Mainova AG
M2-GC5 Asset Management Contracting

Ausschreibung

Anlagenwartung, Bereitschaftsdienst und Serviceleistungen Wärmeerzeugungs- und Verteilanlagen Projekt-Friedrich-Ebert-Siedlung Frankfurt

0. Allgemeines

Die Mainova AG betreibt in Frankfurt und Umgebung dezentrale Energiezentralen. Das Asset Management erfolgt durch das Sachgebiet M2-GC5. Die Betriebsführung liegt beim Sachgebiet M4-EB6 (Anlagenbetrieb). Mit der vorliegenden Ausschreibung fragt Mainova Serviceleistungen für das Projekt Friedrich-Ebert-Siedlung in Frankfurt für folgende Anlagenkomponenten an:

- **Heizzentrale inklusive der dazugehörigen Anlagenperipherie gemäß Auflistung (außer Wärmepumpen)**

Die anzubietenden Dienstleistungen werden vom Asset Management definiert, durch den Zentraleinkauf der Mainova AG ausgeschrieben und vergeben und operativ vom Team *Betriebsführung* betreut.

Mit Vergabe wird ein Wertkontrakt zwischen den Vertragspartnern geschlossen. Die Beauftragung erfolgt über Abrufbestellungen. Als Grundlage für die ordnungsgemäße Durchführung sämtlicher Dienstleistungen, dienen die einschlägigen und zum Zeitpunkt der Leistungserbringung gültigen technischen Regelwerke, Richtlinien, Normen, Vorschriften und Herstellervorgaben.

1. Leistungsumfang

Der Auftragnehmer erbringt im Rahmen des Servicevertrages folgende Dienstleistungen:

1.1 Jährliche Wartung und Instandhaltung / Inspektion der nachfolgenden Wärmepumpen-Nebeneinrichtungen / Heizzentralenkomponenten gemäß VDMA-Einheitsblätter 24186-0 und dazugehörige Einzelblätter innerhalb der Mainova Liefer- und Leistungsgrenzen gemäß Schema und Auflistung:

- Reinigung Zu-/Abluftgitter sowie Heizzentrale besenrein kehren / wischen
- 2 Deckenumluftkühler (Wasser/Wasser)
- Heizwasseranalyse gemäß VDI 2035 Blatt 1 - aktuelle Version - (Leitfähigkeit, Härte, PH-Wert, Trübung) in abgekühltem Medium (Referenztemperatur 25 °C) mit kalibrierten Messgeräten
- Spirotech dynamische Kompressor-Druckhaltung für Nahwärmenetz
- Spirotech dynamische Kompressor-Druckhaltung für Abwärmenetz
- Ausdehnungsgefäße Einzelabsicherungen Wärmepumpen (kalte und warme Seite)
- Spirotech Vakuum-Entgasung
- Sicherheitsventile
- 2 Pufferspeicher Wärmepumpen (Dichtigkeit, Dämmung)
- Heizwassernachspeisung
- Heizkreisverteiler / Heizkreissammler
- Wartung / Inspektion / Reinigung Schmutzfänger / Schlammabscheider

- Inspektion (Dichtigkeit / Funktion / Einstellung) Rohrleitungen, Dämmschalen – Rohrdämmung , Armaturen und Pumpen
- Wartung / Inspektion Wärmeübertrager (Wärmetauscher)
- Wartung / Inspektion Rohrnetztrenner
- Inspektion Anzeigen (Temperatur / Druck)

1.2 Allgemeines sowie Stör- und Bereitschaftsdienst

- Anbringen einer Wartungsplakette („Nächste Wartung: Monat/Jahr“)
- Stellung eines Rufbereitschaftsdienstes (24/7)
- Störungsbeseitigung (24/7)
- Durchführung von Reparaturen
- Lieferung und Montage von Ersatzteilen, Zubehör und Verschleißmaterial, Wartungssets gegen Weiterverrechnung
- Kleinteile und Reinigungsmaterial sind in der Wartungspauschale zu inkludieren
- Erstellung der Wartungsdokumentation inkl. Checkliste, Servicebericht, Wasserprobenergebnis und Fotodokumentation
  (auch Fotos der Wärmemengenzähler, Nachspeisewasserzähler, Stromzähler)

