

**Allgemeine Vertragsbedingungen der Stadt Stadt Wehlen zur Durchführung
Unterhalts-, Grund- und Glasreinigung in kommunalen Liegenschaften
vom 06.08.2025**



§ 1 Geltungsbereich der Allgemeinen Vertragsbedingungen

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für alle Reinigungsverträge der Stadt (Auftraggeber) über:

- die Unterhaltsreinigung
- die Grundreinigung
- die Glasreinigung

in folgenden Objekten der Stadt Stadt Wehlen:

- Rathaus (Markt 5)
- Touristinfo (Markt 7)
- Grundschule mit Horträumen (Lohmener Straße 3)
- Kindertagesstätte „Elbkinderland“ (Pirnaer Straße 137)
- Kindertagesstätte „Pustelblume (OT Dorf Wehlen, Schulstraße 6)
- Feuerwehr Stadt Wehlen (Lohmener Straße 3 a)
- Mietertreppenhaus (Markt 7)

Der Vertrag ist mit Erteilung des Zuschlages durch die Stadt Stadt Wehlen, vertreten durch den Bürgermeister, auf ein Angebot geschlossen.

§ 2 Vertragsbestandteile

1. Als Vertragsbestandteile gelten:

- a) Die Bestimmungen dieses Vertrages
- b) Leistungsbeschreibungen (Anlage 1), Leistungsverzeichnisse mit Angebot (Kalkulation), alle Anlagen Objektkalkulationsblätter (LV_UR,GR,GlasR für jedes Objekt – Anlagen 9 bis 16) mit Angebot des Bieters
- c) Anlage 3 zum Leistungsverzeichnis: Arbeitsschritt UR/GlasR, IR
- d) Anlage 4 zum Leistungsverzeichnis: Arbeitsschritt GR
- e) Anlage 5 Erklärung des Bieters
- f) Anlage 6 Referenzliste
- g) Anlage 7 Sonderformular Vergabeverfahren Russland-Embargo
- h) Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Leistungen VOL/B in der jeweils gültigen Fassung
- i) Die allgemein anerkannten Regeln der Technik, sowie sämtliche einschlägigen technischen Vorschriften und die gültigen DIN-Normen, Vorschriften und Empfehlungen der Berufsgenossenschaften, der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung und der RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e.V.
- j) Anlage 8 Wertungsmatrix
- k) die Zuschlagerteilung durch die Stadt Stadt Wehlen

Die VOL/B kann im Internet unter www.bmwi.de eingesehen werden.

2. Anderslautende Geschäfts-, Liefer- oder Zahlungsbedingungen des Bieters werden nicht Bestandteil des Vertrages. Abweichungen von den unter 1. bezeichneten Vertragsbestandteilen, wie auch mündliche Abreden gelten nur, wenn sie von der Stadt Stadt Wehlen ausdrücklich bestätigt werden (Schriftformerfordernis).

§ 3 Art und Umfang (Hauptleistungspflichten) der Werkleistungen des Werkunternehmers

1. Der Werkunternehmer erklärt, dass er sich vor Abgabe des Angebots über den Umfang der Arbeiten in den einzelnen Gebäuden und Räumlichkeiten an Ort und Stelle unterrichten hat. Der Werkunternehmer hat vor Abgabe des Angebotes die benannten Objekte (Formblatt Objektbesichtigungen) zu besichtigen und eine von der gebäudeverwaltenden Stelle unterschriebene Besichtigungsbescheinigung dem Angebot beizufügen. Die Besichtigungstermine sind durch den Werkunternehmer selbstständig zu vereinbaren; eine Kontaktliste mit Besichtigungsformular liegt dem Angebot bei. Dabei hat der Werkunternehmer selbstständig für alle nach diesem Vertrag zu reinigenden Objekte alle notwendigen Anforderungen und Voraussetzungen für Technikeinsatz, Einsatz notwendiger Reinigungs- und Pflegemittel, Personalorganisation, etc. zur vertragsgemäßen Aufgabenerfüllung zu prüfen und in seinem Angebot zu berücksichtigen.
2. Der Werkunternehmer verpflichtet sich, die nach diesem Vertrag zu erbringenden Reinigungsarbeiten fachgerecht, sorgfältig und gewissenhaft sowie unter Beachtung aller einschlägigen Vorschriften, Gesetze, neuzeitlicher Erkenntnisse und der technischen Fortentwicklung durchzuführen. Für das Erbringen von Reinigungsdienstleistungen nach diesem Vertrag müssen der Werkunternehmer bzw. dessen selbständigen Niederlassungen und Betriebsstätten über ein Qualitätsmanagementsystem (z.B. DIN ISO 9001 oder gleichwertig) verfügen. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Angebot vorzulegen. Der Nachweis muss noch mindestens 6 Monate gültig sein.
3. Der Werkunternehmer ist verpflichtet, die in seinem Angebot im Zusammenhang mit den Zuschlagskriterien eingereichten Konzepte zur Qualitätskontrolle (Durchführung der Eigenkontrollen), Beschwerdemanagement und zur Sicherstellung der Gewinnung von geeigneten Reinigungsmitarbeitern, Mitarbeitermotivation und Mitarbeitervertretungen angebotenen Leistungen zu erbringen. Weiterhin ist der Werkunternehmer verpflichtet, die in seinem Angebot im Zusammenhang mit den Zuschlagskriterien festgelegten Einsatzstunden für die eingesetzten Vorarbeiter und die Objektleitung sowie die Anzahl der durch ihn vorgesehenen Qualitätskontrollen zu leisten. Er ist verpflichtet, dem Auftraggeber hierzu unverzüglich auf dessen Verlangen hin Auskunft zu erteilen und hat ihm Zugang zu allen relevanten Daten zu verschaffen. Sofern der Auftraggeber von seinem eigenen Kontrollrecht oder Anordnungsrecht Gebrauch macht, entbindet dies den Werkunternehmer nicht von seinen vertraglichen Pflichten.
4. Die in diesem Vertrag und die in den Leistungsverzeichnissen zu diesem Vertrag (siehe § 2 dieses Vertrages) aufgeführten Leistungen sind im entsprechenden Turnus bzw. Umfang selbständig zu erbringen.

A) Unterhaltsreinigung (laufende Gebäudereinigung)

A1) Die tägliche Unterhaltsreinigung erfolgt im Wesentlichen außerhalb der Hauptgeschäftszeiten und wird mit dem Auftraggeber abgesprochen. Die Unterhaltsreinigung wird an allen im Leistungsverzeichnis (Objektkalkulationsblättern) vorgegebenen Tagen eines Kalenderjahres durchgeführt (Montag bis Freitag).

Die vollständige tägliche Erbringung des in den Kalkulationsblättern der Kostenermittlung zu Grunde gelegten durchschnittlichen „h-Bedarfs/Reinigungstag“ wurde zur Hauptleistungspflicht erhoben.

Der Reinigungsturnus der Fußböden bei der Durchführung der Unterhaltsreinigung ist bei Schulobjekten und Turnhallen/Sporthallen mit bestehender Ferienschließung so durch den Werkunternehmer anzupassen, dass alle Räumlichkeiten, auch bei dem der Reinigungsturnus 1x Woche oder 1x Monat usw. herrscht, am letzten Ferientag gereinigt werden.

Die Unterhaltsreinigung am letzten Schultag erfasst auch die Entleerung sämtlicher Müllbehälter. Im Leistungsverzeichnis (Anlage ArbeitsschrittUR) sind die für die durchzuführende Bodenreinigung und für die durchzuführenden Reinigungsverfahren (Obenarbeiten) jeweilig festgelegten Arbeitsschritte und der Turnus für die Reinigungsverfahren festgelegt und durchzuführen. Der Turnus für die durchzuführenden Bodenarbeiten ist in den Anlagen Objektkalkulationsblätter festgelegt und durchzuführen.

A2) Die zeitliche Durchführung der laufenden Unterhaltsreinigungen ist auf die jeweilige Nutzung/Belegung der Objekte abzustimmen und erfolgt in den in den Anlagen Objektkalkulationsblätter vorgegeben Zeitkorridoren. Bei Nachmittagsbetrieb (z. B. Hortnutzungen in der Grundschule, Beratungsterminen im Rathaus oder Feuerwehr) ist die laufende Unterhaltsreinigung für die jeweilig genutzten Flächen den Erfordernissen anzupassen. Jede Störung des Betriebs hat zu unterbleiben. Ausnahmen und Änderungen sind nur in Abstimmung mit der jeweiligen Objektleitung möglich. Ein Anspruch auf Änderung der Reinigungszeit des Werkunternehmers besteht in diesem Zusammenhang nicht. Jede zeitliche Veränderung der Reinigungszeit ist sofort dem Hauptamt der Gemeindeverwaltung Lohmen als Verwaltung des Auftraggebers (Frau Carmen Schubert, hauptamt@lohmen-sachsen.de) mitzuteilen.

A3) Reinigungsarbeiten, die durch kleine bauliche Instandsetzungen oder Renovierungen erforderlich werden, gehören zur Unterhaltsreinigung und werden nicht zusätzlich vergütet. Reinigungsarbeiten für größere Instandsetzungs-, Modernisierungs- oder Bauarbeiten werden gesondert beauftragt.

