Kommunales Immobilienmanagement der Stadt Iserlohn
Besondere Bedingungen zur Ausschreibung von Glasreinigungsarbeiten

1. Allgemeines

1.1 Für diese Ausschreibung gelten ausschließlich die Bedingungen der UVgO (Unterschwellenvergabeordnung - ausgenommen Bauleistungen), soweit nicht etwas anderes festgelegt ist. Die besonderen Bedingungen zur Ausschreibung von Glasreinigungsarbeiten - Kommunales Immobilien Management (KIM) - gelten nur in Verbindung mit den weiteren Bestandteilen dieser Ausschreibung.

1.2. Die Leistungsbeschreibung umfasst die Glas- und Rahmenreinigung in den im Leistungsverzeichnis genannten Objekten.
Die Reinigung der Glas- und Rahmenflächen erfolgt in der Regel einmal jährlich. Auf diesen einmaligen kompletten Reinigungsdurchgang bezieht sich Los 1. Bei Bedarf und nach vorheriger Absprache erfolgt bei bestimmten Gebäuden eine zweite Reinigung entweder nur der Glasflächen oder der Glas- und Rahmenflächen zu den angebotenen Preisen und bei zusätzlicher Rechnungslegung.
Im Los 2 sind die regelmäßigen Glas- und Rahmenreinigungen aufgeführt.
Hier findet die Reinigung der Glas- und Rahmenflächen quartalsweise, halbjährlich bzw. wöchentlich statt.

1.3 Die Vergabe der in dieser Ausschreibung genannten Reinigungsarbeiten erfolgt durch Abschluss eines Werkvertrages. Durch diesen Werkvertrag wird festgelegt, dass alle Unterlagen, die dieser Ausschreibung beiliegen, Bestandteile des Vertrages werden. Angebote von Bietern, die in dieser Ausschreibung geforderten Angaben nicht enthalten oder die eine Preisabsprache erkennen lassen, werden vom Auftraggeber bei der Zuschlagserteilung nicht berücksichtigt.

1.4 Der Bewerber hat sich vor Abgabe des Angebotes über den Umfang der Arbeiten in den Objekten stichprobenartig an Ort und Stelle zu unterrichten.

1.5 Der Auftragnehmer versichert ausdrücklich, dass er die tariflichen Mindestlohn- und die sozialrechtlichen Regelungen bei der Bezahlung seiner Arbeitskräfte ausnahmslos einhält.

1.6 Während der Laufzeit des Vertrages ist der Auftragnehmer verpflichtet, neu erworbene oder angemietete Gebäude des Auftraggebers nach Anfertigung eines Aufmaßes zu den gleichen Konditionen dieses Leistungsverzeichnisses zu reinigen.

1.7 Die Übertragung von Reinigungsarbeiten aus dieser Ausschreibung an Nachunternehmen bedarf der Genehmigung des Auftraggebers. Werden z. B. durch Umbau- und Anstreicherarbeiten o.ä. die Glasflächen besonders in Mitleidenschaft gezogen, so ist für diese Reinigung vor Ausführung der Arbeiten rechtzeitig mit dem Auftraggeber eine schriftliche Preisvereinbarung zu treffen. Wird diese Vereinbarung nicht getroffen, so entfällt die Bezahlung eines Zuschlages.

1.8 Wasser und notwendige Energie zur Durchführung der Glasreinigung werden

unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Es ist jedoch auf sparsamen Verbrauch zu achten.

1.9
Der Nachweis einer erfolgreich absolvierten RSA21-Schulung für mindestens eine Person im Unternehmen ist zwingende Voraussetzung für die Vertragserfüllung.

2.0 Vergabekriterien
Folgende Vergabekriterien werden bei der Ausschreibung berücksichtigt:
Preis: 80%
Personalstärke: 20%
Ein Zuschlag für beide Lose ist möglich. Es ist keine Losbegrenzung vorhanden.

2. Leistungsumfang

2.1 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die zu erbringenden Leistungen fachgerecht auszuführen. Er hat die Reinigung so durchzuführen, dass ein einwandfreier Reinigungszustand gegeben ist.

