

# **Zusätzliche Vertragsbedingungen**

## **Bei der Vergabe von Bauleistungen**

### **durch die Wohnbauten GmbH**

#### **„Baustellenordnung“**

#### **1. Geltungsbereich**

- 1.1 Die nachfolgenden Bestimmungen dieser Baustellenordnung gelten für alle Firmen und Einrichtungen, die Leistungen an baulichen und technischen Anlagen der Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder auf oder in Grundstücken und in und an Gebäuden oder Bauwerken erbringen. Sie gelten auch bei Instandhaltungsarbeiten.
- 1.2 Sie sind als zusätzliche Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen Bestandteil des Bauleistungsvertrages.

#### **2 Baustellenleitung**

Der Auftragnehmer (AN) hat vor der Aufnahme der Tätigkeit auf der Baustelle dem Auftraggeber (AG) Namen und Anschrift seines Bauleiters und dessen Vertreters , auf Verlangen des AG auch des Fachbauleiters gemäß der Landesbauordnung für Brandenburg schriftlich zu benennen.

#### **3. Personal des Auftragnehmers**

- 3.1 Das von dem AN für die Vertragsdurchführung eingesetzte Personal muss für die Ihnen übertragenen Arbeiten die notwendige Erfahrung und Sachkunde haben.
- 3.2 Der AN hat sicherzustellen, dass das von ihm oder seinem Nachauftragnehmer oder von einem Nachauftragnehmer eines Nachauftragnehmers für die Durchführung von Vertragsleistungen eingesetzte Personal über eine Erlaubnis für die Arbeit an dem Einsatzort in Deutschland hat (Arbeitserlaubnis und Aufenthaltstitel).

Für Personal, das nach Maßgabe der einschlägigen rechtlichen Bestimmungen nur aufgrund einer speziellen Arbeitserlaubnis in Deutschland tätig sein dürfen, hat der AN diese Erlaubnis dem AG vor Aufnahme der Tätigkeit des Personals vorzulegen.

- 3.3 Der AN stellt sicher – im Hinblick auf etwaige Nachauftragnehmer durch vertragliche Regelungen – dass für den Fall, dass auf der Baustelle des AG Mitarbeiter eingesetzt werden, die der deutschen Sprache nicht mächtig sind, ständig einer der deutschen Sprache in Wort und Schrift kundige und fachlich geeignete Person als Ansprechpartner des AG und seiner Vertreter und Beauftragten vor Ort ist.
- 3.4 Der AN stellt gegenüber dem AG sicher, dass er und seine Nachauftragnehmer in Bezug auf das für Vertragsdurchführung eingesetzte Personal die nach dem Arbeitnehmerentendegesetz geltenden Mindestarbeitsbedingungen einhält und bei der Auftragsdurchführung auch keine ausländischen Arbeitnehmer ohne die erforderliche Arbeitserlaubnis beschäftigt.

#### **4. Subauftragnehmer / Einsatz von Personal, das unter die Bestimmungen des Arbeitnehmerüberlassungsgesetzes fällt**

Subauftragnehmer (Nachauftragnehmer) und Personal, das unter die Bestimmungen des Arbeitnehmerüberlassungsgesetzes fallen, darf der AN nur dann einsetzen, wenn dies vertraglich vereinbart wurde oder der Auftragnehmer hierzu im Einzelfall seine vorherige schriftliche Zustimmung erteilt hat.

#### **5. Arbeiten in Wohnbereichen (Bewohnter Wohnungsbau) Rücksichtnahme auf Belange von Bewohnern /Arbeitszeit auf der Baustelle/ besondere Anforderungen an Sicherungen**

##### **5.1 Allgemeine Anforderungen an den AN im bewohnten Wohnungsbau**

- 5.1.1 Die Bauleistungspflichten können sich auf Leistungen beziehen, die in bewohnten Wohnungen, bewohnten Wohngebäuden, in unmittelbarer Nähe zu einer Wohnbebauung bzw. in der Wohnumgebung bewohnter Gebäuden zu erbringen sind (nachfolgend „Bewohnter Wohnungsbau“).

