



# Leitfaden

## für die Ausschreibung von Biomasse-Anlagen-Contracting im Wohnbau

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Was ist Energielieferung?</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Warum Energielieferung auslagern sinnvoll ist</b> .....	<b>4</b>
2.1	<i>Steigende Ansprüche an die Energieversorgung von Wohnbauten - der Nutzen von Contracting</i> .....	4
2.2	<i>Wann ist Energieliefer-Contracting sinnvoll?</i> .....	5
2.3	<i>Rechtliche Rahmenbedingungen</i> .....	5
2.3.1	Mietrechtsgesetz (MRG).....	6
2.3.2	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) .....	7
2.3.3	Wohnungseigentumsgesetz (WEG) .....	7
2.4	<i>Häufige Mängel bei Ausschreibungen</i> .....	8
<b>3</b>	<b>Phasen einer Ausschreibung</b> .....	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Was muss in einer Ausschreibung enthalten sein?</b> .....	<b>10</b>
4.1	<i>Zuständigkeiten / Organisatorisches</i> .....	10
4.1.1	Das Objekt.....	12
4.1.2	Die Versorgungsaufgabe.....	13
4.1.3	Preisgestaltung .....	16
4.1.4	ProjektpartnerInnen .....	17
4.1.5	Zuschlagskriterien .....	17
4.1.6	Anlagen .....	18
<b>5</b>	<b>Empfehlungen für die Zuschlagserteilung</b> .....	<b>18</b>

# 1 Was ist Energielieferung?

Gemäß Definition der DIN 8930 Teil 5 bedeutet Energieliefer-Contracting:

„Errichten oder Übernehmen und Betreiben einer Energieerzeugungsanlage zur Nutzenergielieferung durch einen Contractor auf Basis von Langzeitverträgen.“



Abb.: Energieliefer-Contracting steht für ein umfassendes Dienstleistungspaket

Anstatt eigenes Geld in eine neue Heizungsanlage zu investieren, den Einbau zu organisieren, den Brennstoff zu besorgen und sich auch noch um den störungsfreien Betrieb zu kümmern, lagern immer mehr Gebäudeverantwortliche (= Kunden) diese Aufgaben an einen qualifizierten und kompetenten Partner (= Contractor) aus. Der Kunde kauft also statt der reinen Technik gleich die bereitgestellte Energie wie Wärme, Kälte, Druckluft, Strom u.a.

Das Leistungspaket des Contractors ist flexibel und kann je nach Kundenwunsch folgende Komponenten umfassen:

Finanzierung, Planung und Errichtung oder Übernahme einer bestehenden Energieerzeugungsanlage sowie die Betriebsführung (Instandhaltung und Wartung, Brennstoffeinkauf, Wärmelieferung...) über einen längeren Zeitraum.

Erklärtes Ziel ist es, durch Optimierung einer bestehenden oder den Einbau einer neuen Energieerzeugungsanlage deutliche wirtschaftliche und ökologische Vorteile für den Kunden zu erzielen.

Der Contractor erhält für seine Leistungen einen bestimmten Preis, dieser „Wärmepreis“ besteht aus dem

- Grundpreis (für die Rückzahlung der Investitionen und das Honorar des Contractors für Planung, Risiko und sonstige Aufwände),

- dem Arbeitspreis (bezogene Energie) und
- dem Messpreis (für Zähler und Messung).

## 2 Warum Energielieferung auslagern sinnvoll ist

### 2.1 Steigende Ansprüche an die Energieversorgung von Wohnbauten - der Nutzen von Contracting

Die Frage der Energieversorgung von Wohnbauten ist keine neue Aufgabe für Wohnbauträger. Was sich in den letzten Jahren geändert hat, ist der Anspruch, der an Heizanlagen und Warmwasserversorgung gestellt wird: einerseits sollen Ressourcen gespart werden - aus Klima- und Umweltschutzgründen wie auch aus Kostengründen - andererseits steigen Qualitätserfordernisse, was die zuverlässige, durchgehende und störungsfreie Wärmebereitstellung betrifft. Im ersten Fall stehen die Auswahl des am besten geeigneten Heizsystems und in beiden Fällen der professionelle, ressourcenschonende, störungsfreie und zukunftssichere Betrieb der Anlage im Mittelpunkt.

