

**WSTW 9323**

**Ausgabe: 01.01.2002**

**Ersatz für: VB\_REIN4, Stand 31.07.1990**

**ALLGEMEINE VERTRAGSBESTIMMUNGEN  
DER WIENER STADTWERKE  
FÜR UNTERHALTSREINIGUNGEN**

Fortsetzung  
WSTW 9323 Seite 2 bis 4

---

**WIENER STADTWERKE  
Holding AG  
Vergabe und Einkauf**

## 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 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.

Sofern im Vertrag nichts anderes vereinbart ist, sind die für die Reinigungsleistungen erforderlichen Geräte, Behelfe und Reinigungsmittel vom Auftragnehmer (AN) beizustellen und in die Einheitspreise einzukalkulieren.

Zur Erzielung des Reinigungsergebnisses sind umweltschonende Reinigungsmittel (ökologische Reinigungs- und Waschmittel) zu verwenden. Reinigungsmittel mit Hinweisen auf den Verpackungen wie "Desinfizierend", "Bakterizid", "Antimikrobiell" oder "Antibakteriell" sind grundsätzlich nicht zu verwenden.

Auf Verlangen des AG sind Sicherheitsdatenblätter bzw. Proben der verwendeten Reinigungsmittel zu übergeben.

Der AG kann bestimmte Verfahren zur Reinigungsdurchführung sowie die Anwendung bestimmter Reinigungsmittel untersagen.

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

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.

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.

## 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 angegeben.)
- 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 wird angenommen, wenn seitens der Benutzer der Räume (Mitarbeiter des AG) keine groben Mängel bekannt gegeben werden bzw. 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.

Bei Abweichungen über einem Schwellenwert von 5% der ausgeschriebenen Bodenfläche je Raumgruppe und einer Dauer von mehr als 2 Wochen je Verrechnungsmonat erfolgt eine Umrechnung der Monatspauschalen im Verhältnis der Änderung der Bodenflächen (z.B. Büroräume: ausgeschrieben 500 m<sup>2</sup> - Monatspauschale = 600 Euro; tatsächlich gereinigt 470 m<sup>2</sup>, 3 Wochen im Oktober - Abweichung Bodenfläche = 6 % (>5 %) und Dauer >2 Wochen daher Monatspauschale für Oktober = 564 Euro).

## 4 Grober Mangel

Grober Mangel ist dann gegeben, wenn die Gebrauchstauglichkeit des Raumes nicht mehr gegeben ist bzw. nicht mehr zumutbar ist.

Werden grobe Mängel festgestellt, sind sie ehestmöglich, spätestens jedoch am Tag nach der Beanstandung zu beheben.

## **5 Qualitätsprüfung - Prüfung der Reinigungsleistung**

Nach erfolgter Unterhaltsreinigung wird von AG und AN gemeinsam eine Qualitätsprüfung durchgeführt.

Sofern im Vertrag nichts anderes vereinbart ist, erfolgt diese Qualitätsprüfung einmal im Monat.

Die Anzahl der zu überprüfenden Räume wird je Raumgruppe mit der Wurzel aus Anzahl der Räume ermittelt, hierbei ist jeweils auf die kleinere ganze Zahl abzurunden. Diese Räume sind nach dem Zufallsprinzip auszuwählen.

Die Qualitätsniveaus (QN-..) für die Objektkomponenten der jeweiligen Raumgruppe sind im Leistungsverzeichnis angegeben. Die Summe aller QN-Werte der ausgewählten Räume je Raumgruppe mit den vereinbarten Qualitätsniveaus für die Objektkomponenten ergeben 100 Prozent. Objektkomponenten, die mit dem Qualitätsniveau 0 vereinbart wurden oder nicht vorhanden sind, sind in der Summe nicht zu berücksichtigen.

Bei der Qualitätsprüfung ist jede Objektkomponente der ausgewählten Räume je Raumgruppe auf Erfüllung der Anforderungen zu überprüfen und die Erfüllung / Nichterfüllung ist zu dokumentieren. Eine höhere Bewertung des Qualitätsniveaus als vereinbart ist nicht vorzunehmen. Objektkomponenten, die mit dem Qualitätsniveau 0 vereinbart wurden oder nicht vorhanden sind, sind in der Bewertung der Erfüllung nicht zu berücksichtigen.

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 mit einem QN-Wert = 0 zu bewerten.

Die Leistung für die Raumgruppe gilt als ordnungsgemäß erbracht, wenn die Summe der bei der Prüfung festgestellten QN-Werte (z.B. Summe = 51) gegenüber der Summe der QN-Werte gemäß den vereinbarten Qualitätsniveaus (z.B. Summe = 60) innerhalb einer Toleranzgrenze von 20 Prozent (Ergebnis: Die Abweichung beträgt 15 Prozent und liegt daher innerhalb der Toleranzgrenze) liegt.

### **Mängelbehebung nach Qualitätsprüfung**

Liegt die Summe der bei der Prüfung festgestellten QN-Werte außerhalb einer Toleranzgrenze von 20 Prozent, ist eine Mängelbehebung am nächsten Reinigungstag durchzuführen.

Zusätzlich wird innerhalb einer Woche die Anzahl der zu prüfenden Räume der betroffenen Raumgruppe verdoppelt und die Prüfung wiederholt. Die Prüfungen werden bis zum Erreichen von Werten innerhalb der Toleranzgrenze von 20 Prozent fortgesetzt.

## **6 Vertragsstrafe**

Ist die erste Mängelbehebung nach Qualitätsprüfung nicht erfolgreich (weiterhin außerhalb der Toleranzgrenze) werden 25 Prozent der Monatspauschale dieser Raumgruppe einbehalten. Für jede weitere erforderliche Qualitätsprüfung bis zum Erreichen von Werten innerhalb der Toleranzgrenze werden 25 Prozent der Monatspauschale dieser Raumgruppe einbehalten.