das Handbuch «Wirtschaftliche und umweltschonende Gebäudereinigung» der IGöB, welches detaillierte Informationen zum Beschrieb der anwendbaren Reinigungstechniken liefert. Es liefert ebenfalls nützliche Hinweise betreffend die Technik der Mikrofaserreinigung, die Verfolgung der jährlichen Verbrauchsmengen und die Instruktion und Ausbildung des Reinigungspersonals.

Basierend auf der Bedarfsanalyse (siehe Kap. 3) sollte die Beschreibung der ausgeschriebenen Dienstleistung mindestens folgende Punkte umfassen:

- **Unterhaltsreinigung (laufende Reinigung):** Für jede Räumlichkeit soll in der Ausschreibung angegeben werden:
 - Die Nutzung (Büro, Flur, Sanitärraum, ...)
 - Der Bodenbelagstyp (Fliesen, Linoleum, Spanntepich, ...)
 - Die Reinigungsmethode (Feuchtwischen, Nasswischen, Bürstsaugen, ...). Wenn es der Oberflächentyp und der Verschmutzungsgrad erlauben, wird die Reinigung mit Mikrofaserreinigung empfohlen (befeuchtet, ohne Reinigungsmittel).
 - Die Reinigungsfrequenz (täglich, wöchentlich, ...)
 - Besondere Bestimmungen (zB. Arbeitseinschränkungen zu bestimmten Tageszeiten)
 - Weitere Dienstleistungen (zB. Abfallsammlung und -entsorgung)
- **Zwischenreinigung (Erhöhte Intensität):** Für jede Räumlichkeit soll in der Ausschreibung angegeben werden:
 - Die Nutzung (Büro, Flur, Sanitärraum, ...)
 - Der Bodenbelagstyp (Fliesen, Linoleum, Spanntepich, ...)

- Die Reinigungsmethode (Nassscheuern, Druckreinigen mit Wasser, Sprayreinigen, Reinigung mit Pflegemittel, ...).
- Die Reinigungsfrequenz (monatlich, semesterweise, jährlich ...)
- Besondere Bestimmungen (zB. Arbeitseinschränkungen zu bestimmten Tageszeiten)
- Weitere Dienstleistungen (zB. Abfallsammlung und -entsorgung)
- Die klare Kommunikation zwischen den Reinigungsteams, den Nutzern der Räumlichkeiten und der Organisation. Die zu kommunizierenden Themen und die gewünschten Kommunikationsmittel sind zu beschreiben (Beispiel: Im Raum angebrachtes Reinigungstableau, auf welchem das Reinigungspersonal das Datum der letzten Reinigung einträgt)
- Gebrauch von Reinigungsmitteln, die der IGÖB-Empfehlung betreffend Reinigungsmittel entsprechen. Nachweis: Liste der durch den Auftragnehmer verwendeten Reinigungsmittel.
- Führen und Abgeben einer Jahresbilanz der Reinigungsmittelverbräuche
Hinweis: Dies dient zur Kontrolle der Zielerreichung, wenn Ziele zur Reduktion der Reinigungsmittelverbräuche in den Dienstleistervertrag aufgenommen werden (wie es im untenstehenden Kap. 5 vorgeschlagen wird).

Diejenigen Punkte, welche die Art der Reinigungsmittel und deren Verbräuche betreffen, müssen nur aufgeführt werden, wenn der Auftragnehmer diese Produkte beisteuert. Wenn hingegen die Organisation diese Produkte selber beschafft und dem Auftragnehmer abgibt, so sind diese Punkte im Rahmen der Beschaffung dieser Produkte zu behandeln (siehe dazu die IGÖB-Empfehlung betreffend Reinigungsmittel), sowie mittels interner Arbeitsanweisungen betreffend die Verbrauchskontrolle.

4.4 Zuschlagskriterien

Die zulässigen Zuschlagskriterien, ihre Kenngrößen und die möglichen Bandbreiten der Gewichtung sind oft bereits in anwendbaren Regelungen Ihrer Organisation definiert. Die hier vorgeschlagenen Kriterien sind:

