**Anlage 3 – Hinweise zur Bestandserhebung**

Bei der Bestandserhebung sind nachfolgende Punkte besonders zu beachten und entweder in der Objektliste einzutragen bzw. als „Zusätzliche Gebäudeinformationen“ (Teil der Anlage 3 des Erfolgsgarantie-Vertrages) den Ausschreibungsunterlagen beizulegen. Hierzu kann dieses Dokument als Grundlage verwendet werden. In diesem Fall wird das Dokument zur Anlage 3-02.

1. **Objektliste (Anlage 2 zum Erfolgsgarantie-Vertrag)**
   1. **Blatt „Vertragsdaten“**
      1. **Pflichtmaßnahmen**(z. B. hydraulischer Abgleich, Erneuerung Kessel, Erneuerung der Beleuchtung, …)
      2. **Ausschlussmaßnahmen**(z. B. neue Energieträger in Form von Biomasse aufgrund von Betriebsaufwand bzw. Anlieferungsverkehr, KWK-Anlagen aufgrund von Lärm, Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen, …).   
         Es ist zu entscheiden, ob PV-Anlagen mit einer Einspeisung ins öffentliche Netz, deren Strom aufgrund gesetzlicher Vorgaben direkt vermarktet werden muss, zulässig sind. Analoges gilt für KWK-Anlagen, siehe auch Nummer 2.8. Sind KWK-Anlagen grundsätzlich ausgeschlossen, so ist das ebenfalls bei den Ausschlussmaßnahmen anzuführen.
   2. **Blatt „Nutzung“**Die Komfortvorgaben werden vom Bieter als Grundlagen zur Berechnung des Einsparpotentials herangezogen und müssen von ihm eingehalten werden. Die Vorgaben sollten den jetzigen Bedingungen (IST-Zustand) entsprechen. Weichen die Vorgaben vom IST-Zustand ab (z. B. aufgrund zukünftiger Anforderungen an die Öffnungszeiten) und ist damit ein höherer Energieverbrauch verbunden, so ist dieser Mehrverbrauch zu bewerten und darzustellen.  
      Um unterschiedliche Ansätze der Contractoren bei den Beleuchtungszeiten zu verhindern, ist die durchschnittliche Brenndauer der Beleuchtung in relevanten Bereichen (z. B. Büros) vorzugeben. Zur Orientierung für die Brenndauer kann mit einer durchschnittlichen Arbeitszeit im Jahr von ca. 2000 h gerechnet werden.
   3. **Blatt „Baseline“**
      1. **Prüfung der Verträge auf mögliches Einsparpotential durch Vertragsänderungen**(Hintergrund: ggf. vor Contracting-Ausschreibung bereits ändern – schmälert jedoch Einsparvolumen und dadurch möglichen Invest des Contractors)?
      2. **Überprüfung der Jahresverbräuche auf Besonderheiten**(zusätzliche Nutzer, Minderung aufgrund Sparmaßnahmen, Ausfall einer Anlage, …)
      3. **Überprüfung der Energie- und Medienpreise auf brutto bzw. Netto-Werte**Relevant sind in der Baseline die Netto-Beträge - in diese sind zusätzliche Steuern, Umlagen, etc. wie z.B. Stromsteuer, KWK-Umlage bzw. Erdgassteuer, etc. mit einzurechnen.
      4. **Ermittlung der Baselinewerte**

Die Baseline ist gemäß der „Berechnungsvorschrift Baseline und Einsparbetrag“ (Anlage 5 zum Erfolgsgarantie-Vertrag) zu erstellen. Stimmt der Abrechnungszeitraum der Verbräuche mit dem Kalenderjahr überein, sind die in der Objektliste, Blatt „Baseline“ hinterlegten Formeln ausreichend.  
In der Baseline sind erzeugte Strommengen aus PV-Anlagen sowie ggf. KWK-Anlagen mit anzuführen

