



## Qualitätsstandards für das Ausschreibungsmanagement

Dipl.-Ing. Frank Rotter

WISAG Energiemanagement GmbH & Co. KG



VORWEG GEHEN



## Hintergrund

- **Öffentliche Ausschreibungen haben erheblichen Anteil am deutschen Markt für Einspar-Contracting**
- **Ausschreibungen werden von unterschiedlichen Akteuren durchgeführt (Bauverwaltungen, Energieagenturen, Ingenieurbüros, Beratungsunternehmen)**
- **Art und Qualität der Ausschreibungen variieren stark**
- **Ausschreibungsleitfäden haben Vergabepaxis verbessert und vereinheitlicht, sind jedoch keine Gewähr für gute Ausschreibungen**
- **Problem: der infolge der Funktionalausschreibung ohnehin schon hohe Aufwand der Bieter für die Angebotserstellung wird durch nicht optimales Ausschreibungsmanagement unnötig erhöht**



## Mindeststandards für die Vergabepraxis

- Abstimmung von Mindeststandards für die Vergabepraxis zwischen Projektentwicklern und Anbietern kann zu einer Qualitätsverbesserung beitragen und den Aufwand für die Angebotserstellung reduzieren
- Ziel ist nicht die Entwicklung eines neuen Leitfadens, sondern die Erarbeitung von Empfehlungen für zentral wichtige Punkte bei Ausschreibungen
- Zu vermeiden sind insb. Punkte, die unnötigen Aufwand auf Seiten der Bieter verursachen
- Ein Beitrag soll auch geleistet werden, um die Bewertung von Angeboten zu verbessern und das tatsächlich wirtschaftlichste Angebot zu identifizieren



## Ein- oder zweistufiges Verfahren ?

	Einstufiges Verfahren	Zweistufiges Verfahren
Verbindlichkeit der Angebote	+	
Aufwand AN Angebotserstellung		+
Zeitaufwand Gesamtverfahren	+	
Aufwand AG Bestandsdokumentation		+
Aufwand AG Ausschreibungsunterlagen		+
Eignung für komplexe Liegenschaften		+
Präferenz Anbieter		(+)
Etablierung im Markt		(+)



## Vertragsgrundlagen

- **Empfehlung: Verwendung Vertragsmuster des AK Einspar-Contracting im VfW (Grundlage: dena-Leitfaden )**
- **Wenn Änderungen in Musterverträgen durch Auftraggeber vorgenommen werden, sollten diese in Ausschreibungsunterlagen eindeutig dokumentiert werden**
- **Finanzierung mittels Forfaitierung mit Einredeverzicht muss zulässig sein**
  - Keine Begrenzung auf bestimmten Anteil der Grundvergütung
  - Eigentumsübergang nach Einbau und Abnahme
- **Grundsätzlich Verzicht auf Vertragserfüllungsbürgschaften (beim Einspar-Contracting werden bereits erhebliche Risiken durch Bieter übernommen)**



## Ausschreibungsgrundlagen

- **Teilnahmewettbewerb: Art und Anzahl der Qualifikationsnachweise sinnvoll begrenzen**
  - Auszug Handelsregister
  - Umsatzentwicklung der letzten 3 Geschäftsjahre, ggf. Anzahl Mitarbeiter
  - Referenzen Einspar-Contracting
- **Aufforderung von max. 5 Unternehmen zur Angebotsabgabe**
- **Keine Abfrage von Nachunternehmern bereits mit der Grobanalyse**
  - Richtiger Zeitpunkt beim zweistufigen Verfahren: Feinanalyse
- **Formvorgaben für Angebote möglichst knapp halten**
  - Ausreichend gemäß dena-Leitfaden: Angebotsschreiben, Angebotskurzfassung und Grobanalyse
  - Angebotsschreiben und Angebotskurzfassung in digitaler Form bereitstellen
  - Klare Angabe, welche Informationen in Grobanalyse enthalten sein sollen