- Preis: Der Preis muss in jedem Fall unter den Zuschlagskriterien aufgeführt sein, neben verschiedenen qualitativen Kriterien unter denen ausgewählt werden kann. Das Gewicht des Kriteriums 'Preis' muss mindestens 20% betragen.
Hinweis: Es wird empfohlen, dieses Kriterium auf der Basis des Totalpreises für die Realisierung der gesamten verlangten Dienstleistung während eines bestimmten Zeitraums (z.B. ein Jahr) auszuwerten. Alle Nebenkosten der Leistungserbringung wie z.B. Unterhalt des Reinigungsmaterials, Betriebsmittel, Personentransporte etc. sind einzurechnen. Für die detaillierte Parametrisierung und Gewichtung des Kriteriums 'Preis' müssen Sie sich an die Regelungen Ihrer Organisation halten. Informationen dazu finden sich auch im «Westschweizer Leitfaden für die Vergabe öffentlicher Aufträge» auf www.simap.ch (in Deutsch erhältlich – es existiert aber kein deutschschweizerisches Analogon)
- Zeitaufwand: Dieses Kriterium dient dazu, Offerten auszuscheiden, welche einen offensichtlich ungenügenden Zeitaufwand für die Ausführung der verlangten Reinigungen vorsehen.
Hinweis: Eine andere Vorgehensweise besteht darin, die Stundenaufwände direkt in der Dienstleistungsbeschreibung vorzugeben (vgl. Kap. 4.3). Dies birgt indessen das Risiko, dass, bei einer Fehleinschätzung dieser Aufwände Ihrerseits, unnötige Abgeltungen bzw. unvorhergesehene Mehrkosten durch Nacharbeiten entstehen.
- Zertifiziertes Qualitäts- und Umweltmanagementsystem (ISO 9001 / ISO 14001 oder äquivalent). Dieses Zuschlagskriterium ergänzt das entsprechende Eignungskriterium (siehe Kap 4.2), indem für ein zertifiziertes Managementsystem ein Bonus vergeben werden kann. Die Gewichtung dieses Kriteriums sollte bescheiden angesetzt sein.

- Zertifiziertes Arbeitssicherheits- und Gesundheitsschutz-Managementsystem (OHSAS 18001 oder äquivalent). Dieses Zuschlagskriterium ergänzt das entsprechende Eignungskriterium (siehe Kap 4.2), indem für ein zertifiziertes Managementsystem ein Bonus vergeben werden kann. Die Gewichtung dieses Kriteriums sollte bescheiden angesetzt sein.

5. Ergänzende vertragliche Bestimmungen

Damit den Zielsetzungen einer nachhaltigen Reinigung während der gesamten Vertragsdauer der Dienstleistungserbringung nachgelebt wird, ist es wichtig, Kontrollen während der Ausführung des Mandats vorzusehen, sowie bestimmte Bedingungen zu dieser Ausführung festzulegen. Solche Absichten müssen in den Ausschreibungsunterlagen ersichtlich sein.

Wir empfehlen, im Minimum die im Folgenden erwähnten Regelungen vorzusehen. Diese sind geeignet, um eine positive soziale und ökologische Wirkung zusätzlich zur realisierten Reinigungsdienstleistung zu erzielen.

- Verfolgen einer kontinuierlichen Ausbildung des Reinigungspersonals in ökologischer Reinigung und in Arbeitssicherheit / Gesundheitsschutz. Die Ausbildungsthemen und die Frequenz der Ausbildungen sind festzulegen. Die Themen «korrekte Dosierung der Reinigungsmittel» und «persönliche Schutzmassnahmen bei der Anwendung der Reinigungsmittel» sind obligatorisch.
- Zielsetzungen für die Reduktion der jährlichen Verbräuche von Reinigungsmitteln. Die genauen Zielwerte für die Reduktion können mit dem Umwelt- oder Nachhaltigkeitsverantwortlichen Ihrer Organisation abgesprochen werden.
- Die Möglichkeit, dass der Auftraggeber die effektiven Arbeitsbedingungen im Unternehmen (bei der Reinigung) überprüfen lassen kann.

6. Referenzen

Wirtschaftliche und umweltschonende Gebäudereinigung, Handbuch, IGöB 2001

Umweltorientierte öffentliche Beschaffung → Green Public Procurement → GPP-Kriterien → EU GPP criteria: http://ec.europa.eu/environment/gpp/index_de.htm

Empfehlungen der IGöB betreffend Reinigungsmittel, IGöB 2016, <http://www.igoeb.ch>

Öffentliche Beschaffung - Leitfaden für eine nachhaltige Beschaffung, Aktualisierte Ausgabe 2014, ISBN 978-3-908678-13-7

Regeln zur Erarbeitung von Empfehlungen im Beschaffungswesen, IGöB, 2007, www.igoeb.ch → Beschaffung allgemein → Regeln IGöB

Westschweizer Leitfaden für die Vergabe öffentlicher Aufträge, www.simap.ch → Informationen Verein simap.ch → Rechtliches / Informationen

Simap - Informationsplattform der öffentlichen Beschaffung in der Schweiz, www.simap.ch