



Angebot

A-P01-2025-02

Beratungsleistungen zur Betriebsoptimierung
mit Fokus auf Kosteneffizienz

DI Jurij Malanichenko MRICS

02.09.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen.....	3
1.1	Kunde	3
1.2	Zielsetzung.....	3
1.3	Ergebnis.....	3
2	Leistungsbilder.....	4
2.1	FM-Audit (Arbeitspakete 1-3)	4
2.2	Optimierung der Betriebsabläufe (Arbeitspaket 4).....	4
2.3	Kostenoptimierung (Arbeitspaket 5)	4
3	Angebotsbedingungen.....	5
3.1	Angebotsbindung	5
3.2	Leistungszeitraum.....	5
3.3	Vergütung	5
3.3.1	Honorar - Stundenpool	5
3.3.2	Nebenkosten	5
3.3.3	Rechnungslegung und Zahlungsbedingungen	5
3.4	Sonstige Bestimmungen	6
3.4.1	Leistungsabgrenzung.....	6
3.4.2	Kündigung	6
3.4.3	Vertraulichkeit	6
3.4.4	Gerichtsstand und Recht	6
3.4.5	Haftung	6
3.4.6	Höhere Gewalt.....	7
3.4.7	Mitwirkung der AG	7
	Auftragsbestätigung	8

1 Grundlagen

1.1 Kunde

Republik Österreich
 Parlamentsdirektion
 Dr.-Karl-Renner-Ring 3
 1017 Wien

1.2 Zielsetzung

Die Leistungserbringung vom technischen Facility Management im Parlamentsgebäude sowie in den Objekten Reichsratsstraße 1 und Reichsratsstraße 9 erfolgt auf Grundlage eines [REDACTED] im Jahr 2021 abgeschlossenen Rahmenvertrags.

Anm.: Beide Parteien verzichten bis [REDACTED] auf ihr ordentliches Kündigungsrecht. Die Kündigungsfrist beträgt [REDACTED].

Das ursprüngliche Ziel des Rahmenvertrags bestand in der Sicherstellung des Know-how-Transfers sowie eines möglichst reibungslosen Übergangs von der Sanierung zum Betrieb der sanierten Gebäude. Im Sinne einer hohen Flexibilität und Kostentransparenz wurde ein "open book"-Ansatz angestrebt und in Form eines [REDACTED] vertraglich vereinbart.

Das Ziel der gegenständlichen Beratungsleistungen besteht darin, die theoretischen Grundlagen mit der gelebten Betriebspraxis abzugleichen und gegebenenfalls den Bedarf für Nachjustierung der vertraglichen Regelungen und der betrieblichen Abläufe aufzuzeigen. Im Vordergrund stehen hierbei die Kostentransparenz und Kostenoptimierung der technischen FM-Leistungen.

1.3 Ergebnis

- Beurteilung der Betriebspraxis im Kontext vertraglicher Regelungen
- Maßnahmenkatalog zur Optimierung der Betriebsabläufe
- Kostentechnische Beurteilung der Maßnahmen

2 Leistungsbilder

2.1 FM-Audit (Arbeitspakete 1-3)

Arbeitspaket 1: Prüfung der Leistungserfassung im Kontext der Leistungsbilder

- Herleitung der notwendigen Tätigkeiten je Leistungsbild
- Untergliederung in operative, administrative und aussteuernde Tätigkeiten
- Herstellung eines Zusammenhangs zwischen operativen, administrativen und aussteuernden Tätigkeiten
- Definition von Koeffizienten für die Verhältnismäßigkeit der jeweiligen Tätigkeiten
- Abgleich mit der Leistungserfassung [REDACTED]

Arbeitspaket 2: Beurteilung der Wirksamkeit der Tätigkeiten

- Beurteilung der Tätigkeiten im Kontext der Service Level Agreements je festgelegte Kategorie (Qualität, Termine etc.) und KPI (Dokumentation, Energieeffizienz etc.).
- Beurteilung der Tätigkeiten im Kontext der Rechtssicherheit und Betriebskontinuität

Arbeitspaket 3: Prüfung der Budget- und Kalkulationsansätze

- Aufstellung einer fundierten Kalkulation auf Anlagenebene und Abgleich mit den kalkulatorischen Ansätzen [REDACTED]
- Benchmarking der FM-Kosten und Abgleich mit der Leistungserfassung bzw. dem Budget-Ansatz [REDACTED]
- Plausibilitätsprüfung auf Basis stichprobenartiger Leistungsfeststellung

2.2 Optimierung der Betriebsabläufe (Arbeitspaket 4)

- Kritische Betrachtung der Abläufe und Tätigkeiten im Kontext der Leistungstransparenz (Erkenntnisse aus AP1), Wirksamkeit (Erkenntnisse aus AP2) und Wirtschaftlichkeit (Erkenntnisse aus AP3) sowie Vorschlag zur Bereinigung um verzichtbare, redundante oder ineffiziente Tätigkeiten
- Maßnahmendefinition zur Optimierung der Leistungs- und Kostenplanung
- Maßnahmendefinition zur Optimierung der operativen, administrativen und aussteuernden Leistungserbringung
- Maßnahmendefinition zur Optimierung der Leistungsdokumentation

2.3 Kostenoptimierung (Arbeitspaket 5)

- Beurteilung des Kosteneinsparpotentials je Tätigkeit / Maßnahme
- Diskussion und Priorisierung der Maßnahmen mit [REDACTED]
- Festlegung eines verbindlichen Kosteneinsparplans

→ Siehe auch **Beilage A** zum Angebot

3 Angebotsbedingungen

3.1 Angebotsbindung

Die Angebotsbindung ist ein Monat ab Angebotslegung.

