

## Leistungsbeschreibung für

### Unterhalts-, Grund-, Sonder- u. Baureinigung in Sportstätten und Bädern

# Los 1 Stadtbad

## A Allgemeiner Teil

Leistungsgegenstand:

**Stadtbad**

**Mühlenstraße 27, 09111 Chemnitz**

### **Reinigungsbereich Gebäude-Innenreinigung**

Sie umfasst die Unterhaltsreinigung einschließlich der Nebenarbeiten, Sonderreinigungen und Grundreinigungen.

**Gesamter Leistungszeitraum:** 01.11.2024 bis 31.10.2030

Kündigungsoption:

Der Vertrag läuft vom 01.11.2024 bis 31.10.2026 und verlängert sich jeweils um 24 weitere Monate, wenn er durch den Auftraggeber, nicht 3 Monate vor dem jeweiligen Vertragsende (31.10.2026 / 31.10.2028) gekündigt wird. Er endet spätestens am 31.10.2030.

### **Allgemeines**

Für Reinigungen, die über den Umfang der Unterhaltsreinigung hinausgehen, werden Sonderaufträge durch den Auftraggeber erteilt.

Das eingesetzte Reinigungspersonal sollte mindestens über das Sprachniveau B1 GER mündlich verfügen, um fachliche Absprachen mit den Mitarbeitern des Auftraggebers (AG) treffen zu können.

Die Bestückung der Toiletten mit Verbrauchsmaterial erfolgt durch das Reinigungspersonal. Die Bereitstellung der Materialien erfolgt durch den Auftraggeber. (Toilettenpapier, Seife, Papierhandtücher, WC Duftsteine usw.)

### **Objektbesichtigung**

Ein Pflichttermin ist nicht vorgesehen. Eine Objektbesichtigung wird jedoch dringend empfohlen.

Das Objekt kann zeitnah, während der Angebotsfrist, nach vorheriger Terminabstimmung mit dem jeweiligen Ansprechpartner vor Ort angesehen werden.

Ansprechpartner: Herr Kempe +49 371 488-5227

Es handelt sich hierbei lediglich um eine Besichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Sich daraus ergebende Fragen sind direkt schriftlich an die Vergabestelle der Stadt Chemnitz - entsprechend der vorgesehenen Frist - zu richten und werden ausschließlich durch diese für alle Bieter/Interessenten beantwortet. Die Mitarbeiter im jeweiligen Objekt dürfen aus Gleichbehandlungsgrundsätzen während der Besichtigung keine Fragen beantworten.

## **Angebotserstellung**

Zur Berechnung des Angebotspreises sind in den Kalkulationsblättern des Leistungsverzeichnisses sämtliche farbig markierte Felder vollständig auszufüllen.

Bei der Kalkulation ist zu beachten, dass die allgemeinverbindlichen Tariflöhne **zum Stand 01.11.2024** zu verwenden sind.

Darüber hinaus müssen sämtliche nicht lohnabhängigen Kosten (Material, Maschinenkosten usw.) für den gesamten Auftragszeitraum auskömmlich kalkuliert werden. Dabei ist sicherzustellen, dass Zuschläge für Sonntags-, Feiertags- und Nachtarbeit für die jeweiligen Reinigungstage einbezogen werden. Aufgrund der Vergleichbarkeit der Angebote erfolgt die Preisabfrage in den Kalkulationsblättern auf Basis eines Stundenverrechnungssatzes (SVS) mit Nacht- bzw., wenn der Reinigungstag auf einen Feiertag fällt, mit Feiertagszuschlag und muss als Durchschnittswert in der Kalkulation berücksichtigt werden.

Die tatsächliche Abrechnung erfolgt je nach Reinigungszeit, stundengenau zu den jeweiligen gesetzlich anzusetzenden Zuschlägen. Soweit es während der Vertragslaufzeit zu einer Änderung der o. g. Tariflöhne kommt, die zu einer höheren Vergütung der gewerblichen Arbeitnehmer führt, werden diese Anpassungen entsprechend durch den Auftraggeber auf den Lohnkostenanteil (siehe SVS-Blatt) gewährt (siehe auch weitere besondere Vertragsanpassungen).

