dena
Deutsche Energie-Agentur

dena-LEITFADEN

Energiespar-Contracting (ESC)

Arbeitshilfe für die Vorbereitung und Durchführung von Energiespar-Contracting

Inhaltsverzeichnis

Vorwort **4**

1. Einleitung **6**
1.1 Funktionsprinzip 6
1.2 Anwendungsbereich 8
1.3 Verfahrensschritte 8

2. Rechtliche Rahmenbedingungen **12**
2.1 Finanzielle Rahmenbedingungen 12
2.1.1 Haushaltsrechtliche Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit 12
2.1.2 Wirtschaftlichkeitsvergleich Energiespar-Contracting vs. Eigenbau 13
2.1.3 Aufsichtsrechtliche Genehmigung von Energiespar-Contracting 13
2.1.4 Bindung von Fördermitteln an das Vergaberecht 13
2.1.5 Förderung und Energienebenkosten bei Energieerzeugungsanlagen 14
2.2 Ordnungsrecht 16
2.2.1 Energieeinsparverordnung (EnEV) 16
2.2.2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) 16
2.2.3 Bau- und Immissionsschutzrecht, Treibhausgasemissionen 17
2.2.4 Netzanschluss 18
2.3 Anzeige- und Meldepflichten, Verbrauchserfassung 19
2.4 Vertragsrecht 20
2.5 Steuerrecht 21
2.5.1 Energie- und Stromsteuer 21
2.5.2 Umsatz- und Ertragssteuer 21
2.6 Vergaberecht 24

3. Grundsätze der Auftragsvergabe **25**
3.1 Energiespar-Contracting – ein- oder zweistufig 26
3.2 Wahl des anwendbaren Vergaberechts 28
3.3 Wahl des Vergabeverfahrens 29
3.4 Ablauf des Verhandlungsverfahrens 31
3.5 Genehmigung und Haushalt 32
3.6 Aufnahme zukünftiger Zahlungen im Wirtschaftsplan bzw. Haushalt 32
3.7 Zuständigkeiten im Vergabeverfahren 32

4. Vergabeunterlagen **34**
4.1 Hinweise zur Vergabe 35
4.1.1 Angebotsgrundlagen und Verfahrensweise 36
4.1.2 Anforderungen an die Angebotserstellung 39
4.1.3 Finanzierungsbeteiligung 41
4.1.4 Pflichtmaßnahmen 42
4.1.5 Wärmeschutzmaßnahmen 43
4.1.6 Sicherheitsleistungen 44
4.2 Erfolgsgarantie-Vertrag 45
4.2.1 Übersicht über die Anlagen zum Erfolgsgarantie-Vertrag 46
4.2.2 Vertragsdatenblatt (Anlage 03) 47
4.2.3 Investitionsstruktur (Anlage 04) 48
4.2.4 Raumkonditionen (Anlage 05) 48
4.2.5 Erhebungsbögen zur Bestandsaufnahme (Anlage 06) 49
4.2.6 Baseline der Energiekosten (Anlage 07) 50

5. Vergabebekanntmachung **52**

6. Teilnahmewettbewerb 53

7. Angebotserstellung 57

8. Angebotsverhandlungen 60
8.1 Erste Verhandlungsrunde 61
8.2 Zweite Verhandlungsrunde 62

9. Angebotsbewertung und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen 63
9.1 Angebotsbewertung 64
9.1.1 Monetäre Angebotsbewertung: Kapitalwertberechnung 64
9.1.2 Nutzwertanalyse zur Bewertung der Angebote 68
9.1.3 Risikoarmes Finanzierungskonzept / Forfaitierung 69
9.1.4 Technisch-organisatorisches Konzept 69
9.2 Wirtschaftlichkeitsvergleich zwischen Energiespar-Contracting und Eigenbau 71

10. Zuschlag / Vertragsschluss 76

11. Feinanalyse 78

12. Planungs- und Umbauphase 84
12.1 Planungsunterlagen 86
12.2 Umsetzung der Energiesparmaßnahmen 87
12.3 Abnahme der Energiesparmaßnahmen 87
12.4 Investitionsnachweis 88

13. Garantiephase 89
13.1 Projektsteuerung in der Garantiephase 90
13.2 Instandhaltungsverpflichtung 91
13.3 Abrechnung und Vergütung 91
13.3.1 Nachweis der Einsparung über die Baseline der Energiekosten 91
13.3.2 Einsparnachweise für Einzelmaßnahmen 92
13.4 Bauunterhaltung und Modernisierung in der Garantiephase 93
13.5 Begleitende und abschließende Erfolgskontrolle 93

14. Aufteilung der Contracting-Rate, Zahlungen, Forfaitierung 94
14.1 Aufteilung der Contracting-Rate 94
14.2 Zahlungen 96
14.3 Forfaitierung 97

15. Glossar 100

16. Literaturhinweise 102
16.1 Gesetze 102
16.2 Verordnungen 102
16.3 Richtlinien Bund 103
16.4 EU-Richtlinien 103
16.5 Normen 104
16.6 Leitfäden, Publikationen 104

Impressum 106

Vorwort

Die Bundesregierung hat sich mit dem Energiekonzept 2010 und den Beschlüssen zur Energiewende 2011 ehrgeizige Ziele gesetzt. Eine wichtige Rolle spielt dabei der Gebäudebereich: Hier soll der Wärmebedarf bis 2020 um 20 Prozent und der Primärenergiebedarf bis 2050 sogar um 80 Prozent sinken. Die öffentliche Hand nimmt in diesem Zusammenhang gegenüber Unternehmen und Bürgern eine Vorbildfunktion ein und sollte mit ihren Liegenschaften bei der Erhöhung der Energieeffizienz und dem Einsatz erneuerbarer Energien mit gutem Beispiel vorangehen. Gleichzeitig bietet die energetische Sanierung dieser Liegenschaften ein hohes Potenzial für die Senkung der Energiekosten.

Auch der Ende 2016 vom Bundeskabinett beschlossene Klimaschutzplan 2050 unterstützt dieses Ziel, indem er aufzeigt, wie Deutschland seine Ziele des Pariser Abkommens umsetzen will. Hierin ist festgeschrieben, dass Deutschland bis zum Jahr 2050 treibhausgasneutral sein wird. Für den Sektor Gebäude wurde der „Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand" entwickelt. Bis 2030 soll hier eine Minderung um rund 67 Prozent (gegenüber 1990) erreicht werden. Hierzu sind unterschiedliche Schritte notwendig, von anspruchsvollen Neubaustandards über langfristige Sanierungsstrategien bis hin zur schrittweisen Abkehr von fossilen Heizungssystemen.

Bislang geben Bund, Länder und Kommunen jedes Jahr mehrere Milliarden Euro für die Strom- und Wärmeversorgung ihrer öffentlichen Gebäude aus – und das, obwohl die Kassen ohnehin stark belastet sind. Durch Energiespar-Contracting lassen sich diese Kosten deutlich reduzieren und erhebliche Einsparpotenziale realisieren.

Energiespar-Contracting ist eine innovative Energiedienstleistung, die mit umfassenden Lösungskonzepten die Energieeffizienz von Gebäuden steigert. Der Gebäudeeigentümer überträgt Aufgaben rund um die Effizienzsteigerung seines Gebäudes auf einen spezialisierten Dienstleister, den sogenannten Contractor. Dieser entwickelt ein individuell auf das Gebäude zugeschnittenes Konzept zur Verbesserung der Energieeffizienz. Er plant und realisiert Effizienzmaßnahmen, tätigt in der Regel alle notwendigen Investitionen und kümmert sich um Wartung und Instandhaltung sowie die kontinuierliche Optimierung der Anlagentechnik. Der Contractor betrachtet dabei das Gebäude und die angrenzende Peripherie ganzheitlich und entwickelt daraus nachhaltige Effizienzlösungen. Die Energiekosteneinsparung garantiert er über einen Zeitraum von mehreren Jahren vertraglich. Für seine Dienstleistungen und die getätigten Investitionen erhält er einen Teil der Kosteneinsparung.

Vorteile von Energiespar-Contracting

Energiespar-Contracting bietet folgende Vorteile:

- Eigene Investitionen können vermieden oder verringert werden (der Contractor refinanziert seine Investitionen vollständig über die Energieeinsparungen).
- Energiekosten werden gesenkt.
- Die Energieeffizienz wird gesteigert, gleichzeitig wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.
- Es findet ein Ideenwettbewerb für das am besten passende Maßnahmenkonzept für das gesamte Gebäude statt.
- Fachwissen und Erfahrung des Contractors fließen in die Sanierung ein.
- Es werden innovative und energiesparende Technologien eingesetzt.
- Die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand wird erfüllt.
- Wirtschaftliche und technische Risiken werden auf den Contractor übertragen.
- In der Regel werden umfassendere Maßnahmen umgesetzt, als dies ohne die Einbindung eines Contractors geschehen würde.

Leitfaden Energiespar-Contracting

Der Leitfaden Energiespar-Contracting der Deutschen Energie-Agentur (dena) hat sich seit seiner ersten Auflage im Jahr 2004 zu einem anerkannten Standardwerk entwickelt, das regelmäßig aktualisiert und an neue rechtliche Anforderungen angepasst wird. Zu den Nutzern zählen vorrangig öffentliche, aber auch private Auftraggeber, die bei der Umsetzung von Contracting-Vorhaben durch die Nutzung des Leitfadens unterstützt werden. Im ersten Teil des Leitfadens wird die Durchführung von Energiespar-Contracting detailliert beschrieben, der zweite Teil umfasst die wichtigsten Vergabeunterlagen und -instrumente. Für die vorliegende Auflage wurden beide Teile umfassend überarbeitet und ergänzt, um Erfahrungen aus umgesetzten Projekten sowie aktuelle Entwicklungen auch in der Gesetzgebung beispielsweise zum Vergabe-, Energie- und Steuerrecht zu berücksichtigen.

Wärmeschutz im Energiespar-Contracting

In eine umfassende energetische Sanierung einer Liegenschaft muss auch die Gebäudehülle einbezogen werden. Entsprechende Sanierungsmaßnahmen sind nicht immer wirtschaftlich, daher spielt dieser Aspekt im Energiespar-Contracting bisher eine untergeordnete Rolle. Die Amortisationszeiten gehen in der Regel über die üblichen Contracting-Vertragslaufzeiten hinaus, sofern kein separater Baukostenzuschuss gezahlt wird oder Fördermittel in Anspruch genommen werden. Um das zu ändern und Wärmeschutzmaßnahmen als Bestandteil von Energiespar-Contracting am Markt zu etablieren, enthält der vorliegende Leitfaden auch Regelungen, die die Umsetzung von Wärmeschutzmaßnahmen unter bestimmten Voraussetzungen ermöglichen.

Kompetenzzentrum Contracting

Im Zeitraum von 2002 bis 2015 hat die dena Liegenschaftsbesitzer bei der Vergabe von Contracting-Projekten unterstützt. Mehr als 30 Projekte hat sie bei der erfolgreichen Umsetzung begleitet. Bei diesen Projekten konnten Energiekosteneinsparungen von durchschnittlich 39 Prozent durch die Contractoren garantiert werden. Um die Anwendung von Energiespar-Contracting bei der öffentlichen Hand zu erleichtern, gründete die dena gemeinsam mit dem damaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) im Jahr 2010 das Kompetenzzentrum Contracting für Gebäude. Das Kompetenzzentrum ist heute eine zentrale Informationsplattform rund um das Energiesparmodell Contracting und verfolgt das Ziel, die Anwendung von Contracting zu erleichtern und somit höhere Umsetzungsraten zu erreichen.

Das Kompetenzzentrum setzt Standards zur Vorbereitung und Umsetzung von Contracting. Dazu zählen neben diesem Leitfaden zum Energiespar-Contracting auch ein Leitfaden zum Energieliefer-Contracting, Musterverträge und Berechnungshilfen. Umfassende Informationen stellt das Kompetenzzentrum unter www.kompetenzzentrum-contracting.de zur Verfügung: vom Basiswissen für Einsteiger über Details zur Projektumsetzung bis hin zu Beispielen erfolgreich umgesetzter Projekte. Bei seiner Arbeit kooperiert das Kompetenzzentrum mit Vertretern aus Landesenergieagenturen sowie Bundes- und Landesministerien, -behörden und -betrieben, um gemeinsam mit diesen Akteuren Verbesserungen insbesondere auch bei den rechtlichen Rahmenbedingungen zu erwirken und den Austausch zu Contracting zu fördern.

Das Kompetenzzentrum Contracting wird im Rahmen des Projekts „Bund-Länder-Dialog Contracting“ durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages gefördert.

1. Einleitung

1.1 Funktionsprinzip

Grundsätze des Energiespar-Contractings

Beim Contracting überträgt der Gebäudeeigentümer Aufgaben rund um die Effizienzsteigerung seines Gebäudes auf einen Dienstleister, den sogenannten Contractor. Im Energiespar-Contracting betrachtet der Contractor die technischen Anlagen des Gebäudes ganzheitlich, mit dem Ziel, den Energieverbrauch insgesamt zu senken und damit die Energiekosten zu reduzieren. Der Contractor plant, realisiert und finanziert individuell auf die Liegenschaft zugeschnittene technische, bauliche und organisatorische Maßnahmen, die zu einer Einsparung beim Energieverbrauch führen. Die Energiekosteneinsparung, die so erzielt wird, garantiert der Contractor vertraglich.

Für seine Dienstleistungen und die getätigten Investitionen erhält er einen Teil der Einsparung, die Contracting-Rate.

Da sich die umgesetzten Maßnahmen über die Vertragslaufzeit refinanzieren müssen, werden sie mit einer besonders hohen Qualität umgesetzt. Die Laufzeit von Energiespar-Contracting-Verträgen beträgt in der Regel zwischen sieben und zwölf Jahren. Mit einer Finanzierungsbetei-ligung, zum Beispiel einem Baukostenzuschuss, sind auch umfangreichere Maßnahmen um-setzbar, die sich nicht allein aus der Einsparung refinanzieren lassen. Energiespar-Contracting ist auch dann möglich, wenn der Gebäudeeigentümer die Maßnahmen selbst finanziert, mit dem Contractor jedoch eine Einspargarantie vereinbart und dieser – wie auch bei klassischen Energiespar-Contracting-Projekten – die Maßnahmen plant und umsetzt sowie die Zielerreichung garantiert. Seine Erfahrung und Fachkompetenz können in der Regel zu höheren Einsparungen als bei der Eigenumsetzung führen.

Die Praxis zeigt, dass mit Energiespar-Contracting hohe Einsparpotenziale erschlossen werden können: 30 Prozent Einspargarantie sind keine Seltenheit, in Einzelfällen sind sogar bis zu 50 Prozent möglich.

Weil Energiespar-Contracting für die öffentliche Hand eine attraktive Beschaffungsvariante für Effizienzmaßnahmen darstellt und darüber hinaus umfassendes Know-how und Serviceleistungen bietet, ist es eine gute Alternative zur Umsetzung in Eigenregie. Anwender profitieren nicht nur vom Spezialwissen des Contractors, sie übertragen ihm auch die wirtschaftlichen und technischen Risiken für die Energieeffizienzmaßnahmen.

Die Energielieferung ist im Energiespar-Contracting übrigens nicht enthalten, das heißt, der Auftraggeber bleibt Vertragspartner eines Energieversorgungsunternehmens (z. B. für Strom, Gas oder Fernwärme) – auch im Falle des Einbaus einer neuen Energieerzeugungsanlage (beispielsweise zur Wärmeerzeugung).

Typische Maßnahmen

Typische Maßnahmen im Energiespar-Contracting sind zum Beispiel der Austausch ineffizienter Heizungspumpen, der Einsatz energieeffizienter Leuchten, die Optimierung oder der Einbau einer Gebäudeleittechnik, die Optimierung der Steuerungs- und Regelungstechnik oder auch der Austausch eines alten Heizkessels sowie der hydraulische Abgleich der Heizungsanlage.

Das Funktionsprinzip und der Kostenverlauf beim Energiespar-Contracting sind in den nachfolgenden Abbildungen dargestellt.

Abbildung 1: Funktionsprinzip Energiespar-Contracting

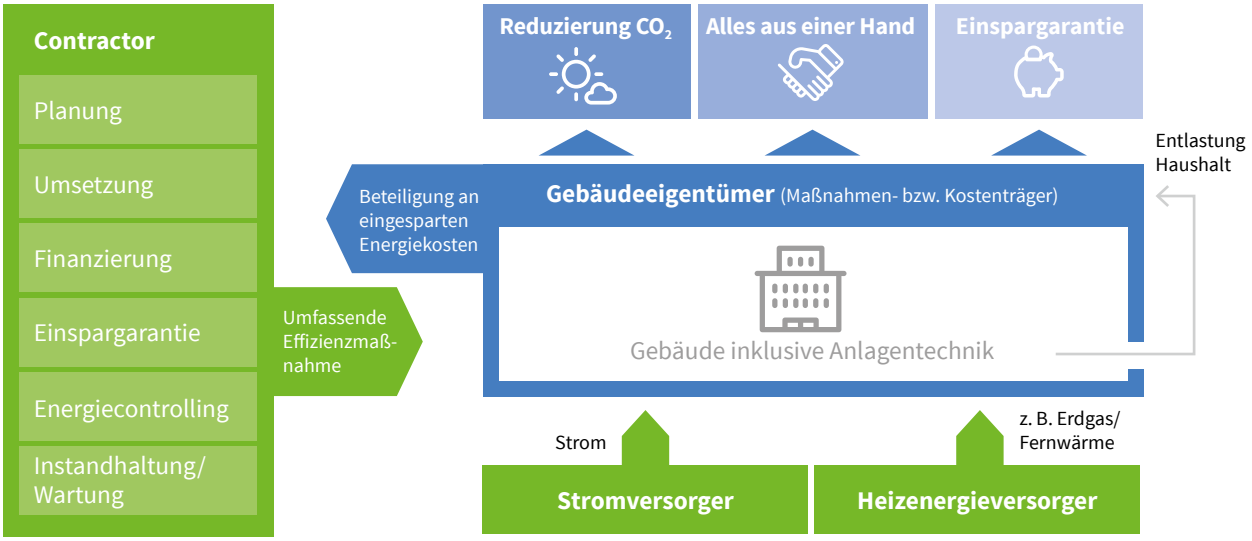
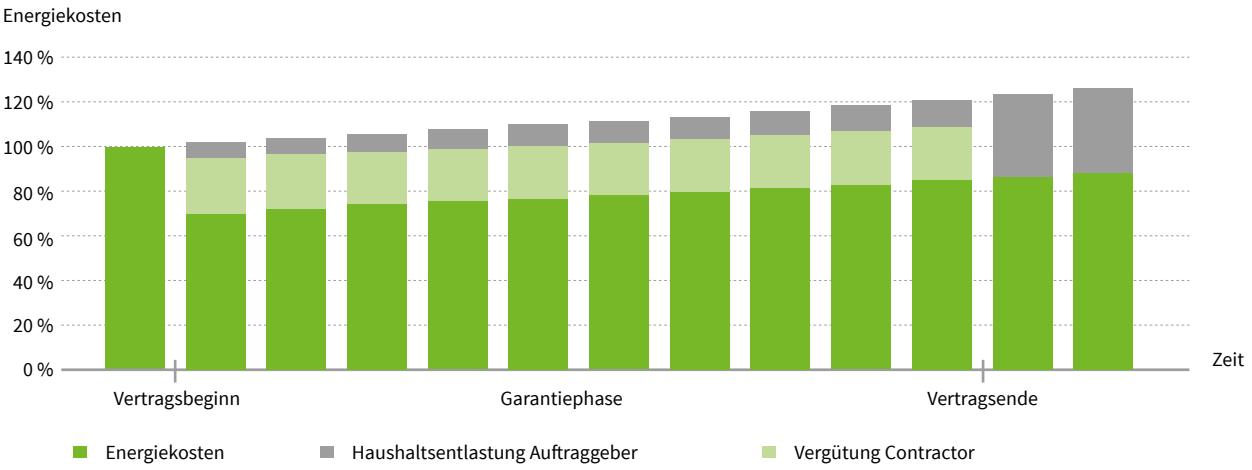


Abbildung 2: Kostenverlauf im Energiespar-Contracting



Kostenverlauf

Die Abbildung des Kostenverlaufs zeigt, dass die Energiekosten nach der Umsetzung von Energiesparmaßnahmen deutlich sinken. Während der Vertragslaufzeit teilen sich Auftraggeber und Contractor die eingesparten Kosten. Dabei bleibt der jährliche Anteil für den Contractor konstant. Der Anteil des Auftraggebers entlastet dessen Haushalt bereits in der Vertragsphase. Nach Ablauf des Energiespar-Contractings entlastet die Energiekosteneinsparung den Haushalt in der Höhe der verbleibenden Energiekosteneinsparung. In der Grafik wurde ein Energiepreisanstieg von zwei Prozent pro Jahr angenommen.

1.2 Anwendungsbereich

Anwendungsbereich

Dieser Leitfaden eignet sich für die Durchführung von Energiespar-Contracting in öffentlichen und privaten Liegenschaften. Das in Kapitel 3 und den folgenden Kapiteln beschriebene Vergabeverfahren betrifft in erster Linie öffentliche Auftraggeber, die zur Beachtung des Vergaberechts verpflichtet sind. Die beschriebenen Verfahrensschritte eignen sich aber in gleicher Weise für private Auftraggeber zur Strukturierung der Auswahl des Auftragnehmers. Auch Auftragnehmern, die gerade im kommunalen Bereich Angebote abgeben wollen, kann der Leitfaden zur Orientierung dienen.

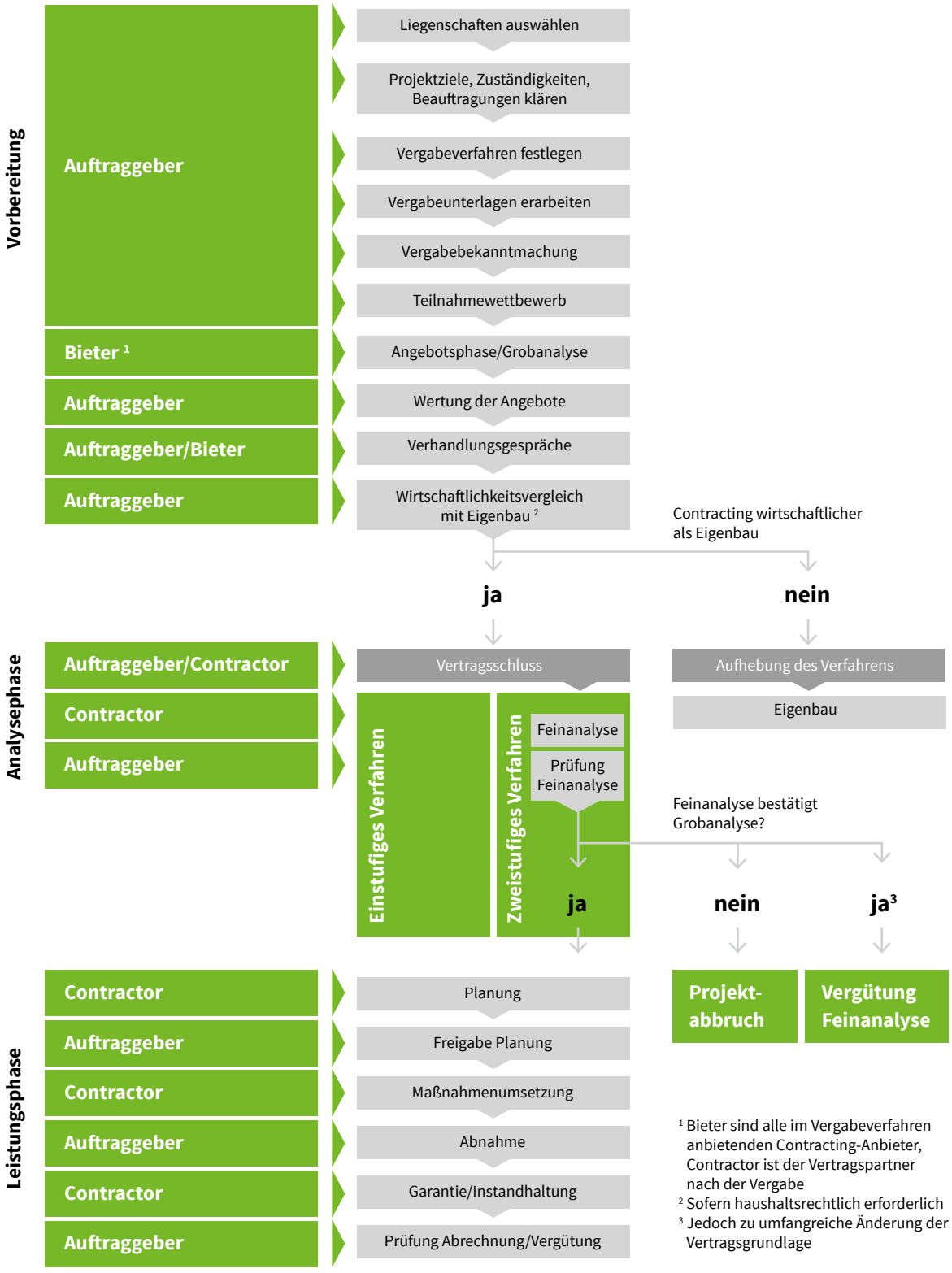
Der Leitfaden gilt nicht für andere Contracting-Modelle wie zum Beispiel das Energieliefer-Contracting. Informationen zu weiteren Leitfäden sind auf der Internetseite der dena zu finden: www.kompetenzzentrum-contracting.de

1.3 Verfahrensschritte

Übersicht über die Verfahrensschritte

Die einzelnen Verfahrensschritte werden nachfolgend in der Übersicht sowie detailliert in den folgenden Kapiteln erläutert. Bei den in der Abbildung dargestellten Akteuren wird zunächst zwischen Auftraggeber und Contractor unterschieden. Hinweise zur weiteren Untergliederung der Zuständigkeiten auf der Seite des Auftraggebers finden sich in nachfolgenden Kapiteln.

Abbildung 3: Verfahrensablauf Energiespar-Contracting



[1] Bieter sind alle im Vergabeverfahren anbietenden Contracting-Anbieter, Contractor ist der Vertragspartner nach der Vergabe
[2] Sofern haushaltsrechtlich erforderlich
[3] Jedoch zu umfangreiche Änderung der Vertragsgrundlage

Auswahl der Liegenschaften

Zunächst werden geeignete Liegenschaften ausgewählt und Voruntersuchungen durchgeführt. Dabei sind die jeweils geltenden Vorgaben einzuhalten (z. B. haushaltsrechtlich).

Kapitel 3: Grundsätze der Auftragsvergabe

Im nächsten Schritt werden die wesentlichen **Vorgaben für die Auftragsvergabe** des Projekts erarbeitet. Dies ist zum Beispiel die Entscheidung für das ein- oder zweistufige Verfahren oder die Vorgabe von Pflichtmaßnahmen.

Kapitel 4: Vergabeunterlagen

In den **Vergabeunterlagen** werden die Gebäude und technischen Anlagen dokumentiert und alle Festlegungen zusammengestellt. Aus den Energiekosten eines Referenzjahres wird die sogenannte Baseline erstellt, die den Bietern als Bezugsgröße für die Ermittlung der Einspargarantie dient.

Kapitel 5: Vergabebekanntmachung

Mit der Absendung der **Vergabebekanntmachung** beginnt das **Vergabeverfahren**. Regelfall im Contracting ist das **Verhandlungsverfahren** mit **Teilnahmewettbewerb**.

Kapitel 6: Teilnahmewettbewerb

Aus den eingegangenen Bewerbungen werden geeignete Bieter im Hinblick auf ihre Leistungsfähigkeit und Fachkunde ausgewählt.

Kapitel 7: Angebotserstellung

Die ausgewählten Bieter werden mit dem Versand der Vergabeunterlagen aufgefordert, Maßnahmen zur Energiekosteneinsparung, das damit verbundene Einsparpotenzial und die erforderlichen Investitionen im Rahmen einer **Grobanalyse** zu ermitteln. Zu diesem Zweck wird den Bietern Gelegenheit gegeben, die Liegenschaft(en) zu besichtigen.

Kapitel 8: Angebotsbewertung und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen

Die Angebote werden ausgewertet und in einem Angebotsvergleich mithilfe einer **Nutzwertanalyse** bewertet. Dazu dient die Berechnungshilfe zum Angebots- und Wirtschaftlichkeitsvergleich, die als Download bereitgestellt wird (nachfolgend: Berechnungshilfe zum Angebotsvergleich). Das Bestangebot wird (bei Bedarf) in einem **Wirtschaftlichkeitsvergleich** dem Eigenbau gegenübergestellt.

Kapitel 9: Angebotsverhandlungen

Die anschließenden **Angebotsverhandlungen** dienen im Wesentlichen dazu, die Vergleichbarkeit der Angebote herzustellen und ihre Wirtschaftlichkeit zu optimieren.

Kapitel 10: Zuschlag/ Vertragsschluss

Ist der wirtschaftliche Vorteil der Contracting-Lösung gegeben, wird das Verfahren fortgeführt und der **Erfolgsgarantie-Vertrag** mit dem Bestbieter abgeschlossen. Der Erfolgsgarantie-Vertrag regelt unter anderem die vom Contractor abgegebene Garantie über die Energiekosteneinsparung, die Beteiligung des Auftraggebers an der garantierten Energiekosteneinsparung sowie die Höhe der garantierten Investitionen in Energiesparmaßnahmen.

Ein- und zweistufiges Verfahren

In der Projektumsetzung wird zwischen der **Analysephase** und der **Leistungsphase** unterschieden. Die Analysephase unterscheidet sich je nach Verfahrensweise: Im **einstufigen Verfahren**, das für kleinere Liegenschaften mit geringem Komplexitätsgrad geeignet ist, umfasst die Analysephase nur die Grobanalyse. Ihr folgt direkt die Leistungsphase mit Planung, Umbau und Garantiephase.

Kapitel 11: Feinanalyse

Im **zweistufigen Verfahren** für Liegenschaften mit höherem Komplexitätsgrad führt der Contractor eine detaillierte **Feinanalyse** durch. Darin werden die in der Grobanalyse prognostizierten Energiekosteneinsparungen und erforderlichen Investitionen im Detail analysiert und verifiziert. Dabei kann das Maßnahmenpaket aus der Grobanalyse noch angepasst werden, wenn durch andere oder zusätzliche Maßnahmen ein gleichwertiges Ergebnis erzielt werden kann. Die Kosten für die Feinanalyse und der Zeitbedarf (etwa ein bis vier Monate) werden vom Bieter ermittelt und bereits im Angebot benannt.

- Bestätigt die Feinanalyse die Ergebnisse der Grobanalyse, wird das Verfahren fortgesetzt. Die Projektierungskosten für die Feinanalyse sind mit der Beauftragung abgegolten.
- Für den Fall, dass die Feinanalyse die Grobanalyse bestätigt, sich jedoch die Vertragsgrundlage seit der Angebotsaufforderung erheblich geändert hat, sodass die Umsetzung des Projekts dem Auftraggeber nicht mehr zugemutet werden kann, kann der Vertrag gekündigt werden. In diesem Fall ist die Feinanalyse gemäß den in der Grobanalyse benannten Projektierungskosten durch den Auftraggeber zu vergüten.
- Werden durch die Feinanalyse die Ergebnisse der Grobanalyse nicht bestätigt, haben beide Vertragsparteien das Recht, den Vertrag zu kündigen. In diesem Fall müssen die Projektierungskosten der Feinanalyse nicht vergütet werden.

Leistungsphase

Wird das Verfahren fortgesetzt, schließt sich die **Leistungsphase** an. Sie gliedert sich nochmals auf in:

- Planungs- und Umbauphase sowie
- Garantiephase (Hauptleistungsphase)

Kapitel 12: Planungs- und Umbauphase

Zunächst plant und realisiert der Contractor die Energiesparmaßnahmen und tätigt die dazu erforderlichen Investitionen. Dafür werden in der Regel etwa drei bis zwölf Monate benötigt, abhängig vom Umfang der Maßnahmen und von saisonalen Randbedingungen (z. B. Umbau Heizungsanlage im Sommer, Kältetechnik im Winter).

Kapitel 13: Garantiephase

Nach der Fertigstellung werden die Maßnahmen vom Auftraggeber abgenommen und es beginnt die Garantiephase (Hauptleistungsphase). Nun haftet der Contractor für die vertraglich garantierten Energiekosteneinsparungen. Am Ende einer Abrechnungsperiode (in der Regel einmal pro Jahr) legt er einen **Einsparnachweis** vor.

ca. 10 Monate bis Vertragsschluss

Insgesamt kann von der Entscheidung für ein Vergabeverfahren bis zum Vertragsabschluss von einem Zeitbedarf von ca. zehn Monaten ausgegangen werden.

ca. 12 Monate bis Garantiephase

Die Planungs- und Umbauphase dauert etwa drei bis zwölf Monate, je nach Komplexität und Durchführung im ein- oder zweistufigen Verfahren.

Garantiephase: ca. 7 bis 12 Jahre

Die Dauer der Garantiephase wird in der Regel vom Auftraggeber im Verfahren vorgegeben, kann aber auch in den Vergabeunterlagen offengehalten und im Verfahren durch die Bieter benannt werden. Regelmäßig dauert sie zwischen sieben und zwölf Jahren.

Eine grobe Orientierung über den Zeitbedarf für die Verfahrensschritte gibt die nachfolgende Tabelle.

Tabelle 1: Zeitbedarf (Erfahrungswerte) für die Umsetzung von Energiespar-Contracting

NR	Verfahrensschritt	Zeitbedarf (ca.)
1.	Erstellung Vergabeunterlagen	3 Monate
2.	Vergabebekanntmachung	30 Kalendertage
3.	**Teilnahmewettbewerb** Auswahl der Bewerber, die zur Angebotsabgabe aufgefordert werden	14 Tage
I	Analysephase	
4.	**Grobanalyse**	2–3 Monate
5.	Angebotsauswertung Angebotsverhandlungen, Wirtschaftlichkeitsvergleich, Vorinformation nicht berücksichtigter Bieter **Abschluss Erfolgsgarantie-Vertrag**	3 Monate
6.	Feinanalyse (bei zweistufigem Verfahren)	1–4 Monate
7.	Prüfung Feinanalyse (bei zweistufigem Verfahren)	1–2 Monate
II	Leistungsphase	
8.	**Planungs- und Umbauphase** Realisierung der Energiesparmaßnahmen	3–12 Monate
9.	**Garantiephase** Erbringung der garantierten Einsparungen	7–12 Jahre

2. Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Finanzielle Rahmenbedingungen

2.1.1 Haushaltsrechtliche Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit

Das Haushaltsrecht wird von mehreren Prinzipien beherrscht. In der Praxis von besonderer Bedeutung sind die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit (Art. 114 Abs. 2 S. 1 GG (Grundgesetz), § 6 Abs. 1 HGrG (Gesetz über die Grundsätze des Haushaltsrechts des Bundes und der Länder), § 7 BHO (Bundeshaushaltsordnung), Landeshaushaltsordnungen). Gemäß § 6 Abs. 2 HGrG und § 7 Abs. 2 S. 1 BHO sind für alle finanzwirksamen Maßnahmen angemessene Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen durchzuführen.

Die Ausrichtung jeglichen Verwaltungshandelns nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit soll die bestmögliche Nutzung von Ressourcen bewirken. Damit gehört zur Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit auch die Prüfung, ob eine Aufgabe durchgeführt werden muss und ob sie durch die staatliche Stelle durchgeführt werden muss.

Nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ist die günstigste Relation zwischen dem verfolgten Zweck und den einzusetzenden Mitteln (Ressourcen) anzustreben. Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit umfasst das Sparsamkeits- und das Ergiebigkeitsprinzip. Das Sparsamkeitsprinzip (Minimalprinzip) verlangt, ein bestimmtes Ergebnis mit möglichst geringem Mitteleinsatz zu erzielen. Das Ergiebigkeitsprinzip (Maximalprinzip) verlangt, mit einem bestimmten Mitteleinsatz das bestmögliche Ergebnis zu erzielen. Bei der Ausführung des Haushaltsplans, der in aller Regel die Aufgaben (Ergebnis, Ziele) bereits formuliert, steht der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit in seiner Ausprägung als Sparsamkeitsprinzip im Vordergrund (Nr. 1 zu § 7 VV-BHO).

2.1.2 Wirtschaftlichkeitsvergleich Energiespar-Contracting vs. Eigenbau

Als Ausfluss aus den vorstehend beschriebenen Haushaltsgrundsätzen ist zunächst vor Einleitung einer Energiespar-Contracting-Maßnahme und insbesondere nochmals vor Zuschlagserteilung ein Wirtschaftlichkeitsvergleich Energiespar-Contracting vs. Eigenbau vorzunehmen. Nach Angebotsauswertung sind dabei den Einsparungen und Kosten des wirtschaftlichsten Contracting-Angebots die prognostizierten Einsparungen und Kosten bei Eigenbau gegenüberzustellen. Analog zur Contracting-Bewertung sind auch bei der Eigenbau-Variante die Einnahmen und Ausgaben mithilfe der Kapitalwertmethode zu bestimmen.

Obwohl bei ganzheitlicher Betrachtung in der Regel (mangels liquider Mittel und/oder personeller Durchführungskapazitäten) das Energiespar-Contracting zutreffenderweise mit der vollständigen Nichtumsetzung von Maßnahmen verglichen werden müsste (Anknüpfen an die Baseline der Energiekosten als Ausgangspunkt), bleibt der hier vorgestellte Vergleich haushaltsrechtlich üblich.

Ein Hinweis auf die Durchführung des Wirtschaftlichkeitsvergleichs mit einem Eigenbau und ein entsprechender Aufhebungsvorbehalt sollten in jedem Fall zur Erschwerung der Durchsetzung etwaiger Bieteransprüche in die Bekanntmachung bzw. die Aufforderung zur Angebotsabgabe aufgenommen werden.

2.1.3 Aufsichtsrechtliche Genehmigung von Energiespar-Contracting

Die Durchführung von Energiespar-Contracting ist für öffentliche Liegenschaften in der Regel haushaltsrechtlich zulässig. Die Einstufung und damit verbunden die Genehmigungspflicht werden in den Bundesländern jedoch unterschiedlich gehandhabt. Dies betrifft insbesondere:

- die Einstufung von Energiespar-Contracting als kreditähnliches Rechtsgeschäft
- die Anrechnung auf den Kreditrahmen des öffentlichen Haushalts
- die Einzelgenehmigungspflicht

Die Genehmigungspflicht ist teilweise abhängig davon, ob Forfaitierung vereinbart wird (siehe Kapitel 14.3).

In einigen Bundesländern kann die Genehmigungspflicht entfallen, wenn eine bestimmte Vorgehensweise eingehalten wird (z. B. Sicherstellung eines Anbieterwettbewerbs, Wirtschaftlichkeitsvergleich mit dem Eigenbau).

Eine frühzeitige Anfrage bei der zuständigen Aufsichtsbehörde zu relevanten Vorgaben ist empfehlenswert, sofern diese nicht schon zum Beispiel aus bereits durchgeführten Energiespar-Contracting-Projekten zweifelsfrei bekannt sind.

Hinweise zu den Länderregelungen im Haushaltsrecht finden sich im Internet unter:
www.kompetenzzentrum-contracting.de

2.1.4 Bindung von Fördermitteln an das Vergaberecht

Bei der Inanspruchnahme von staatlicher Förderung im Rahmen der Verwirklichung von Energiespar-Contracting (gegebenenfalls auch bei Baukostenzuschüssen von Fördergebern für Einzelmaßnahmen) sind die Anforderungen aus den Zuwendungsbescheiden zu beachten. Der Zuwendungsgeber schreibt regelmäßig durch Nebenbestimmungen (Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung, ANBest) vor, dass die Beschaffungsverträge unter Beachtung des Vergaberechts ausgeschrieben werden müssen. Diese Pflicht besteht unter Umständen auch in den Fällen, in denen nach dem Vergaberecht keine Ausschreibung erfolgen muss. In diesem Fall ist das Vergabeverfahren mit dem Zuwendungsgeber abzustimmen. Der Zuwendungsempfänger unterliegt Dokumentationspflichten, da der Zuwendungsgeber in der Lage sein muss, die zweckentsprechende Verwendung zu überprüfen. Bei Nichterfüllung der Auflagen oder Nebenbestimmungen zum Zuwendungsbescheids drohen ein Widerruf des Zuwendungsbescheides und eine (Teil-) Rückforderung von gewährten Fördermitteln.

