

# Energiespar-Contracting

**C**ontracting

**I**nitiative

**B**ayern



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Prinzip .....	4
1.2.	Kostenverlauf während der Contracting-Maßnahme .....	6
1.3.	Projektorganisation.....	7
1.4.	Kommunalrechtliche Einordnung.....	8
<b>2.</b>	<b>Beschreibung der Verfahrensschritte .....</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>Qualitätssicherung.....</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>9</b>

## 1. Allgemeines

Die nachfolgend genannten Hinweise sollen den Anwender dabei unterstützen, eine Energiespar-Contracting-Maßnahme eigenständig durchzuführen.

Hierzu wurden Hinweise zur Durchführung des Verfahrens erarbeitet. Des Weiteren wird das Prinzip des Energiespar-Contractings (ESC), ein Überblick über die Kostenentwicklung sowie die Kostenzusammenhänge und die Projektorganisation nebst Abwicklung der Maßnahme dargestellt.

Der Leitfaden ist derart aufgebaut, dass zuerst der prinzipielle Ablauf einer Maßnahme dargestellt wird und im Anschluss daran die einzelnen Verfahrensschritte im Detail erläutert werden. Sind aus Gründen der Übersichtlichkeit Bereiche in Anlagen ausgelagert, so wird an der entsprechenden Stelle darauf hingewiesen. Ausgelagert sind zum Beispiel Dokumente, welche an Dritte (z. B. freiberuflich Tätige) herausgegeben werden müssen.

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (STMB) stellt die Unterlagen des Leitfadens als unverbindliche Serviceleistung zur Verfügung. Die verwendeten Unterlagen und Vertragsklauseln wurden bei Erstellung geprüft. Eine Haftung kann nicht übernommen werden.

Die Unterlagen sind aus der Perspektive des Freistaats Bayern konzipiert, jedoch auch für die Verwendung anderer öffentlicher Auftraggeber gedacht. Wir gestatten den Nutzern dieses Leitfadens die Verwendung der Unterlagen und Vertragsklauseln. Dies entbindet den Verwender aber nicht von der Pflicht, die Unterlagen und Vertragsklauseln vor Verwendung in der konkreten Situation selbst zu prüfen. Insbesondere kann die Veränderung der tatsächlichen Voraussetzungen des Projekts die Sinnhaftigkeit der Unterlagen und insbesondere auch die rechtliche Wirksamkeit der verwendeten Vertragsklauseln beeinträchtigen.

Neben der Unterstützung des Energiemanagements und der Steigerung der Energieeffizienz wird ESC vermehrt auch als Maßnahme zur CO<sub>2</sub>-Einsparung für die Zielsetzung des Klimaschutzgesetzes herangezogen. Neben Energieeinsparmaßnahmen kommen auch insbesondere die Installation von PV-Anlagen, ggf. aber auch der Einsatz von Biomasse als regenerativer Brennstoff für KWK-Anlagen infrage.

Wird dennoch der Einsatz fossil betriebener KWK-Anlagen vorgesehen, muss im Hinblick auf das Bayerische Klimaschutzgesetz sowie weiterer Gesetze/Vorschriften mit einem höheren finanziellen Aufwand für die CO<sub>2</sub>-Kompensation bzw. je nach Entwicklung des CO<sub>2</sub>-Preises auch mit bedeutend höheren Kompensationskosten gerechnet werden. In diesem Zusammenhang ist es also zwingend erforderlich, zu Beginn des Projektes eine klare Zieldefinition festzulegen.

### 1.1. Prinzip

Beim Energiespar-Contracting setzt ein Energiedienstleistungsunternehmen (Contractor) auf eigenes Risiko Kapital und Know-how zur Verbesserung des Energiemanagements sowie der bau- und anlagentechnischen Ausstattung von Liegenschaften ein. Der Contractor übernimmt die Garantie, dass die Energiekosten während der Vertragslaufzeit in einem bestimmten Umfang reduziert werden, und übernimmt hierzu die Instandhaltung, die Optimierung und das Controlling der von ihm installierten Anlagen und Einrichtungen. Die dem Contractor durch Umsetzung, Betreuung und Instandhaltung der Optimierungsmaßnahmen entstehenden Kosten werden durch eine Beteiligung an den eingesparten Energiekosten refinanziert. Nach Beendigung der maximal 12-jährigen Vertragslaufzeit entlastet die Energiekosteneinsparung in vollem Umfang den öffentlichen Haushalt, abzüglich der für das Controlling und die Instandhaltung in Eigenregie entstehenden Kosten.

