

KT-Drucks. Nr. 214/2021

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Der Landrat

Dezernent

Björn Hinck
Telefon 07031-663 1462
Telefax 07031-663 1618
b.hinck@lrabb.de

Az:

04.10.2021

Vermietung von Räumlichkeiten zum Betrieb einer Schilderprägestelle in Böblingen an Fa. Koehler GmbH aus Koblenz

Anlage 1: Entwurf des Mietvertrags

I. Vorlage an den

Verwaltungs- und Finanzausschuss
zur Beschlussfassung

26.10.2021

öffentlich

II. Beschlussantrag

1. Der Eigenbetrieb Gebäudemanagement Landkreis Böblingen vermietet Räumlichkeiten am Landratsamt Böblingen, Parkstr. 16, 71034 Böblingen an die Fa. Koehler GmbH aus Koblenz zum Betrieb einer Schilderprägestelle mit einer Laufzeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2026.

2. Mit der Fa. Koehler GmbH wird der in der Anlage beigefügte Mietvertrag (Entwurf) abgeschlossen.

III. Begründung

1. Beschreibung der Maßnahme

Der mit der Fa. Guttstein Prägebetriebe GmbH & Co. KG aus Ahrensburg seit 01.06.2018 bestehende Mietvertrag über die Räumlichkeiten am Landratsamt Böblingen zum Betrieb einer Schilderprägestelle war bis zum 31.05.2021 befristet. Grundsätzlich werden alle Schilderprägestellen des Landkreises (Böblingen, Herrenberg und Leonberg) für fünf Jahre vermietet und sollen möglichst von Inklusionsunternehmen betrieben werden. Der Grund für die dreijährige Vertragsdauer mit der Fa. Guttstein Prägebetriebe GmbH & Co. KG lag in der unklaren Rechtslage zum Zeitpunkt der Ausschreibung.

Nach dem der Mietvertrag durch Zeitablauf beendet wurde, wurde das Mietverhältnis zum 01.06.2021 neu ausgeschrieben. Ausgangspunkt der Ausschreibung war § 118 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB). Diese Vorschrift ermöglicht es, die Teilnahme am Vergabeverfahren auf



Werkstätten für Menschen mit Behinderung und Unternehmen, deren Hauptzweck die soziale und berufliche Integration von Menschen mit Behinderung oder benachteiligten Personen ist, zu begrenzen (sog. vorbehaltener Auftrag). Unter Beachtung dieser Vorschrift wurde die Vermietung ausgeschrieben, vgl. KT-Drucks. Nr. 095/2021.

2. gerichtliches Verfahren

Gegen diese Ausschreibung hat sich die Fa. Guttstein Prägebetriebe GmbH & Co. KG vor dem Landgericht Stuttgart im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes gewandt. Nach erfolgter Verhandlung sah das Gericht sich außerstande der Rechtsauffassung des Landkreises zu folgen und hat deswegen die erfolgte Ausschreibung aufgehoben. Weiter wurde die Vergabe an die Fa. GWW bei Androhung eines erheblichen Ordnungsgeldes untersagt. Das Gericht kam ferner zum Ergebnis, dass das Vergaberecht keine Anwendung finde, weil Mietverträge nicht hierrunter fallen. Dagegen liege ein Verstoß gegen das geltende Kartellrecht vor. Eine erneute Ausschreibung des Schilderprägebetriebs unter Anwendung des § 118 GWB wurde untersagt.

Daraufhin erfolgte eine erneute nationale öffentliche Ausschreibung in Form eines wettbewerblichen Verfahrens unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts. Auf die Ausschreibung vom 05.08.2021 gingen bis zum Ablauf der Teilnahmefrist (22.09.2021) sieben Angebote ein.

3. Angebotsprüfung

Die Prüfung der Angebote ergab Folgendes:

1. 17.09.2021 Bieter 1
mit einer Umsatzbeteiligung von 60 %
2. 20.09.2021 Bieter 2
mit einer Umsatzbeteiligung von 33,40 %
3. 20.09.2021 Bieter 3
mit einer Umsatzbeteiligung von 64,10 %
4. 21.09.2021 Bieter 4
mit einer Umsatzbeteiligung von 25 %
5. 22.09.2021 Bieter 5
mit einer Umsatzbeteiligung von 30 %
6. 22.09.2021 Bieter 6
mit einer Umsatzbeteiligung von 60 %
7. 22.09.2021 Bieter 7
mit einer Umsatzbeteiligung von 50 %

Der Landkreis Böblingen möchte die Chancengleichheit von Menschen mit Behinderungen verbessern und die Teilnahme behinderter Menschen am gesellschaftlichen Leben unterstützen. Bei der Vergabe der Schilderprägestelle wurden daher diese Belange besonders berücksichtigt und die Schaffung von Arbeitsplätzen für behinderte Menschen über eine Anrechnung auf die Umsatzbeteiligung wie folgt gewertet:

Grad der Behinderung	Arbeitszeit	Berücksichtigung als Umsatzbeteiligung
00 % - 59 %	Vollzeitnah oder Teilzeit	0 %
60 % - 79 %	Teilzeit	5 %
60 % - 79 %	Vollzeitnah	10 %
80 % - 99 %	Teilzeit	6,25 %
80 % - 99 %	Vollzeitnah	12,5 %
100 %	Teilzeit	7,5 %

