

## **I. Leistungsbeschreibung zur Unterhalts-, Grund-, Sonder-, Bau- und Glasreinigung der Stadt Chemnitz**

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Vergabehinweise .....</b>	<b>2</b>
2.1.	Objektbesichtigung.....	2
2.2.	Angebotserstellung .....	2
2.3.	Abrechnung/Rechnungslegung .....	3
2.4.	Wertung (Gewichtung), Zuschlagskriterien.....	3
<b>3.</b>	<b>Leistungsbeschreibung für die Gebäudeinnenreinigung .....</b>	<b>3</b>
3.1.	Begriffsbestimmungen.....	4
3.2.	Reinigungsarten .....	4
3.2.1.	Unterhaltsreinigung .....	4
3.2.2.	Grundreinigung und intensive Ausstattungsreinigung.....	9
3.2.3.	Sonderreinigung.....	9
3.2.4.	Baureinigung.....	14
<b>4.</b>	<b>Definition Glas- und Rahmenreinigung.....</b>	<b>15</b>
4.1.	Allgemeine Erläuterungen.....	15
4.2.	Leistungsbeschreibung Glas.....	15

**Anlage 1**     - Vertragsart  
               - Vertragslaufzeit / Hinweis  
               - Objektbeschreibung  
               - Reinigungszeiten

**Anlage 2**     - Wertung (Zuschlagskriterien/Gewichtung) der Angebote / Vertragslaufzeit

**Anlage 3**     - Anzahl Reinigungstage  
               - Reinigungsleistungen und Nebenarbeiten

## 1. Einleitung

Das Gebäudemanagement und Hochbau der Stadt Chemnitz ist u. a. für die Gebäudeinnenreinigung der kommunalen und kommunal genutzten Objekte zuständig. Die Gebäudeinnenreinigung umfasst die Reinigung der Gebäudehülle und die Normalausstattung im Objekt.

Bei dieser Vergabe handelt es sich um einen Zeitvertrag, welcher die Unterhalts-, Grund-, Sonder- und Baureinigung für die in der **Anlage 1** dieser Leistungsbeschreibung aufgeführten Einrichtung beauftragt.

Die Leistungsbeschreibung gilt generell für die Gebäudeinnenreinigung der kommunalen und kommunal genutzten Objekte. Nicht alle hier aufgeführten Reinigungsarten bzw. Raumgruppen finden sich zwangsläufig in dem zu reinigenden Objekt dieser Vergabe wieder.

## 2. Vergabehinweise

### 2.1. Objektbesichtigung

Ein Pflichttermin ist nicht vorgesehen. Eine Objektbesichtigung wird jedoch empfohlen.

Das Objekt kann zeitnah während der Angebotsfrist, nach vorheriger Terminabstimmung mit dem jeweiligen Ansprechpartner (siehe Anlage 1), vor Ort angesehen werden.

Es handelt sich hierbei lediglich um eine Besichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Sich daraus ergebende Fragen sind direkt schriftlich an die Vergabestelle der Stadt Chemnitz - entsprechend der vorgesehenen Frist - zu richten und werden ausschließlich durch diese für alle Bieter/Interessenten beantwortet. Die Mitarbeiter im jeweiligen Objekt dürfen aus Gleichbehandlungsgrundsätzen während der Besichtigung keine Fragen beantworten.

### 2.2. Angebotserstellung

Zur Berechnung des Angebotspreises sind in den Kalkulationstabellen (Excel) des Leistungsverzeichnisses sämtliche farbig markierte Felder vollständig auszufüllen.

**In den Kalkulationstabellen sind die Leistungswerte so zu kalkulieren, dass diese für die vollständige Erbringung der geforderten Tätigkeiten auskömmlich sind. Dem vom Auftragnehmer eingesetzten Reinigungspersonal werden die auf dieser Grundlage kalkulierten Zeiten zur Verfügung gestellt. Bei Nichterfüllung dieser Vorgabe erfolgen entsprechende Kürzungen der Rechnung gem. Pkt. 10 der „Weiteren Besonderen Vertragsbedingungen“. Mit der Teilnahme am Vergabeverfahren wird dieser Regelung ausdrücklich zugestimmt.**

Bei der Kalkulation ist zu beachten, dass die allgemeinverbindlichen Tariflöhne zum Stand 01.07.2025 zu verwenden sind.

Darüber hinaus müssen sämtliche nicht lohnabhängigen Kosten (Material, Maschinenkosten usw.) für den gesamten Auftragszeitraum auskömmlich kalkuliert werden.

Soweit es während der Vertragslaufzeit zu einer Änderung der o. g. Tariflöhne kommt, die zu einer höheren Vergütung der gewerblichen Arbeitnehmer führt, werden diese Anpassungen entsprechend durch den Auftraggeber auf den Lohnkostenanteil (siehe SVS-Blatt) gewährt.

Die Kosten für die Unterhaltsreinigung sind, wie in der Kalkulationstabelle ausgewiesen, für 6 Jahre zu kalkulieren. Alle Leistungen ohne Leistungswerte, u.a. Glasreinigungen und Nebenleistungen, fließen in die Wertung des Gesamtpreises ein. Teile der Glasflächen (geringfügige Glasflächen) werden in den Raumgruppen als Nebenleistungen ausgewiesen und sind dementsprechend in der Kalkulationstabelle zu kalkulieren.

### **Wichtiger Hinweis:**

Bitte beachten Sie insbesondere, dass bei der Kalkulation („Kalkulation.xlsx“) des Angebotspreises folgende Positionen im Vergabemanager als separate Gruppen kalkuliert werden:

- Glasreinigung Rondell (Straße der Nationen)
- Glasreinigung Haupteingang (Theaterplatz)
- Monatliche und quartalsweise Nebenleistungen der Raumgruppe „J9 Parkdecks“

Die Fußbodenreinigung der Parkdecks (Raumgruppe J9) wird zweimal jährlich als Sonderreinigung im Tabellenblatt „LV UR\_GR\_SR“ kalkuliert.

## **2.3. Abrechnung/Rechnungslegung**

Festlegungen zur Abrechnung und Rechnungslegung der Leistungen finden Sie in den „weiteren besonderen Vertragsbedingungen“.

## **2.4. Wertung (Gewichtung), Zuschlagskriterien**

Die Wertung der Angebote erfolgt nach den Kriterien Gesamtpreis (Gewichtung 60 %), Leistungswerte (Gewichtung 40 %).

In der **Anlage 2** dieser Leistungsbeschreibung werden die Zuschlagskriterien konkret erläutert.

## **3. Leistungsbeschreibung für die Gebäudeinnenreinigung**

Die Gebäudeinnenreinigung umfasst die laufende Unterhaltsreinigung in den Objekten sowie die darüber hinaus zusätzlich vom Auftraggeber (AG) zu beauftragende Grund-/Intensiv, Sonder- und Baureinigung.

### 3.1. Begriffsbestimmungen

<b>Normalausstattung des Objektes</b>	Benennung Ausstattung in der Raumgruppenübersicht (Anlage 3)
<b>Grobverschmutzung</b>	heruntergefallener oder weggeworfener Abfall, der sich aufheben lässt dazu gehören z. B.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Papier</li> <li>• Getränkedosen, Flaschen</li> </ul>
<b>haftende Verschmutzungen</b>	Verschmutzung, die auf einer begrenzten Fläche haftet dazu gehören z. B.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Griffspuren</li> <li>• Flecken von Getränken und Speisen</li> <li>• wassergebundener Straßenschmutz</li> <li>• Kaugummi</li> <li>• Strichverschmutzungen durch Schuhwerk</li> <li>• Gummiabrieb durch Gegenstände</li> <li>• Permanentmarker- und Graffitiverschmutzungen (soweit sie sich mit handelsüblichen Reinigungsmitteln entfernen lassen)</li> </ul>
<b>nicht haftende Verschmutzungen</b>	Verschmutzung, die sich nicht direkt aufheben lässt dazu gehören z. B.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Staub</li> <li>• Blütenstaub</li> <li>• Sand/kleine Steinchen</li> <li>• Laub</li> <li>• Spinnweben</li> </ul>

### 3.2. Reinigungsarten

#### 3.2.1. Unterhaltsreinigung

Die Unterhaltsreinigung ist eine sich **wiederholende Reinigungsarbeit nach festgelegten Zeitabständen und Standards**, mit der die grundsätzliche Objektsauberkeit und die Substanzerhaltung der Reinigungsflächen gewährleistet werden.

#### ➔ Definition Leistungen:

##### **Nasswischen zweistufig (Lino/PVC/Stein/Fliesen/Gussasphalt)**

Definition: Die Zweistufen-Methode stellt das klassische Nasswischverfahren dar. Beim **ersten Arbeitsgang** wird mit einer Reinigungstextilie (Tücher, Mops, Wischbezüge von Breitwischgeräten etc.) so viel Reinigungsflüssigkeit auf

den Belag gebracht, dass haftende, wassergebundene Verschmutzungen aufgeweicht bzw. abgelöst werden.