Diesen Herausforderungen kann mit Contracting-Modellen wirksam begegnet werden:

1. Der Wohnbauträger erhält eine Energieerzeugungsanlage nach dem neuesten technischen Stand und auf Wunsch auch weitere Einsparmaßnahmen, ohne die Mittel dafür selbst aufbringen zu müssen. So wird wertvolles Kapital frei für dringende andere Investitionen.
2. Der Contractor übernimmt das technische und wirtschaftliche Risiko.
3. Durch die professionelle Betreuung der Anlagen durch den Contractor sinken die Energiekosten.
4. Der Wohnbauträger erhält alle Leistungen aus einer Hand. Er muss sich nicht um Aufgaben wie Wartung, Brennstoffbeschaffung, Versicherung, Abrechnung etc. kümmern und kann sich auf sein Kerngeschäft konzentrieren.
5. Der NutzerInnenkomfort sowie der Liegenschaftswert steigt.
6. Durch den Einsatz neuester Technologien und des erneuerbaren sowie CO<sub>2</sub>-neutralen Energieträgers Holz wird CO<sub>2</sub> eingespart. Der Kunde kann ein glaubhaftes Klimaschutz-Engagement vorweisen. Dies wird sich auch in einer besseren Klassifizierung bei der Erstellung des Energieausweises niederschlagen.

Contracting-Anbieter sollten über jene Leistungen, die dem Kunden am wichtigsten sind, Garantien abgeben können. Die Garantien sind das Herzstück jedes Contracting-Vertrags und unterscheiden diese grundlegend von Energiedienstleistungsverträgen.

## 2.2 Wann ist Energieliefer-Contracting sinnvoll?

1. Die bestehende Heizanlage ist veraltet und verursacht hohe Energiekosten.
2. Der Kunde will die Anlage nicht selbst betreiben, sondern die Wärmeversorgung an einen Fachmann auslagern.
3. Der Kunde hat kein Budget für die neue Heizung und andere Einsparmaßnahmen.
4. Die Energiekosten sollen gesenkt werden.
5. Die Bereitschaft zur Auslagerung der Wärmeversorgung (Outsourcing) ist gegeben.
6. Der Vergleich Eigenumsetzung\*) vs. Auslagern der Dienstleistung fällt zugunsten der Auslagerung aus.

\*) Tipp: Bei der Erhebung der Kosten für die Eigenumsetzung sollen wirklich alle anfallenden Kosten berücksichtigt werden, von Planungs- und Wartungsaufgaben über die Aus- und Weiterbildung des Personals, Beschaffung von Brennstoff und Ersatzteilen bis zu ungünstigen Bilanzeffekten durch die Aktivierung der Anlage in den eigenen Büchern.

## 2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

Unabhängig vom Gebäudetyp kommen Bestimmungen des Wohnrechts, Bauordnungen und Regelungen der Wohnbauförderung zur Anwendung. Während das Wohnrecht Bundessache ist, können sich Bauordnungen und Wohnbauförderungen in den einzelnen Bundesländern unterscheiden. Da es hier keine österreichweit gültigen Regelungen gibt, müssen Contracting-Projekte konkret auf die jeweilige Rechtslage in den Bundesländern abgestimmt werden.

Auf der wohnrechtlichen Seite sind je nach Gebäudetyp unterschiedliche Bestimmungen zu beachten. Zu unterscheiden sind:

Gebäudetyp	Wohnrecht
Genossenschaftsgebäude	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)
Wohnungseigentum	Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Mietgebäude	Mietrechtgesetz (MRG)

*Tabelle 1: Wohnrechtliche Bestimmungen für die gängigsten Typen von Mehrwohnhäusern*

Gemeinnützige Wohnbauträger unterliegen dem Bundesvergabegesetz und sind dazu verpflichtet, ein Contracting-Projekt öffentlich auszuschreiben.

Private Wohnbauträger sind zwar gesetzlich nicht dazu verpflichtet, trotzdem wird empfohlen, zumindest drei Contractoren zur Angebotslegung einzuladen. Eine Liste von Contractoren aller Bundesländer finden Sie am Contracting-Portal [www.contracting-portal.at](http://www.contracting-portal.at). Ausschreibungen kosten zwar Zeit und damit Geld, fördern aber den Preis- und Ideenwettbewerb zwischen den anbietenden Contractoren. Die Preisunterschiede spielen vor allem bei Projekten mit größerem Investitionsvolumen - wie sie im Wohnbau häufig vorkommen - eine Rolle.

Achtung:

Laut § 3 BVergG muss z.B. auch ein privater Wohnbauträger öffentlich ausschreiben, wenn das Projekt überwiegend (mehr als 50 %) von einem nach dem BVergG definierten öffentlichen Auftraggeber finanziert wird (Subventionen, Förderungen etc.) oder dieser ein überwiegendes (mehr als 50 %) Aufsichtsrecht im Unternehmen z.B. durch öffentliche Beteiligung hat. Solche und ähnlich gelagerte Fälle sollten vor der Auftragsvergabe unbedingt von einem/r Vergaberechterspezialisten/in geprüft werden, sobald Unklarheiten bezüglich der Anwendung des BVergG auftauchen.

Am einfachsten ist die rechtliche Umsetzung von Energieliefer-Contracting im Neubaubereich (vor allem, wenn der Contractor schon in der Planungsphase integriert ist) oder auch in einem bereits bestehenden Gebäude, das vom Kunden alleine genutzt wird, es also keine MieterInnen oder WohnungseigentümerInnen gibt.

