

Telefon: 0 233-24546  
Telefax: 0 233-21200  
Az.: KR-ID-IFM-SK

**Kommunalreferat**  
Infrastrukturelle  
Dienstleistungen

**Vergabe der Unterhalts- und Glasreinigung im Anwesen  
Franziskanerstr. 6-8  
5. Stadtbezirk Au-Haidhausen**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04695**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.12.2015 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Stichwort</b>	Reinigungsvertrag Sozialreferat - Amt für Wohnen und Migration, Franziskanerstr. 6-8/Gallmayerstr. 10b, Haus für Kinder, Gallmayerstr. 10a
<b>Anlass</b>	Der Städtische Reinigungsservice (KR-ID-SRS) wird die Objekte spätestens zum 30.06.2016 aufgeben. Ein Reinigungsvertrag muss daher spätestens zum 01.07.2016 neu an eine Fremdfirma vergeben werden.
<b>Inhalt</b>	Darstellung der Situation des städtischen Reinigungsservices sowie des Dienstleistungsbedarfes und Erläuterung des Ausschreibungsverfahrens.
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Die Vergabestelle 1 führt für die Reinigungsdienstleistungen die Ausschreibung durch und erteilt den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot. Der Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses vom 15.01.2014 hinsichtlich der Fortführung des Städtischen Reinigungsservices wird umgesetzt.
<b>Gesucht werden kann auch nach:</b>	Gebäudereinigung, städtischer Reinigungsservice, SRS

Telefon: 0 233-24546  
Telefax: 0 233-21200  
Az.: KR-ID-IFM-SK

**Kommunalreferat**  
Infrastrukturelle  
Dienstleistungen

**Vergabe der Unterhalts- und Glasreinigung im Anwesen  
Franziskanerstr. 6-8  
5. Stadtbezirk Au-Haidhausen**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04695**

1 Anlage (Stellungnahme des Gesamtpersonalrates)

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.12.2015 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten**

**1. Zuständigkeit des Kommunalausschusses**

Aufgrund der Beschlüsse des Verwaltungs- und Personalausschusses vom 16.01.2013 und der Vollversammlung vom 23.01.2013 über die Zuständigkeit von Ausschüssen bei Vergabeverfahren ist die Vorlage im zuständigen Fachausschuss **vor** Durchführung der Ausschreibung zu behandeln.

Gemäß den Regelungen des Münchner Facility Managements (mfm) ist das Kommunalreferat (KR) Infrastruktureller Dienstleister für u.a. Verwaltungsgebäude sowie die Immobilien des Referates für Bildung und Sport (RBS) und somit seit 01.01.2012 auch Fachdienststelle für Gebäudereinigung.

Nach den Empfehlungen des Revisionsamtes sind Verträge über Dauerschuldverhältnisse regelmäßig über einen Zeitraum von fünf Jahren abzuschließen.

Für die Neuvergabe des Reinigungsauftrages für das Verwaltungsgebäude des Sozialreferates, Amt für Wohnen und Migration, Franziskanerstr. 6-8 und Gallmayerstr. 10b und das Haus für Kinder, Gallmayerstr. 10a ergibt sich auf fünf Jahre bezogen eine Vergabesumme, die über der Wertgrenze des § 22 Ziffer 3 der GeschO liegt. Eine Vergabermächtigung durch den Stadtrat ist daher erforderlich.

Angaben über Kosten, den geschätzten Auftragswert und die Kalkulationsgrundlagen werden in nichtöffentlicher Sitzung (siehe Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04705) behandelt.

## **2. Bedarf**

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 19.03.2013 wurde das Personal- und Organisationsreferat beauftragt, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, für die die Städtisches Klinikum München GmbH (StKM) nach Schließung ihres Reinigungsservices keine Verwendung mehr hatte, bei der LH München zu übernehmen.

Im Zuge der daraus resultierenden Gründung des Städtischen Reinigungsservices (SRS) und der Verschmelzung mit dem restlichen „Regiebetrieb Schulhausreinigung“ im Sommer 2013 ist die Unterhaltsreinigung des Verwaltungsgebäudes Franziskanerstr. 6-8 / Gallmayerstr. 10b in die städtische Eigenreinigung übergegangen. Der bestehende Reinigungsvertrag mit einem privaten Reinigungsunternehmen ist außerordentlich zum 01.07.2013 gekündigt worden.

Da das Personal des SRS keine Glasreinigungen durchführt, sind diese Leistungen weiterhin fremd vergeben worden. Es wurden sämtliche Glasreinigungsarbeiten für alle vom SRS übernommenen städtischen Objekte zusammengefasst, vom Direktorium, HA II, Vergabestelle 1 ausgeschrieben und an eine Reinigungsfirma beauftragt. Dieser Vertrag endet zum 30.04.2016.