## Terminschiene

- **Mindestens 6 Wochen Frist für Angebotserstellung**
  - In Urlaubszeiten (Sommer, Weihnachten): Angebotsfrist verlängern
- **Zeiträume für Gebäudebegehungen nicht zu knapp festlegen**
  - Durchführung der Begehungen getrennt für jeden Anbieter
  - Begleitung der Bieterbegehungen durch technisches Fachpersonal
- **Angebotsverhandlungen innerhalb von vier Wochen nach Angebotsabgabe**
  - Termine frühzeitig verbindlich festlegen und in Ausschreibungsunterlagen dokumentieren
- **Maximal 2 Verhandlungsrunden**
  - 1. Verhandlungsrunde: mit allen Bietern, die wirtschaftlich konkurrenzfähiges Angebot vorgelegt haben
  - 2. Verhandlungsrunde: nur mit dem Bestbieter / den zwei Bestbietern
- **Beauftragung spätestens zwei Monate nach Angebotsabgabe**



## Klare und vollständige Definition der Baseline

- **Empfehlung: Verwendung Excel-Muster aus dena-Leitfaden**
- **Erstellung auf Basis der monatlichen Energierechnungen**
  - Ggf. in Kopie den Ausschreibungsunterlagen beifügen
- **Klare Dokumentation der Verbrauchsstruktur**
  - Insb. unterversorgte Gebäude
- **Eindeutige Differenzierung nach Arbeits- und Leistungskosten**
- **Wie werden Leistungskosten berechnet ?**
  - Pauschale Abrechnung
  - Monatliche Abrechnung
  - Abrechnung auf Basis der höchsten ¼-Stundenleistung eines Jahres oder der drei höchsten Monatsleistungen eines Jahres



## Eindeutige Vorgabe von Referenzpreisen

- **Empfehlung: Verwendung Excel-Muster aus dena-Leitfaden**
  - In elektronischer Form den Ausschreibungsunterlagen beifügen
- **Sinnvolle Festlegung der Referenzpreise im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit von Energiesparmaßnahmen**
  - z. B. letzter vorliegender Rechnungswert
  - z. B. Durchschnittspreis des letzten Verbrauchsjahres
- **Referenzpreise können auch fiktiv höher angesetzt werden**
  - Erhöht die Wirtschaftlichkeit von Einsparmaßnahmen
  - Ermöglicht Integration von Sanierungsmaßnahmen
- **Eindeutige Differenzierung nach Arbeits- und Leistungspreisen**
- **Berücksichtigung sämtlicher Preisbestandteile (Steuern, KWK-/EEG-Umlage, Netznutzungsentgelte, Preisnachlässe etc.)**
- **Generell Angabe von Nettopreisen !**



## Einsatz neuer Energieträger

- **In Ausschreibungsunterlagen sollte klar dokumentiert sein, ob Einsatz alternativer Energieträger möglich bzw. gewünscht ist**
  - z. B. Substitution von Heizöl durch Erdgas
  - z. B. Substitution von Heizöl oder Erdgas durch Holzackschnitzel
  - z. B. Substitution von Fernwärme durch Erdgas oder Holzackschnitzel
- **Angabe der Kündigungsfristen der bisherigen Energielieferverträge**
  - Ggf. in Kopie den Ausschreibungsunterlagen beifügen
- **Vorgabe der Preise alternativer Energieträger ?**
- **Lieferpreise als Angebotsbestandteil ?**
  - Höherer Aufwand für Angebotserstellung
  - Zusätzlicher Wettbewerb über kostengünstigsten Einkauf



## Bestandsdokumentation

- **Detaillierte Bestandsaufnahme gemäß dena-Leitfaden nicht erforderlich**
  - Durch Bieter werden ohnehin Gebäudebegehungen durchgeführt
- **Besonders hilfreich für Angebotserstellung**
  - Tabellarische Dokumentation der Wärme- und Kälteerzeuger
  - Tabellarische Dokumentation der Wärmeverteilung in allen Unterstationen mit sämtlichen Heizkreisen (Pumpentyp, Regelventil, MSR, Absenkezeiten etc.)
  - Tabellarische Dokumentation aller RLT-Anlagen (Standort, Volumenströme, Ventilatoren, MSR, Behandlungsfunktionen, Betriebszeiten)
  - Dokumentation Gebäudeautomation
- **Bei einstufigen Verfahren höhere Detaillierung der Bestandsaufnahme seitens des AG notwendig**