## **Objektbeschreibung**

Es handelt sich um ein Objekt, welches aufgrund des Baujahrs (1925) und umfänglichem Denkmalschutz von den Räumlichkeiten sehr speziell ist.

Es gibt einen Fahrstuhl, mit dem alle Etagen Kellergeschoss, Erdgeschoss (Foyer / Kasse / Sauna), 1. Obergeschoss, Schwimmhalle 50m, 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss und 4. Obergeschoss (oberes Foyer und Versammlungsraum) erreichen lassen.

Die 25m-Halle und der Verwaltungsbereich ist lediglich über Treppen erreichbar.

Es stehen ein Reinigungslager im Kellergeschoss und Umkleiden für das Reinigungspersonal im Objekt zur Verfügung.

## **A Allgemeiner Teil**

1. Die Reinigungszeiten und -modalitäten sind den Schließzeiten der Objekte anzupassen, sie sind grundsätzlich mit dem verantwortlichen Badbetriebsleiter der Einrichtung bzw. den Vertretern abzustimmen. Gesonderte und abweichende Regelungen sind schriftlich zu vereinbaren. Die Objekte sind durch die nutzungsspezifischen Besonderheiten während genau abzustimmender Tag- und Nachtzeiten sowie unterschiedlicher Anforderung an die Reinigungshäufigkeit von der Reinigungsfirma zu reinigen.

Fällt ein Arbeitstag (Reinigungstag) auf einen Feiertag, so sind die entsprechenden Arbeiten des festgeschriebenen Reinigungsturnus dennoch zu erbringen.

Dabei steht es der Firma frei die Arbeiten entsprechend einen Tag vor oder einen Tag nach dem jeweiligen Feiertag zu leisten.

2. Die Abfallentsorgung im Objekt ist ein Bestandteil der Reinigung. Für die zentrale Aufnahme der Abfallstoffe sind außerhalb des Objektes (Hof), unter Beachtung der Abfalltrennung, Entsorgungsbehältnisse stationiert.  
Die Bereitstellung der Abfallbeutel gehört zu den Leistungen der Auftragnehmer (AN).  
Auch bei vorhandenen 3-fach-Sammelsystemen erfolgt die Bereitstellung von Abfallbeuteln durch den AN.

- Gemäß Reinigungsplan erfolgt die Entsorgung entsprechend der Reinigung. Auf den Fluren ist eine Abfallentsorgung mit 3-teiligen Wertstoffboxen vorgesehen.
3. Im Objekt befindet sich eine Generalschließanlage.  
Die Aushändigung der Schlüssel des Schließsystems erfolgt zu Beginn des Auftragszeitraums an die Firmenvertretung (Schlüsselprotokoll). Schließsicherheit ist zu gewährleisten. Eine Pflichtbelehrung der Mitarbeiter zu objektspezifischen Gegebenheiten ist erforderlich. Für die Generalschließung der Spinde / Umkleiden ist sicherzustellen, dass diese erst nach Betriebsende durch die Mitarbeiter des AN eingesetzt werden kann.
  4. Der AN erhält unentgeltlich einen Abstellraum für Maschinen, Geräte, Pflege- und Reinigungsmittel. Der Auftraggeber (AG) übernimmt keine Haftung für Schäden und Verluste an vom AN oder seinen Arbeitskräften eingebrachten Sachen.  
Maschinen sollten als elektrische Betriebsmittel geprüft sein (DGUV Information 203-072 und DGUV Information 203-071), das gleich gilt für die Prüfung von Leitern und Tritten falls in Benutzung (DGUV Information 208-016)  
Putzmittelraum sollte nach den Richtlinien der DGUV eingerichtet sein (z.B. Auffangwannen, Erste Hilfe Material usw.), dies ist durch den AN sicherzustellen, bauliche Gegebenheiten (Abflüsse, Waschbecken, ...) werden durch den AG vorgesehen
  5. Ein Ansprechpartner der Firma ist zu benennen, welcher telefonisch und persönlich, zu den üblichen Öffnungszeiten der Objekte dem AG zur Verfügung steht.
  6. Wöchentlich dokumentierte Reinigungskontrollen durch den Objektleiter sind durchzuführen und bei Bedarf vorzulegen.
  7. Bei Veränderungen im Personalstand besteht Änderungs-/Anzeigepflicht durch den AN (nach Zuschlag).
  8. Die Rechnung senden Sie bitte unter Beachtung des Wachstumschancengesetzes vorzugsweise als elektronische Rechnung im Format ZUGFeRD 2.0, alternativ als XRechnung unter Angabe der Leitweg-ID der Stadt Chemnitz 14511000-SV01-31 über die zentrale Rechnungseingangsplattform der Bundesdruckerei unter <https://xrechnung-bdr.de> an:

Stadt Chemnitz – Rechnungswesen  
Sportamt, PF 1121  
Postfach 1121  
09070 Chemnitz

Es ist nach § 14 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 UStG in der Rechnung der Zeitpunkt der Lieferung oder sonstigen Leistung anzugeben.

Alternativ können Sie bis zum 31. Dezember 2026 noch E-Rechnungen in Formaten, welche nicht den neuen Vorgaben an elektronische Rechnungen entsprechen (PDF-Format) sowie in o.g. Formaten an nachfolgende E-Mail-Adresse: [rechnung@stadt-chemnitz.de](mailto:rechnung@stadt-chemnitz.de) senden. Ab 01.01.2027 sind ausschließlich die o.g. Formate erlaubt.

9. Die Nutzung des Personenaufzuges wird gestattet.
10. Die Bäder sind eine kommunale öffentliche Dienstleistungseinrichtung. Die Öffnungszeiten erfordern durch hohe Besucherfrequenz im Zweischichtbetrieb eine tägliche Reinigungsleistung zur Gewährleistung der Normative gemäß Infektionsschutzgesetz (IfSG) sowie weiterer einschlägiger Regelwerke wie beispielsweise der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen e. V.
11. Die Betreibung öffentlicher Bäder unterliegt ständig den Bedingungen des IfSG zur Verhütung und Bekämpfung übertragbarer Krankheiten beim Menschen. Die Reinigung hat nur

mit geprüften Reinigungsmitteln für keramische Beläge in Schwimmhallen zu erfolgen. Diese geprüften Mittel sind von der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen e. V. ausgewiesen. Zur Desinfektion sind nur Mittel aus der Liste VAH (VAH Desinfektionsmittel-Liste - Verbund für Angewandte Hygiene e.V. anzuwenden.

12. Das eingesetzte Personal muss eine fachlich korrekte Anleitung zu den einzelnen Reinigungsaufgaben, eingesetzten Produkten und Geräten erhalten, diese ist zu dokumentieren. Zu den verwendeten Reinigungs- und Desinfektionsmitteln sowie Reinigungsmaschinen müssen Produktbeschreibungen / Betriebsanweisungen, Sicherheitsdatenblätter und ggf. Hinweise zur Lagerung vorhanden sein.  
Das Personal muss zwingend im Arbeitsschutz nachweislich unterwiesen sein.

### 13. Hygienehinweise für Maschinen und Geräte

- Um die Verbreitung von Keimen beim Einsatz von Maschinen und Geräten auf den zu reinigenden Flächen zu begrenzen, ist es wichtig, die richtige Handhabung sowie die Reinigung und Desinfektion der Geräte und Arbeitsmittel zu beachten.
- Schrubber, Möpfe und Pads sollten nach dem Einsatz gründlich abgespült werden. Es ist auch notwendig, sie nach jedem Gebrauch zu desinfizieren und trocknen zu lassen.
- Nach dem Einsatz von Reinigungsmaschinen sollten die Bürsten entfernt werden. Sowohl die Geräte als auch insbesondere die Bürsten sollten gründlich mit Wasser abgespült werden.
- Die Wassertanks in den Scheuersaugmaschinen sollten nach Gebrauch entleert werden. In regelmäßigen Abständen sollten sie mit einer Desinfektionslösung gefüllt und nach einer Einwirkzeit gespült werden.
- Geräte aus Holz sind nicht zu verwenden