2.2 Glasreinigung im Sinne der Leistungsbeschreibung bedeutet das beidseitige Reinigen der Glas- bzw. Rahmenflächen mit Entfernung von Kleberesten und Verschmutzungen jeglicher Art. Die Flächen sind einseitig innen gemessen und werden auch einseitig in Rechnung gestellt. Zugrunde gelegt sind die sichtbaren Fensterflächen (inkl. Flügel- u. Blendrahmen). Dieses gilt für die Glas- und auch Rahmenreinigung.
Bei Glasbausteinwänden und dergleichen ist ausschließlich bis zur inneren Glasflächenbegrenzung aufzumessen und zu reinigen.

2.3 Glasflächen sind nass einzuwischen und mit einem Ledertuch oder Gummiwischer zu trocknen. Nach der Reinigung sollen die Glasflächen sauber, wolkenfrei, frei von Schmutz und Streifen sowie von überflüssiger Feuchtigkeit sein.

2.4 Die Rahmen - einschließlich der Falze - sind mit einer geeigneten Lösung zu reinigen und anschließend trocken zu wischen. Das abgelaufene Schmutzwasser auf den Rahmen und den Fensterbänken ist zu entfernen. Fensterbänke, Heizkörper und Einrichtungsgegenstände sind in geeigneter Weise vor Beschmutzung und Beschädigung zu schützen. Bei der Arbeit verursachte Verunreinigungen sind zu beseitigen.

2.5 Bei den zu reinigenden Rahmenflächen handelt es sich um Holz, Aluminium, Kunststoff und Metallfenster mit Lackanstrich. Für die Rahmenreinigung ist ein entsprechender **Mischpreis** zu kalkulieren.

2.6 **Außenfensterbänke aus Kunststoff bzw. Metall** sind im Zuge der Rahmenreinigung mit zu säubern. Ein separates Aufmaß und eine zusätzliche Vergütung erfolgt nicht. Dieses ist bei der Preiskalkulation für die Rahmenreinigung zu berücksichtigen.

2.7 Zusatzarbeiten und zusätzliche Vergütung können nur bewilligt werden, wenn die entsprechenden Leistungen vor Ausführung mit dem Kommunalen Immobilien Management abgestimmt wurden.

2.8 Hallentüren und Hallentore mit Teilausschnitten werden nur glasreinigungsmäßig behandelt. Eine Rahmenreinigung erfolgt nicht und wird auch nicht vergütet. Das Abrechnungsmaß ist das lichte Maß zwischen den Glasleisten innen.

2.9 Innentüren sind nur in Einzelfällen nach Rücksprache mit dem Auftraggeber Gegenstand der Reinigung.

3. Reinigungszeiten

3.1 Der erste, komplette Reinigungsdurchgang aller Glas- und Rahmenflächen im Los 1 an sämtlichen Gebäuden ist im Zeitraum **April bis Ende Oktober 2027** durchzuführen. Eine ggf. zusätzliche zweite Reinigung im Jahre 2027 entweder nur der Glas- oder aber der Glas- und Rahmenflächen erfolgt nach gesonderter Auftragserteilung mit vorheriger Terminvereinbarung.
Im Los 2 sind regelmäßige Glas- und Rahmenreinigungen aufgeführt. Diese finden quartalsweise, halbjährlich bzw. wöchentlich statt.
3.2 Die genauen Reinigungstermine sind **rechtzeitig vorher** mit den Hausmeistern, Hausverwaltern, Heimleitern usw. **abzustimmen**. Auf Besonderheiten des Dienst- oder Schulbetriebes ist in Absprache mit den Hausmeistern etc. Rücksicht zu nehmen. Die Nutzer sind darauf hinzuweisen, dass Innenfensterbänke frei zu räumen sind und Beklebungen von Glasflächen zu entfernen sind. In Einzelfällen ist der Auftragnehmer verpflichtet, dieses selbst vorzunehmen. Eine zusätzliche Vergütung erfolgt nicht.

4. Reinigungsgeräte, -material und - verfahren

4.1 Alle für die Glasreinigung erforderlichen Geräte und Reinigungsmittel stellt der Auftragnehmer. Er ist verpflichtet, nur einwandfreie, umweltgerechte Reinigungsmittel zu verwenden, die eine Schädigung der zu behandelnden Glasflächen und Rahmen sowie der Nutzer ausschließen. FIGR-Blätter, DIN-Sicherheitsdatenblätter, ggf. Umweltzeichen über die eingesetzten Mittel sind entweder bei Angebotsabgabe, spätestens aber bei Zuschlagserteilung vorzulegen.