* 1. **Blatt „Elektro“**Die geforderten Daten zu den einzelnen Gebäuden, eventuellen Großverbrauchern sowie vorhandenen Photovoltaikanlagen mit den jeweiligen durchschnittlichen jährlichen Erträgen und davon selbst genutzten Strom sind anzugeben. Diese Durchschnittswerte sollen über alle Kalenderjahre ermittelt werden, in denen der Jahresertrag bekannt ist. Auch eventuelle Zeiträume, in denen eine Anlage aufgrund technischer Probleme außer Betrieb war, sollen bei der Durchschnittsberechnung nicht berücksichtigt werden, jedoch zur Information angegeben werden.
  2. **Blatt "Einsparung"**  
     Sind PV-Anlagen zugelassen, so ist für den eigengenutzten Strom der PV-Anlage ein Strompreis vorzugeben.   
     Sollten KWK-Anlagen zugelassen sein (siehe auch unten), ist für eine potentielle Einspeisung einer KWK-Anlage in das öffentliche Netz die Vergütung des eingespeisten Stromes (entfallene Netznutzungsentgelte, Vergütung gemäß KWK-Index - ehemals Baseload-Preis, …) zu ermitteln und vorzugeben. Ebenso ist der anzusetzende Strompreis für den eigengenutzten Strom zu ermitteln und einzutragen. Der für den jeweiligen Leistungsbereich geltende KWK-Zuschlag ist an den entsprechenden Stellen einzutragen bzw. anzupassen.

1. **Zusätzliche Informationen zur Liegenschaft (Anlage 3 zum Erfolgsgarantie-Vertrag)**
   1. **Lieferverträge sowie Verbrauchsabrechnungen der letzten drei verfügbaren Jahre beilegen**Wenn möglich zusätzlich noch die Lastgänge Strom und Wärme von den Energieversorgungsunternehmen anfordern und beilegen.
   2. **Schaltpläne/Schemata (sofern vorhanden)**
   3. **Übersicht über die Wärmeverteilung (Heizungsverteiler mit Pumpen, …)**

Die Übersicht sollte am besten in einem bearbeitungsfähigen Format vorliegen.

* 1. **Auflistung der Technikzentralen mit Angabe der jeweiligen Örtlichkeit sowie der dort enthaltenen Anlagen, Verteiler, …**Die Auflistung sollte am besten in einem bearbeitungsfähigen Format vorliegen.
  2. **Energieträger/Anlagen**
* Ist eine grundsätzliche Umstellung der Energieträger bzw. Energieerzeuger möglich (z. B. von einem Ölkessel auf einen Gaskessel oder von einem Gas-Kessel auf ein Gas-BHKW)?
* Können zusätzliche Energieträger zum Einsatz kommen (z. B. zusätzlich Gas zur Errichtung eines BHKW oder Heiz-Öl, Hackschnitzel, etc.)?
  + Wie viele zusätzliche Energieträger sind zulässig?
  + Welcher zeitliche Mindestabstand zwischen 2 Lieferungen muss gegeben sein?
* Gibt es Beschränkungen hinsichtlich der maximalen Anzahl zusätzlicher zentraler Wärmeerzeugungsanlagen?

Einschränkungen sind bei den Ausschlussmaßnahmen (Objektliste, Blatt „Vertragsdaten“) einzutragen.