Der Einsatz von Maschinen und Personal des AN muss im bewohnten Wohnungsbau nach den Möglichkeiten Rücksicht auf die Belange der Bewohner nehmen und muss in Bezug auf Beeinträchtigungen der Wohnbedingungen auf ein nach den Umständen zumutbares Maß begrenzt werden. Der Umgang mit den Bewohnern ist in höflicher und angemessener Weise zu gestalten.

Der AG stellt sicher, dass das für den bewohnten Wohnungsbau eingesetzte Personal (eigenes und das von Nachtragauftragnehmern) in einen angemessenen Umgang mit den Bewohnern, die in der Regel Mieter des AG sind, eingewiesen sind und diesbezüglich während der Ausführung der Vertragsleistungen auf der Baustelle auch mit disziplinarischen Mitteln überwacht werden.

Der AG kann von dem AN den Austausch von einzelnen eingesetzten Mitarbeitern verlangen, wenn diese schwerwiegend und nachhaltig gegen die Pflichten zur Rücksichtnahme auf die Wohnbelange von Bewohnern verstoßen und diese Verstöße trotz der Abmahnung dieses Verhaltens bei dem AN fortsetzen.

- 5.12 Die Arbeitszeit auf der Baustelle ist bei bewohntem Wohnungsbau grundsätzlich auf die Zeiten von 06.00 bis max. 20.00 Uhr beschränkt.

Lärmintensive Arbeiten (Stemmen, Fräsen, Bohrarbeiten u.ä.) in Wohnbereichen bzw. in Bereichen, bei denen sich der Lärm auf Wohnbereiche unmittelbar auswirkt, können nur in der Zeit von 07.00 Uhr bis 17.00 Uhr durchgeführt werden.

- 5.1.3 Arbeiten an Samstagen, Sonntagen- und Feiertagen können im bewohnten Wohnungsbau nur aufgrund von ausdrücklichen Vereinbarungen mit dem AG und vorbehaltlich etwaig erforderlicher behördlicher Genehmigungen durchgeführt werden. Etwaig erforderliche Genehmigungen sind zuvor von dem AN einzuholen und vor der Aufnahme der entsprechenden Tätigkeiten dem AG vorzulegen.

5.1.4 Es ist im bewohnten Wohnungsbau durch den AN sicherzustellen, dass abgestellte Container, Materialien, Arbeitsmittel, Maschinen und Gegenstände für den Arbeitseinsatz, Reste, Abbruch- und Entsorgungsmaterial usw. so geschützt und gesichert werden, dass jede Gefährdung von Personen oder Sachen ausgeschlossen ist. Offene Behälter und Container dürfen nicht über das Wochenende auf der Baustelle oder ihrer Nähe abgestellt werden.

5.1.5 Bei der Durchführung von Arbeiten im bewohnten Wohnungsbau sind Staubentwicklungen zu vermeiden, ggfls. auf ein zumutbares Maß zu reduzieren und der Staub unmittelbar abzusaugen. Entsprechend ist auch das Austreten von Wasser zu vermeiden, bzw. auf ein entsprechendes zumutbares Maß zu reduzieren und sofort in geeigneter Weise aufzufangen.

Die Technologie von Arbeiten, die aufgrund von Staub-, Lärm,- oder sonstigen Emissionen die Mietbedingungen erheblich beeinträchtigen können, sind mit dem AG vor der Ausführung im Detail unter Berücksichtigung der Interessen der Bewohner abzustimmen.

5.1.6 Im bewohnten Wohnungsbau ist die Arbeitsstelle unmittelbar nach Beendigung der jeweiligen Arbeiten – auch bei einer Unterbrechung z.B. über ein Wochenende - sofort wieder zu beräumen und in angemessener Art und Weise zu reinigen.