4.2 Der Auftraggeber behält sich vor, bestimmte Reinigungsverfahren oder die Verwendung bestimmter Pflegemittel zu untersagen.

4.3 Bei der Reinigung sind die anerkannten Regeln der Anwendungstechnik, so z.B. bei **eloxierten Aluminiumflächen** das "Aluminium-Merkblatt A 5" der Aluminium-Zentrale e.V., Königsallee 30, 40212 Düsseldorf, zu beachten.

5. Aufsichts- und Reinigungspersonal, Verhaltensvorschriften

5.1 Die erforderlichen Arbeitskräfte sind vom Auftragnehmer zu stellen. Er ist verpflichtet, nur zuverlässiges Personal zu beschäftigen. Der Auftragnehmer ist

verpflichtet, ausländische Reinigungskräfte nur mit gültigen Arbeitspapieren zu beschäftigen. Personen, die vom Auftragnehmer nicht mit der Reinigung der Glasflächen beauftragt sind, dürfen nicht mit in das Gebäude genommen werden.

5.2 Es sind grundsätzlich nur solche Arbeitskräfte einzusetzen, die beim Auftragnehmer mindestens in dem Umfang beschäftigt sind, dass sie aufgrund dieses Beschäftigungsverhältnisses der Sozialversicherungspflicht (einschl. Arbeitslosenversicherung) unterliegen.

5.3 In Schriftstücke, Akten usw., die sich in den Diensträumen befinden, darf kein Einblick genommen werden. Schränke, Schubladen usw. dürfen nicht geöffnet werden. Die Benutzung der Fernsprechanlagen ist nur im Notfall gestattet. Bei Zuwiderhandlungen kann der Auftraggeber verlangen, dass die betreffende Reinigungskraft nicht mehr in städtischen Gebäuden eingesetzt wird.

5.4 Mängel und Schäden an den Fenstern sind dem Hausmeister unverzüglich mitzuteilen. Soweit diese Mängel oder Schäden zu einer Gefährdung der Glasreiniger führen können, darf die Reinigung nicht vor Abstellung der festgestellten Beanstandungen ausgeführt werden. Der Auftragnehmer ist dafür verantwortlich, dass die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft und des Gemeinde-Unfallversicherungs-Verbandes beachtet werden.

6. Abnahme der Reinigungsarbeiten und Rechnungsstellung

6.1 Die Entscheidung, ob die Glasreinigungsarbeiten ordnungsgemäß und fristgerecht ausgeführt sind, treffen ausgebildete Gebäudereiniger des Kommunalen Immobilien Managements. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, sich die ordnungsgemäße Reinigung durch die Gebäudereiniger bescheinigen zu lassen. Die Bescheinigung muss das Datum der Reinigung, die beteiligten Personen und den Umfang der ausgeführten Arbeiten enthalten. **Dieser Beleg ist der Rechnung zweifach beizufügen.**

6.2 Der Auftragnehmer erstellt die Rechnungen separat für jedes Objekt in doppelter Ausfertigung. Die Mehrwertsteuer ist gesondert auszuweisen. Die Angebotspreise des Auftragnehmers gelten bis zum 31.12.2027.

6.3 Die Zahlung erfolgt nach Prüfung der Rechnung. Im Falle von Meinungsverschiedenheiten kann der Auftraggeber den unstrittigen Betrag als Abschlagszahlung vorweg leisten.

6.4 Schlecht oder nicht gereinigte Flächen werden nicht vergütet. Die Feststellung über den Reinigungsgrad treffen die ausgebildeten Gebäudereiniger des Kommunalen Immobilien Managements. Beanstandungen werden von ihnen in die Abnahmebescheinigungen eingetragen.
Die sonstigen sich aus der gesetzlichen oder vertraglichen Regelung ergebenden Rechte des Auftraggebers bleiben unberührt.

7. Haftung

7.1 Der Auftragnehmer hat für ausreichende Sicherheitsvorkehrungen zu sorgen. Er

haftet für die von ihm und seinen Erfüllungsgehilfen verursachten Personen-, Sach- und Vermögensschäden, die in Erfüllung und bei Gelegenheit der vertraglichen Verbindlichkeiten entstehen. Er ist verpflichtet, eine Haftpflichtschadensversicherung abzuschließen.
Bei den Reinigungsarbeiten beschädigte Gegenstände, zerbrochene Scheiben und dergl. werden auf Veranlassung des Auftraggebers erneuert. Der Auftraggeber ist berechtigt, beim Entstehen von Forderungen aus den vorstehenden Sachverhalten durch einfache Erklärung nach § 381 BGB gegen Forderungen des Auftragnehmers aufzurechnen.