In der **zweiten Arbeitsstufe** wird die überschüssige Schmutzflüssigkeit wieder mit Reinigungstextilien aufgenommen.

Zur Erreichung des Ergebnisses kann auch ein Reinigungsautomat eingesetzt werden.

Ziel/Ergebnis: Oberflächen sollen frei sein von Grobschmutz, haftenden und nicht haftenden Verschmutzungen. Bei Einsatz von Wischpflegemitteln sollen die zurückbleibenden Pflegesubstanzen frei von Schmutzablagerungen sein und sich ohne eine aufwendige und umweltbelastende Grundreinigung vom Fußbodenbelag beseitigen lassen. Beim Einsatz von Desinfektionsmitteln sollte eine ausreichende Keiminaktivierung erzielt werden.

### **Feuchtwischen (glatte Bodenbeläge - Lino/PVC/versiegelte Holzböden, polierte Steinböden)**

Definition: Staubbindendes Wischen in einer Arbeitsstufe mit nebelfeuchten oder präparierten Reinigungstextilien zur Beseitigung von nicht haftenden Verschmutzungen, in geringerem Umfang auch für aufliegenden Grobschmutz und anschließender Aufnahme des Grobschmutzes in ein Behältnis.

Ziel/Ergebnis: Oberfläche ist frei von Grobschmutz und nicht haftenden Verschmutzungen. Haftende Verschmutzungen können noch auf der Oberfläche vorhanden sein.

### **Saugen**

Definition: Trockenes Absaugen von nicht haftenden Verschmutzungen oder schwach haftenden Verschmutzungen mittels Staubsauger.

Ziel/Ergebnis: Oberfläche soll frei sein von Grobschmutz und nicht haftenden Verschmutzungen. Haftende Verschmutzungen bei nichttextilen Belägen und in den Teppichflor eingedrungene Substanzen bei textilen Belägen z. B. Getränkeflecken, Kaffee, Obstsaft) können noch auf der Oberfläche vorhanden sein.

### **Arbeiten mit Gazetuch**

Definition: Reinigung mit Gazetuch über trockenem Moppbezug am Wischgerät.

Ziel/Ergebnis: Oberfläche soll frei sein von Grobschmutz und nicht haftende Verschmutzungen.

Hinweis: Für gut gepflegte Bodenbeläge oder für gereinigte ungenutzte Räume geeignet.

### **Inhalt entleeren und entsorgen, Behälter auswischen**

Definition: Der Inhalt von verschiedenen Behältern wird entleert, getrennt gesammelt

und anschließend fachgerecht entsorgt. Bei Bedarf Behälter auswischen.

Ziel/Ergebnis: Das Behältnis soll frei sein von jeglichem Inhalt (z. B. auch Kaugummis und Haftenden Papierschnipseln). Die Kosten für Müllbeutel trägt der Auftragnehmer (AN).

### **Inhalt Wiederverwertung zuführen**

Definition: Der getrennt gesammelte Inhalt verschiedener Behälter wird der Wiederverwertung zugeführt (z. B. Alu, Glas, Papier etc.), die vom AG gestellt werden. Die Entsorgungskosten trägt der AG.

Ziel/Ergebnis: Abfall wird fachmännisch getrennt (z. B. Papier, Glas, Alu).

### **Bestücken**

Definition: Ein Gegenstand (z. B. Handtuchhalter, Seifenspender, Toilettenpapierhalter etc.) wird neu mit Verbrauchsmaterialien (z. B. Papierhandtücher, Seifenlösung, Toilettenpapier etc.) versehen.

Ziel/Ergebnis: Der zu bestückende Gegenstand muss entsprechend dem angegebenen Termin mit Verbrauchsmaterial gefüllt sein.

Hinweis: Die Bereitstellung der Verbrauchsmaterialien obliegt dem AG (Hausmeister).

In den meisten Objekten sind 3-fach-Sammelsysteme eingesetzt. Bei der Kalkulation des Bieters (mindestens 3 Abfallbeutel pro Raum) ist dies zu berücksichtigen.

### **Entstauben**

Definition: Staubentfernung mittels eines Trockensaugers oder mit Reinigungstextilien vom Gegenstand.

Ziel/Ergebnis: Der Gegenstand/Oberfläche muss frei von Staub und Griffspuren sein.

### **Feucht reinigen**

Definition: Lose aufliegende und leicht haftende Verschmutzungen auf dem Inventar werden manuell mit einem stark entwässerten Schwammtuch oder anderen Reinigungstextilien vom Gegenstand entfernt.

Ziel/Ergebnis: Der Gegenstand/Oberfläche muss frei sein von Schmutz, Griffspuren, Staub sowie von Schlieren.

### **Nass reinigen**

Definition: Haftende Verschmutzungen werden manuell mit einem nassen, wenig entwässerten Schwammtuch oder anderen Reinigungstextilien vom Gegenstand entfernt. Im WC-Bereich unter Verwendung desinfizierend wirkender Sanitärreinigungsmittel.

Ziel/Ergebnis: Der Gegenstand/Oberfläche muss frei sein von haftenden Verschmutzungen, Griffspuren, Staub und Schlieren, er muss trocken sein.

### **Nass reinigen und nachtrocknen**

Definition: Haftende Verschmutzungen werden manuell mit einem nassen, wenig entwässerten Schwammtuch oder anderen Reinigungstextilien vom Gegenstand entfernt. Anschließend wird die Feuchtigkeit mit einem trockenen Reinigungstuch bzw. ähnlichen geeigneten Reinigungsutensilien (z. B. Leder) aufgenommen.

Ziel/Ergebnis: Der Gegenstand/Oberfläche muss frei sein von haftenden Verschmutzungen, Griffspuren, Staub und Schlieren. Der Gegenstand darf nicht mehr feucht sein.

### **Griffspuren/Spritzer/Flecken entfernen**

Definition: Griffspuren, Spritzer oder Flecken an Türen, Möbeln, Wandflächen werden punktuell und gezielt durch Feucht- oder Nassreinigung - ggf. anschließend nachtrocknen bzw. polieren - vom Gegenstand/Oberfläche entfernt.

Ziel/Ergebnis: Der Gegenstand/Oberfläche muss frei sein von Griffspuren, Spritzern und Flecken. Ggf. darf die Oberfläche nicht mehr feucht sein und muss poliert sein.

### **Desinfizierend reinigen**

Definition: Der Gegenstand wird mit geeigneten Desinfektionsreinigern gleichzeitig durch Nassreinigung oder Nassscheuern gereinigt und desinfiziert.

Ziel/Ergebnis: Der Gegenstand/Oberfläche muss frei sein von fest haftenden Verschmutzungen, Griffspuren, Staub und Schlieren sowie sich in einem keimarmen Zustand befinden.

### **Pflegend behandeln**

Definition: Der gereinigte Inventargegenstand wird mit geeigneten Pflegemitteln eingepflegt.

Ziel/Ergebnis: Der Gegenstand/Oberfläche muss sich in einem frisch eingepflegten Zustand befinden. Es dürfen keine Wischspuren oder Unregelmäßigkeiten vorhanden sein.

### **Reinigung Türen im Flurbereich**

Definition: Dies umfasst die Reinigung aller Türen im Flurbereich (ausgenommen Zimmertüren), einschließlich deren Verglasungen, Rahmen und Aufkantungen, Falze, Griffe entsprechend der in Anlage 3 vorgegebenen Art und Weise.

Ziel/Ergebnis: Der Gegenstand/Oberfläche muss frei sein von fest haftenden Verschmutzungen, Griffspuren, Staub und Schlieren.

**Fest installierte Sauberlaufzonen**

Hinweis: Diese werden in den Eingangsbereichen von den Hausmeistern des AG gesäubert.

**→ Anzahl Jahresreinigungstage / Reinigungsleistungen und Nebenarbeiten für Räume sortiert nach Raumgruppen sowie sonstige Hinweise:**

Eine Aufstellung der Anzahl Jahresreinigungstage, der Reinigungsleistungen und Nebenarbeiten für Räume sortiert nach Raumgruppen sowie sonstige Hinweise enthält die **Anlage 3** dieser Leistungsbeschreibung.

**3.2.2. Grundreinigung und intensive Ausstattungsreinigung**

Die Grundreinigungen sind Reinigungen zur Entfernung von hartnäckig haftenden Verschmutzungen und/oder abgenutzten Pflegefilmen auf Bodenbelägen. Darüber hinaus wird im Sanitär-Bereich und im Speiseraum - in Ergänzung zur Reinigung der Bodenbeläge (siehe Grundreinigung) - die Ausstattung intensiv gereinigt.