Gemäß dem Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses vom 15.01.2014 (Sitzungsvorlage-Nr. 08-14 / V 13248) soll der SRS durch natürliche Personalfluktuations kontinuierlich abgebaut werden. Aus wirtschaftlichen Gründen kann so der Anteil an Reinigungsflächen in Fremdvergabe nach und nach wieder angehoben werden. Auf kostenintensivere Neueinstellungen vom privaten Arbeitsmarkt als Ersatz für ausscheidendes ehemaliges Klinikpersonal soll daher verzichtet werden.

Von den zum 01.07.2013 in den SRS übernommenen 187 Reinigungskräften waren zum 01.07.2015 noch 172 Kräfte aktiv. Bis zum 01.07.2016 werden noch ca. 160 Kräfte verblieben sein.

Aufgrund des vom Stadtrat beschlossenen sukzessiven Personalabbaues und der wirtschaftlicheren Fremdvergabe wird die Reinigung des Verwaltungsgebäudes Franziskanerstr. 6-8 / Gallmayerstr. 10b sowie das in Fremdreinigung verbliebene Haus für Kinder von der Vergabestelle wieder ausgeschrieben. Die Wirtschaftlichkeit zugunsten der Fremdvergabe ist von vier Faktoren bei der Eigenreinigung bestimmt: aufgrund der hohen Altersstruktur liegt vielfach eine verminderte körperliche Leistungsfähigkeit des Bestandspersonals vor. Damit geht auch ein hoher Krankenstand und ein höheres Tariflohniveau im öffentlichen Dienst einher. Es existiert faktisch keine Teilzeitquote. Bei zu hohem Krankenstand muss fremdes Reinigungspersonal zusätzlich eingekauft werden.

### **3. Vergaberechtliche Ausgangslage**

Der Vertrag wird gemäß der Empfehlung des Revisionsamtes auf fünf Jahre neu ausgeschrieben. Örtlich nahe liegende Objekte werden zu einem Ausschreibungspaket zusammengefasst, um den Betreuungsaufwand insbesondere bei Bestellungen beziehungsweise Übergaben, Vertragsanpassungen sowie der Verfolgung von Reinigungsmängeln gering zu halten. Durch die Zusammenlegung werden geringere Kosten für Vertretungen, Material, Aufsicht und Unternehmenszuschlag und damit eine wirtschaftlichere Beschaffung erwartet.

Für die Unterhaltsreinigung des Amtes für Wohnen und Migration werden grundsätzlich die städtischen Reinigungsstandards für die Betriebs- und Verwaltungsgebäude zugrunde gelegt. Abweichungen hiervon ergeben sich bei den Reinigungshäufigkeiten. Aufgrund der hohen Parteiverkehrszahlen erfolgt bei den Büros EG mit 4. OG zweimal wöchentlich, (im Standard einmal wöchentlich) eine Reinigung, in den Gängen stockwerksabhängig einmal bis dreimal wöchentlich (im Standard einmal wöchentlich).

Die Flächen in der Unterhaltsreinigung betragen rund 17.000 qm, die Glasreinigung umfasst rund 4.500 qm.

Für das Haus für Kinder, Gallmayerstr. 10a, (Kinder von 0-6 Jahren) werden die städtischen Reinigungsstandards für Kinderkrippen sowie die Anforderungen des „Hygieneplanes A“ des RBS zugrunde gelegt, es werden die Sanitär- und Gemeinschaftsräume täglich gereinigt.

### **4. Vergabeverfahren**

#### **4.1 Zuständigkeit**

Gemäß mfm ist das Kommunalreferat für die Festlegung des Leistungsumfanges und die Erstellung der Leistungsbeschreibungen, die Vergabestelle 1 für die Ausschreibung der Werkverträge über Gebäudereinigungsleistungen zuständig.

#### **4.2 Verfahren**

Der geschätzte Auftragswert der zu vergebenden Leistung liegt oberhalb des sogenannten Schwellenwertes von 207.000 € (ohne MwSt), welcher Öffentliche Auftraggeber zur Anwendung der Vergabevorschriften der Richtlinie 2004/18/EG, also zur europaweiten Ausschreibung verpflichtet. Die Leistung wird daher in einem Offenen Verfahren gemäß § 3 EG Abs. 1 VOL/A ausgeschrieben. Die Ausschreibung erfolgt in zwei Fachlosen getrennt nach Unterhaltsreinigung und Glasreinigung.

#### **4.3 Bekanntmachung**

Die Bekanntmachung der Vergabeabsicht erfolgt im Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Union (ted.europa.eu) sowie auf der Homepage der LHM ([www.muenchen.de/vgst1](http://www.muenchen.de/vgst1)). Die kompletten Vergabeunterlagen werden auf [www.muenchen.de/vgst1](http://www.muenchen.de/vgst1) eingestellt. Jedes interessierte Unternehmen kann die Vergabeunterlagen herunterladen oder

schriftlich bei der Vergabestelle 1 anfordern und ein Angebot abgeben. Eine Pflichtbesichtigung der Reinigungsobjekte ist ausnahmsweise vorgesehen.