7.2 Der Auftraggeber haftet nicht für die Folgen von Unfällen, die der Auftragnehmer oder seine Gehilfen bei der Ausführung ihrer Tätigkeit erleiden. Ebenso haftet der Auftraggeber nicht für Gesundheitsschäden (Unfall, Krankheit usw.), die sich der Auftragnehmer oder seine Gehilfen bei der Ausführung der Arbeiten zuziehen. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, den Auftraggeber von entsprechenden Entschädigungsansprüchen jeglicher Art (z.B. Versicherungen) freizustellen. Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber auch von etwaigen Ansprüchen dritter Personen, die bei der Ausführung der Arbeiten einen Schaden erleiden, freizustellen.

7.3 Es ist Sache des Auftragnehmers, sich und seine Gehilfen gegen Unfall, Krankheit usw., die nicht von der Unfallversicherung erfasst werden, zu versichern.

7.4 Verkehrssicherheit
Die Organisation und Durchführung aller erforderlichen Absperrmaßnahmen von Bodenflächen (z. B. Straßen, Gehwege) – einschließlich der Einholung notwendiger behördlicher Genehmigungen wie Baustellenanträgen – obliegt dem Auftragnehmer. Sämtliche hierfür anfallenden Kosten sind in die Angebotspreise einzukalkulieren. Die Verkehrssicherungspflicht für die betroffenen Bereiche geht für die Dauer der Reinigungsarbeiten auf den Auftragnehmer über; dieser verpflichtet sich zur strikten Einhaltung aller gesetzlichen und behördlichen Vorgaben.

8. Dauer und Kündigung des Vertrages

8.1 **Der Vertrag läuft bis zum 31.12.2027, es besteht jedoch die Option auf Verlängerung um ein weiteres Jahr.**

8.2 Der Auftraggeber ist berechtigt, den Vertrag aus einem wichtigen Grund fristlos zu kündigen. Als wichtiger Grund ist insbesondere anzusehen:
a) wenn der Auftragnehmer die übernommene Leistung nicht zu den vereinbarten Terminen ausführt und trotz Mahnung keine Abhilfe schafft;
b) Unfähigkeit oder Unzuverlässigkeit des Auftragnehmers oder seines Personals;
c) wenn der Auftragnehmer zahlungsunfähig wird, das Vergleichsverfahren beantragt ist oder in Insolvenz gerät;
d) wenn schwerwiegende Verstöße gegen die Vergabebestimmungen vorliegen, bei denen es dem Auftraggeber nicht zuzumuten ist, das Vertragsverhältnis bis zum Ende der vertraglichen Laufzeit fortzusetzen. Schwerwiegende Gründe können sowohl in den allgemeinen Verhältnissen als auch in dem Verhalten des Auftragnehmers liegen.

8.3 Der Vertrag für einzelne Objekte endet ohne Kündigung,
- sobald das Reinigungsobjekt durch den Auftraggeber vermietet oder veräußert

wird oder durch andere Umstände eine Reinigung nicht mehr erforderlich ist, wobei der Auftraggeber den Auftragnehmer rechtzeitig informieren wird. Ein finanzieller Ausgleich steht dem Auftragnehmer nicht zu.
- bei Insolvenz des Auftragnehmers mit dem Tage der Insolvenzeröffnung, bei Vergleichsverfahren gegen den Auftragnehmer mit dem Tage der Eröffnung des Vergleichsverfahrens.

9. Schlußbestimmungen

9.1 Gerichtsstand und Erfüllungsort für beide Teile ist Iserlohn. Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Geschäftsbedingungen des Auftragnehmers - insbesondere dessen Lieferungs- und Zahlungsbedingungen - sowie Angaben über Erfüllungsort und Gerichtsstand finden keine Anwendung.

9.2 Der Stundenverrechnungssatz für Sonderreinigung auf Regiestunden beträgt :

_____€

9.3 Für die ausgeschriebenen Arbeiten stehen nachweislich unter Vorlage von Krankenkassen- Abrechnungsbogen _____ Arbeitskräfte zu Verfügung.