

Telefon: 0 233-24557  
Telefax: 0 233-21200  
Az.: KR-ID-IFM-SK

**Kommunalreferat**  
Immobiliendienstleistungen

**Vergabe der Unterhalts- und Glasreinigung  
im Anwesen Gerastr. 6  
10. Stadtbezirk Moosach**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10653**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 01.02.2018 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Der Reinigungsvertrag für das städtische Schulzentrum an der Gerastr. 6 endet zum 31.10.2018. Der Vertrag ist neu zu vergeben.
<b>Inhalt</b>	Darstellung des Dienstleistungsbedarfes und Erläuterung des Ausschreibungsverfahrens.
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Das Direktorium, Vergabestelle 1 führt für die Unterhalts- und Glasreinigung das Ausschreibungsverfahren durch und erteilt den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch nach:</b>	Schulhausreinigung
<b>Ortsangabe</b>	10. Stadtbezirk Moosach Gerastr. 6

**Vergabe der Unterhalts- und Glasreinigung  
im Anwesen Gerastr. 6  
10. Stadtbezirk Moosach**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10653**

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 01.02.2018 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten**

**1. Zuständigkeit des Ausschusses**

Auf Grund 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.

Das Kommunalreferat (KR) ist als Infrastruktureller Dienstleister stadtweite Fachdienststelle für Gebäudereinigung und somit u.a. für die Immobilien des Referates für Bildung und Sport (RBS) zuständig.

Für die Neuvergabe des Reinigungsauftrages für das städtische Schulzentrum mit Gymnasium, Real- sowie Grundschule, zwei Kindertagesstätten und Turnhalle an der Gerastr. 6 ergibt sich für eine Vertragslaufzeit von fünf Jahren zuzüglich einer Verlängerungsoption um ein Jahr 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 10656) behandelt.

## 2. Vergaberechtliche Ausgangslage

Der derzeit bestehende Reinigungsvertrag für die Durchführung der Unterhalts- und Glasreinigung in dem genannten städtischen Schulanwesen endet am 31.10.2018. Der Vertrag wird gemäß der Empfehlung des Revisionsamtes auf **fünf Jahre** neu ausgeschrieben. Auf Grund des hohen Anteils an Glasreinigungsarbeiten erfolgt eine Aufteilung in **zwei Fachlose** (Unterhaltsreinigung, jährliche Glasreinigung). Auf Grund vergaberechtlicher Vorschriften ist für Abweichungen von mehr als 10 % vom ursprünglichen Auftragswert die Durchführung eines neuen Vergabeverfahrens erforderlich. Aufgrund dessen wird hinsichtlich der Anschlussvergabe eine **Verlängerungsoption** von maximal einem Jahr in den Vertrag aufgenommen, um bei Bedarf flexibel agieren zu können.

## 3. Bedarf

Das Schulzentrum an der Gerastr. 6 umfasst das Gymnasium, die Real- sowie Grundschule inklusive Turnhalle und die Häuser für Kinder an der Josef-Knogler-Str. 14 und an der Josef-Knogler-Str. 16. Für die Gebäudereinigung der oben genannten Anwesen werden die städtischen Reinigungsstandards für Schulen, Kindertagesstätten und -horte zugrunde gelegt.

Die Gesamtreinigungsfläche aller Gebäude inklusive der mobilen Schulraumeinheiten beträgt zusammen zirka 36.100 m<sup>2</sup> Bodenfläche. Hinzu kommt eine Glasreinigungsfläche von ungefähr 8.200 m<sup>2</sup>. Die Reinigung des Schulzentrums erfolgt nach dem gültigen städtischen Standard gemäß dem Beschluss des Stadtrates vom 29.01.2014 mit dreimal wöchentlicher Reinigung der Unterrichtsräume und einer jährlichen Intensivreinigung der Sanitäreinrichtungen sowie einer jährlichen Grundreinigung der übrigen Bereiche des Schulgebäudes einschließlich der Turnhalle. Für die Reinigungsdienstleistungen der Kindertagesstätten werden die Anforderungen des „Hygieneplanes A“ des Referates für Bildung und Sport mit einer täglichen Reinigung der Sanitär- und Gemeinschaftsräume zugrunde gelegt.

Auf Grund der räumlichen Gegebenheiten und der außergewöhnlich hohen Anzahl an Sanitäreinrichtungen wird die Materialbestückung der 170 Anlagen durch die Reinigungsfirma durchgeführt. Dies kann, von der Technischen Hausverwaltung aus Zeitgründen nicht, wie sonst üblich, erldigt werden. In den Kindertagesstätten wird über den allgemeinen Standard hinausgehend vierteljährlich eine Überholreinigung der Bodenbeläge im Rahmen der Unterhaltsreinigung durchgeführt. Auf Grund des Alters und der daraus resultierenden Beschaffenheit des Bodenbelages wird der Aufbau von Schmutzrändern begünstigt, die im Rahmen dieser Überholreinigung entfernt werden. Die Durchführung der Überholreinigung der insgesamt etwa 420 m<sup>2</sup> Bodenfläche (die Gesamtreinigungsfläche des Schulzentrums beträgt 36.100 m<sup>2</sup> Bodenfläche) in den Kindertagesstätten dient somit auch dem Werterhalt der baulichen Substanz.

## **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 € ohne MwSt. Der geschätzte Auftragswert übersteigt diesen Wert. Um einen möglichst großen Bieterkreis ansprechen zu können, erfolgt ein offenes Verfahren gemäß § 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.mu-enchen.de/vgst1](http://www.mu-<u>en</u>chen.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 Ende September 2018 geplant um die ordnungsgemäße Umsetzung der vergebenen Dienstleistung zum Vertragsbeginn Anfang November zu gewährleisten.

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 Unterhalts- und Glasreinigung für das städtische Schulzentrum an der Gerastr. 6 ausschreibt.
2. Die Vergabestelle führt das Vergabeverfahren zu den in dieser Vorlage und der nichtöffentlichen Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10656 genannten Bedingungen durch und erteilt den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot.
3. Eine erneute Befassung des Stadtrates ist nur erforderlich, falls der Angebotspreis die Kostenschätzung um mehr als 20 % übersteigen sollte.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

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 – GL1  
z.K.

Am \_\_\_\_\_