

Fragenkatalog zur internen Vorbereitung eines seriellen Sanierungsprojektes und für die Anbieterauswahl

In diesem Dokument findet sich eine Auswahl an relevanten Themen, die bei der Vorbereitung eines seriellen Sanierungsprojektes helfen können.

Unter 1. sind Fragen zusammengefasst, die sich Vertreter/innen der Wohnungswirtschaft als Grundlage vor der Sanierung selbst stellen sollten. Unter 2. finden Sie Fragen, die Sie im Gespräch mit potentiellen Anbietern stellen können.

1. Fragen zur Vorbereitung des Projektes

Die folgenden Fragen sollen Wohnungsunternehmen bei der Vorbereitung von seriellen Sanierungen unterstützen. Grundsätzlich müssen Wohnungsunternehmen nicht schon vor dem ersten Gespräch und dem Einholen erster Angebote alle Fragen beantwortet haben. Insbesondere bei den durchzuführenden Maßnahmen hilft aber frühzeitige Klarheit bei der Anbieterauswahl und der Angebotserstellung.

1.1. Vergabepflichten

- > Ist eine öffentliche Ausschreibung/Vergabe erforderlich?
- > Ist für das geplante Vorhaben eine Beschränkte Ausschreibung mit oder ohne Teilnahmewettbewerb denkbar/gewünscht?
- > Kann eine freihändige Vergabe bzw. Verhandlungsvergabe erfolgen?
- > Müssen weitere Kriterien für die Vergabe beachtet werden?

Sie interessieren sich für eine serielle Sanierung und müssen öffentlich vergeben? Wir geben Ihnen gern Hilfestellung, schreiben Sie uns an info@energiesprong.de.

1.2. Datengrundlage des Sanierungsobjektes

Je mehr Daten und Unterlagen Sie über die Gebäude besitzen, desto einfacher und konkreter wird die Angebotsstellung der Bauunternehmen.

- > Welche Informationen über das Gebäude liegen vor oder können beschafft werden?
 - o Plandarstellungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
 - o Gebäudedaten (u. a. Baujahr, Geschosse, Wohnfläche), Fotos, Verbrauchsdaten
 - o Übersicht bereits erfolgter Modernisierungsmaßnahmen
- > Liegen in der Umgebung weitere Gebäude, die mit in die Sanierung einbezogen werden sollten?
 - o Etwa im Quartier als Abnehmer für Strom oder Wärme
 - o Baugleiche / ähnliche Gebäude die mitsaniert werden könnten, um Maßnahmen zu bündeln und Kostensenkungen zu erzielen

1.3. Rechtliche Anforderungen (*optional*)

Die rechtlichen Anforderungen werden im Rahmen der Grundlagenermittlung geprüft. Es ist allerdings hilfreich, sich bereits im Vorfeld mit den Möglichkeiten/Notwendigkeiten auseinander zusetzen, weil hieraus eine Konkretisierung der Maßnahmen und ggf. zu erwartender Auflagen resultieren kann (Bspw. Genehmigungspflichten).

- > Liegt das Gebäude innerhalb des Geltungsbereich eines Bebauungsplans?
- > Existieren Anforderungen aus dem Besonderen Städtebaurecht (Bspw. „Milieuschutz“)?
- > Liegt ein Denkmalschutz/Ensembleschutz vor?
- > Befindet sich das geplante Vorhaben in einem angespannten Wohnungsmarkt?
- > Gibt es Umwelt- oder Gesundheitsrisiken?
 - o Brutplätze
 - o Schadstoffe
 - o ...

1.4. Maßnahmen

Je präziser Sie wissen, welche Maßnahmen Sie umsetzen wollen, desto zielgenauer werden die Angebote sein.

- > Was sind meine Ziele mit der Sanierung?
 - o Energieeffizienz: z.B. Effizienzhausstandard 55
 - o Umsetzungszeitraum
 - o Kosten und Refinanzierung
 - o (Wohn-)Wertsteigerung

- Weitere
- > Welche energetischen Maßnahmen sollen umgesetzt werden?
 - Dämmung der Gebäudehülle (Dach, Fassade, Keller)
 - Austausch Wärmeerzeuger
 - Einbau zentraler/dezentraler Lüftungsanlagen
 - PV
 - Betrieb von PV (Mieterstrom), Betrieb Wärmenetz
 - Strangsanierung
- > Gibt es schon eine favorisierte Wärmeversorgung?
 - Bestehende Fernwärme / Anschluss an Fernwärme
 - Bau (kaltes) Nahwärmenetz
 - Zentrale Wärmepumpe
 - Dezentrale Lösungen
- > Dach: Ist eine Wohnraumerweiterung z. B. durch Ausbau des Dachgeschosses oder Aufstockung interessant bzw. möglich?
- > Fassade: Ist eine bestimmte Fassadengestaltung wichtig?
 - Holz
 - Fassadenpaneele
 - Putz
 - ...
- > Welche nicht energetischen Maßnahmen sollen zusätzlich noch umgesetzt werden?
 - Sanierung von Innenräumen, Bädern, Küchen
 - Barrierefreiheit (z.B. Aufzüge)
 - Balkone
 - Beleuchtung
 - E-Lade-Plätze
 - Außenanlagen
- > Soll das Objekt nachhaltigkeitszertifiziert werden? Wenn ja: welche Maßnahmen müssen dafür zusätzlich erfüllt werden?
- > Sind Wünsche der Mieterinnen und Mieter bekannt, die im Zuge der Sanierung mit angegangen werden könnten?
- > Haben Sie sonstige Wünsche an das Planungsbüro oder das Bauunternehmen?