2. Beschreibung Ablauf der Wartung

Die Anlagenwartung erfolgt einmal jährlich. Der Auftragnehmer kann die Wartungstermine im Wesentlichen möglichst außerhalb der Heizperiode frei disponieren. Ziel ist eine hohe Verfügbarkeit der Anlagentechnik. Wartungsarbeiten können auch in der Heizperiode gewartet werden, solange die Versorgung Unterbrechungsfrei gewährleistet bleibt. In jedem Fall sind die Wartungen in dem Kalenderjahr durchzuführen, in welchem sie beauftragt wurden. Wartungstermine werden im Vorfeld mit dem Mainova- Anlagenbetrieb M4-EB6 abgestimmt. Beim Eintreffen in der Energiezentrale meldet sich der Servicetechniker telefonisch vor Arbeitsbeginn bei der Mainova-Haustechnikzentrale (069/ 213-23086) an und nach Arbeitsende wieder ab. Bei der Abmeldung ist anzugeben, ob die auszuführenden Arbeiten abgeschlossen wurden oder noch Folgearbeiten notwendig sind. Die Arbeiten und Anwesenheitszeiten sollen im vor Ort liegenden Anlagenbuch grob notiert werden.

Bis zu einem Betrag von 400,00 € netto je Wartung (Heizzentralenkomponenten) soll der Auftragnehmer für die Wartungsarbeiten erforderliches Klein- & planbares Verschleißmaterial (z.B.: Nachspeisepatronen, Dichtungen, Reinigungsmittel; Filtermatten Zu-Abluftgitter,) ohne Rücksprache mit dem Auftraggeber im Zuge der Wartung direkt tauschen. Eine separate Anfahrt wird nicht vergütet.

Der Auftragnehmer erhält von Mainova einen elektronischen Schlüssel, der regelmäßig aktualisiert werden muss.

Die Abrechnung der Wartung erfolgt durch Angabe der Bestellnummer und der Liegenschafts-Adresse. Die Rechnung ist unaufgefordert und spätestens 4 Wochen nach der Durchführung an den Auftraggeber in elektronischer Form (rechnungen@mainova.de) zu übermitteln. Der Auftragnehmer fügt alle Serviceberichte und zugehörige Dokumentationen (pro Anlage ein Bericht) bei.

3. Beschreibung Ablauf Bereitschaftsdienst und Störungsbeseitigung

Der Auftragnehmer organisiert einen Rufbereitschaftsdienst, der rund um die Uhr an allen Tagen (24/7) zur Verfügung steht. Er benennt eine Telefonnummer, die jederzeit erreichbar ist, und stellt

die erforderliche Weiterleitung auf die Telefone der Diensthabenden eigenständig sicher. Die Störmeldung erfolgt ggf. über die Mainova- Haustechnikzentrale (HTZ).

Folgende Reaktionszeiten werden vereinbart:

- 6 Stunden von der Benachrichtigung bis zum Eintreffen in den sonstigen Energiezentrale bei Versorgungsausfall oder unzureichender Versorgung.
- Spätestens am nächsten Werktag, wenn die Versorgungssicherheit aufrechterhalten werden kann (abhängig von der Außentemperatur).
- Gewährleistung der zügigen Störungsbeseitigung
- Abweichende Reaktionszeiten können im Einzelfall nach Abstimmung mit M4-EB6 oder dem Technischen Assetmanagement vereinbart werden.

Bis zu einem Betrag von 800 € netto je Einzelfall, soll der Auftragnehmer im Rahmen des ungeplanten Störddiensteinsatzes erforderliche Reparaturen inkl. Materialeinsatz möglichst nach vorheriger telefonischer Rücksprache mit dem Ansprechpartner des Auftraggebers zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit sofort durchzuführen.

Der Auftragnehmer dokumentiert die Störungsbeseitigung im Anlagenbuch (Beginn und Ende des Einsatzes, Name, Art der Störung, Ursache, Maßnahmen, ggfs. erforderliche Folgemaßnahmen und/oder Reparaturen) und übersendet den Servicebericht innerhalb von 7 Werktagen per E-Mail an den Anlagenverantwortlichen der Mainova und energiezentralen@mainova.de.