#### **4.4 Angebotsprüfung**

Nach den Vorschriften des Vergaberechts dürfen Aufträge nur an fachlich geeignete, zuverlässige und leistungsfähige Unternehmen vergeben werden. Auf Angebote, deren Preise in offenbarem Missverhältnis zur Leistung stehen, darf der Zuschlag nicht erteilt werden. Die Angebote werden in folgenden vier Stufen geprüft:

##### **4.4.1 Formale Angebotsprüfung**

Alle eingegangenen Angebote werden auf Rechtzeitigkeit des Eingangs, auf Vollständigkeit und auf rechnerische Richtigkeit geprüft.

##### **4.4.2 Eignungsprüfung**

Zur Prüfung ihrer Eignung müssen die bietenden Unternehmen Eigenerklärungen zur Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit vorlegen sowie mindestens drei in Art und Umfang vergleichbare Referenzaufträge nachweisen können. Die Referenzen werden bei den Auftraggebern hinterfragt. Bei den Angeboten von Bietern, welche bereits Reinigungsaufträge für die LHM ausführen, fließen die eigenen Erfahrungen in die Bewertung der Eignung mit ein. Grundlage hierfür sind die Auswertungen der von den Nutzern der Objekte zugeleiteten Mängelanzeigen. Die Darstellung eines Qualitäts- und Umweltmanagement-Konzeptes wird erwartet. Der Bieter des zuschlagsberechtigten Angebotes muss vor der endgültigen Zuschlagserteilung Unbedenklichkeitsbescheinigungen der Krankenkasse, der Berufsgenossenschaft und der Gemeindebehörde für Gewerbesteuer vorlegen.

##### **4.4.3 Prüfung der Preise auf Auskömmlichkeit**

Die angebotenen Einheitspreise werden hinsichtlich des kalkulatorischen Stundensatzes und der sich daraus ergebenden qm-Leistungswerte der Reinigungskräfte auf Einhaltung des gesetzlichen Mindestlohnes und auf praktische Machbarkeit geprüft. Auffällige Werte muss der Anbieter aufklären und belegen. Gelingt ihm dies nicht, so wird das Angebot von der weiteren Wertung ausgeschlossen.

##### **4.4.4 Wertungskriterien**

Von den Angeboten, welche formell in Ordnung sind, bei denen die Bietereignung nachgewiesen ist und die Preise auskömmlich kalkuliert sind, erhält das preisgünstigste Angebot den Zuschlag.

#### **4.5 Auftragsvergabe**

Die Auftragsvergabe an das zuschlagsberechtigte Angebot ist für Mai 2016 geplant. Die erneute Befassung des Stadtrates ist nur erforderlich, falls der Angebotspreis den geschätzten Auftragswert um mehr als 20 % übersteigen sollte.

## **5. Beteiligung anderer Dienststellen**

Die Beschlussvorlage ist hinsichtlich der Ausführungen zum Vergabeverfahren mit dem Direktorium-HA II, Vergabestelle 1 und mit dem Referat für Bildung und Sport – Zentrales Immobilienmanagement (ZIM) abgestimmt.

## **6. Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen.

## **7. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates**

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Hans Podiuk, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## **8. Beschlussvollzugskontrolle**

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil es sich um eine abschließende Vergabeentscheidung handelt.

## **II. Antrag des Referenten**

1. Der Kommunalausschuss stimmt zu, dass das Direktorium – HA II, Vergabestelle 1 den Auftrag zur Gebäudereinigung für das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration in der Franziskanerstr. 6-8 / Gallmayerstr. 10b und das Haus für Kinder, Gallmayerstr. 10a ausschreibt.
2. Die Vergabestelle führt das Vergabeverfahren zu den in dieser Vorlage und der nichtöffentlichen Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04705 genannten Bedingungen durch und erteilt den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot.
3. Eine erneute Befassung des Stadtrates ist nur erforderlich, falls das wirtschaftlichste Angebot den geschätzten Auftragswert um mehr als 20% übersteigen sollte.
4. Die erforderlichen Zahlungsmittel für die Reinigung stehen in den Budgets des Kommunalreferates und des Referates für Bildung und Sport zur Verfügung. Das Kommunalreferat beziehungsweise das Referat für Bildung und Sport werden beauftragt, gegebenenfalls den sich aus der Ausschreibung ergebenden Budgetbedarf zum jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren beziehungsweise im Büroweg bei der Stadtkämmerei zu beantragen.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid  
2. Bürgermeister

Axel Markwardt  
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Infrastrukturelle Dienstleistungen

### **Kommunalreferat**

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An  
das Direktorium - HA II - Vergabestelle 1 Abt. 5  
das Referat für Bildung und Sport - ZIM - QSA  
das Kommunalreferat SB
- z.K.

Am \_\_\_\_\_