2.1.5 Förderung und Energienebenkosten bei Energieerzeugungsanlagen[1]

Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Photovoltaik- und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, werden, auch wenn sie Bestandteil des Energiespar-Contractings sind, vielfältig nach dem dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) 2017 und dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG) 2017 gefördert.

Das EEG 2017 sieht bei der Verwendung von erneuerbaren Energien als Einsatzstoffe in Energieerzeugungsanlagen eine direkte finanzielle Förderung für den in ein Netz der allgemeinen Versorgung eingespeisten Strom vor.

Daneben können ausschließlich Photovoltaik-Anlagen mit einer installierten Leistung von bis zu 100 kW, die auf, an oder in Wohngebäuden installiert sind, nach §§ 19 Abs. 1 Nr. 3, 21 Abs. 3 EEG 2017 den Mieterstromzuschlag in Anspruch nehmen.

Ferner besteht die Möglichkeit zur Herabsenkung der EEG-Umlage bei eigenproduziertem und selbst verbrauchtem Strom (Eigenversorgungsprivileg nach §§ 60 ff. EEG 2017).

Im Bereich der direkten finanziellen Förderung nach dem EEG enthalten die entsprechenden Energieerzeugungsanlagen je nach Einsatzstoff, Inbetriebnahmezeitpunkt und installierter Leistung eine unterschiedliche feste Vergütung. Photovoltaik-Anlagen mit einer installierten Leistung von mindestens 750 kW, die nach dem 1. Januar 2017 in Betrieb genommen werden, werden nur gefördert, wenn sie sich in einer Ausschreibung durchsetzen.

Im Jahr 2017 hat der Gesetzgeber eine neue Förderkategorie – den Mieterstromzuschlag – eingeführt. Gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 3 EEG haben Betreiber von Anlagen, in denen ausschließlich erneuerbare Energien oder Grubengas eingesetzt werden, für den in diesen Anlagen erzeugten Strom gegen den Netzbetreiber einen Anspruch auf einen Mieterstromzuschlag nach § 21 Abs. 3 EEG. Nach § 21 Abs. 3 EEG besteht der Anspruch auf die Zahlung des Mieterstromzuschlags nach § 19 Abs. 1 Nr. 3 EEG für Strom aus

- Solaranlagen mit einer installierten Leistung von insgesamt bis zu 100 kW,
- die auf, an oder in einem Wohngebäude installiert sind,
- soweit der Strom an einen Letztverbraucher geliefert und verbraucht worden ist innerhalb dieses Gebäudes oder in Wohngebäuden oder Nebenanlagen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit diesem Gebäude und ohne Durchleitung durch ein Netz.

Der Gesetzgeber hat somit den Anwendungsbereich für den Mieterstrom auf Solaranlagen begrenzt. So können beispielsweise KWK-Anlagen den Mieterstromzuschlag nicht beanspruchen.

Eine weitere Möglichkeit einer indirekten Förderung über die Absenkung der EEG-Umlage besteht im Energiespar-Contracting bei Eigenversorgung[2]. Hierzu muss der Betreiber einer Stromerzeugungsanlage den in dieser Anlage produzierten Strom im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Stromerzeugungsanlage selbst verbrauchen (Personenidentität, § 3 Nr. 19 EEG 2017). Bei Eigenversorgung fallen darüber hinaus die weiteren netzbezogenen Stromnebenkosten nicht an, da der Strom nicht durch ein Netz der allgemeinen Versorgung durchgeleitet wird.

Der Betreiber einer Anlage ist derjenige, der – ohne notwendig zivilrechtlich Eigentümer zu sein – einen faktischen Zugriff auf die Anlage (Zutritt, Schlüsselgewalt) und ihren Betrieb (Bestimmung der Fahrweise) hat und zugleich Inhaber der wirtschaftlichen Chancen und Risiken (Kosten der Erzeugung, Mengenabsatz- und Erlösrisiko) der Anlage ist (vgl. Bundesnetzagentur, Leitfaden zur Eigenversorgung vom 11. Juli 2016.

---

[1] Hinweis: Nach dem Zweiten Gesetz zur Änderung des Energiesteuer- und des Stromsteuergesetzes sind am 1. Januar 2018 Änderungen zur Energie- und Stromsteuer in Kraft getreten, die hier noch nicht berücksichtigt sind.

[2] Achtung: Bei KWK-Neuanlagen, die gemäß § 61b Nr. 2 EEG in Fällen der Eigenversorgung eine verminderte EEG-Umlage auslösen (Inbetriebnahme ab dem 1. August 2014), fällt seit dem 1. Januar 2018 die volle EEG-Umlage an, bis die Europäische Kommission eine Neuregelung genehmigt hat.

Mehrheitlich wird im Zusammenhang mit der Personenidentität eine stark formalistische Betrachtung vertreten. Die Personenidentität liege nur vor, wenn ein und dieselbe natürliche oder juristische Person die Anlage betreibe und den Strom verbrauche. Dies ist bei Körperschaften des öffentlichen Rechts nicht überzeugend.

Denkbar ist etwa, dass ein Träger der unmittelbaren Staatsverwaltung (z. B. ein Bundesland) Eigentümer eines Blockheizkraftwerks (BHKW) ist und dieses betreibt, der in diesem BHKW erzeugte Strom durch andere Träger der mittelbaren Staatsverwaltung (z. B. öffentlich-rechtlich organisierte Forschungseinrichtungen) verbraucht wird.

Man könnte insoweit vortragen, dass die Organisationsgewalt beim Träger der unmittelbaren Staatsverwaltung liegt. Er entscheidet darüber, ob eine Einrichtung bestehen bleibt, und teilt ihr finanzielle Mittel nach Maßgabe des staatlichen Haushalts zu. Diese Abhängigkeit könnte als ein Indiz für unzureichende Selbstständigkeit des Trägers der mittelbaren Staatsverwaltung angesehen werden. Die Folge wäre, dass der Träger unmittelbarer Staatsverwaltung Letztverbraucher des im BHKW produzierten Stroms ist. Die Betreiber- und die Letztverbrauchereigenschaft würden zusammenfallen, sodass Personenidentität gegeben wäre. Die Rechtslage zu dieser Thematik muss allerdings als unklar bezeichnet werden, es ist in jedem Fall jeweils für den konkreten Fall Rechtsrat zu erholen.

Zwar bezweckt das Energiespar-Contracting gerade eine Beteiligung des Contractors am wirtschaftlichen Risiko (Minderung der Grundvergütung bei Verfehlen der Einspargarantie). Dennoch bleibt grundsätzlich der Auftraggeber Inhaber der Chancen und Risiken. Im Rahmen der Vertragsgestaltung hinsichtlich der hier betroffenen Energieerzeugungsanlagen ist deshalb darauf zu achten, dass möglichst viele Einzelparameter des wirtschaftlichen Risikos beim Auftraggeber angesiedelt werden. Insbesondere ist auf eine angemessene Behandlung der Instandhaltungspflichten zu achten (Instandsetzungsverpflichtung muss hinsichtlich der Stromerzeugungsanlage beim Auftraggeber verbleiben).

Des Weiteren ist § 53c EEG zu beachten. Nach dieser Norm ist zwar eine Doppelförderung (nach dem EEG und dem Stromsteuergesetz (StromStG)) zulässig, der anzulegende Wert verringert sich jedoch um die Höhe der pro Kilowattstunde gewährten Stromsteuerbefreiung.

Das KWKG 2017 hat die Förderung von KWK-Anlagen zum Gegenstand.

Gesetzlich festgelegte Förderung erhalten nur KWK-Anlagen mit einer elektrischen Leistung bis einschließlich 1 MW oder mehr als 50 MW. Im Leistungsbereich zwischen 1 MW und 50 MW finden Ausschreibungen statt. Gefördert werden daher nur solche KWK-Anlagen, die sich in einer Ausschreibung durchsetzen. Das Ausschreibungsdesign ist in der KWK-Ausschreibungsverordnung (KWKAusV) näher geregelt. Das Ausschreibungsvolumen ist ebenfalls begrenzt. So können ab dem Jahr 2018 nur 200 MW installierte KWK-Leistung jährlich gefördert werden. Zudem wird der Zuschlag regelmäßig für 30.000 Vollbenutzungsstunden gezahlt. KWK-Anlagen, die eine Ausschreibung gewonnen und Vergütung erhalten haben, müssen nach dem Auslaufen der Förderung die volle EEG-Umlage zahlen. Die Betreiber dieser Anlagen können sich nicht auf das Eigenversorgungsprivileg berufen.

Weitergehende Informationen zur KWK-Förderung und zum KWK-Contracting enthält der Leitfaden der dena „Rahmenbedingungen für KWK-Anlagen in Eigenbau und Contracting“.

2.2 Ordnungsrecht

2.2.1 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 EnEV besteht der Zweck der Verordnung darin, die Einsparung von Energie in Gebäuden voranzutreiben. In diesem Rahmen und unter Beachtung des gesetzlichen Grundsatzes der wirtschaftlichen Vertretbarkeit soll die Verordnung dazu beitragen, dass die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung, insbesondere ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis zum Jahr 2050, erreicht werden (§ 1 Abs. 1 S. 2 EnEV).

Gemäß § 2 Nr. 6 EnEV sind erneuerbare Energien solare Strahlungsenergie, Umweltwärme, Geothermie, Wasserkraft, Windenergie und Energie aus Biomasse.

Die EnEV unterscheidet zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden.

In § 3 EnEV sind die Anforderungen an Wohngebäude festgelegt. Nach § 3 Abs. 1 S. 1 EnEV sind die zu errichtenden Wohngebäude so auszuführen, dass der Jahresprimärenergiebedarf für Heizung, Warmwasseraufbereitung, Lüftung und Kühlung den Wert des Jahresprimärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes gleicher Geometrie, Gebäudenutzfläche und Ausrichtung mit der in Anlage 1 Tabelle 1 EnEV angegebenen technischen Referenzausführung nicht überschreitet. Nach § 4 EnEV sind die zu errichtenden Nichtwohngebäude so auszuführen, dass der Jahresprimärenergiebedarfs für die Medien gemäß § 3 Abs. 1 S. 1 EnEV einschließlich der Anordnung der Nutzungseinheiten den Wert in Anlage 2 Tabelle 1 EnEV (Referenzausführung) nicht überschreitet.

Des Weiteren sind die zu errichtenden Wohngebäude so auszuführen, dass die Höchstwerte des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlusts nach Anlage 1 Nr. 1.2 EnEV nicht überschritten werden (§ 3 Abs. 2 EnEV). Entsprechende Pflichten für die Nichtwohngebäude sind in § 4 EnEV enthalten.

Der Jahresprimärenergiebedarfs für die Wohngebäude wird nach den in Anlage 1 Nr. 2 EnEV genannten Verfahren berechnet. Die Berechnung des Jahresprimärenergiebedarfs für die Nichtwohngebäude erfolgt nach den in Anlage 2 Nr. 2 oder Nr. 3 EnEV genannten Verfahren (§ 4 Abs. 3 EnEV). Die Verwendung des Stroms aus erneuerbaren Energien führt zur Verringerung des Endenergiebedarfs. Dis gilt gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 EnEV aber nur, soweit der Strom im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu dem Gebäude erzeugt wird und vorrangig in dem Gebäude unmittelbar nach Erzeugung oder nach vorübergehender Speicherung selbst genutzt und nur die überschüssige Energiemenge in ein öffentliches Netz eingespeist wird.

Da zu den erneuerbaren Energien auch die Energie aus Biomasse zählt, ist die Vorschrift auch für die Betreiber von KWK-Anlagen von Interesse. Denn aus der Biomasse wird auch Biomethan erzeugt. Das Biomethan wird über das Erdgasnetz zu der KWK-Anlage geleitet und als Brennstoff genutzt. Der auf diese Art und Weise hergestellte Strom kann somit den Endenergiebedarf eines Gebäudes mindern.

2.2.2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Der Betrieb von Energieerzeugungsanlagen beim Energiespar-Contracting kann auch zur Erfüllung der Anforderungen nach dem EEWärmeG genutzt werden.

Gemäß § 1 EEWärmeG besteht der Zweck des Gesetzes darin, insbesondere im Interesse des Klimaschutzes, der Schonung fossiler Ressourcen und der Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien zu fördern. Gemäß § 1 Abs. 2 EEWärmeG verfolgt das Gesetz das Ziel, dazu beizutragen, den Anteil erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte bis zum Jahr 2020 auf

14 Prozent zu erhöhen. Öffentlichen Gebäuden kommt dabei eine Vorbildfunktion zu, (§ 1a EEWärmeG).

In § 2 Abs. 1 EEWärmeG ist geregelt, welche Einsatzstoffe als erneuerbare Energien im Sinne des Gesetzes gelten. Erneuerbare Energien sind die dem Erdboden entnommene Wärme (Geothermie), die der Luft oder dem Wasser entnommene und technisch nutzbar gemachte Wärme mit Ausnahme von Abwärme (Umweltwärme), die durch Nutzung der Solarstrahlung zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs technisch nutzbar gemachte Wärme (solare Strahlungsenergie), die aus fester, flüssiger und gasförmiger Biomasse erzeugte Wärme und die dem Erdboden oder dem Wasser entnommene und technisch nutzbar gemachte oder aus Wärme technisch nutzbar gemachte Kälte.

Gemäß § 3 Abs. 1 EEWärmeG sind die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, verpflichtet, den Wärme- und Kälteenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Gemäß § 3 Abs. 2 EEWärmeG sind die Anforderungen an die öffentliche Hand strenger. Die öffentliche Hand muss den Wärme- und Kälteenergiebedarf nicht nur bei neu errichteten Gebäuden, sondern auch bei bereits errichteten öffentlichen Gebäuden, die grundlegend renoviert werden, durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien decken.

Bei der Verwendung von KWK-Anlagen im Rahmen von Energiespar-Contracting ist zu beachten, dass nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 EEWärmeG die Pflicht nach § 3 Abs. 1 oder Abs. 2 EEWärmeG als erfüllt gilt, wenn die nach dem Gesetz Verpflichteten den Wärme- und Kälteenergiebedarf zu mindestens 50 Prozent aus KWK-Anlagen nach Maßgabe der Nr. VI der Anlage zum EEWärmeG decken.

2.2.3 Bau- und Immissionsschutzrecht, Treibhausgasemissionen

Bei der Einbindung von Energieerzeugungsanlagen im Rahmen von Energiespar-Contracting sind die Anforderungen des Baurechts einzuhalten. Bauplanungsrechtlich regelmäßig unproblematisch sind die Errichtung und der Betrieb von Energieerzeugungsanlagen, die sich in einem Gebäude befinden. Anders verhält es sich bei den Anlagen, die außen angebracht oder aufgestellt werden, so insbesondere bei Photovoltaik-Anlagen. Hier muss unter Berücksichtigung der lokalen Bebauungspläne und der jeweils einschlägigen Bauordnung beurteilt werden, ob ihre Errichtung zulässig ist. Regelmäßig können die Anlagen, die auf, an und in Gebäuden installiert werden, genehmigungsfrei errichtet werden.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht (landesspezifische Bauordnungen sind zu berücksichtigen) muss darauf geachtet werden, dass Anlagen so errichtet werden, dass keine Gefahren oder vermeidbaren Belästigungen entstehen und die errichteten Anlagen standsicher sind und die übrigen baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Es sind Vorkehrungen gegen Brandentwicklung und unzumutbare Geräusche zu treffen.

Größere Energieerzeugungsanlagen unterfallen zudem der Genehmigungspflicht nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit der 4. Bundes-Immisionsschutzverordnung (BImSchV). Der Vorteil einer Genehmigung nach dem BImSchG besteht in der Konzentrationswirkung gemäß § 13 BImSchG. Nach dieser Norm schließt die immissionsschutzrechtliche Genehmigung andere die Anlage betreffende behördliche Entscheidungen ein, insbesondere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Zulassungen, Verleihungen, Erlaubnisse und Bewilligungen mit Ausnahme von Planfeststellungen, Zulassungen bergrechtlicher Betriebspläne, behördlichen Entscheidungen aufgrund atomrechtlicher Vorschriften und wasserrechtlichen Erlaubnissen und Bewilligungen nach § 8 i.V.m. § 10 WHG (Wasserhaushaltsgesetz).

Gemäß § 6 BImSchG ist die Genehmigung zu erteilen, wenn sichergestellt ist, dass die sich aus § 5 BImSchG und einer aufgrund des § 7 BImSchG erlassenen Rechtsverordnung ergebenden Pflichten erfüllt werden, und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften und Belange des Arbeitsschutzes der Errichtung und dem Betrieb der Anlage nicht entgegenstehen.

Mit diesen Verweisen sind somit regelmäßig auch die TA Luft und die TA Lärm angesprochen, denn in § 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG ist festgelegt, dass genehmigungsbedürftige Anlagen so zu betreiben und zu errichten sind, dass zur Gewährleistung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt schädliche Umwelteinwirkungen sowie sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können.

Nach § 3 Abs. 1 BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Gemäß § 3 Abs. 2 BImSchG sind Immissionen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

Daher sind insbesondere die Luftverunreinigungen, die von einer Anlage ausgehen, und die Lärmbelästigungen von Bedeutung. Die Erheblichkeitsschwelle wird von normkonkretisierenden Verwaltungsvorschriften, nämlich der TA Luft und der TA Lärm, festgelegt. Die TA Luft stellt Grenzwerte für die luftverunreinigenden Stoffe, die TA Lärm für Geräuschimmissionen auf.

Leistungsstarke Energieerzeugungsanlagen unterfallen zudem dem TEHG (Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz), denn es sind Anlagen, die Strom, Prozesswärme und erhitztes Abgas in einer Gasturbinen- oder Verbrennungsmotoranlage durch den Einsatz von diversen Einsatzstoffen wie beispielsweise Erdgas, Holz, Heizöl EL und Pflanzenöl erzeugen. Dem Betreiber werden kostenlose Zertifikate zugeteilt. Wenn diese aufgebraucht sind, müssen zusätzliche Zertifikate erworben werden.

2.2.4 Netzanschluss

Der Netzanschluss einer Energieerzeugungsanlage ist mit dem Netzbetreiber der Anschlussnetzebene abzustimmen. In engen Ausnahmefällen kann die Herstellung eines Netzanschlusses aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen (§ 17 EnWG, Energiewirtschaftsgesetz) vom Netzbetreiber verweigert werden. Die Ausnahmeregelungen sind eng auszulegen, da die Energieerzeugungsanlagen an das Netz anzuschließen sind, und zwar zu Bedingungen, die angemessen, diskriminierungsfrei, transparent und nicht ungünstiger sind, als sie in vergleichbaren Fällen für Leistungen innerhalb des Unternehmens des Netzbetreibers angewendet werden.

Bei der Regelung des Netzanschlussverhältnisses unterscheidet man drei Vertragsarten.

Im **Netzanschlussvertrag** wird das Verhältnis zwischen dem Anschlussnehmer und dem Netzbetreiber geregelt. In diesem Vertrag werden unter anderem die Eigentumsgrenze, die Spannungsebene, die Netzanschlusskapazität und die technischen Anforderungen geregelt.

Im **Netznutzungsvertrag** zwischen dem Netznutzer und dem Netzbetreiber, dessen Inhalt durch den Beschluss der Bundesnetzagentur vom 16. April 2015 (Az.: BK6-13-042) vollständig festgelegt ist, wird im Kern die Netznutzung zur Durchleitung der Energie vertraglich vereinbart. Zum Inhalt dieses Vertrags gehören die Fragen zur Zahlung der Netznutzungsentgelte an den Netzbetreiber, zur Abwicklung der Netznutzung, zur Messung und zur Haftung bei Störungen und Unterbrechungen.

Der **Anschlussnutzungsvertrag** zwischen dem Anschlussnutzer und dem Netzbetreiber betrifft die Nutzung des errichteten Netzanschlusses und enthält insbesondere Regelungen zu den Themenfeldern Entnahmestelle, Netzanschlusskapazität, Voraussetzungen der Anschlussnutzung und Wechsel des Stromlieferanten.

Der Netzbetreiber enthält von den Netznutzern Netzentgelte dafür, dass der jeweilige Energieträger durch das Netz durchgeleitet wird. Die Netzentgelte sind staatlich reguliert. Im Rahmen der Anreizregulierung werden Regulierungsperioden von fünf Jahren gebildet. Die Bundesnetzagentur und die Landesregulierungsbehörden, soweit sie ihre Zuständigkeit nicht auf die Bundesnetzagentur übertragen haben, legen vorab fest, welche Erlöse dem Netzbetreiber Jahr für Jahr während der Regulierungsperiode maximal zur Verfügung stehen. Hierzu werden zunächst nach einem aufwendigen Erhebungsverfahren die betriebsnotwendigen Kosten des Netzbetreibers geprüft. Diese bilden gemeinsam mit einem Effizienzvergleich der Netzbetreiber untereinander den Ausgangspunkt für die vorgegebenen Erlöse.

Für die Dauer der Regulierungsperiode werden die Kosten und Erlöse des Netzbetreibers voneinander entkoppelt. Durch die Festlegung der Erlöse entsteht beim Netzbetreiber der Anreiz, die Produktivität zu steigern und die Kosten zu senken, um seine erzielbaren Gewinne zu maximieren oder mögliche Verluste zu verringern. Gelingt es dem Netzbetreiber, seine Kosten unter die vorgegebene Erlössumme abzusenken, so kann er in der Regulierungsperiode einen zusätzlichen Gewinn für besonders kosteneffizientes Wirtschaften einbehalten.

2.3 Anzeige- und Meldepflichten, Verbrauchserfassung

Der Betreiber von Energieerzeugungsanlagen unterliegt zahlreichen Mitteilungs- und Messpflichten.

Im Rahmen der Eigenversorgung müssen die Anforderungen nach § 61h EEG 2017 strikt eingehalten werden. Nach § 61h Abs. 1 EEG 2017 muss der Strom, für den zumindest eine anteilige EEG-Umlage anfällt, von dem Letztverbraucher durch mess- und eichrechtskonforme Messeinrichtungen erfasst werden. Ferner ist das Kriterium der Zeitgleichheit nach § 61h Abs. 2 EEG 2017 in der Praxis sehr wichtig. Danach muss der in einer Stromerzeugungsanlage produzierte Strom in 15-Minuten-Intervallen gemessen werden. Eine Saldierung der Jahresmengen ist nicht zulässig.

Eigenversorger müssen darüber hinaus ihrem erhebungszuständigen Netzbetreiber mitteilen, wonach die EEG-Umlage abgewickelt wird, welche Leistung die Stromerzeugungsanlage aufweist und welche Strommengen EEG-umlagepflichtig sind (§ 74a EEG 2017). Auf Verlangen der Bundesnetzagentur müssen Eigenversorger, bei denen die EEG-Umlagenbefreiung im Kalenderjahr 500.000,00 Euro oder mehr beträgt, den Umfang der Befreiung und zusätzliche Angaben nach § 74a Abs. 3 EEG 2017 mitteilen.

Der Eigenversorger, der den selbst erzeugten Strom an Dritte liefert, muss in seiner Eigenschaft als Elektrizitätsversorgungsunternehmen dem regelzonenverantwortlichen Übertragungs-netzbetreiber die gelieferte Strommenge mitteilen.

Bei Verletzung von Mitteilungspflichten droht eine Erhöhung der EEG-Umlage auf 100 Prozent, sodass auf die Einhaltung der Bestimmungen strikt zu achten ist. Die aktuelle höchstrichterliche Rechtsprechung hält die Sanktionsfolgen bei einem Verstoß gegen die Mitteilungspflichten für verhältnismäßig.

Nach den Maßgaben des Messenstellenbetriebsgesetzes (MsbG) kommt es zu einem Rollout von intelligenten Messsystemen, wenn mindestens drei Unternehmen intelligente Messsysteme anbieten (technische Möglichkeit, § 30 MsbG) und die Preisobergrenzen eingehalten werden (wirtschaftliche Vertretbarkeit, § 31 MsbG). Ein intelligentes Messsystem besteht aus einer modernen Messeinrichtung, die über ein Smart-Meter-Gateway in ein Kommunikationsnetz eingebunden ist (§ 2 Nr. 7 MsbG). Derzeit ist noch unklar, wo genau die Grenzen der Einbaupflicht verlaufen und ob die Eigentümer von großen Liegenschaften ihre Messinfrastruktur umrüsten lassen müssen (Kundenanlage).

Betreiber von KWK-Anlagen sind des Weiteren nach § 15 KWKG 2017 verpflichtet, das BAFA und den Netzbetreiber während der Dauer der Zuschlagszahlung monatlich über die Menge des erzeugten KWK-Stroms zu unterrichten.

Ferner müssen die Betreiber von Erzeugungsanlagen ihre Anlagen im Marktstammdatenregister (eingerichtet nach der Marktstammdatenregisterverordnung) registrieren. Diese Registrierungspflicht bezieht sich auf die wesentlichen Basisdaten einer Anlage.

Nach der der Energiesteuer- und Stromsteuer-Transparenzverordnung (EnSTransV) müssen sich diejenigen, die etwa nach dem dem Energiesteuergesetz (EnergieStG) oder dem Stromsteuergesetz (StromStG) begünstigt sind und eine geringere Steuerlast zu tragen haben (beispielsweise Privilegierung nach §§ 9b, 10 StromStG), gegenüber dem zuständigen Hauptzollamt erklären. Hierfür stellt der Zoll auf seiner Internetseite www.zoll.de umfangreiche Formulare und Ausfüllhinweise zur Verfügung.

Die Umsetzung von Messung und Meldung kann auch zum Gegenstand der Leistungen des Contractors gemacht werden.

2.4 Vertragsrecht

Bei einem Energiespar-Contracting-Vertrag, der auch Einspargarantie-Vertrag genannt wird, handelt es sich um einen atypischen zivilrechtlichen Vertrag, der dienst- und werkvertragliche (unterteilt in Leistungs- und Erfolgsparameter) Elemente aufweist.

So erbringt der Contractor nach dem Muster der dena in der vorvertraglichen Auswahlphase (Grobanalyse) unentgeltlich Dienstleistungen (Analyse und Einsparüberlegungen).

Nach Vertragsschluss wird das Einsparkonzept in der Feinanalyse im Zusammenspiel mit dem Auftraggeber überprüft und im Ergebnis das vertragliche Einsparziel bestätigt oder konkretisiert. Auf der Leistungsseite hat der Contractor dann neben Planungsleistungen auch vertraglich definierte Investitionsmaßnahmen (im Wesentlichen Wärmeschutzmaßnahmen und technische Anlagen) zu erbringen.

Nach Abschluss der Umbauphase steht der Contractor dann für die Erfüllung der Einspargarantie ein. Der Nachweis erfolgt über einen Vergleich der Baseline der Energiekosten (ohne Einsparmaßnahmen) mit den um nicht vertragliche Einflüsse (wie Witterung) bereinigten tatsächlichen Energiekosten (mit Einsparmaßnahmen).

Bei Erfüllung der Einspargarantie erhält der Contractor einen definierten Anteil der Einsparung als Grundvergütung. Bei Unter- oder Überschreitung der Einspargarantie wird die Vergütung des Contractors gemindert oder erhöht. Der Auftraggeber kann sich an den Kosten der vom Contractor getätigten Investitionen mit einem einmaligen Baukostenzuschuss oder einem jährlich zu entrichtenden Finanzierungsbeitrag beteiligen.

Zur Finanzierung kann der Contractor einen Anteil der Grundvergütung an ein Finanzierungsunternehmen verkaufen (Forfaitierung).

In der Hauptleistungsphase übernimmt der Contractor auch die Instandhaltung der von ihm erbrachten Leistungen. Für von ihm zu vertretende Versorgungsstörungen hat er eine Vertragsstrafe zu bezahlen.

Nur soweit die Feinanalyse die Grobanalyse nicht bestätigen kann, hat der Auftraggeber ein ordentliches Kündigungsrecht. Im Übrigen ist für beide Parteien nur eine außerordentliche Kündigung zulässig.

Streitigkeiten aus dem Vertrag sind vorrangig im Rahmen einer Mediation zu klären.

2.5 Steuerrecht

2.5.1 Energie- und Stromsteuer[3]

Im Rahmen von Energiespar-Contracting sind im Bereich von Energie- und Stromsteuer die §§ 53a, 53b EnergieStG und § 9 Abs. 1 Nr. 3 StromStG von Interesse.

Gemäß § 53a EnergieStG wird eine vollständige Steuerentlastung auf Antrag gewährt für Energieerzeugnisse, die nachweislich nach § 2 Abs. 1 Nr. 9 und 10, Abs. 3 S. 1 oder Abs. 4a EnergieStG versteuert worden sind und die zur gekoppelten Erzeugung von Kraft und Wärme in ortsfesten Anlagen verwendet worden sind. Die Steuerentlastung wird nur gewährt, wenn diese Anlagen hocheffizient sind und einen Monats- oder Jahresnutzungsgrad von mindestens 70 Prozent erreichen. Gemäß § 53a Abs. 4 EnergieStG ist derjenige entlastungsberechtigt, der die Energieerzeugnisse zur gekoppelten Erzeugung von Kraft und Wärme verwendet hat.

Gemäß § 53b Abs. 1 EnergieStG wird eine teilweise Steuerentlastung für Energieerzeugnisse gewährt, die nachweislich nach § 2 Abs. 1 Nr. 9 und 10, Abs. 3 S. 1 oder Abs. 4a EnergieStG versteuert worden sind und die zur gekoppelten Erzeugung von Kraft und Wärme in ortsfesten Anlagen mit einem Monats- oder Jahresnutzungsgrad von mindestens 70 Prozent verheizt worden sind.

Weitere Einzelheiten zur Antragstellung nach § 53a EnergieStG enthalten die §§ 99a bis 99c EnergieStV (Energiesteuer-Durchführungsverordnung). Nähere Ausführungen zum § 53b EnergieStG sind in § 99d EnergieStV enthalten.

Des Weiteren kommt auch für Energiespar-Contracting der Befreiungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 StromStG in Betracht. Danach ist von der Steuer der Strom befreit, der in Anlagen mit einer elektrischen Nennleistung von bis zu zwei Megawatt erzeugt wird und vom Betreiber der Anlage als Eigenerzeuger im räumlichen Zusammenhang zu der Anlage zum Selbstverbrauch entnommen wird oder von demjenigen, der die Anlage betreibt oder betreiben lässt, an Letztverbraucher geleistet wird, die den Strom im räumlichen Zusammenhang zu der Anlage entnehmen. In § 12b StromStV (Stromsteuer-Durchführungsverordnung) sind Einzelheiten zur Antragstellung enthalten.

Bei nicht öffentlichen Unternehmen (dort produzierendes Gewerbe) wären noch die §§ 9 und 10 StromStG sowie die §§ 54 und 55 EnergieStG einschlägig.

2.5.2 Umsatz- und Ertragsteuer

Die hier behandelten Tatbestände entstehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Betrieb von Strom- oder Wärmeerzeugungsanlagen, von denen eine Einspeisung in Netze der öffentlichen Versorgung oder eine Lieferung an Letztverbraucher erfolgt, die nicht der hoheitlichen Nutzung der Liegenschaft unterfallen (z. B. Kiosk, Kantine, öffentliche Tiefgarage, Hausmeisterwohnung) bzw. personenverschiedenen Nutzern (z. B. privatrechtlich organisierte Forschungsgesellschaft innerhalb der Universitätsgebäude) zuzuordnen sind.

Diese Tatbestände werden aber völlig unabhängig von Contracting-Maßnahmen verwirklicht, sind also bei jedem Anlagenbetrieb zu beachten.

Es wird empfohlen, bei der Umsetzung von Contracting-Maßnahmen, insbesondere soweit Wärme- und Stromerzeugungsanlagen neu errichtet und in öffentliche Netze eingebunden werden, steuerlichen Rat konkret vorhabenbezogen einzuholen. Gegebenenfalls sind Umsatz- und Körperschaftsteuererklärungen abzugeben.

[3] Hinweis: Nach dem Zweiten Gesetz zur Änderung des Energiesteuer- und des Stromsteuergesetzes treten am 1. Januar 2018 Änderungen zur Energie- und Stromsteuer in Kraft, die hier noch nicht berücksichtigt sind.

Der **Umsatzsteuer** unterliegen die Lieferungen und sonstigen Leistungen, die ein Unternehmen im Inland gegen Entgelt im Rahmen seines Unternehmens ausführt (§ 1 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 UstG, Umsatzsteuergesetz). Unternehmer ist hierbei, wer eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbstständig ausübt. Auch im Bereich der Umsatzsteuer genügt die Einnahmenerzielungsabsicht, eine Absicht, Gewinne zu erzielen, ist nicht Voraussetzung.

Bei einer juristischen Person des öffentlichen Rechts werden dabei drei Bereiche unterschieden:

- die Betriebe gewerblicher Art
- der hoheitliche Bereich
- der Bereich der Eigennutzung von Leistungen (z. B. die private Versorgung von Personal)

Der Bereich der Betriebe gewerblicher Art stellt den unternehmerischen Bereich dar. Betriebe gewerblicher Art sind alle Einrichtungen, die einer nachhaltigen wirtschaftlichen Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen außerhalb der Land- und Forstwirtschaft dienen und die sich innerhalb der Gesamtbetätigung der juristischen Person wirtschaftlich herausheben.

Mit der Lieferung von Strom ins Stromnetz erbringt die juristische Person des öffentlichen Rechts eine umsatzsteuerbare und umsatzsteuerpflichtige Leistung. Auch soweit lediglich eine kaufmännisch-bilanzielle Einspeisung des Stroms (nur Eigenverbrauch ohne Überschusseinspeisung) zur Abwicklung der Vergütung nach § 4 Abs. 3a KWKG erfolgt, wird eine umsatzsteuerbare Hin- und Rücklieferung der gesamten Strommenge fingiert.

Der hoheitliche Bereich wird dem nicht wirtschaftlichen Bereich zugeordnet und ist umsatz-steuerlich insoweit nicht relevant.

Der Bereich der Eigennutzung von Leistungen (z. B. Leistung zur privaten Versorgung des Personals) wird dem Bereich der unternehmensfremden Tätigkeit zugeordnet. Im Bereich der unternehmensfremden Tätigkeit wird die Leistungsabgabe entsprechend den Regelungen zur unentgeltlichen Wertabgabe („Eigenverbrauch“) besteuert.

Die vorstehenden Ausführungen zur umsatzsteuerlichen Behandlung eines Betriebs gewerblicher Art im Sinne von § 2 Abs. 3 UStG gelten in dieser Form noch für das Kalenderjahr 2016 und auf Antrag der steuerpflichtigen juristischen Person des öffentlichen Rechts bis zum 31. Dezember 2020.[4]

Mit dem Steueränderungsgesetz 2015 hat der Gesetzgeber § 2 Abs. 3 UStG, der die umsatzsteuerliche Würdigung von Sachverhalten unter Mitwirkung der öffentlichen Hand an das Vorliegen eines Betriebs gewerblicher Art geknüpft hat, mit Wirkung zum 31. Dezember 2016 aufgehoben und mit § 2b UStG eine Sonderbestimmung für die öffentlichen Unternehmen in Anpassung des deutschen Umsatzsteuergesetzes an die europäische Mehrwertsteuersystemrichtlinie eingefügt.

[4] Hier haben auch die Länder zum Teil eigenständige Zeitpfade zur einheitlichen Anwendung des § 2b UStG beschritten.

Demnach erfolgt eine vollständige Entkopplung vom ertragsteuerlichen Begriff des Betriebs gewerblicher Art. Zukünftig ist die öffentliche Hand in den Bereichen, die nicht dem hoheitlichen Bereich zuzurechnen sind, grundsätzlich Unternehmer im Sinne von § 2 UStG.

Damit ist die öffentliche Hand mit der gewerblichen Tätigkeit, aber auch mit der Vermögensverwaltung grundsätzlich Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes.

Die öffentliche Hand gilt demgegenüber nicht als Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes, soweit sie Tätigkeiten ausübt, die ihr im Rahmen der öffentlichen Gewalt obliegen, auch wenn sie im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten Zölle, Gebühren, Beiträge oder sonstige Abgaben erhebt. Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn bezüglich der relevanten Tätigkeit eine Behandlung als Nichtunternehmer zu größeren Wettbewerbsverzerrungen führen würde.

Stets als Unternehmer gilt die juristische Person des öffentlichen Rechts für die unter anderem in § 2b Abs. 4 Nr. 5 UStG in Verbindung mit den Tätigkeiten, die in Anhang I der Richtlinie 2006/112/EG des Rates vom 28. November 2006 über das gemeinsame Mehrwertsteuersystem (Abl. EU Nr. L 347 S. 1) in der jeweils gültigen Fassung genannt sind, sofern der Umfang der Tätigkeiten nicht unbedeutend ist. In Anhang I der Mehrwertsteuersystemrichtlinie ist explizit die Lieferung von Elektrizität und thermischer Energie genannt.

Der **Körperschaftsteuer** unterliegen Betriebe gewerblicher Art juristischer Personen des öffentlichen Rechts (§ 1 Abs. 1 Nr. 6 KStG, Körperschaftsteuergesetz). Gemäß der Legaldefinition in § 4 Abs. 1 KStG sind Betriebe gewerblicher Art alle Einrichtungen, die einer nachhaltigen wirtschaftlichen Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen außerhalb der Land- und Forstwirtschaft dienen und die sich innerhalb der Gesamtbetätigung der juristischen Person wirtschaftlich herausheben. Die Absicht, Gewinne zu erzielen, und eine Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr sind nicht erforderlich (§ 4 Abs. 3 KStG). Zudem dürfen die Betriebe nicht überwiegend der Ausübung der öffentlichen Gewalt dienen (Hoheitsbetrieb).

Entscheidend ist, dass die wirtschaftliche Tätigkeit von einigem wirtschaftlichen Gewicht ist. Hiervon ist nach Auffassung der Finanzverwaltung auszugehen, wenn der Jahresumsatz im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG den Betrag von 30.678 Euro[5] übersteigt (sogenannte Nichtaufgriffsgrenze).

Wird der vorgenannte Jahresumsatz nicht erreicht, ist ein Betrieb gewerblicher Art nur anzunehmen, wenn hierfür besondere Gründe sprechen. Derartige besondere Gründe sind nach Auffassung der Finanzverwaltung zum Beispiel dann gegeben, wenn die juristische Person des öffentlichen Rechts mit der Tätigkeit zu anderen Unternehmen unmittelbar in Wettbewerb tritt. Der Bereich der Stromerzeugung erfüllt keine hoheitliche Aufgabe und wird im Übrigen von privatwirtschaftlich organisierten Unternehmen übernommen. Daher ist auch bei Unterschreiten der vorgenannten Umsatzgrenze zur Vermeidung von Wettbewerbsverzerrungen von einem Betrieb gewerblicher Art auszugehen.

Soweit man die gesamte KWK-Anlage dem Betriebsvermögen zuordnet bzw. zuordnen muss (Wahlrecht Steuerpflichtiger zwischen 10-50 Prozent, zwingend 50 Prozent und mehr betriebliche Nutzung – maßgeblich ist der Anteil der betrieblichen Nutzung an der erzeugten Gesamtenergiemenge Strom und Wärme), liegt im Bereich der systematischen Abgabe/Nutzung des Stroms eine verdeckte Gewinnausschüttung („Sachentnahme“) vor, wenn für die Abgabe/Nutzung kein angemessenes Entgelt gezahlt wird. Die verdeckte Gewinnausschüttung ist ertragsteuerlich mit dem gemeinen Wert anzusetzen.

[5] So zum Beispiel die aktuelle Praxis in Bayern

Anders als im Bereich der Körperschaftsteuer ist das BHKW nur dann gewerbesteuerpflichtig, wenn es mit Gewinnerzielungsabsicht betrieben wird. Zudem muss es sich um einen stehenden Gewerbebetrieb handeln.

Die Gewinnerzielungsabsicht wird aufgrund der fortlaufend erzielten Jahresergebnisse beurteilt. Soweit sich diese nach einer möglichen anfänglichen Verlustphase positiv entwickeln, würde eine Gewinnerzielungsabsicht angenommen werden.