5.1.7 Das Einbringen von Tieren oder Waffen auf die Baustelle ist verboten.

## **5.2 Spezielle Anforderungen an die Koordinierung der Durchführung der Vertragsleistungen mit den Bewohnern**

5.2.1 Bei allen Arbeiten im bewohnten Wohnungsbau wird der AG die betroffenen Mieter von den anstehenden Bauarbeiten mindestens 4 Wochen vor Baubeginn informieren. Der AN übernimmt es, die betroffenen Mieter mindestens 14 Tage vor dem konkreten Termin des Baubeginns schriftlich zu informieren.

5.2.2 Der AN hat für die Koordinierung der Mieter Sorge zu tragen, wenn mehrere Mietparteien von der Durchführung der Arbeiten betroffen sind.

## **6. Abstimmung der Bauleistungen mit anderen Gewerken**

6.1 Der AN muss bei der Planung seiner Arbeitsabläufe damit rechnen und berücksichtigen, dass in der Regel mehrere Gewerke gleichzeitig auf der Baustelle in Bearbeitung sind.

Der Arbeitsablauf des AN darf die gleichzeitige Ausführung anderer Gewerke nicht mehr als nach den Umständen unvermeidbar behindern.

6.2 Der AN wird seine Bauabläufe und Bauleistungen mit den in seinem Arbeitsbereich tätigen anderen Unternehmen abstimmen, soweit dies zu einer Vermeidung einer gegenseitigen Gefährdung bzw. Behinderung erforderlich ist.

## **7. Gewährleistung der Sicherheit der Baustelle**

### **7.1 Allgemeine Vorschriften**

7.7.1 Der AN hat in alleiniger Verantwortung alle gesetzlichen, polizeilichen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie Arbeitsschutz,- Brandschutz-, Umweltschutz-, Unfallverhütungs-, und Sicherheitsvorschriften zu beachten.

7.1.2 Die Arbeitsaufnahme auf der Baustelle darf nicht ohne Zustimmung des AG erfolgen.

Für die Sicherung der Arbeitsstellen gemäß den Unfallverhütungsvorschriften und sonstiger Vorschriften ist der AN verantwortlich, der dabei von seinem benannten Bauleiter vertreten wird.

7.1.3 Der AN stellt sicher, dass sein Baustellenpersonal sowie das seiner Nachauftragnehmer mindestens vor erstmaliger Arbeitsaufnahme mit den örtlichen und sonstigen besonderen Baustellenbedingungen sowie mit allen Arbeits- und Sicherheitsvorschriften vertraut gemacht wurden.

7.1.4 Der AN hat vor Beginn der Arbeiten für alle in seiner Verantwortung auszuführenden Arbeiten eine Gefährdungsbeurteilung nach § 2 der BaustellV an den verantwortlichen Projektleiter zu übergeben.

### **7.2 Spezielle Sicherheitsbestimmungen**

7.2.1 Auf den Baustellen und in den Arbeitsbereichen herrscht absolutes Alkoholgenuss- und Rauchverbot. Das Verbot gilt auch für den Genuss anderer Rauschmittel, die unter das Betäubungsmittelgesetz fallen.

7.2.2 Ist ein Koordinator für die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz (SiGeKo) eingesetzt, ist dessen Anweisungen auf der Baustelle Folge zu leisten.

Ein von dem AG nach § 3 BaustellV eingesetzter Koordinator ist in Bezug auf die Belange von Gesundheitsschutz und Arbeitssicherheit gegenüber dem AN und dessen Mitarbeitern weisungsbefugt.

Die Hinweise des SiGeKo müssen von allen Beteiligten (AN dessen Mitarbeiter, Nachauftragnehmer sowie deren Mitarbeitern) in Bezug auf ihr Verhalten auf der Baustelle umgesetzt werden.

Der Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan (SiGe-Plan) ist für alle auf der Baustelle Tätigen verbindlich und wird von dem SiGeKo auf Basis des Baufortschritts ständig fortgeschrieben.