A4) Durchführung von Schließdiensten: Nach der durchgeführten Unterhaltsreinigung sind sämtliche Fenster zu schließen, die Beleuchtung ist abzuschalten und sämtliche Innen- und Außentüren sind abzuschließen. Ausnahmen werden durch den Hausmeister oder die jeweilige Objektleitung bekanntgegeben. Der Werkunternehmer haftet in diesem Zusammenhang für sämtliche Schäden bei Nichtbeachtung. Die Durchführung der Schließdienste gehört zur Unterhaltsreinigung und ist Bestandteil der Angebotskalkulation im Objektkalkulationsblatt, eine zusätzliche Vergütung erfolgt in diesem Zusammenhang nicht.

B) Grundreinigungen

B1) Die Grundreinigung in der Grundschule erfolgt in der Regel nach Anweisung des Auftraggebers einmal pro Jahr in den vom Freistaat Sachsen festgelegten Schul-Sommerferien oder den -Oktoberferien.

In allen anderen zu reinigenden Liegenschaften erfolgt die Terminvereinbarung jeweils zu Jahresbeginn (im Monat Januar).

Ein Anspruch des Werkunternehmers auf tatsächlichen Abruf der Grundreinigungen ergibt sich nicht. Die Durchführung der Grundreinigungen erfolgt nach Abruf durch den Auftraggeber mindestens 1 Monat vorab. Die Abrechnung der Grundreinigung erfolgt zu den vereinbarten Preisen.

Die vereinbarten Vertragspreise sind Festpreise (mit Ausnahme § 6 (1) – Preisgleitklausel) und verstehen sich incl. aller sonstigen Kosten, wie notwendige Arbeitsbühnentechnik, Maschinen, sämtliche Personalkosten incl. Lohn- und Lohnnebenkosten, Kosten für Reinigungs- und Pflegemittel, etc.

Eventuell notwendige Grundreinigungen von Teilbereichen werden vom Auftraggeber nach Bedarf abgerufen. Der zusätzliche Aufwand wird nach vorab abgestimmten Arbeitsstunden in Absprache mit dem Auftraggeber vereinbart und zusätzlich auf Grundlage des vereinbarten Stundenverrechnungssatzes in den Objektkalkulationsblättern (Unternehmerstundenlohnsatzes) für die Grundreinigung vergütet.

B2) Durchführung von Schließdiensten: Nach der durchgeführten Grundreinigung sind sämtliche Fenster zu schließen, die Beleuchtung ist abzuschalten und sämtliche Innen- und Außentüren sind abzuschließen. Ausnahmen werden durch den Hausmeister oder die jeweilige Objektleitung bekanntgegeben. Der Werkunternehmer haftet in diesem Zusammenhang für sämtliche Schäden bei Nichtbeachtung. Die Durchführung der Schließdienste gehört zur Grundreinigung und ist Bestandteil der Angebotskalkulation im Objektkalkulationsblatt, eine zusätzliche Vergütung erfolgt in diesem Zusammenhang nicht.

C) Glasreinigung

C1) Die Glas- und Rahmenreinigung ist durch den Werkunternehmer als Glasreinigung incl. Rahmenkomplettreinigung (incl. sämtlicher beweglichen und feststehenden Rahmenelemente witterungs- und raumseitig, Falze, Beschläge, Wasserrinnen, Bedienelemente, wie Griffe und Gestänge sowie Wetter- und Wasserschenkel usw.) anzubieten. Die Termine zur Durchführung der Glasreinigung werden zwischen dem Werkunternehmer und dem Auftraggeber in Abstimmung mit den Objektleitungen rechtzeitig abgestimmt und erfolgen in der Regel einmal im Jahr.

5. Der Werkunternehmer ist verpflichtet, Maschinen, Geräte, Reinigungs- und Pflegemittel usw. für die Reinigungsleistungen nach diesem Vertrag zu stellen und in funktionstüchtigem Zustand zu erhalten. Die zur Reinigung eingesetzten Maschinen, Geräte und Gegenstände sind arbeitstäglich durch den Werkunternehmer zu säubern. Die einzusetzenden Geräte müssen einem modernen technischen Standard aufweisen (z. B. System Wagen einschließlich Behälter für vorgefeuchtete Reinigungstextilien, Wagen mit Nassmopp oder Breitwischgerät, ergonomische Bürstensauger usw.). Die Kosten sind Bestandteil der Preiskalkulation in den Anlagen Objektkalkulationsblätter und werden nicht separat vergütet. Die für die Reinigung verwendeten Maschinen, Geräte, Reinigungs- und Pflegemittel sind nach Beendigung der Reinigung wieder aufzuräumen und in den Objekten so gesichert aufzubewahren, dass sie vor den Zugriffen Dritter (z. B. Kinder) gesichert sind (z. B. durch Verschluss Reinigungsräume oder Einschluss in Schränken). Dem Werkunternehmer obliegt die Verkehrssicherungspflicht für alle im Zusammenhang mit der Leistungserbringung stehenden Tätigkeiten.
 1. Die Geräte und Maschinen müssen allen Sicherheitsnormen sowie den Vorgaben der Berufsgenossenschaft entsprechen und mit dem VDE/GS-Zeichen versehen sein. Durch den Werkunternehmer dürfen gem. DGUV Vorschrift 3/4 nach Prüfnorm DIN VDE 0701-0702 nur geprüfte ortsveränderliche elektrische Betriebsmittel in den Gebäuden des Auftraggebers betrieben werden. Die Prüfungen müssen 1x pro Jahr wiederkehrend durch den Werkunternehmer durchgeführt werden. Die Kosten für diese Prüfungen trägt der Werkunternehmer. Als Nachweis müssen auf den elektrischen Betriebsmitteln gültige Prüfplaketten vorhanden sein. Ungeprüfte elektrische Betriebsmittel dürfen in den Objekten der Stadt Stadt Wehlen nicht verwendet werden. Ortsveränderliche elektrische Betriebsmittel sind Betriebsmittel, die während des Betriebes bewegt oder leicht von einem Platz zum anderen gebracht werden können, während sie an den Versorgungsstromkreis angeschlossen sind, z. B. Reinigungsautomaten, Verlängerungsleitungen, Geräteanschlussleitungen, usw. Auf Verlangen der Stadt Stadt Wehlen sind dieser die Nachweise durch den Werkunternehmer vorzulegen.
 2. Alle verwendeten Reinigungstechniken müssen dem neuesten Stand der Technik entsprechen. Der Werkunternehmer darf nur solche Reinigungs- und Pflegemittel verwenden, die den jeweils neuesten Erkenntnissen über die Gebäudereinigung und über den Einsatz umweltschonender und rutschhemmender Reinigungs- und Pflegemittel entsprechen. Sie dürfen zu keinen vermeidbaren Gesundheitsschädigungen führen und müssen die Gewähr bieten, dass bei den Reinigungsvorgängen eine Schädigung von

Sachwerten (Fußbodenbeläge, Mobiliar...) ausgeschlossen bleibt. Als Nachhaltigkeitskriterien für Verbrauchs-, Reinigungs- und Pflegemittel werden Umweltsiegelprodukte, z. B. Frosch, vegan, Sodasan, Blauer Engel oder vergleichbare Siegel und gewässerfreundliche/kompostierbare Produkte gefordert. **Der Werkunternehmer ist verpflichtet, alle zur Anwendung kommenden Mittel zu benennen und alle Sicherheitsdatenblätter mit Angaben zu Inhaltsstoffen, Sicherheitshinweisen, Gebrauchsanweisungen, Dosierhilfen etc. kostenfrei dem Auftraggeber auszuhändigen.** Auf Verlangen des Auftraggebers sind ihm kostenfreie Proben der verwendeten Materialien zur Prüfung durch den Werkunternehmer zu überlassen. Die zu prüfende Stelle wird durch den Auftraggeber bestimmt. Die Kosten der Prüfung trägt der Werkunternehmer, wenn diese ergibt, dass die vom Werkunternehmer verwendeten Mittel nicht den Vertragsbestimmungen entsprechen und/oder auf Grund gesetzlicher Vorschriften der Einsatz dieser verboten ist. Schadenersatzansprüche des Auftraggebers bleiben vorbehalten.

