Vergabeunterlagen / Angebotsaufforderung

zum Vergabeverfahren der ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG

Vergabenummer:	**ESPABAU-TOV-2/2026**

Beschaffungsgegenstand:	**Wartung und Instandsetzung von Heizungsanlagen**

A. Bewerbungsbedingungen

(1) Fristen

1.1	**Frist für Mitteilung von Unklarheiten und von Bieterfragen:** Bis zum Ablauf des 25.11.2026.	Innerhalb dieser Frist können der ESPABAU Unklarheiten mitgeteilt und Fragen zum Vergabeverfahren gestellt werden. Zu Einzelheiten siehe Ziffer 6.
1.2	**Angebotsfrist:** Bis zum 10.12.2026 um 14.00 Uhr.	Angebote müssen der ESPABAU innerhalb dieser Frist vorliegen. Später eingehende Angebote werden ausgeschlossen, es sei denn, die Fristversäumnis liegt nicht in der Risikosphäre des Bieters.
1.3	**Bindefrist:** Bis zum Ablauf des 31.12.2026.	Bis zum Ablauf dieser Frist ist der Bieter an sein Angebot gebunden.
1.4	**Ausführungsfrist:** Beginn am 01.01.2027.	Zu den näheren Angaben siehe Ziffer 22.

(2) Zentrale E-Mail-Adresse / Sprachwahl

Die Kommunikation mit der ESPABAU in diesem Vergabeverfahren erfolgt – mit Ausnahme der Angebotsübersendung durch den Bieter – ausschließlich per E-Mail an die E-Mail-Adresse

tov@espabau.de

In der Betreffzeile der E-Mail ist ausschließlich die Vergabenummer aus den Kopfzeilen dieser Vergabeunterlagen anzugeben.

Das Vergabeverfahren – und im Falle des Zuschlags auch die Vertragsdurchführung – werden ausschließlich in deutscher Sprache abgewickelt. Dies gilt auch für die Kommunikation des Bieters.

(3) Zuständige Stelle

Die zur Angebotsabgabe auffordernde Stelle, die den Zuschlag erteilende Stelle sowie die Stelle, bei der die Angebote einzureichen sind, ist die ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG, Meraner Straße 18, 28215 Bremen, Deutschland (in dieser Vergabeunterlage „**ESPABAU**“ genannt). Die ESPABAU ist eine 1893 gegründete Wohnungsgenossenschaft mit 3.234 Wohnungen, 72 Gewerbeeinheiten und 649 Garagen und Stellplätzen in Bremen. Sie verfügt zusätzlich über eine Spareinrichtung, bei der Mitglieder der Genossenschaft Geld anlegen können. Weitere Information zur ESPABAU unter **www.espabau.de**.

(4) Art des Vergabeverfahrens

Die ESPABAU beabsichtigt, die in Teil B dieser Vergabeunterlagen bezeichnete Leistung zu vergeben. Unter „Bieter“ werden nachstehend auch Bietergemeinschaften verstanden. Die ESPABAU kann das Vergabeverfahren ganz oder teilweise aufheben, wenn kein Angebot eingegangen ist, das den Bedingungen entspricht, sich die Grundlage des Vergabeverfahrens geändert hat, kein wirtschaftliches Ergebnis erzielt wurde oder andere Gründe bestehen. Die ESPABAU ist zudem nicht verpflichtet, den Zuschlag zu erteilen. Im Falle der Aufhebung des Vergabeverfahrens wird die ESPABAU dieses den Bietern mitteilen.

Die ESPABAU behält sich vor, mit denjenigen Bietern, die die besten Angebote abgegeben haben, weitere Verhandlungen zu führen

(5) Angebotsaufforderung / Angebotsabgabe

Die ESPABAU wendet sich mit diesen Vergabeunterlagen an alle interessierten Bieter, die hiermit zur Abgabe eines Angebots auf der Grundlage dieser Vergabeunterlagen aufgefordert werden.

Angebote, die unterschrieben sein müssen, sind schriftlich und in einem verschlossenen Umschlag, der sich nicht ohne Beschädigung öffnen lässt, für die ESPABAU kostenfrei per Post oder Boten innerhalb der unter Ziffer 1.3 genannten Angebotsfrist einzureichen an die

ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG
Meraner Straße 18
28215 Bremen

Die ESPABAU verfügt über einen von außen zugänglichen Briefkasten.

Auf der Vorderseite des Umschlags muss der in Anlage 3 abgebildete Aufklebezettel angebracht sein. Das Angebotsformular (Anlage 2) und das Leistungsverzeichnis (Anlage 1) sind zwingend beizufügen. Das Angebot soll möglichst ausschließlich nur aus dem ausgefüllten und unterschriebenen Angebotsformular und den im Angebotsformular genannten Anlagen bestehen.

Per Telefax oder E-Mail eingereichte Angebote werden nicht berücksichtigt!

Sollte der Export des Textes des Angebotsformulars in Anlage 2 und/oder des Leistungsverzeichnisses in Anlage 1 in eine bearbeitbare Version zu Abweichungen an den Vertragsbestimmungen führen, gehen diese zu Lasten des Bieters und können zum Ausschluss von der Vergabe führen.

In den Vergabeunterlagen und Angebotsunterlagen sind Zusätze oder Änderungen des von der ESPABAU vorgegebenen Wortlauts unzulässig. Solche Zusätze oder Änderungen können zum Ausschluss des Angebots führen.

Der Bieter kann sein Angebot nur bis zum Ablauf der unter Ziffer 1.2 genannten Angebotsfrist berichtigen oder zurückziehen. Solche Änderungen oder Rücknahmen von Angeboten müssen schriftlich erfolgen und in einem verschlossenen Umschlag (wie bei Angeboten) bis zum Ablauf der Angebotsfrist bei der ESPABAU für diese kostenfrei eingehen.

Für die Erstellung eines Angebots wird keine Entschädigung gewährt.

(6) Unklarheiten in den Vergabeunterlagen / Fragen zum Vergabeverfahren und deren Beantwortung

Sollten die Unterlagen nach Auffassung des Bieters unklare Regelungen enthalten oder Fragen aufwerfen, die die Erstellung des Angebots oder die Ermittlung des Angebotspreises beeinflussen könnten, so hat der Bieter die ESPABAU unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb der unter Ziffer 1.1 genannten Frist, per E-Mail an die in Ziffer 2 angegebene E-Mail-Adresse darauf hinzuweisen.

