

**WSTW 9323**

**Ausgabe: 01.12.2010**

**Ersatz für: Ausgabe 01.01.2002**

**ALLGEMEINE VERTRAGSBESTIMMUNGEN  
DER WIENER STADTWERKE  
FÜR UNTERHALTSREINIGUNGEN**

Fortsetzung  
WSTW 9323 Seite 2 bis 4

## 1 Allgemeines

Soweit in den Vertragsunterlagen personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise.

Die Bestimmungen der Allgemeinen Vertragsbestimmungen der Wiener Stadtwerke für Lieferungen und materielle Dienstleistungen (WSTW 9313) sind Vertragsbestandteil.

Die Reinigungsarbeiten in den einzelnen Bereichen sind so durchzuführen, dass Störungen oder Unterbrechungen des Betriebes sowie Belästigungen von Kunden vermieden werden.

Bei jeder Arbeitspartie muss zumindest eine Arbeitskraft der deutschen Sprache mächtig sein.

Das Reinigungspersonal hat einheitliche Arbeitskleidung mit Firmenaufdruck und einen Ausweis sichtbar zu tragen.

Dem Reinigungspersonal ist nur das Betreten jener Räume gestattet, die zu reinigen sind. Es dürfen keine weiteren Personen mitgebracht werden.

Dem Reinigungspersonal ist der Einblick in Schränke, Schreibtische, Schriftstücke und Akte sowie die Benützung von Fernsprecheinrichtungen und Büromaschinen aller Art untersagt.

Der Auftraggeber (AG) ist berechtigt, den Austausch von Reinigungskräften zu verlangen, sofern eine vereinbarte Leistung nicht erbracht wurde oder Anweisungen des AG nicht befolgt werden.

Die Reinigungsarbeiten sind mit einem dem zu reinigenden Gegenstand entsprechenden Reinigungsmittel und Gerät durchzuführen, durch falsche Anwendung entstandene Schäden gehen zu Lasten des Auftragnehmers (AN).

Vom AN sind die für die Reinigungsleistungen erforderlichen Maschinen und Geräte beizustellen und in einem sauberen und sicheren Zustand zu halten, sowie Behelfe und Reinigungsmittel beizustellen. Diese Leistungen sind in die Einheitspreise einzukalkulieren.

Zur Erzielung des Reinigungsergebnisses sind umweltschonende Reinigungsmittel (ökologische Reinigungs- und Waschmittel) zu verwenden. Das heißt, die eingesetzten Produkte müssen entweder mit dem österreichischen Umweltzeichen oder dem EU Umweltzeichen ausgezeichnet sein. Sind sie nicht mit diesen Umweltzeichen ausgezeichnet, so dürfen, wenn nicht anders angegeben, die Grenzwerte der Inhaltsstoffe des *ÖkoKauf Wien Kriterienkatalogs 10.001 - Reinigungsmittel*, abrufbar unter [www.oekokauf.wien.at](http://www.oekokauf.wien.at) nicht überschritten werden. Sprays, die Treibmittel enthalten, dürfen nicht verwendet werden.

Der Bieter muss eine Liste der verwendeten Reinigungsmittel zusammen mit dem Nachweis vorlegen, dass diese den oben dargestellten Anforderungen entsprechen. Dem Auftraggeber sind 6 Wochen nach Vertragsabschluss die Sicherheitsdatenblätter der verwendeten Reinigungsmittel in digitaler Form zu übergeben.

Ändern sich innerhalb der Vertragslaufzeit verwendete Produkte, so sind für die neu eingesetzten Produkte ebenfalls die oben genannten Nachweise zu erbringen und Sicherheitsdatenblätter zu übermitteln.

Sofern im Vertrag nichts anderes vereinbart ist, wird vom AG für die Aufbewahrung der für das Objekt benötigten Geräte, Behelfe und Reinigungsmittel (Monatsbedarf) dem AN ein versperrbarer Raum zur Verfügung gestellt. Für die Lagerung derselben sind vom AN die feuerpolizeilichen und sicherheitstechnischen Vorschriften einzuhalten. Die Einrichtungsgegenstände für diesen Raum sind vom AN beizustellen. Der AG haftet nicht für Diebstahl oder Beschädigung. Der dem AN zur Verfügung gestellte Raum ist vom AN sauber zu halten.

