



LEITFADEN

Energiespar-Contracting (ESC)

Effizienzmaßnahmen mit Einspargarantie erfolgreich umsetzen

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
Internet: www.dena.de

Autorinnen und Autoren:

Dr. Christoph Maier, Maier Rechtsanwälte PartGmbH
Dominik Jonas, Maier Rechtsanwälte PartGmbH
Eduard Maier, Maier Rechtsanwälte PartGmbH
Tatjana Schneider, Maier Rechtsanwälte PartGmbH

Redaktion:

Ursel Weißleder, dena
Katharina Gnauck, dena
Stefan Losch, dena
Dr. Jonathan Flesch, dena

Unser Dank geht auch an alle Beteiligten der ESC-Expertenrunde, die Inhalte des vorliegenden Leitfadens mit uns diskutiert und ihr Wissen beigetragen haben.

Bildnachweis:

Titelseite: Fotos ©Sabine Schreiber, Eibe Sönnecken, Hermann Köhler, Joachim Pantel

Stand:

6/2023

Alle Rechte sind vorbehalten. Die Nutzung steht unter dem Zustimmungsvorbehalt der dena.

Bitte zitieren als:

Deutsche Energie-Agentur (dena) (Hrsg.) (2023): „LEITFADEN Energiespar-Contracting (ESC) – Effizienzmaßnahmen mit Einspargarantie erfolgreich umsetzen“



**Bundesministerium
für Wirtschaft
und Klimaschutz**

Die Veröffentlichung dieser Publikation erfolgt im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz. Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) unterstützt die Bundesregierung in verschiedenen Projekten zur Umsetzung der energie- und klimapolitischen Ziele im Rahmen der Energiewende.

Inhalt

Inhalt.....	3
1 Über diesen Leitfaden	8
2 ESC – Energieeffizienz mit Garantie.....	10
2.1 Mehr Energieeffizienz im Gebäudesektor notwendig.....	10
2.1.1 Der Gebäudesektor muss liefern	10
2.1.2 Typische Hindernisse	10
2.1.3 Relevante Akteure	11
2.2 Welche Energieeffizienzmaßnahmen gibt es?	12
2.3 ESC ist die Lösung	14
2.3.1 Energieeffizienz aus einer Hand	15
2.3.2 Kompetente, spezialisierte Partner	16
2.3.3 Der Energiespar-Contractor zahlt die Maßnahmen	16
2.3.4 Alleinstellungsmerkmal des ESC: die Einspargarantie	16
2.4 Welche ESC-Varianten gibt es?	17
2.4.1 ESC plus.....	17
2.4.2 ESC light	18
2.4.3 Technologiespezifisches ESC.....	18
2.4.4 Klimaschutz-Contracting / Grünes ESC.....	18
2.4.5 Ladesäulen-Contracting	19
2.4.6 Was ist der Unterschied zum Energieliefer-Contracting?	19
2.5 So wird ESC umgesetzt	20
3 Wie ist der rechtliche Rahmen für ESC?.....	23
3.1 Gebäudeordnungsrecht.....	23

3.1.1	Gebäudeenergiegesetz	23
3.1.2	Energiedienstleistungsgesetz.....	24
3.1.3	Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz	25
3.2	Energierecht.....	26
3.2.1	Erneuerbare-Energien-Gesetz 2023.....	26
3.2.2	Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz 2023.....	26
3.2.3	Marktstammdatenregisterverordnung.....	27
3.2.4	Energiefinanzierungsgesetz.....	27
3.3	Klima- und Umweltrecht.....	28
3.3.1	Klimaschutzgesetz	28
3.3.2	Brennstoffemissionshandelsgesetz und Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz .	28
3.3.3	Bundes-Immissionsschutzgesetz	29
3.4	Steuerrechtliche Aspekte.....	29
3.4.1	Energiesteuergesetz.....	29
3.4.2	Stromsteuergesetz	30
3.4.3	Energiesteuer- und Stromsteuer-Transparenzverordnung.....	30
3.4.4	Einkommen- und Umsatzsteuergesetz	31
3.5	Haushalt und Genehmigungen.....	31
3.6	Technische Regelwerke	32
3.7	Vergaberecht.....	33
4	Welche Förderprogramme können im ESC genutzt werden?	35
4.1	Förderprogramm „Bundesförderung für effiziente Gebäude“	35
4.1.1	Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen	35
4.1.2	Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude.....	36
4.1.3	Antragstellung	37

4.2	Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten im kommunalen Umfeld – „Kommunalrichtlinie“	37
4.3	Förderprogramm „Bundesförderung für effiziente Wärmenetze“	40
4.4	Förderprogramm „Bundesförderung der Energieberatung für Nichtwohngebäude, Anlagen und Systeme“	41
5	Wie startet ein ESC?	42
5.1	Wer ist Initiator?	42
5.2	Die Orientierungsberatung ist der erste Schritt.....	42
5.3	Auch eine Umsetzungsberatung ist sinnvoll.....	46
6	Wie wird ein ESC vorbereitet?.....	47
6.1	Leistungsbeschreibung.....	47
6.1.1	Vergaberechtliche Zulässigkeit der funktionalen Leistungsbeschreibung	47
6.1.2	Objektdatei Ist-Zustand	49
6.1.3	Soll-Zustand/Energieeffizienzmaßnahmen	50
6.1.4	Grundvergütung vs. Baukostenzuschuss	51
6.1.5	Von der Grob- zur Feinanalyse.....	51
6.1.6	Zusammenfassung in der Leistungsbeschreibung	52
6.2	Angebotsunterlagen für den Energiespar-Contractor.....	52
6.2.1	Vertragsdatenblatt.....	52
6.2.2	Investitionsstruktur (Maßnahmen/Kosten)	52
6.2.3	Musterangebot	53
6.3	Der Einspargarantievertrag	53
6.3.1	Einspargarantie und Vergütung.....	53
6.3.2	Forfaitierung.....	54
6.3.3	Individualisierung des Vertragsmusters.....	54
6.4	Vergaberechtliche Festlegungen.....	55

6.4.1	Wahl des Vergabeverfahrens (Verfahrensordnung, Verfahrensart)	55
6.4.2	Festlegungen zum Ablauf des Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb	57
6.4.3	Ausschluss von Nebenangeboten.....	58
6.4.4	Digitalisiertes Verfahren.....	59
6.4.5	Festlegung der Eignungskriterien für den Teilnahmewettbewerb.....	59
6.4.6	Festlegung der Zuschlagskriterien	60
6.5	Erstellung der Auftragsbekanntmachung	62
6.6	Erstellung der Aufforderung zur Angebotsabgabe	63
7	Wie wird ein ESC in den Markt gebracht?	64
7.1	Bekanntmachung.....	64
7.2	Teilnahmewettbewerb	64
7.3	Angebotsphase.....	64
7.3.1	Aufforderung zur Angebotsabgabe.....	65
7.3.2	Liegenschaftsbegehungen.....	65
7.3.3	Bieterfragen.....	65
7.3.4	Grobanalyse / Erstes Angebot.....	65
7.4	Verhandlungsphase	66
7.4.1	Verhandlungen	66
7.4.2	Finales Angebot.....	67
7.5	Angebotswertung.....	67
7.6	Wirtschaftlichkeitsvergleich	67
7.7	Finale Überarbeitung des Einspargarantievertrags	67
7.8	Zuschlag, Vertragsschluss	68
8	Wie wird ein ESC umgesetzt?	69

8.1	Feinanalyse	69
8.1.1	Überprüfung der Objektdaten Ist-Zustand	69
8.1.2	Validierung der Energieeffizienzmaßnahmen	69
8.1.3	Änderung des Preisniveaus während der Feinanalyse	69
8.1.4	Ergebnis der Feinanalyse	70
8.1.5	Bestätigung der Grobanalyse	70
8.1.6	Kündigungsmöglichkeit bei Nichtbestätigung	70
8.1.7	Nachtrag zum Einspargarantievertrag (Ergebnisse der Feinanalyse)	71
8.2	Vorbereitungsphase.....	71
9	Hauptleistungs-/Garantiephase.....	73
9.1.1	Instandhaltung.....	73
9.1.2	Versorgungssicherheit	74
9.1.3	Energieeffizienzdienstleistungen	74
9.1.4	Nachweis der Garantierfüllung, Nutzungsänderungen	74
9.1.5	Grund- und Bonusvergütung.....	74
9.1.6	Haftung.....	75
9.1.7	Kündigung.....	76
9.1.8	Versicherungen.....	76
9.1.9	Dauer des Vertrags	76
9.1.10	Konfliktbewältigung.....	76
10	Vertragsende.....	77

1 Über diesen Leitfaden

Dieser Leitfaden richtet sich an alle, die im Gebäudesektor etwas für den Klimaschutz tun und Energiekosten einsparen wollen, insbesondere an Eigentümer von Nichtwohngebäuden. Deutschland braucht dringend eine Minderung beim Energieverbrauch durch mehr Energieeffizienz – vor allem auch im Gebäudesektor. Nur dann können die Klimaschutzziele erreicht werden.

Energiespar-Contracting (ESC) ist eine am Markt eingeführte Lösung für diese Herausforderung. Kompetente Partner, die Energiespar-Contractoren, ermitteln Effizienzpotenziale und planen und realisieren Maßnahmen. Zunächst finanziert durch den Energiespar-Contractor, werden die Maßnahmen über eine Beteiligung an den tatsächlich erzielten Einsparungen vergütet – Einsparungen, die durch den Contractor auch noch garantiert werden. Diese Besonderheit gibt es nur im ESC.

Bei der Ermittlung und Umsetzung von solchen Effizienzmaßnahmen gibt es beispielsweise in einer Kommune eine Vielzahl von Akteuren mit unterschiedlichen Interessen und Kenntnissen.



Abbildung 1 Akteure im kommunalen Energiespar-Contracting: Die ESC-Beraterin oder der ESC-Berater nimmt den Bedarf des Auftraggebers auf und schlägt auf der Grundlage der erhobenen Energiedaten Effizienzmaßnahmen vor. Diese werden vom Energiespar-Contractor in der Grob- und Feinanalyse ausformuliert und umgesetzt. Beim Auftraggeber sind verschiedene Instanzen am Prozess beteiligt.

Dieser Leitfaden möchte all diese Akteure in ihren Rollen an der richtigen Stelle mit dem benötigten Wissen abholen – praxisnah und lösungsorientiert, mit erklärenden Grafiken und leicht verständlichen Texten.

Der Leitfaden wird ergänzt durch die bewährten dena-ESC-Umsetzungsinstrumente mitsamt einem aktualisierten dena-ESC-Vertragsmuster, dem Einspargarantievertrag.

Der Leitfaden soll den Nutzerinnen und Nutzern nicht nur ein umfassendes Bild von dem Lösungsweg Energiespar-Contracting vermitteln. Er will sie auch motivieren und befähigen, ein erstes, zweites oder drittes ESC anzugehen und umzusetzen.

Dieser Leitfaden gliedert sich in eine Reihe von informierenden dena-Unterlagen zum ESC ein. Alle Informationen folgen dem Ziel, in der Praxis bewährtes Handwerkszeug zur Verfügung zu stellen.

- dena-LEITFADEN „Energiemanagement und Energiespar-Contracting in Kommunen“
- dena-LEITFADEN „ESC-Orientierungsberatung – Entwicklung eines Energiespar-Contracting-Projekts, Schwerpunkt Kommunen, Teil 1 – Orientierungsberatung und Baseline“
- dena-LEITFADEN „ESC-Umsetzungsberatung – Entwicklung eines Energiespar-Contracting-Projekts, Schwerpunkt Kommunen, Teil 2 – Umsetzungsberatung und Garantiephase“
- dena-Themensteckbrief Energiespar-Contracting „Gebäude & Gebäudepools im Energiespar-Contracting (ESC)“
- dena-Factsheet „So funktioniert Energiespar-Contracting“
- dena-LEITFADEN „Energieliefer-Contracting (ELC)“
- Kostenfreie Downloads unter <https://www.kompetenzzentrum-contracting.de/umsetzungshilfen/dena-publikationen>

2 ESC – Energieeffizienz mit Garantie

2.1 Mehr Energieeffizienz im Gebäudesektor notwendig

Um die Erderwärmung zu verlangsamen, werden die Klimaschutzziele immer anspruchsvoller. Angesichts eines Gebäudebestands, der zu großen Teilen aus der Zeit vor Einführung der ersten Wärmeschutzverordnung im Jahr 1977 stammt, ist die Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudesektor eine zentrale Herausforderung.

2.1.1 Der Gebäudesektor muss liefern

Der Gebäudesektor konnte bislang keinen relevanten Beitrag zur Minderung der CO₂-Emissionen leisten. Insgesamt zeigt sich, dass der Verbrauch kaum abgenommen hat, nur die Erzeugung wurde grüner. Zeit also für Effizienzmaßnahmen, gerade im Gebäudesektor.

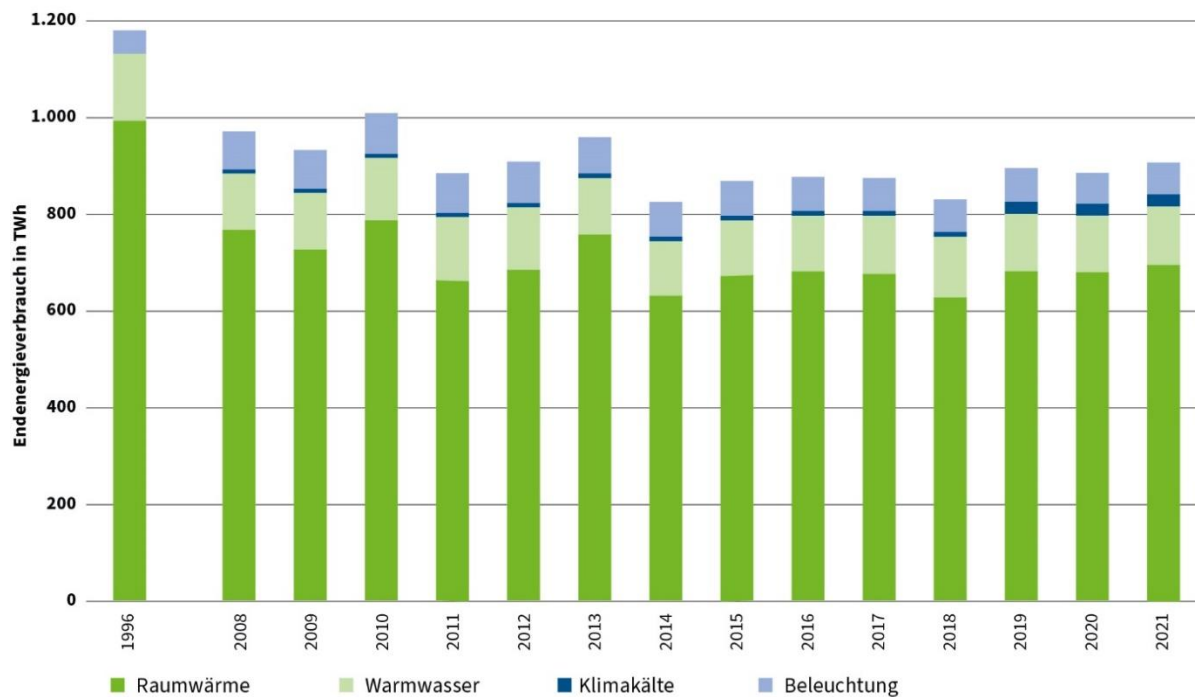


Abbildung 2 Entwicklung Endenergieverbrauch in Gebäuden nach Anwendungen, Quelle: dena-Gebäudereport 2022

2.1.2 Typische Hindernisse

Gerade den öffentlichen Haushalten stehen nur begrenzte Haushaltsmittel zur Verfügung. Die Energieeffizienz der Gebäude war angesichts einer Fülle von vorgehenden Pflichtaufgaben lange kein prioritäres Ziel. Die möglichen Effizienzmaßnahmen sind oft kleinteilig und erfordern eine intensive Betreuung durch die Verwaltungen, dort aber fehlt es an Personal. Die Mehrzahl der Planungspartner im haustechnischen Bereich ist

spezialisiert auf – häufig kostspielige – Neubauten, das Know-how ist bei nachträglichen Effizienzmaßnahmen aus Betriebsperspektive oft überschaubar. Zudem wurde energetisches Wohlverhalten bei den Gebäudebetreibern bislang weder durch die Energiepreise noch durch staatliche Förderung hinreichend angereizt.

2.1.3 Relevante Akteure

Immer mehr Gebäudebetreiber bauen Klimaschutzkompetenz auf. Energiemanagerinnen und -manager kümmern sich in einer zunehmenden Zahl von Einheiten professionell um die Erfassung der Energiedaten und daraus abzuleitende Handlungsaufträge. Von hier kommt typischerweise die Initiative für ein ESC. Zunächst wird eine ESC-Beraterin oder ein ESC-Berater mit einer Orientierungsberatung beauftragt, gefördert durch das BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle). In der ESC-Beratung werden die Daten zusammengestellt und mögliche Effizienzmaßnahmen vorgeschlagen. Auf der Basis dieses Berichts entscheidet sich der Auftraggeber unter Einbeziehung insbesondere von Bauabteilung und Kämmerei für die Durchführung eines ESC.

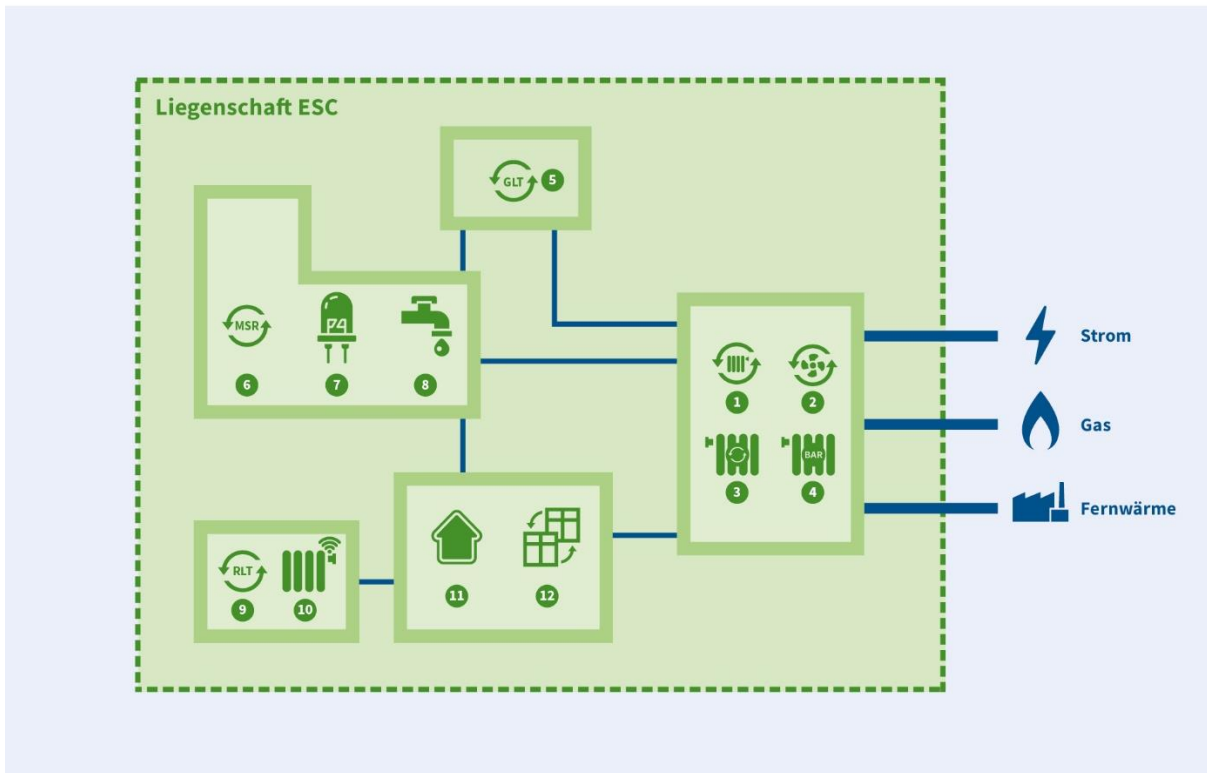


Abbildung 3 Beteiligte am Energiespar-Contracting (ESC)

Idealerweise mit Begleitung der ESC-Beraterin oder des ESC-Beraters wird das ESC beschrieben und in ein Vergabeverfahren überführt. Dort bieten die Energiespar-Contractoren im Wettbewerb ihre garantierten Einsparungen auf Basis der sogenannten Grobanalyse an. Nach Auftragserteilung werden Basisdaten und Effizienzmaßnahmen in der Feinanalyse nochmals geprüft, nach Bestätigung der garantierten Einsparung kann die Umsetzung der Maßnahmen beginnen. Nach Abnahme durch die Bauabteilung beginnt die Hauptleistungsphase. Gebäude- bzw. Energiemanagement und Energiespar-Contractor verfolgen gemeinsam die Einhaltung der vertraglich garantierten Einsparungen.

2.2 Welche Energieeffizienzmaßnahmen gibt es?

Es gibt in allen Energiemedien auf dem Weg vom Primärmedium über die Erzeugung und Verteilung bis zum Verbrauch in den Liegenschaften eine Vielzahl von Einsparmöglichkeiten. Alle können Gegenstand eines ESC sein.



Legende

- | | |
|---|--|
| 1 Optimierung Heizungsanlage/Fernwärmeübergabestation | 7 Einbau energieeffizienter Beleuchtung |
| 2 Austausch ineffizienter Heizungsanlagen | 8 Einsparmaßnahmen Wasser |
| 3 Austausch alter Heizungsanlagen | 9 Einbau energieeffizienter Klima- und Raumlufttechnik (RLT) |
| 4 Hydraulischer Abgleich | 10 Fernüberwachung Gebäudetechnik |
| 5 Einbau/Optimierung Gebäudeleittechnik (GLT) | 11 Maßnahmen an der Gebäudehülle |
| 6 Optimierung Steuerungs- und Regelungstechnik (MSR) | 12 Fenstertausch |

Abbildung 4: Mögliche Einsparorte in einer Liegenschaft

Im ESC werden vorrangig „übliche“ Energieeffizienzmaßnahmen im Gebäudebestand umgesetzt, die zur Reduzierung des Verbrauchs führen. Sie werden in Gebäudepools und größeren Liegenschaften durchgeführt und sind auf die jeweiligen Gebäude abgestimmt. Es werden durch die Betrachtung von Pools hoch wirtschaftliche und auch weniger wirtschaftliche Maßnahmen realisiert, die zusammen zu den vom Energiespar-

Contractor garantierten Einsparungen beitragen. In der „Orientierungsphase“¹ gilt es, den für beide Seiten (Auftraggeber und Auftragnehmer) passenden Maßnahmenmix zusammenzustellen. Im Folgenden werden einige der „üblichen“ Maßnahmen aufgeführt:

Übliche ESC-Maßnahmen

- Optimierung der Steuerungs- und Regelungstechnik
- Optimierung der Betriebsführung
- Erweiterung oder Errichtung moderner Mess-, Steuer- und Regelungstechnik
- Aufbau einer Gebäudeleittechnik (liegenschaftsübergreifend)
- Fernüberwachung der Anlagen
- Maßnahmen an der Heizungsanlage
- Austausch alter Kesselanlagen, zum Beispiel Umstellung der Wärmeerzeugung von Öl auf Wärmepumpe
- Erneuerung Heizkreisverteilung
- Hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage
- Austausch ineffizienter Heizungspumpen
- Optimierung oder Sanierung der Warmwasserbereitung
- Einsatz energieeffizienter Klima- und Raumlufttechnik
- Austausch von Ventilatoren, Einsatz Frequenzumformer
- Nachrüstung einer Wärmerückgewinnung
- Abgleich der Luftverteilung, gegebenenfalls Einbau von Volumenstromreglern
- Sanierung ganzer Lüftungszentralen
- Einbau kontrollierter Be- und Entlüftung, beispielsweise in Klassenzimmern
- Einbau energieeffizienter Beleuchtung/Leuchten
- Retrofit oder Konversion bestehender Leuchten (inklusive neuer CE-Zertifizierung der Leuchten)
- Umrüstung der Straßenbeleuchtung
- Reduzierung des Wasserverbrauchs durch Maßnahmen im Bereich Sanitärtechnik
- Einsatz erneuerbarer Energien für Strom und Wärme, zum Beispiel Photovoltaik oder Biomasseheizungen
- Energiesparschulung der Nutzerinnen und Nutzer

Ergänzende Maßnahmen

- Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle
- Dämmung der obersten Geschosdecke

¹ Siehe hierzu unten Kapitel 2.5 und 5.2

- Fensteraustausch
- Neuer Sonnenschutz
- Dämmung des Dachs oder der Fassade
- Austausch von Glasbausteinen gegen Mauerwerk
- Einbau und Erneuerung von Türen
- Aufbau eines Energie-Monitorings
- Einbau neuer/zusätzlicher Zähler für Strom, Wärme und Wasser
- Lokale oder cloudbasierte Datenanalyse

Maßnahmen an der Gebäudehülle können selten komplett über Energieeinsparungen vergütet werden, sie werden typischerweise vom Auftraggeber über einen Baukostenzuschuss und/oder Fördermittel mitfinanziert.

Darüber hinaus können auch noch weitergehende Maßnahmen wie zum Beispiel Nahwärmenetze, serielles Sanieren oder Mobilitätslösungen in ein ESC integriert werden.



Abbildung 5 Typische Effizienzmaßnahmen im ESC

2.3 ESC ist die Lösung

Die meisten Gebäudeeigentümer wollen und müssen Energie einsparen, doch leider fehlen häufig das nötige Geld und Personal. Und wenn doch Maßnahmen durchgeführt werden, bringen sie oft nicht die erhofften Einsparungen.

