

Leistungsbeschreibung

Leistung: Submetering nach Heizkostenverordnung (HeizkostenV) sowie Dienstleistungen zur fernauslesbaren Verbrauchserfassung, Datenbereitstellung und Abrechnung von Wärme- und Wasserverbräuchen in Liegenschaften

CPV- Codes: 51210000-7 (Installation von Mess-, Prüf- und Steuergeräten), 71314200-4 (Energieverwaltung)

1. Einordnung und Zielsetzung der Leistungsbeschreibung

Gegenstand dieser Ausschreibung ist der Abschluss eines Rahmenvertrages über Leistungen im Bereich des Betriebs der Messinfrastruktur im Rahmen des Submeterings nach HeizkostenV sowie der Bereitstellung und Administration von Submetering-Gateway-Systemen zur Datenübertragung innerhalb der Liegenschaft im Rahmen von Submetering-Systemen nach HeizkostenV für den Wohnimmobilienbestand des Auftraggebers. Darüber hinaus umfasst der Leistungsgegenstand die Lieferung, Installation, den Betrieb und die Wartung funkbasierter Rauchwarnmelder einschließlich der gesetzlich vorgeschriebenen Prüf- und Dokumentationsleistungen.

Ziel des Auftraggebers ist die schrittweise Transformation der bestehenden Mess- und Abrechnungsinfrastruktur hin zu einem einheitlichen, digitalen und zukunftsfähigen Gesamtsystem. Im Fokus stehen dabei insbesondere die durchgängige, automatisierte und gesetzeskonforme Erfassung, Verarbeitung und Bereitstellung von Verbrauchsdaten für Wärme, Warmwasser und Kaltwasser im Sinne der Heizkostenverordnung sowie deren Integration in bestehende Systemlandschaften.

Vor dem Hintergrund regulatorischer Anforderungen sowie steigender Anforderungen an Transparenz, Energieeffizienz und Datenverfügbarkeit soll eine nachhaltige, skalierbare und interoperable Lösung implementiert werden. Diese hat sowohl die Anforderungen des aktuellen Bestandes als auch zukünftige Entwicklungen und Erweiterungen zu berücksichtigen.

Die Leistungsbeschreibung bildet die verbindliche Grundlage für die Angebotsabgabe und definiert die funktionalen, technischen und organisatorischen Anforderungen an den Auftragnehmer. Ziel ist die Auswahl eines leistungsfähigen und zuverlässigen Partners, der die Umsetzung sowie den langfristigen Betrieb der beschriebenen Leistungen sicherstellt.

Die ausgeschriebenen Leistungen beziehen sich ausschließlich auf Submetering-Leistungen im Sinne der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) sowie auf den Betrieb und die Wartung funkbasierter Rauchwarnmelder. Gegenstand ist die messtechnische Erfassung, Verarbeitung und Bereitstellung von Verbrauchsdaten für Heizwärme, Warmwasser, Kaltwasser sowie gegebenenfalls Wärmemengen innerhalb von Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Nicht Gegenstand dieser Ausschreibung sind Leistungen im Sinne des Messtellenbetriebsgesetzes (MsbG), insbesondere der wettbewerbliche Betrieb von Messinfrastruktur im Rahmen des Submeterings nach HeizkostenV für Elektrizität, der Betrieb oder die Anbindung intelligenter Messsysteme (Smart Metering) sowie Smart-Meter-Gateway-Infrastrukturen im energiewirtschaftlichen Stromsektor.

2. Gegenstand der Ausschreibung

Gegenstand dieser Ausschreibung ist der Abschluss eines Rahmenvertrages über Leistungen im Bereich Betrieb der Messinfrastruktur im Rahmen des Submeterings nach HeizkostenV sowie Submetering-Gateway-Systeme zur Datenübertragung innerhalb der Liegenschaft im Rahmen von Submetering-Systemen nach HeizkostenV für den Wohnimmobilienbestand des Auftraggebers.