3.2 Leistungszeitraum

Die angebotenen Leistungen werden im folgenden Zeitraum erbracht:

1.10.2025 – 19.12.2025

3.3 Vergütung

3.3.1 Honorar - Stundenpool

Die abgefragten Leistungen werden zum folgenden Stundensatz angeboten:

██████████ zzgl. USt.

Leistungsposition	Menge (h)	Stundensatz in EUR (netto)	Summe in EUR (netto)
2.1 FM Audit	██████████	██████████	██████████
2.2 Optimierung der Betriebsabläufe	██████████	██████████	██████████
2.3 Kostenoptimierung	██████████	██████████	██████████
		Angebotssumme netto	34.200,- €
		Zzgl. 20% Mehrwertsteuer	6.840,- €
		Angebotssumme brutto	41.040,- €

Der Mindestabruf beträgt 180h – dies entspricht schätzungsweise dem Aufwand für die Leistungsposition 2.1.

3.3.2 Nebenkosten

Nebenkosten (u.a. Reisekosten, Telekommunikation etc.) sind in den Honoraren eingeschlossen.

3.3.3 Rechnungslegung und Zahlungsbedingungen

Die Rechnungslegung erfolgt nach erbrachter Leistung der beauftragten Leistungspositionen gemäß Pkt. 3.3.1. Die Rechnungsbeträge ergeben sich aus der Summe der hierfür geleisteten Stunden, wobei das Honorar insgesamt mit dem im Angebot als „Angebotssumme“ bezeichneten Betrag von EUR 34.200 netto gedeckelt ist, sodass auch bei Überschreitung der den Teilpauschalhonoren (Leistungspositionen) zugrundeliegenden Schätzungen kein Anspruch auf ein zusätzliches Entgelt oder sonstigen Kostenersatz besteht. Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage ab Rechnungslegung.

3.4 Sonstige Bestimmungen

3.4.1 Leistungsabgrenzung

Vom Angebot sind ausschließlich Beratungsleistungen – auf Grundlage eines Dienstleistungsvertrages – umfasst. Folgende Leistungen sind ausgeschlossen:

- Rechtberatungsleistungen
- Sachverständigenleistungen
- Planungsleistungen

3.4.2 Kündigung

Die Auftraggeberin kann den gegenständlichen Auftrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen. Diesfalls wird jedenfalls der Aufwand für den vereinbarten Mindestabruf gemäß Pkt. 3.3.1 in Rechnung gestellt.

3.4.3 Vertraulichkeit

FMKONZEPT GmbH verpflichtet sich alle überlassenen Unterlagen und Informationen nur für Projektzwecke zu verwenden und Dritten gegenüber vertrauliche zu wahren.

3.4.4 Gerichtsstand und Recht

Gerichtsstand ist Wien. Es gilt österreichisches Recht.

3.4.5 Haftung

Zur Sicherung etwaiger Ersatzansprüche unterhält FMKONZEPT GmbH eine berufliche Haftpflichtversicherung mit folgenden Mindestdeckungssummen und weist diese auf Verlangen des Auftraggebers durch eine entsprechende Versicherungsbestätigung nach:

- für Sach- und Vermögensschäden
(höchstens zweifach pro Jahr und Schadenfall): 100.000,00 €

FMKONZEPT GmbH haftet bei grober Fahrlässigkeit begrenzt auf die genannten Mindestdeckungssummen.

FMKONZEPT GmbH haftet bei leichter Fahrlässigkeit begrenzt auf den Auftragswert gemäß gegenständlichem Angebot (bezogen auf die abgerufenen Leistungen).

Bei Vorsatz sowie bei Verletzung von Körper, Leben oder Gesundheit sowie bei einer gesetzlich zwingenden Haftung haftet FMKONZEPT GmbH nach dem Gesetz.

3.4.6 Höhere Gewalt

Sofern Leistungen wegen eines Ereignisses der höheren Gewalt (außergewöhnliche Ereignisse, die von keiner der Parteien beherrscht werden können, wie Epidemien, Arbeitskämpfe, kriegerische Auseinandersetzungen, Terrorakte, außergewöhnliche Wetterereignisse und ähnliches) erbracht werden können, besteht während der Zeit, in der dieser Zustand anhält, keine Leistungspflicht.

3.4.7 Mitwirkung der AG

Ausgehend von der Aufgabenstellung sind folgende Interaktionen mit der AG erforderlich:

- Sicherstellung der fristgerechten Abhandlung relevanter Themen [REDACTED]
- Ggf. Entscheidungsfindung in Anhängigkeit der Problemstellung

Beilagen zum Angebot:

- Beilage A

Auftragsbestätigung

Basierend auf dem gegenständlichen Angebot vom 02.09.2025 wird hiermit die Auftragserteilung an FMKONZEPT GmbH bestätigt.

Anmerkungen der Auftraggeberin (optional):

Anerkannt und beauftragt:

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift der Auftraggeberin