Sämtliche Leistungen der Grundreinigung bzw. Grundreinigung mit intensiver Ausstattungsreinigung werden als gesonderte Aufträge **schriftlich** durch den AG - Gebäudemanagement und Hochbau, Sachgebiet Technische Objektbewirtschaftung, Gebäudedienstleistungen (17.25) - in folgender Form erteilt:

1. Beauftragung der Leistung und des Umfangs durch den AG
2. Bestätigung der Beauftragung und Übernahme der Leistung durch den AN

Die nachfolgend genannten Leistungen werden vorwiegend in nutzungsfreien Zeiten ausgeführt. Zum Ein- und Ausräumen der beweglichen Gegenstände erfolgt eine Abstimmung mit dem zuständigen Hausmeister des betreffenden Objektes.

Die Grund- und Ausstattungsreinigung kann während des gesamten Kalenderjahres - im Rahmen der zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel - beauftragt werden.

**Maschinelle Grundreinigung und Beschichtung/Versiegelung nicht textiler Fußbodenflächen (Lino/Industrieböden/PVC)**

Definition: Maschinelle Grundreinigung aller nicht textilen Fußbodenflächen. Es werden haftende Verschmutzungen und/oder abgenutzte Pflegefilmen oder andere Rückständen, die das Aussehen der Oberfläche beeinträchtigen, entfernt. Nicht mit Maschine erreichbare Flächen oder Ränder werden manuell gereinigt. Im Anschluss erfolgt eine 2-fache fachgerechte Beschichtung/Versiegelung bzw. Wiederherstellung einer geeigneten Beschichtung/Versiegelung entsprechend der Belagsart.

Die Beschichtung/Versiegelung ist so aufzutragen, wie die Produktbeschreibung dies vorsieht, jedoch mindestens 2 Schichten. Vorgegebene Trockenzeiten sind einzuhalten.

Ziel/Ergebnis: Oberflächen müssen frei sein von Grobschmutz und sämtlichen Verschmutzungen. Gleichwohl soll die behandelte Oberfläche mit einem gleichmäßigen Pflege-, bzw. Schutzfilm versehen sein, der eine gute Optik bietet, die Unterhaltsreinigung erleichtert und dabei die Rutschfestigkeit sicherstellt. Alte Pflegefilme sowie Reste alter Versiegelungen sind nicht mehr erkennbar.

#### **(Maschinelles) Scheuern nicht textiler Fußbodenflächen ohne Pflegemittelauftrag**

Definition: Manuelle oder maschinelle Fußbodenreinigung mit Borstenerzeugnissen oder mit geeigneten Reinigungspads zur Beseitigung hartnäckig haftender Verschmutzungen. Nicht mit Maschine erreichbare Flächen und Ränder werden manuell gereinigt.

Ziel/Ergebnis: Oberflächen müssen frei sein von Grobschmutz, Staub und sämtlichen Schmutzrückständen. Oberflächen sollen frei von Wischspuren und Schlieren sowie rutschhemmend sein. Der optische Zustand soll sich deutlich verbessern.

#### **(Maschinelles) Scheuern nicht textiler Fußbodenflächen mit Pflegemittelauftrag**

Definition: Manuelle oder maschinelle Fußbodenreinigung mit Borstenerzeugnissen oder geeigneter Reinigungspads zur Beseitigung hartnäckig haftender Verschmutzungen. Nicht mit Maschine erreichbare Flächen oder Ränder werden manuell gereinigt. Nach Einhaltung der Trockenzeit muss im Kreuzstrichverfahren das Pflegemittel gleichmäßig auftragen werden. Es empfiehlt sich eine Trockenzeit von 24 Stunden einzuhalten.

Ziel/Ergebnis: Oberflächen müssen frei sein von Grobschmutz, Staub und sämtlichen Schmutzrückständen. Oberflächen sollen frei von Wischspuren und Schlieren sowie rutschhemmend sein. Der optische Zustand soll sich deutlich verbessern.

**Es sind grundsätzlich die Ränder, Kehrleisten bzw. Teppichabschlusskanten oder Setzsteine zum Wandabschluss mit zu reinigen. Sollte eine Fußbodenheizung vorhanden sein, so ist diese vor Beginn der Grundreinigungsleistungen auszuschalten. Hierfür bedarf es der Abstimmung mit dem Hausmeister vor Ort.**

**Sollten beauftragte Grundreinigungen nicht der vorliegenden Bodenbelagsart bzw. Zustand des Bodenbelages entsprechen, bedarf es einer Rücksprache mit dem AG vor Auftragsausführung.**

### **3.2.3. Sonderreinigung**

Im Rahmen der Sonderreinigungen werden außergewöhnliche Verschmutzungen, die nicht im Umfang der Unterhaltsreinigung enthalten sind, entfernt.

Aufträge für Sonderreinigungen umfassen Ausnahmeregelungen (Schulungen, Veranstaltungen, Nutzung einzelner Räume etc.) und sonstige zusätzliche Leistungen zur Unterhaltsreinigung (u. a. Seitenwände/Prallschutz Sporthalle).

Sie werden **schriftlich** durch den AG - Gebäudemanagement und Hochbau, Sachgebiet Technische Objektbewirtschaftung, Gebäudedienstleistungen (17.25) - in folgender Form erteilt:

1. Beauftragung der Leistung und des Umfanges durch den AG
2. Bestätigung der Beauftragung und Übernahme der Leistung durch den AN

Sonderreinigungen können während des gesamten Kalenderjahres - im Rahmen der zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel - beauftragt werden.

### ➔ **Definition Leistungen:**

#### **Lampenreinigung**

Definition: Lampenkörper an Decken und Wänden unter Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen abnehmen, nass bzw. feucht von innen und außen reinigen und wieder anbringen. Glasteile oder Reflektoren werden trocken nachgewischt.

Ziel/Ergebnis: Die Lampen bzw. die Beleuchtungskörper sind frei von Staub, Spinnweben, Fliegen und sonstigen Verschmutzungen, Glaslampen sind zu dem frei von Schlieren.

#### **zusätzliche Unterhaltsreinigung**

Definition: Zusätzliche (außerplanmäßige) Leistung der Unterhaltsreinigung nach den jeweiligen Preisen pro qm bzw. Verrechnung nach SVS der Unterhaltsreinigung (zuschlagsfreie Arbeitszeit Lohngruppe 1).

Ziel/Ergebnis: Entsprechend der Leistungsart der Unterhaltsreinigung.

#### **Sonderreinigung Parkdecks**

Definition: Die Zusätzliche Leistung der Unterhaltsreinigung umfasst maschinelles Scheuern inkl. Oberarbeiten über 1,80 m mit Teleskopstange ohne Gerüst, Leuchtstoffröhren in Kunststofffassung, Gitterverblendung Belüftung entstauben und reinigen, Schranken abwischen, Gitterverblendung Belüftung entstauben und reinigen, Schilder, Hinweistafeln, Elektroschächte, Warnmarkierungen, Leuchtkästen an der Decke und sonstige Oberflächen über 1,80 m säubern und Spinnwebenbeseitigung im Sichtbereich (2 x pro Jahr über Sonderreinigungsauftrag)

### 3.2.4. Baureinigung

Unter Baureinigung versteht man die Entfernung aller Arten von Schmutz und Abfällen, die im Rahmen einer handwerklichen Baumaßnahme wie Renovierungs-, Sanierungs-, Neubau- oder Umbauarbeiten eines Gebäudes anfallen. Man unterscheidet zwischen der Baugrob- und Baufeinreinigung. **Sie werden als gesonderte Aufträge durch den AG - Gebäudemanagement und Hochbau, Abteilung Bewirtschaftung (17.2) oder Abteilung Planen und Bauen (17.3) - erteilt.**

#### → Definition Leistungen:

##### **Baureinigung grob**

Definition: Entfernung von Bauschutt und alle Restwerkstoffe (u. a. Steine, Holzteile, Mörtel, Gips) in allen Räumen. Im Anschluss erfolgt eine Trockenreinigung.

Ziel/Ergebnis: Alle Räume sind frei von Bauschutt und allen Restwerkstoffen. Die Oberflächen sind staubfrei.

##### **Baureinigung fein**

Definition: Entfernen von Staub, der durch Bohren, Schleifen, Verputzen und ähnlichen Arbeiten entsteht. Gründliches Entfernen von hartnäckigen Schmutzresten wie Gips- oder Lackspritzern.

Ziel/Ergebnis: Oberflächen sind frei von Handwerkerschmutz sowie von Schutzfolien und Etiketten sind; außerdem sind die Oberflächen staub-, wischspuren- und frei von Schlieren. Die Qualität des Bodenbelages entspricht dem Ausgangszustand. Ggf. sind hierfür entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen.

Hinweis: Reinigung der Bodenflächen und Oberarbeiten - mit Steckdosen, Lichtschalter, Heizkörper, Sanitärkeramik sowie sonstige Ausstattung.