Die Leistungen umfassen die Erfassung, Verarbeitung und Bereitstellung von Verbrauchsdaten für Wärme, Warmwasser und Kaltwasser im Sinne der Heizkostenverordnung, die Unterstützung der

verbrauchsabhängigen Abrechnung sowie die Digitalisierung der entsprechenden Prozesse im Einklang mit den jeweils geltenden gesetzlichen Vorgaben (insbesondere Heizkostenverordnung).

3. Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

Der Bestand ist durch eine heterogene Struktur der Nutzer- und Gebäudearten geprägt. Hieraus ergeben sich besondere Anforderungen an die Durchführung der Leistungen, insbesondere im Hinblick auf:

- feste Ansprechpartner für Projekt, Betrieb und Abrechnung
- unterschiedliche technische Ausgangssituationen in den Liegenschaften
- variierende Nutzerstrukturen mit teilweise erschwertem Zugang zu Nutzungseinheiten
- unterschiedliche Digitalisierungs- und Ausstattungsstände der Bestände
- laufende Nutzung der Gebäude während der Leistungserbringung

Informationen zu bestehender Technik, aktuellen Vertragslaufzeiten sowie ggf. vorhandenen Restwerten sind den Anlagen zu dieser Ausschreibung zu entnehmen.

Die bereitgestellten Daten basieren auf Angaben des aktuellen Dienstleisters und sind durch den Auftragnehmer im Rahmen der Leistungserbringung vor Ort zu verifizieren.

Ein Teil des Bestandes verfügt bereits über installierte Messeinrichtungen und umfasst derzeit rund 500 Nutzungseinheiten (entsprechend etwa 640 Vertragseinheiten). Darüber hinaus bestehen Liegenschaften ohne entsprechende Ausstattung mit derzeit rund 90 Vertragseinheiten. Im Bereich der Rauchwarnmelder (RWM) sind aktuell ca. 330 Nutzungseinheiten (entsprechend etwa 413 Vertragseinheiten) betroffen.

Alle Liegenschaften befinden sich im Großraum Berlin.

Bestehende Verträge, die im Jahr 2026 auslaufen, wurden nach aktuellem Stand nicht verlängert.

Das aktuell eingesetzte ERP-System des Auftraggebers ist HausSoft. Ziel des Auftraggebers ist ein möglichst durchgängiger, digitaler und automatisierter Datenaustausch zwischen Messsystem, Plattform und ERP-System.

Die Liegenschaftsdaten umfassen neben der Anzahl der Nutzungseinheiten auch die jeweiligen Gesamtflächen sowie den ausgewiesenen relativen Gewerbeanteil.

4. Leistungsumfang

Der Auftragnehmer erbringt Leistungen im Bereich des Submeterings nach Heizkostenverordnung (HeizkostenV). Dies umfasst insbesondere die messtechnische Erfassung und Bereitstellung von Verbrauchsdaten für Wärme, Warmwasser und Kaltwasser sowie die damit verbundenen Leistungen der Datenverarbeitung, des Plattformbetriebs, der Systemintegration und der Submetering-Gateway-Administration. Ziel ist eine durchgängige, gesetzeskonforme und unterbrechungsfreie Verbrauchsdatenbereitstellung über alle Liegenschaften hinweg.

4.1 Betrieb von Messinfrastruktur im Rahmen des Submeterings nach HeizkostenV

Der Auftragnehmer stellt die Ausstattung, den Betrieb sowie die laufende Instandhaltung der Messinfrastruktur sicher. Dies umfasst insbesondere die flächendeckende Installation fernauslesbarer Messgeräte sowie deren dauerhaften gesetzeskonformen Betrieb.

Im Einzelnen umfasst dies insbesondere:

- Ausstattung aller nicht konformen Liegenschaften bis spätestens 31.12.2026

- Lieferung, Installation und Inbetriebnahme fernauslesbarer Messgeräte
- Betrieb, Wartung und Austausch der Messgeräte
- Einhaltung gesetzlicher Eich-, Prüf- und Austauschfristen
- kontinuierliche, plausible und gesetzeskonforme Verbrauchserfassung
- Übernahme und transparente Darstellung bestehender Restwerte

4.2 Datenverarbeitung und Verbrauchsinformation

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, sämtliche Verbrauchs- und Systemdaten vollständig, strukturiert und nachvollziehbar zu erfassen und bereitzustellen. Die Datenverarbeitung hat so zu erfolgen, dass eine durchgängige digitale Nutzung ohne Medienbrüche gewährleistet ist.