Sofern im Vertrag nichts anderes vereinbart ist, werden Wasser und Strom unentgeltlich vom AG beigestellt.

Sämtliche Preise gelten ohne Unterschied der Geschosse.

Abfälle sind in den vom AG dafür vorgesehenen Behältern zu sammeln.

Fundgegenstände sind dem AG gegen Bestätigung zu übergeben.

Sofern im Vertrag nichts anderes vereinbart ist, sind alle Leistungen bis zu einer Ausführungshöhe von 2,10 m durchzuführen. Die Ausführungshöhe wird gemessen ab Fußboden- oder Geländeoberkante bis zur Oberkante der zu reinigenden Fläche.

Spinnweben bis zu einer Raumhöhe von 4 m sind zu entfernen.

Sofern im Vertrag nichts anderes vereinbart ist, sind die Räume nach erfolgter Reinigung wieder zu verschließen und die Schlüssel bei der zuständigen Stelle abzugeben. Dem AN abhanden gekommene Schlüssel sind dem AG schriftlich mitzuteilen. Der AN hat bei Verschulden vollen Schadenersatz, einschließlich der Folgekosten, zu leisten.

Der Auftragnehmer hat dafür zu sorgen, dass seine Reinigungskräfte zum Auftragsbeginn ausreichend geschult und in der Lage sind, alle vertraglich vereinbarten Leistungen ordnungsgemäß und in guter Qualität auszuführen. Erforderlichenfalls müssen während der ersten Woche Fachkräfte in ausreichender Zahl zur ordnungs- und objektgemäßen Einarbeitung der Reinigungskräfte zur Verfügung stehen.

Der AN verpflichtet sich, alle für das Objekt geltenden allgemeinen und spezifischen Unfallverhütungsmaßnahmen und Sicherheitsmaßnahmen zu beachten, das sind vor allem die Hausordnung und die Brandschutzordnung.

Sämtliche Kosten für die Einhaltung der Vorgaben aus dem ASchG sind vom AN zu tragen und in die Einheitspreise einzurechnen.

## 2 Raumverzeichnis

Die Anzahl, die Bodenfläche und die Beschaffenheit der zu reinigenden Räume ist, soweit dies nicht anders aus dem Leistungsverzeichnis zu ersehen ist, dem aufliegenden Raumverzeichnis zu entnehmen.

Im Raumverzeichnis sind folgende Angaben für die Unterhaltsreinigung enthalten:

- Örtlichkeit
- Raumgruppe - Position der Unterhaltsreinigung (z.B. Büroräume, Werkstättenbüro, Sanitärräume)
- Bodenfläche ohne Abzug von Möblierungen in m<sup>2</sup> (Die Fläche von Stiegen und Rampen ist in horizontaler Projektion angeben.)
- Art des Fußbodens  
Folgende Arten werden unterschieden:
  - Linoleum-, Gummi-, Kunststoffbeläge (LGK)
  - Fliesen, glasierte Klinker (FLI)
  - versiegelte Holzböden, Laminatböden (HOL)
  - textile Beläge (TEX)
  - Natur-, Kunststeine (STE)
  - Asphaltbeläge (ASP)
  - unglasierte Klinker (KLI)
  - oberflächenvergütete Estriche (EST)
  - Holzstöckelpflaster (HSP)
  - Korkböden (KOR)

## 3 Abrechnung

Die Abrechnung erfolgt nach ordnungsgemäß durchgeführter Reinigung in gleichbleibenden Monatspauschalen (PA), die sich auf die Bodenfläche der zu reinigenden Räume laut Raumverzeichnis bezieht.

Ordnungsgemäße Reinigung ist gegeben, wenn vom AG gemeldete Mängel behoben sind und wenn bei der Qualitätsprüfung das Qualitätsniveau innerhalb der Toleranzgrenze liegt.

Bekannt gewordene Änderungen gegenüber dem dem Vertrag zugrunde liegenden Raumverzeichnis sind unverzüglich dem anderen Vertragspartner schriftlich mitzuteilen.