Komplexer wird die Umsetzung, wenn es sich um Wohnungen handelt, die bereits vermietet sind oder im Wohnungseigentum stehen. In diesen Fällen muss der Contractor auch noch die Interessen der NutzerInnen berücksichtigen und sich an bestimmte wohnrechtliche Vorgaben halten.

### 2.3.1 Mietrechtsgesetz (MRG)

Mietobjekte können dem Mietrechtsgesetz (MRG) ganz, teilweise oder gar nicht unterliegen. Falls ein Mietgegenstand dem MRG nicht unterliegt, kommen die Bestimmungen des „Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches“ (ABGB) zur Anwendung. Im Vorfeld der Projektplanung sollte die mietrechtliche Situation eines Gebäudes daher genau analysiert werden.

Betrifft die Umstellung auf Energieliefer-Contracting nicht den direkten Wohnbereich der MieterInnen, sondern nur allgemeine Teile des Hauses (es gibt also bereits eine zentrale Wärmeversorgung), so haben die MieterInnen keine Möglichkeit, Einspruch zu erheben. Sie bezahlen lediglich die von ihnen verbrauchte Energie als Betriebskosten.

Wird der Wärmeliefervertrag nicht mit dem Vermieter, sondern direkt mit den einzelnen MieterInnen abgeschlossen, so sind auch die Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) zu beachten, wenn die MieterInnen „VerbraucherInnen“ im Sinne des KSchG sind.

Anders stellt sich die Situation dar, wenn die Wohnungen mit Einzelöfen bzw. Etagenheizungen beheizt werden. Hier bedarf es klarerweise der Zustimmung der einzelnen MieterInnen für den Anschluss an die zentrale Versorgungsanlage.

#### Was kann den MieterInnen als Betriebskosten verrechnet werden?

**Variante I: Der Vermieter kümmert sich selbst um die Versorgung der vermieteten Räume mit Wärme.**

In diesem Fall kann der Vermieter den MieterInnen gemäß § 24 MRG nur die Kosten des Betriebs der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage wie die Kosten für Brennstoff, regelmäßige Wartung etc. weiterverrechnen, nicht aber die Kosten für die

Aufrechterhaltung des Betriebs wie z.B. Reparaturen und die Investitionskosten einer neuen Anlage.

### **Variante II: Der Vermieter lagert die Wärmeversorgung an einen Dritten (Contractor) aus.**

Hier hat der Vermieter - und das ist auch der große Vorteil von Contracting - die Möglichkeit, den gesamten Wärmepreis, den der Contractor ihm verrechnet, an die MieterInnen weiter zu geben, obwohl im Grundpreis auch die Investitionen für Kessel etc. enthalten sind - gleich dem Fernwärmepreis. Dieser enthält ja bekanntlich im Grundpreis auch die Investitionen für die Errichtung der Übergabestation und des Verteilnetzes.

Der Vermieter unterliegt bei der Auswahl des Contractors jedoch dem Wirtschaftlichkeitsgebot. Das heißt, er hat das wirtschaftlichste Contracting-Angebot zu marktüblichen Preisen auszuwählen und kann nicht jede beliebige Investition in den Wärmepreis verpacken.

### **2.3.2 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)**

Auch in diesem Bereich ist die Realisierung von Energieliefer-Contracting durch den Vermieter (die gemeinnützige Bauvereinigung) problemlos möglich, solange durch die Maßnahmen nicht in den Nutzungsbereich der MieterInnen eingegriffen wird. Die Kosten der verbrauchten Wärme bzw. Energie sind dann von den MieterInnen oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu tragen.

Falls Eingriffe im Nutzungsbereich der MieterInnen erforderlich sind, so ist hier ebenso wie im Mietrechtsgesetz die Zustimmung der Betroffenen erforderlich.

### **2.3.3 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)**

Energieliefer-Contracting kann in Gebäuden, die dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterliegen, relativ einfach realisiert werden.

Bei Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung genügt die einfache Mehrheit der WohnungseigentümerInnen. Dazu gehören

- alle Erhaltungsmaßnahmen wie bauliche Veränderungen zur Erhaltung,
- die Installation von technisch geeigneten Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs (Einspar-Contracting),
- die Aufrechterhaltung des Betriebs von bestehenden zentralen Wärmeversorgungsanlagen oder
- die Erneuerung der Heizanlage, wenn dies wirtschaftlich ist.

Einstimmigkeit ist also nicht erforderlich. Die überstimmten EigentümerInnen haben innerhalb von drei Monaten ein Berufungsrecht beim zuständigen Gericht im Außerstreitweg. Dieses kann den Beschluss bestätigen, wenn es sich um Verbesserungsarbeiten handelt, die allen EigentümerInnen zugute kommen.