## 4. Definition Glas- und Rahmenreinigung

Die Glas- und Rahmenreinigung umfasst die Flächen der Fenster, Ein- und Ausgangstüren (inkl. feststehende Verglasungen), Verbindungsgänge sowie Teile der Fassade der Gebäudeaußenhülle. Es sind sowohl wöchentlich als auch monatlich geringfügige Glasreinigungen durchzuführen, welche in den einzelnen Raumgruppen ausgewiesen sind.

**Die angegebenen Flächen im Leistungsverzeichnis sind beidseitig gemessen und beidseitig zu reinigen.**

### 4.1 Allgemeine Erläuterungen

Es erfolgt einmal monatlich die Reinigung der Glas- und Rahmenflächen des Rondells im Haupttreppenhaus (Eingang Theaterplatz und Straße der Nationen). Zudem werden die

Glas- und Rahmenflächen der Eingangstüren im Haupttreppenhaus (Eingang Straße der Nationen, Eingang Theaterplatz sowie die Glastüren der Zugänge zum Hotel und zur Oper/Theater und die Bullaugenfenster zum WC sowie zum Wachdienstbüro einmal wöchentlich gereinigt. Darüber hinaus werden die Glasfenster der Auskunftsstelle zum Wachdienstbüro aufgrund täglichen Kundenverkehrs zweimal wöchentlich gereinigt.

Grundsätzlich ist die Glas- und Rahmenreinigung durch den AN mit einem Objektverantwortlichen des Auftraggebers (AG) abzustimmen. Hierbei sind etwaige Sicherheitssysteme der Schließanlagen in einzelnen Einrichtungen zu beachten. Die Glas- und Rahmenflächen der Flure, der Treppenhäuser und der Eingangsbereiche können ganztägig gereinigt werden. Die Glas- und Rahmenreinigung der Büro- und Verwaltungsräume soll ohne Beeinträchtigung der Mitarbeiter (Absprache mit den Wachleitern des AG) erfolgen.

Das Abräumen der Fensterbänke (Pflanzen, Lehrmittel, Spielzeug, Büromaterial usw.) sowie das Entfernen von Beklebungen/Malerei an den Fenstern gehören zu den Aufgaben der Objektnutzer.

#### **4.2 Leistungsbeschreibung**

Die Glas- und Rahmenreinigung umfasst die Flächen der Fenster, Ein- und Ausgangstüren (incl. feststehende Verglasungen), Verbindungsgänge sowie Teile der Fassade der Gebäudeaußenhülle. Es sind alle Glasflächen auf beiden Seiten bzw. Doppel- oder Verbundfenster auf vier Seiten (Verbundfenster aufschrauben); Fensterrahmen innen und außen einschließlich der Falze und Wetterschenkel sowie innere und äußere Fensterbänke zu reinigen.

Beklebte und bemalte Scheiben sind aus dem Aufmaß herauszurechnen, bei der Rechnungslegung in Abzug zu bringen und dem AG mitzuteilen. Ein Vermerk auf der Abnahmebescheinigung und die Bestätigung durch den Objektverantwortlichen sind erforderlich.

Bei der Ausführung der Reinigungsarbeiten sind die Fensterbänke, Heizkörper und Einrichtungsgegenstände vor Beschmutzungen sowie Beschädigungen zu schützen. Diese sind grundsätzlich nicht als Standflächen zu benutzen. In Ausnahmefällen können Fensterbänke jedoch genutzt werden, sofern eine Reinigung anders nicht erfolgen kann (z. B. durch Leitern). Fensternahe Einrichtungsgegenstände wie Klein- und Polstermöbel sind zu entfernen und anschließend wieder an den ursprünglichen Platz zurück zu stellen. Für die Ausführung der Reinigung erforderliche Leitern und Tritte sind vom AN zu stellen. Bei der Reinigung entstehendes Schmutzwasser ist umgehend zu entfernen. Nach Ausführung der Reinigung sind die Fenster und Türen ordnungsgemäß zu schließen. Schäden an Fenstern und Türen sind den Nutzern des Objektes sofort mitzuteilen. Bei Gefahr für den AN ist auf eine Reinigung zu verzichten. In diesem Zusammenhang ist ein Vermerk auf der Abnahmebescheinigung erforderlich und ein Abzug bei der Rechnungslegung vom AN unaufgefordert vorzunehmen.

#### Ziel/Ergebnis

Die Glasflächen der Fenster, Türen und Zwischenwände müssen optisch streifen- und

schlierenfrei beidseitig gereinigt sein. Auch Rückstände von Wasserspuren sind von Glasflächen und Rahmen zu beseitigen. Alle Rahmen (innen/außen), die Anschlagflächen, Falze sowie Fensterbänke müssen frei von Schmutz, Staub und abgelaufenem Wasser sein. Angrenzende Wandflächen dürfen nicht verunreinigt werden.

Die Ergebniskontrolle muss vor Ort von den Objektverantwortlichen oder den Nutzern des Gebäudes bzw. vom AG sofort nach erfolgter Glas- und Rahmenreinigung vorgenommen werden. Beanstandungen hinsichtlich der Reinigungsleistung sind umgehend dem AN mitzuteilen. Gegebenenfalls sind Nachbesserungsleistungen zeitnah vom AN auszuführen. Die Unterschrift zur Abnahme (auch mit Kommentar zur Leistungsausführung) ist nur zu leisten, wenn die Arbeit fehlerfrei beendet wurde bzw. eine Kontrolle der Nachbesserungen erfolgte.

**Hinweis:** Eine Besichtigung der zu reinigenden Glasflächen wird empfohlen, da einige Flächen und Umrandungen schwer zugänglich sind. Flächen, welche ohne Gerüst nicht zugänglich sind, müssten im Rahmen einer Sonderreinigung separat kalkuliert werden.

**- Anlage 1 -****Vertragsart:**

Dienstleistungsvertrag

**Laufzeit:**

01.07.2025 – 30.06.2031 (Gesamtlaufzeit)

Der Vertrag läuft vom 01.07.2025 bis 30.06.2027 und verlängert sich jeweils um 24 weitere Monate, wenn er durch den Auftraggeber, nicht 3 Monate vor dem jeweiligen Vertragsende (30.06.2027 / 30.06.2029) gekündigt wird. Er endet spätestens am 30.06.2031.

**Hinweis:**

Während der Vertragslaufzeit kann es zu Umbau- und Sanierungsarbeiten in den Objekten kommen, demzufolge kann sich der Reinigungsumfang und dementsprechend auch die Reinigungskosten ändern. Diesbezüglich erfolgt im Voraus eine schriftliche Mitteilung des AG an den AN. Diesbezüglich sind aktuell keine Maßnahmen angedacht.

**Übersicht Objekt**

<b><i>Einrichtung</i></b>	<b><i>Ansprechpartner</i></b>	<b><i>Telefonnummer</i></b>
Tiefgarage, Theaterplatz 5, 09111 Chemnitz	Frau Winkler	0371/488-1759

Die Tiefgarage besteht aus 2 Parkdecks mit jeweils ca. 4.000 m<sup>2</sup> Parkfläche und 351 Stellplätzen für PKW und erstreckt sich komplett unterhalb des Theaterplatzes der Stadt Chemnitz. Per PKW ist die Zufahrt über die Richard-Tauber-Straße möglich. Passanten haben außerdem die Möglichkeit die Tiefgarage über das Treppenhaus auf der Straße der Nationen zu erreichen. Dieses Treppenhaus charakterisiert sich im Zugangsbereich durch einen Glaspavillon, bei dem regelmäßig Glasflächen zu reinigen sind. Vorwiegend erstreckt sich diese Reinigungsausschreibung der Tiefgarage auf das Haupttreppenhaus, eine Sanitäranlage (nicht öffentlich) sowie diverser Nebentreppenhäuser und Notausgänge, welche den Zugang zu Kulturobjekten ermöglichen.

Zweimal jährlich erfolgt eine Sonderreinigung der Parkdecks. Die zu reinigenden Positionen sind im Excel-Tabellenblatt „LV UR\_GR\_SR“ aufgeführt. Die Kosten hierfür sind je Quadratmeter im Excel-Tabellenblatt „LV UR\_GR\_SR“ unter Position 6 zu kalkulieren. Dabei sollen Oberarbeiten über 1,80 m Höhe mit Teleskopstange und ohne Gerüst durchgeführt werden. Sowohl für die Parkdeckreinigung als auch die umfangreiche Sonderreinigung mit Oberarbeiten erfolgt eine frühzeitige Terminvereinbarung mit dem Auftraggeber. Für die Durchführung der maschinellen Scheuerarbeiten werden die Parkdecks gesperrt. Zudem wird ein Behälter für den Abtransport des Schmutzwassers benötigt. Für die Nutzung einer Reinigungsmaschine ist die maximale Einfahrtshöhe von 2,10 m zu berücksichtigen.

