

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

**Kommunalreferat**  
Immobiliendienstleistungen

**Vergabe der Unterhalts- und Glasreinigung  
im Anwesen Riesstr. 30-42  
10. Stadtbezirk Moosach**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05642**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 14.04.2016 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Stichwort</b>	Reinigungsvertrag Berufsschulzentrum, Stadtbildstelle, dezentrale Servicestation des RBS, Riesstr. 30-42
<b>Anlass</b>	Der Reinigungsvertrag in dem oben genannten Gebäudekomplex endet zum 31.10.2016. Der Vertrag wird neu vergeben.
<b>Inhalt</b>	Darstellung des Dienstleistungsbedarfes und Erläuterung des Ausschreibungsverfahrens.
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Die Vergabestelle 1 führt für die Unterhalts- und Glasreinigung die Ausschreibung durch und erteilt den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot.
<b>Gesucht werden kann auch nach:</b>	Schulhausreinigung, städtische Berufsschulen



**Vergabe der Unterhalts- und Glasreinigung  
im Anwesen Riesstr. 30-42  
10. Stadtbezirk Moosach**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05642**

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 14.04.2016 (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) Immobiliendienstleister für u.a. 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 5 Jahren abzuschließen.

Für die Neuvergabe des Reinigungsauftrages für das Berufsschulzentrum (städtische Berufsschulen für Medienkommunikation, Bürokommunikation und Industriekaufleute, Informationstechnik, Steuern sowie den Einzelhandel/Nord), die Stadtbildstelle und die Technischen Servicestationen 1-4 des RBS in der Riesstr. 30-41, ergibt sich auf fünf Jahre bezogene 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 05655) behandelt.

## **2. Vergaberechtliche Ausgangslage**

Der derzeit bestehende Reinigungsvertrag für die Durchführung der Unterhalts- und Glasreinigung in dem genannten städtischen Anwesen endet am 31.10.2016. Der Vertrag wird gemäß der Empfehlung des Revisionsamtes auf fünf Jahre neu ausgeschrieben.

## **3. Bedarf**

Das Berufsschulzentrum an der Riesstraße ist derzeit das größte Schulzentrum Münchens und wird von rund 2500 Schüler\_innen schultäglich besucht. Die Gesamtreinigungsfläche in dem aus sieben Bauteilen bestehenden Gebäudekomplex beträgt zirka **35.000 qm Bodenfläche** sowie zirka **22.000 qm Glasfläche** inklusive einer gläsernen Schallschutzwand von 3600 qm Reinigungsfläche. Die Gebäude- und Glasreinigung erfolgt generell nach dem städtischen Reinigungsstandard für die Schulen und Horte, gemäß dem Beschluss des Stadtrates vom 29.01.2014 mit dreimal wöchentlicher Reinigung der Unterrichtsräume und einer zusätzlichen jährlichen Intensivreinigung der Sanitäreinrichtungen.

Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten und der außergewöhnlich hohen Schülerzahlen wird zusätzlich einmal zur Mitte des Tages eine Sichtreinigung samt Müllentfernung in den 105 WC-Anlagen der Schüler\_innen durchgeführt. Die zweimal täglich erforderliche Materialbestückung dieser WC-Anlagen wird wegen der großen Anzahl und den sehr kleinen Raumeinheiten ohne Lagermöglichkeit von sanitären Verbrauchsartikeln ebenfalls bei der Reinigungsfirma beauftragt. Dies kann der Technischen Hausverwaltung aus Zeitgründen nicht wie sonst üblich zugeordnet werden.

Bei der Reinigung der Büroeinheiten der Stadtbildstelle und des Technischen Servicezentrums des Referates für Bildung und Sport werden die allgemeinen Reinigungsstandards für Verwaltungsgebäude angewendet.

## **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 209.000 € (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 mit zwei Fachlosen getrennt nach Unterhalts- 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 Besichtigung der Reinigungsobjekte wird angeboten.

### **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. Als vergleichbar werden hier Aufträge mit einem Jahresumsatz von mindestens 100.000 € angesehen. 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 Bieterreignung 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 September 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 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 Berufsschulzentrum, die Stadtbildstelle und die Technische Serviceeinheit des RBS, Riesstr. 30-42, ausschreibt.
2. Die Vergabestelle führt das Vergabeverfahren zu den in dieser Vorlage und der nichtöffentlichen Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05655 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 Auszahlungsmittel für die Reinigung stehen im Budget des Referates für Bildung und Sport zur Verfügung. Das Referat für Bildung und Sport wird beauftragt, gegebenenfalls den sich aus der Ausschreibung ergebenden Budgetbedarf zum jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren beziehungsweise im Büroweg bei der Stadtkämmerei zu beantragen.
5. Diese Sitzungsvorlage 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 - 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 \_\_\_\_\_