

Beschlussvorlage

VBE/2382/2020/GRÖ

Bestätigung der Eilentscheidung der Bürgermeisterin über die Vergabe der Hausverwaltungsleistungen der gemeindeeigenen Wohnungen und Gewerberäume

Amt/Aktenzeichen: BuE /	Erstellungsdatum: 20.11.2020
Verfasser: Engler, Philipp	Status: öffentlich

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
14.12.2020	Gemeindevertretung Rövershagen

Sachverhalt:

Die Gemeinde Rövershagen hat 70 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten sowie 55 Stellplätze in ihrem Eigentum. Die Hausverwaltung wird zurzeit noch durch die Schnabel-Immobilien GmbH & Co.KG aus Rostock erbracht.

Am 06.08.2020 wurde durch Schnabel-Immobilien die Kündigung der Hausverwaltung zum 31.12.2020 ausgesprochen.

Die Verwaltung hat umgehend darauf reagiert und eine Verhandlungsvergabe mit Teilnehmerwettbewerb zur Vergabe von Hausverwaltungsleistungen erarbeitet.

Am 26.08.2020 wurde die Ausschreibung veröffentlicht.

Am 29.09.2020 war die Eröffnung der 1. Phase, dem Teilnehmerwettbewerb.

Bei dem Teilnehmerwettbewerb haben sich 4 Firmen um die Teilnahme an der Angebotsphase (2.Phase der Ausschreibung) beworben.

Das Ausschreibungsverfahren sah vor, dass 3 Bieter zur Angebotsphase zugelassen werden.

Diese Bieter waren nach Auswertung der Bewertungsmatrix und mit Beschluss der Gemeindevertretung (VBE/2363/2020/GRÖ) vom 12.10.2020:

1. G.Reiser Immobilienverwaltung GmbH aus 73230 Kirchheim
2. Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten GmbH aus 18311 Ribnitz-Damgarten
3. Wohnungsgenossenschaft Warnow eG aus 18055 Rostock

Nach der Eröffnung der 2. Phase, der Angebotsphase, sind nur noch zwei Bieter übriggeblieben:

1. Wohnungsgenossenschaft Warnow eG aus 18055 Rostock
2. Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten GmbH aus 18311 Ribnitz-Damgarten

Die G. Reiser Immobilienverwaltung GmbH hat kein Angebot abgegeben.

Folgende Erklärungen wurden u.a. von den Unternehmen abgefordert:

- Eignungskriterien und Mindestanforderungen

- Handelsregisterauszug
- Gewerbeanmeldung

- Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

- Nachweis über das Bestehen einer Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von jeweils 2 Mio €

VBE/2382/2020/GRÖ

- Erklärung über den Gesamtumsatz und den Umsatz mit vergleichbaren Leistungen in den letzten drei Jahren
- Darstellung von Referenzprojekten in den Jahren 2015 -2020

- Technische und berufliche Leistungsfähigkeit

- Benennung der Fachkraft, die die Leistung nach § 51 HOAI persönlich und hauptberuflich erbringt unter Angabe
 - der beruflichen Qualifikation/Berufszulassung
 - der Betriebszugehörigkeit
 - der Position im Büro/Unternehmen

Die Auswertung der Angebote und der eingereichten Unterlagen ergaben, dass beide Bieter die fachliche Qualifikation haben, um die gestellten Aufgaben zu leisten.

Die angebotenen Preise (inkl. MwSt) für die Verwaltung je Wohn- und Gewerbeeinheit **pro Monat** sind wie folgt:

	Wohnungsgenossenschaft Warnow	Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten
Pauschale monatliche Verwaltervergütung zu den genannten Ausschreibungs- und Vertragsbedingungen pro Wohneinheit	29,75 €	35,40 €
Pauschale monatliche Verwaltervergütung pro Leerstandswohnung	29,75 €	35,40 €
Pauschale monatliche Verwaltervergütung zu den genannten Ausschreibungs- und Vertragsbedingungen pro Gewerbeeinheit	29,75 €	35,40 €
Pauschaler Stundensatz für die Hausmeistertätigkeiten in den Objekten	58,31 €/h	45,82 €/h

*Alle Preise sind Bruttopreise inkl. 19% MwSt

Folgende Kalkulation ergibt sich für die gemeindeeigenen 70 Wohn- und Gewerbeeinheiten pro Monat und Jahr:

70 Wohn- und Gewerbeeinheiten	Wohnungsgenossenschaft Warnow	Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten	Schnabel Immobilien vor Kündigung als Vergleich
Pro Monat	2.082,50 €	2.478,00 €	1.295,70 €
Pro Jahr	24.990,00 €	29.736,00 €	15.548,40 €

*Alle Preise sind Bruttopreise inkl. 19% MwSt

Unter Berücksichtigung der Differenz des Stundensatzes der Hausmeistertätigkeiten in Höhe von 12,49 €/h ergibt sich, dass erst nach 380 h im Jahr die Angebotssummen beider Bieter gleich hoch sind (Kosten Verwaltervergütung + Kosten für Hausmeistertätigkeit).

Dies wären 7,3 h pro Woche für Hausmeistertätigkeiten.

Wenn diese Leistungen durch die gemeindeeigenen Mitarbeiter des Bauhofs abgedeckt werden können, sind die Stundenlohnarbeiten bei dieser Vergabe nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt der Gemeindevertretung Rövershagen die Beauftragung des Bieters:

1. Wohnungsgenossenschaft Warnow eG aus 18055 Rostock

VBE/2382/2020/GRÖ

Aus Sicht der Verwaltung ist der Bieter in der Lage, die gestellten Aufgaben zu erfüllen.

Der Bieter muss schnellstmöglich mit der neuen Hausverwaltung beauftragt werden damit ab dem 01.01.2021 die Arbeit aufgenommen werden kann.

Um terminlich die Übergabe der Wohn- und Gewerberäume zu gewährleisten und damit keine Verzögerungen für die Mieter hinsichtlich eines Ansprechpartners entstehen, darf der Bürgermeister lt. §39 (3) 3+4 KV M-V in Fällen äußerster Dringlichkeit anstelle des Hauptausschusses oder der Gemeindevertretung Entscheidungen treffen.

Die Gemeindevertretung muss die Eilentscheidung des Bürgermeisters bestätigen sowie die Finanzierung beschließen.

Finanzierung:

Die jährliche Vergütung muss in Höhe von 24.990,00 € ohne Berücksichtigung der Stundenlohnarbeiten der Hausmeistertätigkeiten ab dem Haushaltsjahr 2021 der Gemeinde Rövershagen in die entsprechenden Produktkonten eingestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Rövershagen bestätigt die Eilentscheidung der Bürgermeisterin über die Vergabe der Hausverwaltungsleistungen an die Wohnungsgenossenschaft Warnow eG aus 18055 Rostock.

Die jährliche Vergütung muss in Höhe von 24.990,00 € ohne Berücksichtigung der Stundenlohnarbeiten der Hausmeistertätigkeiten ab dem Haushaltsjahr 2021 der Gemeinde Rövershagen in die entsprechenden Produktkonten eingestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

Davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Enthaltungen:

Anlage/n

Auswertung 1.Phase

Auswertung 2.Phase

Preisspiegel Zuschlagskriterien

Zuschlagskriterien Gebäudewirtschaft RibnitzDamgarten

Zuschlagskriterien Wohnungsgenossenschaft Warnow