Im Objekt ist auch eine regelmäßige Glasreinigung durchzuführen. Die Kosten dafür sind in den Leistungswerten der Kalkulationstabelle (Excel-Tabellenblatt „1770 Kalkulation“) zu berücksichtigen.

**Die Gebäudeinnenreinigung ist in der Zeit von - bis wie folgt möglich:**

➤ Montag	ab 06:00 Uhr – 22:00 Uhr
➤ Dienstag	ab 06:00 Uhr – 22:00 Uhr
➤ Mittwoch	ab 06:00 Uhr – 22:00 Uhr
➤ Donnerstag	ab 06:00 Uhr – 22:00 Uhr
➤ Freitag	ab 06:00 Uhr – 22:00 Uhr

**Gleichwohl sind die Reinigungsleistungen im Rahmen der zuschlagsfreien Zeit zu erbringen.**

Abweichungen sind nur mit schriftlichem Antrag und Genehmigung durch den AG - Gebäudemanagement und Hochbau, Sachgebiet 17.25 - gestattet.

**Parkmöglichkeiten**

Parkmöglichkeiten für das Reinigungspersonal sind in der Tiefgarage vorhanden. Während der Parkdeckreinigung kann in Absprache mit dem Sicherheitsdienst am Objekt auf dem Theaterplatz geparkt werden.

**Blockschlossbereiche/ Sicherheitsbereiche**

Keine Sicherheitsbereiche zu beachten.

**Reinigungsutensilien:**

In dem Objekt stehen Möglichkeiten der Unterstellung der Reinigungsutensilien zur Verfügung. Die Reinigungsutensilien sind von der jeweiligen Reinigungsfirma selbst zu stellen. Im Objekt befindet sich ein Aufzug.

Wasserentnahmestellen sind in dem Objekt gegeben.

Des Weiteren ist eine Lademöglichkeit für den Reinigungsautomaten vorhanden, welcher nicht mit dem Aufzug transportiert werden kann.

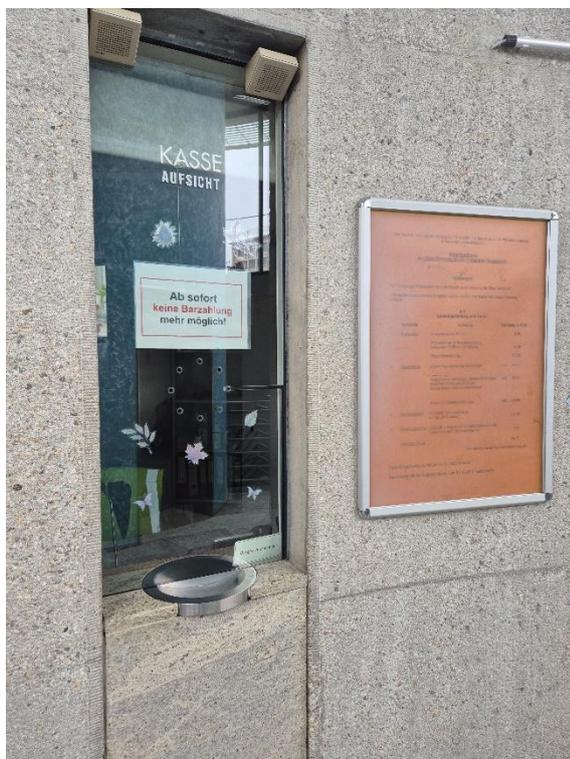
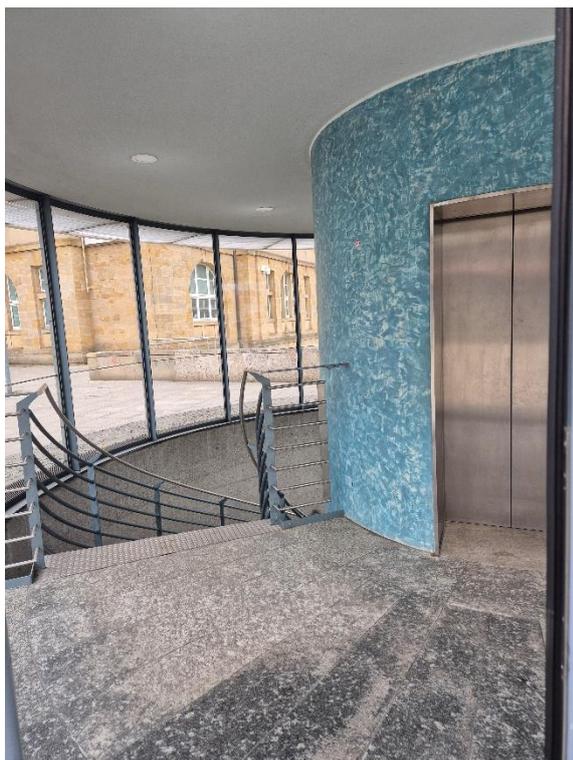
### Bildergalerie



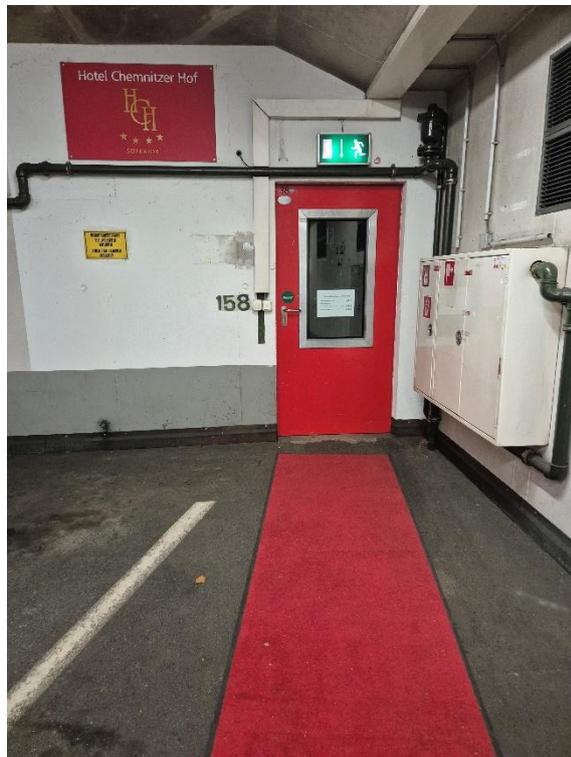
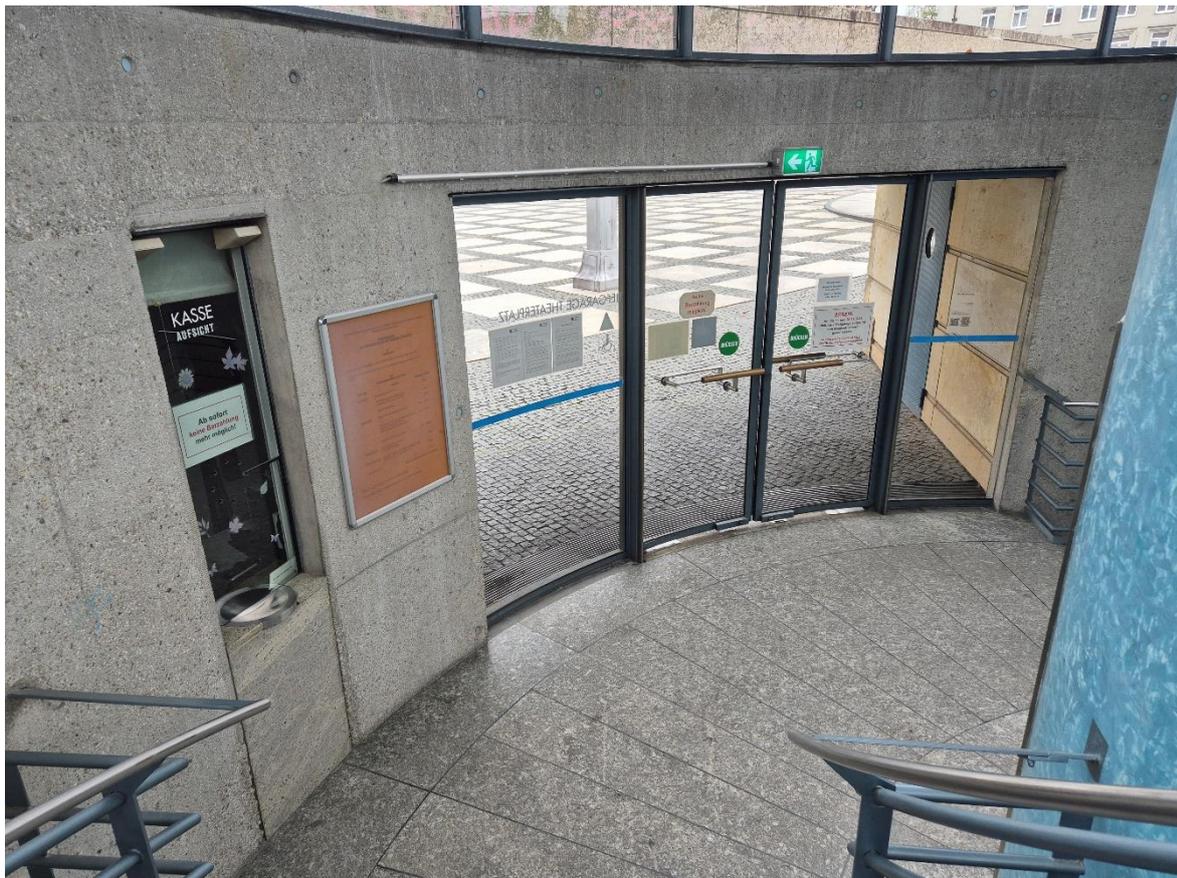
**Blick auf das Rondell von der Theaterstraße aus**



