

# **Qualitäts- und Leistungskriterien für Bau- und Handwerksbetriebe als Auftragnehmer der BGW**

## **1. Verhalten gegenüber Mietern sowie in Wohnungen, Häusern oder auf Grundstücken der BGW**

- 1.1 Nach Auftragserteilung von Reparatur- oder Instandsetzungsarbeiten nimmt der Auftragnehmer unverzüglich Kontakt mit dem Mieter auf, um eine Terminvereinbarung zu treffen. Die Interessen des Mieters sind dabei zu berücksichtigen, gleichwohl wird der Mieter ggf. auf Termine hingewiesen, an denen der Auftragnehmer bereits Arbeiten in der Nähe erledigt.
- 1.2 Die Mitarbeiter des Auftragnehmers teilen dem betreffenden Mieter vor Betreten der Wohnung mit, um welche Firma es sich handelt und welche Arbeiten ausgeführt werden sollen. Der Mieter erhält eine Visitenkarte. Können die Arbeiten nicht in einem Zug erledigt werden (z.B. wegen Materialbeschaffung) wird der Mieter hierüber und über den voraussichtlichen Fortgang informiert.
- 1.3 Soweit Arbeiten in einer Leerstandswohnung, im Haus oder auf dem Grundstück zu erledigen sind, melden sich die Mitarbeiter bei einem Mieter im Haus unter Angabe der Firma und des Auftrages an. Bei diesem werden dann auch die erforderlichen Mieterbestätigungen eingeholt. Eine Abmeldung erfolgt auch bei Arbeitsunterbrechung und nach Ende der Arbeiten.
- 1.4 Bei den Arbeiten wird besondere Rücksicht auf die Interessen und die Einrichtungsgegenstände der Mieter genommen.
- 1.5 Bäume, Anpflanzungen oder sonstige Vegetationsflächen sind vor Beschädigung und Verschmutzung zu schützen.
- 1.6 Wenn Sanitär-, Elektro- oder Heizungsarbeiten nicht an einem Tag erledigt werden können, dann ist generell dem Mieter zwischenzeitig ein Provisorium einzurichten. Bei einem arbeitsbedingten Totalausfall von Gas, Wasser, Strom, oder Wärme sind die betreffenden Mieter rechtzeitig hierüber und über die voraussichtliche Dauer zu informieren.
- 1.7 Die Lagermöglichkeiten werden in Abstimmung mit dem zuständigen Bauleiter der BGW und den betreffenden Mietern festgelegt. Das gilt insbesondere dann, wenn Sachen in bewohnten Wohnungen bis zum Einbau oder bis zur Entsorgung zwischengelagert werden sollen. Es darf nur Material für den arbeitstäglichen Einsatz in bewohnten Wohnungen verbleiben und nicht in den Treppenhäusern.
- 1.8 Anfallender Schutt und Verunreinigungen sind täglich zu beseitigen, ggf. noch vor Ende der Arbeiten. Nach Ende der Arbeiten wird der Arbeitsort aufgeräumt und gesäubert verlassen. Bauschutt, Verpackungen und Verarbeitungsreste von Baustoffen werden komplett beseitigt.
- 1.9 Lärmintensive Arbeiten werden außerhalb der allgemein üblichen Ruhezeiten erledigt. Ausgenommen hiervon sind Notdiensteinsätze. Alle betreffenden Mieter sind dann unverzüglich zu informieren.