Die Angebote werden in Angebotsverhandlungen konkretisiert und in einem Angebotsvergleich aufgrund monetärer und nicht-monetärer Kriterien bewertet. Die wirtschaftlichen Konditionen des Best-Angebots werden in einem Wirtschaftlichkeitsvergleich der Eigenbesorgung gegenübergestellt. Ist die Eigenbesorgung wirtschaftlicher als die Contracting-Variante, wird das Ausschreibungsverfahren aufgehoben. Wird die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit der Contracting-Lösung gegenüber der Eigenbesorgung nachgewiesen, wird das Verfahren fortgeführt und ein Erfolgsgarantie-Vertrag mit dem Bestbieter abgeschlossen.

Der Erfolgsgarantie-Vertrag regelt insbesondere die vom Contractor abgegebene Garantie über die Höhe der prognostizierten Energiekosteneinsparung, die Höhe der Beteiligung des Auftraggebers an der garantierten Energiekosteneinsparung sowie die Höhe der garantierten Investitionen in Energiesparmaßnahmen. Zusätzlich werden die Baseline der Energiekosten und die Referenz-Energiepreise fixiert.

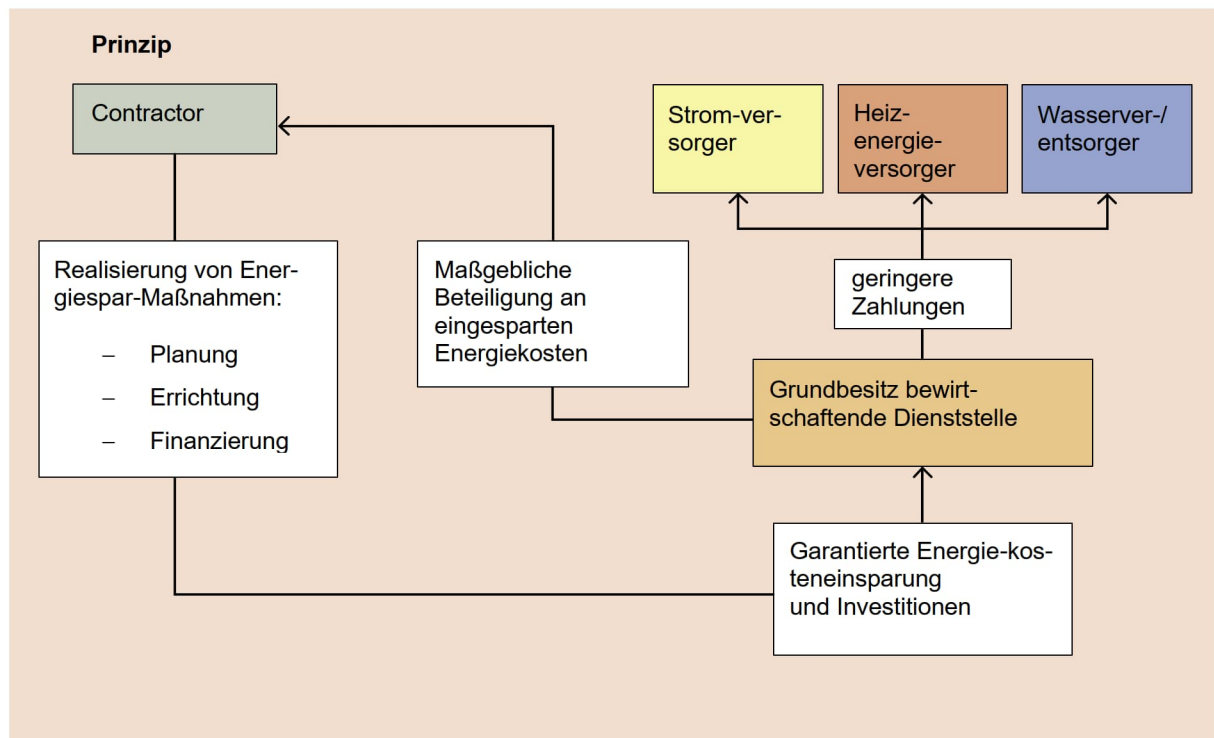
Nach Abschluss des Erfolgsgarantie-Vertrags ist der Auftragnehmer verpflichtet, eine detaillierte Projektierung für die Liegenschaft/en zu erstellen. Mit der Projektierung werden die im Rahmen des Angebotes prognostizierten Energiekosteneinsparungen und erforderlichen Investitionen detailliert analysiert und verifiziert und dem Auftraggeber vorgestellt. Die Projektierungskosten werden ebenfalls im Angebot durch die Bieter benannt. Werden durch die Projektierung die Ergebnisse des Angebotes nicht bestätigt, bricht der Auftraggeber (Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle) i. d. R. das Projekt ab. In diesem Fall müssen die Projektierungskosten nicht vergütet werden. Werden die Ergebnisse des Angebotes bestätigt, so kann ein Projektabbruch dennoch erfolgen – in diesem Fall sind dem Auftragnehmer die Projektierungskosten durch den Auftraggeber zu vergüten.

