

Kommunales Energiemanagement und Energieeinspar-Contracting

Modeerscheinungen oder Ausdruck verantwortlichen Handelns?

Verfasser: Hans-Joachim **Schönung**

Inhaltsübersicht	Seite
1. Einleitung	97
2. Gesetzliche Grundlagen der Energieeinsparung	97
2.1 Das Energieeinsparrecht	97
2.2 Der Energieausweis und seine Bedeutung für die öffentliche Hand	98
3. Kommunales Energiemanagement (KEM)	99
3.1 Kommunales Energiemanagement als Bestandteil des Gebäudemanagements	99
3.2 Definition und Ziele des kommunalen Energiemanagements	100
3.3 Wesentliche Aufgaben des kommunalen Energiemanagements	101
3.4 Hinweise zur Einführung des kommunalen Energiemanagements	104
3.4.1 Maßgebliche Verdingungsordnung für die Vergabe	104
3.4.2 Hinweise zu Komplettangeboten	105
3.4.3 Beispiel aus der Praxis	107
4. Energieeinspar-Contracting	108
4.1 Allgemeines zum Contracting; Definitionen	108
4.2 Hinweise zur Vergabe	110
4.3 Verfahrensablauf beim Energieeinspar-Contracting	112
4.4 Kritische Anmerkungen und Hinweise	116
5. Hilfestellung und weiterführende Hinweise	118
5.1 Energieagenturen und Leitfäden, BKPV	118
5.2 Auswahl von Internetadressen	119

1. Einleitung

Nicht erst die seit dem Jahr 2004 erheblich steigenden Heizölpreise verdeutlichen auf dramatische Weise, daß Energie ein knapper werdendes Gut ist. Einen Beitrag zur Energieeinsparung und zum aktiven Klimaschutz zu leisten sollte daher nicht nur Motivation für den privaten Verbraucher, sondern angesichts des großen Bestandes an Liegenschaften gerade auch für die öffentliche Hand sein. Auch die zunehmende Knappheit der Haushaltsmittel veranlaßt immer mehr Kommunen, sich mit möglichen Verbesserungen der Energieeffizienz ihrer Liegenschaften zu befassen.

Jahrelange Erfahrungen im kommunalen Bereich belegen, daß Aktivitäten im Bereich der Energieeinsparung und das Betreiben eines kommunalen Energiemanagements per saldo je nach Ausgangssituation zu teilweise erheblichen Einsparungen und damit zu geringeren Belastungen des Verwaltungshaushalts führen. Allein durch eine regelmäßige Verbrauchsüberwachung in Verbindung mit Änderungen des Nutzerverhaltens können schon 10 % - 20 % der Energiekosten eingespart werden. Ökonomie und Ökologie stehen nicht im Widerspruch.

Der energetische Zustand der einzelnen Liegenschaften wird insbesondere für diejenigen Kommunen, die sich bisher aus unterschiedlichsten Gründen (mangelndes Know-how, keine Sparzwänge etc.) nur wenig oder überhaupt nicht mit dem Thema Energiemanagement oder Energieeinsparung befaßt haben, zunehmend Bedeutung erlangen. Denn im Laufe dieses Jahres wird der neue Energieausweis, der grundlegende Aussagen über die energetische Qualität eines Gebäudes enthalten wird und dabei helfen soll, die Höhe der künftigen Energie- bzw. Nebenkosten abzuschätzen, eingeführt werden.

Der vorliegende Beitrag richtet sich in erster Linie an den Leser, der sich bisher nicht oder nur untergeordnet mit der Thematik der Energieeinsparung und des Energiemanagements befaßt hat. Er soll helfen, einen Überblick darüber zu gewinnen, welche Auswirkungen die Novellierung der Energieeinsparverordnung für die Kommunen haben wird, was kommunales Energiemanagement und Energieeinspar-Contracting bedeuten und wie diese Instrumente in der Kommune eingesetzt werden können.