## 2. Fachliche Kompetenz, handwerkliche Sorgfalt und Qualitätsbewusstsein

- 2.1 Die Arbeiten erfolgen nach DIN und den anerkannten Regeln der Technik unter Einbeziehung des Umweltschutzes. Die Arbeiten werden insbesondere im Hinblick auf die geforderten Materialqualitäten und Arbeitsschritte vertrags- bzw. vereinbarungsgemäß ausgeführt.
- 2.2 Wandöffnungen und Durchbrüche werden schonend und nicht größer als unbedingt erforderlich hergestellt.
- 2.3 Für Bohr- oder Schleifarbeiten und sonstige staubintensive Arbeiten dürfen nur Geräte mit einer Absaugvorrichtung eingesetzt werden.
- 2.4 Tapeten oder andere Wand- und Deckenbekleidungen werden vor Schlitz-, Bohr- oder Stemmarbeiten nicht größer als nötig und den Konturen der Öffnungen entsprechend entfernt. Erforderlich ist dieses nur dann nicht, wenn durch die BGW oder den Mieter belegbar mitgeteilt wird, dass die betreffenden Flächen sowieso in Gänze neu bekleidet werden.
- 2.5 Die Arbeiten werden von fachlich qualifiziertem Personal ausgeführt. Auszubildende führen nur Facharbeiten ihrem Ausbildungsstand entsprechend aus, wenn dieses unter qualifizierter Anleitung geschieht. Angelernte Hilfskräfte erledigen keine Facharbeiten.
- 2.6 Bei Neubauten, Modernisierungsarbeiten und größeren Instandsetzungen benennt der Auftragnehmer als Ansprechpartner einen Meister / Vorarbeiter (oder Mitarbeiter mit vergleichbarer Qualifikation), der für die qualitäts- und termingerechte Ausführung sowie für die Arbeitssicherheit verantwortlich und entscheidungsbefugt ist. Dieser ist laufend über den Stand der Arbeiten und den Zustand der Baustelle informiert und in der Lage, eventuell aufgetretene Mängel, Terminverzögerungen oder sonstige Beanstandungen unverzüglich beheben zu lassen.
- 2.7 Ohne vorherige ausdrückliche Genehmigung der BGW vergibt der Auftragnehmer keine Leistungen an Nachunternehmer.

## 3. Termingerechtes Arbeiten

- 3.1 Mit den Arbeiten wird zum vereinbarten Zeitpunkt begonnen. Bei Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten **spätestens am dritten Tag** nach Auftragserteilung. In dringenden Fällen wird zur Abwendung von Schäden mit den Arbeiten sofort begonnen.
- 3.2 Die Arbeiten werden mit dem notwendigen Personaleinsatz ohne Verzögerung und unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Mieter der BGW ausgeführt.
- 3.3 Sollten bei Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten zum Ende der betrieblich oder tariflich vereinbarten Tagesarbeitszeit die Arbeiten noch nicht erledigt sein, so werden sie an diesem Tage trotzdem noch beendet, wenn die voraussichtlich benötigte Restzeit ein sinnvolles Maß nicht überschreitet (etwa das Viertel eines

Tagwerks). Im Einzelfall ist das Vorgehen aber mit dem jeweiligen Mieter zu vereinbaren. Der zuständige Bauleiter ist zu informieren.

- 3.4 Die Arbeiten werden zum vereinbarten Endtermin erledigt. Ist der Auftragnehmer durch nicht von ihm zu verantwortende Umstände daran gehindert, so informiert er hierüber unverzüglich die BGW.