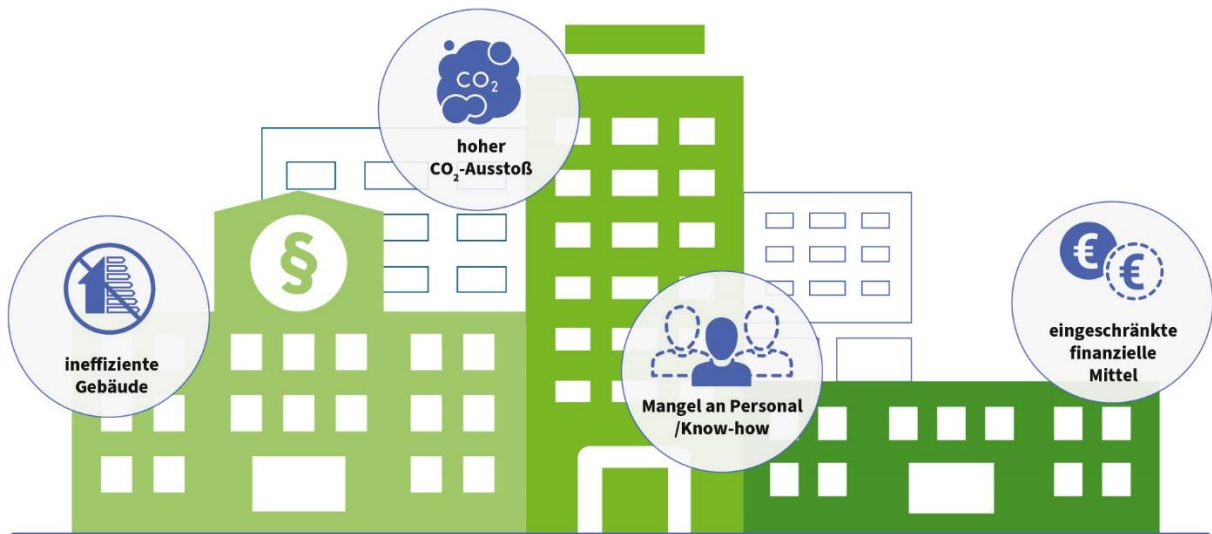


Abbildung 6 Ausgangslage vieler Kommunen

Für diese ganz typische Situation gibt es eine optimale Lösung: Energiespar-Contracting (ESC).

2.3.1 Energieeffizienz aus einer Hand

Der Energiespar-Contractor ermittelt Einsparpotenziale und plant, realisiert und finanziert die Energieeffizienzmaßnahmen. Dabei lassen sich bis zu 30 bis 50 Prozent des Endenergieverbrauchs einsparen. Er kümmert sich während der Vertragslaufzeit um das Controlling sowie um die Wartung und Instandhaltung der umgesetzten Effizienzmaßnahmen.



Abbildung 7 So funktioniert ESC: Der Energiespar-Contractor kümmert sich um die Effizienzmaßnahmen. Die Maßnahmen finanzieren sich aus den Einsparungen.

2.3.2 Kompetente, spezialisierte Partner

Fachpersonal in Planung und Ausführung wird, insbesondere in den technischen Gewerken, immer rarer. Die herkömmlichen HOAI-Planer richten ihren Fokus auf die Errichtung und die dortigen Kosten, weniger auf die Betriebsphase und den Lebenszyklus. So entstehen oft überdimensionierte, komplizierte Technikwelten, die dann – zugespitzt – von Hausmeisterinnen und Hausmeistern ineffizient im Handbetrieb gefahren werden.

Die Energiespar-Contractoren sind darauf spezialisiert, individuelle und optimale technische Lösungen zu planen und zu realisieren. Nicht weil sie es von Natur aus besser können, sondern weil die energieeffizienteste Versorgung im Zentrum ihres Geschäftsmodells steht. Gerade die Erfahrung aus dem langjährigen Betrieb vieler Versorgungsanlagen hebt sie von den üblichen Planern ab.

Eine hohe Qualität der Ausführung ist ureigenstes Interesse der Energiespar-Contractoren, da sie für den effizienten Betrieb geradestehen müssen und die Instandhaltungskosten niedrig halten wollen. Hier wird auf langjährige Vertragsbeziehungen mit bewährten Partnern gesetzt.

2.3.3 Der Energiespar-Contractor zahlt die Maßnahmen

Der Energiespar-Contractor finanziert die Effizienzmaßnahmen, der Haushalt des Auftraggebers wird nicht belastet. Als Vergütung erhält der Energiespar-Contractor einen Anteil an den eingesparten Kosten, die Contracting-Rate. Die restliche Einsparung verbleibt beim Auftraggeber.

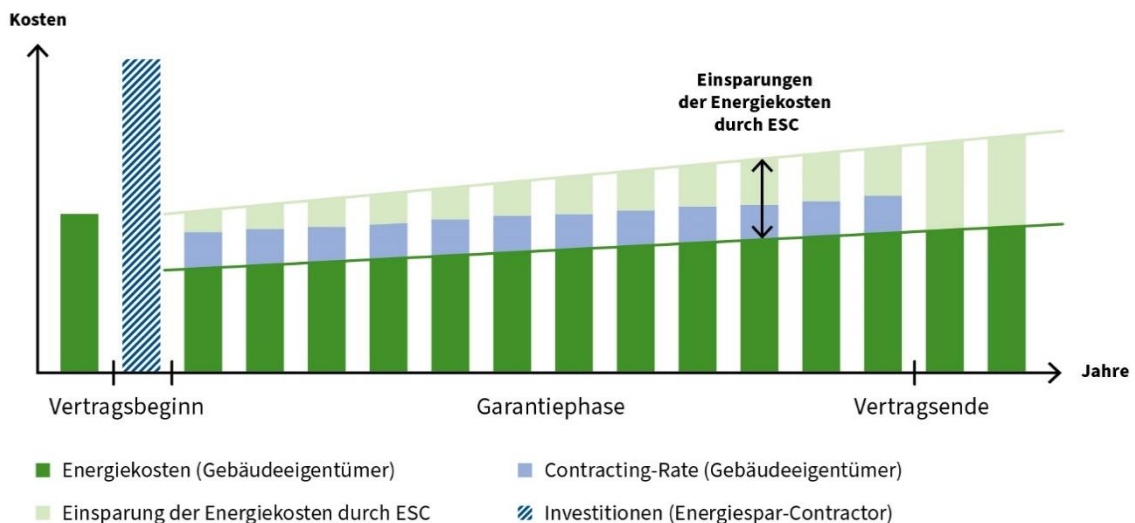


Abbildung 8 Kostenverlauf im ESC: Durch die Umsetzung der Energieeffizienzmaßnahmen sinken die Energiekosten deutlich. Die Vergütung des Energiespar-Contractors erfolgt während der Laufzeit aus den Einsparungen. Nach Vertragsende entlastet die Energiekosteneinsparung voll das Energiekostenbudget des Auftraggebers.

2.3.4 Alleinstellungsmerkmal des ESC: die Einspargarantie

Bei einer klassischen Eigenrealisierung setzen Planer und Ausführende im besten Fall funktionierende Maßnahmen um. Nur dafür haften sie bis zum Ende der Gewährleistung. Ob die Anlage dauerhaft effizient läuft und ob und in welcher Höhe tatsächlich Einsparungen erzielt werden, das ist allein Sache des Auftraggebers, dafür haftet niemand.

Ganz anders im ESC: Hier übernimmt der Energiespar-Contractor für die Realisierung der von ihm nach eingehender Prüfung prognostizierten Energieeinsparung nicht nur eine Haftung, sondern sogar eine echte Garantie – mit harten Folgen für den Energiespar-Contractor, wenn die Garantie nicht erfüllt wird. Eine solche Garantiehafung für den langfristigen Eintritt des zugesagten Erfolgs ist eine echte Seltenheit im deutschen Rechtssystem und ein Alleinstellungsmerkmal des ESC.

2.4 Welche ESC-Varianten gibt es?

ESC ist ein offenes System, in dem zielgenau das jeweils gewünschte Ergebnis anvisiert werden kann. Dem folgend haben sich in der Praxis neben dem vorbeschriebenen klassischen ESC einige Varianten herausgebildet.

Geschäftsmodelle (wesentliche Merkmale)	ESC Light	ESC klassisch	ESC Plus
Wesentliche Merkmale	Optimierung der Anlagentechnik (nicht oder geringinvestiv)	Fokus auf Erneuerung und Optimierung der Anlagentechnik (investiv)	ESC klassisch + Maßnahmen an der Gebäudehülle
Modernisierungsmaßnahmen	Geringe Investitionen z. B. für neue Zähler	Demontage, Ersatz-/Neuinstallation der technischen Gebäudeausrüstung, ggf. einzelne Maßnahmen an Gebäudehülle, Integration Gebäudeleittechnik (GLT)	Komplexe Sanierung der Gebäude (technische Gebäudeausrüstung und Gebäudehülle) und weitere Maßnahmen
Höhe der Energieeinsparungen	10–20 Prozent	20–50 Prozent	> 50 Prozent
Vertragslaufzeit	2–3 Jahre	7–12 Jahre	Bis zu 12 Jahre und mehr

Tabelle 1: Varianten von ESC im Vergleich

2.4.1 ESC plus

Beim ESC plus wird das klassische ESC durch die bauliche Sanierung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen erweitert. Es schließt also Sanierungsmaßnahmen an den Fenstern, insbesondere aber Wärmeschutzmaßnahmen an der Gebäudehülle mit ein. Damit lassen sich umfangreiche Sanierungsvorhaben realisieren und größere Einsparpotenziale erschließen und der Sanierungsstau bei der öffentlichen Hand lässt sich abbauen. Dabei können bis zu 50 bis 80 Prozent des Endenergieverbrauchs eingespart werden.

Da die Investitionskosten hier deutlich höher sind, kann der Energiespar-Contractor sie nicht allein durch Energieeinsparungen refinanzieren. Daher erfordern ESC-plus-Projekte eine zusätzliche Finanzierung. Hierfür bietet es sich an, einen Baukostenzuschuss in Form einer Eigenfinanzierung und/oder einer Förderung zu zahlen oder die Vertragslaufzeit zu verlängern.

Zentrales Element bleibt die Übernahme einer Einspargarantie durch den Energiespar-Contractor. Die Einspargarantie des Energiespar-Contractors gilt dann für das gesamte Maßnahmenpaket bis zum Ende der Vertragslaufzeit.

2.4.2 ESC light

ESC light zielt vorrangig auf gering- oder nichtinvestive Maßnahmen ab. Der Energiespar-Contractor optimiert in erster Linie die bestehende Technik. Der niedrige Investitionsbedarf resultiert damit in einer kurzen Vertragsdauer von regelmäßig nur zwei bis drei Jahren.

Energieeinsparungen werden vom Energiespar-Contractor garantiert und durch Anlagenoptimierung, die Einführung eines Energiemanagementsystems und andere gering- oder nichtinvestive Maßnahmen erzielt, dennoch lassen sich damit bis zu 10 bis 20 Prozent des Endenergieverbrauchs einsparen. Die Vergütung wird analog zum klassischen ESC erfolgsabhängig gestaltet. Das Modell ist insbesondere geeignet für Auftraggeber, die keine personellen Kapazitäten für ein nachhaltiges Energiemanagement haben, und für Gebäude, für die ein klassisches ESC nicht in Frage kommt (z. B. zu klein, keine Nutzungssicherheit über ESC-Laufzeit, kein Investitionsbedarf etc.).

2.4.3 Technologiespezifisches ESC

Beim technologiespezifischen ESC wird eine bestimmte Technologie in den Fokus gerückt. Best-Practice-Beispiele finden sich überwiegend im Rahmen der Umsetzung des sogenannten „Beleuchtungs-Contractings“:

- Beleuchtungsanlagen in Gebäuden von Behörden, Industrie und Gewerbe
- Kommunale Straßen- und Freiflächenbeleuchtungen

Das Grundprinzip ähnelt dem klassischen ESC, ist jedoch aufgrund der Abgegrenztheit und Einheitlichkeit der technischen Anlagen weniger aufwendig.

2.4.4 Klimaschutz-Contracting / Grünes ESC

Gesetzliche Vorgaben, die dem Klimaschutz dienen sollen, drängen auf Einsparung von Treibhausgasen und auf mehr Energieeffizienz. Damit wird ESC zunehmend auch zum Instrument für die Umsetzung von Energie- bzw. Klimaschutzkonzepten. Das „neue“ Klimaschutz-Contracting und auch das „Grüne Energiespar-Contracting“ erweitern daher das Erfolgsmodell ESC.

Die Ansätze dafür sind so vielfältig wie die Aufgaben des Klimaschutzes. In Frage kommen beim Grünen ESC insbesondere die Installation von Photovoltaikanlagen, der Einsatz solarthermischer Kollektoren, der Einsatz von Biomasse in Blockheizkraftwerken oder die Nutzung von Holz-Hackschnitzeln oder -Pellets für die Wärmeversorgung.

Klimaschutz-Contracting kann helfen, komplexe Projekte mit dem Ziel der maximal möglichen CO₂-Reduzierung in einem überschaubaren zeitlichen, organisatorischen und finanziellen Rahmen umzusetzen. Es kann im Ergebnis ein Instrument zur Ermittlung der wirtschaftlichsten Kombination aus Energieeffizienz und regenerativer Energieverwendung sowie gegebenenfalls energetischer Sanierung zur Erreichung der Klimaschutzziele werden.

Mögliche Geschäftsmodelle:

- Vergütung in Abhängigkeit von den vermiedenen CO₂-Emissionen
- Vergütung in Abhängigkeit von dem erreichten Effizienzstandard
- Vergütung über einen Grundpreis, der sowohl Investition als auch Effizienzmaßnahmen umfasst, sowie einen Arbeitspreis, bei dem die Energiemenge nur bis zur Erreichung eines CO₂-Budgets vergütet wird

2.4.5 Ladesäulen-Contracting

Elektromobilität ist die emissionsarme und kostengünstige Antriebsalternative der Zukunft. Daher empfiehlt sich der Aufbau eigener Ladeinfrastruktur, um Kunden, Beschäftigten oder der breiten Öffentlichkeit eine Möglichkeit zum Laden anzubieten. Das kann entweder eine öffentliche oder auch eine für andere zugängliche Standladesäule sein.

Ladestationen lassen sich optimal in das Energiesystem des Gebäudes integrieren. So kann selbst erzeugter Strom aus Blockheizkraftwerken und Photovoltaikanlagen direkt zum Laden der Fahrzeuge genutzt werden. Mögliche umfasste Leistungen sind:

- Aufbau von Ladeinfrastruktur
- Planung, Installation und Betrieb aus einer Hand
- Instandhaltung und Wartung

2.4.6 Was ist der Unterschied zum Energieliefer-Contracting?

Beim Energieliefer-Contracting (ELC) wird der Energieliefer-Contractor zum Energielieferanten aus bestehenden und/oder neu errichteten Anlagen. Der Energieliefer-Contractor erhält seine Investitionen und den Anlagenbetrieb über einen Grundpreis vergütet, für die gelieferte Energie erhält er zusätzlich einen Arbeitspreis. Die Energieeinsparung ergibt sich nur mittelbar aus der Effizienz von moderner Anlagentechnik und bedarfsangemessenem Betrieb. Am Gebäude selbst finden keine weiteren Effizienzmaßnahmen statt, der Auftraggeber erhält auch keine Einspargarantie.



Abbildung 9 So funktioniert ELC: Der Energiedienstleister kümmert sich um die Energieversorgung und erhält dafür einen investitionsabhängigen Grund- und einen verbrauchsabhängigen Arbeitspreis.

2.5 So wird ESC umgesetzt

In der Orientierungsphase wird mithilfe der Unterstützung einer ESC-Beraterin oder eines ESC-Beraters geprüft, ob eine oder mehrere Liegenschaften der Kommune für ein ESC infrage kommen. Nur wenn diese Antwort nach der Bewertung festgelegter Kriterien positiv ausfällt, ist in einem nächsten Schritt die Projektvorbereitung anzugehen.

Sodann sind – üblicherweise weiterhin unter Einbindung der ESC-Beratung – erkannte Einsparpotenziale und Energieeffizienzmaßnahmen in einer funktionalen Leistungsbeschreibung (siehe Kapitel 6.1) abzubilden. Die ESC-Beraterin bzw. der ESC-Berater steht der Kommune auch in der anschließenden Ausschreibungs- und Vergabephase sowie der Umsetzungs- und Garantiephase beratend zur Seite und unterstützt während der gesamten Vertragslaufzeit.

Das ESC wird dann vorbereitet, es sind technische und rechtliche Dokumente zu bearbeiten und zu erstellen.

In einem öffentlichen Vergabeverfahren wird das ESC in den Wettbewerb gebracht, der Bestbieter erhält auf der Grundlage seiner Grobanalyse unter Anwendung der ausgewählten Zuschlagkriterien den Zuschlag.

Projektidee			
3 Monate	Orientierung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Orientierungsberatung ■ Ermittlung ESC-Potenzial 	ESC-Berater/-in
			Energie-/Klimaschutzmanager/-in
			Liegenschaftsverwaltung
<ul style="list-style-type: none"> ■ Erläuterungsbericht, Liegenschaften/Pools, Gebäudedaten, Baseline, Effizienzmaßnahmen, Finanzierung/Förderung 			
Umsetzungsentscheidung			
4 Monate	Vorbereitung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erstellung Leistungsbeschreibung und Vergabeunterlagen 	ESC-Berater/-in
			Energie-/Klimaschutzmanager/-in
			Liegenschaftsverwaltung
			Vergabestelle
			Kämmerei
			Rechtsberater/-in
<ul style="list-style-type: none"> ■ Erhebungsbogen, Baseline der Energiekosten, Pflichtmaßnahmen, Raumtemperaturen Soll, Vertragsdatenblatt, Angebot (Muster), Einspargarantievertrag (Entwurf) ■ Auftragsbekanntmachung, Teilnahmeantrag, Matrix Eignungskriterien, Aufforderung zur Angebotsabgabe, Matrix Zuschlagskriterien 			
Vergabeentscheidung			
7-8 Monate	Wettbewerb	<ul style="list-style-type: none"> ■ Teilnahmewettbewerb ■ Auswahl geeignete Bieter ■ Verhandlungsverfahren ■ Zuschlagswertung ■ Wirtschaftlichkeitsvergleich 	ESC-Berater/-in
			Energie-/Klimaschutzmanager/-in
			Liegenschaftsverwaltung
			Vergabestelle
			Kämmerei
			Rechtsberater/-in
<ul style="list-style-type: none"> ■ Auftragsbekanntmachung ■ Teilnahmeantrag, Eignungsnachweise ■ Aufforderung zur Angebotsabgabe ■ Liegenschaftsbegehungen ■ Bieterfragen ■ Beantwortung Bieterfragen ■ Grobanalyse ■ Erstes Angebot (Vertragsdatenblatt) ■ Verhandlungen ■ Finales Angebot 			
Zuschlags-/Aufhebungsentscheidung			

Tabelle 2: Energiespar-Contracting im zeitlichen Ablauf: Verantwortliche und Aufgaben (Phase 1)

In der Feinanalyse validiert der Energiespar-Contractor dann die vorgeschlagenen Energieeffizienzmaßnahmen und setzt sie in der Vorbereitungsphase planerisch und baulich um.

Nach Abnahme seiner Leistungen startet die Hauptleistungsphase, in der der Energiespar-Contractor die garantierten Einsparungen erzielt und (nur) dafür vergütet wird.

Vertragsschluss				
6 Monate	Feinanalyse	<ul style="list-style-type: none"> ■ Unterzeichnung Einspargarantievertrag ■ Überprüfung der technischen Umsetzbarkeit und der Einhaltung der Einspargarantie ■ Prüfung, ob Grobanalyse durch Feinanalyse bestätigt wird ■ Kündigung des Einspargarantievertrages bei Nichtbestätigung 	ESC-Berater/-in	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einspargarantievertrag ■ Feinanalyse ■ Ggf. Anpassung Vertragsdatenblatt/Leistungsbeschreibung/Investitionsstruktur (Maßnahmen/Kosten)/Erhebungsbögen zur Bestandsaufnahme/Baseline der Energiekosten ■ Nachtrag 1 zum Einspargarantievertrag
			Energiespar-Contractor	
			Energie-/Klimaschutzmanager/-in	
			Liegenschaftsverwaltung	
			Rechtsberater/-in	
Maßnahmenumsetzung				
9–12 Monate	Vorbereitungsphase	<ul style="list-style-type: none"> ■ Planerische Ausarbeitung der Energieeffizienzmaßnahmen ■ Freigabe der Planungen ■ Umsetzung der Energieeffizienzmaßnahmen ■ Abnahme 	Energiespar-Contractor	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bestandsplanung ■ Abnahmeniederschrift ■ Nachtrag 2 zum Einspargarantievertrag
			ESC-Berater/-in	
			Energie-/Klimaschutzmanager/-in	
			Liegenschaftsverwaltung	
			Rechtsberater/-in	
Inbetriebnahme der Maßnahme				
10 Jahre	Hauptleistungsphase	<ul style="list-style-type: none"> ■ Instandhaltung der umgesetzten Energieeffizienzmaßnahmen ■ Ggf. Ersatz der Energieeffizienzmaßnahmen bei Unmöglichkeit der Instandsetzung ■ Aufrechterhaltung der Versorgungssicherheit ■ Nachweis der Einhaltung des garantierten Einsparbetrages ■ Abrechnung über Erfüllung der Einspargarantie 	Energiespar-Contractor	<ul style="list-style-type: none"> ■ Jährliche Abrechnungsnachweise ■ Übergabeprotokoll
			ESC-Berater/-in	
			Energie-/Klimaschutzmanager/-in	
			Liegenschaftsverwaltung	
			Kämmerei	
			Rechtsberater/-in	
Vertragsende				

Tabelle 3: Energiespar-Contracting im zeitlichen Ablauf: Verantwortliche und Aufgaben (Phase 2)

In den Folgekapiteln werden die rechtlichen Rahmenbedingungen sowie Förderprogramme vorgestellt, die für die Umsetzung eines ESC relevant sind.

Wer sofort mit der Entwicklung eines ESC starten möchte, geht bitte direkt zu **Kapitel 5 „Wie startet ein ESC?“**.

3 Wie ist der rechtliche Rahmen für ESC?

Zahlreiche Gesetze und regulierte Qualitätsstandards definieren den Rahmen des ESC: politische Ziele, jede Menge Ordnungsrecht, Energie-, Steuer- und Klimarecht. Die politische Vorgabe lautet, zeitnah den Zustand der Treibhausgasneutralität zu erreichen. Viele gesetzliche Regelungen formulieren dieses Ziel aus.²

3.1 Gebäudeordnungsrecht

3.1.1 Gebäudeenergiegesetz

Das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (**GEG**) trat am 1. November 2020 in Kraft.³ Es gilt für alle Gebäude, die beheizt oder klimatisiert werden, und enthält ferner Vorgaben zum Wärmedämmstandard und Energiehaushalt von Gebäuden.

Der Zweck des Gesetzes besteht darin, einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb voranzutreiben.⁴ In diesem Rahmen und unter Beachtung des gesetzlichen Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit soll das Gesetz dazu beitragen, dass die ambitionierten energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung erreicht werden.⁵

Gerade bei öffentlichen Gebäuden handelt es sich meist um größere Gebäude, in denen auch entsprechend viel Energie eingesetzt wird. Damit bestehen gerade im öffentlichen Sektor erhebliche Einsparpotenziale, die besonders auch im Wege der Umsetzung von Energiespar-Contracting-Maßnahmen realisiert werden können.

In diesem Zusammenhang definiert das Gesetz die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand.⁶ 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 Energien⁷ decken.

Zu den erneuerbaren Energien im Sinne des Gesetzes zählen unter anderem:

- Geothermie
- die technisch durch im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäude stehenden Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie oder durch solarthermische Anlagen zur Wärme- oder Kälteerzeugung nutzbar gemachte Energie
- die aus fester, flüssiger oder gasförmiger Biomasse erzeugte Wärme, die Abgrenzung erfolgt nach dem Aggregatzustand zum Zeitpunkt des Eintritts der Biomasse in den Wärmeerzeuger

² Die rechtlichen Regelungen ändern sich im Energiebereich schnell und häufig. Hier wird der Rechtsstand zum 30. April 2023 abgebildet.

³ Das neue Gebäudeenergiegesetz soll am 1. Januar 2024 in Kraft treten.

⁴ Siehe § 1 Abs. 1 GEG

⁵ Siehe § 1 Abs. 2 GEG

⁶ Siehe § 4 GEG

⁷ Siehe § 3 Abs. 2 GEG

Das GEG unterscheidet zwischen zu errichtenden und bestehenden Gebäuden, ferner zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden. Zu errichtende Nichtwohngebäude sind grundsätzlich so auszuführen, dass der Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung und eingebaute Beleuchtung die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und damit im Ergebnis deutlich reduziert wird.⁸ Zudem müssen stetig steigende Anteile der benötigten Wärme- und Kälteenergie durch erneuerbare Energien abgedeckt werden.⁹

Im Bereich der Erneuerung und Modernisierung von bestehenden (Wohn- und Nichtwohn-) Gebäuden gelten zahlreiche Sanierungs-, Austausch- und Nachrüstverpflichtungen, überwiegend auch unabhängig von einer geplanten Sanierung. So müssen in Wohngebäuden

- bestimmte Heizkesselanlagen ausgetauscht werden¹⁰
- Heizungs- und Warmwasserrohre gedämmt werden
- oberste Geschossdecken gedämmt werden

Neu in den Markt¹¹ gegebene Gebäude benötigen nach dem GEG zwingend einen Energieausweis. Durch ihn erhalten potenzielle Käuferinnen und Käufer sowie Mieterinnen Mieter einen Einblick, wie es um die energetischen Qualitäten des Hauses bestellt ist, und können daher abschätzen, welche Energiekosten auf sie zukommen.

3.1.2 Energiedienstleistungsgesetz¹²

Das „Gesetz über Energiedienstleistungen und andere Energieeffizienzmaßnahmen“ (**EDL-G**) sichert die nationale Umsetzung der EU-Effizienz-Richtlinie¹³. Die darin definierten Maßnahmen sollen einem geringeren Primärenergieverbrauch dienen und damit den Klimaschutz unterstützen.

Nachdem die bestehenden Einsparpotenziale bislang nicht effektiv gehoben werden konnten, wollte der Gesetzgeber mit dem EDL-G Unternehmen und öffentliche Auftraggeber zur Reduzierung des Primärenergieverbrauchs verpflichten.

Das Gesetz verpflichtet alle Unternehmen, die nicht der Definition von kleinen oder mittelständischen Unternehmen unterfallen¹⁴, regelmäßige Energieaudits durchzuführen. Größere Unternehmen werden weitergehend dazu verpflichtet, regelmäßig ihren Energieverbrauch zu prüfen.

Auch die öffentlichen Auftraggeber treffen zahlreiche Verpflichtungen in ihrer Vorbildfunktion:¹⁵

- Inanspruchnahme von Energiedienstleistungen

⁸ Siehe § 18 GEG

⁹ Siehe §§ 34 bis 45 GEG

¹⁰ Ab dem 1. Januar 2024 soll möglichst jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Für bestehende, funktionierende Heizungen ändert sich erst einmal nichts, sie dürfen zunächst weiterlaufen und auch repariert werden. Erst nach einem Totalausfall müssen sie ausgetauscht werden. Als zeitliche Obergrenze soll 2045 gelten: Ab hier dürfen keine Heizungen mehr mit Erdgas oder Heizöl betrieben werden. Der Gesetzesentwurf definiert zahlreiche Ausnahme- und Härtefallregelungen. So entfällt die Umstellungspflicht bei älteren Eigentümerinnen und Eigentümern, die ihre Wohneinheiten selbst bewohnen.