Ausgangsbasis für die Bemessung der **Gewerbesteuer** ist der auf Basis des nach körperschaftsteuerlichen Bestimmungen unter Berücksichtigung etwaiger nach gewerbesteuerlichen Vorschriften vorzunehmender Hinzurechnungen und/oder Kürzungen ermittelte Gewerbeertrag. Der sich daraus ergebende Gewerbeertrag ist auf volle 100 Euro abzurunden und um einen für juristische Personen des öffentlichen Rechts (Betrieb gewerblicher Art) geltenden Freibetrag in Höhe von 5.000 Euro - zu mindern.

2.6 Vergaberecht

Bei der Durchführung eines Energiespar-Contractings ist von öffentlichen Auftraggebern das Vergaberecht zu beachten.

Dabei ist zunächst zu klären, ob der Auftragswert die Auftragsschwellenwerte für die Anwendbarkeit des EU-Vergaberechts überschreitet und daher ein EU-weites Vergabeverfahren erforderlich wird oder nur ein nationales Vergabeverfahren durchzuführen ist. Zu klären ist auch, ob die zu vergebenden Leistungen im Schwerpunkt als Bauauftrag einzuordnen sind oder ob der Dienstleistungsanteil überwiegt. Abhängig davon sind unterschiedliche Rechtsregime zu beachten:

Bauleistungen:
Oberschwellenbereich: GWB (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen), VgV (Vergabeverordnung) 1. und teilweise 2. Abschnitt, VOB/A (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen) 2. Abschnitt Unterschwellenbereich: VOB/A 1. Abschnitt

Dienstleistungen:
Oberschwellenbereich: GWB, VgV
Unterschwellenbereich: UVgO (Unterschwellenvergabeordnung, soweit bereits umgesetzt) oder VOL/A 1. Abschnitt

Die Auswahl des Contractors wird in der Regel im Verhandlungsverfahren mit einem Teilnahmewettbewerb erfolgen.

Zu den einzelnen Anforderungen des Vergaberechts in den einzelnen Verfahrensschritten geben die Ausführungen in Kapitel 3 und den nachfolgenden Kapiteln eingehend Auskunft.

Besonders wichtig ist die jeweils verfahrensbegleitend aktuell zu führende Vergabedokumentation.

3. Grundsätze der Auftragsvergabe

Für die Vergabe von Energiespar-Contracting durch öffentliche Auftraggeber gelten die Regeln des Vergaberechts. Danach ist das Verfahren transparent zu gestalten und durch Wettbewerb das wirtschaftlichste Angebot am Markt zu finden (vgl. § 97 Abs. 1 GWB).

Die Hinweise in den nachfolgenden Abschnitten beruhen auf den vergaberechtlichen Regelungen mit Stand Dezember 2017.

Bitte informieren Sie sich bei der Vorbereitung und Durchführung eines Vergabeverfahrens stets über die aktuelle Rechtslage zum Vergaberecht, insbesondere auch im Hinblick auf die landesspezifischen Regelungen in Landesvergabe- und/oder Tariftreuegesetzen.

3.1 Energiespar-Contracting – ein- oder zweistufig

In der Vorbereitung des Vergabeverfahrens ist zunächst zu klären, ob die Analysephase ein- oder zweistufig durchgeführt wird. Diese findet in der Angebots- bzw. in der ersten Vertragsphase statt. Nicht zu verwechseln ist sie mit der Gestaltung des Vergabeverfahrens als solches. Dieses wird regelmäßig in zwei Stufen als Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb gestaltet.

Nur Grobanalyse

Das **einstufige Verfahren** ist für kleinere Liegenschaften mit geringem Komplexitätsgrad geeignet. Es umfasst in der Analysephase nur die Grobanalyse. Nach Vertragsschluss folgt direkt die Leistungsphase mit Planung, Umbau und Garantiephase. Dem Contractor steht jedoch das Recht zu, während der Leistungsphase bedingt auch andere oder zusätzliche Energiesparmaßnahmen vorzuschlagen und nach Zustimmung des Auftraggebers umzusetzen.

Grob- und Feinanalyse

Das **zweistufige Verfahren** umfasst neben der Grobanalyse auch die Feinanalyse. Die Feinanalyse wird nicht mehr von allen Bietern durchgeführt, sondern nur noch vom vertraglich bereits gebundenen Contractor. Zweck der Feinanalyse ist es, festzustellen, wie die mit der Grobanalyse ermittelte Einspargarantie in der Detailbetrachtung realisiert werden kann. Dabei können auch bedingt zusätzliche oder andere Energiesparmaßnahmen berücksichtigt werden, als in der Grobanalyse zunächst zugrunde gelegt wurden.

In der Vergangenheit wurden Energiespar-Contracting-Projekte in Bundesliegenschaften immer im zweistufigen Verfahren durchgeführt. Für Liegenschaften mit geringer Komplexität (z. B. Verwaltungsgebäude mit geringer technischer Ausstattung) stellt dies jedoch einen vermeidbaren Aufwand dar.

Die Vorteile eines einstufigen Verfahrens sind:

- Der Zeitaufwand bis zur Umsetzung ist geringer (etwa vier Monate).
- Es besteht eine stärkere Bindung der Vertragsparteien. Der Auftragnehmer ist mit Vertragsabschluss zur vollständigen Leistungserbringung verpflichtet (keine Kündigungsmöglichkeit nach der Feinanalyse).

Die Vorteile eines zweistufigen Verfahrens sind:

- Genauere Analysemöglichkeit bei komplexen Liegenschaften
- Gegebenenfalls höhere Einsparpotenziale (Identifizierung zusätzlicher Maßnahmen in der Feinanalyse, größere Planungstiefe)
- Mehr Transparenz im Vorfeld der Maßnahmenumsetzung durch stufenweises Vorgehen
- Kündigungsmöglichkeit nach der Feinanalyse

Tabelle 2 enthält Kriterien, die die Auswahl des anzuwendenden Verfahrens erleichtern. Sie wurde auf Grundlage des Forschungsberichts „Ermittlung der Vor- und Nachteile von ein- und zweistufigen Verfahren bei Energiespar-Contracting-Projekten“ [BBSR, 2011] entwickelt.

Tabelle 2: Entscheidungskriterien für ein- oder zweistufiges Verfahren

Nutzungsart	BWZK	Vergabe-verfahren	Ausnahmetatbestände*
Verwaltung	1300	einstufig	■ Energiekosten größer als 1 Million Euro ■ Hoher Sanierungsbedarf / umfangreiche Pflichtmaßnahmen (Investitionsbedarf voraussichtlich höher als das 0,75-Fache der Energiekosten) ■ Stromkosten höher als Wärmekosten ■ Größere RLT-Anlagen im Dauerbetrieb
Bildung einfach (Aus-/Weiterbildung ohne Forschungsschwerpunkt)	2000 4500	einstufig	
Bereitschaftsgebäude Aufenthaltsgebäude Kasernen	6000 6300 7700	einstufig	
Kultur	9100	zweistufig	■ Keine größeren RLT-Anlagen und konstanter Stromverbrauch innerhalb der letzten 4 Jahre (Schwankung < 3 Prozent) ■ Sanierung der einsparrelevanten Anlagentechnik innerhalb der letzten 5 Jahre
Krankenhaus	3000	zweistufig	
Veranstaltungs-/Konferenzzentrum	9100	zweistufig	
Forschungs-/Versuchsanstalt/Hochschule bzw. universitäre Einrichtung mit Forschungsschwerpunkt	2300	zweistufig	

* Ist einer oder sind mehrere der genannten Ausnahmetatbestände zutreffend, sollte das jeweils andere Vergabeverfahren zur Anwendung kommen.

3.2 Wahl des anwendbaren Vergaberechts

Schwerpunkt Bau- oder Dienstleistungen?

Zu klären ist dazu zunächst, ob die zu vergebenden Leistungen im Schwerpunkt als Bauauftrag einzuordnen sind oder ob der Dienstleistungsanteil überwiegt. Die Abgrenzung erfolgt nach § 110 Abs. 1 GWB danach, welcher Leistungsteil den Hauptgegenstand des Auftrags bildet. Der Erfolgsgarantie-Vertrag ist ein typengemischter Vertrag. Er enthält Bauleistungs- und Dienstleistungsanteile. Zu wählen sind diejenigen Regelungen, in denen der Schwerpunkt der Leistungen zu erwarten ist. Die Auswahl hängt dabei nicht von den tatsächlichen Ergebnissen der Ausschreibung, sondern von der Einschätzung des Auftraggebers im Vorfeld ab, welche Maßnahmen zur Energieeinsparung voraussichtlich von den Bietern vorgeschlagen werden. Beim Energiespar-Contracting liegt der Schwerpunkt in der Regel im Bereich der Bauleistungen. Die nachfolgenden Erläuterungen gehen daher vom Regelfall der Bauleistung aus.

Inzwischen gibt es jedoch auch Projekte mit hohem Dienstleistungsanteil. Dies ist zum Beispiel bei sehr geringem Sanierungsbedarf der Fall, wenn das Know-how des Contractors zur Anlagenoptimierung im Vordergrund steht.

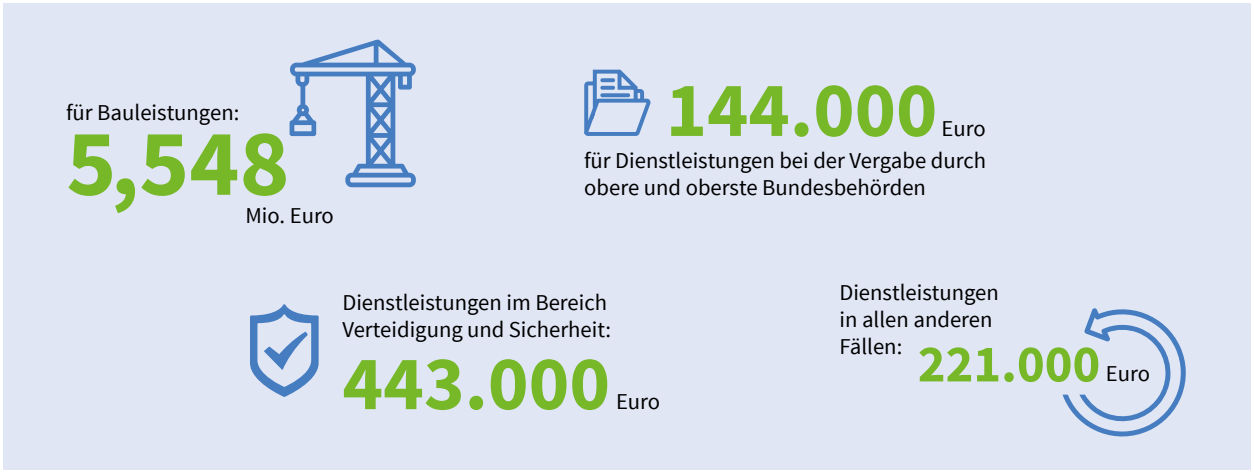
Abhängig davon sind unterschiedliche Rechtsregime zu beachten:

Im Falle des Schwerpunkts auf Bauleistungen:
Oberschwellenbereich: GWB, VgV 1. und teilweise 2. Abschnitt, VOB/A 2. Abschnitt
Unterschwellenbereich: VOB/A 1. Abschnitt

Im Falle des Schwerpunkts auf Dienstleistungen:
Oberschwellenbereich: GWB, VgV
Unterschwellenbereich: UVgO (soweit bereits umgesetzt, z. B. auf Bundesebene[6]) oder weiterhin VOL/A 1. Abschnitt

Damit zusammenhängend ist zu klären, ob der Auftragswert die Auftragsschwellenwerte für die Anwendbarkeit des EU-Vergaberechts überschreitet und daher ein EU-weites Vergabeverfahren (Oberschwellenbereich) erforderlich wird oder nur ein nationales Vergabeverfahren (Unterschwellenbereich) durchzuführen ist. Die folgende Grafik zeigt die Auftragsschwellenwerte ab dem 1. Januar 2018.

Abbildung 4: Auftragsschwellenwerte für das EU-Vergaberecht ab 2018



[6] Die UVgO gilt nicht aus sich heraus, sondern bedarf eines haushaltsrechtlichen Umsetzungsaktes. Diesen gibt es auf Bundesebene in § 55 BHO bzw. in den dazu ergangenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften. Die Bundesländer planen die Umsetzungen im Laufe des Jahres 2018. Für Kommunen muss ebenfalls eine gesonderte Umsetzung im jeweiligen Kommunalhaushaltsrecht erfolgen. Solange eine entsprechende Umsetzung noch nicht erfolgt ist, gilt damit im Unterschwellenbereich ein geteiltes Recht bei der Vergabe von Dienstleistungen: UVgO oder weiterhin VOL/A 1. Abschnitt. Nach der UVgO kann eine zweistufige Verhandlungsvergabe (entspricht Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb) unter denselben Voraussetzungen wie im Oberschwellenbereich durchgeführt werden (vgl. § 8 Abs. 4 UVgO).

Für die Schätzung des Auftragswerts gilt § 3 VgV. Maßgeblicher Zeitpunkt ist der Tag der Ab-sendung der Auftragsbekanntmachung. Es muss der voraussichtliche Gesamtwert aller zu vergebenden Leistungen ermittelt werden. So müssen neben Bauleistungen auch zu erwartende Dienst- oder Lieferleistungen berücksichtigt werden. Bei Laufzeiten von mehr als vier Jahren gilt immer der vierfache Jahreswert. Mehrere Lose sind zusammenzurechnen. Die Ermittlung erfolgt immer netto ohne Umsatzsteuer.

Die Festlegung der Auftragsart und damit zusammenhängend die Wahl der Vergabeordnung ist in der Vergabedokumentation verfahrensbegleitend und transparent festzuhalten.

3.3 Wahl des Vergabeverfahrens

Verhandlungsverfahren

Das geeignete Verfahren für die Vergabe von Energiespar-Contracting ist in der Regel das Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb, wie es bei einer europaweiten Vergabe und in Liegenschaften der Verteidigung und Sicherheit angewandt werden kann. In bestimmten Konstellationen kann aber der wettbewerbliche Dialog den Bedürfnissen der ausschreibenden Stelle besser entsprechen.

Zulässigkeit des Verhandlungsverfahrens

Vorrang bei der Vergabe eines öffentlichen Auftrags haben grundsätzlich das offene Verfahren und das nicht offene Verfahren (§ 119 Abs. 2 GWB). Andere Verfahren dürfen nur gewählt werden, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Für das Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb ist dies gegeben, wenn

- der Auftrag konzeptionelle oder innovative Lösungen umfasst (§ 3a EU Abs. 2 Nr. 1 lit b) VOB/A) oder
- der Auftrag aufgrund konkreter Umstände, die mit der Art, der Komplexität oder dem rechtlichen oder finanziellen Rahmen oder den damit einhergehenden Risiken zusammenhängen, nicht ohne vorherige Verhandlungen vergeben werden kann (§ 3a EU Abs. 2 Nr. 1 lit c) VOB/A) oder
- die Leistungen nicht durch Heranziehen von Normen und technischen Spezifikationen ausreichend genau beschrieben werden können (§ 3a EU Abs. 2 Nr. 1 lit d) VOB/A).

Beim Energiespar-Contracting ist in den meisten Fällen mehr als eine dieser Voraussetzungen gegeben. So beinhaltet ein Auftrag für das Energiespar-Contracting in der Regel konzeptionelle und innovative Lösungen. Die Leistungen lassen sich nicht immer im Vorfeld bereits eindeutig und erschöpfend beschreiben. Zudem erlangen viele Vorhaben eine Komplexität, die vorherige Verhandlungen erforderlich macht.

Das Verhandlungsverfahren ist in aller Regel zweistufig aufgebaut: Zunächst erfolgt im Rahmen eines Teilnahmewettbewerbs die Auswahl von geeigneten Bewerbern. Diese werden dann auf der zweiten Stufe zur Abgabe von Angeboten aufgefordert, über die Verhandlungen stattfinden. Im Rahmen des Energiespar-Contractings wird die Verhandlungsphase in diesem Leitfaden auch als Analysephase bezeichnet.

Unter den gleichen Voraussetzungen ist nach der seit dem 18. April 2016 geltenden Rechtslage auch der wettbewerbliche Dialog zulässig (§ 3a EU Abs. 4 VOB/A).

Alternative: Wettbewerblicher Dialog?
Man kann den wettbewerblichen Dialog nach § 3b EU Abs. 4 VOB/A als Unterart des Verhandlungsverfahrens betrachten. Seine Besonderheit liegt in der Dialogphase. Sie beginnt nach dem Teilnahmewettbewerb und dient der Ermittlung und Festlegung, wie die Bedürfnisse des Auftraggebers am besten erfüllt werden können. Auf der Grundlage der in der Dialogphase eingereichten Lösungen legen die Bieter ihre endgültigen Angebote vor. Anders als im Verhandlungsverfahren können die Angebote in dieser Phase dann nicht mehr verhandelt werden. Wenn für den Auftraggeber die Ausarbeitung konzeptioneller und innovativer Lösungen im Vordergrund steht, empfiehlt sich der wettbewerbliche Dialog. Wenn die Optimierung der wirtschaftlichen Faktoren den Schwerpunkt bildet, sollte der Auftraggeber das Verhandlungsverfahren nach § 3b EU Abs. 3 VOB/A wählen.

Dem Teilnahmewettbewerb, der das Verhandlungsverfahren einleitet, geht im Rahmen einer europaweiten Vergabe eine öffentliche Auftragsbekanntmachung im Amtsblatt der EU voraus. Anders als bei einer nationalen Bekanntmachung ist der Prozess hier stärker formalisiert. Der Auftraggeber hat europaweit einheitliche Bekanntmachungsmuster zu verwenden.

Die Pflicht zur Vergabe in Form eines europaweiten Verhandlungsverfahrens besteht grundsätzlich erst dann, wenn der Gesamtauftragswert des Vorhabens die jeweils gültigen Schwellenwerte überschreitet. Im Energiespar-Contracting entspricht der Gesamtauftragswert der Summe aller über die Vertragslaufzeit an den Contractor voraussichtlich zu leistenden Nettozahlungen.[7]

Freihändige Vergabe

Bei Unterschreitung der Schwellenwerte kann grundsätzlich auch die Freihändige Vergabe auf nationaler Ebene nach § 3a Abs. 4 VOB/A zur Anwendung kommen, wenn eine öffentliche oder beschränkte Ausschreibung unzweckmäßig ist. Dies ist nach § 3a Abs. 4 S. 1 Nr. 3 VOB/A insbesondere dann der Fall, wenn die Leistungen nach Art und Umfang vor der Vergabe nicht so eindeutig und erschöpfend festgelegt werden können, dass hinreichend vergleichbare Angebote erwartet werden können. Die Vergabe erfolgt bei dieser Vergabeart ohne ein förmliches Verfahren, die Gestaltung liegt weitgehend im Ermessen der Vergabestelle. Gegebenenfalls sind spezifische bundes- und landesrechtliche Regelungen für Auftragsvergaben unterhalb der Schwellenwerte zu beachten. In vielen Bundesländern gelten Vergabe- und Tariftreuegesetze, die auch von kommunalen Auftraggebern zu beachten sind. Die Vergabestelle hat die Pflicht, das Verfahren in den Vergabeunterlagen transparent und eindeutig zu beschreiben. Der Auftraggeber hat die Möglichkeit, die Anzahl der Verfahrensteilnehmer zu begrenzen und Verhandlungen mit den Bietern über den Ausschreibungsgegenstand und die Angebotsinhalte zu führen. Die Freihändige Vergabe ist jedoch nicht mit einer privatautonomen Verhandlung vergleichbar, in der ein Auftraggeber frei entscheiden kann, mit wem er einen Vertrag abschließt. Die Bekanntmachung kann grundsätzlich formfrei erfolgen.

Liegenschaften im Bereich Verteidigung und Sicherheit

Bei Liegenschaften im Bereich Verteidigung und Sicherheit kann Abschnitt 3 der VOB/A (VS-Paragrafen) zur Anwendung kommen, wenn die Voraussetzungen des § 104 Abs. 1 GWB erfüllt sind. Handelt es sich um einen verteidigungs- oder sicherheitsrelevanten Auftrag im Sinne des § 104 GWB in Verbindung mit § 1 VS Abs. 1 Nr. 1 VOB/A, dann ist das Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb (§ 3a VS Abs. 1 VOB/A) ohne Vorliegen weiterer Voraussetzungen oder in begründeten Ausnahmefällen der wettbewerbliche Dialog anwendbar (§ 3a VS Abs. 3 VOB/A).

[7] Dieser Wert steht bei Beginn des Verfahrens noch nicht fest, sodass er vom Auftraggeber geschätzt werden muss.

3.4 Ablauf des Verhandlungsverfahrens

Der Ablauf des Verhandlungsverfahrens muss in den Vergabeunterlagen eindeutig beschrieben werden.

Der Ablauf eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb ist weder im deutschen noch im europäischen Vergaberecht bis in alle Einzelheiten vorgegeben. Dem Auftraggeber werden verschiedene Handlungsoptionen eingeräumt. Daher ist es wichtig, den Ablauf in den Vergabeunterlagen eindeutig und nachvollziehbar zu beschreiben, damit der Grundsatz der transparenten Auftragsvergabe gewahrt wird. Als zweckmäßig hat sich ein gestuftes Verhandlungsverfahren erwiesen. Tabelle 3 gibt Empfehlungen für den strukturierten Ablauf. Detaillierte Hinweise zu den einzelnen Schritten finden sich in den nachfolgenden Kapiteln.

Mit der Vertragsunterzeichnung wird das Vergabeverfahren abgeschlossen. Anschließend gilt der Erfolgsgarantie-Vertrag. Im zweistufigen Verfahren schließt sich noch eine Feinanalyse an (siehe Kapitel 11). Sie ist bereits Bestandteil der Umsetzung des Vertrags.

Tabelle 3: Ablauf des Verhandlungsverfahrens

A.	**Vorbereitung der Vergabeunterlagen – Kapitel 4**
	Fertigstellung vor Vergabebekanntmachung
B.	**Vergabebekanntmachung – Kapitel 5**
	Bekanntmachung der Auftragsvergabe, eventuell Vorinformation
C.	**Teilnahmewettbewerb – Kapitel 6**
	Bewerbungsfrist mindestens 30 Kalendertage
	Auswahl der Bewerber entsprechend ihrer Eignung (Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit)
	Information an nicht berücksichtigte Bieter
D.	**Angebotsphase – Kapitel 7**
	Versand Vergabeunterlagen, Aufforderung zur Abgabe von Erstangeboten, Frist zur Abgabe der Angebote mindestens 30 Kalendertage
	Erarbeitung der Angebote durch die Bieter
	Beantwortung von Bieteranfragen durch den Auftraggeber
	Abgabe von Erstangeboten
	Formale Angebotsprüfung/Rangfolge (Kapitel 9)
	Gegebenenfalls Zuschlag auf Erstangebot[8]
E.	**Angebotsverhandlungen – Kapitel 8**
	Erste Verhandlungsrunde
	Gegebenenfalls Verengung Bieterkreis
	Verhandlungsgespräche zu dem Erstangebot und zu allen Folgeangeboten bezogen auf alle Bestandteile mit Ausnahme der Mindestanforderungen und Zuschlagskriterien
	Gegebenenfalls Überarbeitung der Angebote
	Angebotsbewertung/Rangfolge (Kapitel 9)
	Aufforderung zur Abgabe von endgültigen Angeboten
	Angebotsbewertung zur Auswahl des besten Angebots
	Gegebenenfalls weitere Runden
F.	**Vertragsschluss – Kapitel 10**
	Auswahl bestes Angebot
	Information an nicht berücksichtigte Bieter
	Wartefrist 15 Kalendertage (10 Kalendertage bei Fax- oder elektronischem Versand)
	Zuschlagserteilung
	Vertragsunterzeichnung

[8] Dies muss in den Vergabeunterlagen ausdrücklich vorbehalten werden, da andernfalls eine Verhandlungspflicht besteht (vgl. § 3b EU Abs. 3 Nr. 7 VOB/A).

3.5 Genehmigung und Haushalt

Die Durchführung von Energiespar-Contracting ist für öffentliche Liegenschaften in der Regel haushaltsrechtlich zulässig. Die Einstufung und damit verbunden die Genehmigungspflicht wird in den Bundesländern jedoch unterschiedlich gehandhabt. Dies betrifft insbesondere:

- die Einstufung von Energiespar-Contracting als kreditähnliches Rechtsgeschäft
- die Anrechnung auf den Kreditrahmen des öffentlichen Haushalts
- die Einzelgenehmigungspflicht

Die Genehmigungspflicht ist teilweise abhängig davon, ob Forfaitierung vereinbart wird (siehe Kapitel 14.3). In einigen Bundesländern kann die Genehmigungspflicht entfallen, wenn eine bestimmte Vorgehensweise eingehalten wird (z. B. Sicherstellung eines Anbieterwettbewerbs, Wirtschaftlichkeitsvergleich mit dem Eigenbau).

Eine frühzeitige Anfrage bei der zuständigen Aufsichtsbehörde zu relevanten Vorgaben ist empfehlenswert, sofern diese nicht schon zum Beispiel aus bereits durchgeführten Energiespar-Contracting-Projekten zweifelsfrei bekannt sind.

Praxishilfe im Internet: Haushaltsrecht

Einige Hinweise zu den Länderregelungen im Haushaltsrecht finden sich in den Praxishilfen im Internet: www.kompetenzzentrum-contracting.de

3.6 Aufnahme zukünftiger Zahlungen im Wirtschaftsplan bzw. Haushalt

Wirtschaftsplan

Für Institutionen, die einen Wirtschaftsplan aufstellen, ist darin die Zahlung der Grundvergütung ab Beginn der Garantiephase sowie eine gegebenenfalls erforderliche Finanzierungsbeteiligung darzustellen (siehe Kapitel 4.1.3).

Öffentliche Haushalte, Verpflichtungsermächtigung

Bei öffentlichen Haushalten kann für die Zahlung der Grundvergütung bzw. einer Finanzierungsbeteiligung eine Verpflichtungsermächtigung notwendig werden. Diese muss unter Umständen bereits mit der Veröffentlichung der Vergabebekanntmachung vorliegen. Die zuständigen Stellen (z. B. Haushaltsreferat) sollten daher früh einbezogen werden. Den Zahlungen an den Contractor stehen entsprechende Einsparungen im Bereich der Energiekosten gegenüber, die jedoch gegebenenfalls in anderen Titeln verbucht werden müssen.

Eine Übersicht über die Zahlungen im Energiespar-Contracting ist in Kapitel 14 zu finden.

3.7 Zuständigkeiten im Vergabeverfahren

Zu Beginn der Vorbereitung sind die Zuständigkeiten im Verfahren festzulegen. Beteiligt sind unter anderem der Eigentümer bzw. Maßnahmenträger, die Bauverwaltung, die Vergabestelle und gegebenenfalls externe Berater. Auch die Belange der Nutzer, insbesondere in Bezug auf Anforderungen an Raumkonditionen und Betriebssicherheit, sind zu berücksichtigen. Tabelle 4 zeigt die Aufgaben und Empfehlungen für die Zuständigkeiten in der Übersicht. Die einzelnen Schritte werden in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

Tabelle 4: Aufgabenübersicht im Vergabeverfahren für ein Energiespar-Contracting

Aufgabe	Zuständig (Empfehlung)
Vergabeverfahren	
Festlegung: ein- oder zweistufiges Verfahren	Bauverwaltung, ggf. mit fachlicher Beratung (z. B. Energie-Agentur oder Ingenieurbüro)
Erstellen der Vergabeunterlagen inklusive Hinweisen zur Vergabe, Erhebungsbögen zur Bestandsaufnahme und Baseline der Energiekosten	Bauverwaltung, ggf. mit fachlicher Beratung (z. B. Energie-Agentur oder Ingenieurbüro)
Festlegen der Raumkonditionen	Bauverwaltung in Abstimmung mit dem Nutzer, ggf. mit fachlicher Beratung (z. B. Energie-Agentur oder Ingenieurbüro)
Wahl der Vergabeordnung	Vergabestelle mit Unterstützung der Bauverwaltung
Einholung gegebenenfalls erforderlicher Genehmigungen zur Durchführung von Energiespar-Contracting bei der zuständigen Aufsichtsbehörde	Maßnahmenträger
Abstimmung mit dem Haushalt zur Berücksichtigung zukünftiger Zahlungen an den Contractor im Wirtschaftsplan bzw. Haushalt	Maßnahmenträger
Festlegung der Kriterien und deren Gewichtung für Teilnahmewettbewerb und Angebotsauswertung	Bauverwaltung, ggf. mit fachlicher Beratung (z. B. Energie-Agentur oder Ingenieurbüro)
Information der relevanten Stellen und inhaltliche Abstimmung des Verfahrens (z. B. mit den Nutzern)	Maßnahmenträger
Vorbereitung und Veröffentlichung der Vergabebekanntmachung	Vergabestelle mit Unterstützung der Bauverwaltung
Auswertung der Bewerbungsunterlagen, Auswahl geeigneter Bieter auf der Grundlage der Kriterien im Teilnahmewettbewerb	Bauverwaltung, ggf. mit fachlicher Beratung (z. B. Energie-Agentur oder Ingenieurbüro)
Versand der Vergabeunterlagen	Vergabestelle mit Unterstützung der Bauverwaltung
Beantwortung fachlicher Fragen der Bieter während der Angebotserstellung	Bauverwaltung über Vergabestelle, ggf. mit fachlicher Beratung (z. B. Energie-Agentur oder Ingenieurbüro)
Angebotsbewertung und Wirtschaftlichkeitsvergleich mit dem Eigenbau	Bauverwaltung, ggf. mit fachlicher Beratung (z. B. Energie-Agentur oder Ingenieurbüro)
Vorbereitung und Leitung der Angebotsverhandlungen	Bauverwaltung
Vergabeempfehlung und Vorbereitung der Vertragsunterlagen	Bauverwaltung, ggf. mit fachlicher Beratung (z. B. Energie-Agentur oder Ingenieurbüro)
Vertragsunterzeichnung	Maßnahmenträger bzw. Bauverwaltung in dessen Auftrag
Start Umsetzungsphase (Feinanalyse)	
Benennung eines Projektverantwortlichen für die Umsetzung	Maßnahmenträger bzw. Bauverwaltung in dessen Auftrag
Beantwortung fachlicher Fragen während der Feinanalyse	Maßnahmenträger bzw. Bauverwaltung in dessen Auftrag, ggf. mit fachlicher Beratung (z. B. Energie-Agentur oder Ingenieurbüro)
Fachliche Bewertung der Feinanalyse, Entscheidung, ob die Feinanalyse die Grobanalyse bestätigt	Maßnahmenträger bzw. Bauverwaltung in dessen Auftrag, ggf. mit fachlicher Beratung (z. B. Energie-Agentur oder Ingenieurbüro)

4. Vergabeunterlagen

Mit der Erarbeitung der Vergabeunterlagen werden verbindliche Rahmenbedingungen für die Angebotserstellung festgelegt. Diese Unterlagen werden den im Teilnahmewettbewerb (siehe Kapitel 6) ermittelten Bewerbern zur Angebotsbearbeitung zur Verfügung gestellt. Sie sind vor Veröffentlichung der Vergabebekanntmachung zu erstellen.

Die eigentlichen Vergabeunterlagen gemäß § 8 EU VOB/A setzen sich aus den nachfolgend aufgelisteten Dokumenten zusammen.

In den folgenden Kapiteln finden sich Hinweise für die projektspezifische Bearbeitung.

- Aufforderung zur Abgabe eines Angebots
- Angebotsformular für die Bieter
- Hinweise zur Vergabe – spätere Anlage 12 zum Erfolgsgarantie-Vertrag (Kapitel 4.1)
- Erfolgsgarantie-Vertrag (Kapitel 4.2)
- Anlage 01 Vertragsobjekt (Liegenschaftsliste)
- Anlage 02 Projektverantwortliche
- Anlage 03 Vertragsdatenblatt
- Anlage 04 Investitionsstruktur
- Anlage 05 Raumkonditionen
- Anlage 06 Erhebungsbögen zur Bestandsaufnahme
- Anlage 07 Baseline der Energiekosten (inklusive Referenzpreisen)
- Anlage 08 Berechnungsvorschrift Baseline der Energiekosten und Einsparbetrag
- Anlage 09 Pflichtenheft Wärmeschutz- und technische Maßnahmen
- Anlage 10 Planungsunterlagen zum Erfolgsgarantie-Vertrag
- Anlage 11 Forfaitierungsvereinbarung

Mit den Unterlagen sind auch die Eignungsanforderungen für die Teilnahmeanträge sowie die Bewertungskriterien für die Angebote festzulegen. Es empfiehlt sich, auch für den Teilnahmewettbewerb ein Dokument zu erstellen, in dem die Eignungskriterien erläutert und das Vorgehen zur Auswahl der am besten geeigneten Bewerber dargestellt wird (z. B. in Form eines Informationsmemorandums).

Kriterien Teilnahmewettbewerb und Angebotsbewertung

- Kriterien für den Teilnahmewettbewerb sind mit der Vergabebekanntmachung bekanntzugeben (siehe Kapitel 5).
- Kriterien für die Angebotsbewertung werden in den Hinweisen zur Vergabe dokumentiert (siehe Kapitel 4.1.1).

Vollständige Unterlagen bei Bekanntmachung

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Vergabebekanntmachung müssen sämtliche Vergabeunterlagen fertiggestellt sein. Das betrifft auch die Vergabeunterlagen, die im Rahmen des Verhandlungsverfahrens erst in der zweiten Stufe (Angebotsphase) zum Einsatz kommen. Denn nach § 12a EU Abs. 1 Nr. 1 VOB/A werden die Vergabeunterlagen vollständig, direkt und uneingeschränkt angeboten. In der Vergabebekanntmachung muss eine Internetadresse genannt werden, unter der die (vollständigen) Vergabeunterlagen abrufbar sind. Für den Zugang zu der Vergabebekanntmachung und den Vergabeunterlagen darf der öffentliche Auftraggeber keine Registrierung verlangen; eine freiwillige Registrierung ist aber zulässig.

4.1 Hinweise zur Vergabe

Kernbestandteil der Vergabeunterlagen

Das Dokument „Hinweise zur Vergabe“ ist neben dem Erfolgsgarantie-Vertrag ein Kernbestandteil der Vergabeunterlagen. Die Erstellung des Dokuments geht einher mit der Definition und Abstimmung der Projektziele und Rahmenbedingungen. Es gibt den Bietern wichtige Informationen, die zur Abgabe eines belastbaren Angebots erforderlich sind. Die Hinweise zur Vergabe werden Bestandteil des Vertrags und dort als Anlage 12 geführt.

Angebotsgrundlagen und Verfahrensweise

- Art der Vergabe
- Angebotsunterlagen
- Begehung von Liegenschaften
- Beantragung von Auskünften
- Geplanter Zeitrahmen für das Projekt
- Baseline der Energiekosten
- Vergütung des Auftragnehmers, gegebenenfalls mit Baukostenzuschuss oder Finanzierungsbeitrag
- Struktur der Vergütung
- Anforderungen an die Feinanalyse
- Verhandlungsverfahren
- Kriterien der Angebotsbewertung mit Gewichtung

Anforderungen an die Angebotserstellung

- Wirtschaftliche Angebotskonditionen (Vertragsdatenblatt)
- Pflichtmaßnahmen
- Grobanalyse – Energiesparmaßnahmen
- Schnittstellen und Vorgaben für Instandhaltung und Störungsbeseitigung
- Schulungen
- Leistungsbeschreibung
- Einsatz umweltschonender Technologien
- Gegebenenfalls Grundsätze zum Nachweis der Einsparungen

Erläuterungen finden sich in den nachfolgenden Abschnitten.

4.1.1 Angebotsgrundlagen und Verfahrensweise

Art der Vergabe

Den Bietern wird zunächst das gewählte Vergabeverfahren mit Teilnahmewettbewerb benannt. Im Energiespar-Contracting wird in der Regel das Verhandlungsverfahren angewendet (siehe Kapitel 3.4).

Angebotsunterlagen

Den Bietern werden die Unterlagen benannt, die für ein vollständiges und verwertbares Angebot abzugeben sind. Der Auftraggeber legt fest, in welcher Form und Anzahl (Papier, elektronisch) der Bieter das Angebot einreichen soll.

Ab 2018 elektronische Übermittlung

Dabei ist zu berücksichtigen, dass ab dem 19. Oktober 2018 für ausnahmslos alle Auftraggeber gilt, dass die Angebote dann nur noch in Textform mithilfe elektronischer Mittel übermittelt werden.[9] Damit scheidet die Einreichung von Angeboten in Papierform grundsätzlich aus.

Mindestens sind vorzulegen:

- Angebotsschreiben des Bieters
- Vertragsdatenblatt (Anlage 03 zum Erfolgsgarantie-Vertrag)
- Investitionsstruktur (Anlage 04 zum Erfolgsgarantie-Vertrag)
- das Angebot selbst in Form einer Grobanalyse

Begehung von Liegenschaften

Durch Begehungen der Liegenschaft(en) erhalten die Bieter die Möglichkeit, geeignete Einsparmaßnahmen, die hierfür notwendigen Investitionen und das erschließbare Einsparpotenzial zu ermitteln. Den Bietern sind entsprechende Zeiträume und Ansprechpartner für die Begehungen der Liegenschaften(en) mitzuteilen.

Beantragung von Auskünften

Stellt ein Bieter fehlerhafte Angaben in den Vergabeunterlagen fest, hat er dies umgehend dem Auftraggeber mitzuteilen. Darüber hinaus können Auskünfte beantragt werden.

Beantragt ein Bieter Auskünfte, die sich auf die Inhalte der Vergabeunterlagen beziehen, müssen sie in der Regel allen Bietern schriftlich zur Kenntnis gegeben werden, um die Chancengleichheit bei der Angebotserstellung zu wahren. Vom Auftraggeber sind die Antworten so zu formulieren und die Fragen des Bieters gegebenenfalls so umzuformulieren, dass sie keine Rückschlüsse auf die Identität des jeweiligen Bieters zulassen.

In Ausnahmefällen können Fragen zum Schutz des Ideenwettbewerbs und des geistigen Eigentums des Bieters bilateral beantwortet werden.

Vom Auftraggeber nicht ausgefüllte Positionen in den Erhebungsbögen sollen den Bietern als „Checkliste“ Hilfestellung bei den Begehungen geben.

[9] Vgl. Übergangsregelung des § 23 EU VOB/A. Für zentrale Beschaffungsstellen gilt dies bereits seit dem 19. April 2017. Bis zum 18. April 2017 konnten bzw. bis zum 18. Oktober 2018 können die betreffenden Auftraggeber abweichend davon verlangen, dass die Angebote auf dem Postweg, auf anderen geeigneten Wegen, per Telefax oder in Kombination dieser Mittel übermittelt werden. Sie können aber auch vorher schon die elektronische Übermittlung verlangen.

Fristen für Auskünfte

Auskünfte sind von der Vergabestelle unverzüglich zu erteilen. Dabei sollten Möglichkeiten zur schnellen Übermittlung der Antworten genutzt werden. Rechtzeitig angeforderte Auskünfte sind gemäß § 12a EU Abs. 3 VOB/A spätestens sechs Kalendertage vor Ablauf der Angebotsfrist zu erteilen. Es wird empfohlen, auch den Bietern eine angemessene Frist für die späteste Beantragung von Auskünften zu setzen. Die Frist sollte so bemessen sein, dass der Auftraggeber noch Gelegenheit hat, die Anfrage angemessen zu bearbeiten und rechtzeitig vor Ablauf der Frist die Auskunft an den Bieter zu übermitteln. In der Regel sollten angesichts des flächendeckenden Einsatzes von elektronischen Kommunikationsmitteln im Vergabeverfahren fünf Tage vor Ablauf der Angebotsfrist ausreichend sein.

Zeitrahmen für das Projekt

Energiespar-Contracting-Projekte erstrecken sich über einen längeren Zeitraum. Ein voraussichtlicher Zeitplan stellt in den Hinweisen zur Vergabe den Ablauf des Vergabeverfahrens sowie die Dauer von Feinanalyse und Umbau- und Garantiephase dar.

Dauer der Garantiephase

Die Dauer der Garantiephase sollte so lang wie nötig sein, damit die notwendigen Investitionen in Energiesparmaßnahmen refinanziert werden können. In der Praxis hat es sich bewährt, dass der Auftraggeber die Dauer der Garantiephase im Verfahren vorgibt. Eine Abschätzung der notwendigen Laufzeit gelingt zum Beispiel über die Bewertung des Sanierungsbedarfs vor dem Start des Vergabeverfahrens. Alternativ kann die Laufzeit im Vertrag offengelassen und mit den Angeboten abgefragt werden.