3. Sofern die durch den Werkunternehmer eingesetzten Reinigungsmittel keinen Erfolg haben, kann der Auftraggeber den Wechsel des/der Reinigungsmittel ohne Mehrkosten vom Werkunternehmer verlangen.
4. Der Auftraggeber übergibt mit Vertragsbeginn für einzelne Bodenbelagsarten, soweit vorhanden, Pflegehinweise der Hersteller. Liegen Pflegeanleitungen von Fußbodenbelägen oder Einrichtungsgegenständen der Herstellerfirmen bzw. des Auftraggebers vor, müssen diese durch den Werkunternehmer beachtet werden. Vorgeschriebene Reinigungs- und Pflegemittel sind ohne Mehrkosten durch den Werkunternehmer in diesem Zusammenhang einzusetzen. Liegen keine Pflegeanleitungen vor, ist die Reinigung so durchzuführen, dass keine Schäden an den Oberflächen entstehen. Die Auswahl der Reinigungs- und Pflegemittel durch den Werkunternehmer sind in diesem Zusammenhang eigenverantwortlich zu treffen. Grundlage ist der jeweilige neueste Stand der Technik.
5. Dem Werkunternehmer wird der Einsatz von Reinigungs- und Pflegemitteln mit Verdünnern, Kaltreinigern, Lösungsmitteln und solchen Reinigungs- und Pflegemitteln, die den späteren Einsatz von Verdünnern, Kaltreinigern und Lösungsmitteln erforderlich macht, untersagt.
6. Auf den vorsorgenden Einsatz von Desinfektionsmittel bzw. Desinfektionsreiniger soll verzichtet werden, es sei denn, dies ist z.B. gemäß Infektionsschutzgesetz gefordert oder der Auftraggeber verlangt die Verwendung von bestimmten Reinigungsverfahren, Reinigungs-, Pflege-, Desinfektionsmittel und Maschinen in besonders begründeten Fällen.
7. Die eingesetzten Desinfektionsmittel und Verfahren müssen in den Listen der Deutschen Gesellschaft für Hygiene und Mikrobiologie oder des Bundesgesundheitsamtes aufgeführt sein.
8. Der Werkunternehmer hat sicherzustellen, dass in allen Objekten arbeitstäglich ausreichend neue oder hygienisch gereinigte (durch maschinelle Reinigung) Mopp- und Wischbezüge sowie alle erforderlichen weiteren Reinigungstextilien seinen Reinigungskräften zur Verfügung stehen. Die Mopp- und Wischbezüge sowie alle weiteren Reinigungstextilien sind arbeitstäglich mehrfach zu wechseln.
9. Toilettenpapier, Toilettenbürsten sowie Müllbeutel für Damenhygiene für die einzelnen Kabinen der Toiletten werden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Die Art und Weise der Kontaktaufnahme, der Ablauf der Anforderung der Verbrauchsmaterialien und die Lieferung werden durch die Verwaltung nach Vertragsabschluss direkt mit dem Anbieter festgelegt. Der Wechsel oben genannter Mittel wird vom Reinigungspersonal

des Werkunternehmers im Rahmen der Unterhaltsreinigung durchgeführt und ist Bestandteil der vereinbarten Preiskalkulation in den Anlagen Objektkalkulationsblätter.

10. Der Werkunternehmer hat bei der Unterhaltsreinigung und der damit verbundenen Entleerung der Papierkörbe, Abfallbehälter die Abfalltrennung in Papier, Hausmüll, Abfall mit Kennzeichnung grüner Punkt in die durch den Besteller aufgestellten zentralen Abfallsammelstellen in den Grundstücken, soweit vorhanden, vorzunehmen. Die Abfälle sind durch die Reinigungskräfte des Werkunternehmers zu den jeweiligen Behältern zu transportieren und dort zu entsorgen. Im Rahmen der Einweisung zu Vertragsbeginn werden die entsprechenden Behälterstandorte benannt. Die Kosten sind in diesem Zusammenhang Bestandteil der vereinbarten Preiskalkulation in den Anlagen Objektkalkulationsblätter und werden nicht separat vergütet. Die Kosten für die Entleerung der im Grundstück zentralen aufgestellten Behälter trägt der Auftraggeber.
11. Der Auftraggeber stellt dem Werkunternehmer das zur Reinigung notwendige kalte Wasser, Strom sowie geeignete verschließbare Räume, soweit vorhanden, für den Aufenthalt der Mitarbeiter, Kleiderablage und Aufbewahrung von Material, Maschinen und Geräten unentgeltlich zur Verfügung. Eine Aufstellung von Waschmaschinen oder dgl. durch den Werkunternehmer in den Objekten des Auftraggebers wird nicht gestattet. Die zur Verfügung gestellten Energien sowie Wasser sind sparsam und sorgsam zu verwenden.
12. Um eine sach- und fachgerechte Reinigung zu gewährleisten, ist die Reinigung nach dem 4-Farben-System der RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V. durchzuführen und in der Preiskalkulation in den Anlagen Objektkalkulationsblättern zu berücksichtigen.

Für die Reinigung von WC/Urinal sind Eimer und Tücher der Farbe
→ **Rot** eingesetzt werden.

Für die Reinigung von Waschbecken/Spiegel/Wandfliesen und sonstigen sanitären Einrichtungen sind Eimer und Tücher der Farbe
→ **Gelb** eingesetzt werden.

Für die Reinigung von Einrichtung/Mobiliar sind Eimer und Tücher der Farbe
→ **Blau** eingesetzt werden.

Für die Reinigung von Küche/Kantinen/sonstigen Flächen sind Eimer und Tücher der Farbe
→ **Grün** eingesetzt werden.

Der Anbieter ist verpflichtet, für diese streng voneinander zu trennenden Bereiche 4 verschiedenfarbige Farbsysteme zu verwenden.

13. Die Bestimmung der Leistungswerte m²/Stunde in den Anlagen Objektkalkulationsblättern pro Gebäude hat in Anlehnung an das GGGR-Merkblatt LZ.01 der RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V. (in der aktuellsten Ausgabe) entsprechend der einzelnen empfohlenen Leistungszahlen pro Gebäudeart zu erfolgen. Das GGGR-Merkblatt LZ.01 der RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V. in der aktuellsten Ausgabe ist Vertragsbestandteil. Der Auftraggeber behält sich das Recht vor, Probe-/Musterreinigungen durchführen zu lassen, um sich die Machbarkeit der kalkulierten Leistungswerte bestätigen zu lassen.

§ 4 Personal, Organisation

1. Objektkontrolle: Um die ordnungsgemäße und einwandfreie Arbeitsausführung der Unterhalts-, Grund-, und Glasreinigung durch sein Reinigungspersonal sicherzustellen, hat der Werkunternehmer fachkundiges Personals (Aufsichtspersonal/Führungsteam: **Vorarbeiter und Objektleiter**) einzusetzen, um das Reinigungspersonal einzuweisen und regelmäßig zu beaufsichtigen. Der Werkunternehmer hat dem Auftraggeber das Aufsichtspersonal/Führungsteam namentlich zu benennen und vor Leistungsbeginn mitzuteilen. Dieses Aufsichtspersonal steht dem Auftraggeber als Ansprechpartner zur Verfügung, arbeitet mit dem Auftraggeber eng zusammen und leistet den Anweisungen des Auftraggebers oder dessen Beauftragten, die sich auf die Vertragserfüllung beziehen Folge. Das Führungsteam muss sich mindestens einmal pro Woche beim Auftraggeber (Hauptamt der Gemeindeverwaltung Lohmen als Verwaltung des Auftraggebers (Frau Carmen Schubert, hauptamt@lohmen-sachsen.de) melden und die deutsche Sprache in Wort und Schrift beherrschen.
2. Durch den Werkunternehmer ist pro zu reinigendem Objekt mindestens ein Vorarbeiter mit der geforderten Qualifikation und der beruflichen Erfahrung nach Nr. 9 einzusetzen. Für den gesamten Auftrag ist mindestens eine Person mit der geforderten Qualifikation und beruflichen Erfahrung einzusetzen. Diese und eine Vertretung sind namentlich zu benennen. Der Vorarbeiter hat die Ausführung und das Ergebnis der Reinigungsarbeiten regelmäßig zu kontrollieren. Dafür sind mindestens die durch den Werkunternehmer in seinem Angebot angegebenen Einsatzstunden für den Vorarbeiter pro Los zu erbringen.
3. Darüber hinaus hat der Werkunternehmer einen Objektleiter mit der geforderten Qualifikation und der Berufserfahrung nach Nr. 9 einzusetzen. Die Objektleitung ist für die Organisation und Überwachung der täglichen Reinigung und die Durchführung der monatlichen Eigenkontrollen gem. dem Angebot zuständig. In diesem Zusammenhang sind bei der Durchführung der Eigenkontrollen mindestens 20% der zu reinigenden Räume zu kontrollieren.
4. Die Objektleitung hat die Ausführung und das Ergebnis der durchgeführten Reinigungsarbeiten regelmäßig zu kontrollieren. Dafür sind mindestens die durch den Werkunternehmer in seinem Angebot angegebenen Einsatzstunden für den Objektleiter pro Los zu erbringen.
5. Die durchgeführten Eigenkontrollen sind zu dokumentieren. Die Dokumentationen müssen auch entsprechende Maßnahmen des Werkunternehmers zur Mängelbeseitigung enthalten und sind monatlich gegengezeichnet durch den vom Auftraggeber eingesetzten Objekthausmeister dem Auftraggeber als PDF Dokument per Email zu übergeben.
6. Durch den Werkunternehmer ist sicherzustellen, dass die Objektleitung während der üblichen Reinigungszeit und der Bürozeit der Stadt Stadt Wehlen - mindestens

Montag bis Donnerstag: 7:00 bis 16:00 Uhr und
Freitag: 7:00 bis 14:00 Uhr

dem Auftraggeber zur Verfügung steht und per Mobiltelefon erreichbar ist. Bei Abwesenheit durch z. B. Urlaub hat der Werkunternehmer eine entsprechende Vertretung einzusetzen die im geforderten Zeitraum für den Auftraggeber über den bestehenden Kontakt (Mobiltelefon) erreichbar ist. Der Werkunternehmer übergibt dem Auftraggeber mit Beginn des Auftrages die Kontaktdaten.