## Pflichtmaßnahmen

- **Pflichtmaßnahmen auf das absolut notwendige Maß beschränken**
- **Detaillierte Beschreibung erforderlich**
  - z. B. nicht ausreichend: „Sanierung einer Lüftungsanlage“
  - z. B. nicht ausreichend: „Entwicklung eines Dampfversorgungskonzepts“
- **Für bestimmte Pflichtmaßnahmen ist Vorplanung durch ausschreibende Stelle erforderlich:**
  - z. B. Brunnenbohrung für Grundwassernutzung
  - z. B. Sanierung der Wasseraufbereitung in Schwimmbädern
- **Alternativ auch möglich: pauschale Berücksichtigung Kostenbudget für Pflichtmaßnahmen (für alle Bieter)**



## Angebotsinhalte (Grobanalyse)

- **Stichpunktartige funktionale Auflistung der Energiesparmaßnahmen**
- **Aufgliederung der Erstinvestitionen nach Hardware und Planung**
  - Ggf. Aufschlüsselung nach Gewerken (2. Gliederungsebene gemäß DIN 276)
- **Aufgliederung der Energieeinsparungen nach Verbrauchsmedien**
- **Folgende Forderungen sind in der Grobanalyse aus Sicht der Anbieter überzogen:**
  - Aufgliederung der Erstinvestitionen nach Maßnahmen
  - Aufgliederung der Einsparungen nach Maßnahmen
  - Angabe der Datenpunktanzahl für die zu erneuernden Regelungen
  - Etc.



## Angebotsvarianten

- **Status Quo: Abfrage verschiedener Angebotsvarianten in der Ausschreibung**
  - Verschiedene Wärmeversorgungskonzepte
  - Sanierungsmaßnahmen als Nebenangebote
  - Verschiedene Finanzierungsvarianten
  - Bei unklaren Ausschreibungsvorgaben: „ ... entwickeln Sie Ideen und bieten Nebenangebot an ...“
- **Status Quo: während des Verfahrens werden grundsätzliche Angebotsüberarbeitungen gewünscht**
  - Berücksichtigung zusätzlicher Sanierungsmaßnahmen
  - Vorgaben bzgl. Ausführung der Maßnahmen
  - Herausnahme von Vertragsobjekten
- **Angebotsvarianten erhöhen Aufwand der Bieter enorm**
- **Oftmals sind Varianten vermeidbar, wenn Auftraggeber im Vorfeld klare Vorstellungen entwickelt**