2. Gesetzliche Grundlagen der Energieeinsparung

2.1 Das Energieeinsparrecht

Mit der Energieeinsparung in Gebäuden hat sich der deutsche Gesetzgeber erstmals vor rd. 30 Jahren befaßt. Er hat grundlegende Anforderungen an den energieeinsparenden Wärmeschutz in dem am 29.07.1976 in Kraft getretenen **Energieeinsparungsgesetz (EnEG)**¹ geregelt. Auf der Grundlage dieses Gesetzes wurde die **Energieeinsparverordnung (EnEV)**² erlassen, die am 01.02.2002 in Kraft getreten ist und die bis dahin gültige Wärmeschutzverordnung und Heizungsanlagenverordnung ersetzt hat. Die EnEV soll eine deutliche Reduzierung des CO₂-Ausstoßes (der zu einem erheblichen Teil aus der Energieversorgung von Gebäuden

¹ derzeit gültig in der Fassung vom 01.09.2005 (BGBl I S. 2682)

² derzeit gültig in der Fassung vom 02.12.2004 (BGBl I S. 3144)

resultiert) erreichen und damit zur Einhaltung des nationalen Ziels des Kyoto-Protokolls³ beitragen.

Auf europäischer Ebene gilt die **EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden**⁴ vom 16.12.2002, die der Gesetzgeber bereits bis zum Januar 2006 in nationales Recht hätte umsetzen müssen. Die Umsetzung erfordert eine umfassende Novellierung des deutschen Energieeinsparrechts und hat derzeit (4/2006) folgenden Stand erreicht:

- In einem ersten Schritt wurde das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) zum 08.09.2005 geändert. Damit erhält die Bundesregierung erweiterte Ermächtigungsgrundlagen zur Umsetzung der EU-Richtlinie. Dazu gehört auch die Ermächtigung, Inhalte und Verwendung von Energieausweisen auf Bedarfs- und Verbrauchsgrundlage vorzugeben (§ 5 a EnEG - Energieausweise).
- Zahlreiche Details, insbesondere des künftigen Energieausweises, müssen noch in der Energieeinsparverordnung (EnEV) geregelt werden, wenn auch die derzeit gültige Fassung vom 02.12.2004 die Vorgaben der EU-Richtlinie bereits zu einem großen Teil berücksichtigt. Noch zu regeln ist insbesondere die Einführung von Energieausweisen für den Gebäudebestand. Es ist damit zu rechnen, daß die Bundesregierung in den nächsten Monaten einen Referentenentwurf für die neue EnEV 2006 vorlegen wird.

Neben den Regelungen für den Energieausweis wird die EnEV 2006 auch einige Änderungen speziell für Nichtwohngebäude (wozu in der Regel auch die öffentlichen Liegenschaften zählen) enthalten, denn die EU-Richtlinie fordert künftig eine **ganzheitliche** Betrachtung unter Einbeziehung aller gebäudebezogenen Energieverbräuche (also neben Heizung, Warmwasser und Lüftung künftig auch Kühlung und Beleuchtung). Die Berechnungsmethode in der neu entwickelten DIN V 18599 (Energetische Bewertung von Gebäuden) wird der geforderten ganzheitlichen Betrachtung bereits gerecht. Auf diese Neuerungen mit vorwiegend berechnungstechnischen Auswirkungen gehen wir vorliegend nicht näher ein.

Für die Umsetzung (Zuständigkeiten, Durchführung etc.) der EnEV sind die Bundesländer zuständig, die entsprechende Regelungen in Durchführungsverordnungen oder Erlassen festlegen. In Bayern gilt derzeit die **Zuständigkeits- und Durchführungsverordnung EnEV-ZVEnEV** vom 22.01.2002 (GVBI S. 18).

2.2 Der Energieausweis und seine Bedeutung für die öffentliche Hand

Die wesentlichen Ergebnisse der nach der derzeit gültigen EnEV notwendigen Berechnungen zum Energiebedarf waren in einem sog. Energie**bedarfs**ausweis zu dokumentieren. Davon betroffen waren aber ausschließlich neue Gebäude oder Gebäude mit wesentlichen baulichen Änderungen (§ 13 Abs. 1 und 2 EnEV). Da viele Kommunen in letzter Zeit schon aus Geldmangel ihre Bautätigkeiten reduziert haben, war die Verwaltung mit diesem Energiebedarfsausweis wohl eher selten konfrontiert.

³ Mit dem am 26.04.2002 von Deutschland ratifizierten „Protokoll von Kyoto zum Rahmenübereinkommen der Vereinten Nationen über Klimaänderungen“ in Verbindung mit der von der EU im Juni 1998 beschlossenen internen Lastenverteilung verpflichtet sich Deutschland zu einer Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen um 21 % bis zum Jahr 2012 (gegenüber dem Stand von 1990).

⁴ Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16.12.2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, in Kraft getreten am 04.01.2003

Mit der Umsetzung der EU-Richtlinie und mit der noch ausstehenden Novellierung der EnEV wird sich dies ändern. Denn künftig werden nicht nur für Neu- und Umbauten, sondern auch bei Verkauf und Vermietung des Gebäudebestandes energetische Nachweise gefordert. Als weitere Besonderheit gilt für **öffentliche Gebäude**, und zwar unabhängig von Verkauf oder Vermietung, Artikel 7 Abs. 3 der EU-Richtlinie, in dem folgendes ausgeführt ist:

„Die Mitgliedsstaaten treffen Maßnahmen, um sicherzustellen, daß bei Gebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von über 1000 m², die von Behörden und von Einrichtungen genutzt werden, die für eine große Anzahl von Menschen öffentliche Dienstleistungen erbringen und die deshalb von diesen Menschen häufig aufgesucht werden, ein höchstens zehn Jahre alter Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle angebracht wird.“

Der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz wird vereinfacht als **Energieausweis** bezeichnet (vgl. Art. 7 Abs. 1 der EU-Richtlinie). Derzeit wird noch heftig darüber diskutiert, ob der Ausweis bedarfsorientiert (auf der Grundlage objektiver, gebäudespezifischer Daten) oder verbrauchsorientiert (auf der Grundlage des tatsächlich gemessenen Energieverbrauchs) auszustellen ist.

Es ist damit zu rechnen, daß sich der Gesetzgeber bei der Umsetzung der EU-Richtlinie eng an deren Wortlaut orientiert. Der Energieausweis wird für zahlreiche öffentliche Liegenschaften zwingend vorgeschrieben werden. Da jede Kommune wenigstens über ein Verwaltungsgebäude verfügt, das die in der Richtlinie genannten Kriterien erfüllt (z.B. Rathaus, Landratsamt, Bezirksverwaltung), wird sich die Verwaltung künftig mit der Thematik der Energieeinsparung verstärkt auseinandersetzen müssen, insbesondere dann, wenn sich aus den für den Energieausweis notwendigen Erhebungen Handlungsbedarf zur Energieeinsparung ergibt.

In der Praxis wird nur ein Bruchteil der möglichen Einsparpotentiale realisiert. Aus diesem Grund wird der Energieausweis neben den Ist-Daten auch Hinweise auf Modernisierungspotentiale unter Gesichtspunkten der energetischen Effizienz enthalten. Die Auflage, daß der Ausweis für öffentliche Liegenschaften unabhängig von Verkauf oder Vermietung ausgestellt werden muß, trägt dem Anliegen des Gesetzgebers Rechnung, daß öffentliche Einrichtungen künftig Vorbildcharakter in bezug auf Energiesparmaßnahmen übernehmen sollen.

Weitere Informationen zum Inhalt des Energieausweises bzw. zum Stand seiner Einführung können der Homepage der Deutschen Energieagentur (siehe unten Ziffer 5) entnommen werden. Auch zu weiteren Fragen, beispielsweise wer zur Ausstellung der Energieausweise berechtigt sein wird, gibt es derzeit noch keine endgültigen Festlegungen. Dies wird in der EnEV 2006 und in den Durchführungsverordnungen geregelt werden.