7. Die Objektleitung hat für alle Objekte einen Revierplan zu erstellen. Die Revierpläne sind mit verbindlichen Angaben über Reviereinteilungen, mit Namen der entsprechenden eingesetzten Reinigungskraft, Ausführungszeiten für jede Einrichtung bei Auftragsbeginn bis spätestens vier Wochen nach Inkrafttreten gemäß § 14 dieses Vertrages und bei Änderungen während der Vertragslaufzeit spätestens 10 Werktage nach Bekanntgabe dieser Änderungen durch den Auftraggeber diesem zu übergeben.

8. Sämtliche Kosten für das Aufsichtspersonal/Führungspersonal (Vorarbeiter und Objektleitung), für die Durchführung der Objektkontrollen sowie für eventuelle Vor- und Nachbereitung der Reinigung durch andere Mitarbeiter sind Bestandteil der Preiskalkulation in den Anlagen Objektkalkulationsblätter. Eine separate Vergütung erhält der Werkunternehmer in diesem Zusammenhang nicht.
9. Das Aufsichtspersonal/Führungsteam (Vorarbeiter und Objektleitung) ist ausschließlich durch Personal mit abgeschlossener Ausbildung im Handwerk (Gebäudereinigung oder gleichwertig) und/oder vergleichbarer fachlicher Qualifikation/Qualifizierung (z. B. geprüfte(r) Objektleiter/-in FA/BIV, geprüfte(r) Vorarbeiter FA), Fachwirt für Reinigung und Hygiene mit vorhandenen Aufbaumodulen für die geforderte Funktion) und mit mindestens 2-jähriger Berufserfahrung in dieser Funktion zu besetzen. Die Prüfungsnachweise der IHK bzw. der Fachhochschule und/oder die vorhandenen Qualifikationen und der Nachweis der Berufserfahrung von 2 Jahren sind bei Angebotsabgabe beizufügen.
10. Die Vorarbeiter und die Objektleitung haben ihre Zeiten in den Objekten der Stadt Stadt Wehlen zu dokumentieren. In diesem Zusammenhang ist zu erfassen: Uhrzeitgenauer Beginn und Ende der Tätigkeit, Dauer der Tätigkeit in Stunden, Angabe des Objektes, Art der Leistung. Die Nachweise sind dem Auftraggeber (dem Fachdienst Gebäudemanagement) quartalsweise vorzulegen.
11. Der Werkunternehmer stellt die erforderlichen Arbeitskräfte (Reinigungskräfte). Er verpflichtet sich, nur zuverlässiges, qualifiziertes, eigenes Personal einzusetzen, welches für die ausgeschriebenen Arbeiten geeignet ist, die erforderlichen Erfahrungen hat und durch persönliche Zuverlässigkeit den Betrieb der Objekte bei der Ausführung der Reinigung nicht beeinträchtigt. Das Personal ist durch das Führungsteam/Aufsichtspersonal (Vorarbeiter und Objektleitung) zu überwachen. Ausländische Arbeitskräfte müssen eine gültige Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis besitzen, die der Werkunternehmer dem Auftraggeber auf Verlangen vorzulegen hat. Das eingesetzte Personal des Werkunternehmers muss die deutsche Sprache in einem Umfang beherrschen, dass eine mündliche und schriftliche Verständigung problemlos möglich ist und Gefahrenhinweise, Gebrauchsanweisungen, Dienstsanweisungen u. ä. in deutscher Sprache verstanden werden. Die aktuelle Personaleinsatzliste ist dem Auftraggeber auf Wunsch vorzulegen.
12. Der Werkunternehmer hat das zum Einsatz in den Objekten der Stadt Stadt Wehlen kommende Reinigungspersonal vor der erstmaligen Arbeitsaufnahme und dann in regelmäßigen wiederkehrenden Abständen hinsichtlich der geltenden Gesetze, Vorschriften, Arbeitsbestimmungen (z.B. über die Eigenschaften der verwendeten Reinigungsmittel, Geräte und Maschinen in Bezug auf die Qualität der Reinigungswirkung, die richtige Dosierung, die Anwendung pro Oberflächenmaterial, mögliche Gefahren für die Sicherheit von Personen und die Umwelt usw.) nachweislich dokumentiert zu schulen und schriftlich zu belehren. Zum Nachweis der fachlichen Eignung des eingesetzten Reinigungspersonals hat der Werkunternehmer nachzuweisen, dass die jeweilige Reinigungskraft vor erstmaliger Aufnahme der Beschäftigung in dem Objekt von dem Objektleiter oder Vorarbeiter in die Tätigkeit eingewiesen worden ist. Die Einweisungen sind schriftlich zu dokumentieren und dem Auftraggeber auf dessen Verlangen vorzulegen. Die Dokumente hat der Werkunternehmer 2 Jahre aufzubewahren.
13. Der Werkunternehmer hat sein Personal mit für den Einsatzzweck angepasster einheitlicher Dienstkleidung, Namensschild oder Firmenausweis mit Lichtbild auszustatten. Kosten werden in diesem Zusammenhang durch den Auftraggeber nicht separat vergütet. Auf ein ordentliches Erscheinungsbild wird besonderer Wert gelegt.
14. Für jede Einrichtung wird durch den Werkunternehmer fest eingestelltes und sozialversicherungspflichtiges Personal eingesetzt. Nur wenn es die tägliche Reinigungszeit in den

Objekten nicht zulässt, kann vom Einsatz von sozialversicherungspflichtigen Reinigungspersonals abgewichen werden, dabei darf eine Quote von 80% = Anteil der sozialversicherungspflichtigen Stunden - durch den Werkunternehmer nicht unterschritten werden.

15. Erbringt der Werkunternehmer die benannte Quote an sozialversicherungspflichtigen Stunden nach einer Frist von drei Monaten nach Vertragsbeginn nicht oder nicht voll, so hat er dies dem Auftraggeber unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Für diesen Fall kann der Auftraggeber den Rechnungsbetrag für die Zeit der Nichterfüllung nach eigenem Ermessen um bis zu 20 % kürzen.
16. Für den Fall dass der Werkunternehmer der benannten Anzeigepflicht nicht nachkommt, so kann der Auftraggeber eine Vertragsstrafe von 20 % des Rechnungsbetrages für die Zeit der Nichterfüllung veranlassen. Der Anspruch auf Vertragserfüllung bleibt unberührt.
17. Bei einer Unterschreitung der Quote von sozialversicherungspflichtigem Personal auf Grund von kurzfristigen, max. 3 Reinigungstagen andauernden Personalausfällen ist keine Meldung notwendig.
18. Die Vertragserfüllung durch Subunternehmer für die Unterhaltsreinigung und Grundreinigung ist **unzulässig**. Der Einsatz von Leiharbeitern ist nicht gestattet. Der Einsatz von Subunternehmern für die Glasreinigung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers gestattet. Sollte für die Glasreinigung Subunternehmer eingesetzt werden, müssen diese die fachlichen und gesetzlichen Voraussetzungen nachweisen. Die Eigenerklärungen Nr. 3 nach § 21 SchwarzArbG und § 6 AEntG sowie die Eigenerklärungen Nummer 13 und 14 sind vom Subunternehmer auszufüllen und dem Angebot beizufügen. Der Auftraggeber ist nicht verpflichtet eine Ablehnung zu begründen. Ein Wechsel des Subunternehmers bedarf ebenfalls der Zustimmung des Auftraggebers.
19. Der Werkunternehmer hat sicherzustellen, dass durch Personalausfälle durch Krankheit, Urlaub etc. die Reinigung nicht beeinträchtigt wird. Falls erforderlich hat der Werkunternehmer Vertretungskräfte zu stellen, ohne dass sich in diesem Zusammenhang das vereinbarte Entgelt erhöht. Hierzu ist die zum Einsatz vorgesehene Vertretungskraft kurzfristig vor dem Einsatz namentlich dem Objektverantwortlichen des Auftraggebers (z. B. Schulleitung usw.) zu benennen.
20. Der Auftraggeber oder eine von ihm beauftragte Person ist berechtigt und der Werkunternehmer verpflichtet, dass bei den Reinigungsarbeiten eingesetzte Personal auf seine fachliche und persönliche Eignung hin zu überwachen. Sie sind dem Reinigungs- und Aufsichtspersonal gegenüber fachlich anweisungsbefugt.
21. Werden die dienstlichen Interessen des Auftraggebers durch das Reinigungspersonal beeinträchtigt oder stellt sich das Fehlen der fachlichen oder persönlichen Eignung des Personals heraus, so ist der Auftraggeber berechtigt, die betreffende Person sofort des Hauses zu verweisen. Der Auftraggeber kann dem Werkunternehmer darüber hinaus verbieten, die betreffende Person weiterhin für Reinigungsarbeiten in den Objekten der Stadt Stadt Wehlen einzusetzen. Bei einem Vorliegen von berechtigten Gründen kann der Auftraggeber den Austausch von Reinigungskräften verlangen.
22. Der Auftraggeber ist berechtigt, für die in den Objekten der Stadt Stadt Wehlen beschäftigten Arbeitskräfte des Werkunternehmers auf dessen Kosten polizeiliche Führungszeugnisse und Gesundheitszeugnisse zu verlangen.
23. Für die Betreuung der Grundschule und der Kindertagesstätten sind die Vorschriften der §§ 34 bis 36 des Infektionsschutzgesetzes durch den Werkunternehmer einzuhalten. Der Werkunternehmer hat entsprechende Nachweise über nach § 35 Infektionsschutzgesetz durchzuführenden Belehrungen unaufgefordert dem Auftraggeber zu übergeben.

