Leistungsbeschreibung

Energieliefer-Contracting Gemeinde Karlshagen

inkl. Anlagenplanung, -finanzierung, -errichtung, -betrieb, -wartung, - instandhaltung, sowie Wärmeerzeugung und -lieferung

Stand: 27.08.2026

Inhalt

1 Allgemeine Angaben zum Ausschreibungsverfahren 3

1.1 Rangfolge der Ausschreibungsunterlagen..... 4

1.2 Allgemeinde Anforderungen 5

1.3 Anerkannte Regeln der Technik..... 6

1.4 Verbrauchs-, Bedarfs-, und Leistungsangaben..... 6

2 Ausgangssituation 6

3 Leistungsbeschreibung..... 10

3.1 Allgemeine Rahmenbedingungen 10

3.2 Technische Mindestanforderung..... 11

3.2.1 Wärmeerzeugung, Energiezentrale und Peripherie..... 11

3.2.2 Wärmenetz (falls relevant)..... 11

3.2.3 Gebäudeanbindung und Wärmebedarfe..... 12

3.3 Betriebsanforderungen 13

3.4 Sonstige Anforderungen..... 14

3.5 Preis- und Kalkulationssystem..... 14

3.6 Grundstücke / Schnittstellen..... 16

3.7 Vertragslaufzeit und Übergaberegelungen 16

4 Anforderungen an die Beschreibung des Versorgungskonzeptes 17

1 Allgemeine Angaben zum Ausschreibungsverfahren

Die Gemeinde Karlshagen (Auftraggeberin) unterhält mehrere Gebäude. Für die aufgelisteten Gebäude werden mit dieser Ausschreibung die Bieter aufgefordert ein Angebot für die Wärmelieferung als Gesamtkonzept abzugeben. Die ausgeschriebene Leistung ist ein Energieliefer-Contracting für städtische Wohnungsbauten sowie für die Schule, Kindertagesstätte und die Turnhalle des Ostseebads Karlshagen. Die Wärmelieferung beginnt in der Heizperiode 2027/2028, spätestens ab dem 01.01.2028. Die Vertragslaufzeit soll 10 Jahre betragen. Die Lage sowie die Energiebedarfe der Gebäude können dieser Leistungsbeschreibung sowie den Vergabeunterlagen entnommen werden.

Die in Anlage C.4 gelisteten Abnehmerinnen (verbindlicher Ausschreibungsumfang) bilden die Grundlage der Angebotskalkulationen / dieser Ausschreibung.

Mit dem Angebot ist ein schlüssiges technisches und wirtschaftliches Gesamtkonzept vorzulegen. Weitere Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen ergeben sich aus den Vergabeunterlagen.



Abbildung 1: Verortung der zu versorgende Gebäude inkl. Verortung des Neubaus der Turnhalle gm. Gemeindebeschluss

Ziel der Ausschreibung ist zusätzlich eine Wärmeversorgung mit einem Höchstmaß an CO_2-Einsparung und Klimafreundlichkeit.

Allerdings ist die Konzeption von Energieerzeugung, -träger, -verteilung, etc. ideen- und technologieoffen. Die Wärmebelieferung kann durch ein vom Bieter neu zu errichtendes Wärmenetz oder durch neu zu errichtende Heizungsanlagen geschehen

Für die Auftragnehmerin besteht die Möglichkeit, auch dritte Interessierte an ein mögliches Wärmenetz anzuschließen, jedoch unter der Bedingung, dass dies nicht zum Nachteil der Wärmelieferung der Liegenschaften der Gemeinde führt. Der Anschluss weiterer auf dem Weg der Trasse befindlicher Bürger*innen und Unternehmen liegt allerdings im Akquiserahmen der zukünftigen Auftragnehmerin. Möglich ist unter Umständen auch die Weiterverwendung der bestehenden Infrastrukturen.

Die Bieter sind aufgefordert, geeignete Versorgungskonzepte vorzuschlagen, die den Anforderungen dieser Leistungsbeschreibung entsprechen. Es ist ein Versorgungskonzept mit detaillierter Beschreibung der Wärmeerzeugung und entsprechender Wärmelieferung an die Liegenschaften, ggf. einschließlich möglicher Dritter und der Sicherstellung der Wärmelieferung zur Versorgungssicherheit /-qualität vorzulegen. Der Leistungsumfang umfasst insbesondere die Planung, Errichtung, Inbetriebnahme sowie den Betrieb, die Wartung und Instandhaltung der zur Wärmeversorgung erforderlichen Anlagen und Infrastrukturen einschließlich aller Nebenanlagen.

Die Auftragnehmerin übernimmt die vollständige Verantwortung für die Energieerzeugung und -bereitstellung bis zur definierten Übergabestelle. Die gebäudeseitigen Wärmeverteilanlagen sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs, sofern nicht ausdrücklich anders geregelt. Die Auftragnehmerin trägt die Investitions- und Betriebsverantwortung und stellt die Wärmeversorgung während der Vertragslaufzeit sicher.

Das Gebot ist für die Versorgung aller aufgeführten gemeindeeigenen Gebäude gemeinsam abzugeben.