Im Einzelnen umfasst dies insbesondere:

- Betrieb einer webbasierten Plattform für Auftraggeber und Nutzer
- regelmäßige Bereitstellung der Verbrauchsdaten mindestens in den gesetzlich vorgesehenen Intervallen sowie der unterjährigen Verbrauchsinformation (UVI) für Auftraggeber und Nutzer
- Bereitstellung standardisierter Datenexporte

4.3 IT-Systembetrieb, Submetering-Gateway-Administration und Monitoring

Der Auftragnehmer übernimmt den Betrieb der technischen Infrastruktur einschließlich der Submetering-Gateway-Systeme sowie die Überwachung der gesamten Datenübertragungskette. Ziel ist ein stabiler und sicherer Betrieb der Kommunikations- und Dateninfrastruktur zwischen Messsystem, Submetering-Gateway und zentraler Plattform.

Im Einzelnen umfasst dies insbesondere:

- Betrieb und Administration der Submetering-Gateway-Infrastruktur
- Sicherstellung der stabilen Datenübertragung vom Messsystem zur Plattform
- Überwachung der gesamten Kommunikationskette
- kontinuierliches Monitoring der technischen Infrastruktur
- Identifikation und Behebung technischer Störungen
- Austausch defekter oder fehlerhafter Komponenten
- Sicherstellung eines unterbrechungsfreien Betriebs

4.4 Technische Systemanforderungen und Schnittstellen

Die eingesetzten Systeme müssen eine interoperable, systemoffene und sichere Architektur gewährleisten. Die Integration in bestehende IT-Systeme des Auftraggebers, insbesondere das ERP-System HausSoft, ist sicherzustellen.

Im Einzelnen umfasst dies insbesondere:

- fernauslesbare Verbrauchserfassung
- sichere und datenschutzkonforme Datenübertragung
- kontinuierliche Verfügbarkeit der Verbrauchsdaten
- Bereitstellung standardisierter Schnittstellen (API oder vergleichbare Formate)
- Exportmöglichkeiten in CSV- und XML-Formaten
- vollständige und dokumentierte Schnittstellenbeschreibung

4.5 Datenmanagement und Datenverantwortung

Der Auftragnehmer stellt eine konsistente, nachvollziehbare und vollständige Datenbasis sicher. Die Daten müssen über die gesamte Prozesskette hinweg eindeutig zuordenbar und technisch konsistent sein.

Im Einzelnen umfasst dies insbesondere:

- eindeutige Zuordnung aller Verbrauchsdaten zu Nutzungseinheiten
- Sicherstellung einer durchgängigen Datenkette ohne Medienbrüche
- konsistente und nachvollziehbare Datenbasis über alle Systeme hinweg
- Dokumentation von Datenänderungen
- Sicherstellung der Datenqualität und Datenvollständigkeit
- Nutzung der Daten als verbindliche Grundlage für Abrechnung und Reporting

4.6 Betrieb, Service und Service Level

Der Auftragnehmer stellt einen durchgängigen technischen Betrieb sowie die Bearbeitung von Störungen sicher. Zusätzlich ist ein qualifizierter Support für Betrieb und Nutzerkommunikation bereitzustellen.