1.5. Finanzierung

- > Gibt es neben der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG – über die KfW) zusätzliche Fördermittel z.B. durch Stadt oder Bundesland, deren Kriterien berücksichtigt werden sollten?

Diese Fördermittel können natürlich einen Einfluss auf die umzusetzenden Maßnahmen haben und sollten deshalb frühzeitig mitgedacht werden.

1.6. Entscheidungskriterien

Die Auswahl und die Gewichtung von Kriterien, die Ihnen besonders wichtig sind, hilft Ihnen bei der Bewertung potenzieller Anbieter und der späteren Angebote.

- > Anbieterqualität
 - Erfahrung / Referenzen
 - Kompetenzen
 - Tiefe der Wertschöpfung beim Auftragnehmer
- > Lösungsqualität
 - Kosten
 - Baukosten
 - Wartungskosten
 - Rückbau/Entsorgungskosten
 - Nachhaltigkeit
 - Kreislauffähigkeit
 - Einsatz ökologischer Materialien/Dämmstoffe
 - CO₂-Intensität der Maßnahme (graue Energie)
 - CO₂-Intensität im Lebenszyklus
 - Lokale Wertschöpfungskette
 - Länge der Anfahrtswege
 - Geschwindigkeit und Mieterbeeinträchtigung
 - Dauer der Maßnahme insgesamt
 - Dauer der lärm- und schmutzintensiven Arbeiten
 - Eingriffstiefe in die Wohnungen
 - Qualität
 - Energieeinsparung im Betrieb
 - Langlebigkeit der Bauteile
- > Gibt es eine Präferenz für ein Umsetzungsmodell?

- Planung und Umsetzung durch ein Unternehmen
- Planung durch ein Unternehmen und Umsetzung durch ein weiteres
- Planung durch ein Unternehmen und gewerkeweise Umsetzung (mehrere Unternehmen)

2. Fragen für die Auswahl eines Anbieters für die serielle Sanierung

In diesem Abschnitt finden Sie Fragen, die Sie an potentielle Anbieter stellen können, um eine bestmögliche Entscheidung zu treffen.

2.1. Unternehmensstruktur

- > In welcher Rechtsform wird das Unternehmen geführt? (*Haftungsfrage*)
- > In welcher Unternehmereinsatzform werden Planungs- und Bauleistungen angeboten? (Architektur-/Ingenieurbüro, GP, Fachunternehmen, GU, GÜ, TU, TÜ)

2.2. Expertise

- > Welches Wissen/welche Erfahrung ist in der Planung und Realisierung von Seriellen Sanierungsprojekten vorhanden?
- > Welche Kompetenzen befinden sich im Unternehmen?
Kurz-CV's der Schlüsselpersonen (Projektleitung, Bauleitung, Leitung Planung)?
- > Welche konkreten Vorhaben wurden bereits realisiert?
(Benennung der Referenzen, des Ortes und ggf. Kontaktdaten)
- > Besteht die Möglichkeit der (gemeinsamen) Referenzbesichtigung?

2.3. Leistungsumfang

- > Welche Planungs- und/oder Bauleistungen werden standardmäßig angeboten?
- > Werden neben der energetischen Ertüchtigung auch weitere erforderliche Leistungen aus einer Hand angeboten?
- > Welche Leistungen erfolgen extern? Was wird ggf. nicht angeboten?
- > Was sind die wesentlichen Bestandteile des Seriellen Sanierungskonzepts?

- > Welche technischen Konzepte werden bevorzugt bzw. wurden bereits realisiert?
- > Welche Lösungen für soziale und ökologische Nachhaltigkeit existieren? (ESG, Corporate Governance)
- > Existiert eine funktionale Leistungsbeschreibung, die einen Qualitätsstandard beschreibt?
- > Existiert eine Standard-Schnittstellenliste, die sowohl die Tätigkeiten als auch die Zuständigkeiten klar definiert?
- > Haben Sie ein Standard-Vertragsmuster inkl. Anlagen, das bei Bedarf im Vorfeld übermittelt bzw. eingesehen werden kann?
- > Kann die Mieterkommunikation für das Serielle Sanierungsvorhaben übernommen werden? Wo liegen aus Ihrer Erfahrung die Vor- und Nachteile?