Nach Zuschlagserteilung ist zwischen Auftraggeberin und Auftragnehmerin ein Wärmeliefervertrag abzuschließen. In den Vergabeunterlagen ist eine Mustervorlage für den Wärmeliefertrag enthalten und soll als Vertragsgrundlage dienen. Dieser Vertrag kann um weitere Details ergänzt werden, jedoch nicht von den in dieser Ausschreibung gebotenen Parametern abweichen.

1.1 Rangfolge der Ausschreibungsunterlagen

In Fällen von bspw. widersprüchlichen Angaben in den Ausschreibungsunterlagen gelten die Angaben in der Leistungsbeschreibung.

Nicht geregelte oder nicht für bestimmte Versorgungskonzepte geeignete Randbedingungen sind von der Bieterin aufzuzeigen und über das Vergabeportal anzufragen.

1.2 Allgemeinde Anforderungen

Die Bieterin hat sich vor Angebotsabgabe eine klare Vorstellung über die Liegenschaften einschließlich der Anfahrt- und Montagemöglichkeiten zu verschaffen. Liegenschaftsbegehungen der Bestandsareale sind grundsätzlich möglich. Liegenschaftsbegehungen unter Anwesenheit der zuständigen Ansprechpartner*innen sind bei der Vergabestelle durch das Vergabeportal zu beantragen. Ein mindestens 7-tägiger Vorlauf ist bei Terminanfragen stets zu wahren. Während der Begehung werden keine inhaltlichen Fragen die Ausschreibung betreffend beantwortet.

Eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen für die Vorfahrt von Transport- und Montagegeräte sind durch den Auftragsnehmer nach Auftragserteilung zu erwirken.

Planungsunterlagen, die dem Auftragnehmer zur Verfügung gestellt werden, sind durch diesen in Bezug auf Maßrichtigkeit, Nachvollziehbarkeit und Übereinstimmung mit den örtlichen Verhältnissen verantwortlich zu überprüfen.

Anzubieten sind sämtliche Installationen und Anlagen in fertiger Arbeit einschließlich Transport, Montage, Vorhalten von Geräten, Sicherheitseinrichtungen, Abtransport aller Hilfsmittel usw. Abfall und Bauschutt sind nach Fertigstellung der Arbeiten unaufgefordert von der Baustelle zu entfernen.

Außerdem ist die Belieferung der Gebäude mit Wärme sowie die Wartung und Instandhaltung der für die Versorgung genutzten Anlagen anzubieten. Bestandspläne von ggf. vorhandenen Versorgungsleitungen sind von der Auftragnehmerin zu beschaffen. Diese Leistungen sind einzukalkulieren.

Zum Vertragsende entscheidet ausschließlich die Auftraggeberin nach eigenem Ermessen über eine Übernahme oder den Rückbau der durch die Auftragnehmerin errichteten Anlagen und Infrastrukturen. Eine Verpflichtung der Auftraggeberin zur Übernahme besteht nicht.

Sofern die Auftraggeberin keine Übernahme erklärt, ist die Auftragnehmerin verpflichtet, auf Anforderung der Auftraggeberin sämtliche oder einzelne Anlagen und Infrastrukturen fachgerecht zurückzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen sowie den ursprünglichen Zustand, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar, wiederherzustellen.

Im Falle einer Übernahme durch die Auftraggeberin erfolgt diese gegen Zahlung eines einvernehmlich zu bestimmenden Restwertes der betreffenden Anlagen. Sofern keine Einigung erzielt wird, ist der Restwert auf Basis des kalkulatorischen Zeitwertes unter

Berücksichtigung der technischen Restnutzungsdauer und des Anlagenzustands zu ermitteln. Näheres kann im Vertrag geregelt werden.

1.3 Anerkannte Regeln der Technik

Bei der Planung und Umsetzung aller Maßnahmen sind die anerkannten Regeln der Technik und die gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen zu beachten. Es ist zu prüfen, ob durch die Baumaßnahmen Anpassungs- bzw. Nachrüstungsverpflichtungen entstehen. Diese sind bei der Planung und Umsetzung durch die Auftragnehmerin auf eigene Kosten zu berücksichtigen.

Werden durch die Analyse der Auftragnehmerin Anpassungs- bzw. Nachrüstungsverpflichtungen erkannt, hat sie die Auftraggeberin darüber zu unterrichten. Die Auftraggeberin wird dann im Einzelfall prüfen und entscheiden, ob Handlungsbedarf besteht oder ob die Umsetzung von Maßnahmen in eigenem Ermessen durch die Auftragnehmerin erfolgen kann unter Beachtung der erkannten Pflichten.

1.4 Verbrauchs-, Bedarfs-, und Leistungsangaben

Die in der Ausschreibung und den Anhängen zur Verfügung gestellten Daten bzgl. Heizlast und Energiebedarf / -verbrauch einzelner Abnehmerinnen beruhen auf historischen Daten bzw. Bedarfsangaben Dritter. Diese dienen als Angebotsunterstützung, bilden aber keine Rechtsgrundlage für etwaige Abweichungen im späteren Betrieb.

Der Bieter hat außerdem zu berücksichtigen, dass im Laufe der Jahre die Liegenschaften energetisch saniert oder erweitert werden können und dadurch ein abweichender Wärmebedarf erforderlich sein kann.