¹¹ Zum Beispiel Neubau, Sanierung, Verkauf, Vermietung (siehe § 80 GEG)

¹² Das Energiedienstleistungsgesetz wird voraussichtlich ab 2024 im Energieeffizienzgesetz (EnEFG) aufgehen. Dieses normiert insbesondere weitergehende Verpflichtungen für öffentliche Auftraggeber mit dem Ziel der Reduzierung des Primär- und Endenergieverbrauchs sowie des Imports und Verbrauchs von fossilen Energien. Konkret ist für die Bundesländer eine jährliche Endenergieeinsparung von insgesamt 5 Terawattstunden vorgesehen.

¹³ Richtlinie 2012/27/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2012 zur Energieeffizienz

¹⁴ Betroffen sind Unternehmen aller Branchen, die allein oder im Firmenverbund insgesamt mindestens 250 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigen oder einen Umsatz von mehr als 50 Millionen Euro bzw. eine Bilanzsumme von mehr als 43 Millionen Euro erwirtschaften (siehe § 1 EDL-G).

¹⁵ Siehe § 3 Abs. 3 EDL-G

- Durchführung von Energieeffizienzmaßnahmen, deren Schwerpunkt in besonderer Weise auf wirtschaftlichen Maßnahmen liegt, die zu nachhaltigen Energieeinsparungen führen
- Hinausgehen über die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes bei Baumaßnahmen, soweit der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit erfüllt bleibt

Zur Erreichung dieser Ziele bietet sich die Durchführung eines ESC hervorragend an, da so der Kosten- und Personalaufwand für die öffentliche Hand überschaubar bleibt. Das bestehende erhebliche Einsparpotenzial im öffentlichen Sektor kann mithilfe von ESC gut gehoben werden.

3.1.3 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz

Durch das „Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität“ (**GEIG**) sollen Fahrzeuge mit Verbrennungsmotoren verdrängt und durch Elektrofahrzeuge ersetzt werden. In der EU sollen ab 2035 nur noch solche Neuwagen mit Verbrennungsmotor zugelassen werden, die beim Fahren CO₂-emissionsfrei sind.¹⁶ Damit soll die Dekarbonisierung des Verkehrssektors sichergestellt werden.

Um den Einsatz von Elektrofahrzeugen zu stärken und ihre Nutzung attraktiver zu gestalten, wurde im GEIG die Verpflichtung zur Errichtung von Ladepunkten¹⁷ und zur Ausstattung von Stellplätzen mit der Leitungsinfrastruktur¹⁸ für Elektromobilität geregelt. Der Umfang der Verpflichtung hängt vom Gebäudetyp, vom jeweiligen Gebäudezustand sowie von der konkreten Stellplatzsituation ab.

Gebäudetyp	Maßnahme	Stellplatzsituation	Was ist zu tun?
Nichtwohngebäude	Neuerrichtung	Zu errichtende Nichtwohngebäude mit mehr als 6 Stellplätzen	Mindestens jeder dritte Stellplatz muss mit Leitungsinfrastruktur ausgestattet werden. Zusätzlich muss mindestens ein Ladepunkt errichtet werden. ¹⁹
	Bestand	Bestehende Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen	Errichtung eines Ladepunktes ab 1. Januar 2025 ²⁰
	Renovierung	Renovierte Nichtwohngebäude mit mehr als 10 Stellplätzen	Mindestens jeder fünfte Stellplatz muss mit Leitungsinfrastruktur ausgestattet werden. Zusätzlich muss mindestens ein Ladepunkt errichtet werden. ²¹

Tabelle 4 Wesentliche Pflichten nach dem GEIG

¹⁶ Vorschlag des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/631

¹⁷ Einrichtung, die zum Aufladen von Elektromobilen geeignet und bestimmt ist und an der zur gleichen Zeit nur ein Elektromobil aufgeladen werden kann (siehe § 2 Nr. 9 GEIG)

¹⁸ Gesamtheit aller Leitungsführungen zur Aufnahme von elektro- und datentechnischen Leitungen in Gebäuden oder im räumlichen Zusammenhang von Gebäuden vom Stellplatz über den Zählpunkt eines Anschlussnutzers bis zu den Schutzelementen (siehe § 2 Nr. 10 GEIG)

¹⁹ Siehe § 7 GEIG

²⁰ Siehe § 10 GEIG

²¹ Siehe § 9 GEIG

Eine Nichteinhaltung der Vorgaben des GEIG ist bußgeldbewährt. Es ist daher geboten, sich mit den gesetzlichen Anforderungen auseinanderzusetzen und sie zu erfüllen. Hierfür bietet sich ein sogenanntes Ladesäulen-Contracting sehr gut an, die Errichtung von Ladeinfrastruktur kann aber auch gut in ein ESC integriert werden.

3.2 Energierecht

3.2.1 Erneuerbare-Energien-Gesetz 2023

Mit dem Ziel einer treibhausgasneutralen Stromversorgung²² hat der Gesetzgeber das „Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien“ (**EEG 2023**) grundlegend überarbeitet. Bis 2030 soll der Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch auf mindestens 80 Prozent gesteigert werden.²³ Der Ausbau erneuerbarer Energien liegt nun im überragenden öffentlichen Interesse und dient der öffentlichen Sicherheit.²⁴

Nach dem EEG 2023 bestehen folgende Vermarktungsmöglichkeiten und damit direkte finanzielle Förderungen für Betreiber von Anlagen, in denen ausschließlich erneuerbare Energien²⁵ eingesetzt werden:

- Marktprämie²⁶
- Einspeisevergütung²⁷
- Mieterstromzuschlag²⁸

Die Beteiligung von Kommunen am Ausbau von Windenergieanlagen an Land und Freiflächenanlagen²⁹ bleibt weiterhin bestehen. So können Anlagenbetreiber Gemeinden, die von der Errichtung ihrer Anlage betroffen sind, finanziell beteiligen.³⁰

3.2.2 Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz 2023

Auch das „Gesetz für die Erhaltung, die Modernisierung und den Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung“ (**KWK-G 2023**) unterstützt im Interesse der Energieeinsparung sowie des Klima- und Umweltschutzes die Transformation zu einer nachhaltigen und treibhausgasneutralen Energieversorgung, die vollständig auf erneuerbaren Energien beruht.³¹

Dies erfolgt im Rahmen von Zuschlagszahlungen für KWK-Strom aus KWK-Anlagen und der Förderung innovativer KWK-Systeme.³²

²² Siehe § 1 Abs. 1 EEG 2023

²³ Siehe § 1 Abs. 2 EEG 2023

²⁴ Siehe § 2 EEG 2023. Im Rahmen von Abwägungsentscheidungen (beispielsweise bei der Abwägung erneuerbarer Energien gegenüber Denkmalschutz, Landschaftsbild oder Naturschutz) sollen erneuerbare Energien Vorrang genießen. Abwägungsfragen können sich insbesondere im Zusammenhang mit bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen stellen.

²⁵ Siehe § 3 Nr. 21 EEG 2023. Zu erneuerbaren Energien zählen Wasserkraft, Windenergie, solare Strahlungsenergie, Geothermie und Energie aus Biomasse einschließlich Biogas, Biomethan, Deponiegas und Klärgas sowie aus dem biologisch abbaubaren Anteil von Abfällen aus Haushalten und Industrie.

²⁶ Siehe § 19 Abs. 1 EEG 2023 i. V. m. § 20 EEG 2023

²⁷ Siehe § 19 Abs. 1 EEG 2023 i. V. m. § 21 Abs. 1 EEG 2023

²⁸ Siehe § 19 Abs. 1 EEG 2023 i. V. m. § 21 Abs. 3 EEG 2023

²⁹ Siehe § 3 Nr. 22 EEG 2023

³⁰ Siehe § 6 EEG 2023

³¹ Siehe § 1 Abs. 1 KWK-G 2023

³² Siehe § 5 KWK-G 2023

Strom, der in KWK-Anlagen erzeugt wird, hat denselben Einspeisevorrang in das öffentliche Stromnetz wie Strom aus Erneuerbare-Energien-Anlagen. Gefördert wird der KWK-Strom durch feste Vergütungssätze pro Kilowattstunde. Der Förderzeitraum ist dabei auf 30.000 Vollbenutzungsstunden beschränkt.³³ Die Höhe der Vergütung setzt sich aus den Faktoren Strompreis³⁴, vermiedene Netzkosten³⁵ und Zuschlag³⁶ zusammen.

3.2.3 Marktstammdatenregisterverordnung

Stammdaten zu Strom- und Gaserzeugungsanlagen und Marktakteuren sind im Marktstammdatenregister – dem Register für den deutschen Strom- und Gasmarkt – zu registrieren.³⁷ Dies resultiert aus der „Verordnung über das zentrale elektronische Verzeichnis energiewirtschaftlicher Daten“ (**MaStRV**). Diese Registrierungs-pflicht bezieht sich auf die wesentlichen Basisdaten der Erzeugungsanlage bzw. des Marktakteurs.³⁸

Marktakteure und Betreiber von Erzeugungsanlagen haben sich bzw. die Erzeugungsanlage innerhalb eines Monats nach ihrem erstmaligen Tätigwerden in ihrer jeweiligen Marktfunktion bzw. der Inbetriebnahme der Anlage zu registrieren.³⁹

3.2.4 Energiefinanzierungsgesetz

Die dargestellte Förderung von erneuerbaren Energien ist denkllogisch mit Kosten verbunden. Für die unter anderem im Zusammenhang mit dem EEG 2023 und KWKG 2023 entstehenden Ausgaben der Netzbetreiber wurde das „Gesetz zur Finanzierung der Energiewende im Stromsektor durch Zahlungen des Bundes und Erhebung von Umlagen“ (**EnFG**) eingeführt. Im EnFG finden sich seit dem 1. Januar 2023 gesammelt alle hier relevanten Bestimmungen von der Umlagenerhebung bis zum Ausgleich des Finanzierungsbedarfs der Netzbetreiber. Außerdem regelt es die Voraussetzungen zur Begrenzung von Umlagen und enthält Regelungen zum Messen und Schätzen von eigenverbrauchten und an Dritte weitergeleiteten Strommengen.

³³ Siehe § 8 KWKG 2023

³⁴ Siehe § 4 KWKG 2023, abhängig vom der KWK-Leistung

³⁵ Siehe § 6 Abs. 4 KWKG 2023

³⁶ Siehe §§ 6, 7 KWKG 2023. Damit die Zuschlagszahlung in Anspruch genommen werden kann, ist die KWK-Anlage auf Antrag beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle zuzulassen.

³⁷ Siehe § 3 und § 5 MaStRV

³⁸ Siehe § 6 MaStRV i. V. m. dem Anhang zur MaStRV

³⁹ Siehe § 3 und § 5 MaStRV

3.3 Klima- und Umweltrecht

3.3.1 Klimaschutzgesetz

Mit dem „Bundes-Klimaschutzgesetz“ (**KSG**) verfolgt die Bundesregierung das Ziel der Netto-Treibhausgasneutralität⁴⁰ bis 2045.⁴¹ Erreicht werden kann dies nur durch die Reduzierung von Treibhausgasemissionen⁴² mit dem langfristigen Ziel negativer Treibhausgasemissionen⁴³.

Nachdem das Bundesverfassungsgericht das KSG 2021 in Teilen für verfassungswidrig erklärt hatte⁴⁴, wurde das KSG novelliert und verschärft.⁴⁵

Die wichtigsten Inhalte des KSG im Überblick:

- Vorbildfunktion der öffentlichen Hand
- Bis zum Jahr 2030 sollen Treibhausgasemissionen um mindestens 65 Prozent und bis 2040 um mindestens 88 Prozent gemindert werden.
- Bis zum Jahr 2045 wird Netto-Treibhausgasneutralität erreicht.
- Nach dem Jahr 2050 sollen negative Treibhausgasemissionen erreicht werden.
- Festlegung der zulässigen Jahresemissionsmengen – auch für den Gebäudesektor

3.3.2 Brennstoffemissionshandelsgesetz und Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz

Zur Erreichung dieser nationalen Klimaschutzziele und der Minderungsziele nach der EU-Klimaschutzverordnung sowie zur Steigerung der Energieeffizienz wurde das „Gesetz über einen nationalen Zertifikatehandel für fossile Brennstoffemissionen“ (**BEHG**) erlassen.

Mit dem BEHG werden sämtliche fossile Brennstoffe der CO₂-Bepreisung unterworfen. Verpflichtete sind nach dem BEHG die sogenannten „Inverkehrbringer“ von Brennstoffen, also die Brennstofflieferanten.⁴⁶ Sie müssen Emissionshandelszertifikate erwerben und bei der zuständigen Stelle⁴⁷ einreichen.

Hiervon ausgenommen sind lediglich Brennstoffe, die in Anlagen mit einer Gesamtfeuerungswärmeleistung von 20 Megawatt und mehr eingesetzt werden. Solche Anlagen unterfallen nach dem „Gesetz über den Handel

⁴⁰ Siehe § 2 Nr. 9 KSG. Netto-Treibhausgasneutralität meint das Gleichgewicht zwischen den anthropogenen Emissionen von Treibhausgasen aus Quellen und dem Abbau solcher Gase durch Senken.

⁴¹ Siehe § 2 Abs. 2 S. 1 KSG

⁴² Treibhausgasemissionen werden in § 3 Nr. 2 KSG als die anthropogene Freisetzung von Treibhausgasen in Tonnen Kohlendioxidäquivalent definiert, wobei eine Tonne Kohlendioxidäquivalent eine Tonne Kohlendioxid oder die Menge eines anderen Treibhausgases ist, die in ihrem Potenzial zur Erwärmung der Atmosphäre einer Tonne Kohlendioxid entspricht. Nach § 3 Nr. 1 KSG zählen zu Treibhausgasen: Kohlendioxid (CO₂), Methan (CH₄), Distickstoffoxid (N₂O), Schwefelhexafluorid (SF₆), Stickstofftrifluorid (NF₃) sowie teilfluorierte Kohlenwasserstoffe (HFKW) und perfluorierte Kohlenwasserstoffe (PFKW).

⁴³ Negative Treibhausgasemissionen führen zu einem Abbau von Kohlendioxid aus der Atmosphäre. Etwaige Restemissionen sollen somit nicht nur kompensiert, sondern sogar überkompensiert werden (siehe § 3 Abs. 2 KSG).

⁴⁴ BVerfG, Beschluss vom 24.03.2021, Az.: 1 BvR 2656/18

⁴⁵ Die nächste Novellierung wurde bereits vom Bundeskabinett beschlossen. Dem Entwurf nach sollen die bisherigen genauen Vorgaben, wie viele Treibhausgase in einzelnen Sektoren wie Industrie, Verkehr oder Gebäuden pro Jahr eingespart werden müssen, wieder gestrichen werden. Mit der Reform soll zukünftig die zulässige Gesamtmenge an klimaschädlichen Emissionen entscheidend sein.

⁴⁶ Siehe § 2 Abs. 1 BEHG

⁴⁷ In Deutschland die Deutsche Emissionshandelsstelle (DEHSt)

mit Berechtigungen zur Emission von Treibhausgasen“ (**TEHG**) dem bereits seit 2005 bestehenden Europäischen Emissionshandelssystem (EU-ETS)⁴⁸. Mit dem TEHG werden die Anlagenbetreiber, die Brennstoffe in ihren (Groß-) Anlagen verfeuern und dabei Treibhausgasemissionen verursachen, verpflichtet, Emissionshandelszertifikate zu erwerben und bei der zuständigen Stelle einzureichen.⁴⁹

Beide Gesetze normieren die Verpflichtung zur Übermittlung eines Überwachungsplans vor Beginn einer jeden Handelsperiode sowie zur jährlichen Abgabe eines Emissionsberichts über die verursachten Emissionen.

3.3.3 Bundes-Immissionsschutzgesetz

Mit dem „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge“ (**BImSchG**) sollen schädliche Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft vermieden und vermindert werden.⁵⁰ Dabei ist das Ziel, für alle Anlagen ein hohes Schutzniveau für die Umwelt zu erreichen.

Bestimmte Anlagen unterliegen wegen ihres erhöhten Gefahrenpotenzials einer Genehmigungspflicht mit erhöhten Anforderungen.⁵¹

Typische in diesem Zusammenhang relevante Immissionen sind Lärm und Luftverunreinigungen. Die Erheblichkeitsschwelle wird von normkonkretisierenden Verwaltungsvorschriften, nämlich der „Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft“ (**TA Luft**) und der „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (**TA Lärm**), festgelegt.

Bei Neuerrichtung oder Erweiterung von technischen Anlagen im und am Gebäude sind die Anforderungen des BImSchG im Blick zu behalten.

3.4 Steuerrechtliche Aspekte

Bei Durchführung eines ESC können auch steuerrechtliche Aspekte eine Rolle spielen.

3.4.1 Energiesteuergesetz

Im Bereich des Energiesteuergesetzes (**EnergieStG**) geht es um die Möglichkeit der Steuerentlastung⁵² für die gekoppelte Erzeugung von Kraft und Wärme⁵³.

Für Energieerzeugnisse, die in ortsfesten KWK-Anlagen eingesetzt werden, kann eine vollständige Steuerentlastung⁵⁴ in Anspruch genommen werden, wenn die KWK-Anlage

- einen Monats- oder Jahresnutzungsgrad von mindestens 70 Prozent erreicht und
- hocheffizient ist.

⁴⁸ European Union Emissions Trading System

⁴⁹ Siehe § 2 Abs.1 TEHG i. V. m. Anhang 1 Teil 2, § 7 TEHG

⁵⁰ Siehe § 1 BImSchG

⁵¹ Diese Anlagen sind in der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) abschließend in einer Liste verschiedener Anlagentypen aufgelistet.

⁵² Steuerentlastung bedeutet, dass die vom Letztverbraucher entrichtete Steuer nachträglich erstattet wird.

⁵³ Siehe § 53a EnergieStG. Einzelheiten zur Antragstellung regeln die §§ 99a bis 99c Energiesteuer-Durchführungsverordnung (EnergieStV).

⁵⁴ Siehe § 53a Abs. 6 EnergieStG

Auch eine teilweise Steuerentlastung für das Verheizen von Energieerzeugnissen in KWK-Anlagen mit einem Monats- oder Jahresnutzungsgrad von mindestens 70 Prozent ist möglich.⁵⁵

3.4.2 Stromsteuergesetz

Im Bereich des Verbrauchs von elektrischer Energie kann vollständige Steuerbefreiung⁵⁶ in folgenden Konstellationen in Anspruch genommen werden:

- Strom, der in Anlagen mit einer elektrischen Nennleistung von mehr als 2 Megawatt aus erneuerbaren Energieträgern erzeugt und vom Betreiber der Anlage am Ort der Erzeugung zum Selbstverbrauch entnommen wird
- Strom, der in Anlagen mit einer elektrischen Nennleistung von bis zu 2 Megawatt aus erneuerbaren Energieträgern oder in hocheffizienten KWK-Anlagen mit einer elektrischen Nennleistung von bis zu 2 Megawatt erzeugt wird und der
 - 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

Die Inanspruchnahme der Begünstigung verlangt darüber hinaus auch eine form- und fristgerechte Antragstellung⁵⁷ gegenüber dem zuständigen Hauptzollamt:

Antrag	Formulare	Frist
Antrag für die Energiesteuerentlastung für die gekoppelte Erzeugung von Wärme und Energie	1139 1135	31.12. des Folgejahres
Antrag für die Stromsteuerentlastung für Anlagen > 2 MW aus erneuerbaren Energieträgern	1470 1421a 1421az	31.12. des Folgejahres
Antrag für die Stromsteuerentlastung für Anlagen ≤ 2 MW aus erneuerbaren Energieträgern	1470 1421a 1421az	31.12. des Folgejahres
Antrag für die Stromsteuerentlastung für Anlagen ≤ 2 MW aus hocheffizienten KWK-Anlagen	1471 1422a 1422az	31.12. des Folgejahres

Tabelle 5 Übersicht zu Entlastungsmöglichkeiten aus dem Strom- und Energiesteuergesetz

3.4.3 Energiesteuer- und Stromsteuer-Transparenzverordnung

Wenn die Höhe der einzelnen Steuerbegünstigung jeweils ein Aufkommen im Kalenderjahr von 200.000 Euro oder mehr beträgt, sind entsprechend der „Energiesteuer- und Stromsteuer-Transparenzverordnung“

⁵⁵ Siehe § 53a Abs. 1, Abs. 3 EnergieStG

⁵⁶ Siehe § 9 Abs. 1 StromStG.

⁵⁷ Siehe § 9 StromStG. Einzelheiten zur Antragstellung regeln die §§ 8 bis 12d Stromsteuer-Durchführungsverordnung (StromStV).

(EnSTransV) bis zum 30.06. des Folgejahres Anzeige- und Erklärungspflichten gegenüber dem zuständigen Hauptzollamt zu erfüllen.⁵⁸

3.4.4 Einkommen- und Umsatzsteuergesetz

Im Einkommen- und Umsatzsteuergesetz (**ESTG** und **USTG**) werden erneuerbare Energien im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung der Energieversorgung dahingehend begünstigt, dass kleine Photovoltaikanlagen⁵⁹ seit dem 1. Januar 2023 steuerfrei sind.⁶⁰

Das UStG legt daneben für die Lieferung sowie für die Installation einer Photovoltaikanlage einen neuen Umsatzsteuersatz von 0 Prozent fest.⁶¹ Umfasst sind hiervon alle Photovoltaikanlagen auf, an oder in Wohnhäusern sowie öffentlichen und anderen Gebäuden, die dem Gemeinwohl dienen. Per gesetzlicher Fiktion gelten diese Voraussetzungen als erfüllt, sofern die installierte Leistung der Photovoltaikanlage laut Marktstammdatenregister nicht mehr als 30 kW_p beträgt.

3.5 Haushalt und Genehmigungen

Bei der Abwicklung eines ESC durch öffentliche Auftraggeber ist das jeweils geltende Haushaltsrecht (Bund, Land, Kommune) zu beachten. Allen Haushaltsordnungen gemein ist der „Grundsatz der Wirtschaftlichkeit“.

Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit umfasst das Sparsamkeits- und das Ergiebigkeitsprinzip. Das Sparsamkeitsprinzip (sogenanntes Minimalprinzip) verlangt, ein bestimmtes Ergebnis mit möglichst geringem Mitteleinsatz zu erzielen. Das Ergiebigkeitsprinzip (sogenanntes Maximalprinzip) verlangt, mit einem bestimmten Mitteleinsatz das bestmögliche Ergebnis zu erzielen.⁶²

Hierzu gehört zunächst die Prüfung, ob eine Aufgabe durchgeführt und ob sie auch durch eine staatliche Stelle durchgeführt werden muss. Ebenso sind für alle finanzwirksamen Maßnahmen⁶³ angemessene Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen anzustellen.⁶⁴

Bei einem ESC ist daher vor Zuschlagserteilung ein Nachweis der Wirtschaftlichkeit des ESC im Vergleich zu einer Eigenbesorgung zu erbringen.⁶⁵

Darüber hinaus hat die kommunalhaushaltsrechtliche Einstufung von ESC als „kreditähnliches Rechtsgeschäft“⁶⁶ eine große Bedeutung. Sofern ein ESC als kreditähnliches Rechtsgeschäft eingestuft wird, kann eine kommunalaufsichtliche Genehmigung erforderlich werden.⁶⁷ Ebenso kann die Contracting-Rate auf den

⁵⁸ Siehe §§ 4, 5 EnSTransV

⁵⁹ Es gelten folgende maximale Leistungsgrenzen: für Einfamilienhäuser 30 kW_p, für Mehrfamilienhäuser oder gemischt genutzte Gebäude 15 kW_p, je Wohn- und Gewerbeinheit, für Nichtwohngebäude 30 kW_p; zulässige Gesamtleistung bei mehreren Anlagen 100 kW_p.

⁶⁰ Siehe § 3 Nr. 72 EStG

⁶¹ Siehe § 12 Abs. 3 UStG

⁶² Siehe Nr. 1 zu § 7 VV-BHO

⁶³ Finanzwirksam ist eine Maßnahme, wenn sie die Einnahmen oder die Ausgaben des Bundes- oder Landeshaushalts unmittelbar oder mittelbar beeinflusst.

⁶⁴ Siehe § 6 Abs. 2 HGrG und § 7 Abs. 2 Satz 1 BHO. Eine Abweichung von diesem Grundsatz auf landesrechtlicher Ebene findet sich nur in der Landeshaushaltsordnung des Freistaates Bayern, der die Anforderung nur für Maßnahmen von „erheblicher finanzieller Bedeutung“ begründet.

⁶⁵ Ausführlich zum Wirtschaftlichkeitsvergleich siehe Kapitel 7.6

⁶⁶ Rechtsgeschäft, das einer Kreditaufnahme wirtschaftlich gleichkommt. Das ist dann der Fall, wenn die Kommune im laufenden Haushaltsjahr – im Wesentlichen – die volle Leistung erhält, die von ihr dafür zu erbringende Gegenleistung jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt erbringen muss (siehe BGH, Urteil vom 04.02.2004 – Az.: XII ZR 301/01).

⁶⁷ Eine kommunalaufsichtliche Genehmigung entfällt aufgrund ihrer Stadtstaatlichkeit bei Hamburg, Bremen und Berlin. In den anderen Bundesländern sind die gemeinderechtlichen Vorschriften maßgeblich (z. B. Art. 72 BayGO; § 87 Abs. 5 GemO BW, § 103 Abs. 7 HGO).

Kreditrahmen der Kommune angerechnet werden, obwohl den Ausgaben im ESC entsprechende Einsparungen bei den Energiekosten gegenüberstehen. In der Praxis wird das Vorliegen eines kreditähnlichen Rechtsgeschäfts und der sich daraus ergebenden Folgen von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich bewertet.

Es ist daher empfehlenswert, sich frühzeitig über die geltenden Vorschriften des jeweiligen Landes und die Genehmigungspflicht eines ESC bei der zuständigen Aufsichtsbehörde zu informieren. Als erste Orientierung kann die dena-Übersicht „Länderregelungen: Haushaltsrecht“⁶⁸ dienen, in der die länderspezifischen haushaltsrechtlichen Einordnungen sowie die jeweiligen Anforderungen an die kommunalaufsichtliche Genehmigung aufgearbeitet wurden.