Der Vertrag wird mit jedem/r einzelnen WohnungseigentümerIn geschlossen, da die EigentümerInnengemeinschaft als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (ARGE) gilt und daher keine eigene Rechtspersönlichkeit besitzt. Dem Contracting-Vertrag ist daher die Liste

aller EigentümerInnen anzuschließen. Wird eine Wohnung verkauft, so tritt der/die neue EigentümerIn spätestens mit Abnahme der Wärme in den Wärmeliefervertrag ein.

## 2.4 Häufige Mängel bei Ausschreibungen

Sehr häufig sind Ausschreibungen zu oberflächlich formuliert, sie beschreiben die geforderte Leistung nicht ausreichend oder die Leistungsschnittstellen sind nicht exakt definiert und der Vergleich von verschiedenen Angeboten ist somit nicht möglich.

Dieser Leitfaden gibt Ihnen einen Überblick über Inhalte, die Sie bei der Formulierung einer Ausschreibung beachten sollten. Denn: je deutlicher Sie vorab formulieren, welche Leistungen Sie vom Contractor in Anspruch nehmen möchten, umso besser werden die Angebote sein, die Sie erhalten und um so leichter werden Sie sich beim Vergleichen der Angebote tun.

Die Ausschreibung bildet die Grundlage für die Erstellung des Contracting-Vertrags. Eine einwandfreie, gut formulierte und durchdachte Ausschreibung vermeidet Konflikte bei der Realisierung des Projektes und während der gesamten Projektlaufzeit. Außerdem stellt eine Ausschreibung sicher, dass es zu einem sehr frühen Zeitpunkt zu einer Auseinandersetzung mit den technischen und baulichen Gegebenheiten des betreffenden Objektes kommt (z.B. bezüglich der Wärmeverteilung, der Lagerung des Brennstoffes, der erforderlichen Anschlüsse, Schnittstellen aller Art etc.). Somit können bei der Umsetzung des Projektvorhabens keine unliebsamen Überraschungen auftreten.

Eine exakte Formulierung der Ausschreibung stellt sicher, dass nur Angebote einlangen, die preislich zuverlässig und technisch durchführbar sind, d.h. eine Ausschreibung verhindert böse Überraschungen bei der Umsetzung des Projekts. Weiters fördert eine Ausschreibung die Kommunikation in Ihrem Betrieb: technische und kaufmännische Verantwortliche arbeiten gemeinsam an der Ausschreibung und klären zu einem sehr frühen Zeitpunkt Präferenzen und Möglichkeiten der Projektumsetzung ab sowie die jeweiligen Zuständigkeitsgrenzen.

Zusammenfassend bietet eine sorgfältige Ausschreibung diese Vorteile:

- Sie erhalten bessere Angebote.
- Die Angebote sind besser vergleichbar.
- Die Ausschreibung bietet die Grundlage für die Erstellung des Contracting-Vertrages → auf Basis einer gut definierten Ausschreibung können Sie gute Contracting-Verträge erstellen.
- Die betriebsinternen Abläufe werden durch eine frühzeitige Einbindung der technischen und kaufmännischen Verantwortlichen in das Projekt optimiert.



### 3 Phasen einer Ausschreibung

Ein Vergabeverfahren gliedert sich grundsätzlich in die Phasen Vorbereitung, Bekanntmachung, Angebot und Zuschlagserteilung. In der

#### Vorbereitungsphase

erfolgt eine qualifizierte Beschreibung der gewünschten Leistung durch die technischen und kaufmännischen ExpertInnen der ausschreibenden Stelle. Außerdem muss festgelegt werden, nach welchen Kriterien die eingelangten Angebote verglichen werden. In der Phase der

#### Bekanntmachung

wird die Ausschreibung veröffentlicht. Üblicherweise werden Ausschreibungen in den regionalen Tages- und Wochenzeitungen veröffentlicht. Für Bieter muss in dieser Phase die Möglichkeit einer Besichtigung der Räumlichkeiten gewährleistet werden. In der anschließenden

#### Angebotsphase

werden die eingelangten Angebote auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Plausibilität geprüft.

#### Zuschlagserteilung

In dieser Phase wird ermittelt, welches Angebot den Zuschlag erhält. Der Auftraggeber beurteilt nach den vorab festgelegten Kriterien die eingelangten Offerte und erteilt den Zuschlag dem wirtschaftlich günstigsten Anbieter. Die Zuschlagskriterien sind in der Ausschreibung mit ihrer Gewichtung anzuführen. Nach Beurteilung der Offerte teilt der Auftraggeber allen Bietern die Zuschlagsentscheidung mit. In der Mitteilung sind die Gründe für die Ablehnung des Angebotes, die Vergabesumme sowie die Merkmale des erfolgreichen Angebotes anzugeben.

Die folgende Übersicht liefert Wohnbauträgern Hinweise und Empfehlungen, welche Inhalte sie in einer Ausschreibung berücksichtigen sollen.