2 Ausgangssituation

Die gemeindeeigenen Abnehmerinnen werden bereits heute über ein Wärmenetz versorgt. Aktuell obliegt die Betriebsführung einer Dienstleisterin. Der entsprechende Betriebsführungsvertrag der Dienstleisterin endet mit Ablauf des Jahres 2027.

Neben den gemeindeeigenen Liegenschaften sind außerdem weitere Gebäude an das Wärmenetz angeschlossen, welche nicht im Eigentum der Gemeinde sind. Das Wärmenetz wurde in verschiedenen Bauabschnitten erbaut. Der Trassenverlauf sowie die Dimensionierung der Leitungen sind im in den Unterlagen C.2 sowie C.3 zu sehen. Die Trassenabschnitte abgehend vom Heizhaus Richtung KITA, Schule und entlang der Straße des Friedens bis zu den Anschlüssen der Wohnblöcke Straße des Friedens 48-51 und 52-55 liegen im Eigentum der Gemeinde.

Das Heizhaus Karlshagen mit dem zugehörigen Fernwärmenetz wurde 1991/1992 errichtet.

Die gemeindeeigenen Fernwärmeleitungen wurden im Zuge der Ersterrichtung des Fernwärmenetzes hergestellt und mit Anschluss von Schule, Sporthalle, Kita und den einzelnen Liegenschaften Straße des Friedens in Betrieb genommen.

Das Fernwärmenetz wurde als Heißwasser-Fernwärmenetz mit zentraler Wärmeerzeugung im Heizhaus Karlshagen errichtet.

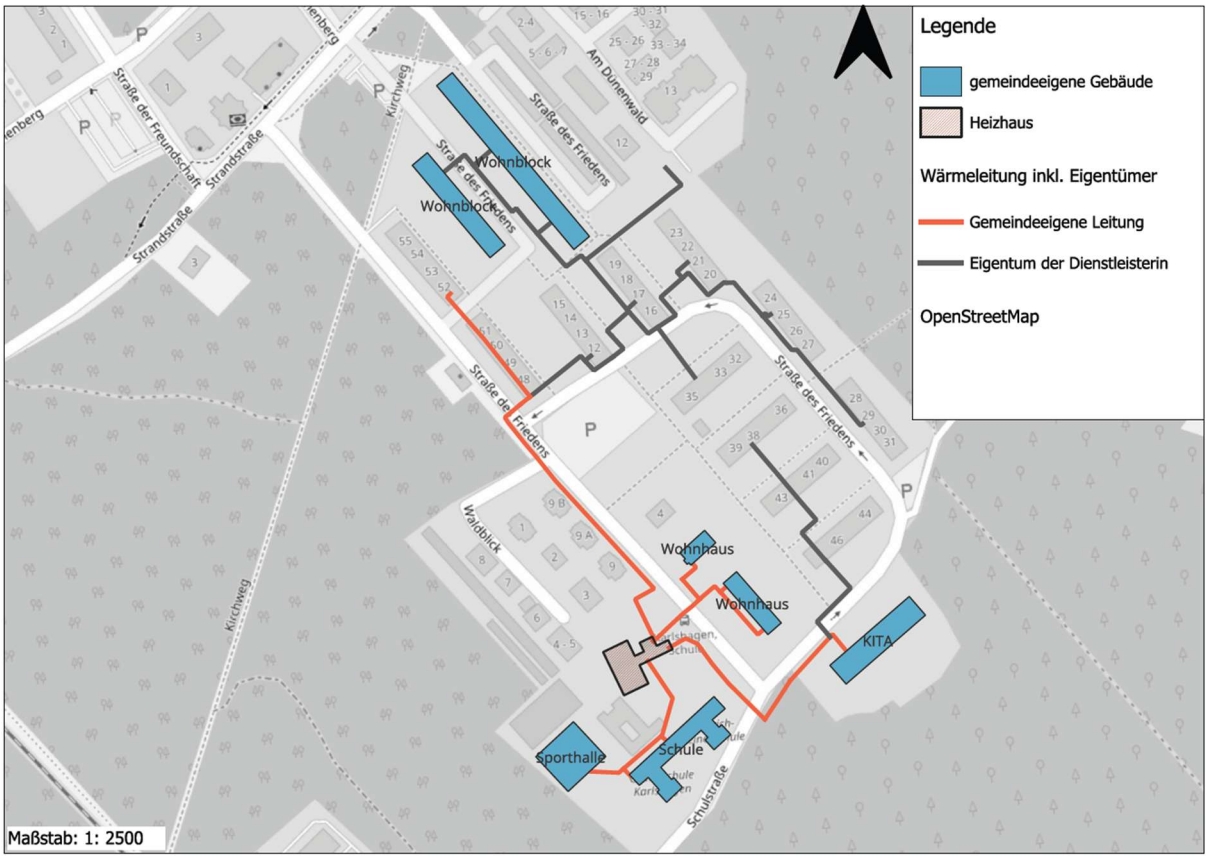


Abbildung 2: Schematischer Leitungsverlauf inkl. Eigentumsverhältnisse

Die weiteren Trassenabschnitte liegen aktuell im Eigentum der Dienstleisterin und sind 1997/1998 errichtet worden. Nach Beendigung des Betriebsführungsvertrages mit der derzeitigen Dienstleisterin wird die Gemeinde die Leitungen auslösen.