Im Regelfall beginnt nach erfolgreicher Projektierung die Vorbereitungsphase, d. h. die Umsetzung der Energiespar-Maßnahmen und im Anschluss daran die Hauptleistungsphase, d. h. der Zeitraum, in der die Energieeinsparungen erzielt werden müssen und der Contractor bei Erfolg seinen festgelegten Anteil an der erzielten Einsparung erhält.

Die haushaltsrechtliche Ermächtigung zur Durchführung von Contracting-Maßnahmen ist dem BayHG, Art. 8, Abs. 2 zu entnehmen.

Ist der Einsatz von KWK-Anlagen oder PV-Anlagen vorgesehen, so sind neben den Anforderungen an die Eigenversorgung zwingend die steuerlichen Themen Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer zu berücksichtigen. Die Einschaltung eines Steuerberaters wird empfohlen.

Die grundlegenden Zusammenhänge zwischen Contractor und Liegenschaft können der nachfolgenden Grafik entnommen werden.





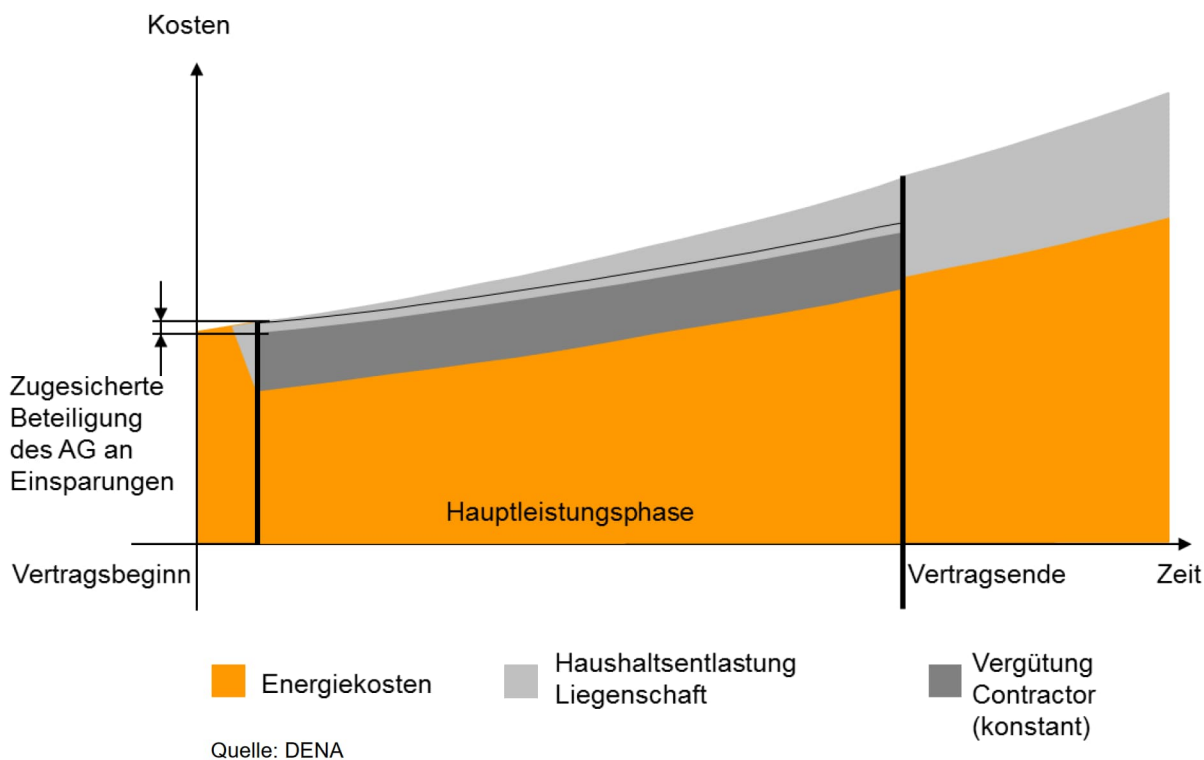
## 1.2. Kostenverlauf während der Contracting-Maßnahme