Fragen zum Vergabeverfahren können innerhalb der in Ziffer 1.1 genannten Frist per E-Mail an die in Ziffer 2 angegebene E-Mail-Adresse an die ESPABAU gerichtet werden.

Anderweitig vorgebrachte Fragen (persönlich, mündlich, telefonisch, per Telefax, per Brief usw.) werden nicht berücksichtigt. Von der ESPABAU auf anderen Wegen gegebene Antworten auf Fragen von Bietern – insbesondere mündliche oder telefonische Antworten – sind unverbindlich. Auskünfte anderer Stellen sind ebenfalls unverbindlich. Der Bieter kann sich hierauf nicht berufen.

Alle Fragen und die Antworten der ESPABAU werden in einem PDF-Dokument *Fragen zum Vergabeverfahren* zusammengefasst und baldmöglich nach Ablauf der in Ziffer 1.1 genannten Frist unter www.espabau.de → Ausschreibungen ohne Angabe des Fragestellers veröffentlicht. Die ESPABAU wird Fragen mit im Wesentlichen gleichen Inhalt zusammenfassen und gemeinsam beantworten.

(7) Vertraulichkeit / Datenschutz / Ausschluss von Referenznennungen

Diese Vergabeunterlagen und alle Informationen, die der Bieter im Rahmen des Vergabeverfahrens – und im Falle des Zuschlags auch im Rahmen der Vertragsdurchführung – erhält bzw. gewinnt, sind von ihm streng vertraulich zu behandeln, es sei denn, die Informationen sind nachweislich ohne sein Zutun allgemein bekannt. Diese Verpflichtung ist vom Bieter an seine eventuellen Unterauftragnehmer uneingeschränkt weiterzugeben.

Die von den Bietern erhobenen Daten einschließlich der personenbezogenen Daten werden von der ESPABAU zum Zwecke der Durchführung des Vergabeverfahrens – und im Falle des Zuschlags auch zur Durchführung des Vertrages – verarbeitet und insbesondere gespeichert. Mit der Abgabe eines Angebotes willigt der Bieter hierin ein. Informationen zum Datenschutz für Vertragspartner der ESPABAU (einschließlich vorvertraglicher Maßnahmen) können bei der ESPABAU angefordert werden.

Im Falle des Zuschlags wird der Bieter es unterlassen, die Tatsache, den Gegenstand und die Ergebnisse des Vertrages und seiner Durchführung zu irgendeiner Zeit in individuellen oder allgemein zugänglichen Werbeschriften, Tätigkeits- oder Geschäftsberichten, Unternehmensbroschüren, auf Internetseiten oder in sonstiger Weise, gleich ob in Papier-, elektronischer oder sonstiger Form, bekanntzumachen oder zu veröffentlichen. Vorstehendes gilt uneingeschränkt auch für eine Mitteilung von Informationen in anonymisierter Form, also ohne ausdrückliche Nennung der ESPABAU. Der Bieter wird es ebenfalls unterlassen, die ESPABAU – sowohl namentlich als auch in allgemein beschreibender Form – als Referenz zu benennen. Die ESPABAU kann hiervon im Einzelfall schriftlich Ausnahmen gestatten.

(8) Aufteilung in Lose

Eine Aufteilung in Lose ist nicht möglich und daher nicht vorgesehen.

(9) Nebenangebote

Nebenangebote sind nicht zugelassen.

(10) Bietergemeinschaften

Bietergemeinschaften sind zugelassen. Sie werden in diesem Vergabeverfahren wie Einzelbewerber behandelt. Bietergemeinschaften müssen dem Angebot (Angebotsformular in Anlage 2) eine formlose schriftliche Anlage beifügen, die von allen Mitgliedern der Bietergemeinschaft unterschrieben ist. Aus dieser Anlage muss sich ergeben, aus welchen Mitgliedern (mit vollständiger Angabe des Namens bzw. der Firmierung, der Rechtsform und der Anschrift) sich die Bietergemeinschaft zusammensetzt und welches Mitglied der Bietergemeinschaft für diese gegenüber der ESPABAU für die Durchführung des Vergabeverfahrens – und für den Fall der Zuschlagserteilung auch für die Durchführung des Vertrages – bevollmächtigt ist.

Bietergemeinschaften müssen für den Fall der Auftragserteilung eine Rechtsform annehmen, die sicherstellt, dass alle ihre Mitglieder der ESPABAU gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Pflichten haften.

(11) Sicherheitsleistung

Eine Sicherheitsleistung wird vom Bieter nicht verlangt.

(12) Eignung des Bieters

Wenn der Bieter über eine besondere Eignung verfügen muss, ist dieses unter Ziffer 24 aufgeführt. In diesem Falle ist die Erfüllung der besonderen Eignung Voraussetzung für die Teilnahme des Bieters an diesem Vergabeverfahren. Darüber hinaus gehende besondere Eignungskriterien muss der Bieter nicht erfüllen.

(13) Zuschlagskriterien

Der Zuschlag erfolgt auf das wirtschaftlichste Angebot unter Berücksichtigung folgender Zuschlagskriterien: Der Preis wird mit 100 Prozent bewertet.

(14) Keine gesonderte Unterrichtung der nicht erfolgreichen Bieter

Die ESPABAU wird die nicht erfolgreichen Bieter nicht gesondert unterrichten. Der Bieter kann aus dem Umstand, dass er innerhalb der Bindefrist (Ziffer 1.3) von der ESPABAU nichts hört, darauf schließen, dass sein Angebot nicht erfolgreich war.

B. Vertragsunterlagen

I. Vertragsbedingungen

(15) Vertragsbestandteile

Im Falle des Zuschlags sind folgende Regelungen Bestandteil des Vertrages:

1. Das Angebot des Bieters, das den Zuschlag erhalten hat;
2. die vorliegenden Vergabeunterlagen nebst Anlagen in deutscher Sprache.

Bei Widersprüchen zwischen den vorgenannten Regelungswerken gehen die einzelnen Bestimmungen eines Regelungswerks den damit im Widerspruch stehenden Bestimmungen der jeweils danach genannten Regelungswerke vor.