## **B Reinigungsanforderungen**

### **1.) Definitionen**

#### ***Feuchtwischen***

##### Definition

Entfernung von nicht haftenden Verschmutzungen (in einem Arbeitsgang) mit einem Feuchtwischgerät mit nebelfeuchtem Mopp; Grobverschmutzungen sind vorher durch Ausmoppen zu beseitigen. (ggf. Vorreinigung mittels Staubsauger erforderlich)

#### ***Nasswischen – nur Bäderbereich (Nassbereiche)***

##### Definition

Nasswischen ist die Reinigung des Fußbodens von haftendem Schmutz unter Einsatz von Wasser, dem Reinigungs- und/oder Pflegemittel zugegeben werden (Dosierung beachten) und nach dem Wischen wiederaufgenommen wird (Zwei Arbeitsgänge).

1. Arbeitsgang: Wasser unter Zusatz von dosiertem Reinigungs- und Pflegemittel aufbringen, Boden wischen, Moppbezug auswaschen.
2. Arbeitsgang: Mit gereinigtem und ausgedrücktem Moppbezug Restwasser wieder aufnehmen.

## Scheuer-Saug-Reinigung

### Definition

Entfernung lose aufliegender oder im Untergrund vorhandener Verschmutzungen durch Einsatz von Sauggeräten mit Bürstwalzen.

Mechanische Reinigung (ggf. mit geeignetem Reinigungsmittelzusatz) und Trocknung in einem Arbeitsgang.

## Grundreinigung / Intensivreinigung

### Definition

Reinigen, die über den Rahmen der Unterhaltsreinigung hinausgehen.

Es werden haftende Verschmutzungen und/oder abgenutzte Pflegefilme oder andere Rückstände, die das Aussehen der Oberfläche beeinträchtigen, entfernt.

### Ziel/Ergebnis

Oberflächen sollen frei von haftenden Verschmutzungen bzw. abgenutzten Pflegefilmen oder anderen Rückständen sein. Weiterhin sollen Oberflächen schlieren- und fleckenfrei sein, soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist.

### Bemerkungen/Hinweise

Sie werden in der Regel als Einzelaufträge mit vorheriger Aufgabendefinition vergeben.

## Einpflege / Versiegelung

### Definition

Bei der Einpflege werden Pflegemittel auf Oberflächen gebracht, um diese vor mechanischer Beanspruchung zu schützen (Werterhaltung) und die nachfolgende Unterhaltsreinigung zu erleichtern. Dies setzt eine Bauschlussreinigung oder Grundreinigung voraus.

### Ziel/Ergebnis

Einheitliche Optik des Pflegefilms, keine unerwünschten Nachteile bezüglich Optik und Trittsicherheit des Pflegefilms bei der Nutzung.

### Bemerkungen/Hinweise

Die spätere Beseitigung von abgenutzten Pflegemittelfilmen soll möglich sein.

## Unterhaltsreinigung und Nebenarbeiten

Mit der Unterhaltsreinigung werden die Objektsauberkeit und die Substanzerhaltung der Reinigungsflächen gewährleistet. Sie muss schonend und nur mit den geeigneten Methoden erfolgen. Die Reinigung von Gebäuden ist so zu organisieren, dass eine ergänzende Reinigung bzw. Grundreinigung nicht erforderlich wird.

Alle im Reinigungsplan genannten Räume sind unter **Wegrücken** der beweglichen Einrichtungsgegenstände (Tische, Stühle usw.) - mit Ausnahme schwer zu bewegender Gegenstände (Schränke, Regale usw.) - zu reinigen.

Alle Einrichtungsgegenstände sind an ihren ursprünglichen Platz zu stellen. Fenster und Türen sind zu schließen.

Soweit einzelne Arbeiten im Reinigungsplan nicht besonders aufgeführt werden, richten sich Umfang und Häufigkeit nach den Anforderungen an einen einwandfreien Reinigungszustand. Abweichungen sind nur auf schriftlichen Antrag und Genehmigung des AG gestattet.