Gemäß den Bestandsunterlagen wurden die Leitungen überwiegend als Kunststoffmantelrohrsystem (KMR) mit integrierter Leckageüberwachung nach nordischem System ausgeführt. Die Rohrleitungen bestehen aus Stahlmediumrohr, PUR-

Wärmedämmung, PE-HD-Mantelrohr und integrierter Leckageüberwachung. Die Wärmeverteilung erfolgt über getrennte Vor- und Rücklaufleitungen.

Dokumentierte Rohrdimensionen:

- DN 50 / Mantelrohr-Ø 125 mm
- DN 65 / Mantelrohr-Ø 140 mm
- DN 80 / Mantelrohr-Ø 160 mm
- DN 100 / Mantelrohr-Ø 200 mm
- DN 125 / Mantelrohr-Ø 225 mm

Die Demontage der Bestandsleitungen ist nicht Umfang dieser Ausschreibung. Außerdem ist die Demontage von Seiten der Gemeinde weder terminiert noch bereits im Haushalt vorgesehen, daher ist bei der neuen Trassenkonzeption im ersten Schritt davon auszugehen, dass die Bestandsleitungen nach wie vor im Erdreich verbleiben.

Die Übergabestationen, welche bisher zur Anbindung der gemeindeeigenen Gebäude genutzt werden, liegen ebenfalls im Eigentum der Gemeinde. Die Warmwasserversorgung erfolgt aktuell ebenfalls über das bestehende Wärmenetz. Die Übergabestationen befinden sich in der untersten Geschossebene der jeweiligen Gebäude.

Die derzeitige Energiezentrale befindet sich am Standort der Schule. Zukünftig ist der Standort nicht mehr als Standort der Energiezentrale nutzbar, da ein Neubau der Turnhalle erfolgt. Die Energieversorgung erfolgt aktuell auf Basis von Erdgas.

Es steht der Bieterin frei die bestehenden Anlagen außer der Übergabestationen zu übernehmen. Kosten für die Übernahme und die Eignung der Infrastruktur zur Weiterverwendung ist im Einzelfall nach Beauftragung zu klären.

Bei den anzubindenden gemeindeeigenen Gebäuden handelt es sich um die folgenden Gebäude:

	Gebäudetyp	Adresse	Leistung	Jahresverbrauch
1	KITA	Str. d. Friedens 8	185 kW	110 MWh
2	Schule	Schulstraße 4	231 kW	196 MWh
3	Turnhalle	Schulstraße 4	150 kW	117 MWh
4	Wohnhaus, 6 WE	Str. d. Friedens 1	26 kW	65 MWh
5	Wohnhaus, 6 WE	Str. d. Friedens 2	26 kW	58 MWh
6	Wohnhaus, 6 WE	Str. d. Friedens 3	26 kW	65 MWh
7	Wohnblock, 40 WE	Str. d.	110 kW	208 MWh

		Friedens 56-60		
8	Wohnblock, 40 WE	Str. d. Friedens 61-69	110 kW	225 MWh
9	Wohnblock, 32 WE	Str. d. Friedens 66-69	100 kW	171 MWh
Summe			**964 kW**	**1.215 MWh/a**

Die Hausanlagen sind so ausgelegt, dass eine Auskühlung des Heizwassers entsprechend beigefügtem Kurvenblatt (siehe C.6) erreicht wird. Die max. Vorlauftemperatur des Heizwassers beträgt bei -12°C Außentemperatur 90°C an der Hausübergabestation. Bei höheren Außentemperaturen wird die vorzuhaltende Wärmeleistung durch Herabsetzung der Heizer-Vorlauftemperatur reduziert (siehe C.6).

Zu Beginn der Vertragslaufzeit ist die bestehende Turnhalle am derzeitigen Standort mit Wärme zu versorgen.

Während der Vertragslaufzeit ist vorgesehen, die bestehende Turnhalle durch einen Neubau zu ersetzen. Nach Fertigstellung des Neubaus entfällt die Wärmeversorgung der Bestands-Turnhalle. Die Wärmelieferung einschließlich ggf. hierfür erforderlicher Netze und sonstiger für die Wärmelieferung erforderlicher Anlagen ist anschließend auf den Neubau umzustellen.

Zum Zeitpunkt der Ausschreibung liegen für den Ersatzneubau noch keine detaillierten Planungsunterlagen (z. B. Gebäudegröße, energetischer Standard, Heizlast oder Wärmebedarf) vor. Die genaue Ausführung und Dimensionierung des Neubaus sind daher noch nicht abschließend bekannt.

Der Auftragnehmer hat zu berücksichtigen, dass die Wärmeversorgung während der Übergangsphase aufrechtzuerhalten ist und nach Inbetriebnahme des Neubaus auf diesen umgestellt wird. Die hierfür erforderlichen Anpassungen der Wärmeversorgung sind vorzusehen. Die endgültigen technischen Anforderungen werden nach Vorliegen der Planungsunterlagen mit dem Auftragnehmer abgestimmt.