Im Falle des Zuschlags an den Bieter bilden die vorgenannten Unterlagen den Vertrag. Ein zusätzliches Vertragsdokument wird nicht ausgestellt.

Eigene Vertragsbedingungen des Bieters sind – unabhängig von deren Bezeichnung (z. B. als Allgemeine Geschäftsbedingungen) – nicht Vertragsbestandteil. Eine Übersendung solcher Allgemeiner Geschäftsbedingungen durch den Bieter – auch auf der Rückseite von Geschäftspapieren o. Ä. – kann zum Ausschluss des Angebots führen.

(16) Eigentumsverschaffung frei von Rechten Dritter

Der Bieter hat im Falle des Zuschlags der ESPABAU die Leistungen frei von Rechten Dritter zu übergeben bzw. zu erbringen. Insbesondere dürfen die Leistungen nicht unter Eigentumsvorbehalt an den Bieter geliefert worden sein oder vom Bieter sicherungsübereignet sein.

(17) Haftung des Bieters

Die Haftung des Bieters wird wegen Personen- und Sachschäden und daraus folgenden Vermögensschäden auf 1.500.000 Euro je Schadenereignis sowie wegen sonstiger Vermögensschäden auf 500.000 Euro je Schadenereignis begrenzt, falls der Bieter über keinen höheren Versicherungsschutz verfügt. Verfügt der Bieter über einen höheren Versicherungsschutz, kommt dieser auch der ESPABAU zugute und die vorstehende Haftungsbegrenzung erhöht sich in diesem Falle auf den Betrag des Versicherungsschutzes des Bieters. Die ESPABAU kann vom Bieter den Nachweis verlangen, dass die eingangs genannten Ansprüche durch eine auf Kosten des Bieters abzuschließende Versicherung abgedeckt sind, soweit die Ansprüche zu angemessenen Bedingungen bei einem in der Bundesrepublik Deutschland zugelassenen Versicherer versicherbar sind.

(18) Keine Geschenke des Bieters / Umgang mit Einladungen des Bieters

Der Bieter wird weder im Vergabeverfahren noch nach Zuschlagerteilung den Beschäftigten der ESPABAU Geschenke zukommen lassen. Der Bieter wird Einladungen zu Veranstaltungen oder Ähnlichem an die Beschäftigten der ESPABAU ausnahmslos über den Vorstand der ESPABAU aussprechen.

(19) Sonstiges / Gerichtsstand

Im Falle des Zuschlags gilt deutsches Recht unter Ausschluss des UN-Kaufrechts. Im Falle des Zuschlags ist bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Vertrag, sofern der Bieter Kaufmann, eine

juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein juristisches Sondervermögen ist, der Gerichtsstand Bremen, Deutschland.

(20) Rechnungsstellung / Zahlungsbedingungen

Im Falle des Zuschlags rechnet der Bieter gegenüber der ESPABAU für die erbrachten Leistungen mit Rechnungen ab, die den Anforderungen des § 14 Umsatzsteuergesetz entsprechen.

Der Bieter kann für reguläre Wartungsarbeiten höchstens eine Rechnung je Heizungsanlage und Kalenderjahr stellen. Die Leistungen für die einzelnen Heizungsanlagen sind möglichst gebündelt in den Rechnungen (den Rechnungsdokumenten) zusammenzufassen. Dabei sind die Rechnungsbeträge für die einzelnen Heizungsanlagen gesondert je Heizungsanlage auszuweisen und es ist der Standort der Heizungsanlage mit der Straßenanschrift anzugeben. Bei wandhängenden Heizungsanlagen in Mehrparteienhäusern ist zusätzlich die genaue Ortsangabe (zum Beispiel: 2. Obergeschoss, links) anzugeben. Am besten ist bei allen Heizungsanlagen zusätzlich die ESPABAU-Anlagennummer mit anzugeben.

Die Rechnungen sind der ESPABAU im Kalenderjahr 2027 ohne zusätzliche Kosten in Papierform zur Verfügung zu stellen. Ab dem Kalenderjahr 2028 sind die Rechnungen ohne zusätzliche Kosten auf elektronischem Wege zur Verfügung zu stellen. Die ESPABAU kann vom Bieter verlangen, dass dieser ihr die Rechnungen stattdessen und ohne zusätzliche Kosten auch im Kalenderjahr 2027 auf elektronischem Wege zur Verfügung stellt.

Die Rechnungsbeträge sind vierzehn Tage nach Rechnungseingang bei der ESPABAU zur Zahlung fällig. Weitere Fälligkeitsvoraussetzung ist die Ordnungsmäßigkeit und insbesondere die Vollständigkeit und Prüffähigkeit der Rechnungen.

(21) Leistungs- bzw. Lieferort und Erfüllungsort

Der Ort der Leistung bzw. Lieferung sowie der Erfüllungsort ist Bremen, Deutschland. Die Leistungen sind an den Standorten der jeweiligen Heizungsanlagen zu erbringen.

(22) Beginn und Laufzeit des Vertrages / Ausführungsfrist

Die Laufzeit des Vertrages (Ausführungsfrist) beginnt am 01.01.2027 und endet mit Ablauf des 31.12.2031. Es handelt sich um eine feste Vertragslaufzeit. Eine ordentliche Kündigung ist während dieser Zeit ausgeschlossen. Der Vertrag endet zum vorgenannten Zeitpunkt, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

(23) Angebotspreis

Als Preise sind im Leistungsverzeichnis (Anlage 1) Netto-Festpreise anzubieten (Angebotspreis). Hinzu kommt die gesetzliche Umsatzsteuer in der jeweiligen Höhe. Einzutragen ist der Preis, der von der Höhe her für den Zeitraum vom 01.01.2027 bis einschließlich zum 31.12.2027 gilt. Einzelheiten ergeben sich aus der Leistungsbeschreibung in Ziffer 24.

II. Leistungsbeschreibung

(24) Beschreibung der Art und des Umfangs der Leistung / Eignung des Bieters

Auftragsgegenstand ist die Wartung und gegebenenfalls Instandsetzung von Heizungsanlagen einschließlich Gasthermen, Zentralheizungsanlagen, Wärmetauschern, Wärmepumpenanlagen und ähnliche Anlagen (in diesem Dokument zusammenfassend „**Heizungsanlagen**“ genannt) im Bestand der ESPABAU.