Die erzielten Netto-Einsparungen werden während der Hauptleistungsphase zwischen dem Contractor (Vergütung Contractor = Grundvergütung) und der Grundbesitz bewirtschaftenden Dienststelle (Beteiligung des Nutzers an den Einsparungen) aufgeteilt. Die absolute monetäre Höhe der Beteiligung ändert sich nicht mit den Energiepreisen. Da die Vergütung der Refinanzierung sowie der Deckung der laufenden Ausgaben des Contractors dient, erhält dieser i. d. R. zunächst den größten Anteil der Einsparung.

Die durch das Contracting generierte Haushaltsentlastung des Auftraggebers steigt mit ansteigenden Energiekosten. Sinken die Energiepreise bzw. sind zusätzliche Steuern abzuführen, verringert sich zwar die generierte Haushaltsentlastung, die erneuerte und optimierte Anlagentechnik verbleibt jedoch in jedem Fall beim Auftraggeber.

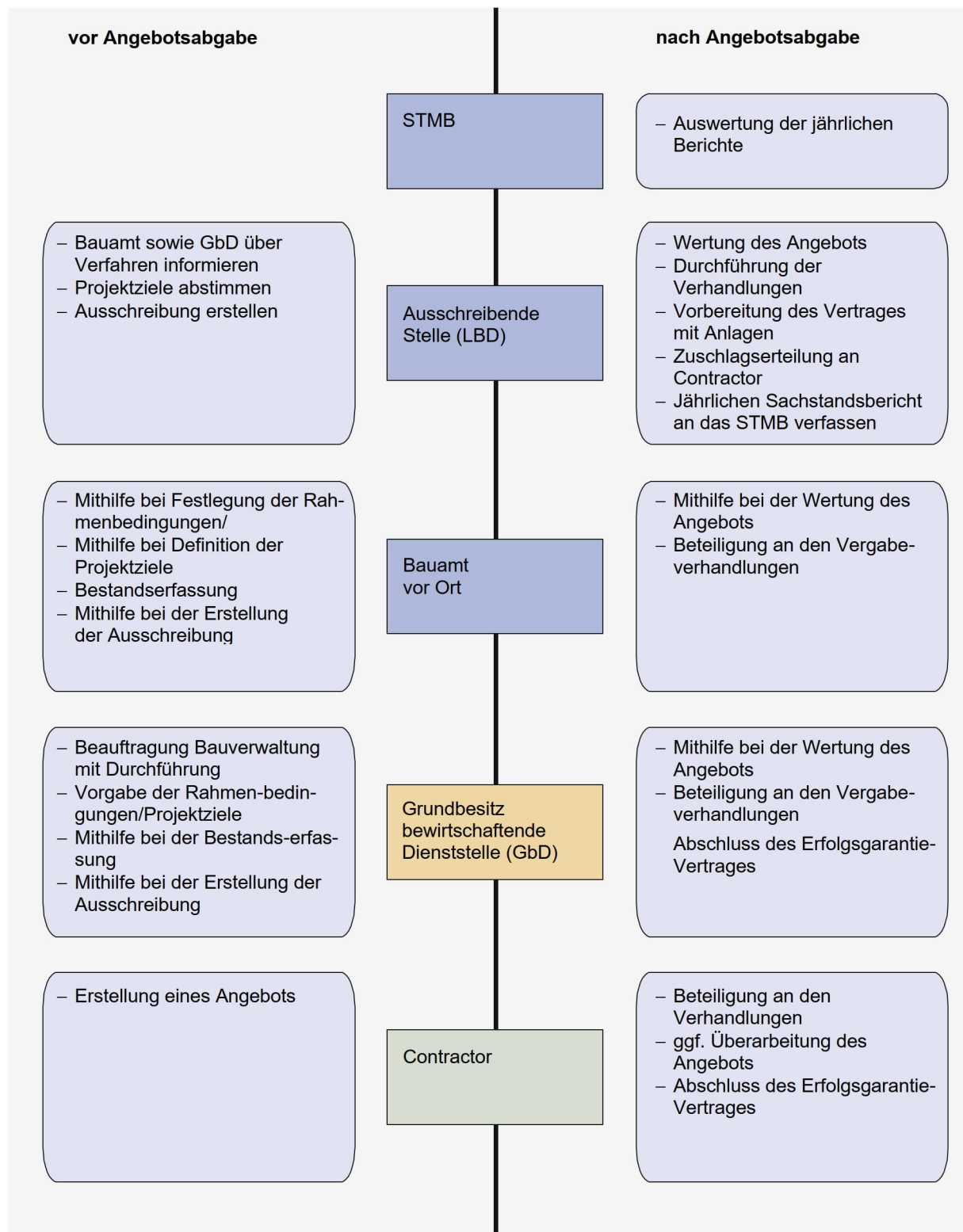
Erläuterung:

Ohne Contracting müsste der Nutzer die Energiekosten gemäß der oberen grauen Kurve aufbringen. Mit Contracting entstehen Energiekosten in Höhe der orangenen Kurve (ansteigend gemäß den angesetzten Preissteigerungsraten) zuzüglich der konstanten Contracting-Rate. Falls die Energiepreise nach Vertragsbeginn sinken, ergibt sich ein anderer Verlauf als hier dargestellt. Die Contracting-Rate ist konstant, da die zur Berechnung der Einsparung herangezogenen Energiepreise im Vorfeld der Ausschreibung festgelegt werden und für die gesamte Hauptleistungsphase gelten. Nach Ende der Hauptleistungsphase profitiert der Auftraggeber vollständig von den Einsparungen, jedoch um die nun von ihm selbst aufzubringenden Instandhaltungskosten gemindert. Kann aufgrund der personellen Ausstattung der Dienststelle die energetische Begleitung nicht mehr in dem Umfang wie durch den Contractor erbracht werden, sinkt in der Regel die Einsparung und der Verbrauch steigt etwas an.



### 1.3. Projektorganisation

Um einen besseren Überblick über die einzelnen Beteiligten zu verschaffen, sind in der nachfolgenden Grafik die wichtigsten Verknüpfungen zwischen den an der Maßnahme Beteiligten dargestellt.

