

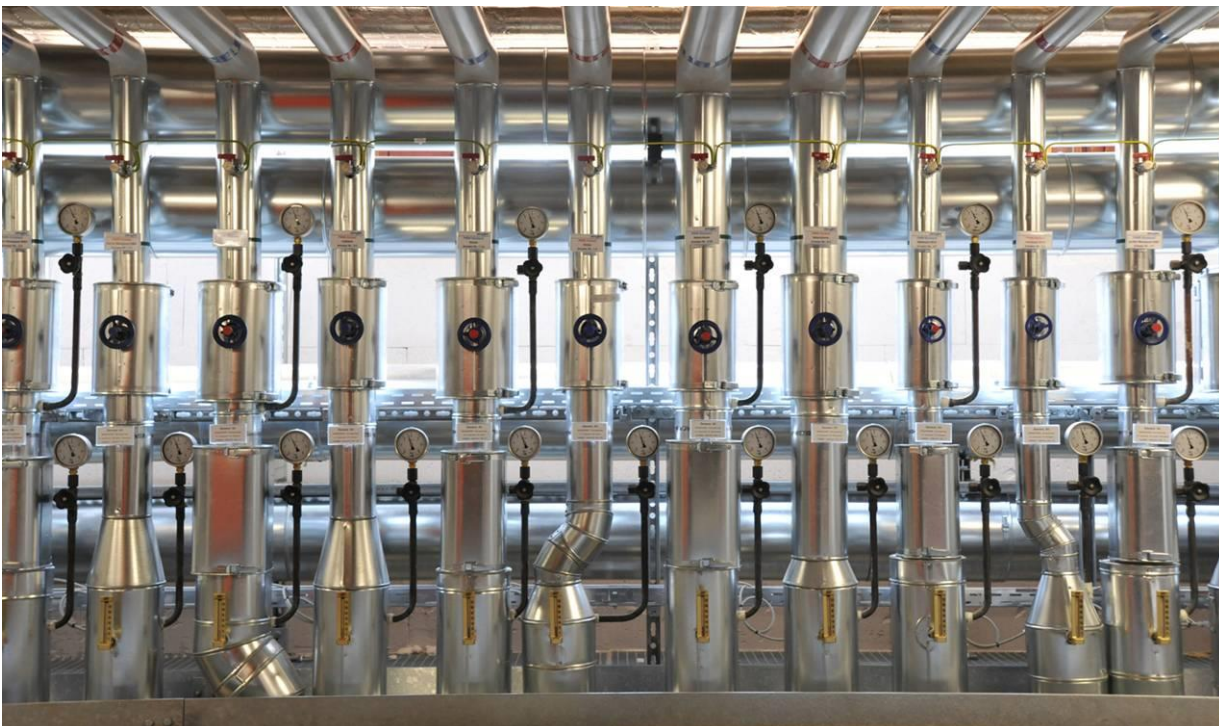


Energiespar-Contracting

Contracting

Initiative

Bayern



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1.	Prinzip	3
1.2.	Kostenverlauf während der Contracting-Maßnahme	5
1.3.	Projektorganisation.....	6
1.4.	Kommunalrechtliche Einordnung.....	7
2.	Beschreibung der Verfahrensschritte	8
3.	Qualitätssicherung.....	9
4.	Anlagen	9



Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium
des Innern, für Bau und Verkehr

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, 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. Freiberufliche Tätige) herausgegeben werden müssen.

Die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr 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.

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 gegenüber gestellt. 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.