Umfang des derzeitigen Heizungsanlagenbestandes

Der derzeitige Heizungsanlagenbestand der ESPABAU umfasst insbesondere

- 26 Heizzentralen mit einer Leistung von 1 bis 50 kW
- 32 Heizzentralen mit einer Leistung von 51 bis 100 kW
- 34 Heizzentralen mit einer Leistung über 100 kW sowie Unterstationen
- 5 Fernwärmestationen
- 3 Wärmepumpenanlagen in zentraler und dezentraler Ausführung
- 722 Gas-Brennwertthermen
- 400 Gas-Heizthermen

Sämtliche Heizungsanlagen befinden sich in Bremen.

Die ESPABAU behält sich vor, den Heizungsanlagenbestand während der Vertragslaufzeit durch Umbauten, Stilllegungen, Neuinstallationen oder aus Gewährleistungsgründen zu verändern, beispielsweise durch die Umstellung von Gasthermen auf Wärmepumpen oder auf andere Systeme. Diese Veränderungen begründen keinen Anspruch des Bieters auf Anpassung der vertraglichen Rahmenbedingungen oder der Preise.

Eignung (Leistungsfähigkeit) des Bieters

Der Bieter muss die von ihm in diesem Vergabeverfahren angebotenen Leistungen in personeller und organisatorischer Hinsicht uneingeschränkt erbringen können, was er durch die Abgabe seines Angebotes bestätigt.

Der Bieter bestätigt durch die Abgabe seines Angebotes weiter, dass er während der Vertragslaufzeit jederzeit über mindestens folgende Mitarbeiter (m/w/d) verfügt:

- Monteure im Umfang von mindestens 10 Vollzeitäquivalenten, jeweils mit einer abgeschlossenen Berufsausbildung als Anlagenmechaniker für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik oder einer vergleichbaren einschlägigen Ausbildung, darunter mindestens eine Person mit einem einschlägigen Meister- oder Ingenieurtitel, und jeweils mit einer mindestens zweijährigen Berufserfahrung in der Störungsbeseitigung und der Wartung von Heizungsanlagen für den Betrieb mit Heizöl und Erdgas und von Wärmepumpen.

- Mitarbeiter im Umfang von mindestens 2 Vollzeitäquivalenten im Büro.

Der Bieter wird der ESPABAU unverzüglich und unaufgefordert mitteilen, wenn die vorbeschriebene Personal-Mindestausstattung mit der vorstehend beschriebenen Mindestqualifikation während der Vertragslaufzeit unterschritten wird. Die ESPABAU ist im Falle einer Unterschreitung jederzeit während der Unterschreitung zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt.

Die ESPABAU kann vom Bieter zu jeder Zeit verlangen, dass der Bieter ihr die vorstehend geforderten Personal-Mindestausstattung und die vorstehend geforderte Mindestqualifikation des Personals nachweist.

Allgemeine Beschreibung der Leistung und der technische Anforderungen

a) Vertragsgegenstand und Leistungsumfang

Ziel der Wartung ist der fachgerechte, sichere, energieeffiziente und zuverlässige Betrieb sämtlicher beauftragter Heizungsanlagen. Der Einheitspreis umfasst alle für eine vollständige Wartung erforderlichen Prüf-, Reinigungs-, Einstell-, Mess- und Funktionsarbeiten einschließlich An- und Abfahrt, üblicher Werkzeuge, Messmittel, Verbrauchs- und Reinigungsmittel sowie digitaler Dokumentation, soweit nicht ausdrücklich anders beschrieben.

Reparaturen und Ersatzteile sind nicht Bestandteil der Wartungspreise; ihr Austausch bedarf einer gesonderten Beauftragung, sofern nachstehend nichts anderes angegeben ist.

Sicherheitsrelevante Mängel sind der ESPABAU vom Bieter unverzüglich zu melden.

b) Verbindliche Herstellervorgaben

Alle Wartungsleistungen sind stets nach den jeweils aktuellen, für die konkrete Heizungsanlage geltenden Wartungs-, Inspektions- und Instandhaltungsanweisungen der jeweiligen Heizungsanlagen- und Komponentenhersteller auszuführen. Dazu gehören insbesondere die vorgeschriebenen Prüfpunkte, Arbeitsverfahren, Messungen, Wartungsintervalle und Anforderungen an das Fachpersonal. Sind kürzere Wartungsintervalle oder zusätzliche Maßnahmen vorgeschrieben, ist dies vom Bieter nach Bekanntwerden der ESPABAU schriftlich anzuzeigen und vertraglich zu klären. Unterschreiten Herstelleranweisungen die gesetzlichen und/oder sicherheitstechnischen Anforderungen, sind vom Bieter mindestens die gesetzlichen und sicherheitstechnischen Anforderungen einzuhalten.

c) Regelwerke und technische Grundlagen

In der jeweils für die Leistung des Bieters einschlägigen und geltenden Fassung sind insbesondere zu beachten: DIN EN 13306 (Begriffe der Instandhaltung), DIN 31051 (Grundlagen der Instandhaltung), VDI 3810 Blatt 1 und einschlägige weitere Blätter (Betreiben und Instandhalten von Gebäuden und gebäudetechnischen Anlagen), VDI 2035 (Vermeidung von Schäden in Warmwasser-Heizungsanlagen), DIN EN 12828 (Heizungsanlagen in Gebäuden – Planung von Warmwasser-Heizungsanlagen), DIN EN 14336 (Installation und Abnahme wassergeführter Heizungsanlagen), DIN EN 806-5 und DIN 1988-200 (Trinkwasserinstallationen, soweit Warmwasserbereitung vorhanden), Trinkwasserverordnung und DVGW W 551-Reihe (soweit einschlägig), DVGW-TRGI / DVGW G 600 (Gasanlagen), einschlägige DVGW-Regeln sowie die Vorgaben des Fernwärmeversorgers einschließlich TAB und AGFW-Regelwerk (Fernwärme). Für Wärmepumpen sind außerdem die einschlägigen Anforderungen aus F-Gase-Recht und Chemikalien-Klimaschutzverordnung sowie Herstellerangaben zu beachten. Gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen durch hierzu berechtigte Stellen sind nicht automatisch Gegenstand dieser Wartung.

d) Wartungsdurchführung

Es ist bei allen vorhandenen Heizungsanlagen, sofern nicht anders angegeben, einmal innerhalb von zwölf Kalendermonaten eine Hauptwartung durchzuführen. Der Wartungszyklus ist möglichst so zu bemessen, dass zwischen den einzelnen Wartungen, sofern nicht anders angegeben, etwa zwölf Monate liegen.