Für die Vorhaltung des Not- und Bereitschaftsdienstes werden außerhalb der vereinbarten Konditionen keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt. Der Aufwand für Störungsbeseitigung wird einschließlich der dazugehörigen Dokumentation (Servicebericht, Vorher- Nachher Fotos) gegen Nachweis in Rechnung gestellt.

4. Beschreibung Planbare Reparaturen, Umbaumaßnahmen & Zusatzarbeiten

Für Umbauten und insbesondere planbare Reparaturarbeiten, welche die unter Absatz 3 genannte Budgetgrenze von 800 € überschreiten, erstellt der Auftragnehmer schnellstmöglich nach Feststellung des Reparaturbedarfs ein Angebot. Die Auftraggeberin behält sich nach Angebotsprüfung eine anderweitige Vergabe oder die Durchführung in Eigenleistung vor.

Die Serviceberichte der durchgeführten Reparaturarbeiten sind unaufgefordert und unmittelbar, spätestens 7 Tage nach Durchführung, an den Verantwortlichen des Auftraggebers mit Angabe der Auftragsnummer/Bestellnummer und der Liegenschafts-Adresse zu übersenden. Die Rechnung ist unaufgefordert und unmittelbar, spätestens 4 Wochen nach der Durchführung an den AG, in elektronischer Form (rechnungen@mainova.de), zu übermitteln.

5. Erweiterung / Verringerung des Leistungsumfangs

Der Leistungsumfang kann nach Absprache erweitert oder reduziert werden. Im Falle einer Außerbetriebnahme entfällt der Vergütungsanspruch.

6. Vergütung und Laufzeit

Der Auftragnehmer erhält für die Heizzentrale eine pauschale Vergütung entsprechend seines Angebots und der verhandelten Preise/Nachlässe. Den Preisen wird die Umsatzsteuer in der zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Höhe aufgeschlagen.

In der angebotenen Wartungspauschale sind folgende Bestandteile zu inkludieren:

- Fahrtkosten

- Arbeitszeit für Wartungsarbeiten
- Arbeitszeit für Austausch der Verschleißmaterialien gemäß Absatz 2
- Wartungsumfang gemäß Absatz 1 „Leistungsumfang“
- Kleinmaterial, Reinigungsmaterial, Prüfplaketten
- Rufbereitschaftspauschale (24/7)

Es ist eine Laufzeit während der Gewährleistung von 5 Jahren vorgesehen. Als Laufzeit ist der Zeitraum vom 01.01.2027 bis 31.12.2031 vorgesehen. Die Preise werden für diesen Zeitraum als Festpreise vereinbart. Die Preisstellung erfolgt in €/Jahr. Nach Ablauf der 5-jährigen Vertragslaufzeit prüfen die Vertragspartner gemeinsam die Option einer Verlängerung. Bei vereinbarter Verlängerungsoption gelten Preisvereinbarungen und Laufzeit der Option.

Für Reparaturarbeiten benennt der Auftragnehmer seine Stundenverrechnungssätze, Fahrtkosten, Überstunden- und Wochenendzuschläge. Ersatzteile werden gemäß der jeweils gültigen Ersatzteilpreisliste des Herstellers vergütet. Der Auftraggeber kann verlangen, dass der Auftragnehmer die Preise belegt oder die Ersatzteilpreisliste in elektronischer Form übersendet.

7. Unterlagen und Nachweise

Die Ausschreibung besteht aus

- dieser Beschreibung
- Anlagenschema mit Liefer- und Leistungsgrenzen

Die Bieter legen dem Auftraggeber die aktuell gültigen erforderlichen Befähigungen möglichst bei Abgabe der Angebote, jedoch spätestens zur Vergabe vor. Vor Ablauf der jeweiligen Gültigkeiten weisen die Bieter unaufgefordert dem Auftraggeber die Qualifikationen nach.

- Installateur Ausweis für Heizung/Wasser/Elektro/Sanitär
- Eintragung Vertragsinstallationsunternehmen des örtlichen Netzbetreibers