## 4 Was muss in einer Ausschreibung enthalten sein?

### 4.1 Zuständigkeiten / Organisatorisches

Wer steht für Rückfragen zur Verfügung ? (Wohnbauträger oder eine Stelle, die die Ausschreibung begleitet)

Vergabestelle/ AuftraggeberIn	Adresse, Tel., Email Ansprechperson
Auskunft gebende Stelle	Adresse, Tel., Email Ansprechperson
Abgabestelle	Adresse, Tel., Email Ansprechperson
Fristen	Angebotsfrist Frist für Anfragen In welcher Form sind Anfragen zulässig (schriftlich, telefonisch)? Termin der Angebotseröffnung Angebotsbindefrist Zuschlagsfrist
Zulässigkeit von Alternativangeboten	Ja/nein Wenn ja: wie müssen Alternativangebote ausgestaltet sein, dass der Auftraggeber sie anerkennt
Vergütung von Angebotsunterlagen	Ja/nein
Eignungsnachweis	Nachweis der fachlichen Voraussetzungen des Bieters Wirtschaftliche, technische und finanzielle Leistungsfähigkeit
Besichtigungstermin(e)	Wann kann das Areal/ das Gebäude besichtigt werden (bei Sanierungen und weit fortgeschrittenen Neubauten)? Angabe von Terminen (Terminvereinbarung beachten)
Baustellennutzung	Hinweise zur Nutzung von Straßen, Wegen, Lager- und Arbeitsplätzen auf dem Baugelände (z.B. Nutzung auf eigene Gefahr des Contractors) sowie des Kamins (kostenlose Nutzung des Kamins durch Contractor, im Eigentum des Auftraggebers)
Nachweise über Versicherungen	o Betriebshaftpflichtversicherung (Deckungssumme angeben)

Angabe von Datum und Uhrzeit

Werden für die Ausschreibungsunterlagen bezahlte Beträge (z.B. Schutzgebühren) rückerstattet bzw. wird für die Erstellung des Angebotes eine Entschädigung gewährt?

Ergänzungen/Abänderungen oder Zusätze zur Ausschreibung müssen vom Auftraggeber nicht berücksichtigt werden ( z.B. die Kalkulation von Alternativofferten)

z.B. Nachweis von Gewerbescheinen, Präsentation / Dokumentation von Referenzanlagen mit Auflistung, welche Angaben dazu gewünscht werden, Nachweis der Bonität

allfällige darüber hinausgehende Versicherungen sollten mit dem Auftraggeber abgeglichen werden, sodass keine Doppelversicherungen entstehen, die das Projekt lediglich verteuern würden

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sachversicherung (dem Auftragsvolumen / der zu erbringenden Leistung entsprechend)</li> </ul>
Gerichtsstand	Angabe des Gerichtsstandes
Hinweise für die Erstellung des Angebotes	<p>In welcher Form sind Angebote zulässig?</p> <p>Anzahl der erforderlichen Exemplare</p> <p>Form der Unterfertigung</p> <p>Evt. die Nutzung von Vordrucken des Auftraggebers</p>
Bietergemeinschaften	Auflistung aller Mitglieder und deren rechtsverbindliche Unterschrift

Angabe der genauen Lagebeschreibung

Ortsangabe des Objektes mit Kataster- bzw. amtlichem Lageplan

### 4.1.1 Das Objekt

Standort	Adresse  Beilagen: Lageplan	Bei mehrgeschossigen Wohnbauten wird es sich häufig um einen Neubau handeln
Nutzung des/der Gebäude	Mehrgeschossiger Wohnbau	
Neubau oder Sanierung	Handelt es sich bei dem zu versorgenden Gebäude um einen Neubau oder wird in einem bestehenden Gebäude die Heizung optimiert oder erneuert?	
Details zur Nutzung  bei mehrere Objekten empfiehlt sich eine tabellarische Übersicht  Dieser Detaillierungsgrad ist nur erforderlich, wenn Leistungen bis in die Wohneinheiten hinein angeboten werden. Ist das nicht der Fall, reicht der gesamte Heizwärmebedarf und alle Details bis zur Leistungsgrenze des Contractors.	Mehrgeschossiger Wohnbau: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Anzahl der Wohneinheiten bzw. Anzahl an Wohneinheiten, die für die Kalkulation herangezogen werden sollte (= Kalkulationsbasis)</li> <li>○ Wohnungsarten (Anzahl 1-Zimmer, 2-Zimmer, 3-Zimmer, 4-Zimmer-Wohnungen)</li> <li>○ Anzahl Heizkörper pro Wohneinheit</li> <li>○ Größe (m<sup>2</sup>) der Wohneinheiten</li> <li>○ Heizlast je Wohnung</li> <li>○ Anzahl der BewohnerInnen</li> <li>○ Ist eine Änderung der Nutzung geplant?</li> </ul>	
Energetischer Zustand des Gebäudes  alternativ: Vorlage des Energieausweises	Größe des Objektes: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ m<sup>2</sup> Nutzfläche</li> <li>○ BGF</li> <li>○ m<sup>3</sup> umbauter Raum</li> </ul> Alter des Gebäudes <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Neubau</li> <li>○ Sanierung (Baujahr + Datum der letzten Sanierung)</li> <li>○ Denkmalschutz</li> </ul> Standard Wärmedämmung Energiekennzahl Sonstiges Bei Sanierungen: Energieverbrauch der letzten 3 Jahre, bisheriges Abrechnungssystem	
Eigentumsverhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mietwohnungen</li> <li>○ Genossenschaftswohnungen</li> <li>○ Eigentumswohnungen</li> <li>○ Wer ist Eigentümer?</li> </ul>	Angabe der Rechtsgrundlagen gemäß BVerG 2006
Beschreibung Vergabeverfahren	Rechtsgrundlagen	