## 2.) Sonder- und Grundreinigungen

Werden durch den Auftraggeber (nach vorheriger Absprache mit dem Auftragnehmer) schriftlich in folgender Form beauftragt:

1. Anforderung
2. Angebot
3. Auftragserteilung

Zu den Sonderreinigungen zählen unter anderem:

- alle Reinigungsleistungen, die nicht mit der Unterhaltsreinigung erfasst sind
- Lampenreinigungen
- Sonderreinigungen aus besonderem Anlass (Baumaßnahmen, Desinfektionsleistungen auf Anweisung der Gesundheitsbehörde)
- kurzfristig notwendige Maßnahmen (Neuschaffung von Räumen, Umprofilierung einzelner Räume)
- Reinigung der Wandflächen
- Ersteinpflege oder Versiegelung von Fußböden
- Reinigung spezieller Bereiche

Zum Ein- und Ausräumen der beweglichen Gegenstände werden gesonderte Vereinbarungen getroffen.

Sie können während des gesamten Kalenderjahres beauftragt werden.

### **Wertung (Gewichtung) der Angebote / Zuschlagskriterien:**

Die maximal erreichbare Punktzahl liegt bei 100 Punkten, diese entsprechen 100 Prozent.

### **Gesamtpreis (Gewichtung 60 %):**

Die Berechnungsbasis bildet das Angebot des Bieters mit dem niedrigsten Preis. Das preisniedrigste wertbare Angebot erhält 60 Punkte. Alle anderen wertbaren Angebote werden mittels folgender Formel bewertet: preisniedrigstes Angebot x 100 geteilt durch zu wertendes Angebot. Die Rundung der Punktzahl erfolgt auf zwei Dezimalstellen.

### **Leistungswerte (Gewichtung 40 %):**

Maximal werden insgesamt 40 Punkte vergeben. Betrachtet werden die Leistungswerte der Objekte. Das Angebot mit der jeweils höchsten durchschnittlichen Einsatzzeit pro Tag erhält volle Punktzahl. Die folgenden Angebote erhalten prozentual weniger Punkte, je nach prozentualer Abweichung der ermittelten Einsatzzeit. Bei den Losen die mehrere Objekte beinhalten, wird die Summe der durchschnittlichen Einsatzzeit der einzelnen Objekte gebildet und entsprechend wie in Satz 1 bis 3 dargestellt gewertet. Die Rundung der Punktzahl erfolgt auf zwei Dezimalstellen.

#### **Hinweis**

Die durchschnittliche Einsatzzeit pro Tag ergibt sich aus den angebotenen Leistungswerten i.V.m. den Reinigungsflächen und wird automatisch in der Kalkulationstabelle (Excel) berechnet.

### **Sonstiges:**

#### **Angebotsabgabe**

Die Angebotsabgabe je Bewerber kann für ein oder mehrere Lose erfolgen.

**Zuschlag**

Der Zuschlag kann pro Bieter für maximal 2 Lose - entsprechend der Prioritätenreihenfolge der Lose wie folgt - erteilt werden.

<b>Prioritäten-Reihenfolge</b>	<b>Los-Nr.:</b>	<b>Bezeichnung Los</b>
1	1	Stadtbad
2	2	Richard-Hartmann-Halle
3	3	Sportforum
4	4	Sporthallen Teil I: u.a. Sachsenhalle
5	5	Sporthallen Teil II: u.a. Jahnbaude

**C Objekte, Bereiche und Intervalle****Stadtbad:**Reinigungszeiten:

Möglicher Beginn der Reinigung wochentags **22:30 Uhr**.

Samstag und Sonntag ist jeweils ein Reinigungsbeginn ab **16:30 Uhr** möglich.

Aufgrund der Vergleichbarkeit der Angebote erfolgt die Preisabfrage in den Kalkulationsblättern auf Basis eines Stundenverrechnungssatzes (SVS) mit Stundenverrechnungssatzes mit Nacht- bzw., wenn der Reinigungstag auf einen Feiertag fällt, mit Feiertagszuschlag zu versehen und als Durchschnittswerte in der Kalkulation zu berücksichtigen.

Die tatsächliche Abrechnung erfolgt je nach Reinigungszeit, stundengenau zu den jeweiligen gesetzlich anzusetzenden Zuschlägen.

Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr

Samstag und Sonntag 09:00 Uhr bis 16:00 Uhr

Zeiten, in denen Personal anwesend ist:

Montag bis Freitag 05:15 Uhr bis 22:30 Uhr

Samstag und Sonntag 06:45 Uhr bis 16:30 Uhr

Objektschließung:

Wird für das jeweilige Kalenderjahr erstellt und zu Jahresbeginn dem AN ausgehändigt. Diese sind auf Basis des sächsischen Feiertagsgesetzes sowie alljährlich erforderlicher Werterhaltungsmaßnahmen im Zeitraum der Schulferien über sechs bis acht Wochen vorgemerkt. Außerplanmäßige Schließungen infolge Havarie, Veränderungen der Werterhaltungs- bzw. Ferienzeiten werden bekannt gegeben. Während der Schließzeiten findet keine oder nur eingeschränkte Unterhaltsreinigung statt, außer durch den Badbetriebsleiter werden besondere Anforderungen gestellt.

**Leistungsbeschreibung und Intervall nach Bereichen**

<b>Raumgruppe</b>	<b>Leistungen</b>	<b>Turnus</b>
Garderoben, Umkleieräume	<i>Fußbodenreinigung mit Sockelleisten (Nasswischen, Flächendesinfektion)</i> Sanitärkeramik feucht reinigen (leicht sauer) Armaturen, Griffe und Taster feucht reinigen, desinfizieren Müllbehälter entleeren Heizkörper und Fensterbänke feucht reinigen Umkleiden und Trennwände feucht reinigen Regale, Ablagen, Bänke und Handläufe feucht reinigen Spiegel reinigen Abflüsse reinigen	täglich  täglich täglich täglich 2 x monatlich täglich täglich täglich 1 x wöchentlich
Duschen, Duschvorräume und Toilettenanlagen	Fußbodenreinigung mit Sockelleisten (Nasswischen, Flächendesinfektion) Wandfließen und Schamwände feucht reinigen Sanitärkeramik feucht reinigen (leicht sauer) Toilettensitze, Armaturen, Griffe und Taster feucht reinigen, desinfizieren Heizkörper und Fensterbänke feucht reinigen Spiegel reinigen Regale, Ablagen und Handläufe feucht reinigen Müllbehälter entleeren und desinfizieren Abflüsse reinigen	täglich  täglich täglich täglich  2 x monatlich täglich täglich täglich 1 x wöchentlich
Foyer: EG bis 5. OG mit Eingangsbereichen sowie Gangbereiche mit Neben- räumen	Fußbodenreinigung mit Sockelleisten (feucht wischen) Heizkörper, Handläufe und Fensterbänke feucht reinigen Türen feucht reinigen Müllbehälter entleeren Stühle, Bänke, Tische, Feuerlöscher, Schaukästen feucht reinigen Fußboden versiegeln	täglich 2 x monatlich 1 x monatlich täglich 1x wöchentlich 2 x jährlich
Personalumkleiden, Pausenräume und Teekü- chen	Fußbodenreinigung mit Sockelleisten (feucht wischen) Sanitärkeramik feucht reinigen (leicht sauer) Armaturen, Griffe und Taster feucht reinigen, desinfizieren Müllbehälter entleeren Heizkörper und Fensterbänke feucht reinigen Regale, Ablagen, Bänke und Handläufe feucht reinigen Spiegel reinigen Schränke, Tische und Arbeitsflächen Oberflächen feucht reinigen	1 x wöchentlich 1 x wöchentlich 1 x wöchentlich 1 x wöchentlich 1 x monatlich 2 x monatlich 1 x wöchentlich 1 x wöchentlich
Garderobenschränke	Böden feucht reinigen, desinfizieren Innenwände und Türen innen/außen feucht reinigen, desinfizieren Wertschließfächer feucht reinigen, desinfizieren	täglich 1 x wöchentlich 1 x wöchentlich
Wände Umkleiden / Sanitärbereiche / Schwimmhallen	Feucht reinigen mit Neutralreiniger bis 1,80 m Höhe	nach Anforderung