Abbildung 3: Lageplan der neuen Turnhalle lt. Beschluss

3 Leistungsbeschreibung

3.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

Die Wärmelieferung erfolgt im Rahmen eines technologieoffenen Wärmelieferungs-Contractings. Gegenstand des Projekts ist die Anbindung der gemeindeeigenen Gebäude gemäß den definierten Anforderungen. Die Wärmeversorgung der Gebäude ist durch die Auftragnehmerin bedarfsgerecht sicherzustellen. Die Auslegung der Erzeugungs- und Verteiltechnik erfolgt auf Grundlage der gebäudespezifischen Anforderungen sowie eines energieeffizienten Anlagenbetriebs.

Die Auftragnehmerin übernimmt die vollständige Errichtung, Inbetriebnahme sowie den Betrieb der erforderlichen Erzeugungseinheiten, Infrastrukturen und Peripherieaggregate. Dies umfasst insbesondere auch den Störddienst sowie die Wartung und Instandhaltung sämtlicher Anlagenkomponenten.

Darüber hinaus ist die Auftragnehmerin für die Demontage und fachgerechte Entsorgung der aktuell vorhandenen Übergabestationen verantwortlich. Während des gesamten Projektzeitraums übernimmt sie zudem die Projektsteuerung.

Es wird eine vertrauensvolle und enge Zusammenarbeit mit der Auftraggeberin sowie allen beteiligten Akteur*innen vorausgesetzt. In diesem Rahmen sind sämtliche Planungen und Maßnahmen kontinuierlich abzustimmen.

3.2 Technische Mindestanforderung

3.2.1 Wärmeerzeugung, Energiezentrale und Peripherie

Die Ausschreibung erfolgt technologieoffen.

Der Standort der bisherigen Energiezentrale kann nicht weiter genutzt werden. Aus diesem Grund errichtet die Auftragnehmerin, sofern Bedarf besteht, eine neue Energiezentrale. Zur Errichtung der Erzeugungseinheiten ist die Standortfindung durch die Auftragnehmerin durchzuführen.

Dies erfolgt unabhängig der gewählten Versorgungsvariante auf eigene Kosten entsprechend aller Normen/Vorschriften, insbesondere emissionsrechtlicher Vorgaben, sowie den anerkannten Regeln der Technik. Die Leistungen der Auftragnehmerin umfassen hierbei ausdrücklich auch die Antragstellung sämtlicher Genehmigungen sowie Baugenehmigung.

Die Auftragnehmerin trägt die Kosten für den Betriebsstrom der Energiezentrale und eines Gesamtwärmenetzes. Relevante Zählstellen (EVU-Zähler) werden durch die Auftragnehmerin installiert.

Das Erzeugungskonzept der Bieterin muss alle geltenden Gesetze, Normen, Verordnungen, sowie anerkannte Regeln der Technik berücksichtigen/erfüllen. Die von der Bieterin entworfene Versorgungsvariante muss die Leistungsanforderungen der zukünftigen Anschlussnehmerinnen erfüllen. Die Bieterin reicht mit ihrem Angebot ihr Konzept inkl. grober Machbarkeitsdarlegung zur Wärmeerzeugung und – struktur inkl. Ggf. Ausbauideen ein.

Der Auftragnehmerin obliegt bzgl. dieser Anlagen: Planung, Bau, Finanzierung, Genehmigung, spezifische Kosten dieser Technik, Betriebsführung, Instandhaltung, Wartung, sowie das komplette Störmelde und – beseitigungsmanagement.

3.2.2 Wärmenetz (falls relevant)

Sofern die Versorgung über ein Wärmenetz angedacht ist, entwirft die Bieterin ein Konzept zur Trassenführung. Hierbei sind in einem wirtschaftlichen Rahmen möglichst viele der potenziellen Anschlussnehmerinnen zu berücksichtigen, zumindest aber die des dargelegten Ausschreibungsumfangs.

Im Trassenkonzept ist ein Ausbau späterer Abnehmerinnen hin zum Fernwärmenetz mitzudenken. Der Auftragnehmerin obliegt die Trassenkoordination in der Planungs-, sowie den folgenden Projektphasen nach dem Zuschlag.

Für ein zu errichtende Gesamtwärmenetz übernimmt die Auftragnehmerin Planung, Bau, Finanzierung, Genehmigung, Querungsplanung (Straßen, Gleisanlagen, Brücken etc.), Tief- und Straßenbau inkl. Aushub und Decke, Gebäudeeinführungen und Eindichtungen. Die Auftraggeberin wird zum Zweck eines zügigen Planungs- und Ausbauablaufs nach besten Kräften unterstützen.

Für das Gesamtwärmenetz obliegt der Auftragnehmerin die Betriebsführung, Instandhaltung, Wartung, sowie das komplette Störmelde und –beseitigungsmanagement. Im Rahmen der Planungen sind seitens der Auftragnehmerin für das Gesamtwärmenetz fachgerechte Netzberechnungen zu erstellen. Die Auftragnehmerin übernimmt die Gesamtbefüllung des Gesamtwärmenetzes.