Im Einzelnen umfasst dies insbesondere:

- Bereitstellung eines technischen Supports
- Störungsannahme, -bearbeitung und -behebung im laufenden Betrieb
- kontinuierliches Monitoring aller Systemkomponenten
- Sicherstellung eines stabilen Gesamtbetriebs
- Einhaltung definierter Reaktions- und Behebungszeiten

Service Level:

- kritische Störungen: zeitnahe Reaktion, Behebung innerhalb von 24 Stunden
- wesentliche Störungen: zeitnahe Reaktion, Behebung innerhalb von 72 Stunden
- nicht kritische Störungen: Bearbeitung innerhalb von 5 Werktagen
- Grundsätzliche Gewährleistung einer hohen Systemverfügbarkeit der Plattform

4.7 Zutritts- und Terminmanagement

Der Auftragnehmer organisiert sämtliche Termine zur Installation, Wartung und Prüfung eigenverantwortlich.

Im Einzelnen umfasst dies insbesondere:

- mindestens zwei kostenfreie Installationstermine je Nutzungseinheit
- vollständige Dokumentation aller Terminversuche
- transparente Kommunikation mit Nutzern und Auftraggeber
- eigenständige Terminorganisation

Sollte ein Zugang trotz mehrfacher Terminversuche nicht möglich sein:

- Informationsübermittlung an den Auftraggeber unter Vorlage einer vollständigen Dokumentation
- Unterstützung durch den Auftraggeber bei der Zugangsermöglichung

Der Auftragnehmer stellt sicher, dass:

- im Anschluss individuelle Terminvereinbarungen direkt mit den Nutzern möglich sind
- erfolgreich durchgeführte Termine dem Auftraggeber gemeldet werden

4.8 Rauchwarnmelder

Der Leistungsgegenstand umfasst die Ausstattung, den Betrieb sowie die Wartung funkbasierter Rauchwarnmelder in den Liegenschaften. Die Installation erfolgt möglichst zeitgleich mit der Messtechnik.

Im Einzelnen umfasst dies insbesondere:

- Demontage aktuell vorhandener Geräte, die den normativen Anforderungen nicht mehr entsprechen
- Installation neuer Geräte gemäß den geltenden Landesbauordnungen sowie nach DIN EN 14604 und DIN 14676
- Ausschließlicher Einsatz funkbasierter Rauchwarnmelder Typ C
- Batterielaufzeit von mindestens zehn Jahren
- die ordnungsgemäße Einweisung der Nutzer
- Sicherung der Geräte gegen unbefugte Demontage
- regelmäßige Wartung und jährliche automatische Funktionsprüfung
- vollständige digitale Dokumentation aller Prüfungen
- Bereitstellung einer Störungsannahmestelle (Hotline)
- Geräteservice und Austausch defekter Geräte und ggfs. Installation neuer Geräte

4.9 Abrechnung und gesetzliche Pflichten

Der Auftragnehmer erstellt die verbrauchsabhängige Heiz- und Wasserkostenabrechnung unter Einhaltung der jeweils geltenden gesetzlichen Vorgaben.

Im Einzelnen umfasst dies insbesondere:

- Erstellung der jährlichen Abrechnung gemäß Heizkostenverordnung
- Durchführung einer Plausibilitätsprüfung der Messdaten vor Abrechnung
- Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen zur CO₂-Kostenaufteilung
- fristgerechte Erstellung und Bereitstellung der Abrechnungen
- Bereitstellung der Abrechnung in digitaler und physischer Form
- nachvollziehbare Darstellung der Verbrauchszeiträume und Stichtage

5. Besondere Anforderungen aus der Bestandssituation

Aufgrund der heterogenen Struktur des Bestandes sind flexible technische und organisatorische Lösungen erforderlich.

Im Einzelnen umfasst dies insbesondere:

- flexible Anbindung unterschiedlicher technischer Ausgangssituationen
- Durchführung von Umrüst- und Integrationsfähigkeit im laufenden Betrieb
- Organisation der Installation unter laufender Wohnnutzung
- Berücksichtigung erschwelter Zugangsbedingungen einzelner Nutzungseinheiten
- Sicherstellung eines unterbrechungsfreien Übergangs bei Systemwechseln

6. Organisation

6.1. Organisation und Zusammenarbeit

Der Auftragnehmer stellt eine strukturierte Projekt- und Betriebsorganisation sicher.