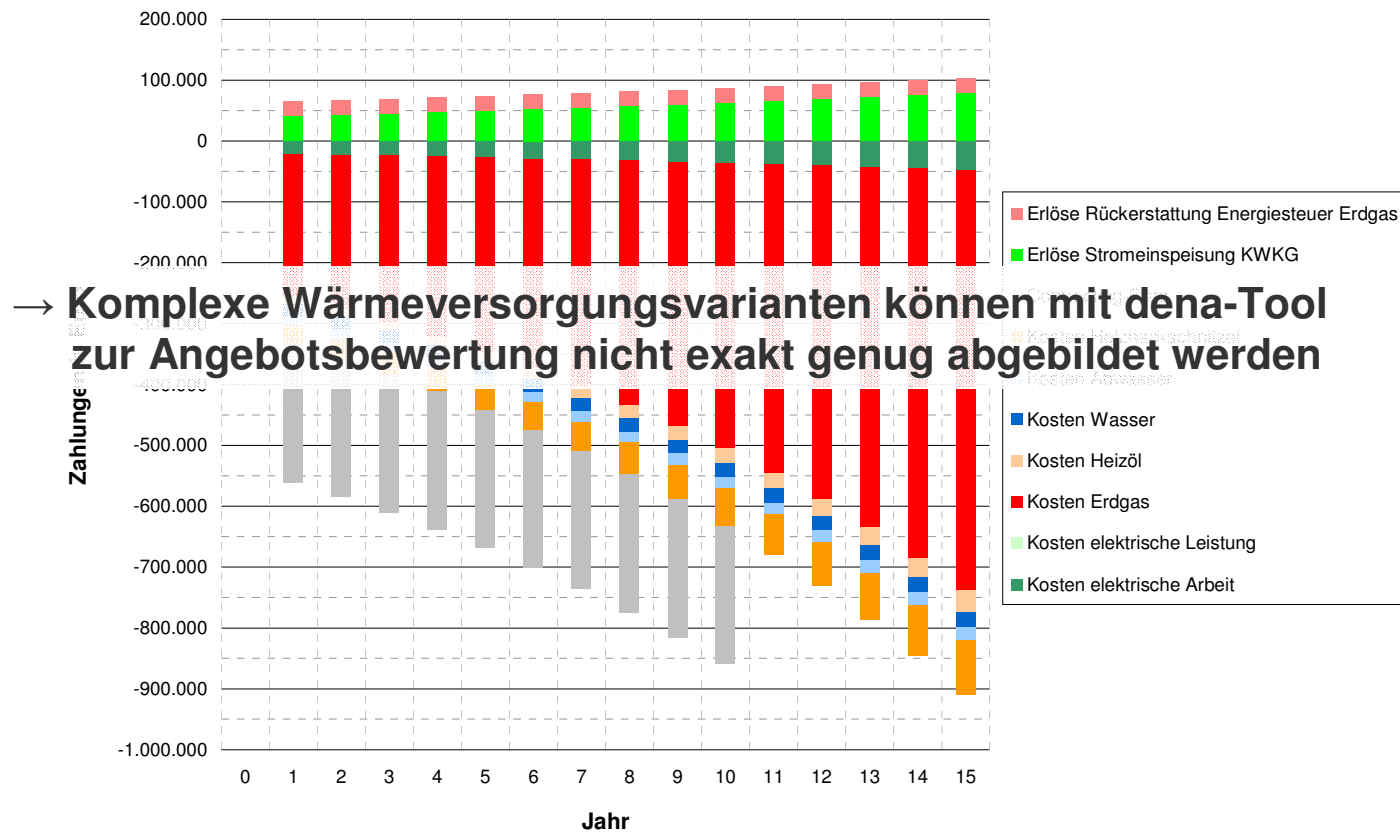


## Angebotsbewertung

- Klare und nachvollziehbare Dokumentation in Ausschreibungsunterlagen, wie Angebote bewertet werden
- Erfolgt statische oder dynamische Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ?
  - Wenn dynamisch: Bekanntgabe der zugrunde liegenden Preissteigerungsfaktoren
- Weiche Parameter (insb. technisches Konzept) werden i. d. R. zu schwach gewichtet
- Unzureichend bewertet wird auch, welche Auswirkungen Angebotskonzept auf zukünftige Instandhaltungs- bzw. Sanierungskosten hat
- Ggf. Vereinfachung der Nutzwertanalyse auf zwei Parameter
  - Quantitativ: wirtschaftliche Angebotskonditionen (Kapitalwert)
  - Qualitativ: technisches Konzept



## Dynamische Angebotsbewertung



## Zuschlagsentscheidung

- Immer schriftliche Unterrichtung der unterlegenen Bieter nach der Grobanalyse !
- Bekanntgabe der Gründe für Zuschlagsentscheidung oftmals unzureichend
  - „ ... aufgrund der schlechteren Wirtschaftlichkeit ...“
  - „ ... aufgrund des höheren Kapitalwerts ...“
- In Anbetracht des enormen Aufwands der unterlegenen Bieter, sollten die folgenden Angebotsparameter des Bestbieters bekannt gegeben werden:
  - Dauer der Hauptleistungsphase in Jahren
  - Einspargarantie in € pro Jahr netto
  - Kundenbeteiligung in € pro Jahr netto
  - Höhe der Erstinvestitionen in € netto
  - Höhe des einmaligen Baukostenzuschusses in € netto



**einspar**  
**contracting**



Verband für  
Wärmelieferung



## Mehr Energieeffizienz durch Einspar-Contracting !

**AXIMA**  
GDF.SVEZ

**EWE**

**Johnson  
Controls**

**MVV**  
Energiedienstleistungen

**VORWEG GEHEN**

**WISAG**  
EnergieManagement