* 1. **Stehen zusätzliche Flächen zur Installation technischer Anlagen zur Verfügung?**  
     Wenn ja, wo liegen diese und wie groß sind sie?  
     Wenn nein, ist dies bei den Ausschlussmaßnahmen (Objektliste, Blatt „Vertragsdaten“) einzutragen.
  2. **Optimierungsvorschläge seitens Nutzer (ggf. auch im hochbaulichen Bereich), vorhandene Energiestudien?**
  3. **Spezielle Vorgaben:**
* Es ist mit dem Bauamt und dem Nutzer abzuklären, ob in dem Objekt die Gefahr asbesthaltiger Putze, Spachtelmassen und Fliesenkleber an Wänden, Decken und Böden besteht. Insbesondere bei Gebäuden der Baujahre von ca. 1960 – 1995 und in diesem Zeitraum errichteten Bauteilen ist grundsätzlich damit zu rechnen. Ausgeschlossen werden können Bauteile und damit auch Gebäude, die nach 1995 errichtet wurden.   
  Ist die Möglichkeit asbesthaltiger Produkte gegeben, ist in den Ausschreibungsunterlagen zwingend darauf hinzuweisen, dass vor der Durchführung der Arbeiten sowie sinnvollerweise bei genaueren Planungen zur Ermittlung erforderlicher Investitionskosten eine Abstimmung mit dem zuständigen Bauamt auch hinsichtlich der Einordnung (Arbeiten normaler Umfang, geringer Umfang, …) vorzunehmen ist und bei den Arbeiten die einschlägigen Vorschriften zu beachten und einzuhalten sind.
* Ist das zu betrachtende Gebäude ein Sonderbau gemäß BayBO und wenn ja, welche Besonderheiten sind daraus abzuleiten? Ist die SPrüfV anzuwenden?
* Für welche Bereiche sind besondere Abstimmungen zu treffen?   
  Insbesondere im Bereich Labortechnik ist der Bieter zwingend darauf hinzuweisen, dass bei Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Laborsicherheit und den Brandschutz frühzeitig Abstimmungen mit dem Verantwortlichen für den Brandschutz, die örtliche Feuerwehr, die Vertreter des Unfall-, Umwelt- und Gesundheitsschutzes, die Fachkräfte für Arbeitssicherheit und/oder die Sicherheitsingenieure zu erfolgen haben. Die Ergebnisse der Abstimmungen sind vom Bieter bzw. dem Auftragnehmer zu dokumentieren. Hierzu sind dem Auftragnehmer die Ansprechpartner zu benennen.
* Sind die Regelungen des GEG zu beachten? Welche Forderungen sind daraus abzuleiten?
* Ist aufgrund des Anlagenalters oder anderer Erkenntnisse in einzelnen Bereichen mit Schadstoffen zu rechnen? Wenn ja, mit welchen?
* unterbrechungsfreie Stromversorgung
* MSR/GLT (Anbindung an bestehende GLT, Zugriff von außen, …)
* Hygienevorschriften
* Einsatz von KWK-Anlagen / PV-Anlagen
* Hinweis an den Nutzer der Liegenschaft:
  + Neben der Unterstützung des Energiemanagements und der Steigerung der Energieeffizienz wird ESC vermehrt auch als Maßnahme zur CO2-Einsparung für die Zielsetzung des Klimaschutzgesetzes herangezogen. Hierzu kommt die Installation von PV-Anlagen aber auch der Einsatz von Biomasse als regenerativer Brennstoff für KWK-Anlagen infrage. Wird dennoch ein Einsatz fossil betriebener KWK-Anlagen vorgesehen (in der Regel Einsatz von Erdgas), muss im Hinblick auf das Bayerische Klimaschutzgesetz sowie weiterer Gesetze/Vorschriften mit einem höheren finanziellen Aufwand für die CO2-Kompensation bzw. je nach Entwicklung des CO2-Preises auch mit bedeutend höheren Kompensationskosten gerechnet werden. In diesem Zusammenhang ist es also zwingend erforderlich, zu Beginn des Projektes eine klare Zieldefinition festzulegen.
  + Sind PV-Anlagen zulässig, ist zu prüfen, welche Dächer in Frage kommen, ob technische Untersuchungen (Statik, Brandschutz) erforderlich sind und wer die Kosten hierfür übernimmt.
  + Es ist zu klären, ob bei einer Stromerzeugungsmaßnahme eine Einspeisung in das öffentliche Stromnetz zugelassen werden kann und falls ja, ob eine Direktvermarktung zulässig ist.   
    Information: Wird eine Einspeisung in das öffentliche Netz zugelassen, kann die Pflicht zur Zahlung der Körperschaft- bzw. Gewerbesteuer (abhängig von der Höhe der Einspeisung) bestehen. Eine Einspeisung in das öffentliche Netz bedingt gemäß Umsatzsteuergesetz in der Regel die Einstufung als Unternehmen im Sinne des Umsatzsteuergesetzes.
  + Vor der Errichtung einer KWK- oder PV-Anlage (mit oder ohne Einspeisung ins öffentliche Netz) empfiehlt sich bzgl. der Steuerthematik eine Abstimmung mit dem zuständigen Finanzamt. Je nach Ergebnis ist die spätere Einschaltung eines Steuerberaters sinnvoll.
* Die Höhe der Beteiligung des AG berücksichtigt, dass der AN die Einsparung aufgrund Stromeinspeisungen sowie einen eventuellen KWK-Zuschlag mit Umsatzsteuer bekommt, unabhängig davon, ob der AG die Vergütungen mit oder ohne Umsatzsteuer erhält.
* Um eine Eigenversorgung bei KWK- bzw. PV-Anlagen ansetzen zu können, sind die Anforderungen des EEG zu berücksichtigen; dabei ist das Thema Drittmengenabgrenzung zu beachten.
* Anlagenmängel  
  Ergeben sich aufgrund bestehender Wartungsprotokolle Anlagenmängel, die in der Leistungsbeschreibung (z. B. in der Objektliste) aufzunehmen sind?
* LED  
  Normalerweise sind Leuchtmittel von der Instandhaltungsverpflichtung des AN ausgenommen. Dies bedeutet, dass der AG auch während der Hauptleistungsphase ausgefallene Leuchtmittel selbst ersetzen muss. Aufgrund der höheren Kosten für LED-Leuchtmittel kann vereinbart werden, dass z. B. der AN während der Herstellergarantie für die Leuchtmittel diese auf seine Kosten ersetzt und/oder zusätzlich einen gewissen Prozentsatz an Bevorratung dem AG zur Verfügung stellt. Soll eine entsprechende Regelung vorgegeben werden, ist diese in die Leistungsbeschreibung mit aufzunehmen.
* Sicherheitsvorgaben (auch für externe Zugriffe auf die MSR/GLT)
* Zugangsregelungen während der Begehung oder auch später während der Anlagenbetreuung   
  (z. B. JVA). Wie sind die Arbeitszeiten, d. h. Zugangszeiten geregelt?
* Zeitliche Einschränkung lärmintensiver Arbeiten
* Erforderliche Reaktionszeiten bei Störungen (in Objektliste eintragen)
* Rechnerische Nachweise in Kombination mit messtechnischen Nachweisen  
  Werden rechnerische/messtechnische Nachweise zugelassen, so ist dies in der Ausschreibung anzugeben. Diese Nachweisvariante sollte auf den Strombereich beschränkt sein; zudem ist in diesem Fall von den Bietern ein M&V (Meassurement & Verification) Konzept zu fordern. Insbesondere bei rechnerischen Nachweisen sollte ein Monitoring/Controlling (s. 2.11.) gesondert gefordert werden.
* Es ist abzuklären, ob seitens des AN im Falle sich einer über die Vertragslaufzeit verändernden Einsparung (trifft oft bei BHKW zu) eine linearisierte gleichmäßige Einsparung angeboten werden darf. Falls dem entsprochen wird, ist dies in der Leistungsbeschreibung festzuhalten.
* etc.