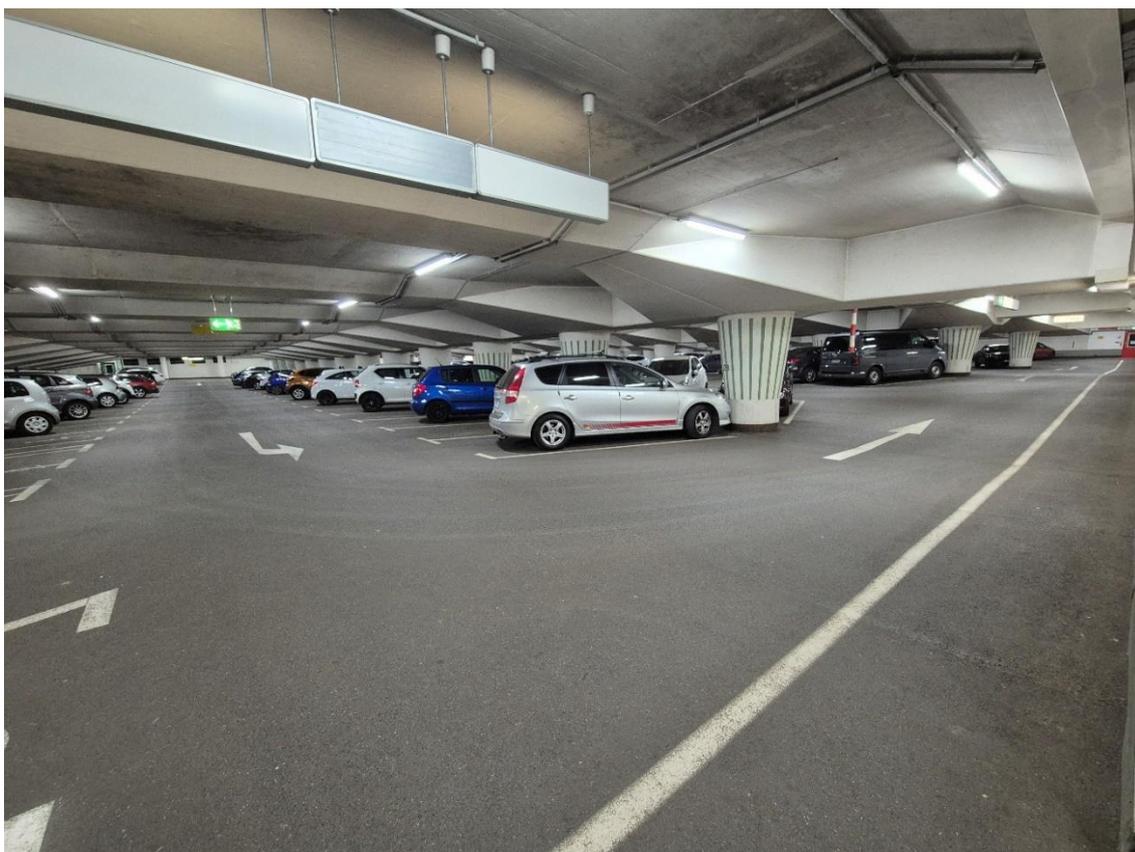
**Blick auf den Hintereingang aus Richtung Theaterplatz**