3.6 Technische Regelwerke

Im Bereich der Energieeffizienz und des Energiemanagements gibt es technische Regelwerke, die Mindestanforderungen an Energiedienstleistungen definieren oder als Leitfaden für deren Umsetzung dienen sollen. Technische Regelwerke stellen grundsätzlich Empfehlungen dar, deren Einhaltung freiwillig ist.⁶⁹ Anders verhält es sich, wenn die technischen Regelwerke in Gesetzen für allgemeinverbindlich erklärt werden.⁷⁰ Eine Bindungswirkung kann zwischen den Parteien eines Vertrags auch rein zivilrechtlich durch Vertragsgestaltung erreicht werden.

Zu den beim ESC relevanten technischen Regelwerken zählen insbesondere:

Regelwerk	Regelungsgegenstand	Wesentlicher Inhalt	Gesetzesverweis
DIN EN ISO 50005	Energiemanagementsysteme	Leitfaden für phasenweise Umsetzung von Energiemanagementsystemen	EDL-G ⁷¹
DIN EN 16247	Energieaudits	Anforderungen an Energieaudits sowie Elemente des Energieauditprozesses	EDL-G ⁷²
DIN V 18599	Energetische Bewertung von Gebäuden	Verfahren zur Bewertung der Gesamtenergieeffizienz von Wohn- und Nichtwohngebäuden	GEG ⁷³
DIN EN 15900	Energieeffizienz-Dienstleistungen	Begriffe und Mindestanforderungen zu Energieeffizienz-Dienstleistungen	Nein, Bindungswirkung allenfalls durch Vertrag
VDMA-Einheitsblatt 24198	Performance Contracting ⁷⁴	Begriffe und Leistungen aus dem Bereich Performance Contracting, Erläuterung einzelner Phasen und Prozessentwicklung	Nein, Bindungswirkung allenfalls durch Vertrag

Tabelle 6 Übersicht zu technischen Regelwerken im Bereich Energieeffizienz und Energiemanagement

⁶⁸ Online abrufbar unter <https://www.kompetenzzentrum-contracting.de>

⁶⁹ BGH, Urteil vom 14.05.1998 – Az.: VII ZR 184–97; BT-Drs. 14/8454 vom 07.03.2002, S. 1 f.

⁷⁰ Siehe Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages zu DIN-Normen und Rechtssetzung vom 11. Dezember 2019 – Az. WD 7 - 3000 - 198/19, S. 5

⁷¹ Siehe § 8c Abs. 7 EDL-G

⁷² Siehe § 8a EDL-G

⁷³ Siehe § 3 Nr.7, 10 und 22 sowie §§ 22 ff. GEG

⁷⁴ Performance Contracting ist die englische Bezeichnung für das Energiespar-Contracting: Energy Performance Contracting (EPC).

3.7 Vergaberecht

Öffentliche Auftraggeber haben bei der Umsetzung eines ESC das Vergaberecht⁷⁵ zu beachten. Das Vergaberecht regelt die wesentlichen Rechte und Pflichten für die entgeltliche Beschaffung von Liefer-, Bau- und Dienstleistungen durch öffentliche Auftraggeber.

Öffentliche Auftraggeber⁷⁶ sind in der Regel die Bundesrepublik Deutschland, die Bundesländer, die Regierungsbezirke, die Landkreise sowie die Gemeinden. Als öffentliche Auftraggeber kommen auch in Betracht Körperschaften, Anstalten, Stiftungen und juristische Personen des Privatrechts sowie die der staatlichen Kontrolle unterliegenden und im Allgemeininteresse tätig werdenden Einrichtungen nicht gewerblicher Art, einschließlich der kommunalen Versorgungsunternehmen. Bei Aufträgen unterhalb der Schwellenwerte könnte gegebenenfalls, insbesondere auf Länderebene, eine abweichende Definition der öffentlichen Auftraggeber gelten.

Dabei ist zunächst zu klären, ob bei den zu vergebenden Leistungen der Anteil der Bauleistungen oder der der Liefer- und Dienstleistungen überwiegt.

Weiter ist vorab zu prüfen, ob der Auftragswert des ESC den Schwellenwert für ein EU-weites Vergabeverfahren (Oberschwellenbereich) überschreitet. Unterhalb des Schwellenwerts ist ein nationales Vergabeverfahren (Unterschwellenbereich) durchzuführen. Die seit dem 1. Januar 2022 und bis zum 31. Dezember 2023 geltenden Schwellenwerte sind:



Abbildung 10 Auftragsschwellenwerte für das EU-Vergaberecht bis Ende 2023, Quelle: BMWK
Diese Schwellenwerte gelten in den einzelnen Vergabeordnungen.

⁷⁵ Als Vergaberecht wird die Gesamtheit der Normen bezeichnet, die ein Träger öffentlicher Verwaltung bei der Beschaffung von sachlichen Mitteln und Leistungen, die er zur Erfüllung von Verwaltungsaufgaben benötigt, zu beachten hat (siehe BVerfG, Urteil vom 13.06.2006 – Az.: 1 BvR 1160/03).

⁷⁶ Das Verzeichnis der öffentlichen Einrichtungen ist nun in Anhang III der Vergabekoordinierungsrichtlinie (Richtlinie 2004/18/EG) enthalten. Es bedarf aber stets einer Einzelfallprüfung, ob tatsächlich die Begriffsmerkmale des öffentlichen Auftraggebers vorliegen (siehe VK Südbayern, Beschluss vom 07.03.2014 – Z3-3-3194-1-02-01/14).

Abhängig von der vorstehenden Klärung sind für die Vergabe unterschiedliche Rechtsregime zu beachten:

Bauleistungen

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

Unterschwellenbereich: VOB/A 1. Abschnitt

Dienstleistungen

Oberschwellenbereich: GWB, VgV

Unterschwellenbereich: UVgO (Unterschwellenvergabeordnung)

Zur rechtssicheren Vergabe eines ESC finden sich in den Kapitel 6 und 7 ausführliche Erläuterungen.

4 Welche Förderprogramme können im ESC genutzt werden?

Für die Durchführung von Energieeffizienzmaßnahmen gibt es eine Reihe von Förderprogrammen, die auch im Rahmen eines ESC genutzt werden können. In den meisten Förderprogrammen besteht für den Begünstigten die Wahl zwischen einem zinsverbilligten Kredit mit Teilschuldenerlass und einem reinen Investitionszuschuss. Die Wahl wird dabei entscheidend davon abhängen, wie der Antragsteller finanziell aufgestellt ist. Während der Kredit maßgeblich bei der Finanzierung unterstützen kann, bietet sich ein Zuschuss dann an, wenn die Finanzierung bereits gesichert ist. In den meisten Förderprogrammen sind auch Energiespar-Contractoren antragsberechtigt und stellen die Fördermittelanträge selbst.

4.1 Förderprogramm „Bundesförderung für effiziente Gebäude“

Mit dem Förderprogramm „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (**BEG**) werden Maßnahmen zur Sanierung von Gebäuden unterstützt, durch die dauerhaft Energiekosten eingespart werden.

Förderfähig sind dort unter anderem neue Heizungsanlagen, die Optimierung bestehender Heizungsanlagen und der Einsatz optimierter Anlagentechnik.

Die BEG besteht aus drei Teilprogrammen:

- Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)
- Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG)⁷⁷
- Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG NWG)

Die Antragstellung im Förderprogramm BEG EM ist zum 1. Januar 2021 in der Zuschussvariante beim BAFA gestartet. Die BEG NWG (Zuschussförderung für Kommunen und Kreditvariante) wird durch die KfW abgewickelt.

4.1.1 Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen

Die BEG EM fördert folgende Maßnahmen an bestehenden Gebäuden, die die Energieeffizienz steigern, sowie darüber hinaus auch die Fachplanung und Baubegleitung der Maßnahmen durch sogenannte „Energieeffizienz-Experten“:

- Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle
- Anlagentechnik (außer Heizung)
- Anlagen zur Wärmeerzeugung (Heizungstechnik)⁷⁸
- Heizungsoptimierung

⁷⁷ Hier nicht näher betrachtet

⁷⁸ Für den nach dem neuen Gebäudeenergiegesetz erforderlich werdenden Austausch der Heizung will der Bund umfangreiche Fördermittel bereitstellen. Künftig soll es einen einheitlichen Fördersatz von 30 Prozent für den Austausch einer alten, fossilen gegen eine neue, klimafreundliche Heizung geben. Zusätzlich hierzu sieht der Entwurf des neuen Gebäudeenergiegesetzes unterschiedliche „Klimaboni“ vor. So soll insbesondere der noch nicht notwendig gewordene Austausch einer alten Heizung zusätzlich gefördert werden.

Antragsberechtigt nach der BEG sind alle „Investoren“ von Effizienzmaßnahmen, dementsprechend auch Energiespar-Contractoren und/oder Kommunen. Für die Mehrheit der Maßnahmen bedarf es als Voraussetzung für die Förderung der Einbindung von Energieeffizienz-Expertinnen und -Experten⁷⁹, die üblicherweise vom Energiespar-Contractor selbst vorgehalten werden.

4.1.2 Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude

Die BEG NWG gilt für alle Nichtwohngebäude, zum Beispiel für Gewerbegebäude, kommunale Gebäude oder Krankenhäuser.

Relevant im Rahmen eines ESC kann die Sanierung eines bestehenden Nichtwohngebäudes zum Effizienzhaus sein. Hier ist die Höchstgrenze der förderfähigen Kosten abhängig von der Nettogrundfläche des Gebäudes. Der Antragsteller erhält 2.000 Euro pro m² Nettogrundfläche, insgesamt aber maximal 10 Millionen Euro. Die Höhe des Tilgungszuschusses ist dabei abhängig von der erreichten Effizienzhaus-Stufe.

Effizienzgebäude	Tilgungszuschuss	Zuschuss
Effizienzgebäude 40	20 %	35 %
Effizienzgebäude 40 Erneuerbare-Energien-Klasse oder Nachhaltigkeits-Klasse	25 %	40 %
Effizienzgebäude 55	15 %	30 %
Effizienzgebäude 55 Erneuerbare-Energien-Klasse oder Nachhaltigkeits-Klasse	20 %	35 %
Effizienzgebäude 70	10 %	25 %
Effizienzgebäude 70 Erneuerbare-Energien-Klasse oder Nachhaltigkeits-Klasse	15 %	30 %
Effizienzgebäude Denkmal	5 %	20 %
Effizienzgebäude Denkmal Erneuerbare-Energien-Klasse oder Nachhaltigkeits-Klasse	10%	25 %

Tabelle 7 Höchstgrenzen des (Tilgungs-) Zuschusses in der BEG

Gefördert werden alle energetischen Maßnahmen, die zu einer Effizienzhaus-Stufe 70 oder besser führen, sowie die Sanierung von Baudenkmalen oder Gebäuden mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz. Zu den dabei geförderten Maßnahmen gehören auch die Baunebenkosten⁸⁰ und Wiederherstellungskosten⁸¹, die notwendige Fachplanung und Baubegleitung durch eine Energieeffizienz-Expertin oder einen Energieeffizienz-Experten sowie eine akustische Fachplanung.

⁷⁹ Die dena listet Energieeffizienz-Expertinnen und -Experten unter www.energie-effizienz-experten.de. Konkret ist deren Beratung erforderlich für folgende geförderte Maßnahmen: Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle, Anlagentechnik (außer Heizung), Errichtung, Umbau und Erweiterung eines Gebäudenetzes, Anträge mit einem Bonus für die Erarbeitung eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP), Fachplanung und Baubegleitung.

⁸⁰ Zu den Baunebenkosten zählen verschiedene Ausgaben, die im Rahmen der Sanierung anfallen können (z. B. für Architekten- und Ingenieurleistungen).

⁸¹ Wiederherstellungskosten können zum Beispiel entstehen, wenn Außenwanddämmungen wieder verputzt oder Außenanlagen wie Zugangswege wiederhergestellt werden.

Kommunen können alternativ mit einem reinen Investitionszuschuss gefördert werden. Erfüllt das unsanierte Nichtwohngebäude die Anforderungen an ein sogenanntes „Worst Performing Building“ (WPB)⁸², steigt der (Tilgungs-) Zuschuss auch hier um 10 Prozent.

4.1.3 Antragstellung

- Grundsätzlich und unabhängig vom gewählten Teilprogramm gilt: Mit dem Vorhaben darf erst nach Beantragung begonnen werden. Die Definition zum Vorhabenbeginn in den jeweiligen Förderprogrammen im ESC ist den Energiespar-Contractoren in der Regel geläufig. Auch die dena hält hierzu aktuelle Informationen vor.
- Auch kann der Antrag für die Förderung der Begleitung durch eine Energieeffizienz-Expertin oder einen Energieeffizienz-Experten direkt mit dem Kredit- bzw. Zuschussantrag verbunden werden. Ob sie auch gefördert wird, wenn die Expertin bzw. der Experte beim Contractor angestellt ist, muss individuell geklärt werden.
- Nach der Novellierung der Förderrichtlinien ist nun auch der Contractor für die Fachplanung antragsberechtigt, jedoch aktuell mit einem niedrigeren Fördersatz.

4.2 Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten im kommunalen Umfeld – „Kommunalrichtlinie“

Die „Kommunalrichtlinie“ (KRL) wurde zum 1. Januar 2022 novelliert, um dem Klimaschutz vor Ort zusätzliche Impulse zu geben.

Die Neuerungen im Überblick:

- Mehr Personal für die Umsetzung von Klimaschutz vor Ort
- Mehr Antragsberechtigte
- Strategische Angebote sind für alle Antragstellergruppen geöffnet
- Mehr passgenaue Fördermöglichkeiten
- Erhöhte Förderquoten für finanzschwache Kommunen – bis hin zur Vollfinanzierung
- Verlängerte Geltungsdauer bis zum 31. Dezember 2027

Die KRL bietet Beratung und Unterstützung bei der Planung und Durchführung von Maßnahmen, die den Klimaschutz in den Kommunen fördern. Ziel ist es, die Lebensqualität der Einwohnerinnen und Einwohner zu steigern und gleichzeitig die Energiekosten zu senken.

Dieses Ziel verfolgt die KRL durch die Förderung strategischer und investiver Maßnahmen, die auch Anreize zur Einsparung von Treibhausgasen schaffen sollen:

⁸² Ein „Worst Performing Building“ ist ein Gebäude, das hinsichtlich des energetischen Sanierungszustands zu den schlechtesten 25 Prozent der Gebäude in Deutschland gehört.

Fördermaßnahmen	Förderfähiger Inhalt	Bewilligungsvoraussetzungen	Maximale Förderquote
Inanspruchnahme von Beratungsleistungen im Bereich des Klimaschutzes	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einsatz fachkundiger externer Dienstleister 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Antragsteller verfügt über kein Klimaschutzkonzept ■ Minderung von Treibhausgasen möglich 	90 %
Implementierung und Erweiterung eines Energiemanagements	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erforderliche Hard- und Software zur Erfassung von Energiedaten (als Komponenten) ■ Einsatz von Fachpersonal und fachkundiger externer Dienstleister, Reisekosten in Verbindung mit der Teilnahme an Weiterqualifizierungen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Antragsteller verfügt über kein oder unzureichendes Energiemanagement ■ Beschlussfassung durch das oberste Entscheidungsgremium 	90 %
Implementierung eines Umweltmanagements	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einsatz fachkundiger externer Dienstleister 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Beschlussfassung durch das oberste Entscheidungsgremium 	70 %
Einführung und Umsetzung von Energiesparmodellen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einsatz von Fachpersonal und fachkundiger externer Dienstleister ■ Öffentlichkeitsarbeit ■ Umsetzung eines pädagogischen und geringinvestiven Starterpakets 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Beschlussfassung durch das oberste Entscheidungsgremium 	90 %
Erstellung von Machbarkeitsstudien	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einsatz fachkundiger externer Dienstleister 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Antragsteller verfügt bislang über keine Machbarkeitsstudie zum Untersuchungsgegenstand ■ Klar bestimmbarer Untersuchungsgegenstand (Anlagen oder Infrastrukturbereiche) 	70 %
Einrichtung von Klimaschutzkoordination	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einsatz von zusätzlichem Fachpersonal und fachkundiger externer Dienstleister ■ Öffentlichkeitsarbeit ■ Dienstreisen zu den unterstützten Organisationseinheiten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Beschlussfassung durch das oberste Entscheidungsgremium ■ Formlose Teilnahmeerklärung von mindestens 25 % der Organisationseinheiten des Antragstellers 	90 %
Erstellung von Klimaschutzkonzepten und Einsatz eines Klimaschutzmanagements	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einsatz von zusätzlichem Fachpersonal und fachkundiger externer Dienstleister ■ Öffentlichkeitsarbeit ■ Reisekosten in Verbindung mit der Aufgabenwahrnehmung im Rahmen des Klimaschutzmanagements 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erhebliches Energie- und Treibhausgaseinsparpotenzial ■ Fehlen eines Klimaschutzkonzepts 	100 %
Anschlussvorhaben Klimaschutzmanagement	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einsatz von zusätzlichem Fachpersonal und fachkundiger externer Dienstleister ■ Reisekosten in Verbindung mit der Aufgabenwahrnehmung im Rahmen des Klimaschutzmanagements 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bei weiteren Vorhaben: Erfüllung des Konzepts aus dem Erstvorhaben ■ Beschlussfassung durch das oberste Entscheidungsgremium ■ Bislang fehlende Umsetzung des Klimaschutzkonzepts ■ Bereitschaft zur Wahrnehmung von Monitoring-Aufgaben in bestimmtem Umfang 	60 %

Fördermaßnahmen	Förderfähiger Inhalt	Bewilligungsvoraussetzungen	Maximale Förderquote
Ausgewählte Klimaschutzaufgaben aus dem Klimaschutzkonzept	<ul style="list-style-type: none"> ■ Umsetzung von bis zu drei Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept ■ Einsatz fachkundiger externer Dienstleister 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Maßnahmen entstammen dem zugrunde liegenden Klimaschutzkonzept 	70 %
Sanierung von Außen- und Straßenbeleuchtung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Leuchtenkopf, Leuchtmittel, Abdeckungen sowie notwendige Steuer- und Regelungstechnik (Komponenten) ■ Durchführung einer photometrischen Messung 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Treibhausgaseinsparung i. H. v. mindestens 50 % ■ Durchführung einer Auslegung auf Grundlage der DIN EN 13201-1 (Straßenbeleuchtung) durch einen Fachplaner ■ Durchführung einer Auslegung auf Grundlage der DIN EN 12193 (Sportstätten) durch einen Fachplaner 	40 %
Sanierung von Innen- und Hallenbeleuchtung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Leuchtenkopf, Leuchtmittel, Abdeckungen sowie notwendige Steuer- und Regelungstechnik, Installationsmaterial (Komponenten) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Treibhausgaseinsparung i. H. v. mindestens 50 % ■ Durchführung einer Lichtplanung auf Grundlage der DIN EN 12464-1:2021 bzw. nach DIN EN 12193 durch einen Fachplaner 	40 %

Tabelle 8 Übersicht über förderfähige Maßnahmen nach der Kommunalrichtlinie

Die Förderung erfolgt durch Zahlung eines reinen Investitionszuschusses für umgesetzte Maßnahmen im Sinne der KRL. Die Höhe des Zuschusses bestimmt sich über die Förderquote nach den finanziellen Verhältnissen der Kommune. Der Antragsteller benötigt Eigenmittel in Höhe von mindestens 15 Prozent des Gesamtvolumens, bei finanzschwachen Kommunen reduziert sich der Eigenanteil auf 10 Prozent.

Antragsberechtigt im Sinne der KRL sind sowohl Kommunen als auch Energiespar-Contractoren, Letztere allerdings nur für folgende ausgewählte Maßnahmen:

- Sanierung von Außen- und Straßenbeleuchtung
- Sanierung von Innen- und Hallenbeleuchtung
- Sanierung und Nachrüstung von raumluftechnischen Anlagen, soweit die Arbeiten für eine Kommune durchgeführt werden⁸³

Beantragt ein Energiespar-Contractor die Förderung nach der KRL, gelten folgende zusätzliche Voraussetzungen für die Antragsberechtigung:

- Vorlage des Contracting-Vertrags⁸⁴ sowie der im Zusammenhang damit geschlossenen weiteren Verträge
- Abgabe einer Erklärung der Projektbeteiligten spätestens mit Anzeige des Vorhabenbeginns über:

⁸³ Siehe Ziffer 5.2 b) KRL

⁸⁴ Der Entwurf des Contracting-Vertrags hat den Contractor und den Auftraggeber als Vertragsparteien zu benennen und das Contracting-Verhältnis abschließend darzustellen. Der Contracting-Vertrag muss inhaltlich die mit dem Förderantrag geltend gemachten Förderbestandteile umfassen. Zum Ausschluss einer Doppelförderung muss der Contracting-Vertrag zudem einen Verzicht des Auftraggebers auf die Geltendmachung eines eigenen Förderanspruchs enthalten. Der abgeschlossene Contracting-Vertrag ist spätestens mit Anzeige des Vorhabenbeginns vorzulegen.

- Information des Auftraggebers über die Inanspruchnahme der Förderung sowie über die Höhe des maximalen Förderungsbetrags
- Einverständnis der Projektbeteiligten mit der Verwendungsnachweisprüfung durch den Fördergeber und der damit verbundenen Mitwirkungspflicht

4.3 Förderprogramm „Bundesförderung für effiziente Wärmenetze“

Die „Bundesförderung für effiziente Wärmenetze“ (**BEW**) unterstützt den Neubau und treibhausgasneutralen Umbau von Wärmenetzen durch Gewährung eines Investitionszuschusses.

Fördergegenstand in **Modul 1** sind Transformationspläne für einen Umbau von Bestandsinfrastrukturen zu treibhausgasneutralen Wärmenetzen und Machbarkeitsstudien für neu zu errichtende Wärmenetzsysteme mit überwiegend erneuerbarer Wärmeerzeugung. Diese müssen auf die Wärmeversorgung von mehr als 16 Gebäuden oder mehr als 100 Wohneinheiten ausgerichtet sein.

Bezuschusst werden bis zu 50 Prozent der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 2 Millionen Euro.

Fördergegenstand in **Modul 2** sind alle Umsetzungsmaßnahmen für einen Umbau von Bestandsinfrastrukturen und für neu zu errichtende Wärmenetzsysteme mit überwiegend erneuerbarer Wärmeerzeugung. Förderfähig sind alle Leistungen von der Erzeugungsanlage über die Wärmeverteilung bis zur Übergabe der Wärme an die versorgten Gebäude.

Bezuschusst werden bis zu 40 Prozent der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 100 Millionen Euro pro Antrag.

Fördergegenstand in **Modul 3** sind Einzelmaßnahmen, zum Beispiel Solarthermie-Anlagen, Wärmepumpen, Biomassekessel, Wärmespeicher, Rohrleitungen zur Anbindung erneuerbarer Wärmeerzeuger sowie Wärmeübergabestationen.

Die Förderquote beträgt 40 Prozent der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 100 Millionen Euro pro Antrag.

Fördergegenstand in **Modul 4** ist eine Betriebskostenförderung für die Erzeugung von erneuerbarer Wärme aus Solarthermie sowie aus strombetriebenen Wärmepumpen.⁸⁵

Beantragt ein Energiespar-Contractor die Förderung, gelten folgende zusätzliche Voraussetzungen für die Antragsberechtigung:

- Vorlage des Contracting-Vertrags⁸⁶ sowie der im Zusammenhang damit geschlossenen weiteren Verträge
- Abgabe einer Erklärung der Projektbeteiligten über:
 - Information des Auftraggebers über die Inanspruchnahme der Förderung sowie über die Höhe des maximalen Förderungsbetrags
 - Einverständnis der Projektbeteiligten mit der Verwendungsnachweisprüfung durch den Fördergeber und der damit verbundenen Mitwirkungspflicht

⁸⁵ In diesem Zusammenhang ist es Fördervoraussetzung, dass die Solarthermie-Anlage bzw. Wärmepumpe durch die BEW selbst schon gefördert wurde, beispielsweise im Rahmen des Moduls 2 oder Moduls 3.

⁸⁶ Der Entwurf des Contracting-Vertrags hat den Contractor und den Auftraggeber als Vertragsparteien zu benennen und das Contracting-Verhältnis abschließend darzustellen. Die Laufzeit des Vertrags muss dabei die gesamte Förderungsdauer abdecken und der Vertrag inhaltlich die mit dem Förderantrag geltend gemachten Förderbestandteile umfassen. Zum Ausschluss einer Doppelförderung muss der Contracting-Vertrag zudem einen Verzicht des Auftraggebers auf die Geltendmachung eines eigenen Förderanspruchs enthalten. Der abgeschlossene Contracting-Vertrag ist spätestens mit dem ersten Zwischennachweis vorzulegen.

4.4 Förderprogramm „Bundesförderung der Energieberatung für Nichtwohngebäude, Anlagen und Systeme“

Das Förderprogramm „Bundesförderung der Energieberatung für Nichtwohngebäude, Anlagen und Systeme“ (**EBN**) unterstützt eine qualifizierte Beratung in Unternehmen, Kommunen, kommunalen Unternehmen, gemeinnützigen Organisationen und Religionsgemeinschaften. Förderfähig ist dabei unter anderem eine Energiespar-Contracting-Orientierungsberatung, die für ein ESC mit vertraglicher Einspargarantie geeignete Gebäude oder Gebäudepools ermittelt oder zusammenstellt und zur Vorbereitung der Umsetzung eines geeigneten ESC entsprechende qualitative Vorschläge unterbreitet.

Konkreter Gegenstand und Förderung der Höhe nach werden ausführlich im Rahmen von Kapitel 5.2 „Die Orientierungsberatung ist der erste Schritt“ behandelt.

5 Wie startet ein ESC?

5.1 Wer ist Initiator?

Die Initiative für ein ESC kommt meistens von Klimaschutzmanagerinnen oder -managern. Sie sind für die Umsetzung von Maßnahmen für den Klimaschutz in Städten und Gemeinden zuständig und haben daher ein großes Interesse an innovativen Lösungen zur Energieeffizienzsteigerung. Das Wissen um den konkreten Sanierungsbedarf der städtischen Liegenschaften liegt allerdings im Liegenschafts- oder Bauamt. In Städten oder Landkreisen mit größeren Bauämtern werden auch zunehmend mehr Energiemanagerinnen und -manager beschäftigt. Bei ihnen laufen die Informationen zu den Energieverbräuchen der städtischen Liegenschaften zusammen und ihre Aufgaben liegen darin, die städtischen Verbräuche zu überwachen und zu reduzieren. Deshalb ist das Anstoßen eines ESC häufig ein Zusammenspiel dieser Akteure. Auch Bürgermeisterinnen und Bürgermeister selbst können Projekte anregen und sie in die zuständigen Abteilungen tragen. In diesem Fall ist der politische Rückhalt für ein ESC von Anfang an gesichert.