24. Da die Reinigungsleistung in Grundschule und den Kindertagesstätten innerhalb der Öffnungszeit beginnt, gilt ebenso die Festlegung des § 20 Abs. 8 und 9 Infektionsschutzgesetz zum Nachweis bzgl. des Masernschutzes. Für die in den o. g. Einrichtungen eingesetzten Mitarbeiter hat der Werkunternehmer vor Tätigkeitsbeginn des jeweiligen Mitarbeiters den entsprechenden Nachweis der Leitung der Einrichtung vorzulegen.

Darüber hinaus ist durch den Werkunternehmer für alle in diesen eingesetzten Einrichtungen eingesetzten Mitarbeitern ein erweitertes polizeiliches Führungszeugnis nach § 30 Abs. 5, § 30 a, § 31 BZRG einzuholen. Das Vorhandensein eines eintragungsfreien Führungszeugnisses hat der Werkunternehmer vor Tätigkeitsbeginn des jeweiligen Mitarbeiters dem Auftraggeber schriftlich für jeden Mitarbeiter einzeln zu bestätigen.

Ein gegebenenfalls bereits vorliegendes erweitertes Führungszeugnis darf zu Tätigkeitsbeginn nicht älter als sechs Monate sein und ist spätestens fünf Jahre nach Ausstellung zu aktualisieren.

25. Die Mitarbeiter des Werkunternehmers sind verpflichtet, Gegenstände, die in den Objekten bzw. auf den Grundstücken der Stadt Stadt Wehlen gefunden werden, unverzüglich beim Auftraggeber zu den Öffnungszeiten des Rathauses Stadt Wehlen, Markt 5 abzugeben.
26. Es ist dem Reinigungspersonal weiter untersagt, Personen, die nicht vom Werkunternehmer eingesetzt sind, in die zu reinigenden Räumlichkeiten mitzunehmen. Diese Regelung schließt auch Kinder ein.
27. Der Werkunternehmer ist Mitglied der gesetzlichen Unfallversicherung. Er verpflichtet sich, die Unfallverhütungsvorschriften sowie die Hausordnung des Auftraggebers zu beachten.
28. Der Werkunternehmer hat für seine Mitarbeiter die mit ihrer Arbeit verbundenen Gefährdungen zu ermitteln und daraus abzuleiten, welche Maßnahmen des Arbeitsschutzes erforderlich sind. Der Werkunternehmer hat die Beurteilung je nach Art der Tätigkeit vorzunehmen. Der Werkunternehmer muss über die je nach Art der Tätigkeit und der Anzahl der eingesetzten Mitarbeiter erforderlichen Unterlagen verfügen, aus denen das Ergebnis der Gefährdungsbeurteilung, die vom Werkunternehmer festgestellten Maßnahmen des Arbeitsschutzes und das Ergebnis ihrer Überprüfung hervorgehen. Der Werkunternehmer hat diejenigen Mitarbeiter zu benennen, die Aufgaben der Ersten Hilfe und des Arbeitsschutzes übernehmen. Der Werkunternehmer hat seine Mitarbeiter über Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Arbeit während ihrer Arbeitszeit zu unterweisen.
29. In allen Objekten der Stadt Stadt Wehlen sind Flucht- und Rettungspläne und eine Brandschutzordnung an entsprechender Stelle ausgehängt und alle Objekte wurden entsprechend den gesetzlichen Anforderungen mit Handfeuerlöschern ausgestattet.

Der Werkunternehmer ist verpflichtet, sein eingesetztes Personal zu den objektspezifischen Verhaltensregeln bei Notfällen und Havarien in den verschiedenen Liegenschaften anhand der vorhandenen Pläne zu unterweisen und entsprechend zu belehren.

Im Schulgebäude und den Kindereinrichtungen werden jährliche Evakuierungsübungen durchgeführt. Der Werkunternehmer hat sicherzustellen, dass sein Reinigungspersonal an diesen Übungen teilnimmt. Die Termininformation erfolgt durch die Leitung der Einrichtungen.

30. Der Werkunternehmer ist verpflichtet, alle für das jeweilige Reinigungsobjekt geltenden allgemeinen und spezifischen Unfallverhütungs- und Sicherheitsvorschriften zu beachten. Die Verantwortung liegt in diesem Zusammenhang ausschließlich beim Werkunternehmer. Der Werkunternehmer ist verpflichtet, die erforderlichen Maßnahmen des Arbeitsschutzes zu

treffen, die die Sicherheit und Gesundheit der Beschäftigten bei der Arbeit beeinflussen. Der Werkunternehmer hat die Maßnahmen auf Wirksamkeit zu überprüfen und erforderlichenfalls sich ändernden Gegebenheiten anzupassen. Der Werkunternehmer verpflichtet sich sein Personal in regelmäßigen wiederkehrenden Belehrungen über die bestehenden brandschutztechnischen Sicherheitskonzepte der Gebäude der Stadt Stadt Wehlen zu unterweisen. Der Werkunternehmer hat sein Personal zu bei Beginn der jeweiligen Arbeitsverhältnisse und danach mindestens einmal jährlich aktenkundig über

- a) die Brandschutzordnung, insbesondere über das Verhalten bei einem Brand oder bei einer Panik,
- b) die Lage, Bedienung und Bedeutung der Feuerlöschgeräte, der Alarmierungs- und Feuerlöscheinrichtungen sowie über die im jeweiligen Objekt vorhandenen Flucht- und Rettungswege sowie Notausgänge zu belehren.

§ 5 Tarif, Vergütung, Nachweise

1. **Der Werkunternehmer verpflichtet sich, die Kalkulation auf Grundlage des für allgemeinverbindlich erklärten Rahmentarifvertrages für die gewerblich Beschäftigten in der Gebäudereinigung vom 31.10.2019 i. V. m. dem Mindestlohntarifvertrag für die gewerblichen Beschäftigten in der Gebäudereinigung vom 15.11.2024 zu erstellen und das eingesetzte Personal entsprechend den in den Preisangeboten angegebenen Grundlöhnen, Zulagen und Zuschlägen zu entlohnen.**
2. **Die Beschäftigung des Reinigungspersonals hat ausschließlich nach den Bestimmungen des Lohn-, Gehalts- und Rahmentarifvertrages des Gebäudereiniger-Handwerks sowie nach den gesetzlichen Vorschriften des Arbeitnehmerentsendegesetzes durch den Werkunternehmer zu erfolgen.**
3. Für die Unterhaltsreinigung erhält der Werkunternehmer nur für die tatsächlich erbrachten und nachgewiesenen monatlichen Reinigungsstunden eine monatliche Vergütung, wobei die im Preisangebot des Werkunternehmers kalkulierten Arbeitsstunden (durchschnittlicher Stundenbedarf pro Reinigungstag) im jeweiligen Objektkalkulationsblatt für die Unterhaltsreinigung in vollem Umfang für die produktive Arbeitsdurchführung erbracht werden müssen. Die in der jeweiligen Reinigungskalkulation pro Objekt festgelegten Reinigungsstunden pro Tag dürfen für die reguläre Durchführung der Unterhaltsreinigung nicht überschritten werden.
4. Alle Zahlungen erfolgen bargeldlos in Euro. Der Werkunternehmer stellt monatlich nachträglich eine Rechnung, aufgeschlüsselt nach den einzelnen Objekten über die tatsächlich ausgeführten Reinigungsleistungen für die Unterhaltsreinigung, gemeinsam mit den bestätigten Arbeitsstundennachweisen nach § 5 Punkt 7 dieses Vertrages. Die bestätigten Arbeitsstundennachweise sind in diesem Zusammenhang in digitaler Form (Scan) mit der monatlichen Rechnungslegung zur Verfügung zu stellen. Rechnungen ohne Arbeitsstundennachweis werden nicht vergütet und zurückgewiesen.

Als monatliche Abrechnungsgrundlage ist der in den Angeboten in den jeweiligen Objektkalkulationsblättern kalkulierte Unternehmerstundenlohnsatz mit den tatsächlichen Reinigungstagen pro Monat und den tatsächlich erbrachten Reinigungsstunden gemäß Punkt 3. dieses Paragraphen zu multiplizieren. Auf die Preise ist der jeweilig geltende Mehrwertsteuersatz gesondert auszuweisen und zu berechnen.

5. Nach jeder Glas- und Grundreinigung stellt der Werkunternehmer für jedes Objekt eine Rechnung über die ausgeführten Reinigungsleistungen unter Anwendung der vereinbarten Festpreise der Angebote in den jeweiligen Objektkalkulationsblättern nach § 2 Pkt. 1 b)

dieses Vertrages gemeinsam mit dem bestätigten Leistungsschein, über die ordnungsgemäße Ausführung der geleisteten Reinigung. Rechnungen ohne Leistungsschein werden nicht vergütet und zurückgewiesen.