#### **4. Zeitnahe und prüfbare Abrechnung**

- 4.1 Rechnungen werden entsprechend VOB/B und den Allgemeinen Vertragsbedingungen eingereicht.
- 4.2 Leistungen sind prüfbar abzurechnen. Die Nachweispflicht liegt allein beim AN.
- 4.3 Die Rechnungen werden übersichtlich aufgestellt und dabei die Reihenfolge der beauftragten Positionen eingehalten.
- 4.4 Es werden die in den Vertragsbestandteilen enthaltenen Positionsbezeichnungen verwendet.
- 4.5 Abrechnungsgrundlage sind je nach Vereinbarung die Einheitspreise bzw. Stundensätze und Materialpreise der entsprechenden Ausschreibung. Die zum Nachweis von Art und Umfang der Leistung erforderlichen Mengenberechnungen, Zeichnungen und andere Belege sind beizufügen.
- 4.6 Änderungen und Ergänzungen des Vertrags werden in der Rechnung besonders kenntlich gemacht, auf Verlangen werden sie getrennt abgerechnet.
- 4.7 Erfolgt die Abrechnung nach Zeit- und Materialaufwand, werden die durch die An- und Abfahrt entstandenen Kosten (Fahrzeugkosten und Personalkosten) sowie die Kosten für Werkstattarbeiten und Materialbeschaffung in gesonderten Positionen dargestellt. Soweit gelieferte Materialien nach anerkannten Preislisten bzw. Katalogen abgerechnet werden sind die Artikelnummern anzugeben und die vereinbarten Rabatte abzusetzen. Es sind Datum, Beginn und Ende der Arbeiten sowie der Personaleinsatz in den hierfür vorgesehen Formblättern einzutragen und **unmittelbar nach Ende** der Arbeiten täglich dem betreffenden Mieter zur Bestätigung per Unterschrift vorzulegen.
- 4.8 Bei einer vertraglichen Ausführungszeit von höchstens 3 Monaten werden Schlussrechnungen spätestens 12 Werktage nach Fertigstellung eingereicht, wenn nichts anderes vereinbart ist. Die Frist wird um je 6 Werktage für weitere 3 Monate Ausführungsfrist verlängert.
- 4.9 Rechnungen für Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten werden spätestens **2 Wochen** nach Beendigung der Leistungen gestellt. Das gilt auch für die Beseitigung von Versicherungsschäden.

## **5. Wirtschaftliche Arbeitsweise**

- 5.1 Der Auftragnehmer arbeitet im Sinne des Auftraggebers wirtschaftlich, d.h.:
- Der Personaleinsatz ist bei Stundenlohnarbeiten der Aufgabenstellung angemessen.
  - Bei der Routenplanung für Reparaturarbeiten werden die Anfahrten innerhalb eines Gebietes oder einer Strasse minimiert.

## **6. Arbeitssicherheit und Umweltschutz**

- 6.1 Alle Arbeiten werden unter Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen und der Unfallverhütungsvorschriften erledigt. Dieses gilt insbesondere für das Tragen von Schutzkleidung, für Gerüstarbeiten und den Einsatz von Maschinen und Werkzeugen.
- 6.2 Materialien mit gesundheitsschädlichen oder umweltgefährdenden Bestandteilen werden nicht eingesetzt. Das gilt insbesondere für Lacke, Farben, Kleber und sonstige Materialien für den Innenausbau.
- 6.3 Abbruchmaterialien, Verpackungen und Verarbeitungsreste von Baustoffen werden soweit wie möglich der Wiederverwendung zugeführt, sonst umweltgerecht entsorgt.
- 6.4 Die gesetzlichen Bestimmungen über Lärm- und Immissionsschutz sind einzuhalten.
- 6.5 Die abwasserrechtlichen Vorschriften sind einzuhalten. Es dürfen insbesondere keine abwassergefährdenden Flüssigkeiten oder Stoffe über die sanitären Objekte eingeleitet oder in den Außenanlagen verschüttet werden.

## **7. Sanktionen**

7. Die Einhaltung der Qualitäts- und Leistungskriterien für Bau- und Handwerksbetriebe stellt eine wichtige Vertragsverpflichtung dar. Wird in schwerwiegender Form oder trotz einer vorausgegangenen Abmahnung gegen diese Kriterien verstoßen, kann dies Schadensersatzansprüche, ggfs. auch die Entziehung des Auftrages nach sich ziehen. Der Auftragnehmer muß darüber hinaus damit rechnen, aufgrund entsprechender Vertragsverstöße zeitweise oder dauerhaft von der Auftragsvergabe ausgeschlossen zu werden.

**Die vorgenannten Regelungen werden vorbehaltlos anerkannt**

.....  
**Ort, Datum, rechtsverbindliche Unterschrift und Firmenstempel**