Zu der Hauptwartung gehören heizungsanlagenbezogen Sicht- und Dichtheitsprüfungen, Kontrolle von Betriebsdrücken, Temperaturen, Sicherheitseinrichtungen, Regelung, Sensorik, Pumpen, Armaturen, Ausdehnungsgefäßen, Schmutzfängern, Wärmetauschern, Kondensatführung und Wasserqualität, jeweils soweit vorhanden und vom Hersteller vorgesehen. Funktions- und Effizienzwerte sind im Betriebszustand zu erfassen.

Bei Warmwasserspeichern (Trinkwasser) mit kathodischem Korrosionsschutz ist die Funktionsfähigkeit festzustellen und gegebenenfalls bei Opferanoden der Zustand zu dokumentieren. Sollte festgestellt werden, dass die Anode soweit verbraucht ist, dass die Restkapazität der Anode bis zur nächsten planmäßigen Wartung nicht ausreicht, ist diese zu erneuern.

Eingriffe des Bieters in sicherheitsrelevante oder versorgerseitig verplombte Heizungsanlagenteile sind nur bei entsprechender Berechtigung und Freigabe zulässig.

Der Werkskundendienst des jeweiligen Heizungsanlagenherstellers kann auf Kosten der ESPABAU nur herangezogen werden, wenn die ESPABAU dem vorher ausdrücklich schriftlich oder per E-Mail zugestimmt hat.

Die ESPABAU wird dem Bieter eine Standortliste aller Heizungsanlagen übergeben. Der Bieter koordiniert die einzelnen Wartungen eigenverantwortlich, ohne dass es einer Aufforderung der ESPABAU bedarf.

Außer bei Gefahr im Verzug und außer in den Fällen, dass der Mieter selbst einen Mangel anzeigt, gibt der Bieter dem Mieter keine Auskunft zum Zustand der Heizungsanlage; Ansprechpartner des Bieters ist grundsätzlich nur die ESPABAU.

Die ESPABAU ist nicht verpflichtet, dem Bieter eine bestimmte Mindestanzahl an Wartungen zu übertragen.

Der ESPABAU bleibt insbesondere vorbehalten, einzelne Heizungsanlagen mit Wirkung für die Zukunft aus dem Wartungsauftrag herauszunehmen. Die ESPABAU wird dies in der Regel nur dann tun, wenn die Heizungsanlage entfernt wird oder die ESPABAU die zugehörige Immobilie veräußert. Beim Austausch des Beheizungssystems beabsichtigt die ESPABAU, dem Bieter auch die Wartung der neuen Heizungsanlage zu den Konditionen dieser Ausschreibung zu übergeben. Verpflichtet ist die ESPABAU hierzu jedoch nicht.

Der Bieter ist andererseits jedoch verpflichtet, die Wartung für bis zu 200 weitere Heizungsanlagen zu den angebotenen Preisen vorzunehmen, falls bei ESPABAU ein Heizungsanlagenzugang entsteht, beispielsweise durch Neubaumaßnahmen oder aufgrund von Immobilienerwerben.

Die im Leistungsverzeichnis (Anlage 1) angegebenen Zahlen der Heizungsanlagen sind unverbindlich. Sie dienen ausschließlich zu dem Zweck, die auf diese Ausschreibung hin eingehenden Angebote zu werten. Daher enthalten die dortigen Heizungsanlagenzahlen auch Schätzungen der weiteren zukünftigen Entwicklung der Heizungsanlagenzahlen.

Für den Bieter sind die in der blauen Spalte („Einheitspreis“) angegebenen Preise verbindlich. Die in der rechten Spalte („Gesamtpreis“) angegebenen Preise dienen nur zu dem Zweck, die einzelnen Angebote der Bieter für die Vergabeentscheidung vergleichbar zu machen.

e) Dokumentation und Mängelmeldung/Mängelbeseitigung

Alle Wartungen sind digital, heizungsanlagenbezogen und nachvollziehbar zu dokumentieren. Wartungs- und Effizienzdaten, Messwerte, ausgeführte Tätigkeiten, Feststellungen und Empfehlungen für Reparaturen oder Verschleißteilersatz sind zu protokollieren.

Die Protokolle sind der ESPABAU vom Bieter unaufgefordert elektronisch zur Verfügung zu stellen; bei Reparaturempfehlungen, sicherheitsrelevanten Mängeln oder notwendigem Verschleißteilersatz unaufgefordert. Das Dateiformat ist so zu wählen, dass die Dateien von ESPABAU ohne größeren zusätzlichen Aufwand gelesen werden können. Die Protokolle sind vom Bieter während der steuerrechtlichen Aufbewahrungsfristen, mindestens aber für zehn Jahre, aufzubewahren. Dieses gilt für die vorgenannte Aufbewahrungsdauer auch über das Vertragsende hinaus.

Die Form der Wartungsprotokolle ist vor Aufnahme der Wartungstätigkeit mit der ESPABAU abzustimmen.

In den Protokollen sind Mängel zu dokumentieren und, sofern möglich, die Maßnahmen zur Mängelbeseitigung zu benennen.

Mängel, die die sich auf Sicherheitseinrichtungen beziehen, und zum weiteren Betrieb der Heizungsanlage unbedingt behoben werden müssen, sind im Zuge der Wartung mit kleinstmöglichem Aufwand zu beheben. Falls die voraussichtlichen Kosten mehr als 250,00 Euro zuzüglich Umsatzsteuer betragen werden, ist die Heizungsanlage, sofern möglich, im Notbetrieb zu betreiben und mit ESPABAU die Mängelbeseitigung (gesonderte Beauftragung) abzustimmen. Instandsetzungsarbeiten bei Mängeln an Sicherheitseinrichtungen unterhalb des genannten Betrages je Heizungsanlage können direkt ausgeführt und abgerechnet werden.