Der in Anlage 1 und Anlage 2 gezeigte bestehende Trassenverlauf stellt keine zwingende Basis des neuen Trassenverlaufes dar. Die Auftragnehmerin kann für das Gesamtwärmenetz neue Trassenwege festlegen – die grobe Machbarkeit der neuen Wege ist von der Bieterin darzulegen (im Rahmen des Angebotes).

3.2.3 Gebäudeanbindung und Wärmebedarfe

Bei den anzuschließenden Bestandsgebäuden sind bei der fachgerechten Auslegung die vorliegenden Systemtemperaturen der Verbraucherinnen zu berücksichtigen. Sofern notwendig übernimmt die Auftragnehmerin notwendige hydraulische Anpassungen an der Wärmeverteilung der gemeindeeigenen Gebäude auf eigene Kosten, um die ausreichende Versorgung mit Wärme über alle Nutzeinheiten sicherzustellen.

Ein Pufferspeicher ist vorzusehen, sofern dies für einen effizienten und betriebssicheren Anlagenbetrieb erforderlich ist. Die Trinkwarmwasserbereitung ist durch den Auftragnehmer sicherzustellen. Hygienische Anforderungen (insbesondere Legionellenprävention) sind einzuhalten.

Die Verortung von Installationen auf Grundstücken und in Gebäuden der Gemeinde ist nach Auftragsvergabe mit der Auftraggeberin und den zuständigen Stellen abzustimmen.

Sofern ein Wärmenetz vorgesehen ist, welches die gemeindeeigenen Gebäude zentral versorgt, gelten folgende Anforderungen:

Die Bieterin ist in der Gestaltung der Übergabestation grundsätzlich frei. Eine hohe Gesamteffizienz muss hierbei allerdings eine primäre Rolle spielen.

Zumindest installiert sie einen Wärmetauscher zur hydraulischen Trennung von Primär- und Sekundärnetz in den Gebäuden. Primärseitig sind geeignete Feldgeräte zur Messung und Ablesung sowie Mengenregulierungen einzubauen. Vorzusehen sind getrennte Druckhaltung sowie Mengenregulier- und Absperrventile. Jede Übergabestation ist mit mindestens einem geeichten Wärmemengenzähler mit M-Bus auszustatten. Mess- und Eichrechtsvorgaben sind einzuhalten.

Schnittstelle (Anlage C.5):

Hauseingangsschieber bis einschließlich Absperrarmatur nach der Wärmeübergabestation und ggf. Speichern inkl. Wärmemengenzähler sind im Umfang der Leistung seitens Auftragnehmerin enthalten.

Die Wärmeverteilung ab dem ersten Absperrhahn nach der Wärmeübergabestation und ggf. Speichern obliegt der Gemeinde.

Die Schnittstellen sind folgendem, beispielhaften Regelübergabeschema zu entnehmen: Anlage C.5 - Liefergrenze Übergabestationen anhand Beispielstation

Bei Nutzung von dezentralen Wärmeversorgungslösungen gelten die Angaben entsprechend.

Die Vorlauftemperatur der Gebäude beträgt aktuell zwischen 90°C und 70°C. Sofern notwendig ist die Auftragnehmerin zur Durchführung von Anpassungen an den gebäudeseitigen Heizsystemen verpflichtet. Die Auftragnehmerin trägt das Risiko der ausreichenden Beheizung aller Nutzungseinheiten.

3.3 Betriebsanforderungen

Im Fall von Systemstörungen wird die Auftragnehmerin selbstständig ohne Aufforderung der Auftraggeberin umgehend tätig. Die Auftragnehmerin stellt der Auftraggeberin plausible Reaktions- und Entstörzeiten nach Eingang einer Störmeldung dar. Es wird zwischen Störungen der primären Erzeugung und Verteilung (Wärmeerzeugung, Gesamtnetz, Hausübergabestationen) und Einzelstörungen (Störung bei einer Anschlussnehmerin) unterschieden. Neben der zeitlichen Angabe der begonnenen Fehlersuche, stellt die Auftragnehmerin die Leistbarkeit der Zeitangabe dar, z.B. Personal vor Ort oder Verträge mit lokalen Dienstleistern. Die Auftragnehmerin garantiert folgende Reaktionszeiten in Form der begonnenen Fehlersuche bei Störung der Anlagen (inkl. Sonn- und Feiertagen):

Primär:	3 Stunden (24h am Tag)
Einzelstörung:	4 Stunden (bei Kenntnisnahme zwischen 7 und 20 Uhr, bei Kenntnisnahme zwischen 20 und 7 Uhr beginnt die Frist ab 7 Uhr)

Entstehende Kosten der Störungsbeseitigung trägt die Auftragnehmerin.

Wird bei einer Versorgungsstörung die vertragsgemäße Wärmeversorgung nicht spätestens innerhalb des vereinbarten Zeitraumes (gem. Angebote in den Preisblättern) nach Bekanntwerden solcher Störungen wiederaufgenommen, ist die Auftragnehmerin bis zur Wiederaufnahme der vertragsgemäßen Wärmeversorgung auf eigene Kosten zur ersatzweisen Beheizung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn die Auftragnehmerin die Störung nicht zu vertreten hat.