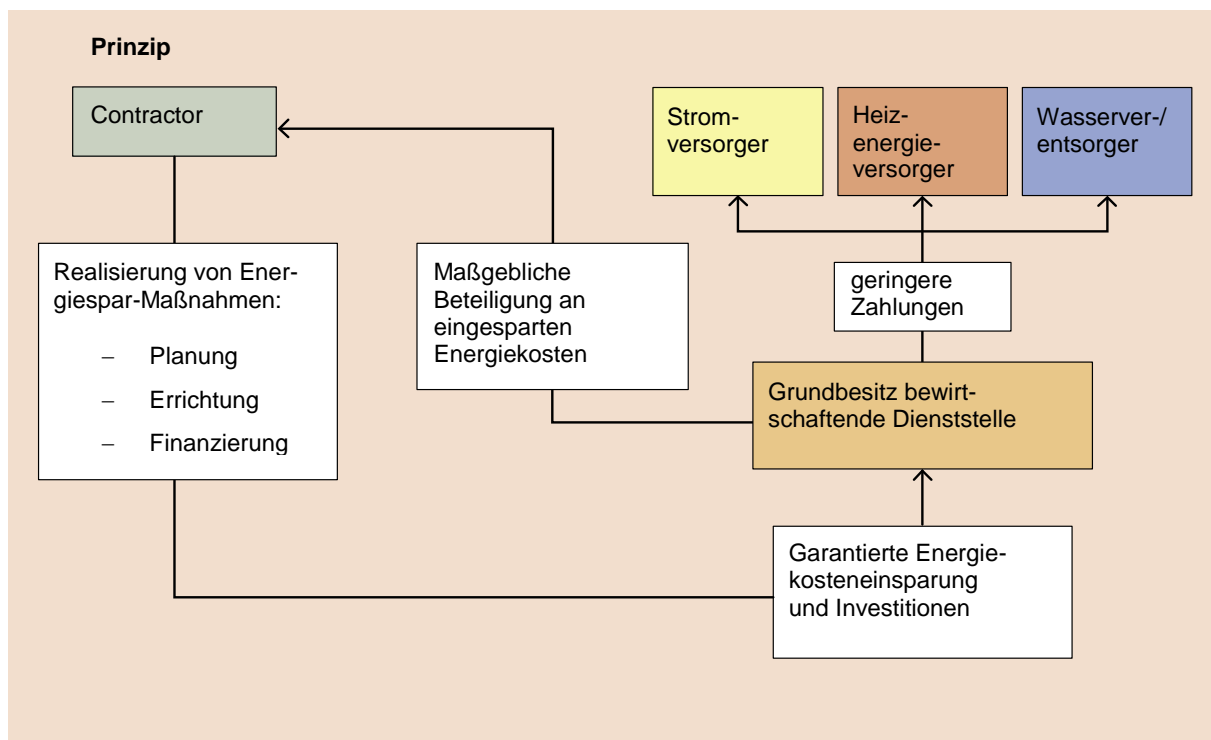
Nach Abschluss des Erfolgsgarantie-Vertrags ist der Auftragnehmer verpflichtet, eine detaillierte Projektierung für die Liegenschaft/en zu erstellen. Mit der Projektierung werden die im Rahmen des Angebotes prognostizierten Energiekosteneinsparungen und erforderlichen Investitionen detailliert analysiert 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 vorgesehen, so sind neben den Anforderungen an die Eigenversorgung gemäß EEG-Gesetz zwingend die steuerlichen Themen Körperschafts-, Gewerbe- und Umsatzsteuer zu berücksichtigen. Die Einschaltung eines Steuerberaters wird empfohlen.

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



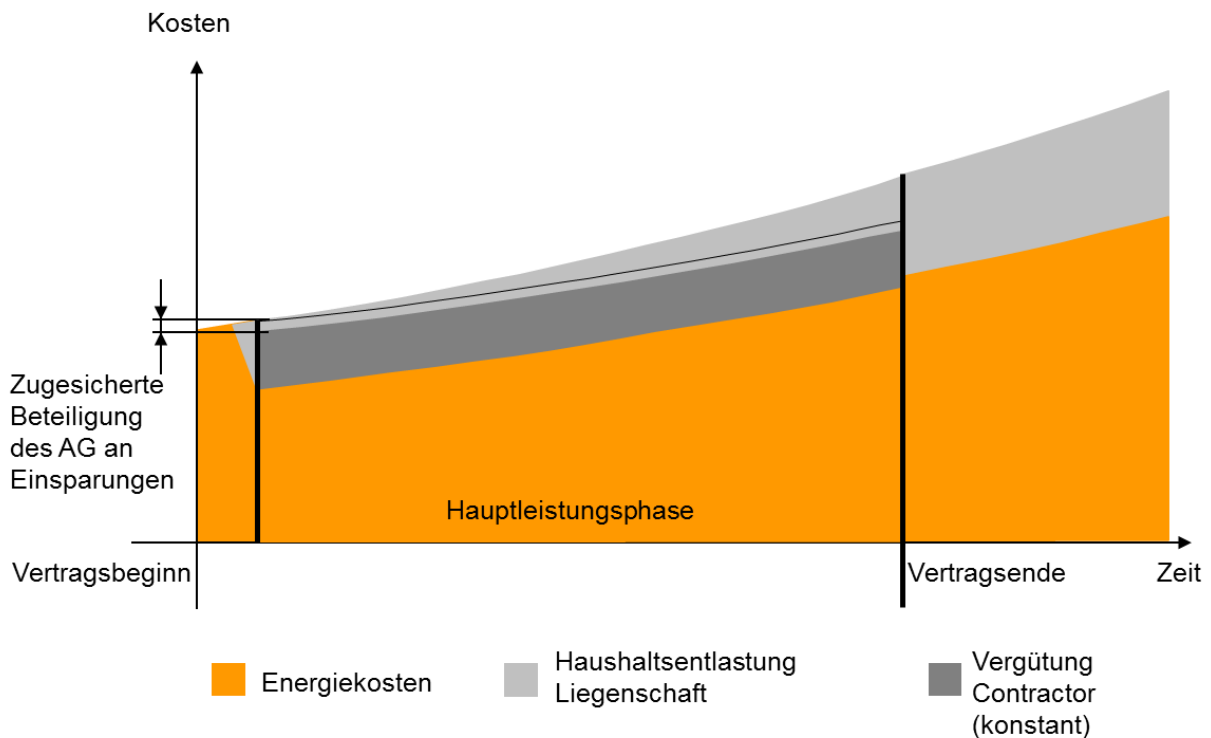
1.2. Kostenverlauf während der Contracting-Maßnahme

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 Steuern abzuführen, verringert sich zwar die generierte Haushaltsentlastung, die erneuerte und optimierte Anlagentechnik verbleibt jedoch in jedem Fall beim Auftraggeber.

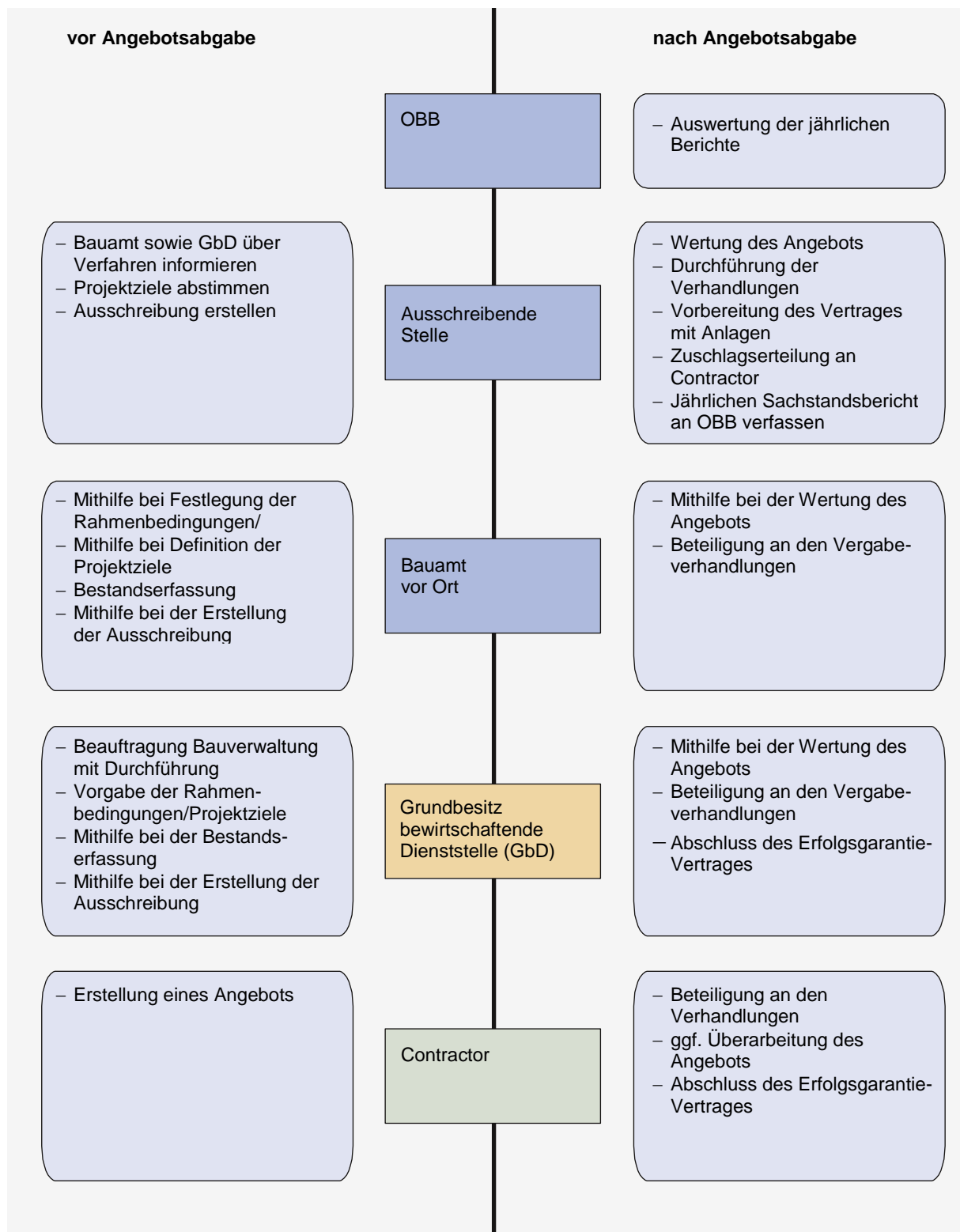
Erläuterung:

Ohne Contracting müsste der Nutzer die Energiekosten gemäß der oberen grauen Kurve aufbringen. Mit Contracting entstehen Energiekosten in Höhe der orangenen Kurve (ansteigend gemäß der angesetzten Preissteigerungsraten) zuzüglich der konstanten Contracting-Rate (da diese keinem Steigerungsindex unterworfen ist). 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, so kann die Einsparung zusätzlich sinken.



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. Hierbei ist zu beachten, dass das Bauamt vor Ort gleichzeitig die ausschreibende Stelle sein kann.



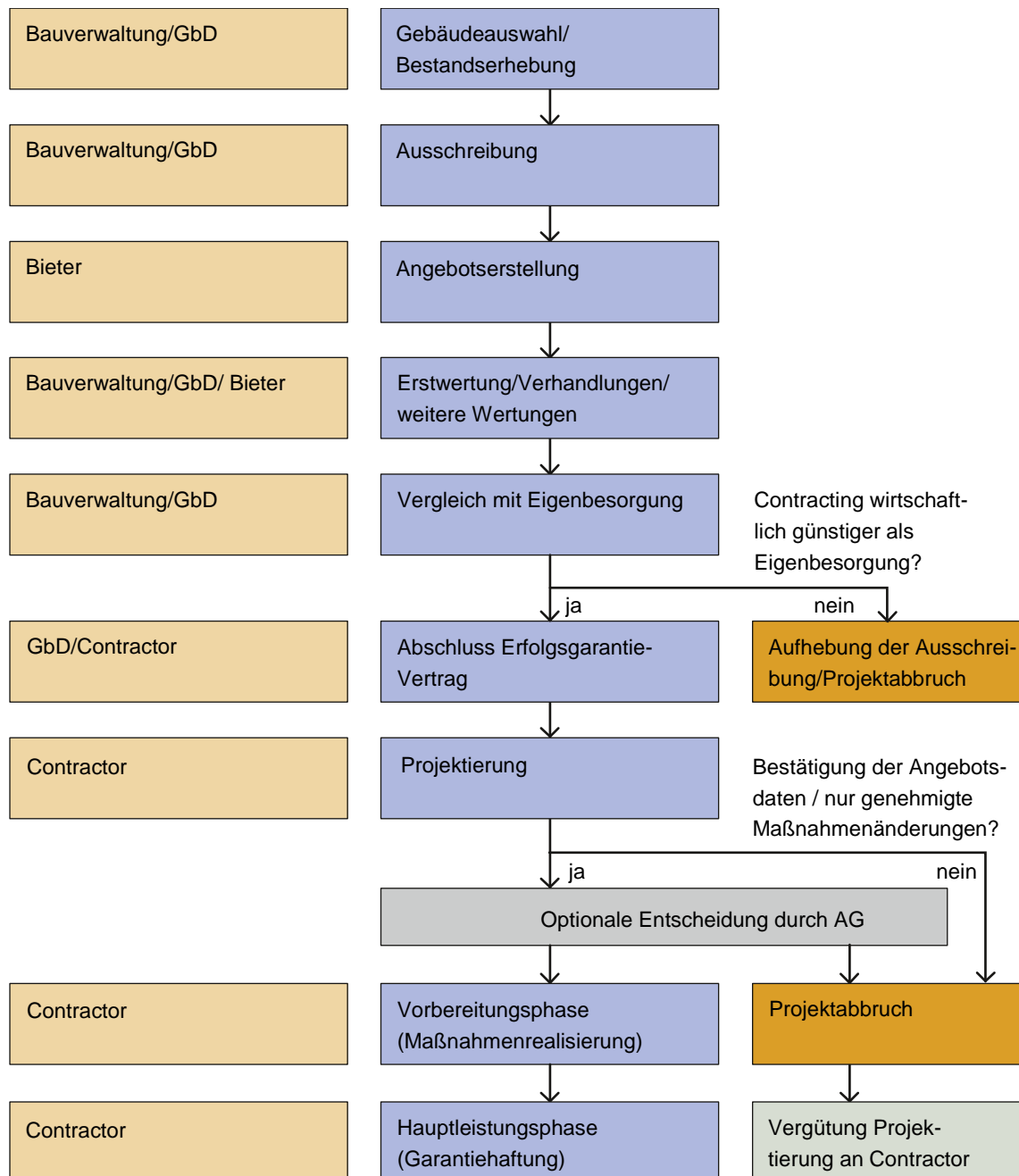
1.4. Kommunalrechtliche Einordnung

Sollten Kommunen den Einsatz von Energiespar-Contracting beabsichtigen, ist aktuell folgender Sachstand zu beachten:

- Kommunalrechtlich ist das Energiespar-Contracting als kreditähnliches und damit nach geltendem Recht grundsätzlich genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft einzuordnen, da es wirtschaftlich einer von der Kommune selbst durchgeführten, kreditfinanzierten und an den Kreditgeber sicherungsübereigneten Investition gleichkommt und wirtschaftlich insoweit auch dem Abschluss eines Leasing-Vertrages vergleichbar ist.
- In der Frage der Genehmigungsfähigkeit dürfen die im Rahmen des Energiespar-Contracting geplanten Investitionen als sog. rentierliche Investitionen eingeordnet werden, wenn der Zeitpunkt der Amortisation innerhalb der vertraglich garantierten Lebensdauer der neu beschafften Anlage liegt.
- Sog. rentierliche Investitionen stehen grundsätzlich mit der dauernden Leistungsfähigkeit einer Kommune im Einklang. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass Kommunen auch dann von den Vorteilen des Energiespar-Contracting profitieren können, wenn sich deren allgemeiner Haushalt in einer schwierigen Verfassung befindet.
- Legt man dies als Rahmen zugrunde, so werden die Aspekte der Energieeinsparung einerseits und der wirtschaftlichen und sparsamen Haushaltswirtschaft andererseits in Einklang gebracht.

2. Beschreibung der Verfahrensschritte

Bevor auf die einzelnen Schritte im Detail eingegangen wird, ein kurzer Überblick über deren Abfolge. Im Schema wird ebenfalls dargestellt, wann es prinzipiell zu einem Vertragsabschluss kommt und an welcher Stelle der Auftraggeber (GbD) noch die Möglichkeit hat, aus dem Contracting-Verfahren auszusteigen. Für den Ausstieg sollten jedoch wichtige sachliche Gründe angeführt werden können. Seitens des Contractors ist ein Ausstieg grundsätzlich nicht vorgesehen – kommt es doch einmal dazu, 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 Regierung von Mittelfranken 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“