Zeitnah vor Vertragsende stellt der Bieter der ESPABAU eine Liste sämtlicher Heizungsanlagen zur Verfügung, deren Wartung noch aussteht.

Abgrenzung von Wartung und Instandsetzung

Die im Rahmen der Wartung enthaltenen Leistungen sind mit den angebotenen Wartungspauschalpreisen abgegolten.

Werden im Zuge der Wartung Mängel festgestellt, deren Behebung nicht Bestandteil der Wartungsleistung ist und wenn die Behebung (Arbeitsleistung und Ersatzteile) den Betrag von 100,00 Euro zuzüglich Umsatzsteuer je Heizungsanlage überschreiten, hat der Bieter der ESPABAU unaufgefordert vor Ausführung ein Angebot für diese Arbeiten einzureichen und die Freigabe der ESPABAU in schriftlicher Form oder per E-Mail abzuwarten. Instandsetzungsarbeiten unterhalb des genannten Betrages je Heizungsanlage können direkt ausgeführt und abgerechnet werden.

Für den Arbeitsaufwand sind die Preise für Stundenlohnarbeiten aus dem Leistungsverzeichnis in der Anlage 1 (gegebenenfalls nach Anpassung aufgrund der Preisgleitklausel) anzusetzen.

Der ESPABAU bleibt vorbehalten, die Arbeiten, für die vorher eine Zustimmung eingeholt werden muss, nicht oder an einen Dritten zu vergeben.

Notdienstbereitschaft

Der Auftragnehmer stellt während der gesamten Vertragslaufzeit rund um die Uhr und während des gesamten Jahres (24/7) eine Notdienstbereitschaft sicher, deren Kosten in den angebotenen Preisen enthalten sind. Die Notdienstbereitschaft als solche wird somit nicht gesondert vergütet. Vergütet wird jedoch der Arbeits- und der Materialeinsatz.

Die Notdienstbereitschaft umfasst Folgendes: Der Bieter nimmt das Problem innerhalb einer Notdienstaufnahme und Notdienstkoordination auf. In Notfällen behebt der Bieter die Störung innerhalb von maximal 12 Stunden ab der Meldung. Ein Notfall liegt vor, wenn die Gefahr besteht, dass die Heizungsanlage einen wesentlichen Schaden nehmen kann (beispielsweise bei Gefahr des Einfrierens), das Gebäude gefährdet ist (beispielsweise bei einem Wasseraustrittsschaden) oder wenn die Heizungsanlage vollständig ausgefallen ist und außerhalb des Gebäudes Minustemperaturen herrschen. Bei bestehenden oder drohenden erheblichen Gefahren (beispielsweise bei Rohrbrüchen) sind die erforderlichen Leistungen vom Bieter unverzüglich auszuführen.

Störungen des Betriebs werden in der Regel vom ESPABAU-Mieter der ESPABAU oder einem von ihr Beauftragten gemeldet. Die Mitarbeitenden der ESPABAU bzw. des Beauftragten prüfen, ob ein Notfall im vorbeschriebenen Sinne vorliegt und informieren gegebenenfalls die Notdienstbereitschaft des Bieters.

Außerhalb der Erreichbarkeit der Mitarbeitenden der ESPABAU bzw. des Beauftragten darf ein ESPABAU-Mieter die Notdienstbereitschaft des Bieters mit Notreparaturen nur dann beauftragen, wenn ein Notfall im vorbeschriebenen Sinne vorliegt. Das Vorliegen eines solchen Notfalles ist telefonisch vom Bieter mit dem ESPABAU-Mieter zu klären.

Heizungsanlagenoptimierung

Der Bieter muss bereit sein, an der Optimierung der Heizungsanlagen, insbesondere der zentralen Heizungsanlagen, nach Vorgaben eines externen Energieberaters mitzuwirken. Bei Bedarf der ESPABAU wird der Bieter hierfür ein gesondertes Angebot unterbreiten, in dem für die Arbeitskosten die Ansätze für Stundenlohnarbeiten aus dem Leistungsverzeichnis (Anlage 1) angewendet werden, gegebenenfalls nach Anpassung aufgrund der Preisgleitklausel.

Terminorganisation

Die Vereinbarung von erforderlichen Terminen mit den ESPABAU-Mietern obliegt vollständig dem Bieter. Diese Tätigkeit ist in den vom Bieter angebotenen Preisen eingeschlossen.

Wenn der Bieter einen ESPABAU-Mieter trotz dreier belegbarer Kontaktversuche nicht erreichen konnte, informiert er die ESPABAU, die den ESPABAU-Mieter dann auffordern wird, sich zum Zwecke einer Terminvereinbarung mit dem Bieter in Verbindung zu setzen.

Preisgleitklausel

Die vom Bieter auf dem Angebotsformular (Anlage 2) und dem Leistungsverzeichnis (Anlage 1) angebotenen Preise gelten von der Höhe her bis zum Ablauf des 31.12.2027 als fest vereinbart.

Der Bieter kann ab dem 01.01.2028 seinen Preis um die Veränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) des Statistischen Bundesamtes der Bundesrepublik Deutschland oder eines amtlichen Nachfolgeindex seit Vertragsbeginn bzw. seit dem Wirksamwerden der letzten Erhöhung erhöhen, wenn er diese Erhöhung gegenüber der ESPABAU zugleich schriftlich nachvollziehbar darlegt. Der so erhöhte Preis ist dann die Ausgangsbasis für die nächste Erhöhung. Zwischen den einzelnen Erhöhungen muss ein Zeitraum von mindestens 12 Monaten liegen.

Nachunternehmer

Falls der Bieter während der Vertragslaufzeit für die von ihm angebotenen Leistungen einen Nachunternehmer einsetzen möchte, muss er dieses rechtzeitig vorher der ESPABAU anzeigen. Der Einsatz eines Nachunternehmers bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der ESPABAU, die diese erteilen muss, wenn der Nachunternehmer nachweislich eine hinreichende Gewähr für die ordnungsgemäße Erbringung der Leistungen bietet. Dieses setzt mindestens voraus, dass das vom Nachunternehmer eingesetzte Personal eine hinreichende Stärke und eine hinreichende Qualifikation aufweist. Maßstab hierfür sind die vorstehend an den Bieter gestellten Anforderungen.

