



Dr. Daniela Hattenhauer, Carsten Steinert, Dr. Uwe Braun

Energiekosten im Griff

Die Kombination von Energieeinsparcontracting und Energielieferung sind ein Erfolgsmodell zukunftsorientierter Energieversorgung kommunaler Immobilien.

Städte und Gemeinden haben einen großen Bestand eigener Immobilien. Schulen, Rathäuser, Verwaltungsgebäude und eine Vielzahl anderer Infrastrukturliegenschaften stehen im Eigentum der Kommunen. Lediglich ein kleiner Teil dieses kommunalen Immobilienbestandes ist allerdings baulich und energetisch auf dem aktuellen Stand der Technik. Vielfach hat die angespannte wirtschaftliche Situation der Städte und Gemeinden, die ihre Ursachen bereits weit vor der aktuellen Wirtschaftskrise hat, zur Folge, dass weder dringend erforderliche Sanierungen und Umbauten im Bestand, noch Neubauten verwirklicht werden konnten beziehungsweise können.

Für die Kommunen bedeutet dies, dass mit den vorhandenen Mitteln größtenteils nur eine veraltete Bausubstanz unterhalten werden

kann. Insbesondere im Hinblick auf die energetische Situation, die wiederum direkte Auswirkungen auf die finanziellen Belastungen der kommunalen Haushalte hat, ist die Unterhaltung eines sanierungsbedürftigen Immobilienbestandes im Vergleich zu neuen Immobilien aber signifikant nachteilig. Hinzu kommt, dass die Kommunen die von ihnen geforderte Vorbildfunktion im Hinblick auf die sparsame Verwendung von Energie nicht leisten kann. Viele Gebäude sind Kohlendioxid-Problemfälle, da große Mengen Energie verbraucht werden, während Effizienz- und Einsparpotentiale bei der Energieanwendung im Gebäudebestand und der Infrastruktur nicht ausgeschöpft werden können.

Im Spannungsfeld zwischen Investitionsstau, steigenden Energiekosten, hohen Energiever-

bräuchen und dem Wunsch, energieoptimierte Gebäude bauen und betreiben zu können, hat sich das Energiecontracting als eine Möglichkeit zur Auflösung dieser Zwänge und Nöte der Kommunen erwiesen. In flexibel ausgestalteten Vergabeverfahren können Kommunen die Leistungen des Energiecontractings am Markt vergeben. Beispielhaft wird auf die Maßnahmen des Kreises Herford verwiesen, der ein mittlerweile praxiserprobtes Energieeinsparcontracting mit der E.ON Westfalen Weser AG abgeschlossen hat. Das Besondere an dem Energieeinsparcontracting des Kreises ist, dass bauliche Sanierungsmaßnahmen zusammen mit Energielieferleistungen vergeben wurden mit dem Ziel, signifikant Energie einzusparen.

Das Projekt lief im Wesentlichen wie folgt:

Entscheidungsfindung

Der Kreis Herford ist Eigentümer verschiedener größerer Gebäudekomplexe, zu denen fünf Berufskollegs an drei Standorten im Kreisgebiet sowie der Gebäudekomplex der Kreisverwaltung in Herford selber zählen. Sämtliche Gebäude sind in einem Zeitraum von Ende der 1960-iger Jahre bis Anfang der 1980-iger Jahre errichtet worden. Die Wärmeerzeuger- und -verteileranlagen waren zirka 15 Jahre alt und für den Bedarf zu groß. Ferner bestand Instandhaltungsstau an den technischen Anlagen sowie ein erheblicher baulicher Sanierungsbedarf, insbesondere auch bei energierelevanten Baumaßnahmen. Ein technisches Gebäudemanagement, moderne Gebäudeleittechnik, Facility Management und Nutzerverhaltenssteuerung fehlten.

Im Jahr 2005 wurde der notwendige bauliche Investitions- und Sanierungsbedarf ermittelt und mit einem Volumen von rund 24 Millionen Euro beziffert. Bei den durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen handelte es sich neben Maßnahmen des Brandschutzes im Wesentlichen um die Sanierung von Dächern, Fassaden und den Austausch von Fenstern mithin um Maßnahmen, die einen wesentlichen Bezug zum Energieverbrauch der Gebäude haben. Ausgehend von den Baumaßnahmen sollten sämtliche energierelevanten Effizienz- und Einsparpotenziale erkannt und ausgeschöpft werden.

In einer Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Umsetzungsvarianten für die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verglichen. Im Einzelnen werden die Varianten Eigenerstellung und –betrieb, Public Private Partnership, Sale and Lease back, Mietmodelle sowie Contractingmodelle begutachtet. Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die Variante eines Energiecontractings einen erheblichen Vorteil gegenüber der Va-

riante Eigenerstellung und –betrieb bietet. Von der Variante Public Private Partnership wurde bereits aus politischen Gründen abgesehen, da der Kreis auch weiterhin selbst Betreiber der Gebäude bleiben und bestimmte Baumaßnahmen, die keinen energetischen Bezug haben, selbst durchführen wollte. Im Übrigen war die Zusammenarbeit im Wege eines Public Private Partnership Modells auch nicht gewollt, da dem Kreis bei einer Vertragsdauer von 25 Jahren zeitnahe Handlungsoptionen, die sich etwa aus der demographischen Entwicklung ergeben können, nicht zur Verfügung stehen. Zu entscheiden waren daher folgende zentrale Fragen:

- a) Reines Energiecontracting oder eine Kombination aus Energiecontracting und Baumaßnahmen
- b) Gleitende Entgelte oder pauschales Betreiberentgelt.

Die Entscheidung

Die Bandbreite der mit dem Contracting umschriebenen Vorhaben ist groß. In der energierechtlichen Theorie und Praxis werden mögliche Inhalte von Contracting Vorhaben modellhaft zusammenzufassen, um eine rasche Zuordnung von Interessen und wesentlichen Leistungspflichten der Beteiligten zu ermöglichen. Eine rechtlich verbindliche Definition des Contractings gibt es nicht. Insoweit existieren nur Umschreibungen im Heizkostenrecht und im Steuerrecht. Seit November 2003 gibt es zudem eine Begriffsbestimmung in der DIN 8930-5 zu Kälteanlagen und Wärmepumpen. Die technische und betriebswirtschaftlich orientierte DIN-Norm definiert Contracting wie folgt: „Übertragung von Aufgaben der Energiebereitstellung und Energielieferung auf ein darauf spezialisiertes Unternehmen“.

Im Rahmen des Contractings übernimmt der Contractor bestehende beziehungsweise errichtete neue Energieerzeugungs- und Verteileranlagen. Bei Bedarf werden Modernisierungsarbeiten an den Anlagen vorgenommen. Ferner übernimmt der Contractor die mit der Energieversorgung anfallenden Aufgaben wie Konzeption, Planung, Finanzierung, Bauausführung, Primärenergiebezug, Betriebsführung, Instandhaltung bis hin zur Abrechnung mit den Kunden. Vorhaben bei denen etwa der Contractor nicht nur Energieerzeugungs-, sondern auch Energieverteilungs- und Energienutzungsanlagen sowie die energetische Sanierung beziehungsweise Optimierung von Gebäuden plant, errichtet, betreibt, wartet oder finanziert, sind als so genanntes Energieeinsparcontracting zu verstehen. Die Vergütung besteht hierbei aus dem Entgelt, dessen Höhe sich aus der erzielten Einsparung ergibt.

Das vom Kreis Herford gewünschte Energiecontracting sollte als ein Einsparcontracting ausgestaltet werden, das verschiedene Ziele verfolgt: Der **Energieverbrauch** der kommunalen Gebäude soll gesenkt, die **Energiekosten** reduziert, die **Erzeugeranlagen** erneuert, bauliche **Sanierungsmaßnahmen** durchgeführt sowie die **Kohlendioxidemissionen** spürbar gemindert werden. Daneben sollen selbstverständlich auch die erforderlichen **Energiemedien** vom Vertragspartner geliefert werden. Ausgangspunkt der wirtschaftlichen Überlegungen und Zielstellung des Projekts bildeten die – gradtagsbereinigten – Ist-Kosten der Energieversorgung der Objekte (so genannte Baseline) und die geschätzten Baukosten für energierelevante Baumaßnahmen.

Der genaue Inhalt des Energieeinsparcontractings wurde dabei speziell auf die Bedürfnisse des Kreises Herford angepasst. Der Kreis hat den Begriff des Contractings mit einem konkreten Leistungsinhalt des

Projekts bestimmt. Danach sollten neben Energiesparmaßnahmen und Energielieferungen auch die ermittelten energierelevanten baulichen Sanierungsmaßnahmen vom Vertragspartner durchgeführt werden. Im Ergebnis bietet die synergetische Zusammenfassung der Energiecontracting- und Bauleistungen, also das Energieeinsparcontracting, das für den Kreis Herford beste Modell, da wirtschaftliche Vorteile der Finanzierung, der Ökosteuerersparung, der zeitlichen Investitionsabfolge und der Bieterkalkulation erreicht werden können.

Die Umsetzung

Als klassischer öffentlicher Auftraggeber nach Paragraph 98 Nr. 1 GWB war der Kreis Herford verpflichtet, die verschiedenen, im Energieeinsparcontracting zusammengeführten Leistungen der Energielieferung und der baulichen Sanierungsmaßnahmen in einem europaweiten Vergabeverfahren auszuschreiben. Hierzu wurde ein europaweites Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem öffentlichen Teilnahmewettbewerb nach Paragraph 3 a Nr. 1 Abs. 5 lit. b) und lit. c) VOL/A durchgeführt. Die VOL/A war dabei die zu Grunde zu legende Verdingungsordnung, da die Lieferleistungen gegenüber den zu erbringenden Bauleistungen den wirtschaftlichen Schwerpunkt des Vergabeverfahrens ausmachten.

In verschiedenen Verhandlungsrunden mit mehreren Bietern konnte im Ergebnis mit der E.ON Westfalen Weser AG ein leistungsstarker Partner gefunden werden, der die vom Kreis Herford gesteckten Ziele erfüllte. Mit diesem Partner schloss der Kreis einen umfangreichen Vertrag über Leistungen des Energieeinsparcontractings, das heißt, der Energielieferung sowie der energetischen Baumaßnahmen, ab. Wesentliche

Vertragsbestandteile waren dabei insbesondere eine Laufzeit über 15 Jahre, ein gleichbleibender Leistungspreis unabhängig von Witterungseinflüssen, eine Preisgleitklausel, die frühestens zwei Jahre nach Vertragsschluss greift, die Zusicherung, dass technische Anlagen bei Vertragsende nicht älter als fünf Jahre sind, eine Einsparung im Wasserverbrauch von mindestens zehn Prozent sowie die Erneuerung der Erzeugeranlagen und eine spürbare Kohlendioxidminderung von rund 30 Prozent.

Auch die Finanzierung, die üblicherweise vom Contractor erbracht wird, ist bei dem Modell des Kreises Herford durch den Kreis selbst übernommen worden. Grund hierfür war das Förderprogramm 156 der KfW-Förderbank, das dem Kreis Herford günstigere Finanzierungsmöglichkeiten für energetische Sanierungsmaßnahmen an Schulgebäuden als dem Contractor eröffnete.

Gegenüber den zum Zeitpunkt des Beginns der Ausschreibung bestehenden Energieverbrauchs-kosten einschließlich der Kosten für Wartung- und Instandhaltung der Betriebstechnik werden nunmehr jährliche Einsparungen von rund 400.000 Euro für den Kreis Herford erwartet. Aber nicht nur wirtschaftlich stellte sich das Vergabeverfahren als ein Erfolg dar. Auch die Umwelt im Kreis profitiert, insbesondere durch jährliche Kohlendioxid Einsparungen von rund 30 Prozent.

Der Erfolg

Das vom Kreis Herford in der Praxis nunmehr seit einiger Zeit erfolgreich erprobte Energieeinsparcontracting nimmt der Kommune sowohl wirtschaftliche als auch energierelevante Sorgen. Durch die Kombination von Baumaßnahmen und der Energielieferung

kann der Kreis Herford sicherstellen, dass die kreiseigenen Gebäude energetisch optimal saniert und der bestehende Investitionsstau aufgelöst werden können. Ferner ermöglichen die im Sinne einer Energieoptimierung sanierten Gebäude es dem Kreis dann auch, Effizienz- und Einsparpotenziale bei der Energieanwendung nachhaltig auszuschöpfen. Dies wiederum hat in der Entwicklung zur Folge, dass die von den Gebäuden ausgehende Umweltbelastung und die Energiekosten gesenkt werden können.

Ebenso wie für den Kreis Herford bietet das Energiecontracting mit seinem individuell zu vereinbarenden Leistungspaket für nahezu jede Stadt und Gemeinde, die eine ähnliche Ausgangssituation hat, die Möglichkeit, bestehende Sanierungsengpässe aufzulösen und dabei auch noch im Sinne der Umwelt zu handeln. Schließlich ist auch das Vergaberecht bei einer solchen Umsetzung kein Hindernis, sondern als ein wertvoller Baustein zu verstehen, der es dem Auftraggeber ermöglicht, Know-how am Markt abzufragen und das für ihn beste Konzept – wirtschaftlich, energetisch und rechtlich – zu bekommen. ■

Autoren

Dr. Daniela Hattenhauer und Carsten Steinert sind Rechtsanwälte der Kanzlei Heuking Kühn Lüer Wojtek in Düsseldorf, Dr. Uwe Braun ist Wirtschaftsprüfer bei BPG in Berlin.