3.4 Sonstige Anforderungen

Behördliche Genehmigungen, Messungen, Prüfungen und Gutachten (z.B. Schallschutzgutachten) für den Bau und den Betrieb aller Versorgungsanlagen und Infrastrukturen liegen im Aufgabengebiet der Auftragnehmerin.

Während der Installationsphase ist die Auftragnehmerin für die Sicherung der entsprechenden Baustellen eigenverantwortlich. Die Sicherung ihres Eigentums an besagten Bauplätzen und an/in zur Nutzung zur Verfügung gestellter Räume obliegt ebenfalls in der Verantwortung der Auftragnehmerin.

Die Auftragnehmerin verpflichtet sich zur Einhaltung aller geltenden Gesetze, Verordnungen und Vorschriften, sowie den anerkannten Regeln der Technik in Bezug auf die Gesamtheit der vertraglich vereinbarten Versorgungsleistungen inkl. der zu errichtenden Anlagen und Gebäude.

Die Auftragnehmerin verpflichtet sich alle Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten aller technischen Anlagen und funktionalen Aggregate der Versorgeranlagen, als auch der Hausübergabestationen und der Gebäude fristgerecht und regelmäßig auf ihre Kosten durchzuführen. Intervalle der Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten unterliegen den anerkannten Regeln der Technik, sowie der Betriebs- und Funktionssicherheit der Gesamtanlage.

Während der gesamten Vertragslaufzeit ist die Auftragnehmerin für die akkurate Absicherung gegenüber möglicher bzw. entstehender Risiken in Form von Versicherungen eigenverantwortlich. Besonderes Augenmerkt liegt dabei auf der Betriebshaftpflicht der Auftragnehmerin.

Die Auftragnehmerin lässt zusätzliche, komfortsteigernde Technologien mit unwesentlichem Wärmeeintrag in die Gebäude zu, welche nicht zur maßgeblichen Heizwärme- und Warmwasserbedarfsdeckung beitragen (z.B. Komfortkamine).

Der Einbau von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien durch die Gebäudeeigentümer, insbesondere von Solarthermieanlage, ist zulässig, sofern diese den Betrieb der durch die Auftragnehmerin errichteten und betriebenen Anlagen nicht beeinträchtigen. Eine Anpassung der vereinbarten Preise erfolgt hierdurch nicht.

3.5 Preis- und Kalkulationssystem

Die Auftragnehmerin refinanziert ihre Aufwendungen ausschließlich mittels Grund-, Mess- und Arbeitspreisen. Diese sind verbindlich in den Preisblättern anzubieten. Aufgrund der Laufzeitvarianten sind zwei gesonderte Preisblätter einzureichen.

Preisstand aller Preise und sonstigen Parameter der Angebote ist der 15.01.2027 (Bindefrist).

Preisanpassungen erfolgen gemäß verbindlichem, beigefügtem Vertrag (D.0_Vertragsentwurf) und gemäß dem Angebot der Bieterin in Form der ausgefüllten Preisblätter.

Im Grundpreis sind sämtliche Kosten der Anlage, so auch Beschaffung, Anschluss an den Anschlusspunkt inkl. etwaiger baulicher Maßnahmen (Einführung), etwaige Genehmigung, Brennstoffversorgung (Hardware) einzukalkulieren. Eine Preisanpassung des Grundpreises ist nicht vorgesehen. Eine Anpassung der Anschlussleistung um 10 % des genannten Ausschreibungsumfanges führt nicht zur Anpassung des Grundpreises. Übersteigt die Anpassung die genannte Höhe von 10 % werden ggf. notwendige Anpassungen des Grundpreises zur Sicherstellung der Versorgung individuell nach Bedarf verhandelt.

Ein Messpreis kann vorgesehen werden.

Die Preisanpassungsformel des Arbeitspreises hat sich angemessen an der Kostenstruktur und am Markt zu orientieren. Die Grundstruktur der Preisgleitformel lautet:

APx = APo x (0,5 * K + 0,5 * M)

Wobei:

K die Veränderung der Kostenstruktur und

M die Orientierung am Markt darstellt.

Die Bieterin wird eine entsprechende Preisgleitformel mit entsprechenden Indizes aus den regelmäßigen Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes mit Ihren Preisblättern vorschlagen. Sie fügt eine kurze Begründung für die Indizewahl bei und zeigt auf, dass die Anschlussnehmerinnen hierdurch nicht benachteiligt werden. Sofern energieträgerbasierte Indizes zur Darstellung der Kostenstruktur herangezogen werden, sind **Indizes ohne einberechnete CO2-Abgabe zu wählen.**

Sofern das Konzept eine Versorgung über ein Wärmenetz vorsieht, ist die Orientierung am Markt durch den Wärmepreisindex (Verbraucherpreisindex, Klassifikation der Verwendungszwecke des Individualkonsums, Code CC13-77) darzustellen.

Sofern das Versorgungskonzept eine Versorgung über dezentrale Heizanlagen vorsieht, soll die Orientierung am Markt durch den Verbraucherpreisindex Strom, Gas und andere Brennstoffe (Verbraucherpreisindex, Klassifikation der Verwendungszwecke des Individualkonsums, Code CC13-045) dargestellt werden. Basiswerte dieser Indizes sind der Mittelwert des Jahres 2027.