Anlage 1: Leistungsverzeichnis

Position	Leistungsbeschreibung	Einheitspreis Euro, Cent	Stückzahl (nur Wertung)	Gesamtpreis Euro, Cent (nur Wertung)
01.	**Wartung Heizungsanlagen**			
01.01	**Erstwartung Heizzentralen 1 kW bis 50 kW** Erstwartung nach Errichtung inkl. einem Heizkreis.	_____	0,2	_____
01.02	**Heizzentralen 1 kW bis 50 kW** Hauptwartung inkl. einem Heizkreis; einmal innerhalb von 12 Monaten.	_____	26	_____
01.03	**Erstwartung Heizzentralen 51 kW bis 100 kW** Erstwartung nach Errichtung inkl. einem Heizkreis.	_____	0,2	_____
01.04	**Heizzentralen 51 kW bis 100 kW** Hauptwartung inkl. einem Heizkreis; einmal innerhalb von 12 Monaten.	_____	32	_____
01.05	**Erstwartung Heizzentralen über 100 kW** Erstwartung nach Errichtung inkl. einem Heizkreis.	_____	0,2	_____
01.06	**Heizzentralen über 100 kW** Hauptwartung inkl. einem Heizkreis; einmal innerhalb von 12 Monaten.	_____	27	_____
01.07	**Heizzentralen über 100 kW – Hauptwartung und zwei Nachwartungen** Eine Hauptwartung und zwei zusätzliche Nachwartungen inkl. einem Heizkreis innerhalb von 12 Monaten. Bestandsanlagen: je eine Anlage mit zwei Kesseln zu 349 kW, 810 kW, 870 kW und 1.000 kW.	_____	4	_____
01.08	**Erstwartung Fernwärmestationen (nur Heizung ohne Warmwasserbereitung**) Erstwartung nach Errichtung; einschließlich Fernwärmeübergabe (sofern im Eigentum von ESPA-BAU), inkl. einem Heizkreis.	_____	1	_____

Position	Leistungsbeschreibung	Einheitspreis Euro, Cent	Stückzahl (nur Wertung)	Gesamtpreis Euro, Cent (nur Wertung)
01.09	**Fernwärmestationen – (nur Heizung ohne Warmwasserbereitung), ein Heizkreis** Hauptwartung einmal innerhalb von 12 Monaten.	_____	1	_____
01.10	**Erstwartung Fernwärmestationen (Heizung mit Warmwasserbereitung)** Erstwartung nach Errichtung; einschließlich Fernwärmeübergabe (sofern im Eigentum von ESPABAU), inkl. einem Heizkreis.	_____	1	_____
01.11	**Fernwärmestationen – Gebäudeheizung, ein Heizkreis, Warmwasserbereitung über Wärmetauscher** Hauptwartung einmal innerhalb von 12 Monaten einschließlich Fernwärmeübergabe (sofern im Eigentum von ESPABAU), einem Heizkreis und Warmwasser-Wärmetauscher samt Regelung und Sicherheitseinrichtungen.	_____	1	_____
01.12	**Fernwärmestationen – Gebäudeheizung, ein Heizkreis, Warmwasserbereitung mit Warmwasserspeicher(n)** Hauptwartung einmal innerhalb von 12 Monaten einschließlich Fernwärmeübergabe (sofern im Eigentum von ESPABAU), einem Heizkreis und Speicherladeeinrichtung/Warmwasserspeicher samt Regelung und Sicherheitseinrichtungen	_____	1	_____
01.13	**Zulage je zusätzlichem Heizkreis zu Pos. 01.08 bis 01.12** **Wartung eines weiteren Heizkreises**	_____	20	_____
01.14	**Unterstation zur Heizwärmeverteilung ohne Warmwasserbereitung** Hauptwartung einmal innerhalb von 12 Monaten; Wartung der Verteilungsstation mit Regelung, Wärmetauscher, Pumpen, Armaturen und Sicherheitseinrichtungen; ohne eigene Fernwärmeübergabe.	_____	4	_____
01.15	**Unterstation zur Heizwärmeverteilung mit Warmwasserbereitung (Warmwasserspeicher)** Hauptwartung einmal innerhalb von 12 Monaten; wie Position 01.14, zuzüglich Warmwasserspeicher, ggf. Speicherladesystem, Regelung und Sicherheitseinrichtungen.	_____	5	_____
01.16	**Erstwartung Wärmepumpenanlage mit einer Wärmepumpe und einem Heizkreis** Erstwartung nach Errichtung	_____	2	_____

Position	Leistungsbeschreibung	Einheitspreis Euro, Cent	Stückzahl (nur Wertung)	Gesamtpreis Euro, Cent (nur Wertung)
01.17	**Wärmepumpenanlage mit einer Wärmepumpe und einem Heizkreis** Hauptwartung einmal innerhalb von 12 Monaten; Leistungsumfang wie Pos. 01.16.	_____	5	_____
01.18	**Zulage je zusätzlicher Wärmepumpe zu Positionen 01.16 und 01.17;** **Leistungsumfang wie Position 01.16.**	_____	10	_____
01.19	**Zulage je zusätzlichem Heizkreis zu Positionen 01.16 und 01.17** **Wartung eines weiteren Heizkreises**	_____	1	_____
01.20	**Erstwartung Gas-Brennwertthermen** Erstwartung nach Einbau	_____	2	_____
01.21	**Gas-Brennwertthermen** Hauptwartung einmal innerhalb von 12 Monaten; Leistungsumfang wie 01.20.	_____	722	_____
01.22	**Erstwartung Gas-Heizthermen** Erstwartung nach Einbau	_____	1	_____
01.23	**Gas-Heizthermen** Hauptwartung einmal innerhalb von 12 Monaten	_____	400	_____
01.24	**Zulage für Heizzentralen mit thermischer Solaranlage zur Heizungsunterstützung**	_____	2	_____
01.25	**Wohnungsübergabestation mit Trinkwassererwärmung** Hauptwartung einmal innerhalb von 12 Monaten. Wartung der Wohnungsübergabestation einschließlich der integrierten Trinkwassererwärmung, insbesondere Sicht- und Dichtheitsprüfung, Kontrolle von Absperr-, Regel- und Sicherheitseinrichtungen, Prüfung von Wärmetauscher, Regelung, ggf. Pumpenparametrierung, ggf. Einstellungen von Differenzdruckreglern, Temperaturfühlern und Betriebsparametern sowie Funktionsprüfung der Trinkwassererwärmung. Prüfung auf Ablagerungen und Verkalkung sowie Dokumentation festgestellter Mängel. Ausführung nach den Anforderungen und den Wartungsvorgaben des jeweiligen Anlagenherstellers. Eine Entkalkung oder der Austausch von Bauteilen ist nur nach gesonderter Beauftragung auszuführen.	_____	18	_____