7.2.3 Bei Verstößen gegen das Alkohol-, Rauch- und Betäubungsmittelverbot nach Ziffer 7.1 sowie bei schwerwiegenden Verstößen gegen Arbeitssicherheitsvorschriften sowie der Beseitigung von wichtigen Schutzvorrichtungen oder nachhaltigen Verstößen gegen Bestimmungen dieser Baustellenordnung, die ungeachtet einer Abmahnung fortgesetzt werden, kann der AG oder seine Beauftragten die betroffenen Personen von der Baustelle verweisen.

In diesem Fall wird der AG mit dem AN festlegen, ob die betroffenen Personen dauerhaft von der Weiterbeschäftigung auf der Baustelle des AG ausgeschlossen bleiben.

- 7.2.4 Der AN hat auch im Verhältnis zu seinen Nachauftragnehmern sicherzustellen, dass Mitarbeiter auf Verlangen des AG von der Beschäftigung auf der Baustelle ausgeschlossen werden bzw. bleiben, wenn durch ihr Verhalten die Arbeitssicherheit oder Sicherheit der Baustelle konkret und unmittelbar gefährdet worden ist und nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich bei Wiedereinsatz die Gefährdung wiederholt.
- 7.2.5 Mitarbeiter, gegen die der dringende Tatverdacht eines vorsätzlichen Eigentumsdelikts oder einer vorsätzlichen Straftat gegen die körperliche Unversehrtheit oder das Leben zum Nachteil des AG, von Mietern bzw. Bewohnern von Gebäuden im Arbeitsbereich des AG oder zum Nachteil von anderen auf der Baustelle tätigen Unternehmen oder ihrer Beschäftigten besteht, sind von dem AN auf Verlangen des AG von der Baustelle unverzüglich und dauerhaft auszuschließen. Dies hat der AN auf vertraglich gegenüber etwaigen Nachauftragnehmern sicherzustellen.

## **8. Beseitigung von Abfällen / Ordnung und Sauberkeit auf der Baustelle**

- 8.1 Abfälle, die bei der Durchführung der vertraglichen Leistungen des AN anfallen, sind von diesem unverzüglich und ordnungsgemäß zu entsorgen. Ist eine von dem AG eingerichtete Zwischenlagerstätte für Abfälle vorhanden, so sind die Abfälle des AN von diesem unverzüglich dort abzulegen bzw. dorthin zu verbringen, wenn ihm dies vertraglich gestattet ist.
- 8.2 Abfallbehälter, die im Arbeitsbereich oder in dem Nahbereich der Baustelle aufgestellt sind, darf der AN nur und insoweit benutzen, als es sich um Abfallcontainer handelt, bei denen er aufgrund vertraglicher Vereinbarungen sicher sein darf, dass diese zum Zwecke der beabsichtigten Abfallentsorgung auch der Abfälle seiner Arbeiten von dem AG oder mit dessen Zustimmung aufgestellt worden sind.
- Abfallbehälter, bei denen er nicht ausschließen kann, dass sie für die Abfallentsorgung der Mieter oder Bewohner des Gebäudes aufgestellt sind, darf der AN nicht benutzen.
- 8.3 Die von dem AN benutzten Unterkünfte, Lager- und Arbeitsplätze sowie die Bau- und Montageplätze sind von dem AN stets sauber zu halten.
- 8.4 Nach Beendigung der Arbeiten des AN auf der Baustelle hat der AN die von ihm in Anspruch genommenen Räumlichkeiten und Stellen, an denen er seine Vertragsleistungen erbracht hat auf eigenen Kosten zu reinigen, d.h. in einen von Schmutz und Abfällen befreiten Zustand zu versetzen.

Kommt der AN dieser Verpflichtung zur Übergabe einer ordnungsgemäß gereinigten Arbeitsstelle auch nach nochmaliger Aufforderung mit Fristsetzung nicht nach, so ist der AG berechtigt, die erforderlichen Arbeiten für die Reinigung zulasten des AN vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen.