**Verfahrensbeschreibung**

|  |  |
| --- | --- |
| Auftragsnummer | Datum |
|  |  |
| Liegenschaft | | |
|  | | |
| Energiespar-Contracting für Gebäude | | |
|  | | |

**Inhaltsverzeichnis**

# Einführung 3

**2. Prinzipieller Verfahrensablauf Energiespar-Contracting 4**

**3. Vertragslaufzeit und Zeitplanung 5**

**4. Angebotserstellung 5**

**4.1. Anforderungen an die Angebotserstellung 6**

**4.2. Anforderung bei Einsparungen durch Energieträgerwechsel / 8  
zusätzlichen Energieträgern / Kraft-Wärme-Kopplung (KWK)**

**4.3. Aufwand 8**

**4.4. Projektfinanzierung 9**

**5. Prüfung der Angebote / Verhandlungen 9**

**6. Erfolgsgarantie-Vertrag 9**

**7. Projektierung 10**

**8. Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (BaustellV) 10**

**9. Vergütung des Auftragnehmers 10**

**10. Sonstiges 10**

**10.1. Einsatz von Personal des Auftraggebers durch den Auftragnehmer 10**

# Einführung

Gegenstand der vorliegenden Ausschreibung ist die Durchführung von Energiespar-Contracting bei den in der Objektliste angeführten Gebäuden. Dabei setzt der Auftragnehmer (Contractor) auf eigenes Risiko Kapital und Know-how zur Verbesserung des Energiemanagements sowie der bau- und anlagentechnischen Ausstattung der Gebäude ein. Der Auftragnehmer übernimmt die Garantie, dass die Energiekosten während der Vertragslaufzeit in einem bestimmten Umfang reduziert werden. Die zur Umsetzung der  
Energiesparmaßnahmen erforderlichen Investitionen des Auftragnehmers werden durch eine Beteiligung an den eingesparten Energiekosten refinanziert. Die Einsparmaßnahmen in den Gebäuden sollen im Rahmen eines Energiecontrollings während der Vertragslaufzeit regelmäßig überwacht werden.

**Besonderheit dieses Verfahrens ist die Vorlage eines verbindlichen Angebotes. Die Erstellung des Angebotes muss so sorgfältig und fundiert erfolgen, dass spätere, wesentliche Änderungen im Zuge der Projektierung bzw. der Vorbereitungsphase nicht mehr erforderlich werden. Änderungen am Angebot können nur im Zuge des Verhandlungsverfahrens und in beiderseitigem Einverständnis vorgenommen werden.**

Der AG wird im Sinne einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit solchen Modifizierungen nach seiner Wahl zustimmen, soweit diese die technischen und wirtschaftlichen Grundlagen des Angebotes und die Grundsätze dieses Vertrages nicht berühren.

Informationen zu den Gebäuden können der Objektliste sowie den „Zusätzliche Gebäudeinformationen“ entnommen werden.

# 

# Prinzipieller Verfahrensablauf Energiespar-Contracting

# OBB_Kaesten_3

nein

Begriffserläuterung: GbD = Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle = Liegenschaftsverwaltung

Aufhebung der Ausschreibung/Projektabbruch

Projektabbruch

Vergütung Projek-  
tierung an Contractor

Optionale Entscheidung durch AG

Bestätigung der Angebots-

daten / nur genehmigte

Maßnahmenänderungen?

ja

nein

ja

Ausschreibung

Angebotserstellung

Vergleich mit Eigenbesorgung

Erstwertung/Verhandlungen/  
weitere Wertungen

Bauverwaltung/GbD

Abschluss Erfolgsgarantie-  
Vertrag

GbD/Bieter

Contractor

Projektierung

Bauverwaltung/GbD

Bauverwaltung/GbD/ Bieter

Bieter

Contracting wirtschaft-  
lich günstiger als   
Eigenbesorgung?

Vorbereitungsphase

(Maßnahmenrealisierung)

Hauptleistungsphase

(Garantiehaftung)

Contractor

Contractor

# 3. Vertragslaufzeit und Zeitplanung

Seitens des Auftraggebers ist für die Durchführung des Projekts nachfolgende, ab Punkt 5 vorläufige, Zeitplanung vorgesehen. Seitens des Bieters sind für die Punkte 5 und 7 in der Objektliste, Vertragsdatenblatt die von ihm festgelegten terminlichen Randbedingungen anzugeben. Diese können von der angegebenen Zeitplanung abweichen.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nr.** | **Verfahrensschritt** | **Termin / Zeitraum** |
| 1. | Begehung der Liegenschaften durch den Bieter |  |
| 2. | Abgabetermin Angebot |  |
| 3. | Angebotsverhandlungen |  |
| 4. | Abschluss Erfolgsgarantie-Vertrag bis / Ende der Bindefrist |  |
| 5. | Projektierung zur Vorbereitungsphase |  |
| 6. | Beginn Vorbereitungsphase:  (Durchführung der Energiesparmaßnahmen) |  |
| 7. | Beginn Hauptleistungsphase:  (Erbringung der garantierten Einsparungen) |  |

Nach Bezuschlagung durch die Vergabestelle und Abschluss des Erfolgsgarantie-Vertrags beginnt die Projektierung der Energiespar-Maßnahmen. Aus Sicht des Auftraggebers sollte ein Zeitraum von 4 Monaten nicht überschritten werden.

Die Vorbereitungsphase (Maßnahmenumsetzung) beginnt nach Fertigstellung der Projektierung. Aus Sicht des Auftraggebers sollte i. d. R. ein Zeitraum von 9 Monaten nicht überschritten werden.

Die Dauer der Hauptleistungsphase zur Erbringung der garantierten Energiekosteneinsparung ist auf maximal 12 Jahre beschränkt.

# 4. Angebotserstellung

**Das vom Bieter abgegebene verbindliche Angebot kann vom Auftraggeber unverändert angenommen werden. Änderungen am Angebot können nur im Zuge des Verhandlungsverfahrens und in beiderseitigem Einverständnis vorgenommen werden.**

Die Ermittlung des Energiesparpotentials im Rahmen der Angebotserstellung erfolgt auf der Grundlage der Objektliste (unter Beachtung von Punkt 4.1), die vom Auftraggeber vorausgefüllt wurde und dem Bieter zur Vervollständigung zur Verfügung gestellt wird.

## 4.1. Anforderungen an die Angebotserstellung

Der Bieter hat zwecks Vorbereitung und Erstellung seines Angebots Gelegenheit, sich Klarheit insbesondere darüber zu verschaffen,

* welche Energiesparmaßnahmen nach seiner sachverständigen und fachkundigen Einschätzung   
   durchzuführen sind,
* welches Einsparpotential insgesamt realisiert und dem Auftraggeber garantiert wird,
* welche Beteiligung am Einsparpotential dem Auftraggeber zustehen soll und
* welche Vertragslaufzeit (maximal 12 Jahre) aus kalkulatorischen Gründen anzusetzen ist.

**Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die zur Erreichung der prognostizierten Energiekosteneinsparungen notwendigen Technischen Geräte / Anlagen / Sachen vom Bieter installiert und die erforderlichen Umbauten oder Maßnahmen vom Bieter durchgeführt werden müssen. Der Bieter ist für alle damit zusammenhängenden Instandhaltungsarbeiten für die gesamte Vertragslaufzeit des Energiespar-Contracting zuständig. Die damit verbundenen Investitionen sind durch ihn zu erbringen.**

**Bei der Angebotserstellung ist zu beachten, dass bei der späteren Durchführung der Energiesparmaßnahmen auf die Besonderheiten der Gebäudenutzung Rücksicht zu nehmen ist, und die in der Objektliste definierten Komfortbedingungen und Nutzungszeiten einzuhalten sind. Sind seitens des Bieters keine Maßnahmen vorgesehen, welche die Komfortbedingungen und Nutzungszeiten beeinflussen können, so kann der Bieter für deren Einhaltung nicht verantwortlich gemacht werden.**

Der Bieter ist verpflichtet, etwaige fehlerhafte Angaben der ausschreibenden Stelle umgehend mitzuteilen. Die ausschreibende Stelle wird zutreffend als fehlerhaft festgestellte Angaben in den Unterlagen allen Bietern zur Kenntnis geben. Zur Abgabe eines Angebots sind in der Objektliste die farbig markierten Tabellenblätter auszufüllen und bei Bedarf zu ergänzen. Die Objektliste wird im Falle der Auftragserteilung Vertragsbestandteil.

Fehler in den Ausschreibungsunterlagen, die der Bieter im Rahmen seiner Angebotserstellung feststellen kann, diese dem Auftraggeber aber nicht meldet, können dem Auftraggeber nicht angelastet werden.

Sind für den Bieter zur Angebotserstellung weitere Informationen erforderlich, hat er diese in Abstimmung mit dem Auftraggeber zu ermitteln. Hierzu sowie zur Erstellung des Angebotes wird empfohlen, das Objekt nach vorheriger Terminabsprache mit den in der Objektliste aufgeführten Ansprechpartnern zu begehen, nach eigenem Ermessen eingehend zu untersuchen und den IST- Zustand zu dokumentieren. Darüber hinaus wird empfohlen, bei grundsätzlichen Entscheidungen zum Angebotsinhalt den Auftraggeber und das zuständige Staatliche Bauamt vor Ort mit einzubeziehen.

Der Bieter hat sein Angebot so zu erstellen, dass bei der Projektausführung eine schlüsselfertige Leistung erbracht werden kann. Die Belange des Auftraggebers sind mit dem in der Objektliste genannten Ansprechpartner abzustimmen und zu beachten – Festlegungen und Regelungen sind durch den Bieter schriftlich zu dokumentieren und dem Angebot beizulegen.

**Auftraggeberseitige bauliche Leistungen werden nicht erbracht und dürfen nicht Inhalt des Angebotes sein.** Es ist sicherzustellen, dass durch die vom Bieter / vom Auftragnehmer durchzuführenden bzw. durchgeführten Maßnahmen keine Maßnahmen des Auftraggebers erforderlich werden – weder zur Realisierung der vorgesehenen Maßnahmen noch aufgrund negativer Beeinflussung der bestehenden Systeme durch die neu eingebrachten Technischen Geräte / Anlagen / Sachen bzw. Änderungen an bestehenden Systemen. **Die Pflicht- und Ausschlussmaßnahmen gemäß Objektliste sind zu berücksichtigen.**

In eine Gesamteinsparung dürfen nur eingesparte Energie- und Medienkosten mit einfließen; der Ansatz von Betriebskosteneinsparungen ist nicht zulässig.

Zudem ist die Einsparbeteiligung des Auftraggebers mindestens derart anzusetzen, dass der Auftraggeber aufgrund niedrigerer Umsatzsteuersätze bei einzelnen Energieträgern (z. B. Wasser, Abwasser) bzw. bei Erhalt einzelner Einsparposten ohne Umsatzsteuer (z. B. Einspeisevergütung; bei zulässigen KWK-Anlagen zusätzlich Energiesteuerrückerstattung, KWK-Zuschlag, , …) letztendlich (unter Einbezug der Grundvergütung des Contractors) keine höheren Brutto-Ausgaben als bisher zu tragen hat – bezogen auf die in der Baseline festgelegten Preise. Besonderheiten aufgrund des Einsatzes von Stromerzeugungsanlagen (z. B. Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, …) sind in den zusätzlichen Gebäudeinformationen (Anlage 3 zum EGV) angeführt. Eine Nichtberücksichtigung dieses Kriteriums führt nicht zum automatischen Ausschluss des Angebotes und kann im Zuge des Verhandlungsverfahrens geheilt werden.

Beispiel:

Aktuelle jährliche Energiekosten AG  
100.000 € netto (davon Wasser 20.000 € und Abwasser 10.000 €)  
114.700 € brutto (70.000 € mit 19% USt, 20.000 € mit 7% USt und 10.000 € ohne USt)

Angesetzte Einsparung 40.000 € netto (davon Wasser 10.000 € und Abwasser 5.000 €)

🡪 zukünftige Energiekosten AG:  
60.000 € netto (davon Wasser 10.000 € und Abwasser 5.000 €)

69.250 € brutto (45.000 € mit 19% USt, 10.000 € mit 7% USt und 5.000 € ohne USt)

Grundvergütung (keine Einsparbeteiligung AG): 47.600 € brutto (bei 19 % USt)   
 🡪 Summe für AG: 116.850 € brutto (= 69.250 € + 47.600 €), größer als 114.700 € 🡪

bei den festgelegten Referenzpreisen dürfen die maximalen Zahlungen an den AN 45.450 € brutto (= 114.700 € – 69.250 €), d. h. ca. 38.193 € netto (bei 19 % USt) betragen 🡪 die Beteiligung des AG wäre demzufolge mindestens 40.000 € - 38.193 € = 1.807 € netto.

Für die Beurteilung des Einsparkonzepts werden neben den in der Objektliste geforderten Angaben (farbig markierte Blätter) folgende Unterlagen bei Angebotsabgabe gefordert:

* Detaillierte sowie nachvollziehbare quantitative (Stückzahlen, Leistungsangaben, …) Beschreibung der Energiesparmaßnahmen. Sofern zur Plausibilitätsprüfung des Einsparkonzepts erforderlich, skizzenhafte Darstellung.
* Sofern erforderlich, Ergebnisse von geführten Vorverhandlungen bei Behörden und anderen fachlich Beteiligten über die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Maßnahmen.
* Es ist zu berücksichtigen, dass neben der Einweisung auch eine Schulung des technischen Betriebspersonals des Auftraggebers zu erfolgen hat. Hierbei sind die Schulungsdauer sowie die Art der Schulung bzw. Einweisung zu beschreiben.

## 4.2. Anforderung bei Einsparungen durch Energieträgerwechsel / zusätzlichen Energieträgern / Stromerzeugungsanlagen

Werden Kosteneinsparungen durch einen Energieträgerwechsel oder zusätzliche Energieträger bzw. Stromerzeugungsanlagen erzielt, so ist die Berechnung der damit erzielten Einsparungen gemäß Objektliste genau darzulegen – sollten weitere Angaben erforderlich sein, so sind diese in der Objektliste gesondert einzutragen.

Etwaige Einschränkungen in Bezug auf zusätzliche Energieträger bzw. Stromerzeugungsanlagen mit einer bestimmten Anlagengröße können den „Zusätzlichen Gebäudeinformationen“ bzw. der Objektliste entnommen werden.

Bei einer Änderung des Energieträgers oder Einführung eines neuen Energieträgers ist für die spezifischen Kosten des/der geänderten/neuen Energieträger(s) als Basis das Mittel der letzten 3 Jahre (bezogen auf die erforderliche Bezugsmenge) anzusetzen. Die Errechnung des Mittels ist zu belegen. Von dieser Regelung sind nachfolgende Energieträger ausgenommen; es sind die beim Energieträger angegebenen Preise zu verwenden.

* Heizöl:
* Hackschnitzel:
* Pellets:

Anforderungen an die Qualität des Energieträgers sind von dem Bieter / Auftragnehmer festzulegen und später während der Vertragslaufzeit zu kontrollieren.

Die für die Stromeinspeisung ins öffentliche Netz anzusetzende Vergütung ist in der Objektliste, Blatt Einsparung angegeben und für die damit verbundene Einsparung anzuwenden. Aufgrund gesetzlicher Regelungen nehmen die, im Falle zulässiger KWK-Anlagen, mit KWK-Anlagen verbundenen Einsparungen über die Vertragslaufzeit ab - Im Blatt Einsparung der Objektliste ist mit gemittelten Werten, im Blatt Einspar-Entwicklung mit den realen Werten zu rechnen. Das Vertragsdatenblatt bezieht sich auf die gemittelten Werte. Im Abrechnungsmuster wird hingegen mit den tatsächlichen, sich im Laufe der Vertragslaufzeit verändernden Werten gerechnet.

Ergeben sich aufgrund gesetzlicher Vorgaben durch die vom Contractor neu eingebrachten Technischen Geräte, Anlagen oder Sachen Anforderungen an den Auftraggeber, so hat der Contractor während der Vertragslaufzeit den Auftraggeber hierbei vollumfänglich zu unterstützen; darunter fällt auch die Hinweispflicht auf anstehende Aufgaben. Als Beispiel sind gesetzliche Mitteilungspflichten (z. B. zu meldende Stromerträge aus Stromerzeugungsanlagen) zu nennen; auf anstehende Erfordernisse ist hinzuweisen und erforderliche Meldungen sind beispielsweise rechtzeitig unterschriftsreif vorzubereiten.

Vor Beginn der Hauptleistungsphase hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber für die von ihm neu eingeführten Energieträger, ausgenommen die oben genannten, mindestens drei den Anforderungen genügende Lieferangebote vorzulegen. Für das vom Auftraggeber ausgewählte Angebot muss der Auftragnehmer dem Auftraggeber den Liefervertrag unterschriftsreif vorbereiten.

## 4.3. Aufwand

Die Bieter haben ihren Aufwand zur Angebotserstellung so zu bemessen, dass keine Entschädigungspflichten des Auftraggebers gemäß § 8b EU VOB/A EU bzw. § 632 BGB begründet werden. Insbesondere erwartet der Auftraggeber über die geforderten Angebotsunterlagen hinaus keine sonstigen Unterlagen. Erkennt ein Bieter im Zuge der Angebotserstellung, dass er diese Vorgabe nicht einhalten kann und will er daher im Falle der Nichterteilung des Auftrags Entschädigungsansprüche geltend machen, hat er dies dem Auftraggeber unverzüglich und vor dem Entstehen eines etwaigen Anspruchstatbestandes schriftlich anzuzeigen. In diesem Fall ist der Auftraggeber berechtigt, die Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zurückzunehmen und den Bieter damit von der weiteren Teilnahme am Verfahren auszuschließen. Unterbleibt die Anzeige, ist ein etwaiger Entschädigungsanspruch des Bieters aus § 8b EU VOB/A EU, § 632 BGB oder sonstigen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

## 4.4. Projektfinanzierung

Vom Bieter ist im Angebot zu spezifizieren, auf welche Weise die geplanten Energiesparmaßnahmen finanziert werden sollen. So ist z. B. anzugeben, ob eine Teilfinanzierung mittels Forderungsverkauf mit Einredeverzicht (kurz: Forfaitierung) bzw. abstraktem Schuldversprechen des Auftraggebers geplant ist. In diesem Fall ist auch zu spezifizieren, für welchen Anteil der Grundvergütung des Bieters/Auftragnehmers eine Forfaitierung bzw. ein abstraktes Schuldversprechen erfolgen soll. Der Höchstbetrag des verkauften Anteils beträgt 70 % der auf den Zahlungszeitraum bezogenen Grundvergütungszahlung. Im Falle einer Forfaitierung bzw. eines zusätzlichen abstrakten Schuldversprechens ist zwingend das der Ausschreibung beiliegende Muster der Einredeverzichtserklärung bzw. Einredeverzichtserklärung mit abstraktem Schuldversprechen anzuwenden; andere Vereinbarungen sind nicht zulässig.

Das Angebot ist ohne Baukostenzuschuss vorzulegen.

Zuschüsse, die z. B. durch die Nutzung regenerativer Energien erzielt werden können, müssen vom Contractor beantragt werden.

**Das Risiko sich ändernder Finanzierungszinsen ist vom Bieter zu übernehmen.**

# 5. Prüfung der Angebote / Verhandlungen

Der Auftraggeber eröffnet nach Prüfung der Angebote die Verhandlungen / Klärungsgespräche durch Terminvorschläge an die Bieter mit einem gültigen Angebot. Änderungen am Angebot können nur in beiderseitigem Einverständnis vorgenommen werden. Während der Gespräche bleibt der Bieter an sein Angebot gebunden, längstens jedoch bis zum Ablauf der Zuschlagsfrist.

**Das vom Bieter abgegebene Angebot kann vom Auftraggeber unverändert angenommen werden.**

Die Verhandlungen / Gespräche enden, sobald aus Sicht des Auftraggebers keine weiteren Gespräche mehr erforderlich sind.

Der Auftraggeber entscheidet nach Vorliegen der Angebote auf der Grundlage eines Vergleichs, ob der Erfolgsgarantie-Vertrag abgeschlossen wird. Dazu werden zuerst die Angebote miteinander und anschließend das Bestangebot mit der Eigenbesorgung verglichen. Details können dem Dokument „Vergabegrundsätze“ entnommen werden.

**6. Erfolgsgarantie-Vertrag**

Bei gegebener Vorteilhaftigkeit der Contracting-Lösung erhält der Bestbieter den Zuschlag durch die Vergabestelle in Form eines Auftragschreibens. Der Auftraggeber unterzeichnet gleichzeitig den Erfolgsgarantie-Vertrag und sendet diesen dem Bieter zur Gegenzeichnung zu. Der Erfolgsgarantie-Vertrag gliedert sich in den eigentlichen Vertragstext und verschiedene Anlagen, die insbesondere Festlegungen zu den technisch-wirtschaftlichen Vertragsbedingungen enthalten. Ein Muster des abzuschließenden Erfolgsgarantie-Vertrags ist Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen.

# 7. Projektierung

Kommt es zum Abschluss des Erfolgsgarantie-Vertrags, ist der Auftragnehmer verpflichtet, eine detaillierte Projektierung der Maßnahmen für die ausgeschriebenen Gebäude durchzuführen.

Bestätigt die Projektierung die Ergebnisse des Angebotes im Wesentlichen, wird das Verfahren ohne Vergütung der Projektierungskosten fortgesetzt. In Ausnahmefällen kann der Auftraggeber entscheiden, das Verfahren abzubrechen. In diesem Fall werden die in der Objektliste anzugebenden Projektierungskosten vergütet (Regelung siehe Vertrag).

# 8. Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (BaustellV)

Mit Unterzeichnung des Erfolgsgarantie-Vertrages wird der Auftragnehmer gemäß § 4 BaustellV beauftragt, die Maßnahmen nach § 2 und § 3 Abs. 1 Satz 1 der BaustellV in eigener Verantwortung zu treffen. Die Kosten hierfür sind seitens des Auftragnehmers in sein Angebot einzukalkulieren. Diese Beauftragung bezieht sich ausschließlich auf die vorbereitenden Maßnahmen gemäß § 7 des Erfolgsgarantie-Vertrages. Im Falle parallel laufender Baumaßnahmen außerhalb des Energiespar-Contractings ist bei Notwendigkeit eine Abstimmung mit der verantwortlichen Person gemäß BaustellV dieser Baumaßnahmen vorzunehmen.

# 9. Vergütung des Auftragnehmers

Die Berechnung der Vergütung des Auftragnehmers im Rahmen des Energiespar-Contracting erfolgt auf der Grundlage von Referenzpreisen, die für die Vertragslaufzeit festgeschrieben sind. Die Referenzpreise sind in der Objektliste dokumentiert. Das Risiko sich ändernder Energiepreise liegt beim Auftraggeber.

Das genaue Verfahren zur Berechnung des Einsparbetrages bzw. der Vergütung des Auftragnehmers ist im Erfolgsgarantie-Vertrag beschrieben.

# 10. Sonstiges

## 10.1. Einsatz von Personal des Auftraggebers durch den Auftragnehmer

Sofern nach Abstimmung mit dem Auftraggeber aus Gründen der Reaktionszeit, der Vertrautheit mit der Anlagentechnik oder aus sonstigen Gründen Personal des Auftraggebers an vom Contractor betreuten Anlagen und Anlagenkomponenten eingesetzt werden soll, sind hierfür die Konditionen gesondert mit dem Auftraggeber zu vereinbaren.

Zur Gewährleistung der Ansprüche des AG (z. B. Instandhaltungsansprüche) gilt die Regelung, dass Leistungen, die aus dem Verantwortungsbereich des Contractors an den AG vergeben werden, rechtlich so gehandhabt werden, als wenn Sie der Contractor selbst oder von seinen Nachunternehmern durchführt werden.