

## **Leistungsbeschreibung**

### **Los 1**

#### **Unterhalts- (UHR)**

Die vom Auftragnehmer zu erbringende UHR dient der Substanzerhaltung und der Sauberhaltung des Reinigungsobjektes. Sie ist so, wie nach den Vergabeunterlagen und insbesondere dieser Leistungsbeschreibung nebst Anlagen vorgegeben, in vollem Umfang durchzuführen.

Die Reinigungsarbeiten sind an folgendem Erfüllungsort zu erbringen:

**Unterhaltsreinigung  
in der Schule am Waldblick,  
Schule mit dem sonderpädagogischen Förderschwerpunkt „Lernen“,  
Mahlower Dorfstr. 5,  
15831 Blankenfelde-Mahlow**

Die Leistungsbeschreibung besteht aus den Regelungen der Ziffern 1 bis 7 sowie den Anlagen 1.1 bis 1.14 zu dieser Leistungsbeschreibung:

<b>Anlage 1.1</b>	Einzelraumkalkulation (ERK) UHR
<b>Anlage 1.2</b>	Preisblatt
<b>Anlage 1.3</b>	Leistungsverzeichnis UHR RG A
<b>Anlage 1.4</b>	Leistungsverzeichnis UHR RG C
<b>Anlage 1.5</b>	Leistungsverzeichnis UHR RG D
<b>Anlage 1.6</b>	Leistungsverzeichnis UHR RG E
<b>Anlage 1.7</b>	Leistungsverzeichnis UHR RG F
<b>Anlage 1.8</b>	Leistungsverzeichnis UHR RG G
<b>Anlage 1.9</b>	Leistungsverzeichnis UHR RG I
<b>Anlage 1.10</b>	Leistungsverzeichnis UHR RG J1
<b>Anlage 1.11</b>	Leistungsverzeichnis UHR RG J2
<b>Anlage 1.12</b>	Leistungsverzeichnis UHR RG K
<b>Anlage 1.13</b>	Leistungsverzeichnis UHR RG L
<b>Anlage 1.14</b>	Stundenverrechnungssatz (SVS) UHR

**1. Leistungen und Ausführungszeiten:**

Die Reinigungsleistungen sind entsprechend der

**DIN 77400 Reinigungsdienstleistungen – Schulgebäude – Anforderungen an die Reinigung** zu erbringen.

Umfang und Inhalt der zu erbringenden Reinigungsleistungen (betroffene Flächen/Räume, durchzuführende Reinigungsmaßnahmen, qm-Aufstellung, Reinigungshäufigkeit, Bodenart etc.) ergeben sich maßgeblich aus den Anlagen der Leistungsbeschreibung (Reinigungsmaßnahmen und –turnus, Raumverzeichnis, Raum-/Gebäudeplan) und den nachfolgenden Vorgaben.

In den Anlagen 1.3 bis 1.13 Reinigungsverzeichnisse (Reinigungsmaßnahmen und –turnus) wird u.a. auf die Raumarten Bezug genommen, die in Anlage 1.1 - ERK UHR – angegeben sind.

Der in Anlage 1.14 anzugebende und im Detail aufzuschlüsselnde SVS ist in die Anlage 1.1 - ERK UHR - zu übertragen.

**Die Reinigung hat montags bis freitags in den nachstehenden Zeiten (jedoch nicht in Zeiten, die Nachzuschläge auslösen) zu erfolgen.**

**Montag – Freitag (Feiertage ausgenommen), ab 15:00 Uhr (nach Schulende).**

**\*Eventuelle Änderungen der Reinigungszeiten behält sich der Auftraggeber vor.\***

Die Reinigung ist nach dem in den Anlagen 1.3 bis 1.13 festgelegten Reinigungssturnus zu erbringen (fällt ein nachfolgend genannter Zeitpunkt nicht auf einen feiertagsfreien Wochentag, so ist die Reinigung am nächst früheren feiertagsfreien Wochentag zu leisten).

## 2. Reinigungssturnus

Reinigungssturnus	Zeitpunkt der Erbringungen der Reinigung
1x wöchentlich (1 x w)	Am letzten Tag des Reinigungszeitraums
5x wöchentlich (5 x w)	Täglich, von Montag bis Freitag
1x monatlich (1 x m)	Am letzten Tag des Reinigungszeitraums
2,5 x wöchentlich (2,5 x w)	Jeden 2. Tag des Reinigungszeitraums (eine Woche 2x, zweite Woche 3x)
2 x monatlich (2 x m)	15. bzw. 30.
2x jährlich (2 x j)	Letzter Tag (30.06. bzw. 30.12.)
4x jährlich (4 x j)	Letzter Tag (Ende des Quartals)
6x jährlich (6 x j)	Letzten Tag (alle 2 Monate)

Innerhalb der durch die künftigen Arbeits- und Ablaufpläne festgelegten Zeiträume kann der Auftraggeber die Wiederholung einzelner Arbeitsgänge oder ihre Intensivierung zu Lasten anderer Arbeitsgänge verlangen (z. B. Anpassung an Schlechtwetterlage). Sofern in einzelnen Räumen gearbeitet wird, sind diese zu denselben Bedingungen zu einem späteren Zeitpunkt erneut aufzusuchen und zu reinigen. Diese Modifikationen werden vom Auftragnehmer ohne zusätzliche Vergütung erbracht.

## 3. Unterhaltsreinigungsanforderungen:

Der Auftragnehmer hat die UHR fachgerecht und in der Weise auszuführen, dass ein einwandfreier Reinigungszustand unter den Gesichtspunkten einer modernen, ökologischen Gebäudereinigung rationell, fachgerecht und hygienisch erreicht wird.

Ergebnis der Reinigungsleistungen muss stets sein, dass die zu reinigenden Oberflächen frei von Verschmutzungen jeglicher Art, staub- und schlieren frei und in optisch einwandfreiem Zustand sind.

Alle Reinigungsarbeiten sind entsprechend der anerkannten Reinigungs- und Hygienestandards auszuführen.

Die Reinigung hat umweltorientiert zu erfolgen, d. h., ressourcenschonend und emissionsfrei. Es sind nur solche Reinigungs- und Pflegemittel zu verwenden, die den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen hinsichtlich der Umweltverträglichkeit entsprechen. Alle eingesetzten Reinigungsprodukte müssen eine klare Dosieranleitung und Dosiersystem besitzen und dementsprechend eingesetzt werden.

Um hygienisch einwandfreie Reinigungsarbeiten zu gewährleisten, wird die Reinigung aller Gegenstände über dem Boden (Obenarbeiten) in vier Kategorien eingeteilt. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, für diese streng voneinander zu trennenden Bereiche verschiedenfarbige Eimer und dazu passende Reinigungstücher und -mittel wie folgt einzusetzen:

#### 4. Reinigungsbereiche/Kategorien:

WC's, Urinale und daran angrenzenden Bereiche (Fliesen im Spritzbereich, WC-Bürsten)		Rot
Waschbecken, Duschen, Spiegel, Wandfliesen etc.		Gelb
Mobiliar und andere Einrichtungsgegenstände		Blau
Teeküchen, Küchenbereiche, Kantinenbereiche		Grün

Die Sanitäranlagen sind von Kalkablagerungen und Urinstein freizuhalten. Zur hygienischen Reinigung der Sanitärräume gehört der Einsatz von desinfizierend wirkenden Behandlungsmitteln, wobei – soweit nichts Anderes geregelt ist - saure, kalklösende Reiniger ausreichend sind.

Alle Räume sind unter Wegrücken der beweglichen Einrichtungsgegenstände, ausgenommen schwer zu bewegender Gegenstände (wie Schreibtische, Schränke, größere Regale etc.), zu reinigen.

Es dürfen durch Reinigungsarbeiten keine gesundheitlichen Gefahren, z. B. Allergien durch Raumluftbelastung, Gefährdung durch Einschränkung der Begehsicherheit etc. für die Gebäudebenutzer entstehen.

Nach beendeter Reinigung sind Maschinen, Geräte, Reinigungs- und Pflegemittel bzw. Desinfektionsmittel wegzuräumen. Die Einrichtungsgegenstände sind wieder an ihren ursprünglichen Platz zu stellen. Die Fenster und Türen sind nach Beendigung der Reinigung zu schließen. Die Beleuchtung ist auszuschalten und sämtliche Schlüssel - für die zu verschließenden Räume - sind an der für die Aufbewahrung bestimmten Stelle abzugeben.

Das Reinigungswasser ist ausschließlich an den dafür vorgesehenen Ausgussbecken zu entnehmen und das Schmutzwasser ist dort bzw. in den dafür vorgesehenen Gullys im Innenhof zu entsorgen. Es darf nicht unkontrolliert auf Freiflächen entsorgt werden. Ränder, Ecken, Kanten und überstellte Flächen sind mit zu reinigen. Die Reinigungsleistung hat so zu erfolgen, dass im Ergebnis der Gegenstand bzw. die Oberfläche frei von Staub und Spinnweben ist.