6. Die Fälligkeit benannter Rechnungen beträgt 21 Tage nach Posteingang der prüfbaren Rechnung beim Auftraggeber.
7. Bei der Unterhaltsreinigung haben die Reinigungskräfte des Werkunternehmers einen monatlichen Stundennachweis zu führen. Die Eintragungen müssen den tatsächlichen Arbeitsbeginn und das tatsächliche Arbeitsende (incl. der Angabe der Pausenzeiten) der reinigungstäglichen Arbeitszeit ausweisen. Die Arbeitsstundennachweise müssen am Monatsende durch den jeweiligen Objektverantwortlichen abgezeichnet und die einwandfreie Reinigung schriftlich bestätigt werden. Eine Übersicht der Objektverantwortlichen erhält der Auftragnehmer zu Auftragsbeginn.
8. In Sanitärräumen und in Toiletten sind durch den Werkunternehmer Listen zum Nachweis der durchgeführten Unterhaltsreinigung auszuhängen und durch das Reinigungspersonal des Werkunternehmers arbeitstäglich zu führen.

§ 6 Preisvereinbarung/-änderung

1. Der Werkunternehmer erhält vom Auftraggeber für die nach diesem Vertrag zu erbringenden Reinigungsarbeiten Vergütung gemäß Angebot vom

.....
mit folgender Ausnahmeregelung als Festpreis während der gesamten Vertragsdauer nach § 14 dieses Vertrages.

In Ausnahme zu benannter Festpreisbindung ist eine Preisanpassung ausschließlich bei einer Erhöhung der Stundenlöhne durch Änderung des gültigen Tarifvertrages im Gebäudereiniger-Handwerk im Freistaat Sachsen, durch eine Erhöhung der gesetzlichen Lohnnebenkosten oder durch eine gesetzliche Anpassung der Löhne (z. B. Mindestlöhne) zulässig. Die Erhöhung kann erstmalig für den Monat erfolgen, in dem die Tarifänderungen bzw. gesetzlichen Änderungen wirksam werden. Die Änderung erfasst jedoch nur den Anteil der Lohn- und Lohnnebenkosten im Unternehmerstundenlohnsatz.

Der Anteil Lohn- und Lohnnebenkosten am Unternehmerstundenlohnsatz beträgt:

.....%

2. Der Werkunternehmer weist die vorgenannte Tarifierhöhung durch eine Bescheinigung des Bundesinnungsverbandes des Gebäudereiniger-Handwerks nach. Die Anzeige erfolgt mit einem Vorlauf von mindestens 1 Monat vor Inkrafttreten.
3. Die Erhöhung erfolgt gemäß der anteiligen Lohn- und Lohnnebenkosten des Leistungsverzeichnisses gemäß § 6 Nr. 1 dieses Vertrages. Eine rückwirkende Berechnung von bereits abgerechneten Zeiträumen wird ausgeschlossen. Der Werkunternehmer erklärt hiermit, dass er die in diesem Angebot genannten Bestimmungen auch als späteren Vertragsbestandteil in vollem Umfang anerkennt.
4. Alle Kosten zur vertragsgemäßen Ausführung aller Reinigungsleistungen nach diesem Leistungsverzeichnis (z. B. Kosten für erforderliche Maschinen, Geräte, Reinigungs-, Pflege- und Desinfektionsmittel, sämtliche Lohn- und Lohnnebenkosten, Kosten für Objektleitung, Vorarbeiter, Verwaltung, Fuhrpark etc.) sind Bestandteil der durch den Werkunternehmer kalkulierten Unternehmerstundenlohnsätze der Objektkalkulationsblätter nach § 2 Pkt. 1 b) dieses Vertrages.

§ 7 Gewährleistung, Mängelansprüche, Leistungsabnahme und Vertragsstrafe

1. Der Werkunternehmer leistet für die fachgerechte Durchführung der Reinigungsarbeiten nach § 1 dieses Vertrages Gewähr. Der Werkunternehmer ist verpflichtet, kontinuierlich durch Eigenkontrollen die vertragsgemäße Erbringung der Leistungen zu überprüfen. Der Werkunternehmer ist hierbei zum Einsatz der in seinem Angebot angebotenen Qualitätssicherungsmaßnahmen verpflichtet.
2. Der Auftraggeber ist jederzeit berechtigt, eine formelle Abnahme der Reinigungsleistungen durchzuführen. Hierfür erstellt der Werkunternehmer unter Anwesenheit der Objektleitung des Werkunternehmers ein Protokoll.
3. Durch den Auftraggeber oder dessen Beauftragten wird monatlich nachträglich die ordnungsgemäße Ausführung der Reinigungsarbeiten der Unterhaltsreinigung bescheinigt. Die Leistungen der Unterhaltsreinigung des Werkunternehmers gelten in diesem Zusammenhang mit der Bestätigung der monatlichen Stundennachweise als vertragsgerecht abgenommen. Bei Mängeln oder Nichtreinigung ist dies durch den Werkunternehmer auf den Stundennachweisen zu vermerken, z. B. welche Räume/Flächen an welchen Tagen nicht gereinigt wurden.
4. Werden Räume und Flächen am vorgesehenen Tag mit vorgesehener nicht täglicher Reinigung vom Werkunternehmer aus Gründen nicht gereinigt, die der Werkunternehmer zu vertreten hat, so hat der Werkunternehmer die Reinigung am nächsten folgenden Werktag nachzuholen.
5. Bei nicht durchgeführter täglicher Reinigung (Montag bis Freitag) oder bei nicht erfolgter Nachholung bei mehrtägiger Reinigung wird das Entgelt entsprechend der vereinbarten Vergütung (es gelten die Einheitspreise aus der Preiskalkulation zu den Anlagen Objektkalkulationsblätter) für die nicht durchgeführte Reinigung gekürzt.
6. Kommt der Werkunternehmer seinen Pflichten innerhalb der vom Auftraggeber gesetzten Frist nicht nach, so ist der Auftraggeber berechtigt, die Leistungen auf Kosten des Werkunternehmers durch einen Dritten ausführen zu lassen, es sei denn, der Werkunternehmer hat die Nichtdurchführung nicht zu vertreten. Weitergehende Ansprüche des Auftraggebers bleiben unberührt.
7. Wird das Objekt nicht oder teilweise nicht gereinigt, kann die Kürzung auf Grund der Preisangaben in der Preiskalkulation zu den Anlagen Objektkalkulationsblätter zu diesem Vertrag erfolgen.
8. Schlechterfüllung liegt in zwei Fällen vor, nämlich zum einen bei fehlender Reinigungsqualität, zum anderen bei Nichteinhaltung der vertraglich vereinbarten Reinigungsstunden. Dem Arbeitgeber steht ein Minderungsrecht zu, im Falle dessen die vertraglich vereinbarten Reinigungsstunden nicht voll erbracht werden. Die Rechnung kann auch dann gekürzt werden, wenn keine Beanstandung der Reinigungsqualität vorliegt.
9. Anstelle einer Kürzung von Rechnungsbeträgen kann der Auftraggeber die Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes vom Werkunternehmer durch eine zusätzliche Reinigung außerhalb der festgelegten Reinigungszeit kostenfrei verlangen.
10. Bei Glas- und Grundreinigung stellt der Auftraggeber nach jeder Reinigung fest, ob die Reinigung vertragsgemäß ausgeführt wurde. Für den Auftraggeber entscheidet eine von ihm oder der nutzenden Verwaltung damit beauftragte Person, ob die Reinigung vertragsgemäß ausgeführt wurde. Hierüber ist durch den Werkunternehmer ein Abnahmeschein zu fertigen der dem Auftraggeber im Original vorzulegen ist. Erst nach der erfolgreichen

Abnahme durch den Auftraggeber (unterschiedener Abnahmeschein) ist eine Rechnungsstellung möglich.

11. Bei der Grund-, Intensiv- und Glasreinigung ist der Werkunternehmer verpflichtet, innerhalb der vom Auftraggeber gesetzten Frist die vertragsgemäße Leistung zu erbringen. Wird die Nachbesserung nicht fristgerecht bzw. nicht Erfüllungsgemäß erbracht, so sind die übrigen Bestimmungen aus dem Werkvertragsrecht des BGB anzuwenden.
12. Vertragsstrafe: Der Werkunternehmer verpflichtet sich, eine angemessene, vom Auftraggeber nach billigem Ermessen festzusetzende Geldsumme als Vertragsstrafe zu zahlen, wenn:
 - der Werkunternehmer gegen eine Verpflichtung aus seinen angebotenen Konzepten verstößt,
 - in einem Objekt drei Mal innerhalb eines Monats schriftlich angezeigte Mängel nicht oder nicht vollständig innerhalb der vom Auftraggeber festgelegten Frist beseitigt,
 - die vertraglich vereinbarten Eigenkontrollen gem. Angebot innerhalb eines Monats nicht vollständig durchgeführt hat oder
 - die angebotenen Einsatzstunden für Vorarbeiter und Objektleiter innerhalb von 2 Monaten nicht vollständig erbringt.