## 4.1.2 Die Versorgungsaufgabe

<b>Allgemeine Daten</b>	
Allgemeine Beschreibung der Versorgungsaufgabe	In diesem Punkt soll klar werden, welche Leistung der Auftraggeber auslagern will, ohne schon auf technische Details einzugehen. Also Dinge wie: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Neubau oder Sanierung?</li> <li>○ nur Raumwärme oder auch Warmwasserbereitstellung?</li> <li>○ Vorgaben bezüglich des Energieträgers?</li> <li>○ Ganzjahres- oder Winterbetrieb?</li> </ul>
<p>z.B. „Die Wärmeversorgungsanlage inkl. Wärmeverteilung im gegenständlichen Objekt wird neu errichtet. Für die Primärenergieversorgung ist ein Fernwärmeanschluss vorgesehen. In den einzelnen Wohnungen sind Wärmeübergabestationen für Heizung und Warmwasser vorgesehen.“</p>	
Gesucht wird	Angabe der Leistungen, die das Bieterunternehmen erfüllen soll (wie Planung, Errichtung, Betriebsführung, Brennstoffbeschaffung, Wartung, Instandhaltung, Service, Stördienst, Fernüberwachung, Monitoring, Messung, Abrechnung, allfällige bauliche Maßnahmen etc.) unter Angabe der zu erbringenden Teilleistungen Welche Anlagenteile? Heizungsanlage, Verteilung, Wohnungsinstallationen, Regelungsanlage, Messeinrichtungen Welche Garantien soll der Contractor abgeben? (zB Funktions-, Service-, Preis- oder Qualitätsgarantien)
<p>z.B. „Gesucht wird ein Unternehmen für die Installation und Investition der gesamten Heizungsanlage inkl. Wohnungsinstallationen (Wohnungsübergabestationen, Radiatorenheizung) sowie Instandhaltung, Wartung und Betrieb der Wärmeerzeugungsanlage im Rahmen eines Wärmeliefervertrages.“</p>	
Versorgungsbeginn	Zeitpunkt, ab dem die Energielieferung erfolgen soll
Mindestabnahme	Angabe einer Mindestabnahmemenge
Vertragsdauer	Angabe der Vertragsdauer
Bisheriger Jahresenergiebedarf	Energieverbrauchsdaten der letzten 3 Jahre <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Wärme für Raumwärmebedarf</li> <li>○ Wärme für Warmwasserbedarf</li> <li>○ Stromverbrauch der GebäudenutzerInnen</li> <li>○ Kälte für Raumklimatisierung</li> <li>○ Andere Energieverbräuche</li> <li>○ Lastgangsanalysen</li> <li>○ Bedarfsberechnungen</li> </ul>
<p>Beim Anlagen-Contracting in der Regel zwischen 10-15 Jahren</p>	<p>Sollte in jedem Fall nach der Endabnahme sein</p> <p>Wenn es sich beim Objekt um eine Sanierung handelt</p>
Anforderungen an die Energieversorgung	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Raumtemperaturen</li> <li>○ Warmwassertemperaturen</li> <li>○ Zeitprofil</li> <li>○ Vor- und Rücklauftemperaturen der Heizkreise</li> </ul>
	<p>Bei Neubau-objekten</p>

Pelletsanlage, Hackschnitzelanlage, Einzel- oder Tandemanlage

Wo sind Kaltwasser- und Warmwasser-Anschlüsse (z.B. in den Wohnbädern)

<b>Technik</b>	
Anforderungen an das Heizsystem	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Gewünschte Art der Anlage</li> <li>○ Wärmebedarfsberechnungen für Mehrgeschoßwohnbauten</li> </ul>
Beschreibung der Warmwasser-Versorgungsanlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dezentrale Versorgung in den Wohnungen</li> <li>○ Angabe von technischen Mindestdaten</li> <li>○ Angabe der Leistungsgrenze</li> </ul>
Beschreibung der bestehenden Heizanlage	<p>Beschreibung der bisher genutzten Technik</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Fabrikat</li> <li>○ Typenbezeichnung</li> <li>○ Brennstoff</li> <li>○ Leistungswerte</li> <li>○ Baujahr</li> <li>○ Ergebnisse letzte Überprüfung</li> <li>○ Mängel/Probleme</li> <li>○ Laststrukturen, Lastgänge, Jahresdauerlinien</li> <li>○ Betriebslaufzeiten der Vergangenheit</li> </ul>
Demontage von Anlage(n)	<p>Wird die alte Anlage demontiert? Wer übernimmt die Kosten? Bleibt die alte Anlage zur Ausfallsicherung vorhanden? Was passiert mit der neu montierten Anlage nach Ablauf der Vertragslaufzeit?</p>
Beschreibung des Heizraumes	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Größe des Heizraumes</li> <li>➤ Lagerraum (Größe)</li> <li>○ Einbringöffnung</li> <li>○ Zugangswege, Fluchtwege</li> <li>○ Schornstein/e</li> <li>○ Be- und Entlüftung im Heizraum</li> <li>○ Schallschutz</li> <li>➤ Elektrische Anschlüsse im Heizraum</li> <li>➤ Kosten für die Nutzung des Heizraumes</li> </ul> <p><b>Beilagen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Lageplan</li> <li>○ Anlagenschema</li> <li>○ Hydraulikschema</li> </ul>

Wenn es sich um ein Sanierungsobjekt handelt

Bei Sanierung: Angaben dazu, ob es möglich ist, den bisherigen Lagerraum als Lagerraum für Biomasse zu nutzen

Wie erfolgt der Bezug des Stroms, der für den Betrieb der Heizungsanlage benötigt wird? Muss sich der Bieter darum kümmern? Wer übernimmt die Kosten?

Kosten, die der Bieter für die Nutzung des Heizraumes übernehmen muss. Gibt es dafür einen separaten Heizraummietvertrag?

Anlagenschema bei Sanierungsobjekten bzw. der geplante Anlagenaufbau bei Neubauobjekten

Wird in einem Wohngebäude einzeln mit den MieterInnen abgerechnet oder über eine Hausverwaltung o.ä.?

Schnittstellen	
Technisch	Genau Beschreibung und Definition der Schnittstellen
Kaufmännisch	Wo, wie und wann wird abgerechnet? Erfolgt die Abrechnung an einer zentralen Liefergrenze oder werden NutzerInnen einzeln erfasst?
Risikoverteilung	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Was geschieht mit leer stehenden Wohnungen?</li> <li>○ Wie geht man mit MieterInnen um, die ihre Rechnung nicht bezahlen?</li> <li>○ Was passiert bei Verzögerungen des Baubeginns- und -fortschrittes bei Neubauprojekten?</li> <li>○ Was passiert, wenn der Wohnbauträger insolvent wird?</li> </ul>
Normen	Welche Vorschriften und Bestimmungen sind bei der Anlagenbetreuung und Instandhaltung einzuhalten?
Qualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Garantien</li> <li>○ Betriebssicherheit</li> <li>○ Reaktionszeit bzw. Behebungszeit bei Störungen</li> <li>○ Qualitätskriterien</li> </ul>

Wo sind die Leistungsgrenzen für Instandhaltung und Wartung? Wo genau erfolgt die Wärmeübergabe?

Auf die Einhaltung aktueller Normen achten (z.B. Emissionswerte von Kesseln oder Normen für Brennstoffe).

Tolerierter Betriebsunterbruch ohne Vorankündigung (Störung) und mit Vorankündigung (Wartung, Service) in Stunden

z.B. erfüllt der Anbieter die Anforderungen des österreichischen Umweltzeichens Energie-Contracting?