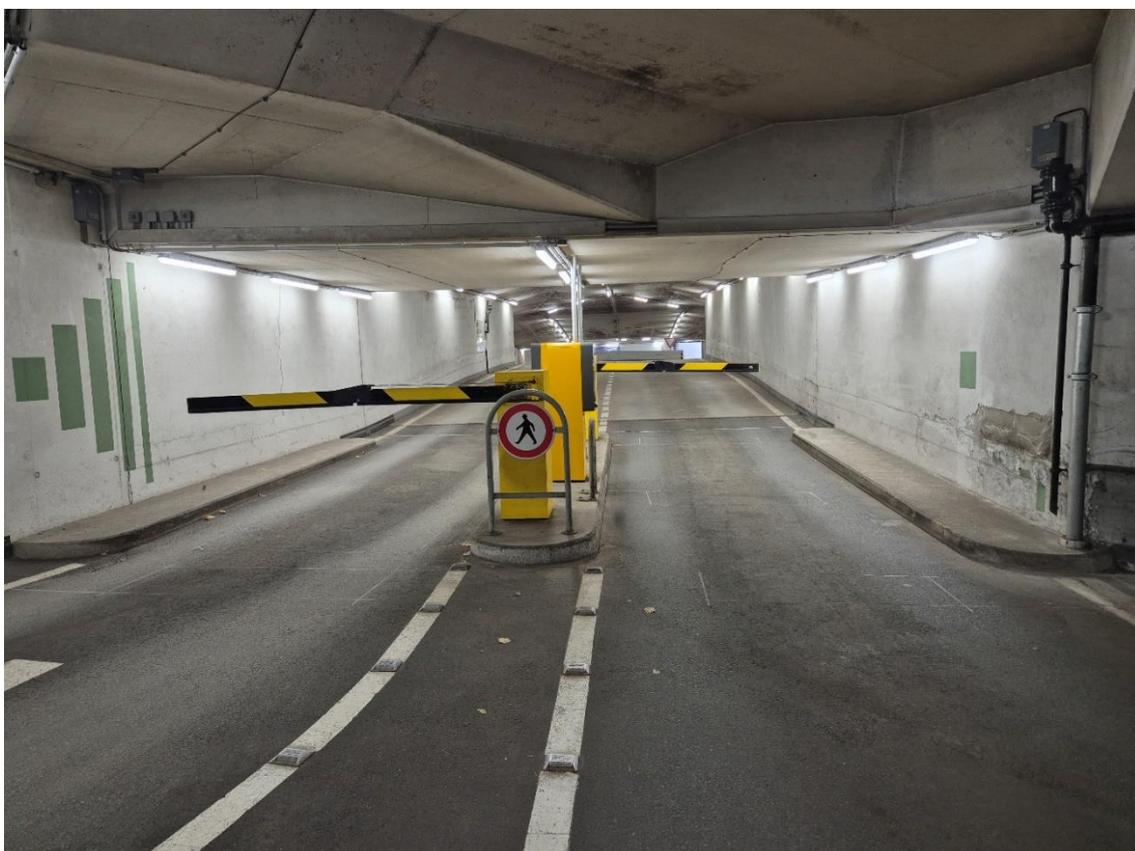
**Kasse / Wachdienstbüro**

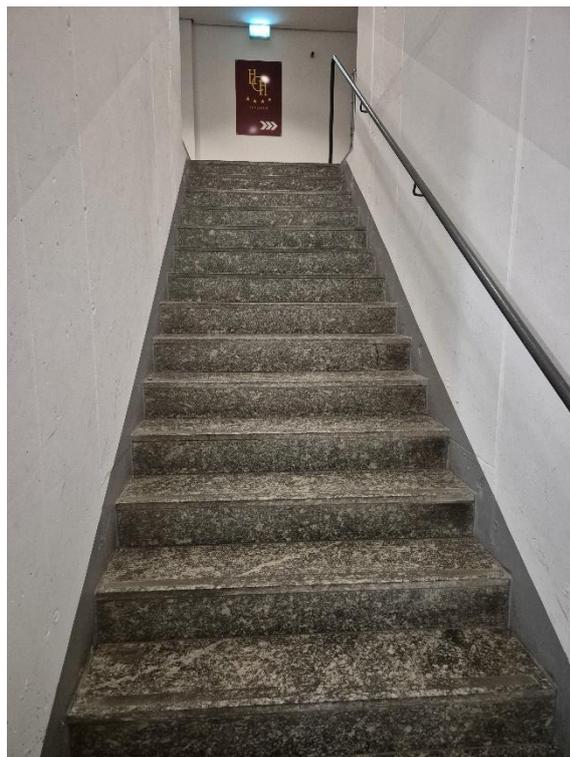


**Zugang zum Hotel**

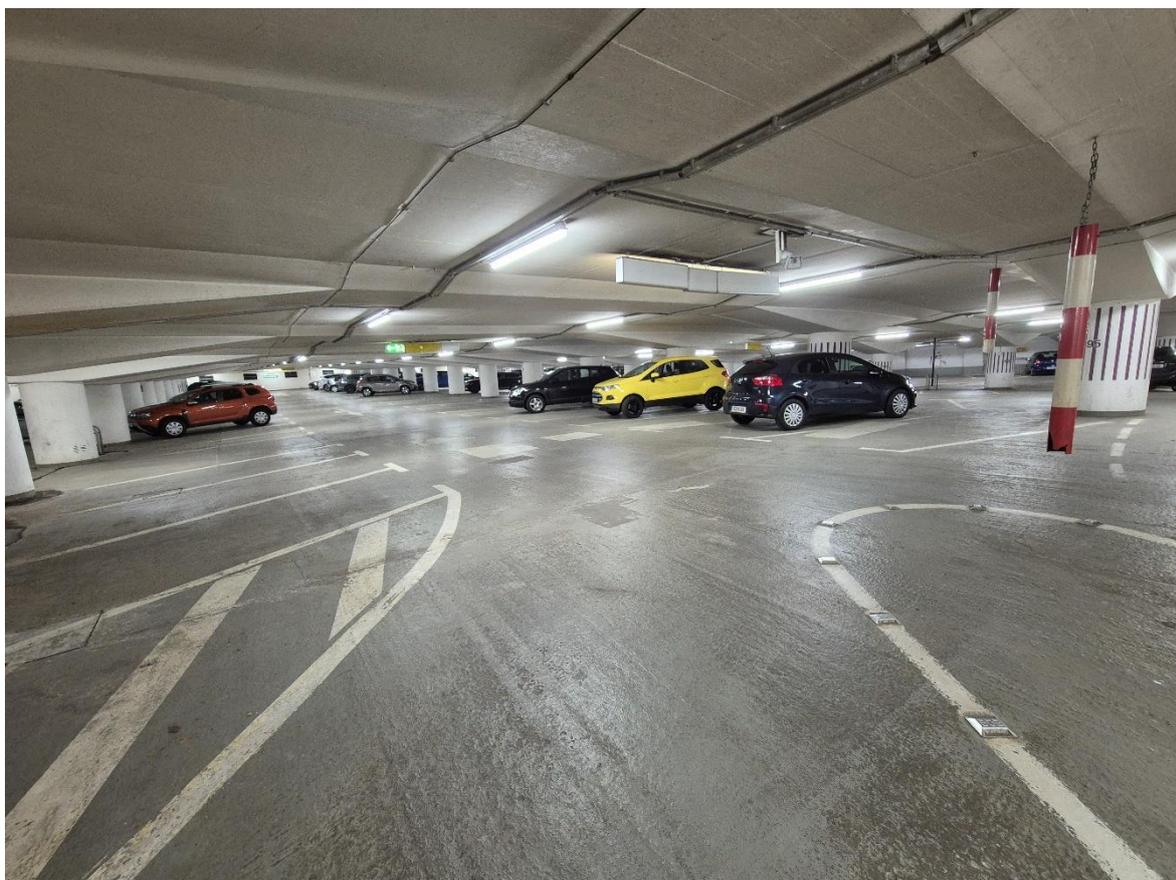


**Parkdeck 1. UG**

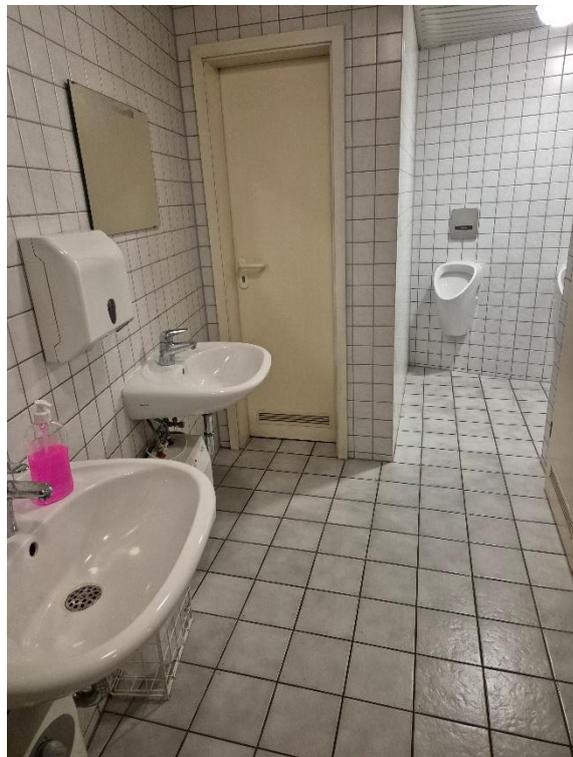
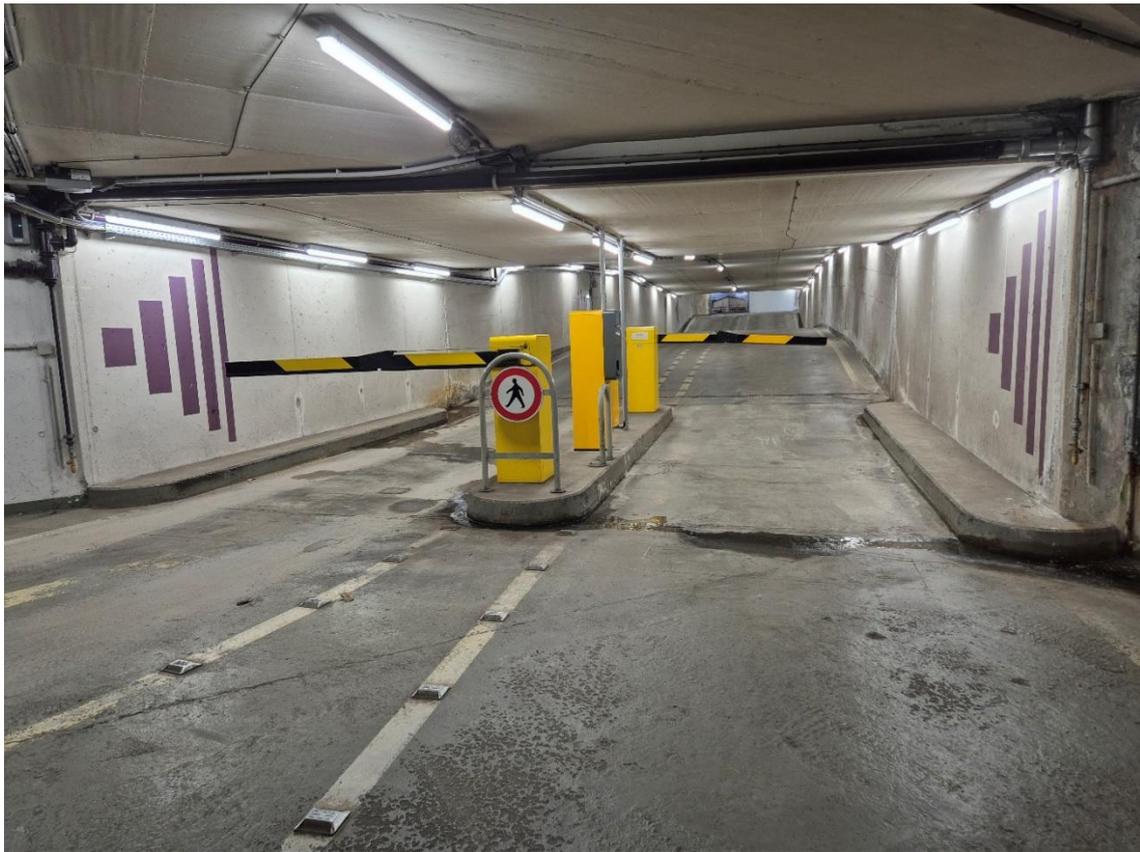




**Treppenhaus Hotel**



**Parkdeck 2. UG**



**Sanitäreanlagen**

**- Anlage 2 -****Wertung (Zuschlagskriterien/Gewichtung) der Angebote**

Die maximal erreichbare Punktzahl liegt bei 100 Punkten, diese entsprechen 100 Prozent.