Hierzu ggf. im Bauamt vorhandene Vorgaben (z. B. allg. LV-Vorspann) beilegen.

* 1. **Vandalismus (betrifft im Allgemeinen nur Justizvollzugsanstalten)**Wie soll Vandalismus vertragstechnisch berücksichtigt werden? Wer soll für daraus resultierende Kosten aufkommen? In der Regel verbleiben Vandalismusschäden analog zu normalen Baumaßnahmen beim Nutzer; hierfür werden sinnvollerweise in der Ausschreibung für gefährdete Bereichen vandalismusfeste Ausführungen/Materialien verlangt.
  2. **Mindestbeteiligung des Nutzers an der Einsparung im Verhältnis zur Baseline**  
     Eine Mindestbeteiligung ist mit dem Nutzer abzustimmen – diese sollte nicht mehr als 3 % betragen und ist dann als Pflichtmaßnahme in der Objektliste, Blatt „Vertragsdaten“ einzutragen.
  3. **Monitoring / Controlling**  
     In welchen zeitlichen Abständen sollen Auswertungen der Energieverbräuche erfolgen? Nur im Rahmen des Einsparnachweises (jährlich) oder monatlich oder ggf. auch öfter? Wie sind die Ergebnisse zu präsentieren (nur als Bericht, durch regelmäßige Treffen)?

1. **Sonstige zu klärende Punkte**

Klärung der unterschriftsberechtigten Personen für die Unterzeichnung des Erfolgsgarantie-Vertrages sowie der Forfaitierungsvereinbarung bzw. ggf. des abstrakten Schuldversprechens. Zur Vermeidung von späteren Verzögerungen sind die Fundstellen der Berechtigungen abzuklären (z. B. Geschäftsverteilungsplan) – ggf. sind die Dokumente zu beglaubigen.

1. **Weitere auszufüllende Ausschreibungsunterlagen**
   * Verfahrensbeschreibung (Anlage 4 zum Erfolgsgarantie-Vertrag)
   * Vergabegrundsätze
2. **Objektliste sowie Deckblatt „Zusätzliche Liegenschaftsinformationen“ vom Nutzer unterzeichnen / bestätigen lassen**