### 4.1.3 Preisgestaltung

<p>Ausgangslage für die Preisgestaltung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mindestanzahl der zu versorgenden Wohnungen</li> <li>○ Möglicher Endausbau</li> <li>○ Mindestabnahmemenge</li> </ul>
<p>Preis</p> <p>oder: Einkauf durch Kunden in Absprache mit Contractor (Qualitätsanforderungen)</p> <p>Unter Annahme von einer Gesamt-Wärmemenge von xx kWh für xx Wohnungen (Kalkulationsbasis) ergibt sich dieser Wärmepreis für das Basisjahr</p> <p>Bezogen auf die Vertragslaufzeit, setzt sich zusammen aus dem Wärmepreis (bezogen auf die Gesamt-Wärmemenge für die Kalkulationsbasis) und den zusätzlichen Kosten für Radiatoren und Wärmeübergabestationen (auch bezogen auf die Kalkulationsbasis)</p>	<p>Angabe der Kalkulationsbasis</p> <p>Was kosten die Heizkörper und die Wohnungsübergabestation pro Wohnung?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Angabe des Wärmepreises             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundpreis in €/Jahr</li> <li>○ Arbeitspreis in €/MWh</li> <li>○ Messpreis in €/Jahr</li> </ul> </li> <li>○ Angabe des gesamten Wärmepreises</li> <li>○ Angabe der Kosten pro Wohnung</li> <li>○ Angabe der Gesamtkosten</li> <li>○ Preisgleitklauseln für             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundpreis</li> <li>○ Arbeitspreis</li> </ul> </li> <li>○ Preisindices (zB Arbeitspreis: Biomasse-Index oder Pelletspreisindex, Grundpreis: Mischung aus Lohn-, Kapital- und Instandhaltungs-Index)</li> <li>○ Förderungen</li> <li>○ Restwert nach Vertragsablauf</li> <li>○ evt. Mieten für Heiz- oder Lagerräume</li> <li>○ Wer übernimmt Nebenkosten für Rauchfangkehrer, Strom, Wasser, Heizraum</li> <li>○ Bereitstellung der Infrastruktur: Wasser-, Strom-, Kanal-, Kamin- und Datenanschlüsse</li> </ul> <p>evt. Rechenbeispiele einfügen</p>
<p>Eigentumsübergang</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ nach Vertragsende mit oder ohne Restwertzahlung</li> <li>○ Vorgabe über Abschreibung in den einzelnen Vertragsjahren (Berechnung des Restwertes zum Zeitpunkt x)</li> </ul>

Gibt es Förderungen für

1. die Installation einer Biomasseanlage
2. die Umsetzung eines Contracting-Projekts

Eine Liste von Förderungen bzw. zu kontaktierenden Stellen für Biomasse-Anlagen-Contracting finden Sie auf [www.contracting-portal.at](http://www.contracting-portal.at) (unter Service) und [www.holzwaerme.at](http://www.holzwaerme.at)



Arbeits- und/oder Bietergemeinschaften, die sich im Auftragsfall zusammenschließen, haben mit dem Angebot eine von allen rechtsverbindlich unterschriebene Erklärung abzugeben, in der alle Mitglieder und alle bevollmächtigten Vertreter aufgeführt werden und wo geregelt ist, wer als Gesamtschuldner haftet.

#### 4.1.4 ProjektpartnerInnen

ProjektpartnerInnen	Angabe aller Projektpartner (Subunternehmer, Bietergemeinschaften), die zur Auftragserfüllung beitragen (z.B. bezüglich des Brennstoffbezuges)
---------------------	--

#### 4.1.5 Zuschlagskriterien

<p>Zuschlagskriterien</p> <div data-bbox="274 891 687 1070" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>Diese Überlegung sollte vom Auftraggeber bereits vor Durchführung einer Ausschreibung durchgeführt werden.</p> </div>	<p>Ausschlusskriterien: zB Unvollständigkeit der Unterlagen, Vorliegen von Wettbewerbsbeschränkungen</p> <p>Welche Methode der Bestbieterermittlung wird angewendet (zB Nutzwertanalyse)? Beschreibung des Systems (wieviele Punkte, wieviele max. pro Kriterium erzielbar etc.)</p> <p>Beurteilung der wirtschaftlichen, technischen und finanziellen Leistungsfähigkeit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Welche Garantien gibt der Contractor ab?</li> <li>○ Referenzprojekte des Bieters (z.B. mindestens 1 Projekt)</li> <li>○ Wärmepreis</li> <li>○ Gesamtkosten/ Jahr</li> <li>○ Plausibilität der Preisgleitklauseln</li> <li>○ Reaktionszeiten in Störfällen</li> <li>○ Energiecontrolling</li> </ul> <p>Zusätzliche Kriterien können sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ CO<sub>2</sub>-Einsparungen</li> <li>○ Andere Emissionseinsparungen</li> <li>○ Nutzung besonders innovativer Technologien</li> </ul>
--	--

#### 4.1.6 Anlagen

- Lageplan
- Anlagenschemata
- Grundrisse (z.B. für eine Musterwohnung)
- Baupläne
- Energieverbrauchsabrechnungen der letzten Jahre bzw. bei Neubau Bedarfsberechnungen
- Abzuschließende Verträge als Musterverträge (Wärmeliefervertrag, Heizraummietvertrag, Eintragung einer Grunddienstbarkeit, Heizkostenabrechnung gemäß HeizKG)
- Energieausweis

## 5 Empfehlungen für die Zuschlagserteilung

Die eingelangten Angebote der Bieter werden einer Bewertung unterzogen. Die Kriterien die dazu herangezogen werden, müssen vorab definiert werden.

Kriterien können sein:

- Höhe des Wärmepreises
- Abgegebene Garantien
- Plausibilität und Nachvollziehbarkeit der Preisgleitklauseln
- Qualität der vorgesehenen Energieversorgungsanlage
- Qualität der vorgesehenen Brennstoffversorgung (z.B. über eine regionale Liefergemeinschaft)