Position	Leistungsbeschreibung	Einheitspreis Euro, Cent	Stückzahl (nur Wertung)	Gesamtpreis Euro, Cent (nur Wertung)
02.	**Zusätzliche Leistungen** Stundenlohnarbeiten außerhalb der Wartungsleistungen dürfen nur auf ausdrückliche Anordnung der ESPABAU erfolgen und sind durch bestätigte Stundenzettel nachzuweisen. Verarbeitetes Material ist auszuweisen. Die Stundensätze enthalten sämtliche Aufwendungen, insbesondere Fahrtkilometer, Auslösung und Schmutzzulagen, und gelten unabhängig von der Zahl der Stunden. Die jeweiligen Zeitfenster sind abschließend bepreist; weitere Zuschläge werden nicht vergütet.			
02.01	**Stundenlohnarbeiten – Tag** Kundendienst-Monteur für Störungs-, Notdienst- oder Reparatureinsätze; Montag bis Samstag 07.00–18.00 Uhr.	_____	800	_____
02.02	**Stundenlohnarbeiten – Abend** Wie Position 02.01; Montag bis Samstag 18.00–24.00 Uhr.	_____	150	_____
02.03	**Stundenlohnarbeiten – Nacht / Sonn- und Feiertage** Wie Position 02.01; Montag bis Samstag 00.00–07.00 Uhr sowie Sonn- und Feiertage ganztägig.	_____	50	_____
	Gesamtbetrag:			_____

Anlage 2: Angebotsformular

Angebot in dem Vergabeverfahren der ESPABAU mit der Vergabenummer: ESPABAU-TOV-2/2026

An die
ESPABAU Eisenbahn Spar-
und Bauverein Bremen eG
Meraner Straße 18
28215 Bremen

Name und Anschrift des Bieters bzw. der Bietergemeinschaft:

Es handelt sich um ei-
ne Bietergemeinschaft: ☐ ja ☐ nein

Name bzw. Firma
und Rechtsform: _____

Straße und Haus-Nr.: _____

Postleitzahl und Ort: _____

ggf. Land: _____

Ansprechpartner/in: _____

Telefon: _____

Telefax: _____

E-Mail: _____

Internet: _____

– nachfolgend „**Bieter**“ genannt (auch wenn es sich
um eine Bietergemeinschaft handelt) –

Der Bieter gibt hiermit ein Angebot in dem vorgenannten Vergabeverfahren ab.

Das Angebot des Bieters (Angebotspreis) ergibt sich aus dem Leistungsverzeichnis (Anlage 1), das ausgefüllt beigefügt ist.

Der Bieter erklärt – bei Bietergemeinschaften für jedes einzelne Mitglied der Bietergemeinschaft – zusätzlich Folgendes:

1. Grundlagen des Angebotes des Bieters sind die Vergabeunterlagen / Angebotsaufforderung des vorgenannten Vergabeverfahrens nebst allen Anlagen. Die vom Bieter hierzu gemachten Angaben sind verbindlich.

2. Der Bieter erkennt die vorgenannten Vergabeunterlagen mitsamt den dazugehörigen Anlagen uneingeschränkt an.

3. Der Bieter ist auch über die im Falle der Zuschlagserteilung ergänzend geltenden Vertragsbedingungen (siehe Vergabeunterlagen Teil B) informiert.

4. Dem Bieter sind die Gründe, die zum Ausschluss seines Angebotes führen können, bekannt. Ihm ist bewusst, dass eine wissentlich falsche Erklärung im Vergabeverfahren seinen Ausschluss vom Vergabeverfahren zur Folge haben kann.

5. Über das Vermögen des Bieters ist weder ein Insolvenzverfahren bzw. ein vergleichbares gesetzliches Verfahren eröffnet, noch ist die Eröffnung eines solchen Verfahrens beantragt, noch ein solcher Antrag mangels einer die Kosten des Verfahrens deckenden Masse abgelehnt worden.

   Der Bieter befindet sich nicht in Liquidation.

   Der Bieter hat keine schwere Verfehlung begangen, die seine Zuverlässigkeit als Bewerber in Frage stellt.

   Der Bieter hat seine Verpflichtung zur Zahlung von Steuern und Abgaben sowie der Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung ordnungsgemäß erfüllt.

   Der Bieter hat im Vergabeverfahren keine unzutreffenden Erklärungen in Bezug auf seine Eignung abgegeben.

6. Der Bieter hält sich an sein Angebot bis zum Ablauf der in den Vergabeunterlagen unter Ziffer 1.3 genannten Bindefrist gebunden.

Diesem Angebot hat der Bieter folgende (angekreuzte ☒) Unterlagen beigefügt:

- ☐ Bei Bietergemeinschaften: eine unterschriebene Anlage zu den Mitgliedern und dem Vertreter der Bietergemeinschaft (gemäß Vergabeunterlagen Teil A Ziffer 10)

Ort: _____, Datum: _____

_____

(Stempel und Unterschrift/en)

Namenswidergaben:

Vorname/Name/Position: _____

Vorname/Name/Position: _____

Anlage 3: Aufklebezettel zur Kennzeichnung der Angebotsumschläge

Ausschreibung!

Nicht öffnen!

Bitte sofort weiterleiten an:
Vorstandsassistenz

Angebot zu Ausschreibung Nr.
ESPABAU-TOV-2/2026

Ende der Angebotsfrist:
10.12.2026 um 14.00 Uhr

ESPABAU-Eingangsvermerk:

Datum: _____

Uhrzeit: _____

Bearbeiter/in: _____