100 %	Vollzeitnah	15 %
Wesentliche Behinderung i.S.v § 53 SGB XII	Teilzeit	7,5 %
Wesentliche Behinderung i.S.v § 53 SGB XII	Vollzeitnah	15 %

Nach erfolgter Prüfung der Angebote kamen nachstehende Bieter in die engere Wahl:

- Bieter 1: Beschäftigung von zwei Mitarbeitenden in Rahmen einer vollzeitnahen Beschäftigung mit einem Schwerbehinderungsgrad (GdB) von 70 %.
- Bieter 3: Beschäftigung eines Mitarbeitenden in Rahmen einer vollzeitnahen Beschäftigung mit einem Schwerbehinderungsgrad (GdB) von 80-99 %. Beschäftigung eines Mitarbeitenden im Rahmen einer vollzeitnahen Beschäftigung mit einem Schwerbehinderungsgrad (GdB) von 60-79 % und eines Mitarbeitenden im Rahmen einer teilzeitnahen Beschäftigung mit einem Schwerbehinderungsgrad (GdB) von 60-79 %.
- Bieter 5: Beschäftigung von zwei Mitarbeitenden im Rahmen einer vollzeitnahen Beschäftigung mit einem Schwerbehinderungsgrad (GdB) von 60-79 %.
- Bieter 6: Beschäftigung von zwei Mitarbeitenden in Rahmen einer vollzeitnahen Beschäftigung mit einem Schwerbehinderungsgrad (GdB) von 70 %
- Bieter 7: Beschäftigung von zwei Mitarbeitenden im Rahmen einer vollzeitnahen Beschäftigung mit einem Schwerbehinderungsgrad von 100 % (GdB) bzw. wesentlich behinderten Menschen und ein Mitarbeitender im Rahmen einer teilzeitnahen Beschäftigung mit einem Schwerbehinderungsgrad von 100 % bzw. wesentlich behindertem Mensch.

Es konnte somit folgende Wertung vorgenommen werden:

- Bieter 1: Angebot: 60,00 % Umsatzbeteiligung
20,00 % Anrechnung Arbeitsplätze für Behinderte
80,00 % Gesamtangebot
- Bieter 3: Angebot: 64,1 % Umsatzbeteiligung
27,5 % Anrechnung Arbeitsplätze für Behinderte
91,6 % Gesamtangebot

Bieter 5:	Angebot:	30,00 % Umsatzbeteiligung <u>20,00 %</u> Anrechnung Arbeitsplätze für Behinderte 50,00 % Gesamtangebot
Bieter 6:	Angebot:	60,00 % Umsatzbeteiligung <u>20,00 %</u> Anrechnung Arbeitsplätze für Behinderte 80,00 % Gesamtangebot
Bieter 7:	Angebot:	50,00 % Umsatzbeteiligung <u>37,50 %</u> Anrechnung Arbeitsplätze für Behinderte 87,50 % Gesamtangebot

Gemäß den wettbewerbsrechtlichen Bedingungen und nach Auswertung aller Prüfungsergebnisse ist der Zuschlag an die **Firma Koehler GmbH zu erteilen**. Mit dem Zuschlag werden weiterhin Arbeitsplätze in der Schilderstelle für Menschen mit Behinderung erhalten und für die nächsten Jahre gesichert. Die Entscheidung über den Abschluss des Vertrages liegt auf Grund des zu erwartenden Pachtzinses von bis zu 235.000 € pro Jahr beim Verwaltungs- und Finanzausschuss.

5. Mietvertrag

Der Entwurf des Mietvertrages wurde juristisch geprüft und entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Dessen wesentliche Eckpunkte sind folgende:

- Der Eigenbetrieb Gebäudemanagement vermietet der Fa. Koehler GmbH einen Verkaufsraum zur Herstellung und zum Vertrieb von Kfz-Kennzeichen (§ 1 Abs. 1 und 3).
- Das Mietverhältnis ist befristet vom 01.01.2022 bis 31.12.2026 (§ 2 Abs.1).
- Die monatliche Miete besteht aus einem fixen Betrag von 350,00 € sowie den Nebenkosten und einer Umsatzbeteiligung. Diese beträgt aufgrund des Angebotes der 91,60 % am Umsatz (§ 3 Abs. 1 und 4).
- Die Fa. Koehler GmbH hat einen Nachweis über die Erfüllung der Beschäftigungsquote von Menschen mit Behinderung zu führen (§ 5 Abs. 1 und 3). Für den Fall der Unterschreitung der Beschäftigungsquote sind Sanktionen vorgesehen (§ 5 Abs. 2 und 4).

IV. Finanzielle Auswirkungen

Die aus der Vermietung resultierenden Einnahmen werden im Budget des Wirtschaftsplans des Eigenbetriebs Gebäudemanagement verbucht und unter „sonstigen privatrechtlichen Leistungsentgelten“ vereinnahmt.

Der Ansatz für das Jahr 2021 von 7.793.079,00 € besteht hauptsächlich aus Einnahmen für die Wohnraumvermietung. Hinzu kommen die Einnahmen aus den Schilderprägestellen in Böblingen, Herrenberg und Leonberg sowie der Parkraumbewirtschaftung. Die Mieteinnahmen aus den drei Schilderprägestellen im Landkreis betragen im Jahr 2020 insgesamt 387.824,00 €.



Roland Bernhard