2.4. Kapazitäten

- > Existiert ein eigener Fertigungsstandort? Wenn ja, mit welchem Fokus?
- > Erfolgt die Vorfertigung (weiterer) wesentlicher Sanierungskomponenten in Partnerbetrieben?
- > Besteht die Möglichkeit einer (gemeinsamen) Werksbesichtigung?
- > Sind ausreichend Kapazitäten für die Umsetzung vorhanden?
- > Wie lange benötigt Ihr Unternehmen erfahrungsgemäß und unter Berücksichtigung der derzeitigen Auslastung für die Planung, Vorfertigung und bauliche Umsetzung?

2.5. Prozess

- > Auf welche Art, durch wen und in welcher Detailtiefe erfolgt die Grundlagen-ermittlung? Ist für Ihr Unternehmen eine Vorstudie, z. B. in Form einer Machbarkeitsstudie für die bauliche Umsetzung obligatorisch?
- > Welche digitalen Tools kommen innerhalb der Wertschöpfungskette zum Einsatz? (Portfoliobetrachtung, 3D Scan inkl. Modellierung, Planung, Realisierung, Monitoring)
- > Skizzieren Sie bitte Ihren Prozess von der Anfrage bis zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens und benennen dabei relevante Meilensteine (Grobterminplan).

- > Welche konkreten Erwartungen stellen Sie an einen potentiellen Auftraggeber für einen reibungslosen Ablauf? (Mitwirkung, Entscheidungsfindung)

2.6. Angebot

- > Welche Daten, Pläne, Fotos, Begutachtungen, Beprobungen und/oder Begehungen sind als Grundlage für eine erste Einschätzung zur Umsetzbarkeit eines konkreten Objektes relevant?
- > Welche Schritte sind für eine erste Kostenschätzung/Übermittlung eines indikativen Angebotes erforderlich?

Disclaimer

Das Kompetenzzentrum Serielles Sanieren der Deutschen Energie-Agentur (dena) baut im Auftrag des BMWK einen neuen Markt für skalierbare Sanierungslösungen auf. Als zentrale Anlaufstelle für das serielle Sanieren koordiniert es die internationale Energiesprong-Initiative in Deutschland, bringt alle Beteiligten zusammen und treibt Innovationen voran. Das Team unterstützt bei allen Aspekten des seriellen Sanierens – von der Gebäudeauswahl und Konzeptentwicklung über Fördermittelberatung, Portfolioanalysen und Umsetzung von Pilotprojekten bis hin zur Produktentwicklung und dem Abbau regulatorischer Hürden. Regelmäßige Kick-off-Workshops, Fördertalks, Exkursionen zu Sanierungsprojekten sowie Networking-Events bieten wertvolle Gelegenheiten zum Wissensaustausch, zur Vernetzung und Entwicklung neuer Ideen.

Nutzungsrechte

Sie können die vorliegenden Dokumente als Grundlage für Ihre Arbeit verwenden und auf Ihre Bedürfnisse hin anpassen.

Haftungsausschluss

Die vorliegenden Dokumente wurden mit größter Sorgfalt entwickelt. Die dena übernimmt jedoch keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Dokumente. Hinweise und Korrekturen senden Sie bitte an: info@energiesprong.de

Die dena übernimmt keinerlei Haftung für Schäden oder Konsequenzen, die durch die Benutzung/Nutzung dieser Dokumente entstehen, sofern der dena nicht nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden zur Last fällt. Mit der Nutzung der Dokumente kann der Anwender keine Rechte gegenüber der dena ableiten, insbesondere sind hieraus abgeleitete Haftungsansprüche ausgeschlossen. Der Haftungsausschluss betrifft insbesondere auch die Erreichung von Energie- bzw. Kosteneinsparungen. Die dena behält sich das Recht vor, die angebotenen Informationen, Produkte oder Dienstleistungen ohne gesonderte Ankündigung jederzeit zu verändern oder zu aktualisieren.

Für gegebenenfalls bestehende oder künftig entstehende Rechtsverhältnisse ist ausschließlich deutsches Recht anwendbar und sind nur deutsche Gerichte zuständig.

Datenschutz

Unsere Datenschutzhinweise finden Sie unter:

<https://www.energiesprong.de/datenschutzerklaerung>



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Klimaschutz

Die Veröffentlichung dieser Publikation erfolgt im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz. Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) unterstützt die Bundesregierung in verschiedenen Projekten zur Umsetzung der energie- und klimapolitischen Ziele im Rahmen der Energiewende.

Powered by

dena
Deutsche Energie-Agentur