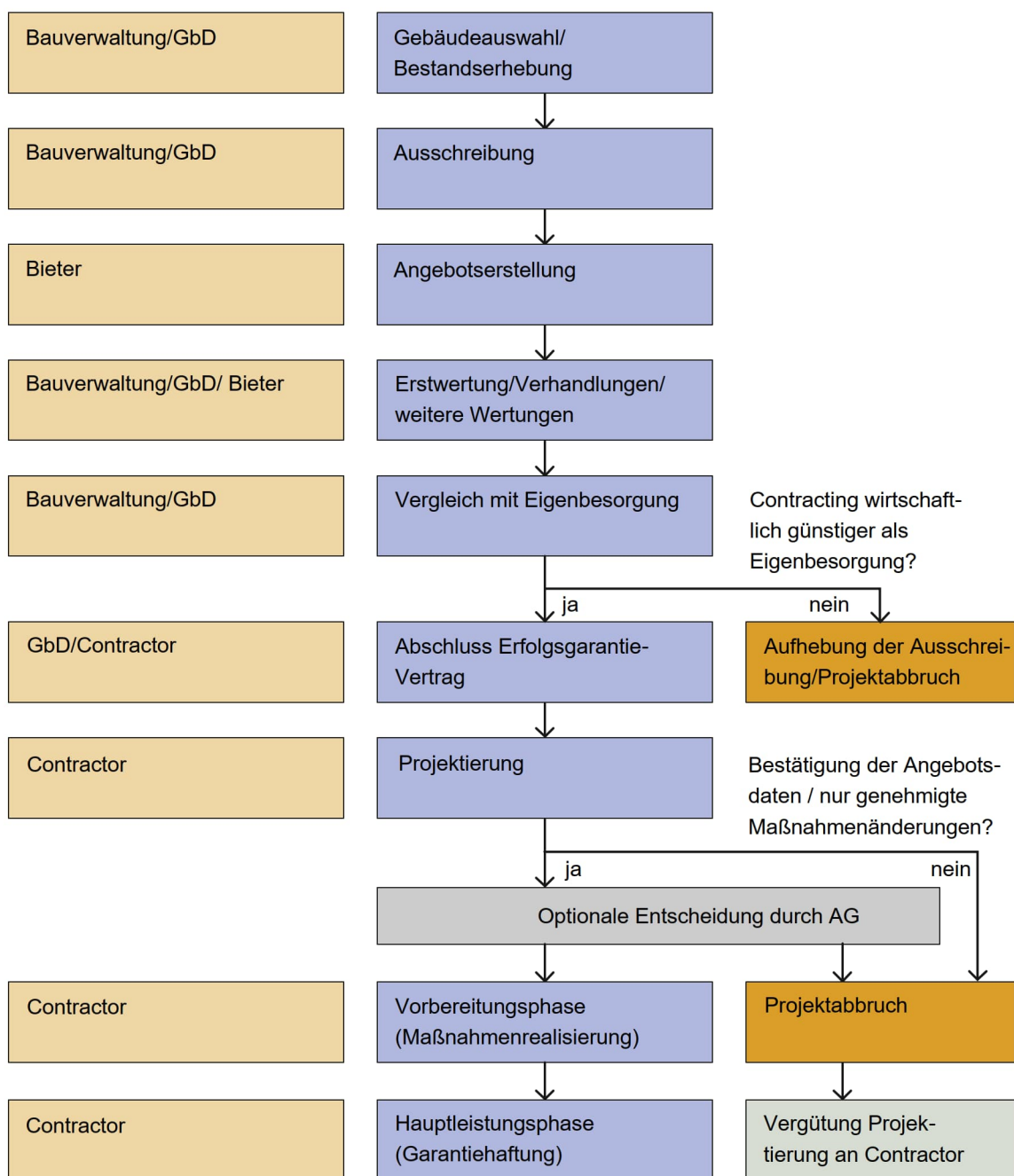


#### 1.4. Kommunalrechtliche Einordnung

Sollten Kommunen den Einsatz von Energiespar-Contracting beabsichtigen, ist die Erforderlichkeit einer Genehmigung des Geschäftes mit der Rechtsaufsicht/Kommunalaufsicht abzustimmen.

## 2. Beschreibung der Verfahrensschritte

Bevor auf die einzelnen Schritte im Detail eingegangen wird, ein kurzer Überblick über deren Abfolge. Im Schema wird ebenfalls dargestellt, unter welchen Voraussetzungen es zu einem Vertragsabschluss kommt und an welcher Stelle der Auftraggeber (GbD) noch die Möglichkeit hat, aus dem Contracting-Verfahren aussteigen. Für einen Ausstieg müssen wichtige sachliche Gründe angeführt werden können. Seitens des Contractors ist ein Ausstieg grundsätzlich nicht vorgesehen – sollte sich der Fall dennoch einmal ergeben, so können Details hierzu dem Vertrag entnommen werden.





In der Tabelle „Durchführungshinweise“ (Anlage 1 des Leitfadens) sind die einzelnen Schritte differenzierter aufgeführt. Der Spalte „Detailinformation“ können die grundlegenden Informationen zu dem jeweiligen Verfahrensschritt entnommen werden. Die Zuständigkeiten hierfür stehen in der Spalte „Zuständigkeit“. In der Spalte „Bemerkung“ sind weiterführende bzw. erläuternde Informationen (wie z. B. Fundstellen) angegeben.

Die Tabelle liegt als Einzeldokument vor und kann daher entnommen und als Grundlage für die Bearbeitung problemlos herangezogen werden. Ist ein Bearbeitungsschritt erledigt, kann dieser in der entsprechenden Spalte gekennzeichnet werden.

### 3. Qualitätssicherung

Zur längerfristigen Qualitätssicherung ist eine begleitende Erfolgskontrolle laufender Energiespar-Contracting-Maßnahmen (ESC) erforderlich. Hierzu wurde für staatliche Liegenschaften ein von den Contractoren verpflichtend anzuwendendes Abrechnungsmuster konzipiert. Dieses Abrechnungsmuster wird seitens der Landesbaudirektion, Referat 44 (Zentralstelle Energie und Medien Land) regelmäßig von den GbD oder in Abstimmung mit diesen von den Contractoren angefordert und ausgewertet. Zeigt sich aufgrund der Abrechnungen sowie Erfahrungen der GbD ein Änderungsbedarf beim Verfahren, wird der Leitfaden entsprechend angepasst.

### 4. Anlagen

Anlage 1: Durchführungshinweise

Anlage 2: Formular „Vereinbarung mit Grundbesitz bewirtschaftender Dienststelle“

Anlage 3: Hinweise zur Bestandserhebung

Anlage 4: Formular „Auswertung Teilnahmewettbewerb“

Anlage 5: Formular „Angebotswertung“