Die Vertragsstrafen gelten nicht, wenn der Werkunternehmer die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat. Weitergehende Ansprüche des Auftraggebers nach dem BGB sowie das Recht des Auftraggebers zur fristlosen Kündigung bleiben unberührt.

§ 8 Haftung

1. Der Werkunternehmer haftet für alle Schäden, die im Rahmen der Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen entstehen und die er oder sein Personal verursachen. Die Haftung für Schäden ist verschuldensabhängig. Der Auftraggeber geht bei der Haftung für verursachte Schäden von dem Vorliegen von vorsätzlichem oder fahrlässigem Verhalten des Werkunternehmers aus.
2. Der Werkunternehmer haftet dafür, dass die verwendeten Pflege- und Reinigungs-, Desinfektionsmittel nicht durch Unbefugte genutzt werden, sondern nur durch Personen, die ausreichende Fachkenntnisse über Verwendung und Einsatz benannter Mittel verfügen.
3. Der Werkunternehmer stellt den Auftraggeber von etwaigen Ansprüchen dritter Personen, die bei der Ausführung der Arbeiten aufgrund von Nicht- oder Schlechterfüllung des Vertrages Schaden erleiden, frei.
4. Auf Verlangen des Bestellers ist Schadenersatz in Geld zu leisten.
5. Für alle Schäden, die dem Werkunternehmer nicht innerhalb einer Frist von einem Monat nach Schadenseintritt gemeldet werden, entfällt die Haftung. Der Haftungsausschluss gilt nicht für Schäden, die erst später erkennbar werden. Hier beträgt die Frist für Vermögens-/Sachschäden 6 Monate und für Personenschäden 2 Jahre nach erkennbar werden des Schadens.
6. Der Auftraggeber haftet nicht für die Folgen von Unfällen, die der Werkunternehmer oder sein Personal bei der Ausführung ihrer vertraglichen Tätigkeiten erleiden. Ebenso haftet der Auftraggeber nicht für Gesundheitsschäden (Unfall, Krankheit, Infektion usw.), die sich der Werkunternehmer oder seine Gehilfen bei der Ausführung vertraglicher Arbeiten zuziehen. Der Werkunternehmer verpflichtet sich, den Auftraggeber von entsprechenden

Entschädigungsansprüchen einschließlich von Regressansprüchen jeglicher Art freizuhalten.

7. Der Werkunternehmer verzichtet auf alle Ansprüche, die er gegenüber der Stadt Stadt Wehlen deshalb geltend machen könnte, weil die Stadt Stadt Wehlen hinsichtlich des zu reinigenden Gebäudes bzw. Grundstückes seine Versicherungspflicht leicht fahrlässig verletzt hat. Er stellt den Auftraggeber von allen Ansprüchen seines Personals frei, die diesen aus dem gleichen Rechtsgrund geltend macht.
8. Der Auftraggeber haftet nicht für Entwendungen und Beschädigungen der vom Werkunternehmer oder seinem Personal in das Gebäude eingebrachten Sachen.
9. Die für die Dienstleistung erforderlichen Schlüssel werden vom Arbeitgeber rechtzeitig und kostenlos zur Verfügung gestellt. Der Erhalt wird vom Werkunternehmer in einem vom Arbeitgeber gefertigten Protokoll schriftlich bestätigt. Hierin wird u. a. festgehalten, für welche Gebäude und/oder Räume die Schlüssel gelten und welche Verpflichtungen damit verbunden sind. Die erhaltenen Schlüssel sind stets sorgsam, unbeschriftet und gegen unbefugten Zugriff Dritter geschützt aufzubewahren. Der Werkunternehmer haftet für die ihm und seinem Personal ausgehändigten Gruppen- oder Generalschlüssel/Transponder sowie für vorsätzlich oder fahrlässig durch das Personal des Werkunternehmers herbeigeführte Schlüsselbeschädigungen im Rahmen des § 8 Nr. 10 dieses Vertrages.
10. Der Werkunternehmer versichert, eine Betriebshaftpflichtversicherung in ausreichender Höhe abgeschlossen zu haben. Die Haftung umfasst bei Verlust eines dem Werkunternehmer oder seinem Personal ausgehändigten Gruppen-, Haupt oder Generalschlüssels auch den Ersatz der entsprechenden Schließanlage.

Eine Versicherungspolice ist mit dem Angebot einzureichen für

Mindestdeckungssumme pro Schadenfall

• Personenschäden	3.000.000,00 €
• Sachschäden, Umweltschäden	1.500.000,00 €
• Schlüssel-/Codekarten-/Transponderverlust	250.000,00 €
• Bearbeitungs-/Vermögensschäden sowie Schäden gemäß Bundesdatenschutzgesetz	500.000,00 €

Der Werkunternehmer wird das Bestehen des Versicherungsschutzes durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung der Versicherung 2 Wochen vor Leistungsaufnahme unaufgefordert nachweisen. Im Übrigen hat der Werkunternehmer auf Verlangen des Arbeitgebers das Bestehen des Versicherungsschutzes jederzeit nachzuweisen.

11. Der Werkunternehmer ist Mitglied der gesetzlichen Unfallversicherung. Der Werkunternehmer verpflichtet sich, die gesetzlichen Unfallverhütungsvorschriften sowie die jeweilige Hausordnung des Auftraggebers zu beachten und sein Personal entsprechend zu belehren. Der Werkunternehmer ist Mitglied der Berufsgenossenschaft unter der Mitgliedsnummer:

.....

§ 9 Änderungen des Reinigungsumfanges

1. Der Werkunternehmer hat sich vor Abgabe des Angebots über den Umfang der Arbeiten in den einzelnen Objekten und Räumlichkeiten an Ort und Stelle zu informieren. Stellt der

Werkunternehmer Abweichungen von Art und Größe des Objektes fest, so können sie nur berücksichtigt werden, wenn sie mehr als 2% des Aufmaßes des Gesamtobjektes betragen und spätestens 4 Wochen nach erster Unterhaltsreinigung schriftlich geltend gemacht werden. Bei der Feststellung der Fußbodenflächen und Fensterglasflächen gilt folgende Regelung:

- Auszugehen ist von den Innenmaßen – von Wand zu Wand
 - Die Grundflächen von Pfeilern und Säulen verringern die Bodenflächen nicht
 - Die durch Einbauschränke, wenn die Schränke bis zur Zimmerdecke reichen, bedeckten Bodenflächen werden nicht mitgerechnet
 - Bei Treppenstufen werden Stufenhöhe und –tiefe mit der Treppenbreite und der Stufenanzahl multipliziert
 - Grundsätzlich gilt als Basis für alle Innenreinigungsarbeiten, Reinigung von Tischen, Stühlen, Heizkörpern, Waschbecken, Sockelleisten, etc. die Bodenfläche
 - Alle weiteren Flächenermittlungen richten sich nach den „Richtlinien für Vergabe und Abrechnung“ des Bundesinnungsverbandes des Gebäudereiniger-Handwerks.
2. Flächen- und Turnusveränderungen sowie Veränderungen von Leistungen, die eine Personalumstellung des Werkunternehmers bedingen, müssen mindestens 14 Tage vor Inkrafttreten vom Auftraggeber schriftlich dem Werkunternehmer mitgeteilt werden.
 3. Leistungsänderungen, Turnusänderungen erfolgen gem. Preisfestlegung m²-Leistung pro Stunde, Raum-Art und Unternehmerstundenlohnsatz des Angebotes zu den Objektkalkulationsblättern nach § 2 Pkt. 1 b) dieses Vertrages. Die Kalkulation des Leistungsverzeichnisses wird vom Werkunternehmer anerkannt.
 4. Auf Grund von Erweiterungen/Wegfall von Räumlichkeiten oder Objekten bzw. durch Nutzungsänderungen kann es auch innerhalb eines Kalenderjahres zu Änderungen im Reinigungsturnus und Reinigungsumfang bei der Unterhaltsreinigung kommen. Der Auftraggeber behält sich vor, innerhalb der Vertragszeit diesbezügliche Anpassungen im Rahmen des Leistungsverzeichnisses definierten Dienstleistungen zu den angebotenen Konditionen vorzunehmen. Bei Änderungen wird die Reinigungsvergütung auf Grundlage der angebotenen Reinigungsleistungen (Fläche/Raum geteilt durch Leistung pro Stunde = Stundenbedarf) und dem Stundenverrechnungssatz (Unternehmerstundenlohnsatz) neu berechnet. Die Allgemeinen Vertragsbedingungen der Stadt Stadt Wehlen zur Durchführung der Unterhalts-, Grund- und Glasreinigung in städtischen Gebäuden gelten hierbei analog.

§ 10 Mehrleistung

1. Bei Feriennutzung der Grundschule ist eine separate Festlegung zwischen Werkunternehmer und Auftraggeber möglich. Die Abrechnung erfolgt nach den vereinbarten Quadratmeterleistungen pro Stunde der entsprechenden Raumgruppen und entsprechenden Unternehmerstundenlohnsatz gem. Leistungsverzeichnis, § 2 Pkt. 1 b) dieses Vertrages.
2. Für die Aufnahme neuer Reinigungsobjekte finden die vereinbarten Quadratmeterleistungen pro Stunde und Raumgruppe und der entsprechende Unternehmerstundenlohnsatz gem. Leistungsverzeichnis, Objektkalkulationsblätter nach § 2 Pkt. 1 b) dieses Vertrages eines vergleichbaren Objektes Anwendung.
3. Für Arbeiten, die an Sonn- und Feiertagen oder außerhalb der normalen Arbeitszeit durchgeführt werden sowie für Arbeiten, für die Erschwerniszulagen gezahlt werden, kommen die im jeweils gültigen Tarifvertrag festgesetzten Zuschläge zur Anwendung.