Im Einzelnen umfasst dies insbesondere:

- feste Ansprechpartner für Projekt, Betrieb und Abrechnung
- klare Kommunikations- und Abstimmungsprozesse mit dem Auftraggeber
- kontinuierliche Betreuung des gesamten Liegenschaftsbestandes

6.2 Verantwortlichkeitsabgrenzung

Die nachfolgend aufgeführten Verantwortlichkeiten stellen die abschließende Abgrenzung der Leistungs-, Betriebs- und Mitwirkungspflichten zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer dar. Sie gelten systemübergreifend für sämtliche in dieser Leistungsbeschreibung beschriebenen Leistungen, Systeme und Datenflüsse und sind für die Vertragsdurchführung verbindlich.

Die durch den Auftragnehmer erhobenen, verarbeiteten und bereitgestellten Mess- und Verbrauchsdaten bilden die verbindliche Grundlage für Abrechnung, Betrieb und alle weiteren systemgestützten Prozesse. Der Auftragnehmer trägt die Verantwortung für die technische Datenintegrität, Datenvollständigkeit sowie die konsistente Verfügbarkeit innerhalb der gesamten System- und Prozesskette bis zur zentralen Plattform und den angebundenen Systemen des Auftraggebers

Verantwortung Auftragnehmer:

- vollständiger Betrieb der Submeteringinfrastruktur
- Installation, Wartung und Austausch der Messgeräte
- Betrieb und Administration der Submetering-Gateways
- Sicherstellung der durchgängigen Datenübertragung bis zur zentralen Plattform sowie zu angebundenen Systemen des Auftraggebers
- Gewährleistung von Datenqualität, Datenvollständigkeit, Nachvollziehbarkeit und technischer Verfügbarkeit
- Betrieb der bereitgestellten Plattform sowie der zugehörigen Schnittstellen
- Sicherstellung der technischen und funktionalen Integration in das beim Auftraggeber eingesetzte ERP-System (HausSoft) einschließlich der dafür erforderlichen Datenbereitstellung und Schnittstellenfunktionalität

Verantwortung Auftraggeber:

- feste Ansprechpartner für Projekt, Betrieb und Abrechnung
- Bereitstellung notwendiger Informationen zu den Liegenschaften sowie bestehender System- und Bestandsdaten
- Unterstützung bei der Zutrittsermöglichung zu Nutzungseinheiten im Rahmen der Mitwirkungspflichten
- Freigaben im Rahmen der Abrechnung sowie systemseitig erforderliche Mitwirkungshandlungen

Eine Haftung für fehlende, nicht zugängliche oder nicht nutzbare Nutzungseinheiten sowie daraus resultierende Einschränkungen der Leistungserbringung liegt nicht beim Auftragnehmer, sofern dieser nachweislich angemessene und dokumentierte Zugangsversuche unternommen hat.

7. Vertragsstruktur

Die Leistung wird im Rahmen eines Rahmenvertrages vergeben. Einzelne Leistungen werden über Einzelabrufe konkretisiert.

Diese Leistungsbeschreibung ist Bestandteil des zukünftigen Rahmenvertrages. Maßgeblich für die vertragliche Auslegung ist stets das konsolidierte Gesamtverständnis der Leistungsbeschreibung im Zusammenspiel aller Regelungsbereiche

Im Einzelnen umfasst dies insbesondere:

- Laufzeit des Rahmenvertrages: 4 Jahre
- flexible Abrufstruktur während der Vertragslaufzeit
- keine Bindung an bestimmte Hersteller oder Systeme
- Gleichwertigkeit technischer Lösungen, sofern diese die funktionalen Anforderungen dieser Leistungsbeschreibung erfüllen

8. Sonstiges

Alle Leistungen sind unter Einhaltung der geltenden gesetzlichen und normativen Anforderungen zu erbringen.

9. Anlagen

Die in dieser Leistungsbeschreibung genannten Anlagen sind nicht Bestandteil der Teilnahmewettbewerbsunterlagen.

Sie werden ausschließlich den zur Angebotsabgabe aufgeforderten Bietern im weiteren Verfahren zur Verfügung gestellt.