

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

Kommunalreferat
Immobilienleistungen

**Vergabe der Unterhalts- und Glasreinigung
im Anwesen Engadiner Str. 1
19. Stadtbezirk Thalkirchen - Obersending -
Forstenried - Fürstenried - Solln**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08733

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 23.05.2017 (SB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Der Reinigungsvertrag für das städtische Schulzentrum Engadiner Str. 1 endet zum 31.01.2018. Der Vertrag ist neu zu vergeben.
Inhalt	Darstellung des Dienstleistungsbedarfes und Erläuterung des Ausschreibungsverfahrens
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungs- vorschlag	Die Vergabestelle 1 führt für die Unterhalts- und Glasreinigung die Ausschreibung durch und erteilt den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot.
Gesucht werden kann im RIS auch nach:	Schulhausreinigung
Ortsangabe	19. Stadtbezirk Thalkirchen - Obersending - Forstenried - Fürstenried - Solln, Engadiner Str. 1

**Vergabe der Unterhalts- und Glasreinigung
im Anwesen Engadiner Str. 1
19. Stadtbezirk Thalkirchen - Obersendling -
Forstenried - Fürstenried - Solln**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08733

Beschluss des Kommunalausschusses vom 23.05.2017 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Zuständigkeit des Ausschusses

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 auch Fachdienststelle für Gebäudereinigung.

Für die Neuvergabe des Reinigungsauftrages für das städtische Schulzentrum mit Realschule und Gymnasium sowie Sport- und Schwimmhalle in der Engadiner Str. 1 ergibt sich auf fünf Jahre bezogen eine Vergabesumme, die über der Wertgrenze des § 22 Ziffer 3 der GeschO liegen wird. Eine Vergabeermächtigung 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 08738) behandelt.

2. Vergaberechtliche Ausgangslage

Der derzeit bestehende Reinigungsvertrag für die Durchführung der Unterhalts- und Glasreinigung in dem genannten städtischen Schulanwesen endet am 31.01.2018. Der Vertrag wird gemäß der Empfehlung des Revisionsamtes auf **fünf Jahre** neu ausgeschrieben. Die Schwimm- und Turnhalle wird voraussichtlich ab August 2017 für etwa zwei Jahre saniert und anschließend die Reinigungsdienstleistung für diesen Gebäudeteil des Anwesens als Vertragsbestandteil abgerufen werden. Daher ergibt sich für diesen Vertragsbestandteil ein Zeitraum für den Abruf der Reinigungsdienstleistung von voraussichtlich dreieinhalb Jahren. Aufgrund des geringen Anteils an Glasreinigungsarbeiten erfolgt keine Auftrennung in zwei **Fachlose**. Wegen neuer vergaberechtlicher Vorschriften wird eine **Verlängerungsoption** um maximal ein Jahr in den Vertrag aufgenommen, um hinsichtlich der Bearbeitungsabläufe bei der Anschlussvergabe flexibel agieren zu können.

3. Bedarf

Das Schulzentrum Engadiner Str. 1 umfasst die städtische Joseph-von-Fraunhofer-Realschule und das städtische Gymnasium Fürstenried West. Für die Unterhaltsreinigung der oben genannten Anwesen werden die städtischen Reinigungsstandards für die Schulen zugrunde gelegt. Die Gesamtreinigungsfläche beträgt zirka 24.625 m² Bodenfläche. Diese beinhaltet beispielsweise zirka 2.140 m² Fachlehrsäle, rund 5.730 m² Unterrichtsräume, zirka 1.660 m² Sportflächen und rund 320 m² Schwimmhalle. Hinzu kommt die Glasreinigungsfläche von rund 4.720 m². Die Reinigung des Schulzentrums erfolgt nach dem gültigen städtischen Standard gemäß dem Beschluss des Stadtrates vom 29.01.2014 mit nun dreimal wöchentlicher Reinigung der Unterrichtsräume und einer jährlichen Intensivreinigung der Sanitäreinrichtungen sowie einer jährlichen Grundreinigung der übrigen Bereiche des Schulgebäudes sowie einer zusätzlichen jährlichen Grundreinigung der Schul- und Schwimmhalle.

Bedingt durch die objektspezifischen Eigenschaften werden die folgenden Bereiche über den Umfang des städtischen Reinigungsstandards für die Schulen hinausgehend gereinigt: Die Toiletten im Erdgeschoss, die vom Pausenhof des Schulzentrums aus zugänglich sind, werden auf Grund der hohen Frequentierung während der großen Pause und des starken Verschmutzungsgrades zweimal täglich gereinigt. Zudem werden das Toilettenpapier sowie die Seifen- und Handtuchspender in allen sanitären Anlagen durch den Reinigungsdienstleister bestückt. Außerdem befinden sich im Pausenhallenbereich und im Pflanzengang im ersten Obergeschoss des Schulzentrums Sitzgruppen für die Schülerinnen und Schüler. Diese werden auf Grund der hohen Frequentierung und regen Nutzung an jedem Reinigungstag 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 inklusive des Zuschlages zuständig.