**Gesamtpreis (Gewichtung 60 %):**

Die Berechnungsbasis bildet das Angebot des Bieters mit dem niedrigsten Preis. Das preisniedrigste wertbare Angebot erhält 60 Punkte und bildet den Ausgangswert. Alle anderen wertbaren Angebote werden mittels folgender Formel bewertet: preisniedrigstes Angebot x 100 geteilt durch zu wertendes Angebot ergibt die prozentuale Abweichung zum Platz 1. Gemäß dieser prozentualen Abweichung wird die Gesamtpunktzahl reduziert. Die Rundung der Punktzahl erfolgt auf zwei Dezimalstellen. Alle Leistungen ohne Leistungswerte, u.a. Glasreinigungen und Nebenleistungen, fließen in die Wertung des Gesamtpreises ein.

**Leistungswerte (Gewichtung 40 %):**

Maximal werden insgesamt 40 Punkte vergeben. Betrachtet werden die Leistungswerte der Objekte. Das Angebot mit der jeweils höchsten durchschnittlichen Einsatzzeit pro Tag bildet den Ausgangswert und erhält volle Punktzahl, entspricht somit 100 %. Die folgenden Angebote erhalten prozentual weniger Punkte, je nach prozentualer Abweichung der ermittelten Einsatzzeit vom Ausgangswert (Angebot mit der höchsten durchschnittlichen Einsatzzeit pro Tag). Bei den Losen die mehrere Objekte beinhalten, wird die Summe der durchschnittlichen Einsatzzeit der einzelnen Objekte gebildet und entsprechend wie in Satz 1 bis 3 dargestellt gewertet. Die Rundung der Punktzahl erfolgt auf zwei Dezimalstellen.

**- Anlage 3 -****Anzahl Reinigungstage**

Für ein Kalenderjahr stehen durchschnittlich die nachfolgend aufgeführte Anzahl Reinigungstage zur Verfügung:

Reinigungstage Tiefgarage: 52

**Reinigungsleistungen und Nebenarbeiten für Räume in der Tiefgarage,  
sortiert nach Raumgruppen (als Hilfe zur Erstellung der Firmen-Kalkulation)**

Raumgruppe A - Büro- und Beratungsräume; Sitzungsräume; Sekretariate; Kopierräume	wöchentl.	monatl.	im Quartal	jährl.
<b>Fußbodenreinigung je nach Belagsart mit Sockelleisten:</b> Parkett: 1-stufig Feuchtwischen Lino/PVC: 2-stufig Nasswischen textile Bodenbeläge: Saugen	siehe Kalkulation			
Sauberlaufmatte saugen	1x			
<b>Fensterbänke</b> (Abräumung durch Nutzer): Feucht reinigen			1x	
<b>Türblätter</b> innen und außen (mit Rahmen und Klinke): Feucht reinigen			1x	
<b>Papierkörbe/Abfallbehälter:</b> Inhalt entleeren und entsorgen, Inhalt Wiederverwertung zuführen, Bestücken	1x			
<b>Deckel der Abfallbehälter:</b> Feucht reinigen (innen und außen)		1x		
<b>Glas- und Rahmenreinigung</b> (Fenster Wachdienst Richtung Theaterplatz 2-seitig 0,5 m <sup>2</sup> gemessen)		1 x		
<b>Heizkörper</b>				
~Ansichtsfläche: Feucht reinigen			1x	
~zugängliche Lamellen: Entstauben			1x	
<b>Lichtschalter:</b> Feucht reinigen			1x	

Raumgruppe E - Eingangsbereiche, Flure	wöchentl.	monatl.	im Quartal	jährl.
<b>Fußbodenreinigung je nach Belagsart mit Sockelleisten:</b> Parkett: 1-stufig Feuchtwischen Lino/PVC: 2-stufig Nasswischen textile Bodenbeläge: Saugen	siehe Kalkulation			
<b>Feuerlöschkästen, Vitrinen, Schaukästen</b> (außen, oben): Feucht reinigen	1x			
<b>Metall- und Glasflächen 2-seitig (10 Flurtüren - 56,04 m²)</b>	1x			
<b>Geländer, Handläufe:</b> Feucht reinigen und desinfizieren	1x			
<b>Türgriffe:</b> Feucht reinigen und desinfizieren	1x			
<b>Parkautomaten</b> ~ Gehäuse nebelfeucht abwischen ~ Tastfeld PIN-Eingabe (mit Vorsicht, nur nebelfeucht abwischen) ~ Edelstahlblech (Fussraum vor den Automaten) nebelfeucht abwischen	1x			
<b>Wandbeschilderungen Notausgang, Kasse, Bauchronik entstauben und von Spinnweben befreien</b>		1x		
<b>Griffspuren an Türen beseitigen</b>	1x			
<b>Deckel der Abfallbehälter:</b> Feucht reinigen (innen und außen)	1x			
<b>Papierkörbe/Abfallbehälter:</b> Inhalt entleeren und entsorgen, Inhalt Wiederverwertung zuführen, Bestücken	1x			
<b>Türblätter</b> innen und außen (mit Rahmen und Klinke): Feucht reinigen und Griffspuren entfernen <b>- insbesondere Zugang Hotel und Oper/Theater (Metall und Glas)</b>	1x			
<b>Glasreinigung Glasfenster Wachdienst/ Kasse</b> (1,42 m²)	1x			
<b>Glasreinigung Parkdecks 1 UG + 2. UG</b> ~ Glastüren 2-seitig (13,72 m²) ~ 6 Türen mit Glasfenster 2-seitig (2,6 m²)		1x		
<b>Glasreinigung Parkdecks 1 UG + 2. UG</b> ~ 4 Türen mit Glasfenster 2-seitig (3,46 m²)		1x		
<b>17 Kameras unter besonderer Vorsicht und Sorgfalt entstauben und von Spinnweben befreien</b>			1x	
<b>Sauberlaufmatten saugen</b>	1x			

Raumgruppe F - Treppenhäuser	wöchentl.	monatl.	im Quartal	jährl.
<b>Fußbodenreinigung Fliesen/Stein mit Sockelleisten</b> (einschließlich Wangen und Setzstufen): 2-stufig Nasswischen	siehe Kalkulation			
<b>Fensterbänke</b> (Abräumung durch Nutzer): Feucht reinigen	1x			
<b>Rondell Eingangsbereich (Fensterbänke neben Geländer)</b> Spinnweben entfernen			1x	
<b>Geländer, Handläufe:</b> Feucht reinigen und desinfizieren	1x			
<b>Gitter:</b> Feucht reinigen				6x
<b>Feuerlöschkästen, Vitrinen, Schaukästen</b> (außen, oben): Feucht reinigen	1x			
<b>Deckel der Abfallbehälter:</b> Feucht reinigen (innen und außen)	1x			
<b>Griffspuren an Türen beseitigen</b>	1x			
<b>Nottreppenhäuser:</b> 2-stufig Nasswischen	siehe Kalkulation			
<b>Glas- und Rahmenreinigung</b> ~ Glasfenster Wachdienst/Kasse 2-seitig (Auskunftsstelle Wachdienstbüro/Kasse, tgl. Kundenverkehr, 1,42 m²)		1x		

Raumgruppe G - Sanitäranlagen, Duschen, Waschräume	wöchentl.	monatl.	im Quartal	jährl.
<b>Fußbodenreinigung Stein/PVC/Fliesen mit Sockelleisten: 2-stufig</b> Nasswischen (ab Rauegrad Nr. 8 mit Mikrofasermopp)	siehe Kalkulation			
<b>Sanitärkeramik, Armaturen, Pissoire und Waschbecken außen, Toilettensitze mit Deckel:</b> Desinfizierend reinigen	1x			
<b>Sanitärkeramik und Pissoire innen:</b> Desinfizierend reinigen	1x			
<b>Wandfliesen, Spiegel, Schamwände, Fensterbänke, Türblätter</b> (mit Rahmen und Klinken): Desinfizierend reinigen	1x			
<b>Seifen-/Handtuchspender:</b>				
~Bestücken bei Bedarf	1x			
~ Nass reinigen	1x			
<b>Hygienebehälter</b> (außer Leih-/Mietbehälter): Inhalt entleeren und entsorgen, Bestücken	1x			
<b>Deckel der Hygienebehälter</b> (außer Leih-/Mietbehälter): Feucht reinigen (innen und außen)	1x			
<b>Heizkörper</b>				
~Ansichtsfläche: Feucht reinigen			1x	
~zugängliche Lamellen: Entstauben			1x	
<b>Toilettenpapierhalter:</b> Bestücken bei Bedarf	1x			
<b>Töpfe der Toilettenbürsten:</b> herausnehmen, Desinfizierend reinigen (innen und außen)		1x		
<b>Bodeneinläufe:</b> Gitter entfernen, mit Wasser auffüllen	1x			

**Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass sich die Unterhaltsreinigung nicht ausschließlich auf den Boden beschränkt, sondern umfangreiche Nebenarbeiten, wie in dem obigen Raumgruppenverzeichnis aufgelistet, mit den entsprechenden Reinigungssturnus durchzuführen sind!**