§ 11 Datenschutz

1. Der Werkunternehmer bestätigt, dass ihm die einschlägigen datenschutzrechtlichen Vorschriften bekannt sind und sichert zu, dass er die Vorschriften befolgt.
2. Der Werkunternehmer unterrichtet seine Mitarbeiter über die für sie maßgeblichen datenschutzrechtlichen Bestimmungen und verpflichtet sie nach § 53 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG). Er überwacht die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorschriften.
3. Der Werkunternehmer verarbeitet personenbezogene Daten ausschließlich im Rahmen der getroffenen Vereinbarungen und nach Weisungen des Auftraggebers. Er verwendet die zur Datenverarbeitung überlassenen Daten für keine anderen Zwecke. Kopien oder Duplikate werden ohne Wissen des Auftraggebers nicht erstellt.
4. Der Werkunternehmer erklärt sich damit einverstanden, dass der Auftraggeber jederzeit berechtigt ist, die Einhaltung der Vorschriften über den Datenschutz und der vertraglichen Vereinbarungen im erforderlichen Umfang zu kontrollieren, insbesondere durch die Einholung von Auskünften und durch Einsichtnahme.
5. Nach Abschluss der vertraglichen Arbeiten hat der Werkunternehmer sämtliche in seinen Besitz gelangten Unterlagen und erstellten Verarbeitungs- oder Nutzungsergebnisse, die im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis stehen, dem Auftraggeber auszuhändigen. Die Datenträger des Werkunternehmers sind danach physisch zu löschen.
6. Der Werkunternehmer haftet dem Auftraggeber für Schäden, die der Werkunternehmer, seine Mitarbeiter bzw. die von ihm mit der Vertragsdurchführung Beauftragten bei der Erbringung der vertraglichen Leistung schuldhaft verursachen. Für den Ersatz von Schäden, die ein Betroffener wegen einer nach dem Sächsischen Datenschutzgesetz oder anderen Vorschriften für den Datenschutz unzulässigen oder unrichtigen Datenverarbeitung im Rahmen des Auftragsverhältnisses erleidet, ist der Auftraggeber gegenüber den Betroffenen verantwortlich. Soweit der Auftraggeber zum Schadensersatz gegenüber dem Betroffenen verpflichtet ist, bleibt ihm der Rückgriff beim Werkunternehmer vorbehalten.

§ 12 Abwerbung

Die Vertragspartner verpflichten sich, weder unmittelbar noch mittelbar selbst oder durch Dritte Arbeitskräfte gegenseitig abzuwerben oder abwerben zu lassen.

§ 13 Streik

Es bleibt den Vertragspartnern unbenommen, ein Ruhen des Reinigungsvertrages für die Dauer eines Streiks zu vereinbaren.

§ 14 Vertragsdauer und Kündigung

1. Dieser Vertrag tritt am **01.01.2026** in Kraft und endet am **31.12.2028**.
2. Für diesen Vertrag wird eine Probezeit von 6 Monaten ab Inkrafttreten dieses Vertrages vereinbart. Während dieser Probezeit kann der Besteller diesen Vertrag ohne Angabe von Gründen mit einer Frist von 10 Werktagen zum Monatsende kündigen.
3. Nach Ablauf der Vertragslaufzeit nach Punkt 1. hat der Auftraggeber das Recht, den Vertrag zu gleichen Konditionen (Ausnahme § 6 Punkt 1- Preisgleitklausel) zweimalig um jeweils ein Kalenderjahr zu verlängern. Das Recht, den Vertrag zu verlängern, steht ausschließlich nur dem Auftraggeber zu. Der Auftraggeber ist nicht verpflichtet von der Vertragsverlängerung Gebrauch zu machen. Entscheidet sich der Auftraggeber für eine Vertragsverlängerung, teilt er dies dem Werkunternehmer spätestens 3 Monate vor Ablauf der jeweiligen Vertragslaufzeit schriftlich mit.

4. Der Auftraggeber kann Teilleistungen (Reinigung einzelner Objekte) mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende kündigen, wenn die Objekte nicht mehr in der Form wie zum Vertragsschluss von ihr genutzt werden (z. B. Aufgabe des Objektes oder Nutzungsänderung). Sollen nur Teile des Objektes nicht mehr genutzt werden, erstreckt sich die Kündigung nur auf diesen ungenutzten Objektteil.
5. Das Recht beider Vertragsparteien zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund zur Kündigung liegt für den Auftraggeber insbesondere vor,
 - wenn über das Vermögen des Werkunternehmers Antrag auf Eröffnung eines Insolvenz-/Konkurs- oder Vergleichsverfahrens gestellt wird,
 - wenn der Werkunternehmer seinen Mitarbeitern seines Betriebes nicht das vereinbarte Arbeitsgeld bzw. nicht in vollem Umfang zahlt oder ein Verstoß in sonstiger Weise gegen arbeitsrechtliche Bestimmungen oder Vorschriften der Sozialgesetzgebung oder des Betriebsverfassungsgesetzes vorliegt,
 - wenn der Werkunternehmer gegen das Verbot der Beschäftigung von Personal mit ansteckenden Krankheiten verstößt oder Reinigungskräfte einsetzt die keine gültige Arbeitserlaubnis haben,
 - wenn sich der Werkunternehmer in Bezug auf die Vergabe an wettbewerbsbeschränkenden Absprachen (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkung) beteiligt hat oder beteiligt,
 - wenn der Werkunternehmer seiner Dokumentationspflicht nicht nachkommt und er trotz Mahnung keine Abhilfe schafft,
 - wenn der Werkunternehmer die übernommenen Leistungen nicht in der vereinbarten Qualität zu dem vom Auftraggeber benannten Zeitpunkt ausgeführt hat und trotz zweimaliger schriftlicher Mahnung keine Abhilfe geschafft hat,
 - Reinigungsarten, Reinigungsgeräte oder Reinigungsmittel weiter durchführt bzw. verwendet, die ihm vom Auftraggeber schriftlich untersagt wurden,
 - wenn der Werkunternehmer im Angebot falsche Erklärungen abgegeben hat,
 - wenn der Werkunternehmer die von ihm zugesicherten Arbeitsstunden in den Preiskalkulationen zu den Anlagen Objektkalkulationsblätter trotz zweimaliger schriftlicher Mahnung unterschreitet,
 - wenn der Werkunternehmer seiner Zahlung der Beiträge zur Unfall- und Haftpflichtversicherung nicht nachkommt,
 - wenn der Werkunternehmer wiederholt gegen diesen Vertrag verstößt.
6. Der Werkunternehmer hat bei vorzeitiger Kündigung keinen Anspruch gegenüber dem Auftraggeber. Die Vergütung erfolgt nur bis zum Vertragsende.
7. Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung ist der Zugang beim Kündigungsempfänger maßgebend.
8. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses sind durch den Werkunternehmer am letzten Reinigungstag alle Maschinen, Geräte, Reinigungs- und Pflegemittel aus den Gebäuden zu entfernen.

§ 15 Aufrechnung

Der Auftraggeber kann alle ihm zustehenden Forderungen durch schriftliche Erklärung gegen Forderungen des Werkunternehmers aufrechnen.

Der Werkunternehmer kann nur gegen vom Werkunternehmer schriftlich anerkannte oder rechtskräftig festgestellte Forderungen aufrechnen.

§ 16 Änderung des Vertrages (Salvatorische Klausel)

Änderungen und Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtsgültigkeit der Schriftform. Mündliche Abreden haben keine Gültigkeit.

Sollten einzelne oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsschließenden sind sich vielmehr darüber einig, dass diese Bestimmungen durch im Zwecke gleichkommende Bestimmungen ersetzt werden.

§ 17 Erfüllungsort

Erfüllungsort ist Stadt Wehlen.

§ 18 Gerichtsstand

Gerichtsstand für beide Vertragspartner ist Pirna.

Der Werkunternehmer hat die Ergänzungen in § 6 Nr. 1 und § 8 Nr. 11 vorzunehmen.

Die Versicherungspolice(n) liegen dem Angebot bei.

Der Anbieter erklärt, die vorstehenden Bedingungen bei einer Auftragserteilung anzuerkennen und das Angebot entsprechend den geforderten Leistungen (einschließlich Anlagen) und die Bedingungen der VOL, Teil B erstellt zu haben. Weiterhin versichert der Anbieter, dass er technisch und wirtschaftlich in der Lage ist, den Auftrag in dem vorgesehenen Umfang und der geforderten Qualität auszuführen.

Diese Vertragsbedingungen bestehen aus 19 Seiten.

.....
Datum

.....
Stempel, Unterschrift Werkunternehmer

Diese Vertragsbedingungen sind unterschrieben dem Angebot beizulegen!