Umrechnung bei Mengenänderungen

Sofern im Vertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten bei Abweichungen der tatsächlich zu reinigenden bzw. bereits gereinigten Bodenflächen gegenüber den ausgeschriebenen Bodenflächen nachstehende Voraussetzungen für eine Änderung der Monatspauschalen:

Vermehrungen und Verminderungen der Bodenflächen in m<sup>2</sup> innerhalb einer Raumgruppe sind gegeneinander aufzurechnen.

Abweichungen bis zu einem Schwellenwert von 5% der ausgeschriebenen Bodenfläche je Raumgruppe bleiben unberücksichtigt.

## 4 Mangelbehebung

Vom Auftraggeber gemeldete, offensichtliche Mängel sind ehestmöglich, spätestens jedoch am Tag nach der Beanstandung zu beheben.

## 5 Qualitätsprüfung - Prüfung der Reinigungsleistung

Sofern im Vertrag nichts anderes vereinbart ist gilt folgendes:

Die Qualitätsprüfung erfolgt grundsätzlich einmal im Monat nach erfolgter Unterhaltsreinigung.

Die Anzahl der zu überprüfenden Räume wird mit der Wurzel aus Anzahl der Räume pro Objekt ermittelt, hierbei ist jeweils auf die kleinere ganze Zahl abzurunden. Diese Räume sind nach dem Zufallsprinzip auszuwählen. Bei Objekten mit weniger als 10 Räumen werden alle Räume des Objektes kontrolliert.

Die Qualitätsniveaus (QN-..) für die Objektkomponenten (z.B. Boden- und Wandflächen, Inventarteile udgl.) sind im Leistungsverzeichnis angegeben. Objektkomponenten, die mit QN-0 vereinbart wurden oder nicht vorhanden sind, werden bei der Qualitätsprüfung nicht berücksichtigt.

Bei der Qualitätsprüfung ist jede Objektkomponente der ausgewählten Räume auf Erfüllung der Anforderungen zu überprüfen und die Erfüllung/Nichterfüllung ist zu dokumentieren.

Werden in einem Raum bei mehr als zwei Objektkomponenten das geforderte QN laut LV nicht erreicht, wird der Raum als ungereinigt qualifiziert.

Werden im Zuge der Qualitätsprüfung grobe Unzulänglichkeiten bezüglich der Hygiene oder des optischen Eindruckes vorgefunden, so ist dieser Raum ungeachtet des Erfüllungsgrades bei den anderen Objektkomponenten ebenfalls als ungereinigt zu bewerten.

Die Leistung gilt als erbracht, wenn ein Erfüllungsgrad von mindestens 90 % erbracht wird, d.h. der Quotient aus der Anzahl der als gereinigt qualifizierten Räume durch die Anzahl der kontrollierten Räume größer gleich 90% ist.

Beispiel:

Objekt mit 400 Räumen

Es ergibt sich eine Anzahl von 20 zu überprüfenden Räumen.

Es werden bei dieser Prüfung 3 Räume als ungereinigt qualifiziert.

Der Quotient aus der Anzahl der als gereinigt qualifizierten Räume durch die Anzahl der kontrollierten Räume ergibt:  
 $17/20 \times 100 = 85\%$ .

Der geforderte Erfüllungsgrad wurde somit nicht erbracht.

## 6 Vertragsstrafe

Sofern im Vertrag nichts anderes vereinbart ist gilt folgendes:

Werden die vereinbarten 90% nicht erreicht, werden 5% der Monatspauschale für das entsprechende Objekt einbehalten. Wenn bei neuerlichen Kontrollen die vereinbarte Qualität nicht erreicht wird, werden jeweils weitere 5% der Monatspauschale für das entsprechende Objekt einbehalten.

Die Vertragsstrafe je Monat ist mit 15% des Gesamtpreises der Monatspauschale des Objektes begrenzt.

Nach der dritten erfolglosen Qualitätskontrolle für das Objekt ist der AG berechtigt eine Ersatzvornahme auf Kosten des AN durchzuführen.