#### 5. Personal- und Objektleitungsanforderungen:

Der Auftragnehmer darf nur Personal einsetzen, das für die zu erbringenden Arbeiten geeignet ist, die erforderlichen Erfahrungen hat und durch persönliche Zuverlässigkeit Gewähr dafür bietet, dass der Dienstbetrieb im Objekt nicht beeinträchtigt wird.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, vor der Einweisung dem Auftraggeber das Reinigungspersonal persönlich vorzustellen. Das Personal ist vom Objektleiter fachkundig in die einzelnen Reinigungsbereiche einzuarbeiten, regelmäßig zu beaufsichtigen und zu kontrollieren. Werden die vorstehenden Anforderungen nicht erfüllt, ist das betroffene Personal auf Verlangen des Auftraggebers unverzüglich abzulösen. Der Auftraggeber ist berechtigt, das Personal auf Eignung zu prüfen.

Der Auftragnehmer hat durch organisatorische Maßnahmen (Gestellung von Ersatzkräften/Anordnung von Überstunden nach Absprache mit dem Auftraggeber) sicherzustellen, dass durch Personalausfälle (Krankheit, Urlaub usw.) die ordnungsgemäße Erbringung der Reinigungsleistung nicht beeinträchtigt wird.

**Die tägliche Arbeitszeit des eingesetzten Reinigungspersonals muss mindestens eine Stunde pro Person betragen.**

Der Auftragnehmer hat eine Objektleitung vorzuhalten. Die Objektleitung hat die fach- und ordnungsgemäße sowie einwandfreie Erbringung der Reinigungsleistungen einschließlich Qualitätsprüfung sicherzustellen. Die Vertretung (stellvertretender Objektleiter) muss jederzeit gesichert sein. Hierzu ist ein Vertretungsplan umgehend nach Aufforderung durch den Auftraggeber vorzulegen mit Angaben zu Namen und Kontaktdaten des Objektleiters und dessen Vertreters. Der Objektleiter und dessen Vertreter müssen über Kenntnisse und Fertigkeiten verfügen, die jeweils durch eine mindestens zweijährige Berufserfahrung (ohne Berücksichtigung der Zeiten der Berufsausbildung) vermittelt wurden; auf Verlangen des Auftraggebers hat der Auftragnehmer entsprechende Nachweise vorzulegen. Das Reinigungspersonal, das vom Auftragnehmer als Objektleitung eingesetzt ist, muss monatlich mindestens vier Arbeitsstunden in den zu reinigenden Räumen leisten, wobei auf eine angemessene und gleichmäßige Verteilung der Arbeitsstunden auf die einzelnen Werktage zu achten ist.

Der Auftragnehmer gewährleistet, dass das eingesetzte Personal regelmäßig weitergebildet wird; mindestens sind zwei Schulungen pro Jahr vorzunehmen. Der Auftragnehmer hat einen Schulungsplan zu erstellen, diesen dem Auftraggeber unverzüglich nach Vertragsabschluss zur Abstimmung vorzulegen und den abgestimmten Schulungsplan umzusetzen.

**Das zur Erbringung der Leistung eingesetzte Reinigungspersonal ist auszustatten mit:**

- einheitlicher Arbeitskleidung und
- einem Namensschild mit zusätzlicher Angabe des Reinigungsunternehmens.

Das zur Leistungserbringung eingesetzte Personal muss bei der Ausführung der Leistungen höflich auftreten und hat ein ordentliches Erscheinungsbild aufzuweisen. Ferner muss jede Person einen Personalausweis oder Reisepass mit sich führen, der auf Verlangen des Auftraggebers vorzuzeigen ist.

**Eine Verständigung in der deutschen Sprache ist zwingend zu gewährleisten.**

**6. Arbeits- und Ablaufpläne**

Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber für das Reinigungsobjekt zwei Wochen vor Beginn der Leistungsausführung Arbeits- und Ablaufpläne vorzulegen. Bei Änderungen ist dem Auftraggeber unverzüglich der angepasste Plan zu übermitteln. Die Pläne sind dem Auftraggeber in Textform per E-Mail oder auf Verlangen des Auftraggebers ausgedruckt zur Verfügung zu stellen.

**7. Laufzeit**

Der Vertrag wird mit einer Mindestlaufzeit von einem Schuljahr geschlossen. Die Mindestlaufzeit beginnt am 17.08.2026 und endet am 30.06.2027.

Die ordentliche Kündigung ist während der Mindestlaufzeit ausgeschlossen. Wird das Vertragsverhältnis vom Auftraggeber nicht mit einer Frist von drei Monaten vor Ablauf der Mindestlaufzeit in Textform gekündigt, verlängert sich das Vertragsverhältnis auf unbestimmte Zeit, jedoch maximal bis zum 03.07.2030.

Während dieses Verlängerungszeitraums können beide Parteien den Vertrag fristgemäß kündigen, wobei die Kündigungsfrist sechs Monate zum Monatsende beträgt.

Erfolgt keine Kündigung, so endet das Vertragsverhältnis mit dem 03.07.2030, ohne dass es einer Kündigung bedarf.