Sofern dies im Zeitrahmen möglich ist, ist es zur Abrechnung der Einsparungen am einfachsten, den Beginn der Garantiephase mit den Abrechnungszeiträumen der Energieversorgungsunternehmen zu koordinieren, in der Regel also mit Beginn und Ende eines Kalenderjahres.

Übliche Laufzeiten der Garantiephase liegen zwischen sieben und zwölf Jahren. Für Projekte in Bundesliegenschaften wurden in der Vergangenheit häufig zehn Jahre vereinbart.

Sind voraussichtlich nur geringe Investitionen notwendig (geringer Sanierungsbedarf) oder trägt der Auftraggeber die Investitionen (ganz oder teilweise) ohne Finanzierung durch den Contractor, sind auch kürzere Laufzeiten möglich.

Bei der Einbeziehung von Wärmeschutzmaßnahmen (siehe Kapitel 4.1.5) sollten wegen der längeren Amortisationszeiten Laufzeiten von bis zu 15 Jahren in Betracht gezogen werden. Ein Baukostenzuschuss oder Finanzierungsbeitrag des Auftraggebers kann die Laufzeit verkürzen.

Maximale Laufzeit: 15 Jahre

Garantiezeiträume von über 15 Jahren können derzeit noch nicht empfohlen werden. Zwar sind zum Beispiel bei ÖPP-Hochbauprojekten zur umfangreichen Bestandssanierung längere Vertragslaufzeiten üblich, beim Energiespar-Contracting jedoch liegt der Schwerpunkt derzeit noch stark auf der energieeffizienten Anlagentechnik. Hier ist im Allgemeinen eine Nutzungsdauer für wesentliche Anlagen und Anlagenkomponenten von 15 Jahren zugrunde zu legen. Bei längeren Laufzeiten wären Investitionen in die Erneuerung von Anlagen in die Angebotserstellung einzubeziehen.

Dies lässt sich für die Anbieter nur schwer kalkulieren. Zudem wäre eine Anschlussfinanzierung zu berücksichtigen, da Kreditlaufzeiten selten über 15 Jahre hinausgehen. Außerdem erhöht sich bei langer Laufzeit der Finanzierungsanteil (Zinsen) an der Gesamtvergütung.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass Energiespar-Contracting-Ausschreibungen mit einem Garantiezeitraum von mehr als 15 Jahren derzeit noch nicht marktreif sind. Damit sich Partnerschaftsmodelle noch stärker als Instrumente für die Umsetzung der Energiewende etablieren können, müssen sie sich weiterentwickeln. Das heißt für das Energiespar-Contracting, dass neben den Maßnahmen bei der Gebäudetechnik auch der Wärmeschutz der Gebäude in den Fokus rückt.[10]

Baseline der Energiekosten

Die Baseline der Energiekosten ist die Bezugsgröße für die Ermittlung der Einspargarantie. Um den Bietern in den Hinweisen zur Vergabe einen ersten Überblick zu geben, werden das Referenzjahr, die Gesamtenergiekosten und die enthaltenen Verbrauchsmedien benannt. Detailliert ist die Baseline der Energiekosten in der Anlage 07 zum Erfolgsgarantie-Vertrag dargestellt (siehe Kapitel 4.2.6).

Verbrauchsmedien

In das Energiespar-Contracting einzubeziehende Verbrauchsmedien sind im Regelfall Heiz- und Elektroenergie. Bereits bei der Auswahl der Liegenschaft bzw. bei der Zusammenstellung eines Pools sollte darüber hinaus überprüft worden sein, ob auch für Wasser und Abwasser relevante Kosten bzw. Einsparpotenziale vorhanden sind. Dies kann zum Beispiel bei Krankenhäusern oder Schwimmbädern der Fall sein. Ist der Anteil der Wasserkosten an den Gesamtkosten jedoch gering, sollte das Medium nicht in das Energiespar-Contracting aufgenommen werden. Der Aufwand für die Erstellung der Baseline und den Nachweis der Einsparungen sollte in einem angemessenen Verhältnis zum erwarteten Nutzen stehen.

Vergütung des Auftragnehmers

In der Garantiephase basiert die Berechnung des Einsparbetrags und der Vergütung des Auftragnehmers auf den festgesetzten Referenzpreisen. Anlage 08 enthält die ausführlichen Berechnungsvorschriften, die Referenzpreise sind in der Baseline (Anlage 07) dokumentiert.

Struktur der Vergütung

Nicht immer ist der Nutzer der Liegenschaft auch der Eigentümer. In Liegenschaften, in denen ein Mietvertrag die Umlage von Kosten regelt, ist gegebenenfalls eine Aufteilung der Vergütung zwischen Eigentümer und Nutzer sinnvoll. Die Bieter sind in diesem Fall bereits in den Vergabeunterlagen zu informieren, wenn die Kostenbestandteile der Vergütung zu benennen sind. In der mit diesem Leitfaden aufgezeigten Verfahrensweise ist vorgesehen, dass die Angaben vom Bestbieter vor der Vertragsunterzeichnung geliefert werden (siehe Kapitel 14.1 Aufteilung der Contracting-Rate).

Anforderungen an die Feinanalyse

Im zweistufigen Verfahren erstellt der Auftragnehmer nach der Vertragsunterzeichnung eine Feinanalyse. Die Feinanalyse verfolgt das Ziel, die Grobanalyse im Detail zu verifizieren. Erst wenn die Feinanalyse die Grobanalyse bestätigt, wird das Verfahren fortgesetzt. Andernfalls kann der Auftraggeber den Vertrag kündigen. Für die Entscheidung werden die gleichen Bewertungskriterien wie beim Angebotsvergleich herangezogen. Die Nutzwerte der Grobanalyse und der Feinanalyse werden mit der Berechnungshilfe zum Angebotsvergleich verglichen.

Liegt der Nutzwert der Feinanalyse gleich oder oberhalb des Nutzwerts der Grobanalyse, gilt die Grobanalyse als bestätigt (siehe Kapitel 11 Feinanalyse).

[10] Analog gibt es für ÖPP-Hochbauprojekte Weiterentwicklungen hin zu Modellen mit dem Schwerpunkt Energieeffizienz [ÖPP PD, 2013]. Bei diesen „Energieeffizienz-Partnerschaften“ soll es allerdings möglich bleiben, weitere Bauleistungen einzubeziehen, die im Rahmen einer Sanierung zweckmäßig sind, jedoch keine Energieeinsparungen ermöglichen. Auch Leistungen außerhalb der baulichen Sanierung sind angedacht, die Einfluss auf die Energieeffizienz des Bestands haben. Ein Beispiel wären Konzeptvorschläge für eine höhere Flächeneffizienz bei gegebenem Flächenbedarf.

Verhandlungsverfahren

Im Verhandlungsverfahren hat der Auftraggeber die Möglichkeit, die Ergebnisse des Ideenwettbewerbs zu bewerten und mit seinen Anforderungen abzugleichen. Da das Vergaberecht keine bis ins letzte Detail gehenden formalen Vorgaben an den Ablauf eines Verhandlungsverfahrens stellt, ist eine klare Beschreibung des Verfahrensablaufs in den Vergabeunterlagen erforderlich (siehe Kapitel 8).

Option: Zuschlag schon auf das Erstangebot

Der Auftraggeber kann sich im Verhandlungsverfahren durch entsprechenden Hinweis in der Vergabebekanntmachung vorbehalten, auch schon auf der Grundlage eines Erstangebots eines Bieters den Zuschlag zu erteilen, ohne überhaupt in das Verhandlungsverfahren einzutreten (§ 3b EU Abs. 3 Nr. 7 VOB/A).

Zum Abschluss: endgültiges Angebot

Wenn der Auftraggeber nicht schon aufgrund eines Erstangebots den Zuschlag erteilen will, tritt er in Verhandlungen über die Erstangebote ein. Gegenstand der Verhandlungen können alle Bestandteile der Erstangebote wie auch aller weiteren Folgeangebote sein. Ausgenommen von der Möglichkeit der Verhandlung sind die Eignungs- und Zuschlagskriterien. Die Festlegung von Eignungs- und Zuschlagskriterien erfordert daher eine besondere Sorgfalt. Dabei kann der Auftraggeber die Zahl der Bieter und Angebote sukzessive verringern. Wenn er die Verhandlung für beendet ansieht, fordert er alle verbliebenen Bieter auf, ein endgültiges Angebot vorzulegen. Dafür setzt er eine für alle Bieter einheitliche Frist.

Kriterien der Angebotsbewertung mit Gewichtung

Die Bewertung der Angebote erfolgt vorrangig auf Grundlage der wirtschaftlichen Angebotskonditionen. Die Angebotsdaten fließen in den Angebots- und Wirtschaftlichkeitsvergleich ein und dienen zur Ermittlung des Bestbieters und zum Vergleich mit der Eigenbau-Variante. Dabei wird für jedes Angebot und den Eigenbau ein Kapitalwert berechnet, der das bestimmende Kriterium ist. Kriterien, ihre Gewichtung und die Parameter der Kapitalwertberechnung sind in den Vergabeunterlagen bekannt zu geben (siehe Kapitel 9).

4.1.2 Anforderungen an die Angebotserstellung

Grobanalyse

Mit dem Angebot erstellen die Bieter eine Grobanalyse, in der sie die vorgesehenen Energiesparmaßnahmen beschreiben. In den Hinweisen zur Vergabe werden Vorgaben bzw. Anforderungen an die Grobanalyse benannt. Details zum Umfang der Grobanalyse sind in Kapitel 7 beschrieben.

Investitionsstruktur

Die Investitionen sind in der Anlage 04 (Investitionsstruktur) aufzuschlüsseln. Dabei sind vor allem die Kostengruppen 300 (Baukonstruktionen) und 400 (Technische Anlagen) der DIN 276 bis zur zweiten Gliederungsebene relevant. Die Investitionsstruktur wird im Laufe des Verfahrens für jede Einzelmaßnahme in einer Planungsunterlage aufgestellt (Anlage 10). Eine Einzelmaßnahme beinhaltet alle sinnvoll zusammenfassbaren Leistungen, die einem Gewerk und einem Gebäude eindeutig zuzuordnen sind. Auf dieser Grundlage kann der Investitionsnachweis (Einhaltung von Investitionshöhe und -struktur) auf einfache Art und Weise im Zuge der Abnahme erfolgen (siehe Kapitel 12.3). Weitere Detaillierungen sind im Energiespar-Contracting nicht erforderlich, da der Auftrag im Wesen einem Pauschalvertrag nach § 4 EU Abs. 1 Nr. 2 VOB/A entspricht.

Vertragsdatenblatt

Im Vertragsdatenblatt (Anlage 03) sind die wirtschaftlichen Angebotskonditionen von den Bietern einzutragen und mit dem Angebot vorzulegen. Dazu zählen vor allem die Höhe der Einspargarantie, die Höhe der Investitionen und die Vergütung des Contractors. Daneben werden Angaben zur Finanzierung, zu abgeschlossenen Versicherungen, zu baulichen Vorleistungen und zu Reaktionszeiten bei der Störungsbeseitigung abgefragt.

Schulungen

Die Bieter werden aufgefordert, in ihren Angeboten Art und Umfang geplanter Schulungsmaßnahmen zu beschreiben. Die endgültige Beschreibung der Schulungen erfolgt mit den Planungsunterlagen (Anlage 10).

Genehmigungsunterlagen

Notwendige behördliche Genehmigungen sind vom Auftragnehmer in der Planungs- und Umbauphase einzuholen und die erforderlichen Unterlagen zu erstellen (siehe Kapitel 12).
Der von der Genehmigungsbehörde geforderte Umfang der Genehmigungsunterlagen sollte im zweistufigen Verfahren jedoch bereits während der Feinanalyse ermittelt und mit den beim Auftraggeber vorhandenen Bestandsunterlagen abgeglichen werden.

Planungsunterlagen

Vor Beginn der Maßnahmenumsetzung legt der Auftragnehmer eine Planung vor. Als Muster kann Anlage 10 des Erfolgsgarantie-Vertrags verwendet werden. Die Maßnahmen sind ausführlich nach Art, Umfang, Dauer und Schnittstellen zum Bestand zu beschreiben (siehe Kapitel 12.1).

Im einstufigen Verfahren sind notwendige Unterlagen, die der Auftraggeber zur Verfügung stellen soll, vom Bieter in der Grobanalyse zu benennen.

Dokumentation

Im Verfahren ist vorgesehen, dass sich die Dokumentation der Energiesparmaßnahmen an der VOB/C orientiert und spätestens zur Abnahme vorzulegen ist. Inhalte sind in den Planungsunterlagen zu beschreiben (siehe Kapitel 12.1). Falls jedoch an die Dokumentation besondere Anforderungen des Auftraggebers über die VOB/C hinaus bestehen, sollte das Muster der Planungsunterlagen bereits in den Vergabeunterlagen konkretisiert und in den Hinweisen zur Vergabe beschrieben werden.

Der Auftraggeber erhält mindestens folgende Unterlagen:

- Funktionsbeschreibung
- Anlagenschemata
- Regelschemata
- Geräte- und Leitungsliste
- Belegungspläne für Unterstationen
- Schaltschrank-Stromlaufpläne
- Handbücher
- Technische Informationen, Gerätedaten
- Listen eingestellter Parameter
- Dokumentation von Schnittstellen zwischen im Vertragsobjekt vorhandenen und vom Contractor erweiternd eingebauten Anlagen
- Ablaufplan Störungsmanagement

Schnittstellen/Instandhaltungsverpflichtungen

Der Contractor ist während der Vertragslaufzeit für die Instandhaltung und Wartung der installierten Bauteile und Anlagen verantwortlich. Der Bieter hat bereits in seiner Grobanalyse den Umfang seiner geplanten Instandhaltung und die Schnittstellen zu Bestandsanlagen zu beschreiben.

Anlagenbetrieb

Bestehen vom Auftraggeber besondere Anforderungen an die Anlagenbetreuung, sind diese den Bietern in den Hinweisen zur Vergabe bekannt zu geben. Dies kann zum Beispiel Reaktionszeiten bei der Störungsbeseitigung betreffen. Dabei wird empfohlen, sich an den bisher in der Liegenschaft üblichen Zeiten zu orientieren. Auch geplante Baumaßnahmen bzw. absehbare Nutzungsänderungen mit Berührungspunkten zum Energiespar-Contracting sowie ihre voraussichtlichen Auswirkungen auf das Projekt sollten beschrieben werden.

Der Betrieb der Anlagen und die Betreiberverantwortung verbleiben beim Auftraggeber. Die Betriebsübernahme sowie die Instandhaltung von Altanlagen durch den privaten Dienstleister sind im Energiespar-Contracting nicht vorgesehen.[11] Jedoch kann die Kombination eines Energiespar-Contracting-Projekts mit einem Betreibervertrag als eine Option für die Weiterentwicklung von Contracting gesehen werden. Ein entsprechender Vertrag wurde zum Beispiel durch die Universität zu Köln im November 2015 geschlossen.

Einsatz umweltschonender Technologien

Mit den Maßnahmen zur Energieeinsparung wird eine CO_2-Reduzierung erzielt. Die Bieter haben die Höhe der CO_2-Einsparungen zu berechnen und darzulegen. Die für alle Bieter als Grundlage der Berechnung dienenden CO_2-Emissionsfaktoren sind vom Auftraggeber zu benennen und werden dazu in der Baseline (Anlage 07) dokumentiert (siehe Kapitel 9.1.1).

Nachweis der Einsparungen

In der Vergangenheit wurden die Energieeinsparungen fast ausschließlich über die Hauptzähler nachgewiesen. Gegebenenfalls kann es sinnvoll sein, in einer Liegenschaft auch andere Verfahren zum Nachweis der Einsparungen zuzulassen, wie den messtechnischen oder rechnerischen Nachweis von Einzelmaßnahmen. Weitere Informationen zu den Nachweisverfahren finden sich in der Praxishilfe „Einsparnachweise im Energiespar-Contracting“ unter: www.kompetenzzentrum-contracting.de

4.1.3 Finanzierungsbeteiligung

Finanzierungsbeteiligung

Übersteigt der Investitionsbedarf voraussichtlich die möglichen Einsparungen innerhalb der Vertragslaufzeit, ist eine Refinanzierung allein aus den eingesparten Energiekosten nicht mehr möglich. Das kann bei umfangreichen Pflichtmaßnahmen in der Gebäudetechnik oder bei der Einbeziehung von Wärmeschutzmaßnahmen der Fall sein.

Um Energiespar-Contracting dennoch für wirtschaftliche Energieeffizienzmaßnahmen mit längerer Amortisationsdauer zu nutzen, kann bei Einhaltung der üblichen Laufzeiten von 10 bis 15 Jahren eine **Finanzierungsbeteiligung** sinnvoll sein. Diese kann je nach Verfügbarkeit von Haushaltsmitteln als **Baukostenzuschuss** erfolgen oder mit einem **regelmäßigen Finanzierungsbeitrag**.

Baukostenzuschuss

Ein Baukostenzuschuss wird als Einmalbetrag zur Verfügung gestellt. Er kann durch Abschlagszahlungen und eine Schlusszahlung nach einem Zahlungsplan erbracht werden, der sich am Baufortschritt orientiert. Der Zahlungsplan kann zum Beispiel im Zusammenhang mit der Erstellung des detaillierten Umsetzungszeitplans in der Planungsphase erarbeitet werden (siehe Kapitel 12).

[11] In umfangreicheren ÖPP-Projekten für Bestandsgebäude ist die Übernahme der Betreiberverantwortung die Regel. [ÖPP PD, 2013] beschreibt für das vom ÖPP ausgehende Modell der Energieeffizienz-Partnerschaften mögliche Instandhaltungsstrategien (Werterhalt, nachhaltige Instandhaltung, Funktionserhalt) und empfiehlt, diese an der Perspektive der Nutzung auszurichten.

Regelmäßiger Finanzierungsbeitrag

Statt eines einmaligen Baukostenzuschusses kann der Auftraggeber auch einen **regelmäßigen Finanzierungsbeitrag** zahlen. Dieser wird über die Dauer der Garantiephase zusätzlich zu der Vergütung gezahlt, die der Contractor aus der Einspargarantie erhält. Die Gesamtvergütung des Contractors übersteigt in diesem Fall die Höhe der eingesparten Energiekosten (negative Haushaltsentlastung).

Verbesserte Angebotskonditionen

Insbesondere ein Baukostenzuschuss verbessert in der Regel die wirtschaftlichen Angebotskonditionen, da der Contractor über die entsprechende Summe keine Kredite aufnehmen muss. Mit einem Baukostenzuschuss oder einem regelmäßigen Finanzierungsbeitrag kann die Contracting-Rate im Vergleich zur garantierten Einsparung gering werden. In diesem Fall sollten erhöhte Anforderungen an die Absicherung der Einspargarantie gestellt werden (siehe Kapitel 4.1.6 Sicherheitsleistungen).

Es ist grundsätzlich auch möglich, auf die Finanzierung durch den Contractor zu verzichten. In diesem Fall werden die Investitionen vollständig durch den Auftraggeber übernommen. Der Contractor erhält eine Vergütung für die jährlich anfallenden Dienstleistungen und garantiert weiterhin die Energiekosteneinsparung.

Die Bewilligung der Haushaltsmittel für Baukostenzuschuss, Finanzierungsbeitrag oder vollständige Kostenübernahme muss vor Beginn des Vergabeverfahrens vorliegen.

4.1.4 Pflichtmaßnahmen

Im Energiespar-Contracting ist es für den Auftraggeber grundsätzlich möglich, Pflichtmaßnahmen zu benennen, die vom zukünftigen Auftragnehmer umzusetzen sind.

Erneuerungs- bzw. Modernisierungsbedarf

Dies ist sinnvoll, wenn für bestimmte Anlagen Erneuerungs- bzw. Modernisierungsbedarf bereits bekannt ist, zum Beispiel:

- Erneuerung der Wärmeerzeugung, gegebenenfalls mit Vorgabe des neuen Energieträgers (z. B. Anteil erneuerbarer Energien)
- Installation bzw. Erneuerung eines Gebäudeautomationssystems bzw. einer Gebäudeleittechnik
- Zählerkonzept, gegebenenfalls bereits mit konkreten Vorgaben für die messtechnische Abgrenzung bestimmter Verbraucher (z. B. Rechenzentren, Kantinen, Neubauten, gewerbliche Mieter)

Die Pflichtmaßnahmen sind in den Hinweisen zur Vergabe zu benennen. Die Anforderungen zum Beispiel an Qualität und Schnittstellen können in der Anlage 09 (Pflichtenheft) beschrieben werden.

Der voraussichtliche Investitionsbedarf ist vorher abzuschätzen. Durch Vergleich mit den Jahresenergiekosten ist eine Einschätzung möglich, ob die gewünschten Pflichtmaßnahmen allein aus der Energiekosteneinsparung finanziert werden können. Ist absehbar, dass die notwendigen Investitionen die voraussichtlich erzielbare Kosteneinsparung übersteigen, ist eine Finanzierungsbeteiligung sinnvoll bzw. notwendig (siehe Kapitel 4.1.3).

Erhalt des Ideenwettbewerbs

Bei der Vorgabe von Pflichtmaßnahmen sollte beachtet werden, dass der Grundsatz des Ideenwettbewerbs im Energiespar-Contracting erhalten bleibt und das Verfahren den Bietern Raum für ein eigenes Maßnahmenkonzept lässt.

4.1.5 Wärmeschutzmaßnahmen

Auch die Umsetzung von Wärmeschutzmaßnahmen, zum Beispiel die Dämmung von Fassaden oder Geschossdecken bzw. der Austausch von Fernstern, ist im Energiespar-Contracting als Pflichtmaßnahme bereits möglich.

Wurden geeignete Wärmeschutzmaßnahmen ermittelt, sollten die Anforderungen in den Vergabeunterlagen möglichst gut beschrieben werden, um vergleichbare Angebote zu erhalten.
Dies betrifft

- den **Umfang** der Maßnahmen,
- die erwartete **Qualität** in Bezug auf Zielwerte bzw. das energetische Niveau,
- gegebenenfalls vorhandene Vorgaben für **Konstruktion** bzw. **Materialien** sowie
- erforderliche **Nebenarbeiten**.

Musterdokumente zum Download

Ein Muster für die Anlage 09 (Pflichtenheft) ist Bestandteil der Musterunterlagen zum Leitfaden Energiespar-Contracting auf: www.kompetenzzentrum-contracting.de

Nachfolgend einige Beispiele für die Beschreibung der Anforderungen:

Umfang der Wärmeschutzmaßnahmen

- Nachträgliche Dämmung der Außenwände, Dachflächen oder obersten Geschossdecken, inklusive Überprüfung der Gebäudestatik (mit genauer Benennung der Gebäude bzw. Gebäudeteile)
- Austausch der Fenster inklusive der Rahmen
- Erstellen eines bedarfsorientierten Energieausweises für Nichtwohngebäude vor und nach der Sanierungsmaßnahme

Anforderungen an die Qualität der Wärmeschutzmaßnahmen
Wird ein Bestandsgebäude saniert, darf der Primärenergiebedarf gemäß EnEV 2014 nach dem Umbau um 40 Prozent über dem Wert eines vergleichbaren Neubaus liegen. Neben der EnEV existieren oft ergänzende Vorgaben, denen öffentliche Auftraggeber verpflichtet sind. Für Bundesbauten sind das der Erlass „Energetische Vorbildfunktion von Bundesbauten“ [BMUB, 2014] oder der „Leitfaden, Nachhaltiges Bauen‘“ [BBSR, 2017].

Anforderungen an Konstruktion und Materialien

Sofern spezielle Anforderungen bestehen, sollten diese formuliert werden, zum Beispiel für

- Material und Farbe der Fassade
- Material der Fensterrahmen (z. B. Holz/Aluminium/Kunststoff)
- Art der Fensterbeschläge (Dreh-, Kippbeschläge usw.)
- Außen liegender Sonnenschutz an der Süd- und Westfassade
- Umsetzung eines vorgegebenen Fassadenkonzepts
- Erhöhter Schallschutz für bestimmte Räume (z. B. Schallschutzklasse gemäß VDI 2719)
- Einhaltung spezieller Brandschutzvorschriften

Erforderliche Nebenarbeiten

Hier sind alle Arbeiten zu beschreiben, die im Zusammenhang mit den Wärmeschutzmaßnahmen mit ausgeführt werden müssen, zum Beispiel:

- Anpassung der Fassadenbauteile an die Außenwanddämmung, wie Dachüberstand, Fensterbänke und Außentreppen
- Ab- und Wiederanbau (gegebenenfalls Erneuerung) aller Fassadenaufbauten zur Anbringung der Außenwanddämmung, wie Regenwasserleitungen, Blitzschutz, Rückkühleinheiten von Klimasplitgeräten
- Prüfen der Statik

4.1.6 Sicherheitsleistungen

Im dena-Mustervertrag ist eine optionale Regelung zu Sicherheitsleistungen enthalten. Grundsätzlich soll gemäß § 9c EU Abs. 1 VOB/A in einem Verhandlungsverfahren, wie es beim Energiespar-Contracting in der Regel angewandt wird, auf die Stellung von Sicherheitsleistungen verzichtet werden. Beim Energiespar-Contracting stehen dem Auftraggeber zudem mit der Abnahme und dem damit verbundenen Eigentumsübergang der neuen Anlagen an den Auftraggeber entsprechende Gegenwerte zu den Zahlungsverpflichtungen als Sicherheiten zur Verfügung. Mögliche Ausgleichspflichten bei Nichterreichen der Einspargarantie sind über den nicht forfaitierten Anteil der Contracting-Rate abgesichert (siehe Kapitel 14.3 Forfaitierung). Der nicht forfaitierte Anteil steht auch im Falle der Insolvenz des Contractors für Ersatzleistungen zur Verfügung, sofern der Insolvenzverwalter auf die weitere Vertragserfüllung verzichtet. Nach der Abnahme und dem Eigentumsübergang der neuen Anlagen an den Auftraggeber beträfe dies insbesondere die Wartung und Instandhaltung dieser Anlagen sowie das Energie-Controlling. Sicherheitsleistungen können gefordert werden, bedeuten aber auch höhere Kosten, da sie in die Angebote einfließen.

Übernimmt der Auftraggeber jedoch eine Finanzierungsbeteiligung, zum Beispiel mit einem Baukostenzuschuss, kann die Contracting-Rate und damit der nicht forfaitierte Betrag im Verhältnis zur Einspargarantie geringer sein. In diesem Fall wird die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung empfohlen, und zwar in Höhe von fünf Prozent des vom Auftragnehmer über die gesamte Vertragslaufzeit garantierten Einsparbetrags.[12]

Der Wert der Sicherheitsleistung soll über die Vertragslaufzeit schrittweise reduziert werden, um eine Übersicherung zu vermeiden.

Um die Kosten des Projekts nicht unnötig zu erhöhen und den Aufwand in der Angebotserstellung zu reduzieren, kann die Entscheidung über die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung auf Grundlage der Angebotsergebnisse getroffen werden. Es sollte in jedem Fall die Stellung einer Sicherheitsleistung nur von dem Bieter verlangt werden, mit dem der Vertrag geschlossen wird. Für diesen Fall behält der Auftraggeber es sich vor, die Sicherheitsleistung zum Verhandlungsgegenstand zu machen. Dieser Vorbehalt ist in den Hinweisen zur Vergabe zu benennen.

[12] § 9c EU Abs. 2 S. 2 VOB/A (2016): Sicherheitsleistungen sollen fünf Prozent der Auftragssumme nicht überschreiten. Der garantierte Einsparbetrag wird an dieser Stelle der abzusichernden Auftragssumme gleichgesetzt.

4.2 Erfolgsgarantie-Vertrag

Beim Erfolgsgarantie-Vertrag handelt es sich um einen Vertrag mit selbstständigem Garantieversprechen. Das heißt, dass die vertragliche Einspargarantie keine gesetzlich vorgegebene Garantie, sondern Wesen des Vertrags ist. Der Vertrag gliedert sich in den eigentlichen Vertragstext und verschiedene Anlagen, die Festlegungen zu den technischen und wirtschaftlichen Vertragsbedingungen enthalten.

Musterdokumente zum Download

Das Muster des Erfolgsgarantie-Vertrags findet sich als Bestandteil der Musterdokumente zum Leitfaden Energiespar-Contracting auf www.kompetenzzentrum-contracting.de. Das Vertragsmuster muss im Rahmen der Erstellung der Vergabeunterlagen an die projektspezifischen Rahmenbedingungen angepasst werden. Dazu zählen zum Beispiel die Festlegung des ein- oder zweistufigen Verfahrens in § 2 - 2 oder die Anlagenliste in § 20.

Die wichtigsten vertraglichen Pflichten von Auftraggeber und Auftragnehmer sind nachfolgend zusammengefasst.

Vertragspflichten des Auftraggebers
(Maßnahmenträger bzw. von ihm eingesetzter Vertreter)

- Beteiligung des Auftragnehmers an den eingesparten Energiekosten (Vergütung des Contractors)
- Abnahme der vom Auftragnehmer realisierten Energiesparmaßnahmen
- Überlassung der für die Abrechnung maßgeblichen Energielieferrechnungen
- Einräumung von Zutrittsrechten für den Auftragnehmer während betriebsüblicher Arbeitszeiten
- Rechtzeitige schriftliche Mitteilung von Nutzungsänderungen
- Erhaltung des Ist-Zustands des Vertragsobjekts durch Bauunterhaltungsmaßnahmen
- Sicherstellung, dass die vom Auftragnehmer an Anlagen mit energierelevanter Funktion vorgenommenen Einstellungen und Installationen nicht geändert werden

Vertragspflichten des Auftragnehmers (Contractor)

- Einspargarantie hinsichtlich der Energiekosten
- Garantierte Investitionen in Energiesparmaßnahmen
- Information des Auftraggebers über geplante Energiesparmaßnahmen
- Berücksichtigung von Änderungswünschen bzw. Alternativvorschlägen
- Instandhaltung der eingebrachten Anlagen, Geräte, Sachen und Systeme
- Einhaltung der vorgegebenen Raumkonditionen
- Kontinuierliches Verfolgen des Energieverbrauchs
- Mindestens halbjährliche Dokumentation der Energieverbrauchsentwicklung
- Jährliche Abrechnung und Dokumentation der erzielten Energiekosteneinsparung
- Ausgleichszahlungen bei Nichteinhaltung des Garantieversprechens
- Abschluss geeigneter Versicherungen

4.2.1 Übersicht über die Anlagen zum Erfolgsgarantie-Vertrag

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anlagen zum Erfolgsgarantie-Vertrag in der Übersicht. Auf ausgewählte Anlagen wird in folgenden Kapiteln im Detail eingegangen.

Tabelle 5: Übersicht über die Anlagen zum Erfolgsgarantie-Vertrag

Anlage Nr.	Bezeichnung
Anlage 01	**Vertragsobjekt (Liegenschaftsliste)** Die Liegenschaftsliste enthält eine Übersicht, die insbesondere bei Pool-Projekten von großer Bedeutung ist. Aufgenommen werden Bezeichnung, Adresse, Ansprechpartner, Anzahl Gebäude, BGF [m^2] und Baseline der Energiekosten [€].
Anlage 02	**Projektverantwortliche** Die Liste enthält bei Versand der Vergabeunterlagen Kontaktdaten und Zustelladressen des Auftraggebers. Die Daten des Auftragnehmers werden nach Vertragsschluss ergänzt.
Anlage 03	**Vertragsdatenblatt** Bei Versand der Vergabeunterlagen leer bleibend. Es wird von den Bietern ausgefüllt und enthält in übersichtlicher Form alle Angebotskennzahlen. Das Datenblatt erleichtert den Angebotsvergleich und die Aktualisierung im Falle von Angebotsüberarbeitungen im Rahmen der Verhandlungen bzw. nach der Feinanalyse.
Anlage 04	**Investitionsstruktur** Die Investitionen sind gemäß DIN 276 anzugeben: Grobanalyse: 2. Gliederungsebene Feinanalyse: 3. Gliederungsebene (zu ergänzen)
Anlage 05	**Raumkonditionen** Kapitel 4.2.4
Anlage 06	**Erhebungsbögen zur Bestandsaufnahme** Anlage 06a: gegebenenfalls geänderte Erhebungsbögen, zu Vertragsbeginn unbesetzt Kapitel 4.2.5
Anlage 07	**Baseline der Energiekosten (inklusive Referenzpreisen)** Kapitel 4.2.6
Anlage 08	**Berechnungsvorschrift Baseline der Energiekosten und Einsparbetrag** Kapitel 4.2.6 Die Berechnungsvorschrift enthält die Regelungen zu: ■ Berechnung der Baseline auf Grundlage vorhandener Abrechnungen der Energieversorger ■ Berechnung des jährlichen Einsparbetrags in der Garantiephase inklusive Witterungs- und Nutzungsbereinigung ■ Berechnung der Vergütung des Auftragnehmers ■ Energieträgerumstellungen ■ Einsatz von KWK-Anlagen ■ Stilllegung von Liegenschaften

Anlage Nr.	Bezeichnung
Anlage 09	**Pflichtenheft Wärmeschutz- und technische Maßnahmen** Bei Bedarf Kapitel 4.1.4 und 4.1.5
Anlage 10	**Planungsunterlagen zum Erfolgsgarantie-Vertrag (Muster)** Bei Versand der Vergabeunterlagen und Vertragsunterzeichnung leer bleibend. Das Dokument wird vom vertraglich gebundenen Bestbieter in der Planungsphase für jede Einzelmaßnahme ausgefüllt und vor der Maßnahmenumsetzung zur Freigabe dem Auftraggeber vorgelegt. Die Planungsunterlagen enthalten die jeweilige Maßnahmenbeschreibung und die Investitionen für die Maßnahme. Die Planungsunterlagen bilden nach der Umsetzung der Maßnahmen die Grundlage der Prüfung zur Einhaltung von Investitionshöhe und Investitionsstruktur.
Anlage 11	**Forfaitierungsvereinbarung** Zu Vertragsbeginn gegebenenfalls unbesetzt, wird im Laufe des Verfahrens abgestimmt und beigefügt. Kapitel 14.3
Anlage 12	**Hinweise zur Vergabe** Kapitel 4.1
Anlage 13	**Grobanalyse** Wird im Zuge einer zweistufigen Vertragsabwicklung nach der Feinanalyse zur Anlage 13a.
Anlage 13b	**Feinanalyse** Wird ergänzt im Zuge einer zweistufigen Vertragsabwicklung.
Anlage 14	**Protokolle der Verhandlungsgespräche** Kapitel 8

4.2.2 Vertragsdatenblatt (Anlage 03)

Das Vertragsdatenblatt enthält alle Angebotskonditionen, die im Hinblick auf eine Angebotsbewertung und für den Abschluss des Erfolgsgarantie-Vertrags benötigt werden. Neben den Vertragskennzahlen, unter anderem zur Energiekosteneinsparung und zur Investition, sind zum Beispiel auch Angaben zu Versicherungssummen enthalten.

Das Vertragsdatenblatt wird den Bietern im Excel-Format zur Verfügung gestellt und dient als Hilfestellung für die Abgabe eines vollständigen Angebots. Das Datenblatt erleichtert die Angebotsauswertung sowie im zweistufigen Verfahren den Vergleich der Feinanalyse mit der Grobanalyse.

4.2.3 Investitionsstruktur (Anlage 04)

Angebot: DIN 276 2. Gliederungsebene

Die Anlage zur Investitionsstruktur enthält die Höhe und Aufteilung der geplanten Investitionen gemäß der Kostenstruktur der DIN 276 Teil 1 (Kosten im Bauwesen – Teil 1: Kosten im Hochbau). Von den Bietern sind die Kosten bis zur zweiten Gliederungsebene der Kostengruppen 300 (Baukonstruktionen) und 400 (Technische Anlagen) aufzuschlüsseln. Die Investitionsstruktur ist im weiteren Verlauf des Projekts durch den vertraglich gebundenen Contractor weiter im Detail darzustellen.

Planungsunterlagen und Feinanalyse: 3. Gliederungsebene

Mit Übergabe der Planungsunterlagen (Anlage 10) in der Planungsphase erfolgt eine Darstellung der Investition bis zur dritten Gliederungsebene pro Einzelmaßnahme. Eine Einzelmaßnahme beinhaltet alle sinnvoll zusammenfassbaren Leistungen, die einem Gewerk und einem Gebäude eindeutig zuzuordnen sind. Auf dieser Grundlage kann der Investitionsnachweis (Einhaltung von Investitionshöhe und -struktur) auf einfache Art und Weise im Zuge der Abnahme erfolgen (siehe Kapitel 12.3). Im zweistufigen Verfahren sind in der vorhergehenden Feinanalyse zusätzlich die Gesamtinvestitionen bis zur dritten Gliederungsebene aufzuführen.

Einhaltung der Investitionshöhe

Hat der Contractor die versprochene Investitionshöhe gemäß Anlage 04 zum Beginn der Garantiephase nicht erreicht und erreicht er sie auch nicht binnen einer schriftlich gesetzten angemessenen Nachfrist, kann der Auftraggeber für den Zeitraum bis zum Vertragsende beim Contractor eine Minderung in Form einer Herabsetzung der dem Contractor zustehenden Einsparbeteiligung um drei Viertel des Prozentsatzes verlangen, um den der Contractor die vereinbarte Investitionshöhe unterschritten hat.

4.2.4 Raumkonditionen (Anlage 05)

Dokumentation des Soll-Zustands

In der Anlage 05 erfolgt die Dokumentation der Soll-Zustände der Liegenschaftsnutzung, hier insbesondere der Raumkonditionen und der Nutzungszeiten. Raumkonditionen sind alle für die Behaglichkeit und Funktionserfüllung relevanten physikalischen Größen. In das Musterdokument können je nach Notwendigkeit eingepflegt werden:

- Raumtemperatur/Raumluftfeuchte: zum Beispiel Winter [min] / Sommer [max]
- Beleuchtung: Lichtstärke, Lichtfarbe
- Luftdruck: Überdruck/Unterdruck
- Schallpegel

Die Daten bilden die vertragliche Grundlage für den zukünftigen energieoptimierten Betrieb. Gemäß § 6 - 1 des Erfolgsgarantie-Vertrags ist der Auftragnehmer für die Einhaltung der hier genannten Raumkonditionen verantwortlich. Als Quellen für die Festlegung der Raumkonditionen kommen in Frage:

- Technische Regeln für Arbeitsstätten: ASR A3.5 Raumtemperatur (2010)
- Technische Regeln für Arbeitsstätten: ASR A3.4 Beleuchtung (2011)
- AMEV-Empfehlung Heizbetrieb: Hinweise für das Bedienen und Betreiben von heiztechnischen Anlagen in öffentlichen Gebäuden (2001)
- DIN EN 15251:2012-12: Eingangsparameter für das Raumklima zur Auslegung und Bewertung der Energieeffizienz von Gebäuden – Raumluftqualität, Temperatur, Licht und Akustik

Einbindung der Nutzer und Besonderheiten des Betriebs

Die Angaben in der Anlage 05 sollten eng mit den Liegenschaftsnutzern abgestimmt werden. So werden die Randbedingungen für den erforderlichen Anlagenbetrieb erkennbar. Diese Anforderungen sind für die Auswahl von geeigneten Energiesparmaßnahmen von großer Bedeutung. Es ist zum Beispiel wichtig, Bereiche zu benennen, in denen verlängerte Nutzungszeiten und demzufolge längere Heizzeiten zu berücksichtigen sind oder besondere Anforderungen an die Beleuchtung bestehen. Die erwarteten Raumkonditionen sind auch dann von Bedeutung, wenn die technischen Optimierungsmaßnahmen nicht direkt in den Räumen, sondern nur in den Technikzentralen stattfinden. Denn selbst wenn die Räume nicht direkt von den Umbaumaßnahmen

betroffen sind, sind zum Beispiel die Angaben zu Nutzungszeiten und Raumtemperaturen wichtige Grundlagen für Einsparberechnungen und die Einstellung der Heizungsregelung. Eine frühzeitige Abstimmung der Raumkonditionen mit den Nutzern kann dazu beitragen, eine hohe Akzeptanz der Maßnahmen zu sichern.

Sofern in der Anlage 05 einzelne Räume und Raumkonditionen nicht aufgeführt sind, die von angebotenen Maßnahmen des Bieters betroffen sind, haben die Bieter im Angebot darzulegen, um welche Räume bzw. Raumgruppen es sich hierbei handelt und welche Richtlinien für die Raumkonditionen nach Maßnahmenumsetzung zugrunde gelegt wurden.

Die vom Bieter vorgeschlagenen Raumkonditionen sind durch den Auftraggeber in der Angebotsphase oder gegebenenfalls in der Feinanalyse zu bewerten und die Umsetzbarkeit der Maßnahme ist zu prüfen. Bei Bedarf sollten auch in diesem Fall die Nutzer einbezogen werden. Ist für den Auftraggeber durch die vorgeschlagenen Raumkonditionen eine Beeinträchtigung des Gebäudebetriebs absehbar, kann er die Maßnahme aus sachlichen Gründen ablehnen oder eine Anpassung der vorgeschlagenen Raumkonditionen verlangen. Die Anlage 05 ist auf Grundlage der Prüfergebnisse zu aktualisieren.

4.2.5 Erhebungsbögen zur Bestandsaufnahme (Anlage 06)

Musterdokumente zur Bestandsaufnahme

Im zweiten Teil des vorliegenden Leitfadens stehen Vorlagen für **Erhebungsbögen** als Excel-Dateien zur Verfügung, in denen in der Vorbereitung des Vergabeverfahrens der Ist-Zustand der Gebäude dokumentiert wird. Die Bieter nutzen die Erhebungsbögen als Grundlage für die Einsparberechnung und Angebotserstellung.

Bei Abschluss des Erfolgsgarantie-Vertrags werden die Erhebungsbögen als Anlage 06 Bestandteil des Vertrags. Bei späteren Nutzungsänderungen während der Vertragslaufzeit dienen sie als Vergleichsmaßstab und werden als Grundlage für die Abrechnung der Einsparung herangezogen.

Die Gliederung und die inhaltliche Struktur sind als Muster zu verstehen. Sie sind an die Gegebenheiten der einzelnen Liegenschaften anzupassen. Wo notwendig, sind nicht aufgeführte Anlagenbereiche zu ergänzen (z. B. Dampfversorgung) oder nicht relevante zu streichen. Die nachfolgende Auflistung zeigt die Bereiche, für die Daten erhoben werden sollten.

Inhalt Erhebungsbögen:

- Allgemeine Gebäudedaten
- Gebäudenutzung
- Raumkonditionen (Ist-Zustand)
- Energiekonzept
- Stromverbrauch
- Außen- und Innenbeleuchtung
- Wärmeerzeugung- und -verteilung
- Trinkwassererwärmung
- RLT-Anlagen
- Kälteerzeugung und -verteilung
- Gebäudeautomation
- Bauphysik

Stehen für die Liegenschaft Bestandsunterlagen mit vergleichbarem Informationsgehalt zur Verfügung, können auch diese Verwendung finden (z. B. RLT-Anlagenlisten). Alle Unterlagen sollten übersichtlich nach Gewerken strukturiert und in elektronischer Form den Bietern zur Verfügung gestellt werden.

Pool-Projekte

Bei Pool-Projekten bzw. bei Liegenschaften mit mehreren Gebäuden sollten die Erhebungsbögen grundsätzlich für jedes Gebäude angefertigt werden. Sollte dies bei einer großen Anzahl von Einzelgebäuden jedoch mit zu hohem Aufwand verbunden sein, kann der Umfang im Einzelfall reduziert werden. Die Bestandsaufnahme sollte jedoch in jedem Fall die größten bzw. die für den Energieverbrauch am meisten relevanten Gebäude umfassen. Für kleinere Gebäude mit geringerer gebäudetechnischer Ausstattung kann auch eine vereinfachte Dokumentation ausreichen (stichpunktartige Auflistung der wichtigsten Daten).

Freigabe der Erhebungsbögen

Die Erhebungsbögen sollten entweder von dem für die Liegenschaft zuständigen Personal (Betriebspersonal) erstellt werden oder aber nach der Erstellung durchgesehen und freigegeben werden.

Die Erhebungsbögen sollten mit großer Sorgfalt aufgestellt werden. Dabei ist auch auf Anlagenlaufzeiten (z. B. RLT-Anlagen) und Betriebszeiten (z. B. Beleuchtung) zu achten, da diese wichtige Grundlagen für die Einsparberechnung der Bieter darstellen.

Der Auftragnehmer hat die Pflicht, die Erhebungsbögen vor der Maßnahmenumsetzung zu prüfen. Die Prüfung erfolgt entweder in der Feinanalyse (zweistufiges Verfahren, siehe Kapitel 11) oder in der Planungs- und Umbauphase (einstufiges Verfahren, siehe Kapitel 12).

Sonstige hilfreiche Unterlagen

Sonstige hilfreiche Unterlagen
Den Erhebungsbögen sollten, soweit vorhanden, zusätzliche technische Bestandsunterlagen beigefügt werden. Nachfolgende Liste enthält weitere Unterlagen, die sich erfahrungsgemäß als hilfreich für die Erarbeitung belastbarer Angebote erwiesen haben:

- Lageplan
- Rohrleitungs- und Instrumentenfließschemata (R&I-Fließschemata) der Heizungs- und raumlufttechnischen Anlagen
- Fotodokumentationen technischer Anlagen / baulicher Zustand
- Herstellerunterlagen energieverbrauchsrelevanter (Groß-) Komponenten, zum Beispiel Gerätekarten von Lüftungsanlagen
- Lastgangmessungen
- Zähleraufzeichnungen
- Raumbuch (z. B. Anzahl der Räume, Nutzung)
- Energiekonzept

4.2.6 Baseline der Energiekosten (Anlage 07)

Baseline: Bezugsgröße für Einsparberechnung

Die Baseline der Energiekosten ist die Bezugsgröße für die Ermittlung der Einspargarantie. In der Regel dient sie in der Garantiephase als Abrechnungsgrundlage für die tatsächlich erzielten Energiekosteneinsparungen (siehe Kapitel 13.3). Sie sollte mit großer Sorgfalt aufgestellt werden. Die Baseline enthält:

- den Bezug von Verbrauchsmedien (Heizenergie, Elektroenergie, gegebenenfalls weitere) im Bezugszeitraum
- die Nettokosten der Verbrauchsmedien inklusive der Energiesteuer sowie der gesetzlichen Umlagen (z. B. EEG/KWK)
- die Referenzpreise der Verbrauchsmedien und weiterer Energieträger im Falle einer Energieträgerumstellung
- die Tagesmitteltemperaturen zur Berechnung der Gradtagzahl im Bezugszeitraum
- die CO_2-Faktoren für die Berechnung der eingesparten CO_2-Emissionen
- die Kühlgrenztemperatur, wenn eine witterungsabhängige Kälteerzeugung vorhanden ist

Musterdokumente zum Download

In den Musterdokumenten zum Leitfaden Energiespar-Contracting steht auf www.kompetenzzentrum-contracting.de eine Musterdatei im Excel-Format zur Verfügung. Die Vorlage ist an die projektspezifischen Rahmenbedingungen sowie an die einzubeziehenden Verbrauchsmedien anzupassen.

Basisjahr

Für die Baseline der Energiekosten (Anlage 07) wird in der Regel das dem Vergabeverfahren vorangehende letzte vollständige Jahr als Basisjahr herangezogen. Um zu prüfen, ob das Basisjahr repräsentativ für die Liegenschaft(en) ist, sollte jedoch ein Abgleich mit dem Energieverbrauch der zwei vorangehenden Jahre erfolgen. Bei deutlichen Schwankungen des Medienverbrauchs in den letzten drei Jahren (jährliche Änderung über zehn Prozent pro Jahr) ist eine Mittelwertbildung empfehlenswert.

Rechnungen der Energieversorger

Die Baseline wird auf der Grundlage der Rechnungen der Energieversorgungsunternehmen für die Verbrauchsmedien erstellt. Es können jedoch auch Unterzähler aufgenommen werden, um zum Beispiel vermietete Bereiche abzugrenzen.

Keine Witterungsbereinigung

Der Medienverbrauch wird rechnerisch für das Kalenderjahr ermittelt. Der Heizenergieverbrauch im Basisjahr wird dabei nicht witterungsbereinigt. Die spätere Abrechnung der Energieeinsparung erfolgt durch Witterungsbereinigung auf das Basisjahr. Die Tagesmitteltemperaturen des Basisjahres sind beim Deutschen Wetterdienst abzufragen und in der Tabelle zu dokumentieren. Eine Anleitung zum Auffinden frei verfügbarer Daten befindet sich auf: www.kompetenzzentrum-contracting.de

Nutzungsänderungen

Haben im Laufe des Basisjahres relevante Nutzungsänderungen stattgefunden, die in den Folgejahren Bestand haben, sind sie rechnerisch zu berücksichtigen. Dies kann zum Beispiel betreffen:

- Umnutzung größerer Gebäudeteile
- Veränderung der Betriebszeiten von Gebäuden
- Sanierung oder Erneuerung gebäudetechnischer Anlagen oder der Gebäudehülle

Die Nutzungsänderungen sind so zu berücksichtigen, als wäre die neue Nutzung im gesamten Basisjahr wirksam gewesen.

Energiekosten und Referenzpreise des Basisjahres

Auf der Grundlage des Energieverbrauchs des Basisjahres werden unter Verwendung der Abrechnungen der Energieversorger die Energiekosten und Referenzpreise des Basisjahres bestimmt. Die Referenzpreise werden je Liegenschaft als Mittelwerte über das Basisjahr berechnet.

Energiepreisrisiko

Die Referenzpreise bleiben während der Vertragslaufzeit unverändert. Dies ist gleichbedeutend mit der Übernahme des Energiepreisrisikos durch den Auftraggeber.

Die Referenzpreise sind für die Einsparberechnung und die späteren Abrechnungen in der Garantiephase zu verwenden, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes abgestimmt wird.

Neue Energieträger

Kommt zukünftig eine Umstellung von Energieträgern in Betracht, sind auch die Referenzpreise für neue Energieträger zu benennen.

Kühlgrenztemperatur

Sind in den Liegenschaften Kälteanlagen vorhanden, deren Verbrauch witterungsabhängig ist, ist die Kühlgrenztemperatur festzulegen. Dies ist die Außentemperatur, ab der Kaltwasser für Kühlzwecke benötigt wird.

5. Vergabebekanntmachung

Veröffentlichung

Sind die Vergabeunterlagen fertiggestellt, kann die Vergabebekanntmachung veröffentlicht werden. Dies erfolgt bei europaweiten Ausschreibungen im elektronischen Amtsblatt der Europäischen Union (Tenders Electronic Daily, TED: ted.europa.eu). Das Muster der Vergabebekanntmachung ist über simap.europa.eu verfügbar. Es muss online ausgefüllt werden. Auch Vergabeverfahren, die national und öffentlich ausgeschrieben werden, sind bekannt zu machen. Das kann in amtlichen Veröffentlichungsblättern oder Internetportalen wie www.bund.de erfolgen. Die Vergabestelle kann potenzielle Bewerber zusätzlich individuell über den Beginn des Verfahrens informieren.

Angaben für Teilnahmewettbewerb

Mit der Vergabebekanntmachung sind alle Angaben und Unterlagen abzufragen, mit denen im sich anschließenden Teilnahmewettbewerb die Eignung der Bewerber bewertet werden kann (siehe Kapitel 6). Gleichzeitig sind die Mindestanforderungen an die Eignung und die Kriterien (inklusive Gewichtung) zur Auswahl der Bieter zu veröffentlichen. Als Hilfestellung bietet sich die Anleitung zur Auftragsbekanntmachung EU aus dem neu am 01. Januar 2018 in Kraft tretende Vergabe- und Vertragshandbuch für die Baumaßnahmen des Bundes (VHB) an. Dort finden sich weitere Ausfüllhinweise für die Vergabebekanntmachung.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Vergabebekanntmachung müssen sämtliche Vergabeunterlagen fertiggestellt sein (§ 12a EU Abs. 1 Nr. 1 VOB/A).

Für den Zugang zu der Vergabebekanntmachung und den Vergabeunterlagen darf der öffentliche Auftraggeber keine Registrierung verlangen; eine freiwillige Registrierung ist aber zulässig.

6. Teilnahmewettbewerb

Vergabebekanntmachung

Mit der Vergabebekanntmachung beginnt das Vergabeverfahren. Nun wird im ersten Schritt zur Teilnahme an einem – in der Regel europaweiten – öffentlichen Teilnahmewettbewerb aufgerufen. Darin werden die Bewerber zur Abgabe von Unterlagen aufgefordert, die eine Beurteilung ihrer Eignung für die zu vergebenden Leistungen ermöglichen. Aus der Gruppe von Bewerbern wählt der Auftraggeber die geeigneten Bewerber aus.

Eignungskriterien zur Auswahl der Bieter

Die Anforderungen an die Eignung müssen vorab festgelegt werden.

Anforderungen an die Eignung können betreffen:

- das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen
- die Befähigung zur Berufsausübung
- die wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit: zum Beispiel Gesamtumsatz und/oder Umsatz im Bereich von Leistungen, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind[13]
- die technische und berufliche Leistungsfähigkeit: von Art und Umfang (Umsatz) her mit der zu vergebenden Leistung vergleichbare Projekte in den letzten drei Geschäftsjahren (Referenzen), Qualitätsmanagementsysteme, Zertifizierung und personelle Qualifikation der Mitarbeiter

[13] Nach § 6a EU Nr. 2 lit c) VOB/A darf der geforderte Mindestumsatz nur in begründeten Ausnahmefällen mehr als das Zweifache des geschätzten Auftragswerts übersteigen. Beim Energiespar-Contracting besteht in der Regel kein Anlass, einen höheren Mindestjahresumsatz zu fordern.

Dabei sind jeweils Mindestanforderungen festzulegen, deren Nichteinhaltung zur Nichtberücksichtigung des Bieters führt. Des Weiteren sind die Kriterien und deren Gewichtungsmaßstäbe für die Auswahl der Bieter, die zur Angebotsabgabe aufgefordert werden, festzulegen (das heißt, es ist eine Matrix für die Bewertung der Eignungskriterien zu erstellen).

Die geforderten Unterlagen, die Mindestanforderungen an die Eignung und die Kriterien (inklusive Gewichtung) zur Auswahl der Bieter sind mit der Vergabebekanntmachung zu veröffentlichen. Zu diesem Zeitpunkt müssen sämtliche Vergabeunterlagen fertiggestellt sein, weil in der Bekanntmachung die elektronische Adresse angegeben werden muss, unter der alle Vergabeunterlagen vollständig abgerufen werden können. In der Praxis hat es sich außerdem bewährt, den interessierten Unternehmen für den Teilnahmewettbewerb auch ein Informationsmemorandum zur Verfügung zu stellen, in dem die Anforderungen an die Eignung und die zur Auswahl der Bewerber heranzuziehenden Eignungskriterien sowie die gegebenenfalls geltenden Mindestanforderungen an die Eignung erläutert werden.

Ausschluss

Die Vergabestelle hat vorab zu klären, welche Gründe zum Ausschluss des Teilnahmeantrags und/oder des Angebots im Vergabeverfahren führen. Zur Erhaltung eines möglichst breiten Wettbewerbs wird den Vergabestellen empfohlen, einen zwingenden Ausschluss des Teilnahmeantrags auf Situationen zu beschränken, in denen die Unterschrift unter dem Teilnahmeantrag fehlt oder der Teilnahmeantrag nicht rechtzeitig beim Auftraggeber eingegangen ist. Bei Fehlen einzelner Erklärungen oder Nachweise sollte der Auftraggeber in entsprechender Anwendung des § 16a EU VOB/A von der Nachforderungsmöglichkeit Gebrauch machen.

Fristen

Die Mindestfrist für die Abgabe der Bewerbungsunterlagen beträgt 30 Kalendertage und beginnt mit dem Zeitpunkt der Absendung der Vergabebekanntmachung an das Amt für amtliche Veröffentlichungen. Dieses veröffentlicht die Vergabebekanntmachung spätestens zwölf Tage nach der Absendung im Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Union (Reihe S) sowie in seiner Online-Datenbank (http://ted.europa.eu).

Bei der Gestaltung der Frist sollte darauf geachtet werden, dass das Ende der Frist nicht auf einen Sonn- oder Feiertag und möglichst auch nicht auf einen Freitag oder Montag fällt.

Nachweise

Die Bewerbungsunterlagen sollen eine Beurteilung der Fachkunde, der Leistungsfähigkeit sowie des Nichtvorliegens von Ausschlussgründen nach §§ 123, 124 GWB i.V.m. § 6e EU VOB/A ermöglichen. Hierzu werden in den Abschnitten III.1.2) und III.1.3) der Vergabebekanntmachung entsprechende Nachweise gefordert. Fachkunde und Leistungsfähigkeit können als objektive Kriterien für die Auswahl der Bewerber herangezogen werden.

Zulässige Nachweise sind in § 6a EU VOB/A aufgeführt, zum Beispiel:

Für die Befähigung zur Berufsausübung einschließlich Auflagen hinsichtlich der Eintragung in einem Berufs- oder Handelsregister:

- Eintragung in das Berufsregister des Geschäftssitzes
- Gegebenenfalls Eintragung in das Handelsregister

Für die wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit:

- Nachweis eines durchschnittlichen Mindestumsatzes in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren, soweit er Bauleistungen und andere Leistungen betrifft, die mit der zu vergebenen Leistung (Energiespar-Contracting) vergleichbar sind

Für die technische und berufliche Leistungsfähigkeit:

- Angaben über ausgeführte Leistungen für mindestens drei von Art und Umfang (Umsatz) her mit Energiespar-Contracting vergleichbare Projekte in den letzten drei Geschäftsjahren (Referenzen)
- Darstellung des Qualitätsmanagements und der Qualitätssicherung des Unternehmens (z. B. Zertifizierungen, externe Audits)
- Für den Nachweis einer fachgerechten Durchführung sowie zur Gewährung der garantierten Energieeinsparung sind ebenso die personellen Qualifikationen der Mitarbeiter darzulegen.

Einzelnachweise oder Präqualifikation

Gemäß § 6b EU Abs. 1 VOB/A kann der Nachweis der Eignung entweder durch Einzelnachweise erbracht werden oder mit der vom Auftraggeber direkt abrufbaren Eintragung in die allgemein zugängliche Liste des Vereins für die Präqualifikation von Bauunternehmen e. V. (Präqualifikationsverzeichnis).

Angaben zur Leistungsfähigkeit, die nicht im Präqualifikationsverzeichnis enthalten sind, müssen weiterhin durch Einzelnachweise erbracht werden.

Dabei wird die Verwendung des Formblatts 124 aus dem Vergabehandbuch des Bundes (VHB) empfohlen.

Einheitliche Europäische Eigenerklärung (EEE)

Die Einheitliche Europäische Eigenerklärung (EEE) ist eine Eigenerklärung, die von Unternehmen über ihre finanzielle Situation sowie über ihre Befähigung und Eignung zur Teilnahme an einem Vergabeverfahren abgegeben wird.

Sie ist in allen EU-Amtssprachen verfügbar. Die EEE dient als vorläufiger Nachweis über die Erfüllung der jeweils festgelegten Bedingungen. Mit der EEE sollen die Bieter entlastet werden; sie sind nicht mehr verpflichtet, umfangreiche Unterlagen oder Formulare beizubringen. Ab Oktober 2018 wird die EEE ausschließlich in elektronischer Form bereitgestellt. Der Auftraggeber ist nicht verpflichtet, die EEE zu verwenden. Er hat sie aber zu akzeptieren, wenn der Bewerber seine Eignung mit der EEE nachweisen möchte (Akzeptanzpflicht).

Im Verhandlungsverfahren fordert der Auftraggeber die für die Angebotsabgabe in Frage kommenden Bewerber auf, ihre Eigenerklärungen durch einschlägige Nachweise unverzüglich zu belegen. Anschließend prüft der Auftraggeber diese Nachweise. Auf dieser Grundlage wählt er die Bewerber aus, deren Eignung die für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen notwendige Sicherheit bietet.

Dabei greift der öffentliche Auftraggeber auf das Informationssystem e-Certis zurück und verlangt in erster Linie jene Arten von Bescheinigungen und dokumentarischen Nachweisen, die von e-Certis abgedeckt sind. Nachweise sind nicht erforderlich, wenn die Vergabestelle diese direkt über eine gebührenfreie nationale Datenbank in einem Mitgliedstaat erhalten kann oder wenn sie bereits im Besitz dieser Nachweise ist.

Drei bis sieben qualifizierte Unternehmen

Es hat sich als sinnvoll erwiesen, auf der Grundlage der eingereichten Bewerbungsunterlagen drei bis sieben qualifizierte Unternehmen auszuwählen, die zur Angebotsabgabe aufgefordert werden.

In der Vergabebekanntmachung wird die Anzahl der Teilnehmer zunächst als Spanne benannt (geplante Mindestzahl / geplante Höchstzahl). Bei der Entscheidung kann dann das Ergebnis der Auswertung berücksichtigt werden:

- Bewerber, deren Teilnahmeanträge geringe Punkteabstände aufweisen, sollten bis zur benannten maximalen Bieterzahl zugelassen werden.
- Sollten sich aber innerhalb des Bewerberfelds große Abstände zwischen den Bewerbern zeigen, brauchen Bewerber mit einer sehr geringen Punktewertung nicht berücksichtigt zu werden.

Benachrichtigung bei Nichtberücksichtigung

Bewerber, deren Bewerbung abgelehnt wird, werden darüber unverzüglich unterrichtet (§ 19 EU Abs. 1 VOB/A). In der Benachrichtigung kann zum Beispiel die erreichte Punktzahl benannt werden. Beispiel: „Ihr Teilnahmeantrag erreichte 45 Punkte. Die zugelassenen Bieter erreichten Werte zwischen 65 und 85 Punkten.“ Weitere Informationen zur Bewertung hinzuzufügen bzw. auf Nachfrage bekannt zu geben, bleibt der Vergabestelle überlassen. Keinesfalls jedoch dürfen dabei die Namen und Ergebnisse der Wettbewerber bekannt gegeben werden. Diese Unterrichtung stellt keine Vorinformation nach § 134 Abs. 1 GWB (früher § 101a GWB a.F.) dar. Sie erfolgt erst am Ende der Angebotsphase und richtet sich nur an die Bieter, deren Angebote in die engere Wahl gekommen sind. Schon im Teilnahmewettbewerb ausgeschiedene Bewerber haben nur dann einen Anspruch auf Erhalt der Vorinformation nach § 134 Abs. 1 GWB, wenn sie keine Unterrichtung nach § 19 EU Abs. 1 VOB/A erhalten haben.

7. Angebotserstellung

Aufforderung zur Angebotsabgabe

Im zweiten Schritt des Vergabeverfahrens werden die ausgewählten Bieter zur Abgabe eines Erstangebots aufgefordert. Für die Aufforderung zur Angebotsabgabe ist das Musterschreiben „Aufforderung zur Abgabe eines Angebots“ (siehe Musterdokumente auf www.kompetenzzentrum-contracting.de) zu verwenden. Eine Übersendung der Vergabeunterlagen ist nicht erforderlich, da die Vergabeunterlagen nach § 12a EU Abs. 1 Nr. 1 VOB/A ab dem Tag der Veröffentlichung der Vergabebekanntmachung unter einer elektronischen Adresse vollständig angeboten werden.

Den Bietern sollte je nach Größe und Komplexität der Liegenschaft bzw. des Liegenschaftspools eine Frist von zwei bis vier Monaten zur Abgabe ihrer Angebote eingeräumt werden.

Im Rahmen der Angebotserstellung ermitteln die Bieter:

- Maßnahmen zur Energiekosteneinsparung
- das hierdurch erschließbare Energiesparpotenzial und die erforderlichen Investitionen

Als Grundlage für die Ermittlung des Energiesparpotenzials dienen im Wesentlichen:

- die Baseline der Energiekosten (Kapitel 4.2.6)
- die Bestandsaufnahme der technischen Gebäudeausrüstung und der Liegenschaftsnutzung (Erhebungsbögen, Kapitel 4.2.5)
- die Hinweise zur Vergabe (Kapitel 4.1)
- die Raumkonditionen (Kapitel 4.2.4)

Die Bieter haben das Vertragsobjekt zu begehen und nach ihrem Ermessen eingehend zu untersuchen. Dabei haben sie sich von der Richtigkeit der überlassenen Daten zu überzeugen. Ergänzungen und Änderungen gegenüber dem überlassenen Stand der Erhebungsbögen sind zu dokumentieren. Eine verpflichtende Überprüfung der Daten der Baseline und der Erhebungsbögen durch den Contractor erfolgt nach dem Vertragsabschluss und wird von beiden Vertragspartnern gegengezeichnet (siehe Kapitel 11 für zweistufiges Verfahren und Kapitel 12.2 für einstufiges Verfahren).

Begehungen

Die Begehung der Liegenschaften wird durch die Projektverantwortlichen aufseiten des Auftraggebers zeitlich koordiniert. Eine Teilnahme der für den Betrieb zuständigen Personen (z. B. des Liegenschaftsnutzers) an den Begehungen der Bieter wird empfohlen.

Energiesparmaßnahmen

Die Energiesparmaßnahmen müssen vom Bieter so ausgewählt werden, dass bei der Projektausführung eine in sich abgeschlossene Leistung erbracht werden kann. Hierbei müssen alle Belange und Vorgaben des Auftraggebers bzw. Betreibers berücksichtigt werden und es muss auf die Besonderheiten des Gebäudebetriebs und der Gebäudenutzung Rücksicht genommen werden.

Grobanalyse

Die Maßnahmen sind vom Bieter in der Grobanalyse sinnvoll zu benennen und inhaltlich so zu beschreiben, dass daraus Art und Umfang der Leistung für jede Liegenschaft hervorgehen.

Beispiele für die Beschreibung von Energiesparmaßnahmen:

- Erneuerung der Innenbeleuchtung: Art und geplante Anzahl der Leuchten je Liegenschaft
- Erneuerung der Wärmeerzeugung: Bauart, Leistung von Heizkesseln je Heizzentrale
- Anpassung von Regelparametern: Reglerfabrikate, Umfang der Änderungen

Später in der Planungsphase wird jede Maßnahme jeweils in einer Planungsunterlage als Einzelmaßnahme beschrieben. Einzelmaßnahmen beinhalten alle sinnvoll zusammenfassbaren Leistungen, die einem Gewerk und einem Gebäude eindeutig zuzuordnen sind.

Angebot

Für ein vollständiges und wertbares Angebot sind von den Bietern folgende Unterlagen einzureichen:

1. Angebotsschreiben des Bieters

2. Vertragsdatenblatt (Anlage 03 zum Erfolgsgarantie-Vertrag), unter anderem mit folgenden Angaben:

- Garantierte jährliche Energiekosteneinsparung differenziert nach Verbrauchsmedien
- Beteiligung des Auftraggebers an der garantierten Energiekosteneinsparung
- Beteiligung des Auftraggebers an der überobligatorischen Energiekosteneinsparung
- Investitionen für technische Geräte, Anlagen und Sachen sowie für Planung bzw. Engineering
- Projektierungskosten für die Erstellung der Feinanalyse
- Zeitbedarf für die Erstellung der Feinanalyse
- Zeitbedarf für die Planungs- und Umbauphase

3. Investitionsstruktur (Anlage 04 zum Erfolgsgarantie-Vertrag)

4. Grobanalyse (Anlage 13 zum Erfolgsgarantie-Vertrag)

In der Praxis wird die Grobanalyse entweder als Präsentation (Foliensatz) oder Bericht eingereicht.

- Detaillierte Beschreibung der Energiesparmaßnahmen mit Angabe der gesamten Investitionen
- Beschreibung des zu installierenden bzw. zu optimierenden Gebäudeautomationssystems
- Schulung des betriebstechnischen Personals des Auftraggebers
- Art, Umfang und Schnittstellen der Anlagenbetreuung

Unterzeichnung

Werden elektronische Angebote zugelassen, ist grundsätzlich auf eine Signatur zu verzichten. Soll ausnahmsweise eine fortgeschrittene oder qualifizierte Signatur gefordert werden, sind die Gründe hierfür im Vergabevermerk zu dokumentieren und es ist sicher zu stellen, dass eine Verifizierung der Signaturen möglich ist. Entsprechendes muss der Auftraggeber in der Bekanntmachung angeben.

e-Vergabe

Bis einschließlich 18. Oktober 2018 können die Auftraggeber verlangen, dass die Angebote auf dem Postweg, auf anderen geeigneten Wegen, per Telefax oder in Kombination dieser Mittel übermittelt werden. So lange ist auch die Übermittlung von Angeboten in Papierform möglich. Sie können aber auch vorher schon die elektronische Übermittlung verlangen.[14]

Ab dem 19. Oktober 2018 gilt für ausnahmslos alle Auftraggeber, dass die Angebote dann nur noch in Textform mithilfe elektronischer Mittel übermittelt werden. Damit scheidet die Einreichung von Angeboten in Papierform grundsätzlich aus. Die Anforderungen an elektronisch übermittelte Angebote ergeben sich im Einzelnen aus § 13 EU Abs. 1 in Verbindung mit § 11a EU VOB/A.

[14] Zentrale Beschaffungsstellen müssen seit dem 19. April 2017 eine elektronische Angebotseinreichung durchführen (vgl. § 23 EU VOB/A).

8. Angebotsverhandlungen

Öffnung der Angebote

Die eingegangenen Angebote werden nach Ablauf der Angebotsfrist durch den Auftraggeber geöffnet. Die Bieter oder ihre Bevollmächtigten dürfen nicht an der Öffnung der Angebote beteiligt werden.[15] Die wesentlichen Angebotsparameter aller Angebote werden in einer Niederschrift dokumentiert; auch diese Niederschrift wird den Bietern im Verhandlungsverfahren nicht bekannt gegeben (§ 14 EU Abs. 6 VOB/A).

Formale Prüfung der Angebote

Nach Öffnung der Angebote erfolgt zunächst die formale Prüfung. Dabei werden die Vollständigkeit und die Verbindlichkeit des Angebots geprüft. Fehlen geforderte Erklärungen oder Nachweise und wird das Angebot nicht entsprechend § 16 EU Nr. 1 und Nr. 2 VOB/A ausgeschlossen, müssen diese Erklärungen oder Nachweise gemäß § 16a EU VOB/A durch den Auftraggeber nachgefordert werden. Sie sind spätestens innerhalb von sechs Kalendertagen durch den Bieter vorzulegen. Legt der Bieter die nachgeforderten Erklärungen oder Nachweise nicht in dieser Frist vor, erfolgt sein Ausschluss. Eine erneute Aufforderung kann und darf nicht erfolgen.

Angebotsauswertung

Liegen die Angebote vollständig vor, erfolgt eine erste Auswertung mit der Berechnungshilfe zum Angebotsvergleich (siehe Kapitel 9). Im Ergebnis wird eine vorläufige Rangliste erstellt. Auf Grundlage der Rangliste kann eine erste Reduzierung des Bieterkreises erfolgen, um die Bestbieter für die erste Verhandlungsrunde zu ermitteln. Es wird empfohlen, die erste Runde mit den drei Bestplatzierten durchzuführen.

[15] Infolge der Vergaberechtsreform 2016 wurde auch im Anwendungsbereich der VOB/A (EU-Paragrafen) die Möglichkeit der Bieterteilnahme am Eröffnungstermin für alle Verfahrensarten gestrichen (vgl. § 14 EU Abs. 1 VOB/A, der nur die Teilnahme von zwei Vertretern des Auftraggebers vorsieht). Dagegen sind im Unterschwellenbereich Bieter und deren Vertreter weiterhin zugelassen (§ 14 Abs. 1 S. 1 VOB/A).

Zuschlag auf Erstangebot?

An dieser Stelle kann der Auftraggeber auch entscheiden, ob er den Zuschlag bereits auf das Erstangebot des Bestplatzierten erteilt, ohne überhaupt in die Verhandlungen einzutreten. Diese Vorgehensweise muss sich der Auftraggeber jedoch schon in der Vergabebekanntmachung ausdrücklich vorbehalten haben. Der Zuschlag auf ein Erstangebot kommt in Frage, wenn eines der Angebote annähernd alle Erwartungen des Auftraggebers erfüllt und weitere Verhandlungen keine weiteren Verbesserungen versprechen.

Die Nutzungsdauer der geplanten Maßnahmen kann sich von der Vertragslaufzeit unterscheiden. Der Auftraggeber sollte in den Verhandlungsrunden abfragen, für welche Maßnahmen Erhaltungsinvestitionen (zum Beispiel Motorerneuerung bei einem Blockheizkraftwerk) nach Ablauf der Garantiephase erforderlich sind, um die Energieeinsparung bis zum Ende des Betrachtungszeitraums zu erzielen. Die Höhe der Ersatzinvestitionen ist in der Angebotsbewertung zu berücksichtigen (siehe Kapitel 9.1.1).

Schrittweise Einengung des Bieterkreises

Im Laufe des Verhandlungsverfahrens erfolgt eine schrittweise Einengung des Bieterkreises, bis ein Bieter für die Vergabe empfohlen werden kann, soweit sich der Auftraggeber diese Vorgehensweise in der Vergabebekanntmachung vorbehalten hat.

8.1 Erste Verhandlungsrunde

Die Bestbieter erhalten in der ersten Verhandlungsrunde in separaten Terminen Gelegenheit zur Präsentation ihrer Angebote.

Hat der Auftraggeber Fragen zum Angebot, kann der jeweilige Bieter entweder sofort mündlich darauf eingehen oder eine schriftliche Stellungnahme im Nachgang zu den Gesprächen einreichen.

Protokolle der Verhandlungsrunden

Die Verhandlungsgespräche sind zu protokollieren und diese Protokolle in die Dokumentation des Vergabeverfahrens aufzunehmen. Die Protokolle der Verhandlungsgespräche mit dem Bestbieter werden später als Anlage 14 zum Erfolgsgarantie-Vertrag genommen.

Eines der Ziele der Verhandlungsrunden ist es, die Vergleichbarkeit der Angebote herzustellen. Dabei ist zum Beispiel zu klären, welche Leistungen im Einzelnen enthalten und wo Schnittstellen zu definieren sind. Ein weiteres Ziel der Verhandlung ist die inhaltliche Verbesserung der Angebote (§ 3b EU Abs. 3 Nr. 6 VOB/A). Mit Ausnahme der Mindestanforderungen und Zuschlagskriterien können sonst alle Bestandteile des Angebots Gegenstand der Verhandlungen sein.

Änderungsbedarf für das Angebot

Ergibt sich aus dem Verhandlungsgespräch ein Änderungsbedarf für das Angebot eines Bieters, ist diesem anschließend die Möglichkeit einzuräumen, sein Angebot auf Grundlage der Verhandlungsergebnisse zu überarbeiten. Dabei sind allen Bietern gleiche Fristen und gleiche Bedingungen vorzugeben.

Beispiel: Zwei Angebote enthalten als Energiesparmaßnahme die Stilllegung eines Heizkessels. Das Angebot des Bieters A beinhaltet die Demontage und Entsorgung, Bieter B bietet die Demontage nicht an, der Heizkessel soll als „Sicherheit“ stehen bleiben. Der Auftraggeber bevorzugt die Demontage und Entsorgung von nicht mehr benötigten Anlagen. Bieter B wird daher zur Überarbeitung seines Angebots aufgefordert.

Die Angebotsauswertung ist auf Grundlage der überarbeiteten Angebote zu aktualisieren und Änderungen sind zu dokumentieren.

8.2 Zweite Verhandlungsrunde

Die Vergabestelle sollte sich die Möglichkeit vorbehalten, den Bieterkreis für die zweite Verhandlungsrunde einzuschränken. Dies ist insbesondere dann zweckmäßig, wenn der Nutzwert der besten Angebote so weit über dem der nachfolgenden Angebote liegt, dass nicht zu erwarten ist, dass sich durch weitere Verhandlungen daran etwas ändern wird.

Abschichten: Verringerung der Zahl der verhandelten Angebote

Diese Einschränkung des Bieterkreises (Verringerung der Zahl der verhandelten Angebote) in mehreren aufeinanderfolgenden Phasen wird in der Vergabepraxis als „sukzessives Abschichten“ bezeichnet.

Das sukzessive Abschichten der Bieter im Verhandlungsverfahren ist nach § 3b EU Abs. 3 Nr. 8 VOB/A auf der Grundlage der in der Vergabebekanntmachung und den Vergabeunterlagen angegebenen Zuschlagskriterien möglich; diese Vorgehensweise muss allerdings in der Vergabebekanntmachung angegeben werden. Die Vergabestelle muss eine jeweilige Abschichtungsentscheidung treffen und dokumentieren. Beim Abschichten ist darauf zu achten, dass auch in der Schlussphase der Verhandlungen noch ausreichend viele Angebote vorliegen, um einen echten Wettbewerb zu gewährleisten. Ausreichender Wettbewerb ist gegeben, wenn in der Schlussphase mindestens noch zwei Angebote vorliegen. Außerdem sollten Bieter, deren Angebot nicht mehr in der engeren Wahl ist, darüber unterrichtet werden (§ 19 EU Abs. 1 VOB/A).

Die zweite und gegebenenfalls weitere Verhandlungsrunden dienen der Spezifikation der technischen Details der Angebote sowie bei Bedarf der Festlegung von detaillierten Vorgaben für die Feinanalyse.

Änderung der Kalkulationsgrundlagen

Ergeben sich im Laufe der Verhandlungen neue Kalkulationsgrundlagen, die alle Bieter betreffen (zum Beispiel wenn Angaben in den Vergabeunterlagen als nicht mehr aktuell erkannt wurden), so sind alle Bieter, die sich in der engeren Wahl für die Auftragsvergabe befinden, aufzufordern, ihr Angebot innerhalb einer angemessenen Frist zu überarbeiten.

„Last call“

Wenn der Auftraggeber die Verhandlungen abschließen will, muss er die verbliebenen Bieter davon unterrichten und ihnen eine einheitliche Frist für neue oder überarbeitete, aber nunmehr endgültige (final, vorbehalts- und gremienfrei) Angebote setzen.

Er vergewissert sich, dass diese Angebote die Mindestanforderungen erfüllen, und erteilt auf der Grundlage der Zuschlagskriterien auf das beste Angebot den Zuschlag.

9. Angebotsbewertung und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen

Die wirtschaftliche Bewertung von Energiespar-Contracting erfolgt grundsätzlich nach Maßgabe der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit. Diese Grundsätze verpflichten unter anderem zur Prüfung, inwieweit wirtschaftliche Tätigkeiten durch private Unternehmen erfüllt werden können. Hierfür sind angemessene Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen durchzuführen. Dabei sollten Methoden der Investitionsrechnung (Kapitalwertmethode) und Nutzwertanalysen unter Einbeziehung nicht monetär fassbarer Einflussfaktoren zur Anwendung kommen.

Im Hinblick auf Energiespar-Contracting ist demnach zu prüfen,

a) welches Contracting-Angebot zur Realisierung von energiekostensparenden Maßnahmen in einer gesamtwirtschaftlichen Betrachtung die beste Lösung ist und

b) ob Energiespar-Contracting die vorteilhaftere Lösung gegenüber dem Eigenbau darstellt.

In den Bundesländern erfolgt der Vergleich mit dem Eigenbau bei Bedarf. Einige Hinweise zu den Länderregelungen im Haushaltsrecht finden sich in den Praxishilfen im Internet: www.kompetenzzentrum-contracting.de

Vergleich mit dem Eigenbau

Beim Vergleich mit der Eigenbau-Maßnahme ist zu prüfen, ob die Umsetzung der Energiesparmaßnahmen mit dem Ziel einer dauerhaften Senkung der Energiekosten durch einen privaten Contractor effizienter erfolgt als beim Eigenbau.

Da das Maßnahmenkonzept Ergebnis des Bieterwettbewerbs ist, wird diese Frage durch vergleichende Betrachtungen mit dem Bestangebot beantwortet.

Die höhere Effizienz kann deshalb eintreten, weil der Contractor das wirtschaftliche Risiko trägt, die vertraglich zugesicherten Energieeinsparungen während der Vertragsdauer auch tatsächlich zu erreichen. Somit besteht ein höherer Anreiz, die prognostizierten Energieeinsparungen durch optimale Ausführung und Betreuung energiesparender Maßnahmen zu realisieren.

Das Forschungsvorhaben „Vergleichende Untersuchung zum Erfolg der Umsetzung von Energiesparmaßnahmen in Contracting-Vorhaben und bei Eigenrealisierung“ [BBSR, 2012] bestätigt dies. Im Vergleich von Energiespar-Contracting-Projekten mit Eigenbau-Projekten wurde aufgezeigt, dass Energiespar-Contracting-Projekte ein wirtschaftlicheres Verhältnis aus Investitionen zu den eingesparten Energiekosten (statische Amortisation) aufweisen. Die erzielte Energieeinsparung liegt in den untersuchten Energiespar-Contracting-Projekten sieben Prozent über der garantierten Summe, im Bereich der Wärme sogar deutlich höher. Nachfolgend werden die Verfahren zur Angebotsbewertung und zum Wirtschaftlichkeitsvergleich mit dem Eigenbau im Einzelnen erläutert.

Die Analysen werden im Regelfall mit Betrachtung der Nettokosten durchgeführt (ohne Umsatzsteuer). Sollte jedoch der Abstand zwischen dem Kapitalwert des Eigenbaus und dem besten Contracting-Angebot kleiner als zwei Prozent sein, wird eine weitergehende Analyse unter Berücksichtigung der Umsatzsteuer empfohlen, um das Ergebnis abzusichern.

Berechnungshilfe zum Angebotsvergleich zum Download

Zur Durchführung der Angebotsbewertung und des Wirtschaftlichkeitsvergleichs kann die Berechnungshilfe zum Angebotsvergleich auf www.kompetenzzentrum-contracting.de verwendet werden. Die Berechnungsvorlage ist an die projektspezifischen Rahmenbedingungen anzupassen.

Sollten zukünftig weitere Hilfestellungen für Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen verfügbar sein, beabsichtigt die dena, diese im Internetportal bereitzustellen. Bitte informieren Sie sich auf: www.kompetenzzentrum-contracting.de

Da beim Verhandlungsverfahren gegebenenfalls mehrere Verhandlungsrunden mit abnehmender Bieterzahl stattfinden, ist die Angebotsbewertung nach jeder Verhandlungsrunde zu aktualisieren und als Grundlage für eine weitere Verhandlung anzusetzen.

9.1 Angebotsbewertung

Nutzwertanalyse

Die Angebotsbewertung erfolgt mit einer Nutzwertanalyse, in der monetäre und nicht monetäre Kriterien berücksichtigt werden. Die Gewichtung der Kriterien erfolgt mit den bereits in den Vergabeunterlagen bekannt gegebenen Zuschlagskriterien.

Kapitalwertmethode

Für die monetäre Bewertung der Contracting-Angebote ist die Kapitalwertmethode anzuwenden. Die Berechnung erfolgt auf Grundlage der Angebotsinhalte und der in den Vergabeunterlagen veröffentlichten Parameter zur Wirtschaftlichkeitsbetrachtung. Die nicht monetär bewertbaren Aspekte der Angebote werden in der anschließenden Nutzwertanalyse berücksichtigt.

9.1.1 Monetäre Angebotsbewertung: Kapitalwertberechnung

Kapitalwertberechnung

Mithilfe der Kapitalwertmethode werden Contracting-Angebote mit unterschiedlichen Einsparprognosen, Haushaltsentlastungen, Investitionen, CO_2-Einsparungen und Zeiträumen für Planungs- und Umbauphase sowie Garantiephase vergleichbar.

Es wird der heutige Wert der zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben im Betrachtungszeitraum aus Sicht des Auftraggebers berechnet.

Die heutigen Werte werden auch Barwerte genannt. Sie werden ermittelt, indem Einnahmen und Ausgaben auf den Bezugszeitpunkt abgezinst werden. Als Bezugszeitpunkt wird das Jahr des voraussichtlichen Baubeginns verwendet.

Der Kapitalwert ist die Differenz zwischen den zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben. Er wird in Euro ausgedrückt. Das Angebot mit dem höchsten Kapitalwert ist das unter monetären Gesichtspunkten vorteilhafteste Angebot.

Einnahmen:

- Eingesparte Energiekosten
- Eingesparte Betriebsführungskosten für die vom Contractor installierten und betriebenen Anlagen und Anlagenteile
- CO_2-Einsparungen, monetär bewertet
- Gegebenenfalls Restwert der Ersatzinvestition nach Ablauf der Garantiephase

Ausgaben:

- Vergütung des Contractors (Beteiligung an der Einsparung)
- Gegebenenfalls Baukostenzuschuss/Finanzierungsbeitrag
- Gegebenenfalls Ersatzinvestitionen nach Ablauf der Garantiephase

Angebotsdaten

Aus den Angeboten der Bieter gehen folgende **Kennzahlen** in die Ermittlung des Kapitalwerts ein:

- Baseline der Energiekosten
- Garantierte Energiekosteneinsparung [€/a]
- Beteiligung des Auftraggebers an der garantierten Energiekosteneinsparung (Haushaltsentlastung) [€/a]
- Gegebenenfalls Höhe einer Finanzierungsbeteiligung: Baukostenzuschuss [€] bzw. regelmäßiger Finanzierungsbeitrag [€/a]
- Investitionen in Wärmeschutzmaßnahmen und technische Geräte, Anlagen und Sachen [€]
- Beginn der Garantiephase [Datum]
- Dauer der Garantiephase [Jahre] (im Regelfall durch Auftraggeber vorgegeben)
- Garantierte CO_2-Einsparungen [t/a]

Rahmenbedingungen für die Berechnung

In die Bestimmung des Kapitalwerts gehen folgende in den Vergabeunterlagen bekannt gegebene **Rahmenbedingungen** in die Berechnung ein:

- Betrachtungszeitraum
- Höhe des Referenzpreises für CO_2-Einsparungen
- Preissteigerungen zur dynamischen Berechnung der Wirtschaftlichkeit für die einbezogenen Verbrauchsmedien, für die Betriebsführungskosten sowie für Ersatzinvestitionen
- Jährliche Zinssätze für die Wirtschaftlichkeitsberechnung aus der Zinsstrukturkurve
- Höhe der Energiekosteneinsparung während des Eigenbetriebs nach Ende der Vertragslaufzeit bis zum Ende der Nutzungsdauer in Bezug auf die garantierte Energiekosteneinsparung des Contractors

Durch den Auftraggeber werden die folgenden Parameter über Annahmen bzw. in den Verhandlungsgesprächen ermittelt:

- Kosten und Nutzungsdauer für Ersatzinvestitionen des Auftraggebers nach Ablauf der Garantiephase und vor Ablauf des Betrachtungszeitraums
- Höhe der eingesparten Betriebsführungskosten (durch die Übernahme von Instandhaltungsaufgaben durch den Contractor)

Betrachtungszeitraum

Als Betrachtungszeitraum der monetären Angebotsbewertung ist eine für Produkte der technischen Gebäudeausrüstung übliche Nutzungsdauer von 15 Jahren anzusetzen (technischer Zeitraum der durchschnittlichen Nutzung von Investitionen). Bei der Einbeziehung von Wärmeschutzmaßnahmen sollte der Berechnung eine daran angepasste längere Nutzungsdauer zugrunde gelegt werden.

Von der Nutzungsdauer zu trennen ist die Dauer der Garantiephase. Sie ist für die Dauer der Zahlungen an den Contractor ausschlaggebend und wird dementsprechend nur für diesen Zeitraum in der Kapitalwertberechnung berücksichtigt.

Ist die Dauer der Garantiephase kürzer als der Betrachtungszeitraum (z. B. zehn Jahre Garantiephase gegenüber 15 Jahren Betrachtungszeitraum), geht die monetäre Bewertung des Energiespar-Contractings über das Vertragsende hinaus, um den Nutzen der Energiesparmaßnahmen auch nach Vertragsablauf bis zum Ende der Nutzungsdauer bewerten zu können.

Umweltkosten

Die CO_2-Einsparungen bzw. das Treibhausgaspotenzial werden ebenfalls monetär bewertet. Dazu werden die eingesparten externen Kosten für die Umweltwirkung berechnet. Dieses Vorgehen nimmt Bezug auf die EU-Energieeffizienz-Richtlinie 2012/27/EU [EU-EnEff-RL], den Leitfaden „Nachhaltiges Bauen“ des ehemaligen BMVBS [BMVBS, 2013a] und die darin zitierte Studie des BMVBS „Externe Kosten im Hochbau“ [BMVBS, 2010]. Darin wird empfohlen, die externen Kosten für Umweltwirkungen über einen Kostenfaktor [€/t] zu berechnen.

Das Umweltbundesamt hat eine Studie zur Abschätzung von Umweltkosten in den Bereichen Energie und Verkehr erstellt. Eine erste Untersuchung fand 2008 statt und wurde im Jahr 2012 aktualisiert. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Ergebnisse mit Stand 2012.

Tabelle 6: UBA-Empfehlung zu den Klimakosten (in $€_{2010}$/t CO_2) [UBA, 2012]

	Klimakosten in $€_{2010}$/t CO_2		
	Kurzfristig 2010	**Mittelfristig 2030**	**Langfristig 2050**
Unterer Wert	40	70	130
Mittlerer Wert	80	145	260
Oberer Wert	120	215	390

„Aus der Zusammenschau vorliegender Schätzungen von Schadens- und Vermeidungskosten und unter der Maßgabe, eher eine vorsichtige Schätzung vorzulegen, hält das Umweltbundesamt einen Best-Practice-Kostensatz in Höhe von 80 $€_{2010}$ / Tonne CO_2 für angemessen. Dabei sind Sensitivitätsanalysen im Bereich 40 € / t CO_2 bis 120 € / t CO_2 sinnvoll.“ [$€_{2010}$] bezeichnet dabei die Kaufkraft des Euro im Jahr 2010 [UBA, 2012].[16] Der als Referenzpreis für die Berechnung gewählte Wert (z. B. 80 $€_{2010}$ / Tonne CO_2 gemäß der UBA-Empfehlung) ist in den Vergabeunterlagen bekannt zu geben. Die eingesparten Umweltkosten werden in der Berechnungshilfe zum Angebotsvergleich aus dem Referenzpreis und den eingesparten CO_2-Emissionen ermittelt.

[16] Das Vergaberecht lässt ausdrücklich umweltbezogene Zuschlagskriterien zu (vgl. § 16d EU Abs. 2 lit. a) VOB/A).

Preissteigerung

Die Einnahmen aus Energie- und Betriebskosteneinsparungen werden mit Preissteigerungen bewertet und fließen als Einnahmen in die Berechnung des Kapitalwerts ein. Als Preissteigerungen sind nominale, jährliche Steigerungen anzusetzen. Quellen für Preissteigerungen können Fachserien des Statistischen Bundesamtes (historische Werte) oder Energiepreisszenarien (Prognosewerte) sein.

Der „Leitfaden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (WU) bei der Vorbereitung von Hochbaumaßnahmen des Bundes“ des ehemaligen BMVBS [BMVBS, 2013b] empfiehlt, in solchen Vergleichen nicht ausschließlich mit vergangenheitsbezogenen Daten zu agieren, sondern leicht verfügbare zukunftsgerichtete Daten zur Plausibilisierung zu nutzen.

Preissteigerungen: Vorschläge im Internet

Basierend auf dieser Empfehlung werden aktuelle Vorschläge mit Beschreibung der Herleitung von der dena im Internetportal des Kompetenzzentrums Contracting veröffentlicht (Praxishilfen Energiespar-Contracting: Angebotsbewertung).

Die angesetzten Preissteigerungen sind mit der Vergabebekanntmachung den Bietern mitzuteilen und in der Berechnungshilfe zum Angebotsvergleich einzutragen.[17]

Bezugszeitpunkt

Als Bezugszeitpunkt der Kapitalwertberechnung wird das Jahr des voraussichtlichen Baubeginns verwendet. Er wird aus dem Beginn der Garantiephase abzüglich eines Jahres durchschnittliche Bauzeit berechnet.

Zinssätze der Zinsstrukturkurve

Für die Kapitalwertberechnung der Contracting-Angebote muss für jedes Jahr des Betrachtungszeitraums ein Kalkulationszinsfuß festgelegt werden [BMF, 2011]. Hierfür sind die Werte aus der Zinsstrukturkurve anzusetzen, die tagesgenau den Online-Publikationen der Deutschen Bundesbank entnommen werden können. Als Stichtag ist der letzte Tag der Abgabefrist der Angebote zu verwenden. Einen aktuellen Link auf die Online-Publikation der Deutschen Bundesbank findet sich im Internetportal: www.kompetenzzentrum-contracting.de

Einsparung nach Ablauf der Garantiephase

Nach Ablauf der Garantiephase bis zum Ende der Nutzungsdauer verbleibt der Einsparerfolg beim Auftraggeber. In dieser Phase ist der Auftraggeber selbst für die Wartung und Instandhaltung der Anlagen zuständig. Beim Eigenbetrieb nach Vertragsende wird gegenüber der Einsparprognose des Contractors ein Abschlag angesetzt, da der Spezialisierungsvorteil des Contractors und sein wirtschaftlicher Erfolgsdruck durch den Erfolgsgarantie-Vertrag entfallen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Einsparung im Eigenbetrieb zwischen 70 und 90 Prozent der vom Contractor gewährleisteten Kosteneinsparung liegt. Der Anteil ist abhängig von der Höhe der ursprünglich getätigten Investitionen und dem Anteil an Dienstleistungen, die der Contractor erbringt, um in der Garantiephase die Energieeinsparungen abzusichern. Hohe Investitionen in nachhaltige Technik gewährleisten Energieeinsparungen über die Vertragslaufzeit hinaus. Garantiert der Contractor seine Einsparungen zum Großteil durch Dienstleistungen, ist der Anteil geringer.

[17] Siehe auch BMF-Arbeitsanleitung zu Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen [BMF, 2011], Abschnitt V. 1. a) „[…] Annahmen zu Preisentwicklungen, die zum Beispiel über die Ableitung von Indizes des Statistischen Bundesamts ermittelt werden, sind in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung explizit auszuweisen.“

Das Forschungsvorhaben „Vergleichende Untersuchung zum Erfolg der Umsetzung von Energiesparmaßnahmen in Contracting-Vorhaben und bei Eigenrealisierung“ [BBSR, 2012] hat diesen Ansatz bestätigt. Die prozentualen Einsparungen im Wärmebereich lagen bei den untersuchten Energiespar-Contracting-Projekten im Mittel bei 33 Prozent. Eigenbau-Vorhaben wiesen im Mittel Werte von ca. 25 Prozent auf und lagen damit etwa 25 Prozent unterhalb der Einsparung von Energiespar-Contracting-Projekten. Gegenstand der Untersuchung waren jeweils zwölf Projekte.

Höhe der eingesparten Betriebsführungskosten

Die eingesparten Betriebsführungskosten werden als prozentualer Anteil an den Investitionen angesetzt. Basis der Ermittlung kann die VDI-Richtlinie 2067 Blatt 1 „Wirtschaftlichkeit gebäudetechnischer Anlagen – Grundlagen und Kostenberechnung“ sein. In Anhang A der Richtlinie sind in den Tabellen A2 bis A5 die rechnerische Nutzungsdauer sowie der jährliche prozentuale Aufwand für Inspektion, Wartung, Instandsetzung und Bedienen von verschiedenen technischen Anlagen aufgeführt. Zur Ermittlung des jährlichen Instandhaltungsaufwands sind die beiden Prozentwerte für die Instandsetzung und für Wartung/Inspektion zu addieren.

Der Aufwand für die Instandhaltung liegt in der Regel zwischen zwei und zehn Prozent der Investitionen pro Jahr.

Liegen verschiedene Werte aufgrund unterschiedlicher Anlagentechnik vor, empfiehlt es sich, einen durchschnittlichen Wert anzusetzen. Dabei sind die Anlagen mit dem höchsten Investitionsanteil stärker zu gewichten.

Ersatzinvestitionen

Gegebenenfalls werden zwischen dem Ende der Garantiephase und dem Ende des Betrachtungszeitraums (Erhaltungs-) Investitionen notwendig, die vom Auftraggeber zu tätigen sind. Dazu zählen zum Beispiel solche für die Generalüberholung eines Blockheizkraftwerks. Sie sollten vom Auftraggeber in den Verhandlungsrunden abgefragt werden und sind in die Kapitalwertberechnung als Ausgabe einzupflegen. Der Restwert der Ersatzinvestition geht zum Ende des Bezugszeitraums als Einnahme in die Betrachtung ein.

Nettoeinsparung

Die jährliche Nettoeinsparung für den Auftraggeber ist die Summe aller Einnahmen abzüglich der Ausgaben (siehe Aufzählung zu Beginn dieses Kapitels). Daraus ergibt sich die Nettoersparnis des jeweiligen Jahres, die auf den Bezugszeitpunkt abgezinst wird (Barwert). Aus der Summe aller Barwerte errechnet sich der Kapitalwert.

9.1.2 Nutzwertanalyse zur Bewertung der Angebote

Nutzwert verknüpft monetäre und nicht monetäre Faktoren

Angebotskriterien, die nicht in der Kapitalwertberechnung berücksichtigt werden können, werden über eine Nutzwertanalyse in die Bewertung einbezogen. Durch die Berechnung von Nutzwerten können monetäre und nicht monetär erfassbare Einflussfaktoren rechnerisch zusammengefasst werden, wodurch eine Gesamtbewertung durchgeführt werden kann. Als schematische Vorgehensweise der Nutzwertanalyse sind nachfolgende Arbeitsschritte durchzuführen.

Mit dem Erstellen der Vergabeunterlagen (Hinweise zur Vergabe):

- Festlegung der Bewertungskriterien
- Gewichtung der Bewertungskriterien (0 bis 100 Prozent)

Mit der Bewertung der Angebote:

- Berechnung des Kapitalwerts
- Bestimmung der Kriterienerfüllung (0 bis maximal 100 Punkte im Bestfall)
- Berechnung des Teilnutzens jedes Kriteriums
- Ermittlung des Nutzwerts (0 bis maximal 100 Punkte im Bestfall)
- Vergleich der Angebote

In der Nutzwertanalyse werden neben dem Kapitalwert folgende Kriterien für die Bewertung der Angebote herangezogen:

- Risikoarmes Finanzierungskonzept oder Forfaitierung
- Technisch-organisatorisches Konzept

Die Bewertung dieser Kriterien ist nachfolgend beschrieben.

9.1.3 Risikoarmes Finanzierungskonzept / Forfaitierung

In diesem Kriterium wird bewertet, ob das Finanzierungsrisiko stärker auf den Auftraggeber verlagert wird, zum Beispiel bei Forfaitierung mit Einredeverzicht (siehe Kapitel 14.3).

Bewertung der Höhe des forfaitierten Betrags

Die Bewertung erfolgt anhand des Gesamtbetrags, der über die Garantiephase forfaitiert wird. Dazu werden die Angebotswerte der forfaitierten Beträge in Euro pro Monat mit der Dauer der Garantiephase in Monaten multipliziert. Die Punktzahl wir anschließend mit folgender Formel berechnet:

Punktzahl = 100 – 100 x Bieterwert / Maximalwert

Je niedriger der forfaitierte Betrag ist, umso höher ist die Punktzahl.

9.1.4 Technisch-organisatorisches Konzept

Mit diesem Bewertungskriterium werden Art und Umfang der vorgesehenen Energiesparmaßnahmen sowie das Verfahren zum Nachweis der Energieeinsparungen bewertet.

Eine Orientierung für die Punktevergabe bietet folgende Tabelle:

Tabelle 7: Bewertung des technisch-organisatorischen Konzepts in der Nutzwertanalyse

Punkte	Bewertung
0 Punkte	ungenügend, grobe Mängel, Maßnahmen nicht umsetzbar, nicht passend zur vorhandenen Anlagentechnik / zum Objekt, Nachweiskonzept unzureichend
30 Punkte	ausreichend, mit größeren Mängeln, Maßnahmen- und Nachweiskonzept schwer umsetzbar
50 Punkte	befriedigend, mit kleineren Mängeln, Maßnahmen- und Nachweiskonzept überwiegend plausibel und umsetzbar
80 Punkte	gut, plausibles und umsetzbares Maßnahmen- und Nachweiskonzept, passend zur Liegenschaft
100 Punkte	sehr gut, plausibles und umsetzbares Maßnahmen- und Nachweiskonzept, Anforderungen und Vorstellungen des Auftraggebers werden voll bzw. übererfüllt

Maßstäbe zur Wertung im Detail vorgeben

Allerdings muss der Auftraggeber in diesem Zusammenhang beachten, dass die Rechtsprechung hohe Anforderungen an die Transparenz dieses Bewertungsvorgangs stellt. Allen Bietern muss klar sein, was der Auftraggeber erwartet. Der Bieter muss erkennen können, worauf der Auftraggeber Wert legt und wie er das Konzept ausrichten muss, um eine möglichst hohe Punktzahl zu erreichen. Daher muss der Auftraggeber (in der Bekanntmachung bzw. im zweistufigen Verfahren spätestens in der Aufforderung zur Angebotsabgabe) möglichst exakt seine Bewertungsmaßstäbe in den Vergabeunterlagen darstellen.

Der Auftraggeber muss darstellen, welche Bestandteile das vom Bieter vorgeschlagene Konzept enthalten muss, um eine Bewertung als „sehr gut“ oder „plausibel“ zu erhalten, oder wann es die Erwartungen des Auftraggebers „voll erfüllt“ oder „übererfüllt“. Es muss auch erklärt werden, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit das Konzept als „passend zur Liegenschaft“ angesehen wird.

Kapitalwert: bestimmendes Bewertungskriterium

Im nächsten Schritt erfolgt die Gesamtbetrachtung des Nutzens. Dabei soll der Kapitalwert des Angebots das eindeutig bestimmende Bewertungskriterium sein. Es wird daher empfohlen, den Kapitalwert mit mindestens 80 Prozent zu gewichten. Die Gewichtungen sind auf die verschiedenen Bewertungskriterien so zu verteilen, dass ihre Summe 100 Prozent ergibt.

Teilnutzen

Die nachfolgende Tabelle zeigt beispielhaft, wie die drei genannten Kriterien in der Nutzwertanalyse ausgewertet werden können. Durch Multiplikation der Punktzahl mit der Gewichtung eines Bewertungskriteriums erhält man den Teilnutzen (gewichtete Punktzahl) des Kriteriums.

Tabelle 8: Nutzwertanalyse

Bewertungskriterium	Gewichtung	Kriterienerfüllung	Teilnutzen
Kapitalwert [€]	80 %	Punktzahl = 100 x Bieterwert / Maximalwert	= Punktzahl x 0,8
Risikoarmes Finanzierungskonzept	5 %	Punktzahl = 100 – 100 x Bieterwert / Maximalwert	= Punktzahl x 0,05
Technisch-organisatorisches Konzept	15 %	Siehe Tabelle 7	= Punktzahl x 0,15
Summe	100 %		Summe Punktzahl

Gesamtnutzen

Der Gesamtnutzen eines Angebots ergibt sich aus der Punktesumme des Teilnutzens aller Bewertungskriterien. Ist ein Angebot in allen Bewertungskriterien das beste Angebot, kann eine Maximalpunktzahl von 100 Punkten erreicht werden.

Bestangebot

Das Angebot, das unter Abwägung der monetären und nicht monetären Kriterien die höchste Punktzahl erreicht, ist das beste Angebot.

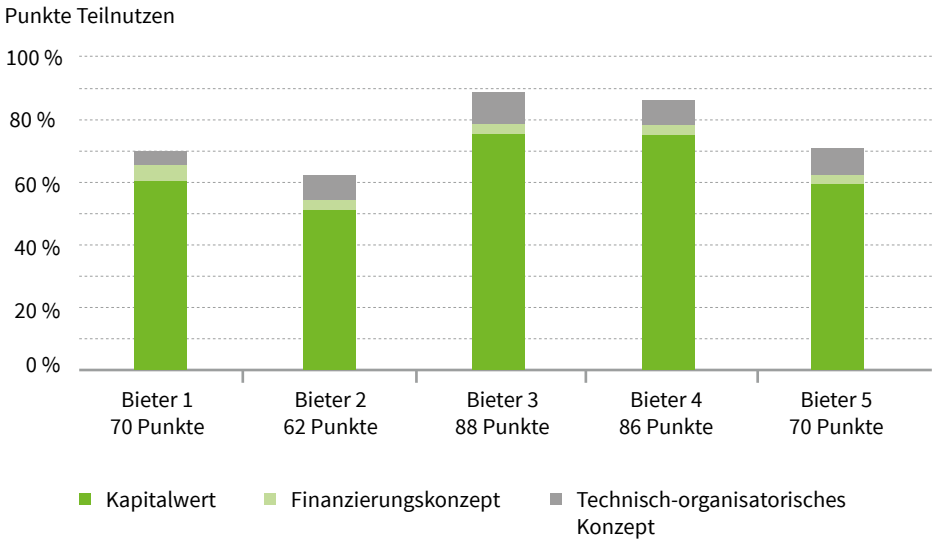
Ergebnis des Ideenwettbewerbs

Da mit der Grobanalyse für ein Energiespar-Contracting ein Ideenwettbewerb zwischen den Bietern stattfindet, können sich die Angebote deutlich voneinander unterscheiden. Nicht selten treten Unterschiede der Nutzwerte von bis zu 30 Prozent zwischen dem Bestangebot und dem letztplatzierten Angebot auf.

Im nachfolgenden, praxisnahen Beispiel sind die Ergebnisse einer Nutzwertanalyse grafisch dargestellt. Das Bestangebot wurde von Bieter 3 abgegeben. Der Kapitalwert ist erkennbar das entscheidende Kriterium in der Nutzwertanalyse.

Die unterschiedlichen Kapitalwerte zeigen eine typische Bandbreite der Angebotskennzahlen: Die Einsparprognosen variieren im gewählten Beispiel zwischen 25 und 35 Prozent, die Investitionshöhe zwischen dem Ein- bis Zweifachen der Höhe der Baseline der Energiekosten.

Abbildung 5: Beispiel einer Nutzwertanalyse: Ergebnisse des Ideenwettbewerbs im Energiespar-Contracting



Zusätzliche Kriterien

Neben den beschriebenen Kriterien der Nutzwertanalyse können weitere Kriterien in die Bewertung einbezogen werden. Der Auftraggeber muss zusätzliche Kriterien in den Vergabeunterlagen bekannt machen und die Gewichtung aller Kriterien transparent darstellen.

9.2 Wirtschaftlichkeitsvergleich zwischen Energiespar-Contracting und Eigenbau

Den Einsparungen und Kosten des wirtschaftlichsten Contracting-Angebots sind die Einsparungen und Kosten bei Eigenbau gegenüberzustellen. Analog zur Contracting-Variante sind auch bei der Eigenbau-Variante die Einnahmen und Ausgaben mithilfe der Kapitalwertmethode zu bestimmen.

> Obwohl bei ganzheitlicher Betrachtung in der Regel (mangels liquider Mittel und/oder personeller Durchführungskapazitäten) das Energiespar-Contracting zutreffenderweise mit der vollständigen Nichtumsetzung von Maßnahmen verglichen werden müsste (Anknüpfen an die Baseline der Energiekosten als Ausgangspunkt), bleibt der hier vorgestellte Vergleich haushaltsrechtlich üblich.

Beim Eigenbau wird der Ansatz getroffen, dass die Kosten für Planung, Finanzierung und Ausführung der Maßnahmen sowie die Kosten für Wartung und Instandhaltung durch den Nutzer direkt finanziert werden. Beim Energiespar-Contracting werden sie in der Regel vom Contractor finanziert, die Refinanzierung erfolgt über eine entsprechende Contracting-Rate während der Vertragslaufzeit.

Für die Betrachtung des Eigenbaus sind folgende Einnahmen und Ausgaben relevant:

- Investitionen (Planungs- und Baukosten) zuzüglich Risikozuschlag
- Eingesparte Energiekosten

Auch die Planungskosten werden kalkuliert

Bei der Bestimmung der Investitionen zur Realisierung der Energiesparmaßnahmen sind zu berücksichtigen:

- Baukosten für technische Geräte, Anlagen und Sachen sowie gegebenenfalls Wärmeschutzmaßnahmen inklusive aller Ausführungsleistungen
- Planungskosten (Konzeptentwicklung, Entwurfs- und Ausführungsplanung, Werkplanung, Bauüberwachung, Objektbetreuung)

Abschätzung der Baukosten

Die Investitionen (Planungs- und Baukosten) werden im Eigenbau als einmaliger Aufwand zum Zeitpunkt des Baubeginns berücksichtigt. In der Berechnungshilfe zum Angebotsvergleich besteht die Möglichkeit, an dieser Stelle die Investitionen für technische Geräte, Anlagen und Sachen des Contracting-Angebots anzusetzen. Liegen eigene Ansätze für die Investitionsermittlung vor (z. B. Kostenkennwerte), sind diese bevorzugt zu berücksichtigen.

Abschätzung der Einsparquote

Die Prognose des jährlichen Einsparbetrags wird analog zur Einsparprognose nach Vertragsende berechnet. Sie fällt ca. 10 bis 30 Prozent geringer aus als die Einspargarantie des Contracting-Angebots, da berücksichtigt werden muss, dass beim Energiespar-Contracting ein erheblicher Erfolgsdruck aufgrund der vertraglichen Einspargarantie gegeben ist, der bei dem Eigenbau unabhängig von der Qualifikation des betriebstechnischen Personals und der Bauverwaltung nicht vorliegt.

Das in Kapitel 9.1.1 vorgestellte Forschungsvorhaben „Vergleichende Untersuchung zum Erfolg der Umsetzung von Energiesparmaßnahmen in Contracting-Vorhaben und bei Eigenrealisierung“ [BBSR, 2012] hat diese Ansätze bestätigt.

In der sich dem Wirtschaftlichkeitsvergleich anschließenden Sensitivitätsanalyse (siehe unten) wird untersucht, wie sensitiv die Einsparquote im Wirtschaftlichkeitsvergleich ist. Dabei wird ermittelt, wie hoch die Einsparquote im Eigenbau sein müsste, um einen identischen Kapitalwert wie das Contracting-Angebot zu erzielen.

Risikobewertung

Führt ein Auftraggeber die energiekostensparenden Maßnahmen im Eigenbau durch, trägt er selbst die wirtschaftlichen Risiken, zum Beispiel für die Erreichung der Einsparung und die Einhaltung des Investitionsbudgets. Führt dagegen ein Contractor die Maßnahmen durch, so trägt dieser das unternehmerische Risiko für den Erfolg. Ein Forschungsvorhaben zur Risikobewertung [BBSR, 2012] hat diejenigen Risiken untersucht, die für den Contractor in Energiespar-Contracting-Projekten bestehen.

Kernrisiko: Verfehlung der Einsparung

Als eines der Kernrisiken wird im Forschungsbericht die Verfehlung der Einsparung identifiziert: Erreicht der Contractor die garantierte Einsparung nicht, muss er die Einsparverfehlung monetär ausgleichen. Damit bleibt die im Vergabeverfahren berechnete Wirtschaftlichkeit für den Auftraggeber erhalten. Beim Eigenbau erfolgt kein Ausgleich, wenn die prognostizierte Einsparung nicht erreicht wird. Die vorher festgestellte Wirtschaftlichkeit des Projekts würde sich aufgrund höherer Ausgaben für Energie im Gegensatz zum Energiespar-Contracting verschlechtern. Dieses Risiko ist durch den Ansatz der geringeren Einsparquote bei Eigenbau-Projekten bereits in der Berechnung berücksichtigt.

Kernrisiko: Erhöhung der Investitionen

Der Contractor muss zudem mit dem angegebenen Investitionsbudget auskommen. Eine Erhöhung des Investitionsvolumens zur Umsetzung der Energiesparmaßnahmen ist nicht mit einer Erhöhung der Vergütung verbunden, die Planung und die Umsetzung erfolgen in seiner Verantwortung. Beim Eigenbau hingegen werden Mehrkosten vollständig durch den Auftraggeber getragen. Die Übernahme dieses Risikos durch den Contractor wird gemäß der Empfehlung des Forschungsberichts mit einem Zuschlag von 10 Prozent auf die Investitionen berücksichtigt.

Dieser ist gerechtfertigt, da sich bei öffentlichen Baumaßnahmen üblicherweise – gerade bei der Erstellung haustechnischer Anlagen – eine Steigerung der Kosten von der Kostenberechnung (Basis Planung) zur Kostenfeststellung (Basis Ausführung) im Bereich zwischen 10 und 20 Prozent ergibt (Erfahrungswerte).

Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass solche auf den Eigenbau gerichtete Planungen typischerweise nicht vom Betriebsfokus bestimmt sind, sondern eher auf eine wünschenswerte Auslegung von Anlagen mit Sicherheiten ausgerichtet sind. Die Lebenszyklusperspektive steht hier – anders als beim Energiespar-Contracting – nicht im Zentrum der Überlegungen. Der Contractor dagegen hat ein originäres Interesse an einer sparsamen und damit effizienten Auslegung der Anlagen.

Planungskosten

Neben den Investitionskosten sind Planungskosten anzusetzen (Planungshonorar für Eigenleistung der Bauverwaltung und/oder Leistungen von freiberuflich Tätigen), die auf Basis eigener Erfahrungs- und Kostenkennwerte ermittelt werden. Liegen solche Erfahrungswerte nicht vor, können die Planungskosten in der Berechnungshilfe zum Angebotsvergleich aus den Baukosten abgeleitet werden. Basis einer konkreten Berechnung sollten die Mindestsatzhonorare der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) sein. Über einen Prozentsatz von beispielsweise 20 bis 25 Prozent lassen sich die Planungskosten grob aus den Baukosten ableiten.

Bauzeit

Für die Bauzeit kann zur Orientierung die Dauer der Planungs- und Umbauphase aus dem Contracting-Angebot verwendet werden. Der Forschungsbericht zum Vergleich Energiespar-Contracting- und Eigenbau-Vorhaben konnte bestätigen, dass in beiden Fällen ähnliche Umsetzungszeiträume anfallen [BBSR, 2012].

Abschätzung der Instandhaltungskosten

Wartungs- und Instandhaltungskosten für neu installierte Anlagen, die im Contracting vom Auftragnehmer übernommen werden, sind beim Eigenbau als Mehraufwand anzusetzen. Der Aufwand variiert je nach eingesetzter Technik zwischen 2 Prozent und 10 Prozent der Investitionen pro Jahr und kann wie bei der Bewertung der Angebote auf Basis eigener Erfahrungswerte abgeschätzt oder als Prozentwert der Investitionen der VDI 2067 Blatt 1 entnommen werden (siehe Kapitel 9.1.1).

Kalkulationszinsfuß

Für den Kapitalwert der Eigenbau-Variante muss analog zum Vergleich der Contracting-Angebote untereinander für jedes Jahr des Betrachtungszeitraums ein Kalkulationszinsfuß festgelegt werden.

Hierfür sind analog zur Angebotsbewertung die Werte aus der Zinsstrukturkurve anzusetzen, die tagesgenau den Online-Publikationen der Deutschen Bundesbank entnommen werden können.

Kapitalwert Eigenbau

Die jährlichen Nettoeinsparungen sind mit den Energiekosteneinsparungen abzüglich der Investitionen zu berechnen und mit dem Kalkulationszinsfuß auf den Betrachtungszeitpunkt abzuzinsen. Der Kapitalwert des Eigenbaus ergibt sich schließlich als Summe der barwertigen jährlichen Nettoeinsparungen.

In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung werden zusätzliche Leistungen des Contractors wie Durchführung des Monitorings und Energiecontrollings, Übernahme des technischen Risikos und Schulung des eigenen Betriebspersonals nicht monetär bewertet, da diesen ein Aufwand des Auftraggebers für die Begleitung des Contractings und die Überprüfung der jährlichen Abrechnung gegenübersteht.

Umsatzsteuer

Ergibt der Wirtschaftlichkeitsvergleich zwischen dem wirtschaftlichsten Contracting-Angebot und dem Eigenbau nur geringe Unterschiede im Kapitalwert (Empfehlung: unter zwei Prozent), so ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Einbeziehung der Umsatzsteuer zu wiederholen. Hierbei ist zu unterscheiden, welche der Leistungen umsatzsteuerbehaftet sind (externe Dienstleister) und welche ohne Umsatzsteuer geleistet werden (eigenes Personal). Vorhandene Kostenschätzungen für die Eigenbau-Variante sind in diesem Fall durch detailliertere Werte zu ersetzen.

Nutzwertanalyse

Dem Wirtschaftlichkeitsvergleich schließt sich analog zum Angebotsvergleich ein Nutzwertvergleich mit dem Contracting-Bestangebot an. Das Finanzierungskonzept der Eigenbau-Variante erhält die Höchstpunktzahl 100 und die Punktzahl für das Kriterium „Technisch-organisatorisches Konzept“ wird vom Vergleichsangebot übernommen.

Durch Verwendung der Berechnungshilfe werden der Angebotsvergleich und der Vergleich mit dem Eigenbau transparent dargestellt. Die Ergebnisse der Berechnung sollten der Vergabedokumentation beigefügt werden.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen für den Vergleich der Contracting-Angebote und des Eigenbaus basieren in erster Linie auf evidenten Daten wie der Baseline und den Angebotskennzahlen des Bestbieters. In die Berechnung gehen aber auch einige Annahmen bzw. prognostizierte Parameter ein, zum Beispiel die Preissteigerung für die dynamische Wirtschaftlichkeitsberechnung. Ändern sich diese Parameter, kann sich im Einzelfall auch die Wirtschaftlichkeit des so ermittelten Bestangebots ändern.

Sensitivitätsanalyse

Um den Einfluss einer Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beurteilen zu können, besteht die Möglichkeit, eine Sensitivitätsanalyse mit einer Variation dieser Eingangsparameter durchzuführen. Die Sensitivitätsanalyse kann mit der Berechnungshilfe zum Angebotsvergleich durchgeführt werden.

Sensitiv im Energiespar-Contracting können sein:

- die Steigerung der Energiepreise (Elektro- und Heizenergie)
- die Steigerung der Betriebskosten
- die Einsparung durch Eigenbau gegenüber dem Contracting
- der Risikozuschlag auf die Investition im Eigenbau
- der CO_2-Referenzpreis

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse werden diese Parameter variiert und die Änderungen des Kapitalwerts ausgewertet.

Abschluss des Erfolgsgarantie-Vertrags

Ergibt der Vergleich einen wirtschaftlichen Vorteil für die Contracting-Lösung, ist der Auftrag an den Bestbieter zu vergeben und der Erfolgsgarantie-Vertrag kann abgeschlossen werden.

Aufhebung bei fehlender Wirtschaftlichkeit

Ist dagegen das wirtschaftlichste Contracting-Angebot deutlich schlechter als der Eigenbau, kann der Auftraggeber das Verfahren durch Aufhebung wegen fehlender Wirtschaftlichkeit beenden. Energiesparmaßnahmen sollten dann im Eigenbau durchgeführt werden. Sollte der Maßnahmenträger dafür das Maßnahmenkonzept eines Contracting-Bieters heranziehen wollen, ist zu beachten, dass dies gemäß § 8b EU Abs. 2 VOB/A nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Bieters erfolgen darf.

Es ist zu beachten, dass die Aufhebung gemäß § 17 EU VOB/A nach höchstrichterlicher Rechtsprechung nur unter sehr engen Voraussetzungen als Ultima Ratio zulässig ist, wenn kein angemessenes oder annehmbares Angebot vorliegt. Bereits vor der Erstellung der Vergabeunterlagen erkennbare Umstände können eine Aufhebung nicht rechtfertigen. Eine Ausschreibung nur zum Zwecke der Markterhebung ist ebenfalls nicht zulässig.

Ein Hinweis auf die Durchführung des Wirtschaftlichkeitsvergleichs mit einem Eigenbau und ein entsprechender Aufhebungsvorbehalt sollten in jedem Fall zur Erschwerung der Durchsetzung etwaiger Bieteransprüche in die Bekanntmachung bzw. die Aufforderung zur Angebotsabgabe aufgenommen werden.

Über eine Aufhebung des Verfahrens sind die Bieter unter Angabe der Gründe unverzüglich zu unterrichten.

Nachprüfungsantrag bei Aufhebung

Stellt ein Bieter im Falle der Aufhebung einen Nachprüfungsantrag, kann die Vergabekammer im Fall von Vergaberechtsverstößen die Entscheidung über die Aufhebung aufheben und den Auftraggeber zur Fortführung des Vergabeverfahrens verpflichten. Nicht berücksichtigte Bieter mit reellen Chancen auf einen Zuschlag können bei rechtswidriger Aufhebung Schadensersatz geltend machen.

Um die Vergabeentscheidung und einen möglichen Abbruch des Vergabeverfahrens transparent und in allen Punkten nachvollziehbar zu machen, ist verfahrensbegleitend ein umfassender Auswertungsbericht mit Vergabeempfehlung zu erstellen, der in die Vergabedokumentation aufzunehmen ist.

10. Zuschlag/Vertragsschluss

Vorinformation der nicht berücksichtigten Bieter

Nach § 134 Abs. 1 und Abs. 2 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) muss der Auftraggeber die Bieter, deren Angebote nicht berücksichtigt werden sollen, spätestens 15 Kalendertage (bei Fax- oder elektronischem Versand 10 Kalendertage) vor dem Vertragsabschluss über Folgendes informieren:

- Namen des Bieters, dessen Angebot angenommen werden soll
- Gründe der vorgesehenen Nichtberücksichtigung ihres Angebots
- den frühesten Zeitpunkt des Vertragsschlusses

Als Grund für die Nichtberücksichtigung des Angebots kann zum Beispiel die erreichte Punktzahl benannt werden. Beispiel: „Ihr Angebot erreichte in der Nutzwertanalyse 75 Punkte. Der Bestbieter erreichte eine Punktzahl von 82 Punkten.“ Daneben können die Eckdaten des besten Angebots aufgezählt werden, wie Höhe der Investition, Höhe der garantierten Energiekosteneinsparung und Höhe der Haushaltsentlastung. Weitere Informationen bekannt zu geben, bleibt der Vergabestelle überlassen.

> Es ist aber darauf zu achten, dass keine Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse aus dem Angebot des Bestbieters mitgeteilt werden.

Diese Vorinformation erhalten auch solche Bewerber oder Bieter, die in früheren Phasen des Verhandlungsverfahrens ausgeschieden sind und keine Mitteilung darüber nach § 19 EU Abs. 1 VOB/A erhalten haben (§ 134 Abs. 1 S. 2 GWB).

Vor Versendung der Information an alle Mitbieter und Ablauf der Wartefrist darf kein Vertrag abgeschlossen werden. Die Frist beginnt mit dem Tag der Absendung der Zuschlagsinformation. Ein dennoch abgeschlossener Vertrag ist gemäß § 135 GWB (schwebend) unwirksam. Ein Formblatt für die Information der nicht berücksichtigten Bieter findet sich im Vergabehandbuch des Bundes (VHB).

Nachprüfungsantrag

Die nicht berücksichtigten Bieter können während der Wartefrist bei der Vergabekammer einen Nachprüfungsantrag stellen. Nach wirksamer Zuschlagserteilung ist eine Überprüfung der Vergabeentscheidung durch die Vergabekammer nicht mehr möglich.

Zuschlag durch Schreiben

Wenn der Auftraggeber dem Bestbieter den Zuschlag erteilt, kommt der Erfolgsgarantie-Vertrag mit Zugang des Zuschlagsschreibens rechtswirksam zustande. Eine nachfolgende Unterzeichnung des Erfolgsgarantie-Vertrags ist dann nicht mehr erforderlich, ist aber aus Dokumentationszwecken, insbesondere im Hinblick auf die Konsistenz der Vertragsunterlagen mit allen – im Vergabeverfahren gegebenenfalls geänderten – Anlagen dringend zu empfehlen.

Alternative: Zuschlag durch beiderseitige Vertragsunterzeichnung

Alternativ kann auch ein Vorgehen gewählt werden, nach dem die Zuschlagserteilung – ohne gesondertes Zuschlagsschreiben – durch beidseitige Unterzeichnung des Erfolgsgarantie-Vertrags erfolgt. In diesem Fall wäre dieses Vorgehen dem Bestbieter mit dem Informationsschreiben über die beabsichtigte Zuschlagserteilung mitzuteilen und ein Termin zur Unterzeichnung unmittelbar nach Ablauf der Wartefrist von 15 Kalendertagen bzw. 10 Kalendertagen bei Fax- oder elektronischem Versand zu vereinbaren. Die Wartefrist sollte genutzt werden, um die notwendige Individualisierung des Erfolgsgarantie-Vertrags mit allen Ergebnissen des Vergabeverfahrens durchzuführen und die aktuellen Anlagen zusammenzustellen. Da erst nach Zuschlagserteilung ein Nachprüfungsantrag ausgeschlossen ist, sollte die Unterzeichnung sehr zeitnah nach Ablauf der Wartefrist erfolgen.

Kostenanteile

Wird die spätere Vergütung des Contractors zwischen Eigentümer und Nutzer der Liegenschaft aufgeteilt, müssen spätestens zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung die Kostenanteile bekannt sein. Die Anteile sind nur vom Bestbieter abzufragen, da sie keinen Einfluss auf den Wirtschaftlichkeitsvergleich und damit auf die Angebotsbewertung haben. Nähere Erläuterungen zur Aufteilung der Contracting-Rate sind in Kapitel 14.1 zu finden.

Anlagenmanagement

Zu achten ist auf ein sorgfältiges Anlagenmanagement. Idealerweise sollte der Vertrag mit Anlagen zweifach gebunden und ausgefertigt werden, damit auch bei Streitigkeiten Jahre nach Vertragsschluss in veränderter personeller Besetzung noch transparent ist, welche Unterlagen Gegenstand des Vertrags geworden sind.

11. Feinanalyse

Im zweistufigen Verfahren wird nach dem Abschluss des Erfolgsgarantie-Vertrags eine Feinanalyse durch den Contractor erstellt. Zweck der Feinanalyse ist es, festzustellen, ob das in der Grobanalyse ermittelte Energiesparpotenzial auch im Ergebnis einer Detailbetrachtung realisiert werden kann. In der Feinanalyse können auch andere Energiesparmaßnahmen untersucht und berücksichtigt werden, als zunächst in der Grobanalyse zugrunde gelegt wurden.

Zuständigkeiten

Zuständigkeiten im Projekt wurden erstmalig zu Beginn des Vergabeverfahrens (siehe Kapitel 3.7) festgelegt. Da das Vergabeverfahren mit der Vertragsunterzeichnung beendet ist und sich damit Änderungen in den Zuständigkeiten ergeben können, sollten diese nun mit Beginn der Feinanalyse für den weiteren Verlauf festgelegt werden.

Neben Maßnahmenträger, Bauverwaltung und gegebenenfalls externen Beratern sind auch hier wieder die Belange des Nutzers, insbesondere in Bezug auf Anforderungen an Raumkonditionen und Betriebssicherheit, zu berücksichtigen.

Tabelle 9: Zuständigkeiten in der Feinanalyse

Aufgabe	Zuständig (Empfehlung)
Benennung eines Projektverantwortlichen für die Umsetzung	Maßnahmenträger/Bauverwaltung, Contractor, evtl. Nutzer
Erstellen der Feinanalyse	Contractor
Klärung des Erfordernisses von Baugenehmigungen und hierfür zu erstellender Unterlagen	Contractor
Abgleich der für die Baugenehmigung notwendigen Unterlagen mit Bestandsunterlagen	Bauverwaltung, Contractor
Beantwortung fachlicher Fragen während der Feinanalyse	Bauverwaltung, Nutzer
Durchführung von Projektsteuerungsrunden	Maßnahmenträger/Bauverwaltung, gegebenenfalls mit fachlicher Beratung (z. B. Energie-Agentur)
Fachliche Bewertung der Feinanalyse Entscheidung, ob die Feinanalyse die Grobanalyse bestätigt	Bauverwaltung, gegebenenfalls mit fachlicher Beratung (z. B. Energie-Agentur)

Zeitbedarf

Der Zeitbedarf für die Erstellung der Feinanalyse ist im Angebot zum Erfolgsgarantie-Vertrag festgelegt. Üblich ist ein Zeitraum von ein bis vier Monaten in Abhängigkeit von der Komplexität der zu untersuchenden Liegenschaft(en).

Mit der Feinanalyse erfolgt eine umfassende Berechnung und Ermittlung des wirtschaftlichen Einsparpotenzials der Energiesparmaßnahmen durch den Contractor. Im Einzelnen müssen im Bericht zur Feinanalyse folgende Punkte enthalten sein:

- Ausführliche Beschreibung der zur Umsetzung vorgesehenen Maßnahmen
- Höhe der Verbrauchs- und Kosteneinsparung differenziert nach den vorgesehenen Maßnahmen
- Höhe der geplanten Investitionen in technische Anlagen, Geräte, Sachen und Systeme sowie Planung und Engineering getrennt für alle vorgesehenen Maßnahmen

Zur Erstellung der Feinanalyse muss dem Contractor vom Auftraggeber Gelegenheit gegeben werden, die Liegenschaft(en) zu begehen und im Detail zu untersuchen.

Baugenehmigung

In der Feinanalyse sollten grundsätzliche Klärungen zu gegebenenfalls erforderlichen Baugenehmigungen erfolgen. Größere Baumaßnahmen, wie Wärmeschutzmaßnahmen oder die Errichtung von Kesselhäusern und Lagergebäuden für Holzhackschnitzel, unterliegen in der Regel einer Genehmigungspflicht. Details regelt die jeweilige Bauordnung des Bundeslandes. Die Einholung der erforderlichen behördlichen Erlaubnisse und Genehmigungen ist eine vertragliche Pflicht des Contractors in der Planungs- und Umbauphase (siehe Kapitel 12).

Der von der Genehmigungsbehörde geforderte Umfang der Genehmigungsunterlagen sollte im zweistufigen Verfahren während der Feinanalyse ermittelt und mit den beim Auftraggeber vorhandenen Bestandsunterlagen abgeglichen werden.

Liegen Bestandsunterlagen, die für die Genehmigung notwendig und für den Betrieb der Liegenschaft von allgemeinem Interesse sind (z. B. Lagepläne), nicht in geeigneter Form vor, ist mit dem Auftraggeber die Zuständigkeit für die Erstellung der Unterlagen abzustimmen. Dabei sind die Interessen beider Seiten angemessen zu berücksichtigen.

Prüfung der Erhebungsbögen

Der Contractor hat die Pflicht, die Erhebungsbögen zur Bestandsaufnahme zu prüfen und in Abstimmung mit dem Auftraggeber gegebenenfalls zu ergänzen und/oder zu ändern. Die endgültige Einspargarantie in der Feinanalyse wird unter der Voraussetzung abgegeben, dass die Daten der Erhebungsbögen in ihrer ergänzten und/oder geänderten Form konstant bleiben. Die geprüften und eventuell geänderten Erhebungsbögen werden bei Durchführung des Energiespar-Contractings von beiden Vertragspartnern durch Abzeichnung bestätigt und als Anlage 06a zum Erfolgsgarantie-Vertrag genommen. Aus den abgezeichneten Erhebungsbögen muss eindeutig hervorgehen, welche Daten durch den Contractor geprüft wurden und welche ungeprüft übernommen wurden. Hierfür steht im Erhebungsbogen (Anlage 06) eine Checkliste zur Verfügung.[18]

Prüfung von Betriebszeiten

Sind raumlufttechnische Anlagen in größerem Umfang vorhanden, wird empfohlen, die in den Erhebungsbögen genannten Betriebszeiten (und bei Bedarf weitere Parameter) in Zusammenarbeit zwischen Contractor und Auftraggeber zu überprüfen, da Veränderungen unter Umständen einen großen Einfluss auf die Bilanzierung und Berechnung der Einspargarantie haben können. Dies gilt insbesondere dann, wenn seit dem Zeitpunkt der Erstellung der Erhebungsbögen einige Zeit vergangen ist und Veränderungen der Parameter nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden können. Sinngemäß sollten zum Beispiel auch die in den Erhebungsbögen dokumentierten Einschaltzeiten von Beleuchtungsanlagen bestätigt werden, wenn in diesem Bereich hohe Einsparungen erwartet werden.

Prüfung der Baseline

Der Contractor hat auch die Pflicht, die Baseline der Energiekosten zu prüfen und sie in Abstimmung mit dem Auftraggeber gegebenenfalls gemäß der Berechnungsvorschrift (Anlage 08) bei Bedarf bzw. Notwendigkeit zu modifizieren. Die geprüfte und eventuell geänderte Baseline wird bei Durchführung des Energiespar-Contractings von beiden Vertragspartnern durch Abzeichnung der Anlage 07 bestätigt. Aus dem abgezeichneten Dokument muss eindeutig hervorgehen, welche Daten durch den Contractor geprüft wurden und welche ungeprüft übernommen wurden. Hierfür steht in der Baseline-Datei (Anlage 07) eine Checkliste zur Verfügung.[19]

Beispielsweise kann eine bestehende Grundlast des Wärmebedarfs für die Warmwasserversorgung aus der Witterungsbereinigung herausgenommen werden. In der Anlage 07 (Baseline der Energiekosten) ist dann der Umfang der Witterungsbereinigung genau festzulegen.

Normen und Richtlinien

Bei der Planung und Umsetzung von Energiesparmaßnahmen sind die anerkannten Regeln der Technik und die gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen zu beachten. Insbesondere wenn eine Erneuerung von Anlagen in größerem Umfang vorgesehen ist, sollte in der Feinanalyse durch den Contractor überprüft werden, ob die Bestandssituation den geltenden Normen entspricht bzw. ein eventuell geltender Bestandsschutz im Falle eines Umbaus seine Gültigkeit verliert.

[18] Im einstufigen Verfahren erfolgt die Prüfung der Erhebungsbögen in der Planungs- und Umbauphase.

[19] Im einstufigen Verfahren erfolgt die Prüfung der Baseline in der Planungs- und Umbauphase.

So sollte zum Beispiel für umfangreiche Beleuchtungsmaßnahmen geprüft werden, ob die Ausleuchtung den aktuellen Anforderungen entspricht. Ebenso sollten beim Umbau von Lüftungsanlagen die Anforderungen an Luftmengen überprüft werden. Wird während der Feinanalyse erkannt, dass die Bestandssituation nicht den geltenden Richtlinien entspricht, ist bei der Ausführung der Energiesparmaßnahmen auf die Einhaltung geltender Normen und Richtlinien zu achten. Die Berücksichtigung im Energiespar-Contracting ist dann im Einzelfall abzustimmen. Folgende Fälle sind denkbar:

Besteht für den Auftraggeber grundsätzlich kein Handlungsbedarf aufgrund eines geltenden Bestandsschutzes, hat der Bieter die Herstellung der regelgerechten Bedingungen in seinem Angebot vollumfänglich zu berücksichtigen. Stellt sich die Maßnahme daraufhin als nicht mehr wirtschaftlich dar, ist es dem Contractor möglich, eine Ersatzmaßnahme vorzuschlagen.

Hat jedoch auch der Auftraggeber Interesse an der normgerechten Umrüstung, zum Beispiel wenn kein Bestandsschutz besteht, sollte die Maßnahmenumsetzung einvernehmlich geklärt werden. Gegebenenfalls auftretende Mehrverbräuche, die sich als Folge der notwendigen normgerechten Umrüstung ergeben, gehen als Nutzungsänderung in die Jahresabrechnungen ein. Die Berücksichtigung von Mehrinvestitionen ist im Einzelfall und je nach Umfang zu klären, zum Beispiel als Anrechnung auf den Investitionsrahmen des Contractors oder durch separate Beauftragung.

Forfaitierungsvereinbarung

Nutzt der Contractor zur Finanzierung der Investitionen die Forfaitierung (siehe Kapitel 14.3), sollte in der Feinanalyse die Abstimmung notwendiger Unterlagen erfolgen. Der Contractor sollte mit seinem Finanzierungsunternehmen klären, welche Unterlagen für den Abschluss der Forfaitierungsvereinbarung benötigt werden. Der Auftraggeber kann die vorgelegte Vereinbarung ebenfalls prüfen und die Zuständigkeiten für die Unterzeichnung festlegen.

Das Ergebnis der Grobanalyse gilt als durch die Feinanalyse bestätigt, wenn der Nutzwert der Grobanalyse, die dem Vertrag zugrunde liegt, nicht unterschritten wird.

Dem Auftragnehmer ist daher für die Durchführung der Feinanalyse die Berechnungshilfe zum Angebotsvergleich mit der Berechnung des Nutzwerts des beauftragten Angebots zur Verfügung zu stellen. Alle Daten und Angebotskennzahlen nicht berücksichtigter Bieter sind unbedingt vorher zu entfernen. Nähere Erläuterungen zur Nutzwertanalyse sind in Kapitel 9 zu finden.

Vergleich Grobanalyse mit der Feinanalyse

Wenn mit der Feinanalyse die Ergebnisse der Grobanalyse bestätigt werden, hat der Contractor einen vertraglichen Anspruch auf die Durchführung der Leistungsphase des Energiespar-Contractings oder auf Vergütung der Feinanalyse. Wird das Verfahren fortgesetzt, ist der Aufwand des Contractors für die Feinanalyse bereits in den zukünftig zu zahlenden Contracting-Raten enthalten.

Feinanalyse wird Vertragsbestandteil

In den Vertragsunterlagen wird die bisher als Anlage 13 beigefügte Grobanalyse zur Anlage 13a. Die Feinanalyse wird als neue Anlage 13b zum Vertrag genommen. Auch das Vertragsdatenblatt (Anlage 03) wird aktualisiert.

Tabelle 10: Aktualisierung der Anlagen zum Erfolgsgarantie-Vertrag nach der Feinanalyse

	Aktualisierung
Anlage 03	Aktualisierung der Vertragskennzahlen bei Änderungen gegenüber der Grobanalyse
Anlage 06	Abzeichnung der Erhebungsbögen
Anlage 07	Abzeichnung der Baseline
Anlage 13	Grobanalyse wird Anlage 13a Feinanalyse wird Anlage 13b

Vergütung der Feinanalyse bei Abbruch des Verfahrens

Entscheidet sich der Auftraggeber trotz Bestätigung der Grobanalyse durch die Feinanalyse gegen den Eintritt in Stufe 2 des Erfolgsgarantie-Vertrags, steht dem Contractor die Vergütung der Feinanalyse zu, die im Rahmen der Grobanalyse angeboten wurde. Für diese Entscheidung muss ein sachlicher Grund gegeben sein, zum Beispiel wenn während der Erarbeitung der Feinanalyse die Entscheidung zur Aufgabe oder Veräußerung der Liegenschaft(en) getroffen wird, die zu Beginn des Vergabeverfahrens nicht absehbar war.

Keine Bestätigung der Grobanalyse

Kann der Contractor die bei der Grobanalyse ermittelten wesentlichen Zieldaten bei der Feinanalyse (Nutzwert) nicht bestätigen, hat er keinen Anspruch auf eine Vergütung der Feinanalyse.

Gründe für Abweichungen

Werden vom Contractor stichhaltige Argumente und Begründungen für die Abweichungen genannt, die nicht durch ihn zu verantworten sind (z. B. fehlerhafte Bestandsunterlagen, falsche Auskünfte durch den Auftraggeber, bauliche oder nutzungsbezogene Änderungen), kann dennoch eine Weiterführung des Energiespar-Contractings gerechtfertigt sein.

Dies trifft so lange zu, als die geänderten Parameter nicht so wesentlich sind, dass sie dem Abschluss eines neuen Vertrags gleichkommen. Die Möglichkeit zur Weiterführung bzw. die Notwendigkeit eines neuen Vergabeverfahrens sollten daher bei größeren Abweichungen durch einen Fachanwalt juristisch überprüft werden. Es besteht auch die Möglichkeit, für diesen Fall vorzusorgen und durch genau definierte Anpassungsparameter ein vertraglich begründetes Anpassungsrecht zu begründen (vgl. § 132 Abs. 2 Nr. 1 GWB).

Kann der Contractor die Zieldaten (den Nutzwert) nicht bestätigen und damit nicht garantieren und sind die vom Contractor genannten Argumente und Begründungen für eine fehlerhafte Grobanalyse nicht stichhaltig, kann der Auftraggeber ohne Vergütung der Feinanalyse den Erfolgsgarantie-Vertrag kündigen.

Fortsetzung des Verfahrens

Der Auftraggeber kann sich aber auch für die Fortsetzung des Verfahrens entscheiden, wenn die Ergebnisse der Feinanalyse weiterhin für ihn ein wirtschaftliches Angebot darstellen. Auch in diesem Fall sollte sich der Auftraggeber juristisch beraten lassen.
Muss ein neues Vergabeverfahren eingeleitet werden, kann in Fällen der Dringlichkeit auf einen vorausgehenden Teilnahmewettbewerb verzichtet werden. Eine solche Dringlichkeit kann aller-

Neues Vergabeverfahren

dings nur herangezogen werden, wenn aus zwingenden Gründen, die der Auftraggeber nicht verursacht hat und nicht voraussehen konnte, die Bewerbungsfrist für den Teilnahmewettbewerb von zehn Kalendertagen nicht eingehalten werden kann. Es empfiehlt sich in diesen Fällen der Dringlichkeit, aus dem Kreis der übrigen Bieter aus dem vorangegangenen Vergabeverfahren die Bieter auszuwählen, die zur Angebotsabgabe aufgefordert werden sollen.

Eine umgehende Beauftragung des Nächstplatzierten im Vergabeverfahren ist vergaberechtlich keinesfalls möglich.

12. Planungs- und Umbauphase

Während der Planungs- und Umbauphase realisiert der Contractor die in der Feinanalyse vorgeschlagenen Energiesparmaßnahmen im Vertragsobjekt.

Zuständigkeiten

Zunächst sind wieder die Zuständigkeiten zu bestätigen bzw. bei Bedarf neu festzulegen. Eine Kontinuität der Projektverantwortlichen ist sinnvoll und hilfreich für die Umsetzung.

Tabelle 11 zeigt die anstehenden Aufgaben und Empfehlungen für die Zuständigkeiten.

Tabelle 11: Aufgaben in der Planungs- und Umbauphase

Aufgabe	Zuständig (Empfehlung)
Benennung eines Projektverantwortlichen für die Umsetzung	Maßnahmenträger/Bauverwaltung, Contractor, evtl. Nutzer
Beantwortung fachlicher Fragen	Bauverwaltung, Nutzer
Durchführung von Projektsteuerungsrunden	Bauverwaltung, gegebenenfalls mit fachlicher Beratung (Energie-Agentur)
Erarbeitung eines Terminplans für die Umsetzung der Energiesparmaßnahmen	Contractor, Bestätigung durch Bauverwaltung und Nutzer
Erarbeitung eines Zahlungsplans im Falle eines Baukostenzuschusses	Contractor, Bestätigung durch Maßnahmenträger/Bauverwaltung, mit Einbeziehung der zuständigen Haushaltsabteilung
Durchführung von Planungs-/ Baubesprechungen	Contractor, Bauverwaltung, Nutzer
Prüfen der Erhebungsbögen (im einstufigen Verfahren, ansonsten in der Feinanalyse)	Contractor, Bestätigung durch Maßnahmenträger
Erstellen von behördlich erforderlichen Genehmigungsunterlagen, z. B. für Baugenehmigungen	Contractor
Umsetzung der Energiespar-maßnahmen	Contractor
Abnahme der umgesetzten Maßnahmen	Maßnahmenträger mit Unterstützung der Bauverwaltung
Bestätigung Beginn Garantiephase	Bauverwaltung, ggf. mit fachlicher Beratung (Energie-Agentur)

Dauer der Planungs- und Umbauphase

Die Dauer der Planungs- und Umbauphase wurde vom Contractor bereits im Angebot benannt und ist im Erfolgsgarantie-Vertrag festgeschrieben. In der Praxis übliche Zeiträume liegen zwischen drei und zwölf Monaten in Abhängigkeit von Umfang und Komplexität der umzusetzenden Energiesparmaßnahmen. Zu berücksichtigen sind insbesondere die saisonalen Gegebenheiten (Umbau Heizungsanlage im Sommer, Kältetechnik im Winter).

Genehmigungsunterlagen

Größere Baumaßnahmen, wie Wärmeschutzmaßnahmen oder die Errichtung von Kesselhäusern und Lagergebäuden zum Beispiel für Holzhackschnitzel, unterliegen in der Regel einer Genehmigungspflicht. Details regelt die jeweilige Bauordnung des Bundeslandes. Die Einholung der erforderlichen behördlichen Erlaubnisse und Genehmigungen ist eine vertragliche Pflicht des Contractors. Die Bauverwaltung sollte ihn bei der Erstellung der hierfür benötigten Genehmigungsunterlagen bei Bedarf unterstützen (z. B. falls Bestandsunterlagen noch nicht in der erforderlichen Qualität zur Verfügung stehen).

Einstufiges Verfahren

Im einstufigen Verfahren sind notwendige Unterlagen, die der Auftraggeber zur Verfügung stellen soll, in der Grobanalyse zu benennen, die weitere Klärung erfolgt in der Planungsphase.

Zweistufiges Verfahren

Im zweistufigen Verfahren sollte der von der Genehmigungsbehörde geforderte Umfang der Genehmigungsunterlagen in der Feinanalyse ermittelt werden (siehe Kapitel 11), um den Aufwand für deren Erstellung berücksichtigen zu können.

12.1 Planungsunterlagen

Anlage 10: Planungsunterlagen

Der Contractor muss dem Auftraggeber die beabsichtigten Energiesparmaßnahmen für das Vertragsobjekt rechtzeitig vor Umsetzung darlegen und erläutern. Dazu sind die Maßnahmen vom Contractor vor Beginn ihrer Umsetzung mit geeigneten Planungsunterlagen zur Freigabe beim Auftraggeber einzureichen. Als Muster kann Anlage 10 Planungsunterlagen zum Erfolgsgarantie-Vertrag Verwendung finden.

Freigabe

Die Freigabe der Planungsunterlagen ist durch den Auftraggeber schriftlich zu erteilen. Bestehen seitens des Auftraggebers Änderungswünsche oder Alternativvorschläge, sind diese vom Auftragnehmer zu prüfen und das Für und Wider ist abzuwägen. Die Planungsunterlagen werden nach erteilter Freigabe als Anlage 10 zum Erfolgsgarantie-Vertrag genommen.

Leistungsbeschreibung Schulungsmaßnahmen

Es ist eine Leistungsbeschreibung sowie eine Liste der für Schulungsmaßnahmen vorgesehenen Personen und eine Beschreibung der Schulungsmaßnahmen beizufügen. Die geplanten Maßnahmen sind zu dokumentieren und mit Kosten zu versehen. Es ist zulässig, die Leistungen mit einem Leistungsprogramm zu beschreiben (sogenannte Funktionalbeschreibung).

Schnittstellen

Weiterhin sind die Schnittstellen hinsichtlich der Instandhaltung detailliert in den Planungsunterlagen zu beschreiben.

Dokumentation nach VOB/C

Es sind auch die Anforderungen an Art und Umfang der späteren Maßnahmendokumentation zu beschreiben. Die Inhalte sollen für die einzelnen Gewerke der VOB/C entsprechen und müssen den in den Vergabeunterlagen (siehe Kapitel 4) benannten Mindestanforderungen genügen.

Investitionsstruktur

Die in den Planungsunterlagen angegebenen Kosten und Preise sind ausschließlicher Maßstab für die Prüfung der Frage, ob der Contractor die vertraglich versprochene Gesamtinvestition und die geschuldete Investitionsstruktur (Anlage 04 zum Erfolgsgarantie-Vertrag) eingehalten hat.

12.2 Umsetzung der Energiesparmaßnahmen

Auf Grundlage der freigegebenen Planungsunterlagen erfolgt die Umsetzung der Energiesparmaßnahmen.

Im einstufigen Verfahren hat der Contractor in dieser Phase auch die Pflicht, die Erhebungsbögen zur Bestandsaufnahme zu prüfen und in Abstimmung mit dem Auftraggeber gegebenenfalls zu ergänzen und/oder zu ändern. Die geprüften und eventuell geänderten Erhebungsbögen werden von beiden Vertragspartnern durch Abzeichnung bestätigt und als Anlage 06a zum Erfolgsgarantie-Vertrag genommen. Aus den abgezeichneten Erhebungsbögen muss eindeutig hervorgehen, welche Daten durch den Contractor geprüft wurden und welche ungeprüft übernommen wurden. Hierfür steht im Erhebungsbogen (Anlage 06) eine Checkliste zur Verfügung.[20]

Es liegt im Ermessen des Contractors, auch andere oder zusätzliche Energiesparmaßnahmen durchzuführen und insoweit von seinen Vorschlägen im Rahmen der Grob- bzw. Feinanalyse abzuweichen, wenn diese in Zielsetzung, Nachhaltigkeit und Qualität gleichwertig sind. Dabei gelten an die zu erstellenden Planungsunterlagen die gleichen Anforderungen wie in Kapitel 12.1 beschrieben.

Nutzung und Raumkonditionen

Bei der Durchführung der Energiesparmaßnahmen muss der Contractor auf die Liegenschaftsnutzung Rücksicht nehmen und die Raumkonditionen gemäß Anlage 05 zum Erfolgsgarantie-Vertrag einhalten.

VOB/B und VOB/C

Soweit es sich um Bauleistungen handelt, gilt die VOB/B in Verbindung mit den Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen nach VOB/C. Die ATV enthalten unter anderem Regelungen zur Ausführung, Abnahme und Dokumentation von Bauleistungen.

Zugänglichkeit des Vertragsobjekts

Der Auftraggeber muss sicherstellen, dass das Vertragsobjekt für den Contractor zum Zwecke der Leistungserbringung zu den in den Planungsunterlagen vorgesehenen Zeiten zugänglich ist.

12.3 Abnahme der Energiesparmaßnahmen

Sämtliche Energiesparmaßnahmen des Contractors müssen nach Fertigstellungsmeldung durch den Contractor vom Auftraggeber abgenommen werden. Bei Bauleistungen erfolgt stets eine förmliche Abnahme nach VOB/B. Im Rahmen der förmlichen Abnahme wird festgestellt, ob die Leistungen, die sich aus den Planungsunterlagen ergeben, tatsächlich erbracht wurden.

Die Maßnahmen sind grundsätzlich erst nach vollständiger und mangelfreier Bewirkung vom Auftraggeber abzunehmen. Maßgebend für den jeweiligen Leistungsumfang sind die in den betreffenden Planungsunterlagen und ihren Anhängen festgelegten Leistungsinhalte.

Abnahmezeitpunkt Teilabnahmen Eigentumsübergang

Den Abnahmezeitpunkt legen die Partner einvernehmlich fest. Auch über vorherige Teilabnahmen verständigen sich die Parteien einvernehmlich. Durch die Abnahme bzw. Teilabnahme gehen die Gefahr und das Eigentum auf den Auftraggeber über und der Auftragnehmer wird zur Instandhaltung verpflichtet.

Der Umfang der Abnahme und die notwendigen Teilnehmer sollten frühzeitig zwischen den Vertragspartnern vereinbart werden. Als Hilfestellung kann das Abnahmeformular des Vergabe- und Vertragshandbuchs für die Baumaßnahmen des Bundes (VHB Bund) verwendet werden.

[20] Im zweistufigen Verfahren erfolgt die Prüfung der Erhebungsbögen in der Feinanalyse.

Dokumentation

Nach Fertigstellung und Abnahme der Bauleistungen erhält der Auftraggeber vom Contractor die in Anlage 10 Planungsunterlagen vereinbarte Dokumentation.

Zusätzliche Maßnahmen

Maßnahmen, die der Auftragnehmer zusätzlich in der Garantiephase durchführt, sind vom Auftraggeber spätestens einen Monat nach vollständiger und mangelfreier Fertigstellung abzunehmen.

12.4 Investitionsnachweis

Nachweis der Investitionen

Bereits mit Vorlage der Planungsunterlagen (Anlage 10) in der Planungsphase ist eine Darstellung der Investitionen bis zur dritten Gliederungsebene pro Einzelmaßnahme erfolgt (siehe Kapitel 12.1). Eine Einzelmaßnahme beinhaltet alle sinnvoll zusammenfassbaren Leistungen, die einem Gewerk und einem Gebäude eindeutig zuzuordnen sind. Auf dieser Grundlage erfolgt nun der Investitionsnachweis (Einhaltung von Investitionshöhe und -struktur) je Einzelmaßnahme im Zuge der Abnahme.

In der Summe der Investitionsnachweise der Einzelmaßnahmen ergibt sich der Nachweis der in Anlage 04 zum Erfolgsgarantie-Vertrag genannten Höhe und Struktur der Investitionen. Der Nachweis (Einzelmaßnahmen und gesamt) ist durch den Contractor übersichtlich darzustellen.

Einhaltung der Investitionshöhe

Hat der Contractor die versprochene Investitionshöhe zum Beginn der Garantiephase nicht erreicht und erreicht er diese auch nicht binnen einer schriftlich gesetzten angemessenen Nachfrist, kann der Auftraggeber für den Zeitraum bis zum Vertragsende beim Contractor eine Minderung in Form einer Herabsetzung der dem Contractor zustehenden Einsparbeteiligung um drei Viertel des Prozentsatzes verlangen, um den der Contractor die vereinbarte Investitionshöhe unterschritten hat.

13. Garantiephase

Mit der Abnahme der Energiesparmaßnahmen bzw. spätestens zu dem im Vertragsdatenblatt genannten Zeitpunkt beginnt die Garantiephase. Sie endet nach Ablauf der Laufzeit des Erfolgsgarantie-Vertrags.

Kommt es in der Umbauphase zu Verzögerungen, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat, kann der Beginn der Garantiephase entsprechend der Dauer der Verzögerung verschoben werden.

Mit dem Beginn der Garantiephase sind insbesondere folgende Punkte verbunden:

- Wirksamwerden der Einspargarantie
- Einhalten der vorgegebenen Raumkonditionen
- Zahlungsbeginn der Vergütung des Contractors; die Zahlung erfolgt monatlich nachträglich (Genaueres siehe Erfolgsgarantie-Vertrag)
- Beginn der Instandhaltungsverpflichtung für die vom Contractor installierten Anlagen
- Pflicht zur Überwachung des Energieverbrauchs, ausführliche Abrechnung der Verbrauchsreduzierung und der eingesparten Energiekosten für jedes Vertragsjahr
- Mitteilung und Dokumentation von Nutzungsänderungen

13.1 Projektsteuerung in der Garantiephase

Um während der Garantiephase die beidseitige Erfüllung der vertraglichen Vereinbarungen kontinuierlich sicherzustellen, wird die Implementierung einer Projektsteuerung empfohlen. Sinnvoll und hilfreich für den weiteren Verlauf ist es, wenn eine Kontinuität der Projektverantwortlichen aus der Planungs- und Umbauphase sichergestellt werden kann. Dies sollte spätestens zum Ende der Umbauphase geklärt werden.

Regelmäßige Projektsteuerungsrunden

Um die anstehenden Aufgaben koordiniert zu bearbeiten, haben sich regelmäßige Projektsteuerungsrunden als hilfreich und sinnvoll erwiesen, die von den Projektverantwortlichen auf Auftraggeber- und Auftragnehmerseite koordiniert werden.

Im ersten Jahr wird empfohlen, die Projektsteuerungsrunden mindestens quartalsweise durchzuführen, in den Folgejahren sind in der Regel größere Abstände möglich. Der Teilnehmerkreis ist entsprechend den anstehenden Aufgaben festzulegen. Diese sind nachfolgend aufgeführt.

Begleitende Leistungs- und Erfolgskontrollen, Berichtswesen

- Überwachung der Einhaltung der vereinbarten Raumkonditionen
- Überwachung der Zielerreichung: Abstimmungen zur Jahresabrechnung, insbesondere zur ersten Abrechnung: Struktur, Freigabeverfahren, regelmäßige Überwachung des Energieverbrauchs, Abstimmung zur regelmäßigen Übermittlung der Rechnungen der Energieversorger an den Contractor
- Abstimmung und Abnahme von gegebenenfalls vereinbarten technisch-organisatorischen Maßnahmen während der Garantiephase (z. B. Nutzermotivation)

Klärung der Zahlungen

- Abstimmung von Zahlungen zur Vergütung des Contractors bzw. Minderungsansprüchen (siehe Kapitel 13.3)

Störungs- und Veränderungsmanagement

- Dokumentation und Abstimmung der Vorgehensweise bei Nutzungsänderungen
- Sicherung des Informationsflusses zwischen Liegenschaftsnutzer(n) und Contractor, Berücksichtigung der Interessen und Anforderungen der/des Liegenschaftsnutzer(s)
- Abstimmung zum Störungsmanagement

Tabelle 12: Projektsteuerungsrunden

Teilnehmerempfehlung für die Projektsteuerungsrunden	
Regelmäßig	Nutzer: technische Abteilung
	Contractor (erstellt Protokoll)
	Bauverwaltung (sofern auch nach Vertragsschluss eingebunden)
Nach Erfordernis	Maßnahmenträger/Liegenschaftseigentümer
	Nutzer: weitere Abteilungen mit Berührungspunkten zu den umgesetzten Energiesparmaßnahmen
	Haushaltsabteilungen der beteiligten Ressorts
	Gegebenenfalls weitere

13.2 Instandhaltungsverpflichtung

Inspektion, Wartung, Instandsetzung der eingebrachten Anlagen

Während der Vertragslaufzeit ist der Contractor verpflichtet, die von ihm eingebauten Anlagen bis zum Vertragsende instand zu halten. Dabei sind die Vorgaben des Auftraggebers aus den Hinweisen zur Vergabe (Anlage 12) und die Wartungslisten aus den Planungsunterlagen (Anlage 10) einzuhalten. Die Instandhaltung vorhandener Anlagen und Anlagenkomponenten (Altanlagen) schuldet der Contractor nicht (siehe Kapitel 4.1.2). Abweichende Regelungen für Stromerzeugungsanlagen, bei denen unter dem Gesichtspunkt der Eigenversorgung eine verminderte EEG-Umlage in Anspruch genommen werden soll, können angezeigt sein (siehe Kapitel 2.1.5)

13.3 Abrechnung und Vergütung

Für jedes Vertragsjahr wird vom Contractor eine Abrechnung der tatsächlich erreichten Energiekosteneinsparung erstellt. Sie ist spätestens drei Monate nach dem Vorliegen sämtlicher für die Abrechnung erforderlichen Unterlagen (z. B. Rechnungen der Energieversorger) an den Auftraggeber zu übermitteln.

Abrechnung durch den Contractor

Die Abrechnung wird vom Contractor entweder mit der bei Vertragsunterzeichnung übergebenen Datei für die Baseline der Energiekosten oder unter Verwendung einer eigenen Abrechnungsdatei erstellt. Nach der Übergabe wird sie vom Auftraggeber geprüft. Unklarheiten bzw. Streitpunkte mit dem Contractor werden iterativ abgestimmt.

Die Abrechnung basiert in der Regel auf den Rechnungen der Energieversorger für die Hauptzähler sowie der Baseline der Energiekosten mit den darin enthaltenen Referenzpreisen. Bei Bedarf kann es jedoch sinnvoll sein, auch andere Einsparnachweise zuzulassen. Beide Verfahren werden nachfolgend beschrieben.

13.3.1 Nachweis der Einsparung über die Baseline der Energiekosten

Schritt 1: Aktueller Verbrauch

Bei der Abrechnung anhand der Baseline der Energiekosten erfolgt in einem ersten Schritt die Bestimmung des unbereinigten Jahresenergieverbrauchs über die Rechnungen der Energieversorger.

Schritt 2: Bereinigung

In einem zweiten Schritt wird der unbereinigte Jahresenergieverbrauch um Einflüsse bereinigt, die nicht im Verantwortungsbereich des Contractors liegen:

- Änderung der Nutzung des Vertragsobjekts, zum Beispiel verlängerte Nutzungszeiten, zusätzlich genutzte Flächen, Veränderung der Mitarbeiterzahlen
- Änderung der Witterung
- Durchführung oder Unterlassung von Bauunterhaltungsmaßnahmen durch den Auftraggeber
- Modernisierungsmaßnahmen durch den Auftraggeber

Eine Berechnungshilfe mit hinterlegten Daten von deutschen Wetterstationen, die zur Bestimmung der tatsächlichen Heizgradtage bzw. der Gradtagzahl herangezogen werden kann, findet sich unter:

www.iwu.de → Ergebnisse / Downloads → Fachinformationen → Energiebilanzen für Gebäude → (Berechnungswerkzeuge für EnEV und Energieausweis) → Gradtagzahlen in Deutschland

Die Daten werden jährlich aktualisiert.

Schritt 3: Bereinigte Energiekosten

Der bereinigte Jahresenergieverbrauch wird dann mit den Referenzpreisen in Energiekosten umgerechnet. Die so ermittelten bereinigten Jahresenergiekosten werden mit der Baseline der Energiekosten verglichen, um den tatsächlichen Einsparbetrag zu bestimmen.

Schritt 4: Einsparung

Im letzten Schritt wird der tatsächliche Einsparbetrag mit der garantierten Energiekosteneinsparung verglichen.

Rückzahlungsanspruch

Verfehlt der Contractor die garantierte Energiekosteneinsparung, steht dem Auftraggeber ein Rückzahlungsanspruch für den betreffenden Abrechnungszeitraum zu. Der Contractor ist dann verpflichtet, dem Auftraggeber den ermittelten negativen Saldo als Entschädigung für die Verfehlung des Garantieversprechens zuzüglich der darauf entfallenden Umsatzsteuer zu bezahlen.

Übererfüllung

Wird dagegen die garantierte Energiekosteneinsparung übertroffen, wird der Contractor gemäß der vertraglich fixierten Bonusregelung an der zusätzlichen Einsparung beteiligt.

13.3.2 Einsparnachweise für Einzelmaßnahmen

Neben der Methodik des Abgleichs mit der Baseline kann es sinnvoll sein, auch andere Methoden für den Einsparnachweis zuzulassen, wenn das Nachweisverfahren anhand der Baseline nicht oder nur mit zu großem Aufwand durchgeführt werden kann. Einsparnachweise für Einzelmaßnahmen sind in vielen außereuropäischen Märkten gängige Praxis. Ein häufig eingesetzter Standard ist zum Beispiel das „International Performance Measurement and Verification Protocol (IPMVP)[21]“ [IPMVP, 2012].

Einsatzfälle können zum Beispiel sein:

- Kleinere Liegenschaften, in denen nur Einzelmaßnahmen durchgeführt werden, zum Beispiel in Gebäudepools
- Liegenschaften, in denen der nutzerbedingte Verbrauch stark schwankt und/oder Nutzungsänderungen vom Auftraggeber nur schwer nachvollziehbar sind, zum Beispiel Labor- oder Universitätsgebäude. Hier zeigt insbesondere der Stromverbrauch von Laborgeräten in der Regel eine starke Abhängigkeit von laufenden Forschungsvorhaben und auch die Gerätebeschaffung erfolgt im Regelfall nicht über den Liegenschaftsbetreiber.
- Großer Umfang an Nutzungsänderungen, bei denen unverhältnismäßig hoher Aufwand für die Dokumentation und den Informationsaustausch mit dem Contractor sowie für die Bewertung der energetischen Auswirkungen besteht

Praxishilfe im Internet: Einsparnachweise

Für diese Fälle wird empfohlen, zu messtechnischen und rechnerischen Nachweisen des Einsparerfolgs der Contracting-Maßnahmen überzugehen und diese mit Instrumenten zur Qualitätssicherung zu kombinieren. Hierfür wird vom Kompetenzzentrum Contracting in Zusammenarbeit mit erfahrenen Contracting-Experten eine Praxishilfe bereitgestellt, die Nachweismethoden und Qualitätssicherungsinstrumente aufzeigt und deren Einsatzmöglichkeiten beschreibt: www.kompetenzzentrum-contracting.de

[21] Das IPMVP kann im Original und in deutscher Übersetzung im Internet auf der Seite der Efficiency Valuation Organization (EVO) nach Registrierung kostenfrei heruntergeladen werden: www.evo-world.org

13.4 Bauunterhaltung und Modernisierung in der Garantiephase

Der in den Erhebungsbögen dokumentierte Ist-Zustand der technischen Gebäudeausrüstung und des baulichen Zustands der Gebäude muss vom Auftraggeber ab Vertragsbeginn bis zum Vertragsende aufrechterhalten werden.

Durchgeführte oder vertragswidrig unterlassene Bauunterhaltungsmaßnahmen des Auftraggebers, die relevante Auswirkungen auf die Energiekosten haben, dürfen den Contractor während der Vertragslaufzeit weder begünstigen noch belasten. Bei der jährlichen Abrechnung sind durchgeführte oder unterlassene Bauunterhaltungsmaßnahmen daher zu berücksichtigen und der Einsparbetrag ist entsprechend zu bereinigen.

Modernisierungsmaßnahmen

Über die reine Bauunterhaltung hinaus kann der Auftraggeber auch Modernisierungsmaßnahmen durchführen. Auch Modernisierungsmaßnahmen dürfen den Contractor weder benachteiligen noch begünstigen. Der Contractor muss rechtzeitig über die anstehenden Modernisierungsmaßnahmen informiert werden.

Zusätzliche Einsparungen durch weitere Modernisierung

Werden durch die Modernisierungsmaßnahmen zusätzliche Energieeinsparungen erzielt (z. B. bei Wärmeschutzmaßnahmen), muss der Einsparerfolg bei der Vergütung des Contractors berücksichtigt werden. Hierzu bestehen prinzipiell zwei Möglichkeiten:

a) Der Auftraggeber finanziert die Modernisierungsmaßnahmen selbst.

   In diesem Fall stehen die erzielten zusätzlichen Energiekosteneinsparungen dem Auftraggeber im vollen Umfang zu und müssen bei der Ermittlung des Einsparbetrags im Sinne einer Nutzungsänderung zugunsten des Auftraggebers berücksichtigt werden.

b) Der Contractor finanziert die Modernisierungsmaßnahmen entweder vollständig oder nur die Teile, die für die Energieeinsparung ursächlich und von der Gesamtleistung abgrenzbar sind.

   Die erzielten Energiekosteneinsparungen stehen dem Contractor zu. In der Vereinbarung über die Finanzierung ist auch eine Regelung darüber zu treffen, ob und in welcher Form eine Anpassung der Anlage 03 Vertragsdatenblatt erforderlich ist.

13.5 Begleitende und abschließende Erfolgskontrolle

Begleitende Erfolgskontrollberichte sollen insbesondere die Fragen beantworten, inwieweit die Projektziele erreicht wurden, welche Auswirkungen die Maßnahmen hatten und ob die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Voruntersuchung bestätigt werden konnte. Für Energiespar-Contracting heißt das:

- Einhaltung bzw. Übererfüllung der garantierten Einsparung
- Einhaltung der garantierten Investitionen
- Vergleich mit den Ergebnissen der Vorprüfung
- Beschreibung von beabsichtigten und unbeabsichtigten Auswirkungen der durchgeführten Maßnahmen
- Kontrolle der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme im Hinblick auf Ressourcenverbrauch und Zielsetzung

Es wird empfohlen, den begleitenden Erfolgskontrollbericht nach der Abrechnung des zweiten Jahres der Garantiephase zu erstellen. Damit können auch bereits Optimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden, die sich gegebenenfalls aus den Betriebserfahrungen des ersten Jahres mit den neuen Anlagen ergeben. Die Erstellung des Abschlussberichts sollte in zeitlicher Nähe zum Ende der Garantiephase (Vertragsende) erfolgen.

14. Aufteilung der Contracting-Rate, Zahlungen, Forfaitierung

14.1 Aufteilung der Contracting-Rate

Für seine Aufwendungen erhält der Contractor vom Auftraggeber eine regelmäßige Contracting-Rate (Grundvergütung). Neben den Investitionen sind auch Planung, Finanzierung, Instandhaltung und Dienstleistungen als Kostenbestandteile in der Contracting-Rate enthalten.

Sind Eigentümer bzw. Maßnahmenträger und Nutzer einer Liegenschaft unterschiedliche Institutionen, zwischen denen das Nutzungsverhältnis über einen Mietvertrag geregelt ist, sind Kostenanteile der Contracting-Rate gegebenenfalls getrennt auszuweisen. So wird eine Zuordnung der Kostenanteile möglich.

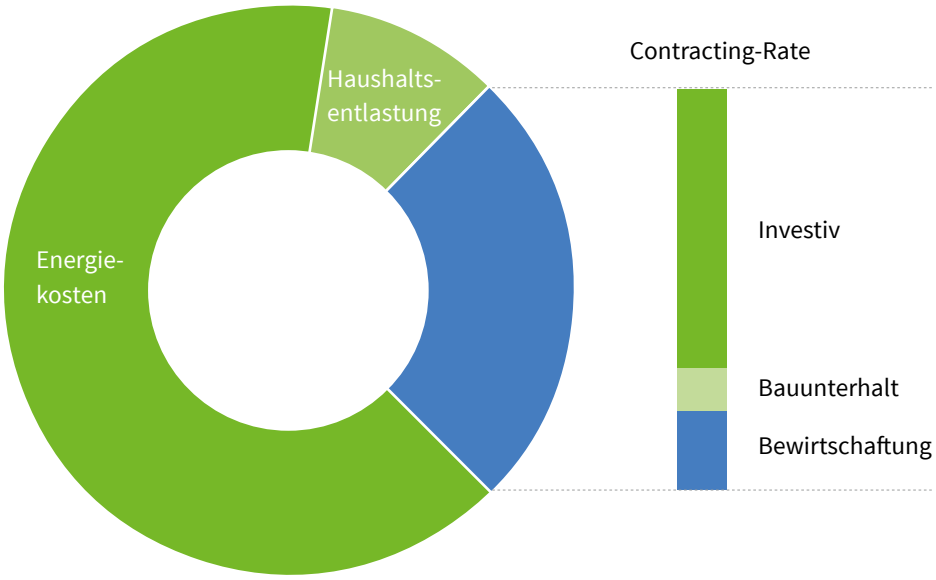
Der Bestbieter ist in diesem Fall aufzufordern, bis zur Vertragsunterzeichnung die für die Zuordnung relevanten Kostenbestandteile der Vergütung im Vertragsdatenblatt (Anlage 03) darzustellen. Die Zuordnung soll dem jeweiligen Vertragsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter entsprechen und richtet sich nach der Umlagefähigkeit der Kostenanteile.

Im Außenverhältnis bleibt der Auftraggeber als Vertragspartner des Contractors für die Zahlung der gesamten Vergütung verantwortlich.

Tabelle 13: Beispielhafte Aufteilung der Contracting-Rate

Anteil	Erläuterung
Investiv	■ Investition in Energieeffizienzmaßnahmen (technische Anlagen/Geräte/Sachen) ■ Planung der Energieeffizienzmaßnahmen ■ Zinsen zur Finanzierung der Investition
Bauunterhalt	■ Reparatur bzw. Ersatz der vom Contractor errichteten Anlagen (Instandsetzung)
Bewirtschaftung	■ Wartung/Inspektion: regelmäßige Maßnahmen mindestens gemäß Herstellerangaben ■ Kontrolle und Überwachung des Energieverbrauchs, Optimierungen ■ Abrechnungen

Abbildung 6: Beispielhafte Aufteilung der Contracting-Rate



14.2 Zahlungen

In den beiden nachfolgenden Tabellen sind alle grundsätzlich eintretenden sowie nur gegebenenfalls fällige Zahlungsverpflichtungen in einem Energiespar-Contracting-Projekt aufgelistet.

Tabelle 14: Zahlungen des Auftraggebers an den Contractor

Zahlung	Eintreten	Beschreibung	Geregelt in
Vergütung	Grundsätzlich	Die Vergütung des Auftragnehmers setzt sich zusammen aus seiner Beteiligung am Einsparbetrag und gegebenenfalls einem Baukostenzuschuss oder einem regelmäßigen Finanzierungsbeitrag. Ist Forfaitierung vereinbart (siehe Kapitel 14.3), kann sie sich je nach Zahlungsweise in zwei unterschiedliche Zahlungen aufgliedern (an Contractor bzw. Finanzierungsunternehmen). Der nicht forfaitierte Anteil kann in bestimmten Fällen gemindert werden (siehe Zahlungen des Contractors an den Auftraggeber).	Vertrag § 7
Beteiligung am Einsparbetrag	Grundsätzlich	Für seine Leistungen und zur Refinanzierung erhält der Contractor einen Teil der eingesparten Energiekosten. Diese Grundvergütung ist im Vertragsdatenblatt (Anlage 03) fixiert und im Haushalt bzw. im Wirtschaftsplan entsprechend zu veranschlagen. Die Zahlung erfolgt ab dem Beginn der Garantiephase für den dann laufenden Abrechnungszeitraum auf Monate umgerechnet anteilig nachträglich. Die Zahlungen sind jeweils am letzten Monatstag des jeweiligen Monats auf einem vom Auftragnehmer benannten Konto eingehend fällig. Es handelt sich um monatliche Abschlagszahlungen auf die erst mit der Abrechnung eines Abrechnungszeitraums endgültig zu bestimmende Vergütung des Auftragnehmers.	Vertrag § 7 - 1 Vertragsdatenblatt (Anlage 03)
Finanzierungsbeteiligung	Optional	Im Vertrag ist eine Finanzierungsbeteiligung optional vorgesehen, zum Beispiel bei umfangreichen Pflichtmaßnahmen oder bei günstigen Finanzierungskonditionen des Auftraggebers (siehe Kapitel 4.1.3). Die Anwendung ist in der Vorbereitung des Verfahrens zu klären. Ein einmaliger Baukostenzuschuss (§ 7 - 2.1) oder ein regelmäßiger Finanzierungsbeitrag (§ 7 - 2.2) zur Umsetzung der Energieeffizienzmaßnahmen ist im Haushalt bzw. im Wirtschaftsplan entsprechend zu veranschlagen.	Vertrag § 7 - 2 Vertragsdatenblatt (Anlage 03)
Bonus für die Übererfüllung der Einspargarantie	Nur bei Übererfüllung	Ergibt sich aus der Jahresabrechnung eine Übererfüllung der Einspargarantie, wird diese gemäß den im Vertragsdatenblatt (Anlage 03) fixierten Anteilen zwischen Contractor und Auftraggeber aufgeteilt. Die Zahlung des Anteils an den Contractor ist im Vertrag vier Wochen nach Vorlage der Abrechnung vorgesehen.	Vertrag § 8 - 6.4 Vertragsdatenblatt (Anlage 03)

Tabelle 15: Zahlungen des Contractors an den Auftraggeber

Zahlung	Eintreten	Beschreibung	Geregelt in
Zahlung bei Nichterreichen der Einspar-garantie	Nur bei Nicht-erreichen der Garantie	Kann der Contractor sein Garantieversprechen nicht einhalten, ergibt sich in der Jahresabrechnung ein negativer Saldo. Dieser steht dem Auftraggeber als Entschädigung für die Verfehlung des Garantieversprechens zu. Als Fälligkeit der Rückzahlung ist im Vertrag eine Frist von vier Wochen nach Vorlage der Abrechnung vorgesehen. Bei öffentlichen Haushalten sind gegebenenfalls Rückeinnahmevermerke zu erstellen.	Vertrag § 7 - 3 und § 8 - 6.3
Vertragsstrafe	Nur bei Verfehlungen	Bei Versorgungsstörungen und Nichteinhaltung der zugesagten Raumkonditionen fällt gemäß § 7 - 4 eine Vertragsstrafe an. Es ist vorgesehen, dass diese in der Rechnung des Auftragnehmers für die Grundvergütung gemäß § 7 - 1 als Minderung ausgewiesen wird und die Rechnung entsprechend reduziert wird.	Vertrag § 7 - 4

14.3 Forfaitierung

Forfaitierung ist der Verkauf zukünftiger Forderungen eines Contractors an ein Finanzierungsunternehmen. Dies ist in der Regel mit einem abstrakten Zahlungsversprechen mit Einredeverzicht des Auftraggebers verbunden und kommt beim Energiespar-Contracting sowie auch bei ÖPP-(Hochbau-)Projekten mit öffentlichen Auftraggebern häufig zum Einsatz [BMVBS, 2013b, Abschnitt 3.4.4.1 f.].

Ein abstraktes Zahlungsversprechen ist rechtlich losgelöst vom Grundgeschäft (in diesem Fall vom Energiespar-Contracting und seinen vertraglichen Regelungen). Es steht selbstständig neben dem Erfolgsgarantie-Vertrag. Das Finanzierungsunternehmen als Forderungskäufer erhält vom Contractor in einem separaten Vertrag (Forfaitierungsvereinbarung zwischen Contractor, öffentlichem Auftraggeber des Energiespar-Contractings und Finanzierungsunternehmen) eine Abtretungserklärung. Der Auftraggeber gibt mit der Forfaitierungsvereinbarung ein abstraktes Zahlungsversprechen mit Einredeverzicht ab. Damit werden dem Finanzierungsunternehmen feste Zahlungsraten zugesichert, unabhängig vom Einsparerfolg des Contractors.

Vorteil: günstige Finanzierungskonditionen

Der Contractor erhält mit dieser Zusicherung günstige Finanzierungskonditionen für seine Investitionen (kommunalkreditähnlich). Ohne Forfaitierung ist dies in der Regel nicht möglich, da die von ihm eingebauten Anlagen spätestens mit der Abnahme in das Eigentum des öffentlichen Auftraggebers übergehen und dem Contractor bzw. dem Finanzierungsunternehmen nicht für die Kreditsicherung zur Verfügung stehen. Der Zinsvorteil kommt im Bieterwettbewerb dem Auftraggeber durch verbesserte Angebotskonditionen zugute.

Damit dem Auftraggeber ausreichende Sicherheiten für seinen Einredeverzicht zur Verfügung stehen, sind im Erfolgsgarantie-Vertrag folgende Regelungen festgeschrieben:

Forfaitierung nur in Höhe der Investitionen

Die Forfaitierung wird **in ihrer Höhe begrenzt**, und zwar auf die Höhe der vom Contractor finanzierten Investitionen (typischerweise werden hier Anteile von 70 Prozent forfaitiert, da ansonsten eine Minderung der Grundvergütung bei Nichterreichen der Einspargarantie wirksam nicht mehr möglich ist). Sie sind im Vertrag in Anlage 04 (Investitionsstruktur) benannt.

Die Höhe des forfaitierten Betrags ist damit vergleichbar mit der Investitionssumme, die bei Umsetzung als Eigenbau spätestens nach Abnahme zur Zahlung fällig wäre, hier jedoch über den Zeitraum der Garantiephase als Teil der Contracting-Rate bezahlt wird.

Die Forfaitierung **tritt erst mit der Abnahme der Energiesparmaßnahmen in Kraft**, frühestens mit Beginn der Garantiephase. Als Sicherheit stehen dem Auftraggeber die eingebauten Anlagen dann bereits zur Verfügung.

Zusätzlich wird die Risikoverteilung berücksichtigt, indem die Höhe der Forfaitierung in die Nutzwertanalyse einfließt (siehe Kapitel 9.1.2).

Forfaitierungsvereinbarung

Um die Forfaitierung wirksam werden zu lassen, wird eine Forfaitierungsvereinbarung durch die Vertragspartner und das Finanzierungsunternehmen geschlossen.

Der Auftraggeber hat die Möglichkeit, eine Forfaitierungsvereinbarung im Wortlaut (als weitere Anlage zum Vertrag) vorzugeben. Hinweise zu verfügbaren Mustern finden sich in den Praxishilfen Energiespar-Contracting im Internet: www.kompetenzzentrum-contracting.de

Alternativ kann der Auftraggeber festlegen, dass die Forfaitierungsvereinbarung vom Finanzierungsunternehmen des Contractors vorgelegt werden soll. Ein Muster der Vereinbarung sollte dem Auftraggeber zur Abstimmung spätestens in der Feinanalyse übergeben werden.

Die Vereinbarung wird in der Regel in der Planungs- und Umbauphase unterzeichnet.

Hinweise zur Zulässigkeit und Genehmigungspflicht von Energiespar-Contracting in den Bundesländern finden sich in den Praxishilfen Energiespar-Contracting im Internet: www.kompetenzzentrum-contracting.de

Klärung der Berechtigung

Der Auftraggeber hat vor Beginn des Verfahrens zu klären, ob er eine selbstständige Abtretungserklärung mit Einredeverzicht unterzeichnen darf. Dies ist insbesondere auch bei Anstalten des öffentlichen Rechts, wie Stiftungen und Körperschaften, zu berücksichtigen.

Hier ist das aufsichtführende Gremium im Zweifelsfalle einzubinden.

Zahlungsabwicklung

Die Abwicklung der forfaitierten Zahlungen kann in zwei Varianten erfolgen:

a) Separate Zahlungen:
Der forfaitierte Anteil wird vom Auftraggeber direkt an das Finanzierungsunternehmen überwiesen, der verbleibende, nicht forfaitierte Anteil an den Contractor.

b) Inkassoermächtigung:
Die gesamte Contracting-Rate wird einschließlich des forfaitierten Anteils an den Contractor überwiesen, der die Zahlung an das Finanzierungsunternehmen weiterleitet.

Abbildung 7: Forfaitierung mit separaten Zahlungen der Vergütungsanteile

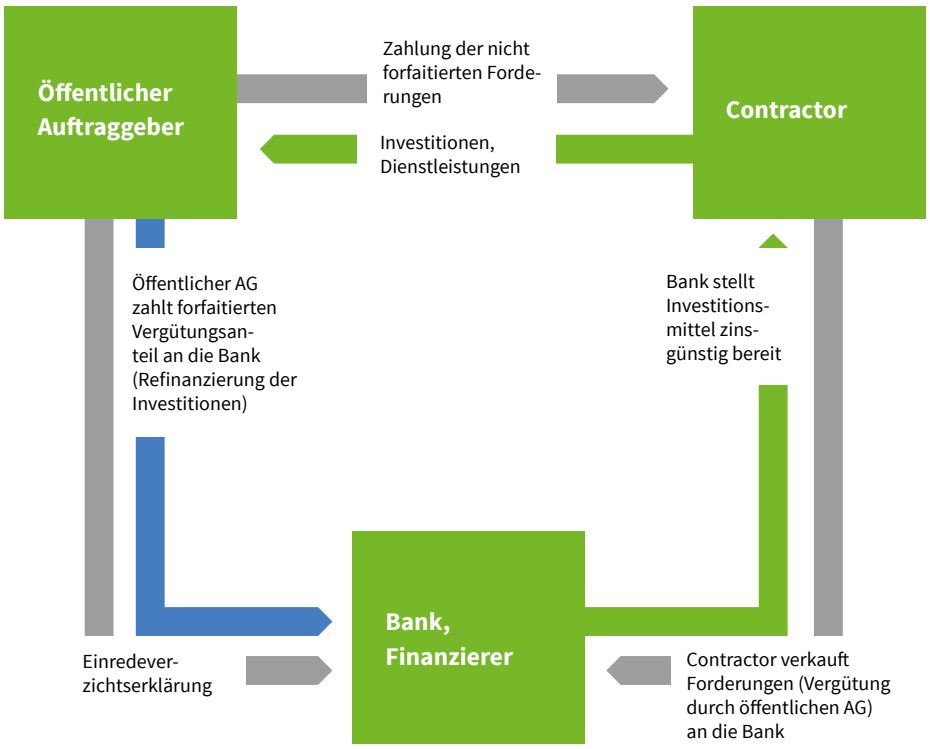
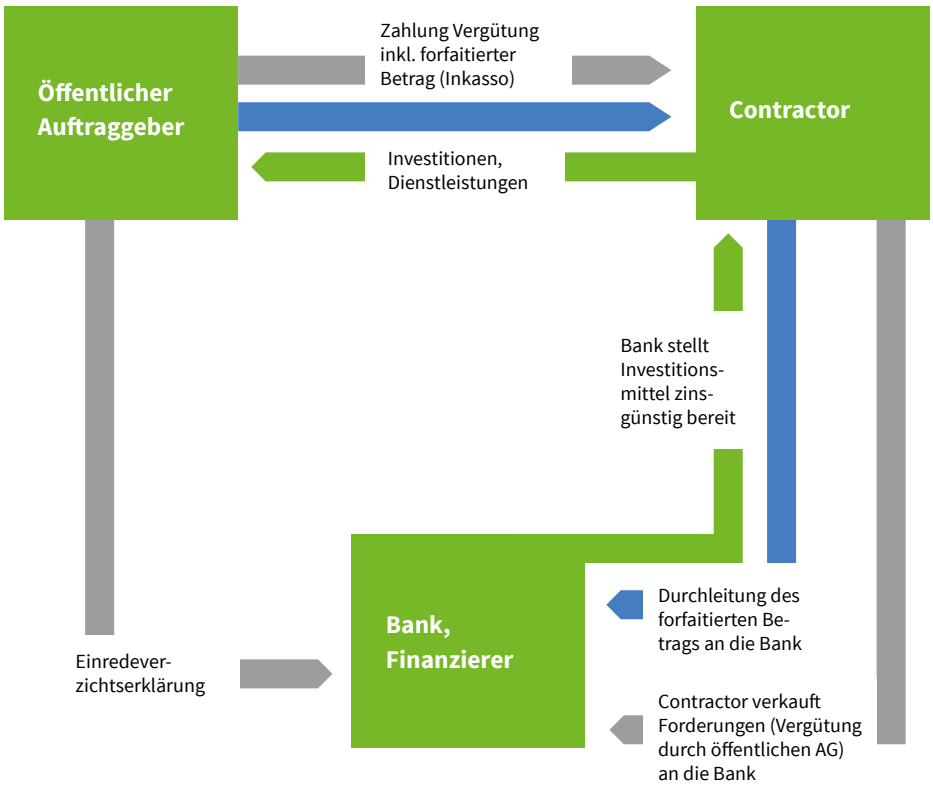


Abbildung 8: Forfaitierung mit Inkassoermächtigung des Contractors



15. Glossar

Analysephase
Die Analysephase dient der Projektierung der Energiesparmaßnahmen im oder am Vertragsobjekt zum Zwecke der Energieverbrauchs- und Energiekosteneinsparung. Sie umfasst im einstufigen Verfahren die Grobanalyse, im zweistufigen Verfahren die Grob- und Feinanalyse.

Barwert
Auf den Bezugszeitpunkt auf- oder abgezinste Einnahmen und/oder Ausgaben.

Baseline der Energiekosten
Energiekosten im Basisjahr, die als Bezugswert für die zu erzielende Energiekosteneinsparung während der Vertragslaufzeit herangezogen werden.

Baukostenzuschuss
Der Baukostenzuschuss ist ein möglicher Bestandteil der Vergütung des Contractors, der vor Beginn der Garantiephase gezahlt wird. Die Auszahlung richtet sich in der Regel nach dem Baufortschritt.

Contractor
Contractoren sind private, auf Energiedienstleistungen spezialisierte Unternehmen. Sie besitzen das Know-how, um die effizientesten Maßnahmen zur Energiekosteneinsparung oder zur Modernisierung von Energieversorgungsanlagen umzusetzen.

Eigenbau
Umsetzung von baulichen Maßnahmen bzw. Energiesparmaßnahmen als eigenständige Baumaßnahme der öffentlichen Hand. Dabei erfolgen Konzeptentwicklung, Planung, Finanzierung, Bauausführung, Instandhaltung, Optimierung und Controlling durch den Liegenschaftseigentümer und seine Erfüllungsgehilfen (Bauverwaltung, Fachfirmen). Der Eigenbau entspricht der direkt haushaltsfinanzierten Lösung.

Energiekosten
Im Rahmen dieses Leitfadens wird mit Energiekosten die Summe aller Verbrauchskosten bezeichnet, die dem Energiespar-Contracting als Baseline zugrunde gelegt werden. Die Energiekosten umfassen in jedem Fall die Verbrauchskosten für Elektroenergie und Heizenergie. In den Energiekosten können projektspezifisch auch weitere Kosten, zum Beispiel Verbrauchskosten für Wasser/Abwasser, enthalten sein.

Energiespar-Contracting
Entscheidet sich der Eigentümer eines Gebäudes für ein Energiespar-Contracting, erhält er alle Leistungen aus einer Hand. Ein Contractor entwickelt ein individuell auf das Gebäude oder die Liegenschaft zugeschnittenes Konzept zur Verbesserung der Energieeffizienz. Er tätigt notwendige Investitionen, realisiert Effizienzmaßnahmen, übernimmt das Energiemanagement und kümmert sich um Wartung und Instandhaltung der Anlagentechnik.

Erfolgsgarantie-Vertrag
Vertrag über garantierte Einsparungen an Energiekosten, der zwischen dem Liegenschaftseigentümer und dem Contractor abgeschlossen wird.

Feinanalyse
Umfassende Untersuchung und Analyse von Energiesparmaßnahmen, der erzielbaren Energiekosteneinsparung und der erforderlichen Investitions- und Finanzierungskosten.

Finanzierungsbeitrag
Finanzieller Beitrag des Auftraggebers an der Vergütung des Contractors, der unabhängig von der Einspargarantie gezahlt wird. Der Finanzierungsbeitrag ist ein Bestandteil der Vergütung des Contractors und wird regelmäßig und zusätzlich zur Beteiligung am Einsparbetrag gezahlt.

Garantiephase	Zeitdauer zwischen Beginn der Hauptleistung und dem Vertragsende. In der Garantiephase haftet der Contractor für die garantierte Energiekosteneinsparung. Sie beträgt in Energiespar-Contracting-Verträgen in der Regel zwischen sieben und zwölf Jahren. Je höher der Sanierungsbedarf und damit die notwendigen Investitionen, desto länger ist die Garantiephase.
Grobanalyse	Erstanalyse von Energiesparmaßnahmen durch die Bieter im Energiespar-Contracting, Ermittlung der erzielbaren Energiekosteneinsparung und der erforderlichen Investitions- und Finanzierungskosten.
Hauptleistung	Hauptleistung im Energiespar-Contracting ist die Einhaltung der Einspargarantie in der Garantiephase.
Hauptleistungsphase	Gleichbedeutend mit Garantiephase.
Kapitalwert	Differenz zwischen prognostizierten barwertigen Einnahmen und barwertigen Ausgaben.
Leistungsphase	In der Leistungsphase ist der Auftragnehmer verpflichtet, die Energiesparmaßnahmen durchzuführen, die zur Erreichung der Einspargarantie im Vertragsobjekt führen. Die Leistungsphase umfasst einerseits die Planungs- und Umbauphase mit den vorbereitenden Leistungen und andererseits die Garantiephase, in der die Einspargarantie des Auftragnehmers als Hauptleistung wirksam wird.
Medienverbrauch	Verbrauch an Elektroenergie, Heizenergie (Fernwärme, Erdgas, Heizöl), Dampf, Kälte, Wasser und Abwasser.
Planungs- und Umbauphase	In dieser Phase realisiert der Contractor die in der Grob- bzw. Feinanalyse geplanten Energiesparmaßnahmen.
Vertragslaufzeit	Im engeren Sinne die Zeitdauer zwischen Abschluss des Erfolgsgarantie-Vertrags und dem Vertragsende. Entspricht der Summe aus Planungs- und Umbauphase sowie Garantiephase. Häufig wird als Vertragslaufzeit jedoch die Dauer der Garantiephase (Beginn bis Ende der Garantiephase) angegeben.

16. Literaturhinweise

16.1 Gesetze

BHO	Bundeshaushaltsordnung
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
EDL-G	Gesetz über Energiedienstleistungen und andere Energieeffizienzmaßnahmen
EEG 2017	Erneuerbare-Energien-Gesetz 2017
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
EnergieStG	Energiesteuergesetz
EnWG	Energiewirtschaftsgesetz
GG	Grundgesetz
GWB	Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen
HGrG	Haushaltsgrundsätzegesetz
KStG	Körperschaftsteuergesetz
KWKG	Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz
MsbG	Messstellenbetriebsgesetz
StromStG	Stromsteuergesetz
TEHG	Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz
UstG	Umsatzsteuergesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

16.2 Verordnungen und Verwaltungsvorschriften

ASR A3.4 Beleuchtung	Technische Regeln für Arbeitsstätten, Beleuchtung. Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin (BAuA).
ASR A3.5 Raumtemperatur	Technische Regeln für Arbeitsstätten, Raumtemperatur. Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin (BAuA).
4. BimSchV	Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen
EnEV	Energieeinsparverordnung
EnergieStV	Energiesteuer-Durchführungsverordnung

EnSTransV	Energiesteuer- und Stromsteuer-Transparenzverordnung
KWKAusV	KWK-Ausschreibungsverordnung
MaStRV	Marktstammdatenregisterverordnung
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
StromStV	Stromsteuer-Durchführungsverordnung
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz
TA Luft	Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz
VgV	Vergabeverordnung
VOB/A	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil A - Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen
VOB/B	Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen
VOB/C	Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen
VOL/A	Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen, Teil A - Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Leistungen
UVgO	Unterschwellenvergabeordnung, Verfahrensordnung für die Vergabe öffentlicher Liefer- und Dienstleistungsaufträge unterhalb der EU-Schwellenwerte

16.3 Richtlinien Bund

BMF-Arbeitsanleitung Wirtschaftlichkeits-untersuchungen	Arbeitsanleitung „Einführung in Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen“ des Bundesfinanzministerium
BMUB-EnEV-Erlass	Energetische Vorbildfunktion von Bundesbauten – Vorgaben zur Unterschreitung der Anforderungen zur Energieeinsparverordnung 2013 des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)
RBBau	Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)
VHB	Vergabe- und Vertragshandbuch für die Baumaßnahmen des Bundes
VV-BHO	Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Bundeshaushaltsordnung

16.4 EU-Richtlinien

EU-EnEff-RL Richtlinie 2012/27/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2012 zur Energieeffizienz

EU-VRL Richtlinie 2014/24/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Februar 2014 über die öffentliche Auftragsvergabe

EU-MWStRL Richtlinie 2006/112/EG des Rates vom 28. November 2006 über das gemeinsame Mehrwertsteuersystem

16.5 Normen

DIN 276 Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau

DIN EN 15251 Eingangsparameter für das Raumklima zur Auslegung und Bewertung der Energieeffizienz von Gebäuden - Raumluftqualität, Temperatur, Licht und Akustik

DIN V 18599 Energetische Bewertung von Gebäuden - Berechnung des Nutz-, End- und Primärenergiebedarfs für Heizung, Kühlung, Lüftung, Trinkwarmwasser und Beleuchtung

VDI 2067 Blatt 1 Wirtschaftlichkeit gebäudetechnischer Anlagen - Grundlagen und Kostenberechnung

16.6 Leitfäden, Publikationen

AMEV, 2001 Arbeitskreis Maschinen- und Elektrotechnik (2001): Hinweise für das Bedienen und Betreiben von heiztechnischen Anlagen in öffentlichen Gebäuden (Heizbetrieb 2001). Aufgestellt und herausgegeben vom Arbeitskreis Maschinen- und Elektrotechnik staatlicher und kommunaler Verwaltungen (AMEV). Berlin.

BBSR, 2011 Fachhochschule Aachen, Berliner Energieagentur (2011): Ermittlung der Vor- und Nachteile von ein- und zweistufigen Verfahren bei Energiespar-Contracting-Projekten. Endbericht im Forschungsprogramm Zukunft Bau des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Aktenzeichen 10.08.17.7-10.07), im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Berlin.

BBSR, 2012 Bremer Energie Institut, Berliner Energieagentur (2012): Vergleichende Untersuchung zum Erfolg der Umsetzung von Energiesparmaßnahmen in Contracting-Vorhaben und bei Eigenrealisierung. Endbericht im Forschungsprogramm Zukunft Bau des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Aktenzeichen 10.08.17.7-10.08), im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Berlin.

BBSR, 2013 Bremer Energie Institut, Berliner Energieagentur (2013): Monetäre Bewertung der Risikoübernahme durch private Energiedienstleister im Energiespar-Contracting. Endbericht im Forschungsprogramm Zukunft Bau des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Aktenzeichen 10.08.17.7-10.08), im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Berlin.

BBSR, 2017 Leitfaden „Nachhaltiges Bauen“ (2017). [Hrsg.] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

BMF, 2007 Leitfaden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten (Stand: April 2007) und Rundschreiben zur Anwendung im Bereich der obersten Bundesbehörden des BMF vom 20.08.2007 an die obersten Bundesbehörden und den BRH

BMUB, 2014
Erlass: Energetische Vorbildfunktion von Bundesbauten (BI3 8133.2/3); die Grundlagen für die Fortschreibung und Anpassung der Anforderungen an die EnEV 2016 werden seit Juni 2015 wissenschaftlich im Rahmen des Projekts „Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Fortschreibung des EnEV-Erlasses bezüglich der energetischen Vorbildfunktion von neu zu errichtenden Bundesbauten“ erarbeitet.

BMVBS, 2003
PPP im öffentlichen Hochbau (2003): Gutachten der Beratergruppe „PPP im öffentlichen Hochbau“, Stand August 2003. [Hrsg.] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS).

BMVBS, NRW, 2007
PPP im Hochbau (2007): Vergaberechtsleitfaden, PPP Task Force im BMVBS und PPP Task Force NRW, Stand August 2007. [Hrsg.] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen.

BMVBS, 2009b
PPP-Handbuch (2009): Leitfaden für Öffentlich-Private Partnerschaften, 2. Auflage, September 2009. [Hrsg.] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und Deutscher Sparkassen- und Giroverband (DSGV).

BMVBS, 2010
Externe Kosten im Hochbau (2010). [Hrsg.] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS). BMVBS-Online-Publikation 17/2010.

BMVBS, 2013a
Leitfaden „Nachhaltiges Bauen“ (2013). [Hrsg.] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS).

BMVBS, 2013b
WU Hochbau (2013): Leitfaden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (WU) bei der Vorbereitung von Hochbaumaßnahmen des Bundes, Fassung Mai 2012, redaktionell überarbeitete Auflage August 2014. [Hrsg.] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS).

BMVBS, 2015
Bekanntmachung der Regeln für Energieverbrauchskennwerte und der Vergleichswerte im Nichtwohngebäudebestand vom 07 April 2015. [Hrsg.] Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit).

IPMVP, 2012
Efficiency Valuation Organization (2012): Internationales Protokoll für Leistungsmessung und -verifizierung. Konzepte und Optionen zur Ermittlung von Energie- und Wassereinsparungen. Band 1. EVO 10000 – 1:2012 (DE). Deutsche Übersetzung des International Performance Measurement and Verification Protocol (IPMVP). Washington, USA.

Leitfaden zur Eigenversorgung
Leitfaden zur Eigenversorgung vom 11. Juli 2016 - Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen

ÖPP PD, 2013
ÖPP Deutschland AG (Partnerschaften Deutschland) (2013): Energieeffizienz-Partnerschaften. Partnerschaftsmodelle zur Steigerung der Energieeffizienz bei Bestandsgebäuden. ÖPP –Schriftenreihe Band 11. Berlin. www.partnerschaften-deutschland.de

UBA, 2012
Umweltbundesamt (UBA) (2012): Schätzung der Umweltkosten in den Bereichen Energie und Verkehr. Empfehlungen des Umweltbundesamtes. Stand August 2012, aktualisiert Februar 2014. Dessau-Roßlau.

Impressum

Herausgeber:
Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)
Chausseestraße 128 a
10115 Berlin
Tel.: +49 (0)30 66 777-0
Fax: +49 (0)30 66 777-699
E-Mail: info@dena.de, info@kompetenzzentrum-contracting.de
Internet: www.dena.de, www.kompetenzzentrum-contracting.de

Autoren:
Anne Schenker, Daniel Holz, Ursel Weißleder, Dr. Ronny Bischof, Martin Neussel (dena), Musterdokumente, Anlage 08: Udo Schlopsnies

Rechtsberatung:
maierwoelfert rechtsanwälte partnerschaft mbB, München
Dr. Christoph Maier, Eduard Maier, Alex Gejko

Konzeption & Gestaltung:
Heimrich & Hannot GmbH

Lektorat:
Susanne Creutz, Krefeld

Bildnachweis:
Titelbild – dena/Ingo Heine, S. 12 – Pixabay,
fotolia.com: S. 25 – pressmaster, S. 89 – Gerhard Seybert,
S. 94 – akf; S. 34 – shutterstock/Pressmaster, S. 52 – Pexels,
S. 53 – Pixtal, S. 57 – dena/Steinbach Fotografie, S. 60 – iStock/
Steve Debenport, S. 63 und 78 – dena, S. 76 – Digital Vision,
S. 84 – dena/Ingo Heine, S. 86 – dena/Ingo Heine

Stand:
7. überarbeitete Auflage, 12/2017
Grafische Überarbeitung 12/2017

Alle Rechte sind vorbehalten. Sämtliche Inhalte wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Die dena übernimmt keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen. Für Schäden materieller oder immaterieller Art, die durch Nutzung der dargebotenen Informationen unmittelbar oder mittelbar verursacht werden, haftet die dena nicht, sofern ihr nicht nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden zur Last gelegt werden kann.