4.2 Verfahren

Für die Vergabe von Gebäudereinigungsleistungen gilt ein Schwellenwert von derzeit 209.000 Euro ohne MwSt. Der geschätzte Auftragswert übersteigt diesen Wert. Um einen möglichst großen Bieterkreis ansprechen zu können, erfolgt ein offenes Verfahren gem. §15 VgV i.V.m. §119 GWB.

4.3 Bekanntmachung

Die Bekanntmachung der Vergabeabsicht erfolgt auf der Homepage der LHM ([www.mu-enchen.de/vgst1](http://www.mu-<u>en</u>chen.de/vgst1)) und im Supplement zum Amtsblatt der EU (<http://ted.europa.eu>). Die kompletten Vergabeunterlagen werden auf www.muenchen.de/vgst1 eingestellt. Jedes interessierte Unternehmen kann die Vergabeunterlagen herunterladen oder schriftlich bei der Vergabestelle 1 anfordern und ein Angebot abgeben.

4.4 Angebotsprüfung

Nach den Vorschriften des Vergaberechts dürfen Aufträge nur an geeignete Unternehmen vergeben werden. Neben den Eignungskriterien werden Ausschlussgründe geprüft. Ungewöhnlich niedrige Angebote werden aufgeklärt.

Die Angebote werden in folgenden vier Schritten 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 (§122 GWB)

Als Eignungskriterien dienen (§§ 42 VgV ff.):

a) Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung:

Das Unternehmen muss in das Verzeichnis der zulassungsfreien Handwerke eingetragen sein und über eine Handwerkskarte verfügen. Das Gewerbe muss angemeldet sein. Je nach Gesellschaftsform ist ein Eintrag in das Handelsregister erforderlich.

b) Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit:

Eine Haftpflichtversicherung wird gefordert. Die Umsatzzahlen werden geprüft.

c) Technische und berufliche Leistungsfähigkeit:

Es werden mindestens 3 vergleichbare Referenzaufträge gefordert. Die Mitarbeiterzahlen werden geprüft. Maßnahmen zur Qualitätssicherung und Umweltmanagementmaßnahmen werden abgefragt.

Neben zwingenden Ausschlussgründen nach §123 GWB, wie Straftaten oder Verstöße gegen Steuer-, Abgaben- oder Sozialversicherungspflichten, werden fakultative Ausschlussgründe nach §124 GWB, wie Zahlungsunfähigkeit oder schwere Leistungsmängel in einem früheren Vertrag, geprüft. Sollte ein Ausschlussgrund vorliegen, wird geprüft, ob das Unternehmen Selbstreinigungsmaßnahmen getroffen hat und ob diese ausreichen.

4.4.3 Prüfung ungewöhnlich niedriger Preise

Die angebotenen Preise werden hinsichtlich des angebotenen Stundensatzes insbesondere auf kalkulatorisch einwandfreie Ansätze der Sozialaufwendungen und auf Einhaltung des gesetzlichen Mindestlohnes 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

Das preisgünstigste Angebot, welches formell in Ordnung ist, bei welchem die Bieterreignung nachgewiesen ist und die Preise auskömmlich kalkuliert sind, erhält den Zuschlag.

4.5 Auftragsvergabe

Die Auftragsvergabe an das zuschlagsberechtigte Angebot des offenen Verfahrens ist für den Zeitraum ab 01.12.2017 geplant.

Einer erneuten Stadtratsbefassung bedarf es nicht, wenn aus vergaberechtlichen Gründen eine Änderung der Wahl der Vergabe- und Vertragsordnung, der Vergabeverfahrensart, der Eignungskriterien oder der Zuschlagskriterien erforderlich sein sollte, um Rügen abzuwehren, Nachprüfungsverfahren abzuwenden oder zu beenden oder weil das Vergabeverfahren aus vergaberechtlichen Gründen aufgehoben werden musste.

Eine erneute Befassung des Stadtrates ist erforderlich, falls das wirtschaftlichste Angebot den geschätzten Auftragswert um mehr als 20% übersteigen sollte.

5. Beteiligung anderer Dienststellen

Die Beschlussvorlage ist hinsichtlich der Ausführungen zum Vergabeverfahren mit dem Direktorium, 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 städtische Schulzentrum an der Engadiner Str. 1 ausschreibt.
2. Die Vergabestelle führt das Vergabeverfahren zu den in dieser Vorlage und der nichtöffentlichen Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08738 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. Einer erneuten Stadtratsbefassung bedarf es nicht, wenn aus vergaberechtlichen Gründen eine Änderung der Wahl der Vergabe- und Vertragsordnung, der Vergabeverfahrensart, der Eignungskriterien oder der Zuschlagskriterien erforderlich sein sollte, um Rügen abzuwehren, Nachprüfungsverfahren abzuwenden oder zu beenden oder weil das Vergabeverfahren aus vergaberechtlichen Gründen aufgehoben werden musste.
4. 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 das Direktorium HA II/V Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobiliendienstleistungen

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 _____