5.2 Die Orientierungsberatung ist der erste Schritt

Am Anfang eines ESC steht notwendig eine Projektfindungsphase mithilfe der sogenannten Orientierungsberatung, in der der Auftraggeber mit Unterstützung einer ECS-Beraterin oder eines ESC-Beraters ermittelt, ob ein ESC Sinn macht. Inhalte, Prozesse und Ergebnisse der Projektfindungsphase sind im dena-LEITFADEN „ESC-Orientierungsberatung“ ausführlich dargestellt.⁸⁷

Die Initiative für die Auslösung einer **Orientierungsberatung** kann vom Gebäudemanagement, aber auch vom Klimaschutz- oder Energiemanagement des Auftraggebers kommen.

In der Orientierungsberatung werden in einem ersten Schritt (**Schritt 1**) zunächst Umfang und Ziel einer Orientierungsberatung festgelegt. Dabei sind neben allen grundsätzlichen Überlegungen der Kommune vorrangig folgende Punkte aufzuarbeiten:

- Energiedaten (Datengrundlage Energiemanagement, Energieverbrauch, Energiekosten)
- Motive (monetäre, organisatorische und/oder ökologische Ziele, Sanierungsstau, finanzielle und/oder personelle Engpässe etc.)
- Gebäudebestand und Zustand der Gebäudetechnik und -hülle

Auf dieser Grundlage erfolgt ein Auftaktgespräch (**Schritt 2**) zwischen einer ausgewählten ESC-Beratung und den in der Kommune zuständigen Akteuren (siehe Kapitel 2.1.3 „Relevante Akteure“). Gemeinsam erfolgt sodann eine Zusammenstellung der für das ESC erforderlichen Daten (**Schritt 3**) zu

- Eigentumsverhältnissen
- Nutzungsart und Mitversorgung von privaten Dritten
- Ausmaß der Nutzfläche(n) auf Grundlage von Lageplänen und Grundrissen

⁸⁷ dena-LEITFADEN „ESC-Orientierungsberatung – Entwicklung eines Energiespar-Contracting-Projekts, Schwerpunkt Kommunen, Teil 1 – Orientierungsberatung und Baseline“, 1. Auflage, April 2021

- Energieverbrauch Wärme/Strom und diesbezüglichen Energiekosten sowie ihrer Erfassungsart
- Baujahr und Zustand der Gebäude und der technischen Anlagen
- umgesetzten oder geplanten Sanierungsmaßnahmen und ihrer Tiefe
- gegebenenfalls vorliegenden Energiekonzepten oder -audits
- Digitalisierungsgrad der Unterlagen

Contracting-Orientierungsberatung	
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ■ Beratung zur Eignung von Gebäuden oder Gebäudepools für ein Energiespar-Contracting
Inhalte	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ergebnisse des Ist-Zustands darstellen ■ Aufzeigen von Einsparpotenzialen ■ Vorschläge zu Effizienzmaßnahmen für die Anlagentechnik (ggf. für die Gebäudehülle) ■ Feststellung einer ESC-Eignung ■ Angaben zu aktuellen Förderprogrammen ■ Zielt auf reale Energieverbräuche und Einsparungen ab

Tabelle 9 Ziele und Inhalte einer Orientierungsberatung

Diese Informationen und Unterlagen ermöglichen eine erste Grobauswertung der Daten (**Schritt 4**) und damit eine erste Übersicht zur Eignungsbewertung der Gebäude sowie Handlungsbedarfen und Energiekosten.

In einer Gebäudebegehung (**Schritt 5**) lassen sich die ersten Einsparpotenziale meist schnell und zuverlässig abschätzen. Untersucht werden Gebäudehülle, Heizungstechnik, Trinkwarmwasser-Anlagen, raumlufttechnische Anlagen, Kälteanlagen, Beleuchtung, Nutzungsarten (insbesondere Berücksichtigung bei besonderen Elektroverbrauchsgeräten), Messtechnik, Gebäudeleittechnik sowie Potenziale für den Ausbau erneuerbarer Energien.

Um den laufenden Betrieb der Gebäude nicht unnötig zu beeinträchtigen und gleichzeitig den Anforderungen der Förderrichtlinie zu genügen, sind Kurzbegehungen durchzuführen, in deren Rahmen sich die Akteure auf die wichtigsten Punkte beschränken. Nicht zuletzt aus diesem Grund ist eine möglichst vollständige Datenlage zu den oben genannten Punkten sicherzustellen.

Alle in den Schritten 1 bis 5 gesammelten Informationen lassen so eine abschließende Eignungsbewertung zu, gegebenenfalls unter der Bildung von Gebäudepools (**Schritt 6**).

Wegen der regelmäßig langen Vertragslaufzeit von bis zu 15 Jahren ist für alle Projektbeteiligten die Eigentums- und Nutzungssicherheit von großer Bedeutung und daher konkreter zu betrachten (**Schritt 7**). Planungen zu jeder Form der Eigentumsübertragung eines (Pool-) Gebäudes sind in dieser Phase des Projekts klar und transparent zu kommunizieren. Ebenso verhält es sich mit kurz- oder mittelfristig geplanten Änderungen in der Nutzung oder bereits geplanten und gegebenenfalls beauftragten Sanierungsmaßnahmen sowie Um- oder Anbauten.

Die Energiedaten der ausgewählten Gebäude zu Verbrauch, Kosten und gegebenenfalls CO₂-Emissionen sind in einer sogenannten „Baseline der Energiekosten“ zusammenzuführen (**Schritt 8**). Hierin enthalten sind die nachweisbaren Verbrauchsdaten auf Basis von Rechnungen der Versorgungsunternehmen über einen definierten Zeitraum (idealerweise zwei bis drei Jahre) sowie die Energiekosten. Auch die durch den Energieverbrauch induzierten CO₂-Emissionen werden in der Baseline abgebildet. Diese „vorläufige“ Baseline wird

während der späteren Feinanalyse durch den Energiespar-Contractor dann an die Verbrauchswerte für das Jahr vor Beginn der Hauptleistungsphase angepasst, nachdem sich die Projektvorbereitungszeit in der Regel über einen längeren Zeitraum erstreckt hat.

Auf Grundlage der Baseline erfolgt dann eine qualitative Einschätzung des Einsparpotenzials bei jedem Energieträger (**Schritt 9**) und wird mit den erforderlichen Umbaumaßnahmen und dem damit verbundenen Investitionsvolumen verknüpft (**Schritt 10**). Hierfür erforderlich ist ein gemeinsamer Austausch darüber, ob und in welcher Höhe ein Baukostenzuschuss gewährt wird. Unabhängig davon setzt sich das Investitionsvolumen zusammen aus:

- Erstinvestitionen (einschließlich der Projektentwicklungs- und Planungskosten)
- Wiederkehrenden Kosten des Energiespar-Contractors an kalkulatorischen Zinsen (die auch die Gewinnerwartung enthalten)
- Instandhaltungs- und Betreuungskosten einschließlich Energiemanagement
- Risikoübernahme
- Möglichen Nachinvestitionen

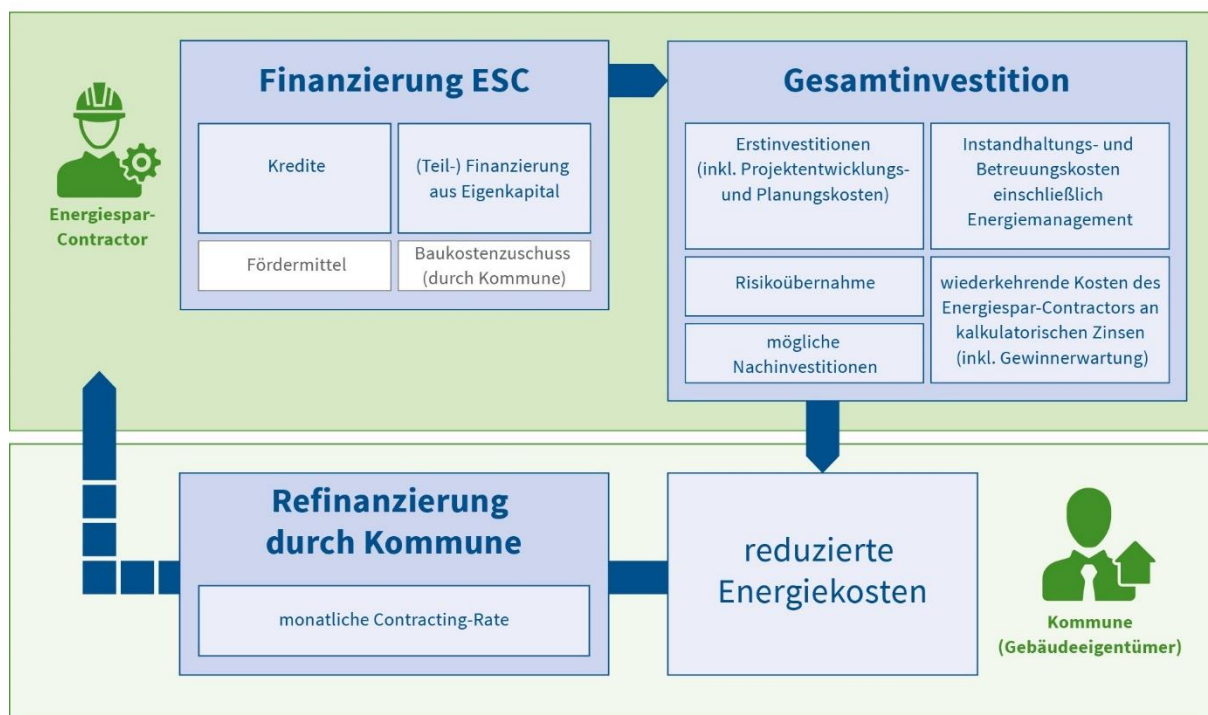


Abbildung 11: Finanzierung eines Energiespar-Contractings

Auch können Pflichtmaßnahmen durch die Kommune festgelegt werden (**Schritt 11**), also solche, die der Energiespar-Contractor in jedem Fall umsetzen muss. Hierzu gehören klassischerweise:

- Fernauslesbare Zähler für jedes Medium in jedem Gebäude
- Aufbau eines fernsteuerbaren Energiemanagements

- Angebot von Schulungen und Weiterbildungen
- Verpflichtender Ein- oder Ausbau von Erneuerbare-Energien-Anlagen

Soweit eine Pflichtmaßnahme die ganzheitliche Sanierung inklusive Gebäudehülle vorsieht (**Schritt 12**), handelt es sich um ein ESC plus (siehe Kapitel 2.4.1).

Im Rahmen der Entscheidungsfindung zur Finanzierung des Projekts (**Schritt 13**) ist zu unterscheiden zwischen:

- Finanzierung aus Krediten, die der Energiespar-Contractor aufnimmt
- (Teil-) Finanzierung aus Eigenkapital des Energiespar-Contractors
- Baukostenzuschuss bzw. Komplettfinanzierung durch die Kommune

Jede dieser Varianten ist unter der Möglichkeit der Einbindung von Fördermitteln zu betrachten (**Schritt 14**), denn die Tätigkeit der ESC-Beraterin oder des ESC-Beraters in der sogenannten Contracting-Orientierungsberatung wird gefördert. Auf Grundlage der „Richtlinie zur Bundesförderung der Energieberatung für Nichtwohngebäude, Anlagen und Systeme“ umfasst die Förderung unter anderem auch die Energiespar-Contracting-Orientierungsberatung.⁸⁸ Hier wird neben der Ermittlung, ob Liegenschaften für ein ESC geeignet sind, auch geprüft, ob ein Energiespar-Contractor die erforderlichen Investitionen aus den Energiekosteneinsparungen – zumindest teilweise – refinanzieren kann. Gefördert wird zu folgenden Konditionen:

Förderfähige Kosten	Energiekosten < 300.000 Euro netto/a	Energiekosten > 300.000 Euro netto/a	Finanzschwache Kommunen ⁸⁹
Energetische Erstanalyse	80 % maximal 7.000 Euro netto	80 % maximal 10.000 Euro netto	95 % bei Kumulation mehrerer Förderprogramme
Zusammenstellung eines Gebäudepools			
Eignungsbewertung			
Baseline-Erstellung			
Vorschläge für geeignete Maßnahmen zur Energieeinsparung			
Schätzung des Investitionsvolumens			
Beratung zu Fördermöglichkeiten			
Erarbeitung von Vorlagen für Entscheidungsgremien			
Vorbereitung der Ausschreibungs- unterlagen (optional)			

Tabelle 10 Förderung der Orientierungsberatung durch das BAFA

⁸⁸ Richtlinie „Energieberatung für Nichtwohngebäude, Anlagen und Systeme“ vom 13. November 2020, Modul 3, BAFA

⁸⁹ Als finanzschwach gilt eine Kommune im Sinne der Richtlinie, wenn sie nach dem jeweiligen Landesrecht ein Haushaltssicherungskonzept aufzustellen hat.

Als Resultat der Orientierungsberatung erhält der Auftraggeber folgende Arbeitsergebnisse:

- Auswahl Gebäude, Gebäudepool
- Zusammenstellung der Gebäudedaten und -unterlagen
- Baseline der Energiekosten
- Einsparpotenziale, Investitionsvolumen und Pflichtmaßnahmen
- Empfehlungen zu Finanzierung und Förderung

Nach der Vorstellung dieser Arbeitsergebnisse auf Grundlage eines anzufertigenden Beratungsberichts (**Schritt 15**) kann der Auftraggeber gemeinsam mit der ESC-Beraterin oder dem ESC-Berater entscheiden, ob und mit welchem Fokus ein ESC durchgeführt werden soll.

5.3 Auch eine Umsetzungsberatung ist sinnvoll

Gerade in der Umsetzung muss dem Auftraggeber ein Dienstleister zur Seite stehen, der die Vorbereitung und Umsetzung der Maßnahme federführend begleitet. Die Tätigkeit des Dienstleisters in der Umsetzungsphase ist im dena-LEITFADEN „ESC-Umsetzungsberatung“ ausführlich dargestellt. Auf der Grundlage der dort behandelten Leistungsinhalte führt dieser Leitfaden mit der Anlage das „Leistungsbild Umsetzungsberatung“ ein. Zum Leistungsinhalt der Umsetzungsberatung gehören demgemäß:

- Vorbereitung I: Erstellung der Leistungsbeschreibung
- Vorbereitung II: Erstellung der Teilnahme- und Vergabeunterlagen
- Wettbewerb:
 - Veröffentlichung des Vergabeverfahrens
 - Teilnahmewettbewerb
 - Auswahl geeigneter Bieter
 - Verhandlungsverfahren
 - Zuschlag
 - Wirtschaftlichkeitsvergleich

Bei der Vergütung dieses Leistungsbildes gibt es keine gefestigte Praxis. Es scheint jedoch naheliegend, die Vergütung orientiert an der Systematik der HOAI aufzubauen. Demnach wären für die Festlegung der Höhe der Vergütung insbesondere folgende Parameter zu berücksichtigen:

- Umfang der Leistungen
- Schwierigkeitsgrad der Maßnahmen
- Bearbeitetes Investitionsvolumen

Eine Förderung gibt es für die Umsetzungsberatung noch nicht, gleichwohl ist diese Leistung für ein Gelingen des Projekts von entscheidender Bedeutung. Einen klassischen Bauauftrag würde man auch nicht ohne ingenieurtechnische Unterstützung in den Markt bringen und realisieren lassen.

6 Wie wird ein ESC vorbereitet?

Wenn der Auftraggeber sich auf der Grundlage der in der Projektfindungsphase gewonnenen Erkenntnisse für ein ESC entscheidet, müssen die erkannten Einsparpotenziale durch Energieeffizienzmaßnahmen bedarfsgerecht und rechtssicher in ein vergabefähiges Produkt überführt werden.

Die Basisdaten des Projekts sowie die Grundstruktur möglicher Energieeffizienzmaßnahmen sind in einer funktionalen Leistungsbeschreibung darzustellen. Unbedingt gewünschte Maßnahmen sind als Pflichtmaßnahmen aufzunehmen.

Daneben sind die vom Energiespar-Contractor in der Angebotsphase zu bearbeitenden Dokumente sowie die erforderlichen vergaberechtlichen Unterlagen zu erstellen. Der Einspargarantievertrag mit all seinen Anlagen ist auf das konkrete Projekt hin zu individualisieren.

Dieser Leitfaden stellt den Auftraggebern in seinen Anlagen alle erforderlichen Dokumente als Muster zur Verfügung. Inhalt, Bedeutung und Benutzung der Dokumente und Anlagen wird nachfolgend praxisgerecht und anwenderfreundlich dargestellt.

6.1 Leistungsbeschreibung

In der Anlage „Leistungsbeschreibung“ werden alle Angaben zum Vertragsobjekt kompakt zusammengefasst. Dies beinhaltet den Ist-Zustand hinsichtlich Qualität und Kosten ebenso wie den gewünschten Soll-Zustand mit möglichen Energieeffizienzmaßnahmen und etwaigen Pflichtmaßnahmen, die Anforderungen an die Instandhaltung, gesetzliche und sonstige Vorgaben sowie schließlich die formellen Anforderungen an die Grob- und Feinanalyse. Sie bildet die Klammer um alle weiteren leistungsbeschreibenden Anlagen wie den „Erhebungsbogen zur Bestandsaufnahme“, die „Baseline der Energiekosten“ und die „Raumkonditionen Soll“.

Bei einem ESC erfolgt grundsätzlich eine funktionale Leistungsbeschreibung. Das bedeutet, dass die zu erbringende Leistung nicht in den Einzelheiten der verlangten technischen Eigenschaften, sondern vorrangig durch die zu erreichenden Funktionen beschrieben wird (z. B. Behaglichkeitsanforderungen, Erzeugungsleistung, zugelassene Primärenergieträger). Über die einzelnen Funktionen hinaus werden nach bestimmten Vorgaben zu lösende Aufgaben (z. B. Reduzierung von Energiekosten, Senkung von Treibhausgasemissionen, Erreichen des Effizienzhaus-40-Standards, Begrenzung des U-Werts) definiert. Dabei übernimmt der Bieter nicht nur die Ausführung von bereits beschriebenen Leistungen, sondern auch die konzeptionelle und planerische Erarbeitung der zur Lösung der Aufgabe erforderlichen Einzelleistungen. Daneben kann der Auftraggeber auch Pflichtmaßnahmen vorschreiben, die in jedem Fall umzusetzen sind.

6.1.1 Vergaberechtliche Zulässigkeit der funktionalen Leistungsbeschreibung

In der Praxis wird die vergaberechtliche Zulässigkeit einer solchen Leistungsbeschreibung gelegentlich zu Unrecht problematisiert.

Bei einem ESC stellen zumeist Bauleistungen den Schwerpunkt der Leistungen dar, weshalb die Vorschriften der VOB/A bzw. EU VOB/A anzuwenden sind.⁹⁰

Zwar ist dort grundsätzlich die Leistung „durch eine allgemeine Darstellung der Bauaufgabe (Baubeschreibung) und ein in Teilleistungen gegliedertes Leistungsverzeichnis zu beschreiben“.⁹¹ Schon bei der gewöhnlichen Baubeschreibung kann aber neben Technischen Spezifikationen auf die Konkretisierung durch „Leistungs- oder Funktionsanforderungen“⁹² zurückgegriffen werden.

Wenn es nun aber „zweckmäßig ist, [...] zusammen mit der Bauausführung auch den Entwurf für die Leistung dem Wettbewerb zu unterstellen, um die technisch, wirtschaftlich und gestalterisch beste sowie funktionsgerechteste Lösung der Bauaufgabe zu ermitteln, kann die Leistung durch ein Leistungsprogramm dargestellt werden“.⁹³

Genauso verhält es sich bei einem ESC. Hier steht die Auffindung von Einsparpotenzialen im Zentrum der Leistungsbeschreibung als „zu lösende Aufgabe“. Wesentliche Idee ist, dass der Bieter hier über ein spezialisiertes Marktwissen verfügt, das sich die Vergabestelle nutzbar machen will. Der Bieter muss konzeptionell planerisch arbeiten, um seinen Leistungsauftrag zu erfüllen. Im Gegenzug übernimmt der Bieter eine Erfolgsgarantie für das Erreichen der „zu lösenden Aufgabe“.

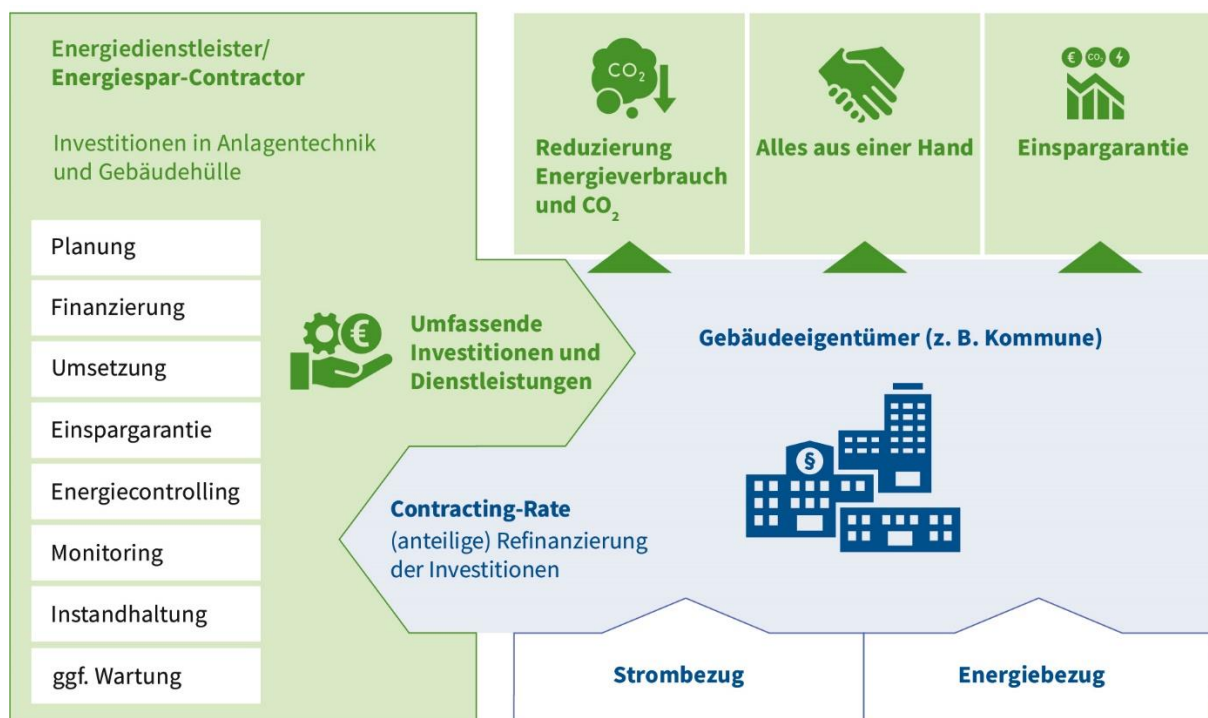


Abbildung 12 Der Vergabegegenstand ESC mit seinen Besonderheiten

⁹⁰ Siehe hierzu eingehend Kapitel 6.4.1

⁹¹ § 7b EU Abs. 1 VOB/A

⁹² § 7a EU Abs. 2 Nr.2 VOB/A

⁹³ § 7c EU Abs. 1 VOB/A

Nach dem besonderen Charakter des Vergabegegenstands ESC kann diese Leistung also nur mithilfe einer funktionalen Leistungsbeschreibung in den Markt gebracht werden. Dabei ist die Beschreibung von Einsparzielen als „Hauptleistungspflicht“ des Energiespar-Contractors zulässig. Auch Pflichtmaßnahmen können funktional beschrieben werden (z. B. Dämmung des Dachs auf einen bestimmten U-Wert, Integration eines BHKW mit bis zu 99 kW_{el}). Die weitreichende Übernahme von Konzept- und Planungsleistungen durch den Energiespar-Contractor ist im ESC gerade wirtschaftlich und technisch zweckmäßig. Ebenso ist es gerade wesentlicher Inhalt des ESC, dass umfassende Erfolgsrisiken auf den Energiespar-Contractor verlagert werden.

Auf eine hinreichende Vergleichbarkeit der Angebote ist allerdings zu achten. Dies kann durch Mindestanforderungen sowie insbesondere transparente Wertungsparameter sichergestellt werden.⁹⁴

Im Ergebnis ist also für das ESC eine funktionale Leistungsbeschreibung vorzubereiten,

- aus der die Unternehmen alle für die Entwurfsbearbeitung und ihr Angebot maßgebenden Bedingungen und Umstände erkennen können
- und in der sowohl der Zweck der fertigen Leistung
- als auch die an sie gestellten technischen, wirtschaftlichen, gestalterischen und funktionsbedingten Anforderungen angegeben sind.

6.1.2 Objektdaten Ist-Zustand

Der Auftraggeber stellt auf der Grundlage der in der Orientierungsberatung ermittelten Daten die projektrelevanten Informationen für die Ausschreibung zusammen und legt sie in den Musterdokumenten nieder.

Der Auftraggeber füllt zunächst das „Vertragsdatenblatt“ aus. Dort findet sich ein Übersichtsblatt, in dem alle Daten zusammengeführt werden. Dahinter liegen Reiter für jede einzelne Liegenschaft. Dort werden in den grau hinterlegten Feldern die für das Projekt ausgewählten Liegenschaften mit den jeweiligen Projektdaten (Liegenschaftsbezeichnung, Adresse, Flächen, Energiekosten und Referenzpreise aus der Baseline) eingetragen.

Im „Erhebungsbogen zur Bestandsaufnahme“ wird der zum Zeitpunkt der Ausschreibung bestehende Ist-Zustand des Vertragsobjekts für jede Liegenschaft dokumentiert. Sind einzelne technische Einrichtungen in den Gebäuden oder Liegenschaften nicht vorhanden, ist dies mit „nicht vorhanden“ zu vermerken, liegen zu einzelnen technischen Einrichtungen keine Daten vor, ist dies mit „x“ anzugeben. Eine eingebundene ESC-Beratung kann hier den Auftraggeber unterstützen und entscheiden, welche Daten unbedingt hinterlegt werden müssen und welche nicht.

Hält der Auftraggeber weitere Angaben für die vollständige Dokumentation des energiekostenrelevanten Ist-Zustands des Vertragsobjekts für erforderlich, so hat er die Erhebungsbögen entsprechend zu ergänzen (z. B. Dampfversorgung).

Die Angaben des Auftraggebers in den Erhebungsbögen dienen den Energiespar-Contractoren als Grundlage für ihre Einsparberechnung und Angebotserstellung und werden bei Abschluss des Einspargarantievertrags Vertragsbestandteil. Die Erhebungsbögen sind deshalb mit großer Sorgfalt aufzustellen und haben insbesondere Anlagenlaufzeiten (z. B. RLT-Anlagen) und Betriebszeiten (z. B. Beleuchtung) zu enthalten, um vergleichbare und belastbare Angebote der Contractoren zu ermöglichen.

⁹⁴ Siehe hierzu eingehend Kapitel 6.4.5, 6.4.6 und 7.5

In der Anlage „Baseline der Energiekosten“ werden die für das Referenzjahr erfassten Ist-Energiekosten der Liegenschaften dokumentiert. Das Referenzjahr sollte möglichst kurz vor der Ausschreibung liegen, um realistische Verbrauchswerte und Referenzpreise zu erhalten. Die Anlage wird vom Auftraggeber an die tatsächliche Anzahl der Liegenschaften des Projekts angepasst und den Energiespar-Contractoren vollständig ausgefüllt im Excel-Format zur Verfügung gestellt. Die grau hinterlegten Felder sind vom Auftraggeber zu befüllen, die orange hinterlegten Felder werden automatisch auf Grundlage der Eingaben des Auftraggebers berechnet. Der Contractor bestätigt mit der Abgabe seines Angebots, dass er die Angaben geprüft und mit dem Auftraggeber abgestimmt hat, und macht seine Angaben in den blau hinterlegten Feldern im Reiter „Projektdaten“.

Die Baseline der Energiekosten dient zur Ermittlung des vom Energiespar-Contractor in seinem Angebot anzugebenden garantierten Einsparbetrages sowie in der Garantiephase zur Ermittlung des tatsächlichen Einsparbetrags. Die Baseline enthält

- den Bezug von Verbrauchsmedien (Heizenergie, Elektroenergie, Wasser, Abwasser, gegebenenfalls weitere) im Referenzjahr
- die Nettokosten der Verbrauchsmedien inklusive etwaiger Steuern sowie der gesetzlichen Umlagen ohne Umsatzsteuer
- die Referenzpreise der Verbrauchsmedien und weiterer Energieträger im Falle einer Energieträgerumstellung jeweils ohne Umsatzsteuer
- die Gradtagzahlen im Referenzjahr (Hinweise zur Auffindbarkeit direkt in der Anlage)
- die CO₂-Faktoren für die Berechnung der eingesparten CO₂-Emissionen

Die Beschreibung des Ist-Zustands ist durch textliche Ausführungen und Fotos abzurunden.

6.1.3 Soll-Zustand/Energieeffizienzmaßnahmen

Die in der Orientierungsberatung identifizierten Einsparpotenziale und die gewünschten Pflichtmaßnahmen sind unter Verwendung des Musterdokuments „Leistungsbeschreibung“ als funktionale Leistungsbeschreibung darzustellen.

Ebenso sind alle Soll-Anforderungen an den künftigen Gebäude- und Anlagenzustand zu definieren. Dies umfasst neben den gesetzlichen Vorschriften, den projektbezogenen öffentlich-rechtlichen Vorgaben (z. B. Denkmalschutz, Brandschutz, Barrierefreiheit) sowie den technischen Regelwerken und allgemein anerkannten Regeln der Technik auch die gegebenenfalls erweiterten Vorgaben des Auftraggebers (z. B. Klimaneutralität).

Ebenso sind Angaben zu den objekt- und nutzerbezogenen Behaglichkeitsanforderungen zu machen. In der Anlage „Raumkonditionen Soll“ hält der Auftraggeber dabei die Soll-Zustände der Liegenschaften, insbesondere alle für die Behaglichkeit und Funktionserfüllung relevanten physikalischen Größen, und die Nutzungszeiten fest. Die Anlage wird vom Auftraggeber an die tatsächliche Anzahl der Gebäude des Projekts angepasst und den Energiespar-Contractoren vollständig ausgefüllt zur Verfügung gestellt. Der Auftraggeber hat die grau hinterlegten Felder zu befüllen.

Die Beschreibung des Soll-Zustands ist durch textliche Ausführungen und gegebenenfalls Fotos abzurunden.

6.1.4 Grundvergütung vs. Baukostenzuschuss

Grundsätzlich erhält der Energiespar-Contractor im ESC als Grundvergütung einen Anteil an dem garantierten Einsparbetrag. Die Energieeffizienzmaßnahmen werden also aus den erzielten Energiekosteneinsparungen finanziert, der Auftraggeber erfährt keine Mehrbelastung.

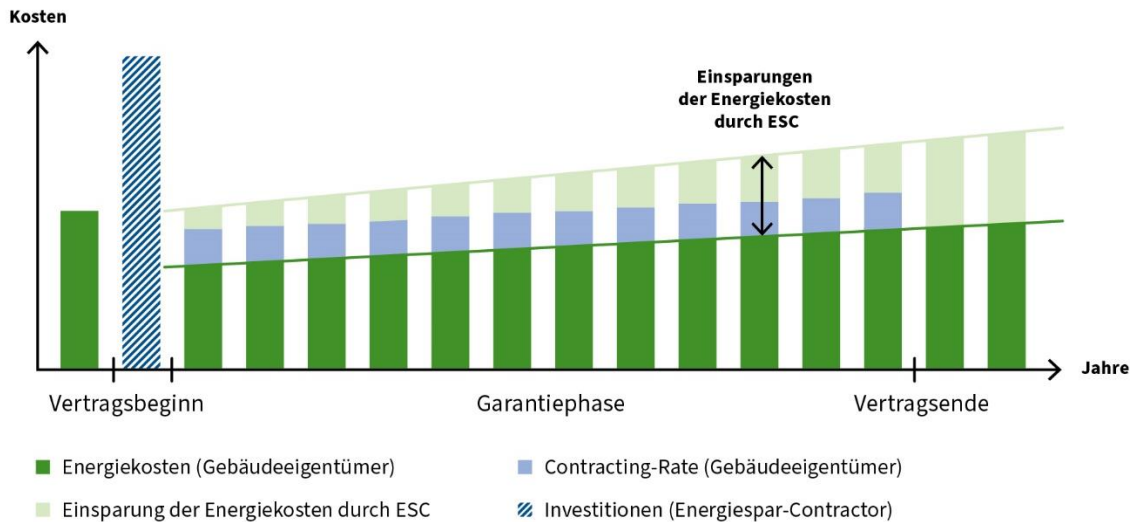


Abbildung 13 Kostenverlauf im ESC: Durch die Investition des Energiespar-Contractors und die Umsetzung der Energieeffizienzmaßnahmen sinken die Energiekosten des Gebäudeeigentümers, beispielsweise der Kommune, deutlich. Die Vergütung des Energiespar-Contractors erfolgt während der Laufzeit aus den Einsparungen. Nach Vertragsende entlastet die Energiekosteneinsparung voll das Energiekostenbudget des Auftraggebers.

Insbesondere wenn technisch anspruchsvolle Lösungen (z. B. Wasserstoffelektrolyse) oder auch umfangreichere Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle Bestandteil des ESC sein sollen, werden die erzielten Einsparungen nicht ausreichen, um die Investitionen komplett zu refinanzieren. In dieser Situation muss sich der Auftraggeber überlegen, ob und welchen Baukostenzuschuss er gegebenenfalls leisten kann und will. Die Angabe eines möglichen maximalen Baukostenzuschusses bereits in den Vergabeunterlagen ist zur Herstellung eines transparenten Wettbewerbs anzustreben. Dieser wirtschaftliche Hintergrund ist bei der Ausrichtung des ESC zwingend zu berücksichtigen und in der Phase der Leistungsbeschreibung zu reflektieren.

6.1.5 Von der Grob- zur Feinanalyse

In der Grobanalyse stellt der Contractor im Wettbewerb mit anderen Bietern auf der Grundlage der vom Auftraggeber zusammengestellten Objektdaten sein Konzept für Energieeffizienzmaßnahmen und eine sich daraus ergebende Energiekosteneinsparung vor.

Nach der Auftragserteilung validiert der Bestbieter in der Feinanalyse vor dem Start der Planungs- und Bau-phase die Objektdaten sowie seine Einsparprognose und bestätigt die Grobanalyse dem Auftraggeber gegenüber.

Die Anforderungen an die in der Grob- und Feinanalyse zu erstellenden Konzept- bzw. Planungsunterlagen sind in der Leistungsbeschreibung darzustellen.

6.1.6 Zusammenfassung in der Leistungsbeschreibung

Die vorstehend behandelten Unterlagen sind in das Gesamtdokument „Leistungsbeschreibung“ zu integrieren.

6.2 Angebotsunterlagen für den Energiespar-Contractor

Vorzubereiten sind ebenfalls verschiedene Unterlagen, die der Energiespar-Contractor im Vergabeverfahren bearbeitet und mit seinem Angebot einreicht.

6.2.1 Vertragsdatenblatt

Im „Vertragsdatenblatt“ werden die wichtigsten Vertragsparameter zwischen den Parteien festgehalten. Die Anlage wird den Energiespar-Contractoren im Excel-Format zur Verfügung gestellt.

Die grau hinterlegten Felder werden vom Auftraggeber ausgefüllt und die blau hinterlegten Felder sind vom Energiespar-Contractor zunächst zum Zeitpunkt der Abgabe der Grobanalyse auszufüllen und zum Zeitpunkt der Feinanalyse anzupassen. Die orange hinterlegten Felder werden automatisiert auf Grundlage der Angaben der Parteien ermittelt.

Der Auftraggeber und der Energiespar-Contractor geben im Vertragsdatenblatt jeweils zwei Projektverantwortliche an, die bevollmächtigt sind, alle rechtsgeschäftlichen Erklärungen das Projekt betreffend abzugeben und zu empfangen. Zudem haben Auftraggeber und Energiespar-Contractor jeweils eine Zustelladresse anzugeben, an die rechtswirksame Zustellungen das Projekt betreffend erfolgen können.

Die Eintragungen des Energiespar-Contractors zu den einzelnen Energieeinsparungen und Leistungsreduzierungen erfolgen separat für die einzelnen Liegenschaften in den jeweiligen Reitern und werden im Vertragsdatenblatt in den orange hinterlegten Feldern summarisch dargestellt.

6.2.2 Investitionsstruktur (Maßnahmen/Kosten)

In der Anlage „Investitionsstruktur (Maßnahmen/Kosten)“ hat der Energiespar-Contractor Angaben zur Höhe und Aufteilung der geplanten Investitionen gemäß der Kostenstruktur der DIN 276 Teil 1 (Kosten im Bauwesen – Teil 1: Kosten im Hochbau) zu machen. Die Anlage wird den Energiespar-Contractoren im Excel-Format zur Verfügung gestellt.

Mit der **Grobanalyse** hat der Energiespar-Contractor zunächst die in der Investitionsstruktur (Maßnahmen/Kosten) im ersten Reiter „zweite Gliederungsebene“ blau hinterlegten Felder auszufüllen und die Kosten der Kostengruppen 300 (Baukonstruktionen) und 400 (Technische Anlagen) einzutragen. Die grau hinterlegten Felder werden vom Auftraggeber vorgegeben, orange hinterlegte Felder werden automatisiert auf Grundlage der Angaben des Energiespar-Contractors berechnet.

Mit der **Feinanalyse** hat der Energiespar-Contractor die im Reiter „dritte Gliederungsebene“ der Investitionsstruktur (Maßnahmen/Kosten) blau hinterlegten Felder auszufüllen und die Kosten bis zur dritten Gliederungsebene der Kostengruppen 300 (Baukonstruktionen) und 400 (Technische Anlagen) einzutragen. Die im Reiter „zweite Gliederungsebene“ für die Feinanalyse orange hinterlegten Felder werden auf Grundlage der Eingaben des Energiespar-Contractors im Reiter „dritte Gliederungsebene“ automatisch berechnet.

6.2.3 Musterangebot

Das Muster zum ESC-Angebot ist auf das konkrete ESC hin zu individualisieren.

6.3 Der Einspargarantievertrag

6.3.1 Einspargarantie und Vergütung

Der abzuschließende Einspargarantievertrag ist mit der Einspargarantie und der Vergütung der Bauleistung über die Laufzeit aus der Einsparung ein atypischer gemischter Vertrag. Er kombiniert werkvertragliche Elemente mit solchen aus einem Dauerschuldverhältnis. Die jeweiligen gesetzlichen Regelungen zu Vergütung und Haftung erfahren dabei erhebliche Anpassungen. Die Übernahme einer echten Garantie für die Einsparung ist im zivilrechtlichen Umfeld völlig ungewöhnlich. Gerade diese Übernahme einer Haftung für die versprochene Einsparung (wenn die Einsparung nicht oder nur teilweise erzielt wird, erhält der Energiespar-Contractor keine oder nur eine geringere Vergütung) macht das Energiespar-Contracting so attraktiv für den Auftraggeber.

Der Energiespar-Contractor übernimmt im Einspargarantievertrag eine echte Garantie für die Erreichung einer Energiekosteneinsparung durch die Umsetzung der vertraglichen Energieeffizienzmaßnahmen. Der Energiespar-Contractor garantiert dem Auftraggeber dabei, dass die vertraglichen Energieeffizienzmaßnahmen während der Dauer des Vertrags die in der Baseline der Energiekosten ausgewiesenen Energiekosten mindestens um den garantierten Einsparbetrag senken.

Die Einspargarantie bezieht sich auf die Absenkung des Verbrauchs bei gleichbleibenden vertraglichen Basisdaten. Änderungen der Basisdaten hinsichtlich der Nutzung, der Klimawerte, des Gebäudezustands (Modernisierung) sowie der Energiepreise im Vergleich zum Referenzjahr werden für die Berechnung der Einhaltung der Einspargarantie bereinigt. Reine Energie- und Medienkostenänderungen bleiben also für die Ermittlung des tatsächlichen Einsparbetrags unbeachtet. Die Regelungen zur Bereinigung sind sehr ausführlich in der Anlage „Berechnungsvorschrift“ dargestellt.

Die Einhaltung der Einspargarantie ist jährlich auf der Grundlage der gestellten Versorgerrechnungen nachzuweisen. Die Einspargarantie wurde eingehalten, wenn der tatsächliche Einsparbetrag in der Höhe mindestens dem garantierten Einsparbetrag entspricht.

Als Grundvergütung erhält der Energiespar-Contractor eine prozentuale Beteiligung am tatsächlichen Einsparbetrag. Entspricht der tatsächliche Einsparbetrag in einem Abrechnungszeitraum dem garantierten Einsparbetrag, so steht dem Energiespar-Contractor die Grundvergütung in vollem Umfang zu. Unterschreitet der tatsächliche Einsparbetrag den garantierten Einsparbetrag, wird die Grundvergütung in Höhe des Differenzbetrags gemindert.

Kann der Energiespar-Contractor tatsächlich keine Einsparung realisieren, so erhält er auch keine Grundvergütung. Überschreiten die tatsächlichen Energiekosten sogar die in der Baseline der Energiekosten ausgewiesenen Energiekosten, so ist der Energiespar-Contractor dem Auftraggeber zum Ersatz der Mehrkosten verpflichtet.

Übertrifft der tatsächliche Einsparbetrag den garantierten Einsparbetrag, so wird der Energiespar-Contractor an der zusätzlichen Einsparung über die Grundvergütung hinaus beteiligt.

Kann der Energiespar-Contractor in zwei aufeinanderfolgenden Abrechnungszeiträumen keine Einsparung gegenüber den in der Baseline der Energiekosten ausgewiesenen Energiekosten erzielen, steht dem Auftraggeber ein außerordentliches Kündigungsrecht zu.

6.3.2 Forfaitierung

Die im ESC-Vertrag übliche Forfaitierung beinhaltet den Verkauf zukünftiger Geldforderungen eines Energiespar-Contractors gegenüber dem Auftraggeber an ein Finanzierungsunternehmen.

Das Finanzierungsunternehmen als Forderungskäufer erhält vom Energiespar-Contractor in einem separaten Vertrag (Forfaitierungsvereinbarung zwischen Energiespar-Contractor, Auftraggeber und Finanzierungsunternehmen) eine Abtretungserklärung. Der Auftraggeber gibt mit der Forfaitierungsvereinbarung ein abstraktes Zahlungsverprechen mit Einredeverzicht ab. Ein abstraktes Zahlungsverprechen ist rechtlich losgelöst vom Grundgeschäft, es steht selbstständig neben dem Einspargarantievertrag. Damit werden dem Finanzierungsunternehmen feste Zahlungsraten zugesichert, unabhängig vom Einsparerfolg des Energiespar-Contractors.

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

Die Forfaitierungsvereinbarung wird durch die Vertragspartner und das Finanzierungsunternehmen geschlossen. Sie wird typischerweise vom jeweiligen Finanzierungsunternehmen gestellt.

Damit dem Auftraggeber trotz seines Einredeverzichts ausreichende vertragliche Druckmittel zur Verfügung stehen, wird im Einspargarantievertrag die Forfaitierung in ihrer Höhe begrenzt. Typischerweise werden hier Anteile von 70 Prozent forfaitiert, da ansonsten eine Minderung der Grundvergütung bei Nichterreichen der Einspargarantie wirksam nicht mehr möglich ist. Die Höhe des forfaitierten Betrags entspricht ungefähr der Investitionssumme, die bei Umsetzung als Eigenbau spätestens nach Abnahme zur Zahlung fällig wäre, hier jedoch über den Zeitraum der Hauptleistungsphase als Grundvergütung bezahlt wird. Die Forfaitierung tritt erst mit der Abnahme der Energieeffizienzmaßnahmen in Kraft. Als Sicherheit stehen dem Auftraggeber die eingebauten Anlagen dann bereits zur Verfügung.

Gegen die Forfaitierung bestehen keine grundsätzlichen kommunal- und/oder haushaltsrechtlichen Bedenken.

6.3.3 Individualisierung des Vertragsmusters

Der Einspargarantievertrag ist vom Auftraggeber bereits vor Beginn der Ausschreibung an das Projekt anzupassen. Hierzu hat der Auftraggeber im Mustervertrag

- das Deckblatt den Auftraggeber betreffend zu befüllen und
- das ESC auf dem Deckblatt und in der Fußzeile zu benennen.

Im Übrigen bleibt das Vertragsmuster zunächst unverändert, die projektspezifischen Angaben beider Parteien erfolgen im Wesentlichen durch die im weiteren Verfahren vorzunehmenden Anpassungen der Anlagen zum Einspargarantievertrag.

6.4 Vergaberechtliche Festlegungen

Um das ESC rechtssicher in den Wettbewerb zu bringen, sind verschiedene vergaberechtliche Festlegungen vorzunehmen und einige speziell vergaberechtliche Unterlagen zu erstellen. Auch hierfür stehen mit dem „Vergabevermerk“ und der „Aufforderung zur Angebotsabgabe“ mit Allgemeinen Angebotsbedingungen bearbeitbare Anlagen als Muster zur Verfügung.

6.4.1 Wahl des Vergabeverfahrens (Verfahrensordnung, Verfahrensart)

Bei der Wahl des Vergabeverfahrens sind folgende Entscheidungen zu treffen:

- Wahl der Verfahrensordnung nach dem Schwerpunkt der Leistung und dem Auftragswert
- Wahl der Verfahrensart nach der Komplexität der Aufgabenstellung

Die Wahl der Verfahrensordnung richtet sich zunächst nach dem Schwerpunkt⁹⁵ der zu vergebenden Leistung. Der Schwerpunkt der Leistungen bestimmt sich danach, welche Leistungen und Risiken den Vertrag prägen und wie sich das finanzielle Investitionsvolumen auf die einzelnen Leistungsbereiche verteilt.

Im Oberschwellenbereich gilt stets das Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen⁹⁶ (GWB). Überwiegen die Liefer- und Dienstleistungen, ist für die Vergabe der Leistung im Oberschwellenbereich die Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) anzuwenden. Im Unterschwellenbereich richtet sich die Vergabe nach der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO).

Überwiegen dagegen die Bauleistungen, kommt im Oberschwellenbereich zusätzlich die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil A, 2. Abschnitt (VOB/A EU) zur Anwendung. Im Unterschwellenbereich gilt nur die VOB/A, 1. Abschnitt (VOB/A).

Im ESC erbringt der Energiespar-Contractor regelmäßig Bauleistungen (einmalige und laufzeitbezogene) sowie Dienstleistungen (laufzeitbezogene). Der abzuschließende Einspargarantievertrag ist mit der Einspargarantie und der Vergütung der Bauleistung über die Laufzeit aus der Einsparung ein atypischer gemischter Vertrag. Der (kostenmäßig zu bestimmende) Schwerpunkt der Leistung dürfte regelmäßig im Bereich der Bauleistungen liegen, insbesondere dann, wenn Maßnahmen an der Gebäudehülle gewünscht sind. Hier ist jedoch eine konkrete Betrachtung des Auftraggebers erforderlich. Die nachfolgenden Erläuterungen gehen vom typischen Fall des Überwiegens der Bauleistungen aus.

Die Wahl der Verfahrensordnung hängt weiter vom Auftragswert der zu vergebenden Leistungen ab. Bei der Auftragswertermittlung müssen alle Bauleistungen sowie Dienst- oder Lieferleistungen berücksichtigt werden.⁹⁷ Die Ermittlung erfolgt immer netto, das heißt ohne Umsatzsteuer. Der Auftraggeber muss eine Prognose anstellen, welche Vergütung über die Vertragslaufzeit an den Energiespar-Contractor voraussichtlich zu bezahlen sein wird. Dies umfasst die Grundvergütung und einen etwaigen Baukostenzuschuss. Hier muss auf interne Vorüberlegungen und Schätzungen zurückgegriffen werden. Im Zweifel sollte das Vergabeverfahren über Schwellenwert gewählt werden, eine solche Entscheidung ist vergaberechtlich nicht anfechtbar.

⁹⁵ § 110 GWB

⁹⁶ Teil 4 Vergabe von öffentlichen Aufträgen und Konzessionen, §§ 98 ff. GWB

⁹⁷ § 1 EU Abs. 2 Satz 2 VOB/A in Verbindung mit § 3 VgV

Überschreitet der so ermittelte Auftragswert den jeweiligen Schwellenwert (Oberschwellenbereich), ist ein EU-weites Vergabeverfahren durchzuführen. Unterhalb des Schwellenwerts (Unterschwellenbereich) ist ein nationales Vergabeverfahren erforderlich. Die seit dem 1. Januar 2020 geltenden⁹⁸ Schwellenwerte sind:



Abbildung 14 Auftragsschwellenwerte für das EU-Vergaberecht bis Ende 2023, Quelle: BMWK
Diese Schwellenwerte gelten in den einzelnen Vergabeordnungen.

Dem Auftraggeber stehen grundsätzlich folgende Verfahrensarten zur Verfügung:

Verfahrensarten nach der VOB/A			
VOB/A EU Oberschwellenbereich		VOB/A Unterschwellenbereich	
Art des Verfahrens	Vorschrift	Art des Verfahrens	Vorschrift
Offenes Verfahren	§ 3 EU Nr. 1 VOB/A	Öffentliche Ausschreibung	§ 3 Nr. 1 VOB/A
Nicht offene Verfahren (mit Teilnahmewettbewerb)	§ 3 EU Nr. 2 VOB/A	Beschränkte Ausschreibung (mit Teilnahmewettbewerb)	§ 3 Nr. 2 VOB/A
Verhandlungsverfahren (mit Teilnahmewettbewerb)	§ 3 EU Nr. 3 VOB/A	Beschränkte Ausschreibung (ohne Teilnahmewettbewerb)	§ 3 Nr. 2 VOB/A
Verhandlungsverfahren (ohne Teilnahmewettbewerb)	§ 3 EU Nr. 3 VOB/A	Freihändige Vergabe (Vereinfachtes Verfahren)	§ 3 Nr. 3 VOB/A
Wettbewerblicher Dialog (bedürfnisorientierter Wettbewerb)	§ 3 EU Nr. 4 VOB/A		
Innovationspartnerschaft (Verfahren zur Entwicklung innovativer Bauleistungen und anschließender Erwerb)	§ 3 EU Nr. 5 VOB/A		

Tabelle 11 Dem Auftraggeber stehen grundsätzlich verschiedene Vergabearten zur Verfügung.

⁹⁸ Die Schwellenwerte werden von der Europäischen Kommission im 2-Jahres-Turnus angepasst.

Die nachfolgenden Erläuterungen behandeln den Oberschwellenbereich. Im Oberschwellenbereich haben grundsätzlich das offene Verfahren und das nicht offene Verfahren Vorrang.⁹⁹ Andere Verfahrensarten dürfen nur gewählt werden, wenn dies vergaberechtlich ausnahmsweise gestattet ist.

So kann ein Verhandlungsverfahren durchgeführt werden, wenn „*mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllt ist:*

- a) *die Bedürfnisse des öffentlichen Auftraggebers können nicht ohne die Anpassung bereits verfügbarer Lösungen erfüllt werden;*
- b) *der Auftrag umfasst konzeptionelle oder innovative Lösungen;*
- c) *der Auftrag kann 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*¹⁰⁰

Bei einem ESC stehen mit der Grob- und später der Feinanalyse stets konzeptionelle und innovative Lösungen im Mittelpunkt, die eben gerade nicht im Vorfeld eindeutig und erschöpfend beschrieben werden sollen. Vielmehr soll eine weitgehend funktional beschriebene Einsparaufgabe mit dem spezialisierten Wissen des Energiespar-Contractors optimal gelöst werden. Das ESC und insbesondere der typengemischte Einspargarantievertrag mit der vom Energiespar-Contractor zu übernehmenden Einspargarantie weisen eine erhebliche Komplexität mit einer ungewöhnlichen Risikozuweisung auf, die eine Verhandlung über die Parameter der Leistung und des Vertrags vor Vergabe erforderlich machen.¹⁰¹

Die geeignete Verfahrensart für die Vergabe von ESC ist demnach das Verhandlungsverfahren. Da schon die Angebotsphase mit der Grobanalyse eine erhebliche Fachkompetenz des Bieters erfordert, wird in der Regel ein Teilnahmewettbewerb vorgeschaltet, in dem geeignete Bieter ausgesucht werden.

Hinweis „Vergabedokumentation“

- Besonders wichtig ist die verfahrensbegleitend und aktuell zu führende Vergabedokumentation, in der alle Entscheidungen und Verfahrensschritte des Auftraggebers intern dokumentiert und gegebenenfalls gesondert begründet werden. Hierzu kann die Anlage „Vergabevermerk“ verwendet werden, in der bereits passende Textbausteine hinterlegt sind.

6.4.2 Festlegungen zum Ablauf des Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb

Das Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb ist in aller Regel zweistufig aufgebaut:

1. Stufe: Teilnahmewettbewerb und Auswahl von geeigneten Bewerbern
2. Stufe: Angebots- und Verhandlungsphase

Der Ablauf eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb ist vergaberechtlich nicht detailliert vorgegeben. Dem Auftraggeber werden verschiedene Handlungsoptionen eingeräumt.¹⁰² Zur Wahrung des

⁹⁹ § 119 Abs. 2 GWB

¹⁰⁰ § 3a EU Abs. 2 Nr. 1 VOB/A

¹⁰¹ Dieser Absatz kann als Begründung für die Wahl der Vergabeart im Vergabevermerk verwendet werden.

¹⁰² Siehe § 3b EU Abs. 3 VOB/A

vergaberechtlichen Transparenzgrundsatzes ist es wichtig, den Ablauf des Vergabeverfahrens vorab zu bestimmen und in den Vergabeunterlagen eindeutig und nachvollziehbar zu beschreiben.

Die nachstehende Abbildung bildet eine Empfehlung für den strukturierten Ablauf eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb ab:



Abbildung 15: Strukturierter Ablauf eines Verhandlungsverfahrens

Der Auftraggeber legt den Ablauf des Verhandlungsverfahrens fest und dokumentiert ihn zur späteren Information der Bieter mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe transparent in der Anlage „Aufforderung zur Angebotsabgabe“.

6.4.3 Ausschluss von Nebenangeboten

Grundsätzlich ist es möglich, im Rahmen eines Vergabeverfahrens auch Nebenangebote eines Bieters zuzulassen. Dabei soll es dem Bieter, insbesondere in technischer Hinsicht, möglich sein, von einem Hauptangebot abzuweichen, das der Auftraggeber vorformuliert hat. Damit soll eine gewisse Innovation und Optimierung durch die Nutzung besonderer Kenntnisse der Bieter ermöglicht werden. Will der Auftraggeber Nebenangebote zulassen, muss er die Mindestanforderungen an solche Nebenangebote in den Ausschreibungsunterlagen angeben.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass bei einem ESC kein Bedarf für die Zulassung von Nebenangeboten besteht. Das ESC überlässt es ja gerade vollständig dem Bieter, wie die Aufgabenstellung technisch zu lösen ist. Ein technisch ausformuliertes Hauptangebot existiert gerade nicht, da nur die Herausforderung beschrieben ist. Deshalb könnte der Auftraggeber die Mindestanforderungen für ein mögliches Nebenangebot auch nicht ausreichend genau beschreiben, da die technische Lösung zum Zeitpunkt der Ausschreibung noch gar nicht bekannt ist. Ein Bedarf könnte sich nur im Bereich der Pflichtmaßnahmen ergeben, diese sollten aber – wie der Name schon sagt – alternativlos sein.

Es wird deshalb empfohlen, im Rahmen von ESC Nebenangebote auszuschließen. Es bleibt den Bietern dabei – insbesondere bei Durchführung eines Verhandlungsverfahrens – unbenommen, auf der Basis ihrer Grobanalyse mehrere ESC-Hauptangebote abzugeben.

6.4.4 Digitalisiertes Verfahren

Das Vergabeverfahren ist ein digitalisiertes Verfahren, bei dem die elektronische Datenübermittlung obligatorisch ist. Der öffentliche Auftraggeber und die Bieter haben für das Senden, Empfangen, Weiterleiten und Speichern von Daten grundsätzlich Geräte und Programme für die elektronische Datenübermittlung (elektronische Mittel) zu verwenden.¹⁰³ Der öffentliche Auftraggeber hat ausschließlich solche elektronischen Mittel zu nutzen, die die Unversehrtheit, die Vertraulichkeit und die Echtheit der Daten gewährleisten.¹⁰⁴

Die Bieter haben ihre Angebote, Teilnahmeanträge, Interessenbekundungen und Interessenbestätigungen in Textform mithilfe elektronischer Mittel zu übersenden.¹⁰⁵

Der Auftraggeber muss entscheiden, über welche digitale Plattform er das Vergabeverfahren abwickeln will.

6.4.5 Festlegung der Eignungskriterien für den Teilnahmewettbewerb

Der Auftraggeber legt zur Auswahl der geeigneten Bieter Eignungskriterien und deren Gewichtung fest. Die Eignungskriterien müssen objektiv sein und dürfen die Bieter nicht diskriminieren. Durch die Festlegung von Mindestanforderungen bei den Eignungskriterien kann der Auftraggeber den Kreis der Bieter einschränken. Hier kommen als Eignungskriterien in Betracht:¹⁰⁶

- Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung
- Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit
- Technische und berufliche Leistungsfähigkeit

Die Eignungskriterien müssen mit dem Auftragsgegenstand in Verbindung und zu ihm in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Zum Nachweis der Eignung kann der Auftraggeber neben Eigenerklärungen auch die Vorlage von Nachweisen fordern. Nachweise¹⁰⁷ sind zum Beispiel:

Eignungskriterien	Nachweise
Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung	Eintragung in das Berufsregister des Geschäftssitzes Eintragung in das Handelsregister
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 vergebenden Leistung (Energiespar-Contracting) vergleichbar sind
Technische und berufliche Leistungsfähigkeit	Angaben über ausgeführte Leistungen für mindestens zwei von Art und Umfang (Umsatz) her mit Energiespar-Contracting vergleichbare Projekte in den letzten drei Geschäftsjahren (Referenzen) Angaben zu den für eine vertragsgerechte Durchführung des ESC erforderlichen personellen Kapazitäten

Tabelle 12 Eignungskriterien und Nachweise für Bieter im ESC

¹⁰³ § 11 EU Abs. 1 VOB/A

¹⁰⁴ § 11a EU Abs. 1 VOB/A

¹⁰⁵ § 11 EU Abs. 4 VOB/A

¹⁰⁶ § 6 EU Abs. 2 Satz 2 und 3 VOB/A, §§ 123, 124 GWB

¹⁰⁷ § 6a EU VOB/A

Dem Leitfaden liegt eine „Matrix Eignungskriterien“ als Muster bei. Sie ist insbesondere hinsichtlich der Vergleichbarkeit auf das konkrete Projekt hin zu individualisieren.

Der Auftraggeber legt auch fest, wie viele Bieter er im Teilnahmewettbewerb auswählen will. Es hat sich als sinnvoll erwiesen, drei bis maximal fünf qualifizierte Unternehmen auszuwählen. Das Verfahren kann nach dem Teilnahmewettbewerb nur dann fortgesetzt werden, wenn mindestens zwei Bieter zur Angebotsabgabe aufgefordert werden können.

6.4.6 Festlegung der Zuschlagskriterien

In der Vorbereitungsphase müssen auch die Zuschlagskriterien für das wirtschaftlichste Angebot festgelegt werden. Sie sind allen Bietern spätestens mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe bekannt zu geben.¹⁰⁸ Zur Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebots können neben dem Preis oder den Kosten auch qualitative, umweltbezogene oder soziale Aspekte berücksichtigt werden. Für die Wertung können auch die erwarteten CO₂-Emissionen preislich bewertet werden. Die anzusetzenden Preise sind den Bietern in der Aufforderung zur Angebotsabgabe mitzuteilen.

Bei der Zuschlagswertung von ESC werden folgende Zuschlagskriterien empfohlen:

Zuschlagskriterien	Beschreibung
Nettoeinsparung in der Vertragslaufzeit (Kapitalwert)	<p>Monetäre Bewertung der Energiespar-Contracting-Angebote</p> <p>Folgende Angebotsparameter können dabei berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Einspargarantie Kosten [€/a] ■ Einsparung CO₂-Emissionen [€/a] ■ Grundvergütung des Contractors [€/a] ■ Gegebenenfalls Höhe eines einmaligen oder ratierlichen Baukostenzuschusses [€ bzw. €/a]
Investitionskosten gesamt	<p>Monetäre Bewertung der vom Contractor zu erbringenden Energieeffizienzmaßnahmen</p> <p>Folgende Angebotsparameter können dabei berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Investitionen in Wärmeschutzmaßnahmen [€] ■ Investitionen in Technische Geräte/Anlagen/Sachen [€] ■ Investitionen in Planung/Engineering [€]
Technisch-organisatorisches Umsetzungskonzept	<p>Technische Bewertung der in der Grobanalyse vorgeschlagenen Energieeffizienzmaßnahmen nach folgenden möglichen Parametern:</p> <p>Technische Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Technische Qualität der Planung (Übersichtlichkeit, Eindeutigkeit, Widerspruchsfreiheit, hinreichende Darstellungsart und -tiefe) ■ Technische Innovation und Umsetzbarkeit der gewählten Energieeffizienzmaßnahmen ■ Versorgungssicherheit und Störungsmanagement ■ Schulungskonzept zu den vorgeschlagenen Energieeffizienzmaßnahmen <p>Umsetzungskonzept für die Planungs- und Bauphase</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Erfassung der relevanten Akteure (technischer Betrieb, Immobilienabteilung, Facility Management, Nutzer intern/extern, Behörden, Contractor, Lieferanten, Planer und Ausführende), Darstellung Zuständigkeiten und Schnittstellenmanagement ■ Realistischer Ansatz für Vorgangsdauern und Anordnungsbeziehungen, zeitlich-organisationell zutreffende Abhängigkeiten ■ Berücksichtigung laufender Betrieb, Interimslösungen

¹⁰⁸ § 16d EU Abs. 2 Nr. 2 VOB/A

Zuschlagskriterien	Beschreibung
	<p>Betriebsführungskonzept</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Erfassung der relevanten Akteure (technischer Betrieb, Immobilienabteilung, Facility Management, Nutzer intern/extern, Contractor, Lieferanten), Darstellung Zuständigkeiten und Schnittstellenmanagement ■ Darstellung der vertragskonformen Durchführung des Betriebs und der Instandhaltung der Energieeffizienzmaßnahmen ■ Darstellung der Erreichung der Versorgungssicherheit (Störungsmanagement, Reaktionszeiten, Verfügbarkeiten, Redundanzprozesse) ■ Darstellung des personell-organisatorischen Gesamtkonzepts für die vertragsgegenständliche Versorgungsaufgabe (Koordination, Monitoring, einzusetzende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter samt Qualifikationen, Anwesenheits- und Servicezusagen) ■ Darstellung des geplanten Digitalisierungsgrades und des fortlaufenden weiteren Digitalisierungspfades ■ Darstellung des Controlling- und Monitoring-Prozesses mit dem Auftraggeber zur Entwicklung von Verbräuchen, Preisen und Treibhausgasemissionen
Nachhaltigkeit	<p>Weite Auslegung der umweltbezogenen Kriterien im Sinne der Umweltverträglichkeit:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Anteil erneuerbarer Energien (über den gesetzlichen Pflichtanteil hinaus) ■ Steigerung der Eigenerzeugung an erneuerbarem Strom (Anteil Photovoltaik pro Dachfläche) ■ Anteil der Flächenversiegelung ■ Regionale Nachhaltigkeit (Einbindung regional verfügbarer grüner Primärenergien) ■ Langfristig treibhausgasneutrale Primärenergie (insbesondere Verfügbarkeit über die Vertragslaufzeit hinaus, absehbare Unabhängigkeit von gesetzgeberischen Neubewertungen grüner Primärenergien)

Tabelle 13 Empfehlung für Zuschlagskriterien bei einem ESC

Bei der Nettoeinsparung in der Vertragslaufzeit wird dabei auf den Kapitalwert während der Vertragslaufzeit abgestellt. Der Kapitalwert ist der auf der Basis eines Zinssatzes ermittelte Barwert der künftigen Ein- und Auszahlungen. Der Kapitalwert wird berechnet aus „Einspargarantie Kosten“ zuzüglich „Einsparung CO₂-Emissionen“ abzüglich der Vergütung des Contractors („Grundvergütung“ zuzüglich einmaliger bzw. ratierlicher Baukostenzuschuss). Der für die Berechnung zugrunde gelegte Zinssatz muss gegenüber den Bietern transparent gemacht werden. Es wird empfohlen, den zum Datum der Aufforderung zur Angebotsabgabe gültigen EURIBOR-Zinssatz festzulegen.

So wird sichergestellt, dass eine echte Verbrauchsminderung und Haushaltsentlastung erzielt werden. Ebenso werden CO₂-Einsparungen im Wettbewerb stark angereizt. Auf der anderen Seite wird durch den Blick auf die Höhe der Investitionen auch die technisch-wirtschaftliche Nachhaltigkeit der ausgewählten Energieeffizienzmaßnahmen abgesichert.

Im Rahmen der Zuschlagswertung wird folgende Gewichtung der einzelnen Zuschlagskriterien empfohlen:

Zuschlagskriterium	Punkte
I. Nettoeinsparung in der Vertragslaufzeit (Kapitalwert)	50,00
II. Investitionskosten gesamt	20,00
III. Technisch-organisatorisches Umsetzungskonzept	20,00
IV. Nachhaltigkeit	10,00

Tabelle 14 Empfehlung zur Gewichtung der Zuschlagskriterien im ESC

Diese Gewichtung wird auch in der Anlage „Matrix Zuschlagskriterien“ verwendet. Dort findet sich auch eine vergaberechtssichere Methode zur Wertung und zum Vergleich der Angebote untereinander. Die Matrix kann natürlich individuell angepasst und verändert werden. Auf die vergaberechtlichen Grundsätze der Bestimmtheit, Transparenz und Gleichbehandlung ist allerdings immer zu achten. Eine intransparente Zuschlagsmatrix führt typischerweise zur vergaberechtlichen Angreifbarkeit der Zuschlagsentscheidung.

Der Auftraggeber teilt den Bietern die Festlegungen zu den Zuschlagskriterien spätestens mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe mit.

Hinweis „Vergabedokumentation“

- Der Auftraggeber hat in der Vergabedokumentation seine Überlegungen zu den gewählten Eignungskriterien und insbesondere zu den Zuschlagskriterien zu begründen. Dabei sollten der Bezug der gewählten Kriterien zur erwarteten Maßnahme ebenso wie die Steuerung des Vergabeverfahrens in Richtung der mit der Maßnahme verfolgten Hauptziele nachvollziehbar gemacht werden.

6.5 Erstellung der Auftragsbekanntmachung

Mit der Bekanntmachung sind die Eignungskriterien, ihre Gewichtung, die Mindestanforderungen sowie die Zahl der auszuwählenden Bieter mitzuteilen. Ebenso sind alle Unterlagen zu benennen, die zur Bewertung der Eignung herangezogen werden sollen.¹⁰⁹

Mit der Auftragsbekanntmachung werden die Bewerber aufgefordert, am Wettbewerb teilzunehmen. Ebenso wird die Teilnahmefrist für die Abgabe der Bewerbungsunterlagen mitgeteilt. Sie muss mindestens 30 Kalendertage betragen, gerechnet vom Tag nach Absendung der Auftragsbekanntmachung.

Das Muster einer Auftragsbekanntmachung liegt diesem Leitfaden als Anlage bei. Dieses Muster ist sorgfältig, gegebenenfalls unter Inanspruchnahme rechtlicher Beratung, auf das konkrete ESC hin zu individualisieren, da die Auftragsbekanntmachung das Projekt im Außenraum bestimmt und hier nachträgliche Korrekturen schwierig bis unmöglich sind.

¹⁰⁹ Siehe Kapitel 6.4.6

6.6 Erstellung der Aufforderung zur Angebotsabgabe

Mit der „Aufforderung zur Angebotsabgabe“ werden die im Teilnahmewettbewerb ausgesuchten Bieter förmlich über die gewählte digitale Plattform aufgefordert, ein Angebot für das ESC abzugeben.

Dabei ist den Bietern die Gesamtheit der vorweg vom Auftraggeber erarbeiteten technischen, vertragsrechtlichen und vergaberechtlichen Vorgaben transparent und gleichbehandelnd mitzuteilen.

Dies umfasst zunächst die Überlassung der Leistungsbeschreibung mit allen dortigen Anlagen (insbesondere „Erhebungsbogen zur Bestandsaufnahme“, „Baseline der Energiekosten“ und „Raumkonditionen Soll“) sowie die vom Bieter im Zuge der Angebotsbearbeitung zu befüllenden Unterlagen „Vertragsdatenblatt“, „Investitionsstruktur (Maßnahmen/Kosten)“ und „Angebot“.

Es umfasst des Weiteren den auf das Projekt hin individualisierten „Einspargarantievertrag“ als Entwurf.

Ebenso sind alle grundlegenden und individuellen vergaberechtlichen Vorgaben mitzuteilen.

In der Leistungsbeschreibung wird der Bieter über die Struktur des ESC informiert und es wird umfassend erläutert. Ebenso werden dem Bieter die Anforderungen an die Angebotserstellung sowie insbesondere an die Bearbeitung der von ihm zu befüllenden Unterlagen dargelegt. Er wird unter Verweis auf den Einspargarantievertrag über die ESC-typische Risikoverteilung zwischen Auftraggeber und Energiespar-Contractor aufgeklärt und zur eingehenden Prüfung der überlassenen Angaben zum Ist-Zustand der betroffenen Liegenschaften aufgefordert. Ebenso wird der Bieter über die Abwicklung von Liegenschaftsbegehungen, die Behandlung von Bieterfragen, den Umgang mit Nachforderungen des Auftraggebers sowie den Ablauf der Verhandlungen informiert. Schließlich wird eingehend erläutert, wie die vom Auftraggeber gewählten Zuschlagskriterien im Detail zu verstehen sind und wie die Wertung des Auftraggebers durchgeführt wird.

Die projektindividuellen Vorgaben sind vom Auftraggeber in das diesem Leitfaden beigegebene Muster „Aufforderung zur Angebotsabgabe“ einzutragen:

- Adresse des jeweiligen Bieters mit Ansprechperson
- Vollständige Bezeichnung des ESC
- Zeitraum und Ansprechperson für Liegenschaftsbegehungen
- Frist zur Einreichung des ersten Angebots
- Zeitraum für die Durchführung von Verhandlungen
- Frist für die Einreichung des finalen Angebots
- Zuschlagskriterien und deren Gewichtung
- Bindefristen an die Angebote

Den Bietern ist im Zusammenhang mit der Komplexität und Größe der Liegenschaft bzw. des Liegenschaftspools eine hinreichend lange Angebotsfrist einzuräumen, eine Angebotsfrist von drei Monaten hat sich bewährt.

Der Auftraggeber hat in der Aufforderung zur Angebotsabgabe eine angemessene Frist festzulegen, innerhalb der die Bieter an ihre Angebote gebunden sind (Bindefrist). Die Bindefrist beträgt regelmäßig 60 Kalendertage.¹¹⁰

¹¹⁰ § 10a EU Abs. 8 S. 3 VOB/A

7 Wie wird ein ESC in den Markt gebracht?

7.1 Bekanntmachung

Die Auftragsbekanntmachung erfolgt mit den von der Europäischen Kommission festgelegten Standardformularen und wird vom Auftraggeber dem Amt für Veröffentlichungen der Europäischen Union mit elektronischen Mitteln übermittelt.¹¹¹ Die Veröffentlichung erfolgt dann im elektronischen Amtsblatt der Europäischen Union (Tender Electronic Daily, TED: ted.europa.eu).¹¹²

7.2 Teilnahmewettbewerb

Jedes interessierte Unternehmen kann einen formlosen Teilnahmeantrag abgeben. Die Bewerber übermitteln mit dem Teilnahmeantrag die vom Auftraggeber geforderten Informationen und Unterlagen für die Prüfung der Eignung und das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen.¹¹³

Der Auftraggeber prüft die Informationen, die Bewerbungsunterlagen, die Eigenerklärungen¹¹⁴ sowie die vorgelegten Nachweise, insbesondere im Hinblick auf die Erfüllung der Mindestanforderungen an die Eignung der Bewerber (Eignungskriterien). Der Auftraggeber wählt unter Anwendung der festgelegten Gewichtung die geeigneten Bewerber aus.

Die Bewerber, deren Bewerbungen abgelehnt werden, sind darüber unverzüglich über die digitale Plattform zu unterrichten.¹¹⁵

Hinweis „Vergabedokumentation“

- Der Auftraggeber hat in der Vergabedokumentation die Eignungskriterien für die Begrenzung der Zahl sowie die vorgesehene Mindestzahl und gegebenenfalls auch die Höchstzahl der einzuladenden Bewerber detailliert zu begründen.
- Die Auswahl der geeigneten Bewerber, insbesondere die Erfüllung der Mindestanforderungen an die Eignung der Bewerber (Eignungskriterien), sind vom Auftraggeber zu dokumentieren und besonders zu begründen.

7.3 Angebotsphase

Die gesamte Kommunikation zwischen dem Auftraggeber und den Bietern wird über die ausgewählte digitale Plattform abgewickelt.

¹¹¹ § 12 EU Abs. 3 Nr. 2 VOB/A

¹¹² §§ 10c EU Abs. 1, 10b EU Abs. 1 VOB/A

¹¹³ Siehe Kapitel 6.4.5

¹¹⁴ Die geforderten Kriterien werden zum Beispiel bei den Referenzen durch Eigenerklärungen nachgewiesen.

¹¹⁵ § 19 EU Abs. 1 VOB/A

7.3.1 Aufforderung zur Angebotsabgabe

Mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe fordert der Auftraggeber die im Teilnahmewettbewerb ausgesuchten Bieter förmlich auf, ein Angebot für das ESC abzugeben. Die verpflichtende Abwicklung über die gewählte digitale Plattform sichert den Zugang und die Vollständigkeit der Mitteilung.

7.3.2 Liegenschaftsbegehungen

Durch Begehungen der Liegenschaft(en) erhalten die Bieter die Möglichkeit, geeignete Energieeffizienzmaßnahmen, die hierfür notwendigen Investitionen und das erschließbare Einsparpotenzial zu ermitteln. Dabei haben sie sich insbesondere von der Richtigkeit der überlassenen Daten zu überzeugen. Eine Teilnahme der beim Auftraggeber für den Betrieb zuständigen Personen (z. B. des Liegenschaftsnutzers) an den Begehungen der Bieter wird empfohlen. Der Zeitpunkt der Liegenschaftsbegehung wird vom Bieter im Angebot vermerkt. Es ist aus Gründen des Wettbewerbsschutzes darauf zu achten, dass sich die Bieter bei den Liegenschaftsbegehungen nicht begegnen.

7.3.3 Bieterfragen

Die Bieter können jederzeit Fragen zu den Inhalten der Vergabeunterlagen stellen (sogenannte Bieterfragen). Der Auftraggeber hat hierauf gleichbehandelnd gegenüber allen Bietern in anonymisierter Weise die erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Die Auskünfte dürfen keine Rückschlüsse auf die Identität des fragenden Bieters zulassen. Die Auskünfte sind vom Auftraggeber unverzüglich, spätestens sechs Kalendertage¹¹⁶ vor Ablauf der Angebotsfrist zu erteilen.

7.3.4 Grobanalyse / Erstes Angebot

Das Ergebnis seiner Grobanalyse trägt der Energiespar-Contractor in das Vertragsdatenblatt ein, auf das das Angebot Bezug nimmt. In der Grobanalyse haben die Bieter die prognostizierten Energiekosteneinsparungen, die vorgesehenen Energieeffizienzmaßnahmen und die erforderlichen Investitionen im Detail anzugeben und zu beschreiben. Der Zeitbedarf für die Feinanalyse wird vom Bieter ebenfalls benannt.

Nach Ablauf der Angebotsfrist werden die eingegangenen ersten Angebote durch mindestens zwei Vertreterinnen oder Vertreter des Auftraggebers geöffnet. Bei der Öffnung der Angebote sind Bieter oder ihre Bevollmächtigten nicht zugelassen. Die wesentlichen Angebotsinhalte aller eingegangenen ersten Angebote werden in einer Niederschrift dokumentiert.¹¹⁷

Die eingegangenen ersten Angebote werden zunächst formal auf Vollständigkeit und Verbindlichkeit des Angebots geprüft. Fehlen geforderte Erklärungen oder Nachweise, müssen diese Erklärungen oder Nachweise durch den Auftraggeber nachgefordert werden.¹¹⁸ Sie sind spätestens innerhalb von sechs Kalendertagen durch den Bieter vorzulegen. Legt der Bieter die nachgeforderten Erklärungen oder Nachweise nicht spätestens innerhalb von sechs Kalendertagen vor, erfolgt sein Ausschluss.

Die vollständigen Angebote der Bieter, die nicht ausgeschlossen¹¹⁹ wurden, werden im Rahmen einer ersten

¹¹⁶ § 12a EU Abs. 3 VOB/A

¹¹⁷ § 14 EU Abs. 3 VOB/A

¹¹⁸ § 16a EU VOB/A

¹¹⁹ § 16 EU VOB/A

Angebotswertung in einer vorläufigen Rangliste dargestellt. Auf Grundlage der Rangliste kann eine erste Reduzierung des Bieterkreises erfolgen, um die Bestbieter für die erste Verhandlungsrunde zu ermitteln.

Hinweis „Zuschlag ohne Verhandlung“

- Sofern sich der Auftraggeber schon in der Vergabebekanntmachung ausdrücklich vorbehalten hat, den Zuschlag auf das erste Angebot zu erteilen, kann er an dieser Stelle auch entscheiden, ob er den Zuschlag ohne Verhandlungen bereits auf das erste Angebot des Bestbieters erteilt. Da die ersten Angebote selten alle Erwartungen des Auftraggebers erfüllen und weitere Verhandlungen Verbesserungen versprechen, wird ein Zuschlag ohne Verhandlungen nicht empfohlen.

7.4 Verhandlungsphase

7.4.1 Verhandlungen

Die Bestbieter werden zur ersten Verhandlungsrunde eingeladen. Die Verhandlungen mit den Bietern sind in separaten Terminen durchzuführen. Die Bieter haben dabei die Möglichkeit, ihr Angebot, ihre Grobanalyse sowie gegebenenfalls ihr technisch-organisatorisches Umsetzungskonzept zu präsentieren. Der Auftraggeber kann Fragen zum Angebot stellen. Der jeweilige Bieter kann darauf entweder sofort mündlich eingehen oder im Nachgang zu den Gesprächen Antworten in Textform einreichen. Mit Ausnahme der Zuschlagskriterien können alle Bestandteile des Angebots Gegenstand der Verhandlungen sein.



Abbildung 16: Beteiligte an Bietergesprächen für ein Energiespar-Contracting (ESC)

Insbesondere kann auch zur preislichen Struktur des Angebots verhandelt werden. Die Verhandlungsgespräche sind zu protokollieren. Die Protokolle¹²⁰ sind in die Vergabedokumentation aufzunehmen.

¹²⁰ Die Protokolle der Verhandlungsgespräche mit dem Bestbieter werden später als Anlage zum Einspargarantievertrag genommen.

Soweit in den Verhandlungen mit einzelnen Bietern Anpassungen der Vergabeunterlagen erfolgen (Leistungsbeschreibung, Einspargarantievertrag), hat der Auftraggeber dies allen weiteren Bietern transparent und gleichbehandelnd mitzuteilen. Alle Bieter erhalten die Gelegenheit, diese Anpassungen ihrem finalen Angebot zugrunde zu legen.

Hinweis „Vergabedokumentation“

- Der Auftraggeber hat die einzelnen Schritte des Verhandlungsverfahrens detailliert zu dokumentieren.

7.4.2 Finales Angebot

Zum Abschluss der Verhandlungen teilt der Auftraggeber den verbliebenen Bietern das Ende der Verhandlungen mit und setzt ihnen eine einheitliche Frist zur Abgabe ihrer finalen (vorbehalts- und gremienfreien) Angebote unter Berücksichtigung der gegebenenfalls in den Verhandlungen vorgenommenen Anpassungen der Vergabeunterlagen. Hier ist eine Frist von mindestens zwei Wochen angemessen.

7.5 Angebotswertung

Die finalen (vorbehalts- und gremienfreien) Angebote der Bieter werden unter Anwendung der Zuschlagskriterien mit der in der Matrix Zuschlagskriterien festgelegten Methode gewertet. Unterstützung bietet das dena-Tool „Angebotsbewertung“.

7.6 Wirtschaftlichkeitsvergleich

Wenn das wirtschaftlichste Angebot ermittelt wurde, kann es im Rahmen des Wirtschaftlichkeitsvergleichs mit einer möglichen Eigenbesorgung verglichen werden. Hierzu stellen die Haushaltsordnungen der verschiedenen staatlichen Gliederungsebenen ganz unterschiedliche Anforderungen auf.¹²¹ In der Regel dürfte ein ESC gegenüber einer Eigenbesorgung wirtschaftlicher sein, da üblicherweise sowohl der höhere Umfang der Investitionen als auch der Zeitrahmen der Umsetzung unter Einbindung eines professionellen Dienstleisters zu höheren – und zudem garantierten – Energiekosteneinsparungen führen als bei der Eigenbesorgung.

Die jeweilige individuelle Bewertung obliegt dem Auftraggeber in seinem konkreten haushaltsrechtlichen Umfeld.

7.7 Finale Überarbeitung des Einspargarantievertrags

Der Einspargarantievertrag ist in Vorbereitung des Zuschlags auf den Bestbieter und sein Angebot hin zu individualisieren. Dabei sind folgende Punkte zu bearbeiten:

- Ergänzung des Bieters als künftiger Auftragnehmer auf dem Deckblatt
- Vergabenummer
- Zeitpunkt der Liegenschaftsbegehung

¹²¹ Siehe Kapitel 3.5

- Zeitpunkt der Verhandlung
- Datum des finalen Angebots
- Datum des Verhandlungsprotokolls

Sodann sind sämtliche im Vertrag benannten Anlagen zusammenzustellen und der Vertragsausfertigung beizugeben. Es empfiehlt sich, zu Dokumentationszwecken zwei Ausfertigungen des Vertrags mit allen Anlagen zu erstellen und sicher zu verbinden.

7.8 Zuschlag, Vertragsschluss

Vor Zuschlagserteilung muss der Auftraggeber die Bieter, deren Angebote nicht berücksichtigt werden sollen,¹²² spätestens zehn Kalendertage (bei elektronischem Versand) vor dem Vertragsabschluss über den beabsichtigten Zuschlag (Name des Bieters), die Gründe der vorgesehenen Nichtberücksichtigung ihrer jeweiligen Angebote und den frühesten Zeitpunkt des Vertragsschlusses informieren.¹²³ Die Frist beginnt mit dem Tag der Absendung der Zuschlagsinformation.

Nach Ablauf der Wartefrist erteilt der Auftraggeber auf das wirtschaftlichste Angebot den Zuschlag, sodass der Einspargarantievertrag grundsätzlich mit Zugang des Zuschlagsschreibens rechtswirksam zustande kommen kann. Im Hinblick auf die Komplexität des Vertragswerks empfiehlt es sich aber, neben dem Zuschlagsschreiben den Einspargarantievertrag zu unterzeichnen. Nach Wahl des Auftraggebers kann der Zuschlag auch ohne Zuschlagsschreiben durch Unterzeichnung des Einspargarantievertrags erfolgen. Zu achten ist in jedem Fall auf ein sorgfältiges Anlagenmanagement. Idealerweise sollte der Vertrag mit Anlagen zweifach ausgefertigt, gebunden und unterzeichnet werden, damit auch bei Streitigkeiten Jahre nach Vertragsschluss in veränderter personeller Besetzung noch transparent ist, welche Unterlagen in welcher Fassung Gegenstand des Vertrags geworden sind.

¹²² § 19 EU Abs. 1 VOB/A

¹²³ § 134 Abs. 1 und Abs. 2 GWB

8 Wie wird ein ESC umgesetzt?

Nach der Vertragsunterzeichnung startet die Umsetzung des ESC mit der Feinanalyse. Können dort die vertraglichen Leistungsparameter der Einsparung von Energiekosten und der Preisstruktur bestätigt werden, übernimmt der Energiespar-Contractor in der Vorbereitungsphase die Planung und die Umsetzung der Energieeffizienzmaßnahmen. Nach deren Abnahme durch den Auftraggeber beginnt die Hauptleistungsphase, in der sich der Energiespar-Contractor um die Instandhaltung der neu umgesetzten Energieeffizienzmaßnahmen kümmert, für die Versorgungssicherheit geradesteht und etwaig übernommene Effizienzdienstleistungen erbringt. Vor allem aber haftet er für die garantierten Einsparungen und wird aus ihnen anteilig vergütet.

8.1 Feinanalyse

In der Feinanalyse überprüft der Energiespar-Contractor die in der Angebotsphase ermittelten Energieeffizienzmaßnahmen im Rahmen einer detaillierenden planerischen Betrachtung hinsichtlich sowohl der zugrundeliegenden Basisdaten als auch der technischen Umsetzbarkeit und insbesondere der Einhaltung der gegebenen Einspargarantie.

8.1.1 Überprüfung der Objektdaten Ist-Zustand

In einem ersten Schritt ist der Energiespar-Contractor dazu verpflichtet, die Gesamtheit der Objektdaten zum Ist-Zustand zu prüfen und die entsprechenden Anlagen zur Leistungsbeschreibung anzupassen (Erhebungsbogen zur Bestandsaufnahme, Baseline der Energiekosten). Er hat dann diese angepassten Objektdaten seinen weiteren Planungen zugrunde zu legen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere intensive Liegenschaftsbegehungen durchzuführen.

8.1.2 Validierung der Energieeffizienzmaßnahmen

Die von ihm angebotenen Energieeffizienzmaßnahmen sind im Rahmen der Feinanalyse vom Energiespar-Contractor auf ihre technische Umsetzbarkeit und ihren Beitrag zur Einhaltung der garantierten Einsparungen hin zu überprüfen. Der Energiespar-Contractor hat dabei insbesondere auch etwaige Planungen des Auftraggebers, die Gegenstand der Leistungsbeschreibung sind, intensiv auf ihre technische Umsetzbarkeit hin zu überprüfen. Die Energieeffizienzmaßnahmen sind insbesondere zu verfeinern und zu detaillieren.

Unter Beachtung aller vertraglichen Vorgaben des Auftraggebers können auch zusätzliche oder andere Energieeffizienzmaßnahmen in die Planung aufgenommen werden.

8.1.3 Änderung des Preisniveaus während der Feinanalyse

Zwischen der Abgabe eines Angebots durch den Energiespar-Contractor und dem Abschluss der Feinanalyse können einige Monate liegen. Insbesondere in Zeiten sehr volatiler Preise sollte es dem Energiespar-Contractor ermöglicht werden, bei einer nachgewiesenen Änderung des Preisniveaus zwischen der Grobanalyse und der Feinanalyse die Investitionsstruktur (Maßnahmen/Kosten) sowie das Vertragsdatenblatt nach den

Bestimmungen in der Berechnungsvorschrift (Ziffer 3) anzupassen. Die sich nach den dortigen Bestimmungen ergebende Anpassung der Vergütung (Grundvergütung, Verlängerung der Laufzeit, Baukostenzuschuss) ist ebenfalls auszuweisen.

8.1.4 Ergebnis der Feinanalyse

Im Ergebnis der Feinanalyse befüllt der Energiespar-Contractor insbesondere die Spalte „Feinanalyse“ im Vertragsdatenblatt.

Ebenso aktualisiert er in der Anlage „Investitionsstruktur (Maßnahmen/Kosten)“ die Kostenansätze und ergänzt die dritte Gliederungsebene.

Dabei kann er festgestellte Abweichungen gegenüber den Basisdaten in den jeweiligen Anlagen vermerken, ebenso kann er in Anwendung der Berechnungsvorschrift Preisänderungen während der Feinanalysephase berücksichtigen. Die ersten beiden Monate werden nicht berücksichtigt. Soweit sich nach der Berechnungsvorschrift Anpassungen bei der Grundvergütung ergeben, wird dies im Vertragsdatenblatt vermerkt. Hier kann sich sowohl eine Erhöhung der Grundvergütung, das heißt eine höhere Contracting-Rate, als auch eine Verlängerung der Vertragslaufzeit ergeben. Im Einvernehmen können die Parteien auch einen Baukostenzuschuss oder dessen Erhöhung vereinbaren.

Alle Anpassungen sind vom Auftraggeber und seiner ESC-Beraterin bzw. seinem ESC-Berater eingehend auf Richtigkeit und Durchgängigkeit hin zu überprüfen.

8.1.5 Bestätigung der Grobanalyse

Die Feinanalyse bestätigt die Grobanalyse, wenn

- die aufgrund der Grobanalyse zugesagte Einspargarantie durch die Feinanalyse nicht unterschritten wird
- und die Grundvergütung sowie (kumulativ) die Investitionsstruktur (Kosten) nicht um mehr als 10 Prozent gegenüber der Grobanalyse abweichen.

Veränderungen, die sich aus der Abweichung von den Basisdaten sowie aus Preisveränderungen während der Feinanalyse ergeben, bleiben dabei zugunsten des Auftragnehmers unberücksichtigt. Dies gilt für die Abweichung von Basisdaten nur dann, wenn die Abweichung nicht für den Auftragnehmer im Rahmen der Grobanalyse erkennbar war.

8.1.6 Kündigungsmöglichkeit bei Nichtbestätigung

Bestätigt die Feinanalyse die Grobanalyse in einer dem Energiespar-Contractor zuzurechnenden Weise nicht, kann der Auftraggeber den Vertrag kündigen. In diesem Fall erhält der Energiespar-Contractor auch keine Vergütung für die Feinanalyse. Können sich die Parteien nicht darüber einigen, ob die Bestätigung erfolgt ist, wird ein Schlichtungsverfahren in Gang gesetzt. Kündigt der Auftraggeber nicht, wird der Vertrag zu den Bedingungen der Feinanalyse fortgesetzt.

8.1.7 Nachtrag zum Einspargarantievertrag (Ergebnisse der Feinanalyse)

Vor Eintritt in die Vorbereitungsphase werden alle im Rahmen der Feinanalyse geänderten Anlagen mit den dortigen Inhalten durch Unterzeichnung des „1. Nachtrags zum Einspargarantievertrag“ zum Bestandteil des Einspargarantievertrags gemacht.

8.2 Vorbereitungsphase

In der Vorbereitungsphase werden die im Ergebnis der Feinanalyse in Qualität, Umfang, Kosten und Bauzeit vereinbarten Energieeffizienzmaßnahmen vom Energiespar-Contractor geplant und umgesetzt. Die Regelungen zu erforderlichen Planfreigaben durch den Auftraggeber finden sich in der Leistungsbeschreibung.

Im Hinblick auf die spezielleren Regelungen des Einspargarantievertrags gegenüber einem Bauvertrag und die Besonderheiten der vertraglichen Risikoverteilung mit der Einspargarantie werden die gesetzlichen Anordnungsrechte des Auftraggebers im Bereich der Planung¹²⁴ sowie bei der Ausführung von Bauleistungen¹²⁵ ausgeschlossen. Der Auftraggeber soll nach Beginn der Vorbereitungsphase den Leistungsinhalt nicht mehr einseitig verändern können.

Es obliegt grundsätzlich ausschließlich dem Energiespar-Contractor, die für die von ihm geplanten Energieeffizienzmaßnahmen erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse, gegebenenfalls unter Mitwirkung des Auftraggebers, herbeizuführen.

Der Energiespar-Contractor hat bei der Umsetzung der Energieeffizienzmaßnahmen die vereinbarte Investitionsstruktur (Maßnahmen/Kosten) zu erfüllen und dies zur Abnahme nachzuweisen.

Der Auftraggeber erhält zum Abschluss der Maßnahmendurchführung die Gesamtheit der Planungsunterlagen als Bestandsplanung. Nähere Regelungen zu Qualität und Umfang finden sich in der Leistungsbeschreibung.

Die Abnahme der Leistungen des Energiespar-Contractors durch den Auftraggeber erfolgt unter Verwendung der Abnahmeniederschrift. Der Eigentumsübergang der neuen Anlagen und Geräte auf den Auftraggeber erfolgt spätestens mit Abnahme der Leistungen des Energiespar-Contractors.

Vor Eintritt in die Hauptleistungsphase halten die Parteien die erklärte Abnahme und den sich hieraus unmittelbar ergebenden Beginn der Hauptleistungsphase durch Unterzeichnung des „2. Nachtrags zum Einspargarantievertrag“ fest.

Der Auftraggeber hat nach Abschluss der Vorbereitungsphase die Sicherheit, die zugesagten Investitionen erhalten zu haben.

¹²⁴ §§ 650q Abs. 1, 650b Abs. 1, Abs. 2 BGB

¹²⁵ § 650b Abs. 1, Abs. 2 BGB bzw. § 1 Abs. 3, Abs. 4 VOB/B

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

Tabelle 15 Aufgaben eines Energiespar-Contractors während der Umsetzungs- und Bauphase

9 Hauptleistungs-/Garantiephase

In der Hauptleistungs- oder auch Garantiephase übernimmt der Energiespar-Contractor die Instandhaltung der umgesetzten Energieeffizienzmaßnahmen und mögliche Ersatzinvestitionen. Er steht für die Versorgungssicherheit gerade. Ebenfalls weist er den garantierten Einsparbetrag im Rahmen von Jahresabrechnungen nach und erhält in Abhängigkeit hiervon seine Vergütung. Im Rahmen von gemeinsamen Steuerungsrunden (abnehmende Anzahl über die Laufzeit des Vertrags) werden offene Fragen geklärt und mögliche Nutzungsänderungen nachgehalten.

Der Auftraggeber erhält so in allen Fragen rund um den Energieverbrauch seiner Liegenschaften einen neuen, kompetenten Gesprächspartner, allein das ist ein nicht zu unterschätzender Mehrwert.

Aufgabe	Zuständig
Projektsteuerungsrunden	Technische Abteilung (Nutzer), Energiespar-Contractor, ggf. Bauverwaltung, ggf. ESC-Berater/-in
Einhalten der vorgegebenen Raumkonditionen	Energiespar-Contractor
Jahresabrechnung	Maßnahmenträger mit Unterstützung durch ESC-Berater/-in, Energiespar-Contractor
Zahlung der Contracting-Rate	Kämmerei
Instandhaltungsverpflichtung (eingebaute Anlagen)	Energiespar-Contractor
Überwachung Energieverbrauch, Abrechnung der Verbrauchsreduzierung und der eingesparten Energiekosten für jedes Vertragsjahr	Energiespar-Contractor
Mitteilung und Dokumentation von Nutzungsänderungen	Maßnahmenträger, Nutzer
Übergabe/Schlussaudit: Vor-Ort-Begehung, Dokumentenübergabe, Nutzungsüberlassung der Anlagen/Maßnahmen an Kommune	Maßnahmenträger, Nutzer, Energiespar-Contractor, ggf. ESC-Berater/-in

Tabelle 16 Aufgaben und Zuständigkeiten während der Hauptleistungs- bzw. Garantiephase eines ESC

Der Auftraggeber bleibt für Dach und Fach sowie die nicht vom Contractor überarbeiteten oder neu erstellten Anlagen verantwortlich. Modernisierungsmaßnahmen und Flächenerweiterungen des Auftraggebers sind mit dem Contractor abzustimmen und dürfen den Contractor nicht benachteiligen.

9.1.1 Instandhaltung

Ab Beginn der Hauptleistungsphase ist der Energiespar-Contractor zur Instandhaltung der umgesetzten Energieeffizienzmaßnahmen verpflichtet. Die Instandhaltung umfasst neben der Wartung und Inspektion auch die Instandsetzung.¹²⁶ Der Energiespar-Contractor ist auch verpflichtet, die von ihm umgesetzten Energieeffizienzmaßnahmen (insbesondere technische Anlagen) durch neue zu ersetzen, wenn eine Instandsetzung nicht möglich ist (Ersatzinvestition).

¹²⁶ Siehe Ziffer 2 Nr. 9 Einspargarantievertrag unter Verweis auf DIN 31051

9.1.2 Versorgungssicherheit

Bei Störmeldungen hat der Energiespar-Contractor die maximale Reaktionszeit gemäß Vertragsdatenblatt einzuhalten und unverzüglich mit der Störungsbeseitigung zu beginnen.

Sollten die Anlagen zur Versorgung der Liegenschaft(en) aus vom Energiespar-Contractor zu vertretenden Gründen ausfallen oder schwerwiegend beeinträchtigt sein und sollte die Versorgung nicht innerhalb von 48 Stunden nach Meldung oder Bekanntwerden wieder aufgenommen werden können, ist der Energiespar-Contractor zur Bereitstellung einer Ersatzversorgung bis zur Einsatzfähigkeit der Anlagen auf eigene Kosten verpflichtet. Kommt er dieser Pflicht nicht nach, ist der Auftraggeber zur Ersatzvornahme auf Kosten des Energiespar-Contractors berechtigt.

9.1.3 Energieeffizienzdienstleistungen

Typische Effizienzdienstleistungen eines Energiespar-Contractors während der Hauptleistungsphase sind:

- Wartung, Instandhaltung, Reparatur, Ersatz
- Betriebsführungsmodelle erneuerbare Energien (z. B. Mieterstrom)
- Qualitätssicherung über Energie-Monitoring, Einsparnachweis

9.1.4 Nachweis der Garantierfüllung, Nutzungsänderungen

Die Einspargarantie bezieht sich auf die Reduktion des Verbrauchs bei gleichbleibenden vertraglichen Basisdaten. Änderungen der Basisdaten hinsichtlich der Nutzung, der Klimawerte, des Gebäudezustands (Modernisierung) sowie der Energiepreise im Vergleich zum Referenzjahr werden für die Berechnung der Einhaltung der Einspargarantie bereinigt. Die Regelungen zur Bereinigung sind sehr ausführlich in der Anlage „Berechnungsvorschrift“ dargestellt. Dort wird auch auf mögliche ergänzende messtechnische Nachweise verwiesen.

Hinweis „Berechnungsvorschrift“:

- Soweit sich gegenüber dem Referenzjahr Veränderungen der Energiepreise und der Klimawerte ergeben, werden diese bereinigt. Gleiches gilt für Nutzungsänderungen und Modernisierungen. Das bedeutet, dass für die Einhaltung der Einspargarantie allein die vom Contractor erreichte Verbrauchseinsparung maßgeblich ist.

Die Einhaltung der Einspargarantie ist jährlich durch den Energiespar-Contractor auf der Grundlage der an den Auftraggeber gestellten Versorgerrechnungen nachzuweisen. Die Einspargarantie wurde eingehalten, wenn der tatsächliche Einsparbetrag in der Höhe mindestens dem garantierten Einsparbetrag entspricht.

Die durch den Nachweis steigende Transparenz des Energieverbrauchs, auch gerade hinsichtlich von Nutzungsänderungen, Modernisierungen und Flächenerweiterungen, ist ein hilfreicher Mehrwert des Energiespar-Contractings.

9.1.5 Grund- und Bonusvergütung

Als Grundvergütung erhält der Energiespar-Contractor die im Vertragsdatenblatt vereinbarte prozentuale Beteiligung am tatsächlichen Einsparbetrag.

Entspricht der tatsächliche Einsparbetrag in einem Abrechnungszeitraum dem garantierten Einsparbetrag, so steht dem Energiespar-Contractor die Grundvergütung in vollem Umfang zu. Das ist der Normalfall.

Unterschreitet der tatsächliche Einsparbetrag den garantierten Einsparbetrag, wird die Grundvergütung in Höhe des Differenzbetrags gemindert. Kann der Energiespar-Contractor tatsächlich keine Einsparung realisieren, so erhält er auch keine Grundvergütung. Übertrifft der tatsächliche Einsparbetrag den garantierten Einsparbetrag, so wird der Energiespar-Contractor an der zusätzlichen Einsparung über die Grundvergütung hinaus beteiligt. In den ersten drei Jahren „pendelt“ sich der Einsparbetrag erfahrungsgemäß auf den garantierten Wert ein, die Anlagen und Regelungen sind dann optimal eingefahren.

Die Grundvergütung wird hinsichtlich des im Vertragsdatenblatt ausgewiesenen Vergütungsanteils für „Instandhaltung und Dienstleistungen“ während der Vertragslaufzeit gemäß der Berechnungsvorschrift angepasst.

Die Zahlung der Grundvergütung erfolgt ab dem Beginn der Hauptleistungsphase als monatliche Abschlagszahlung auf die erst mit der Abrechnung eines Abrechnungszeitraums endgültig feststehende Vergütung jeweils am letzten Tag eines Monats.

Der Energiespar-Contractor übersendet eine jährliche Abschlussrechnung, in der die Grundvergütung und eine mögliche Bonusvergütung für den Abrechnungszeitraum unter Ausweis der im Abrechnungszeitraum bereits erhaltenen Zahlungen sowie der jeweils gültigen Umsatzsteuer abschließend abrechnet werden.

9.1.6 Haftung

Kann der Energiespar-Contractor keine Energieeinsparung erreichen oder übersteigen die tatsächlichen Energiekosten sogar die in der Baseline ausgewiesenen Energiekosten, so hat der Energiespar-Contractor dem Auftraggeber den übersteigenden Betrag zu erstatten.

Führt die Überschreitung der Baseline der Energiekosten dazu, dass der Auftraggeber ihn treffende öffentlich-rechtliche Vorschriften, insbesondere zum Beispiel Grenzwerte und Primärenergiefaktoren, nicht einhalten kann, so ist der Energiespar-Contractor darüber hinaus verpflichtet, dem Auftraggeber die hieraus entstehenden Schäden zu ersetzen.

Die Haftung des Energiespar-Contractors aus der Einspargarantie ist auf die im Einspargarantievertrag ausdrücklich geregelten Vergütungs- und/oder Haftungsfolgen begrenzt. Eine darüber hinaus gehende Haftung des Energiespar-Contractors besteht nicht.

Aufgrund der Besonderheiten des Einspargarantievertrags mit der Einspargarantie und den umfassenden Instandhaltungsverpflichtungen werden dem Auftraggeber hinsichtlich der in den Energieeffizienzmaßnahmen enthaltenen Bauleistungen keine unmittelbar bauvertraglichen Mangelrechte vor und nach Abnahme eingeräumt.

Kommt der Energiespar-Contractor seinen Verpflichtungen im Rahmen der Instandhaltung allerdings nicht nach, so kann der Auftraggeber nach Aufforderung zur Nacherfüllung und Fristablauf eine Ersatzvornahme durch Dritte auf Kosten des Energiespar-Contractors durchführen.

Durch eine vom Energiespar-Contractor zu vertretende verspätete Aufnahme, Unterbrechung oder Einschränkung der Versorgung entstehende Schäden hat der Energiespar-Contractor dem Auftraggeber zu ersetzen.

9.1.7 Kündigung

Die ordentliche Kündigung vor Vertragsende ist für beide Seiten mit Ausnahme einer Stilllegung des Vertragsobjekts ausgeschlossen.

Der Einspargarantievertrag kann von beiden Parteien aus wichtigem Grund außerordentlich gekündigt werden.

Wichtige Gründe können sein:

- Keine Einsparungen in zwei aufeinanderfolgenden Abrechnungszeiträumen
- Vermögensverfall
- Wiederholte Nichtzahlung der Vergütung trotz Fälligkeit

Die Kündigung hat stets in Schriftform zu erfolgen.

Wird der Vertrag vorzeitig beendet aus Gründen, die der Energiespar-Contractor nicht zu vertreten hat, so erhält er eine Entschädigung.

9.1.8 Versicherungen

Der Einspargarantievertrag sieht ein übliches Versicherungskonzept mit typischen Deckungssummen vor. Auf den jährlichen Nachweis der Versicherung ist zu achten, ohne Nachweis erhält der Contractor keine Vergütung.

9.1.9 Dauer des Vertrags

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam und endet mit Ablauf von der im Vertragsdatenblatt benannten Anzahl von Monaten ab Beginn der Hauptleistungsphase.

9.1.10 Konfliktbewältigung

Um der Langfristigkeit des Vertragsverhältnisses gerecht zu werden und die zügige und reibungslose Abwicklung des Vertrags zu gewährleisten, vereinbaren die Parteien für Streitigkeiten jeglicher Art zunächst die Durchführung eines freien Schlichtungsverfahrens. Dies betrifft insbesondere die Fälle einer Uneinigkeit über die Bestätigung der Grob- durch die Feinanalyse sowie eine beabsichtigte einseitige Vertragsbeendigung.

10 Vertragsende

Zum Vertragsende hin (Ende Hauptleistungs-/Garantiephase) halten beide Vertragsparteien den Zustand der durchgeführten Energieeffizienzmaßnahmen in einem Übergabeprotokoll fest. Der Energiespar-Contractor übergibt die Anlagen in einem Zustand, der der Instandhaltung entspricht. Damit endet der Einspargarantievertrag und die Kommune profitiert weiterhin von den Einsparungen.