Sollten die vorgegebenen Indizes aus Sicht der Bieterin nicht geeignet sein, die tatsächliche Marktentwicklung sachgerecht abzubilden, ist sie berechtigt, alternative

Indizes vorzuschlagen. Die Eignung der vorgeschlagenen Indizes ist nachvollziehbar zu begründen.

Sofern CO_2-Kosten anfallen, sollen diese nicht Teil der Preisgleitungsformel des Arbeitspreises sein, sondern transparent separat ausgewiesen werden.

Sofern außerdem Kellerräume der Wohngebäude (s. Kapitel 3.1 Gebäudenummer 4-9) für die Aufstellung von Versorgungsstrukturen genutzt werden, fallen außerdem Mietkosten für diese Räumlichkeiten an. Die Kosten betragen 20 Euro netto im Monat pro Keller.

3.6 Grundstücke / Schnittstellen

Ein neues Grundstück ist für die Heizzentrale und die Erzeugungseinheit noch nicht untersucht/bekannt. Pacht, oder Erwerb entsprechend benötigter Grundstücke sind nicht Teil dieser Vergabe und werden gesondert verhandelt. Sofern weitere Grundstücke für die Wärmeversorgung notwendig sind, macht die Bieterin einen Vorschlag. Außerdem macht sie Angaben zu benötigter Fläche und besonderen Anforderungen.

Zur Absicherung der Versorgungstätigkeit der Auftragnehmerin werden soweit nötig Dienstbarkeiten für die Verlegung der Wärmeleitungen und/oder Installation von Energieerzeugungseinheiten eingeräumt. Die Auftragnehmerin trägt die Kosten für die Eintragung dieser Dienstbarkeit.

Sofern für die Errichtung und den Betrieb der Wärmeversorgung, vor allem bei Versorgung über ein Wärmenetz, die Nutzung öffentlicher Flächen notwendig ist, wird zu diesem Zweck zwischen der Auftraggeberin und der Auftragnehmerin ein Gestattungsvertrag geschlossen.

Ein Entwurf des Gestattungsvertrages ist den Vergabeunterlagen als Anlage D.4 beigefügt. Die darin enthaltenen Regelungen, insbesondere zu Laufzeit, Nutzungsrechten, Entgelten, Haftung sowie Rückbauverpflichtungen, sind vom Bieter bei der Angebotserstellung zu berücksichtigen. Mit Abgabe des Angebots erklärt sich der Bieter grundsätzlich bereit, den Gestattungsvertrag auf dieser Grundlage abzuschließen.

Etwaige Abweichungen oder Ergänzungsvorschläge zum Gestattungsvertrag sind im Angebot transparent darzustellen. Der Auftraggeber behält sich vor, diese im Rahmen der Verhandlungen zu berücksichtigen, sofern sie den vergaberechtlichen Grundsätzen entsprechen.

Sofern im Gestattungsvertrag Entgelte für die Nutzung öffentlicher Flächen vorgesehen sind, sind diese in der Kalkulation des Angebots zu berücksichtigen.

3.7 Vertragslaufzeit und Übergaberegelungen

Die Laufzeit des Vertrages soll 10 betragen.

Für das Ende der Laufzeit sind Regelungen zur Bewertung der Anlagen (z. B. Restwertmethodik), zu möglichen Übernahmeoptionen durch die Auftraggeberin oder einen Dritten sowie zu Rückbauverpflichtungen für nicht übernommene Anlagenteile vorzusehen. Ebenso sind Mitwirkungspflichten der Auftragnehmerin im Rahmen einer möglichen Übergabe, insbesondere hinsichtlich Dokumentation, Datenbereitstellung und Einweisung, vorzusehen. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Vertragslaufzeit durch einseitige schriftliche Erklärung gegenüber dem Auftragnehmer einmalig um 5 Jahre zu verlängern. Dieses Optionsrecht kann nur einheitlich für alle Vertragsobjekte ausgeübt werden.

4 Anforderungen an die Beschreibung des Versorgungskonzeptes

Mit dem Angebot sind sämtliche für die Bewertung und Prüfung erforderlichen Unterlagen einzureichen. Hierzu gehören insbesondere ein technisches Versorgungskonzept einschließlich Angaben zur vorgesehenen Erzeugungstechnologie, zur Anlagen- und Netzstruktur sowie zum Anteil erneuerbarer Energien.

Darüber hinaus sind die Preisbestandteile und die Preisbildung nachvollziehbar darzustellen. Weiterhin sind Angaben zu erforderlichen Anpassungen an den Gebäuden, zu vorgesehenen Umsetzungs- und Zeitplänen sowie zu den vorgesehenen Übergabepunkten und Schnittstellen einzureichen.

Bestandteil des Angebots ist zudem ein Betriebsführungskonzept einschließlich Angaben zu Wartung, Instandhaltung, Monitoring sowie Störungsmanagement und Störungsbeseitigung. Hierbei sind insbesondere Reaktionszeiten, Erreichbarkeiten und organisatorische Abläufe im Störungsfall darzustellen.

Die Auftraggeberin behält sich vor, bei unvollständigen oder nicht nachvollziehbaren Angaben Unterlagen nachzufordern.