3. Kommunales Energiemanagement (KEM)

3.1 Kommunales Energiemanagement als Bestandteil des Gebäudemanagements

Gebäudemanagement ist mehr als die Summe aller für ein Gebäude anfallenden Dienstleistungen. Dies ergibt sich schon aus dem Begriff des Managements, unter dem die **zielgerichtete und langfristige**, d.h. strategische Planung, Durchführung und Kontrolle von Prozessen zu verstehen ist. Wenn alle für Verwaltung und Betrieb eines Gebäudes erforderlichen Dienstleistungen auf konsequenter und systematischer, auf Langfristigkeit ausgerichteter Planung

und Umsetzung basieren, kann von sachgerechtem Gebäudemanagement gesprochen werden.

Gebäudemanagement umfaßt alle Dienstleistungen während der **Nutzungsphase** eines Gebäudes. Es ist ein wesentlicher Teilbereich des Facility-Managements, welches die **gesamte Lebensphase** eines Gebäudes (d.h. Planung, Erstellung, Nutzung, Umbau bzw. Sanierung, Abbruch) umfaßt.

Gemäß der GEFMA-Richtlinie 100 (Facility Management - Grundlagen)⁵ untergliedert sich das Gebäudemanagement in

- Kaufmännisches Gebäudemanagement (z.B. Vertragsmanagement, Kostenabrechnung und -controlling),
- Technisches Gebäudemanagement (z.B. Betriebsführung Technik, **Energiemanagement**) und
- Infrastrukturelles Gebäudemanagement (z.B. Reinigungs- und Hausmeisterdienste, Speisenverpflegung, Entsorgung).

Kommunales Gebäudemanagement bedeutet, die Nutzung der kommunalen Liegenschaften und deren Kosten durch ganzheitliche technische und organisatorische Maßnahmen, insbesondere auch durch Maßnahmen im Bereich der Energiebewirtschaftung zu verbessern. Das Ziel ist auch, die Kosten transparenter zu machen. Das **kommunale Energiemanagement (KEM)** ist ein wesentlicher Bestandteil des kommunalen Gebäudemanagements.

3.2 Definition und Ziele des kommunalen Energiemanagements

Der Begriff des kommunalen Energiemanagements ist nicht eindeutig. Im allgemeinen werden darunter alle Maßnahmen verstanden, die notwendig sind, um die unter energetischen Gesichtspunkten wirtschaftlichste Betriebsweise von Gebäuden und Anlagen zu erreichen, ohne daß definierte Komfortgrenzen (z.B. Raumtemperaturen) unterschritten werden.

Vorrangiges Ziel des kommunalen Energiemanagements ist der wirtschaftliche Aspekt, nämlich die Senkung der laufenden Betriebskosten der Liegenschaften durch Optimierung des Energieverbrauchs.

Daneben müssen wegen der Vorbildfunktion der öffentlichen Verwaltung die weiteren Zielsetzungen berücksichtigt werden. Das sind

- die Verringerung der Schadstoff- und vor allem der CO₂-Emissionen als aktiver Beitrag zum Klimaschutz sowie
- die Schonung der fossilen Energieressourcen, gegebenenfalls in Verbindung mit der Umstellung der Energieversorgung auf regenerative Energieträger.

⁵ GEFMA = Deutscher Verband für Facility Management e.V. (Internet: www.gefma.de)

3.3 Wesentliche Aufgaben des kommunalen Energiemanagements

Die Aufgaben des kommunalen Energiemanagements reichen von der Bestandsaufnahme der Liegenschaften über wirksame Verbrauchskontrollen (einschließlich deren Auswertungen) bis zur Einflußnahme auf das Nutzerverhalten (Schulungen) sowie Planung und Umsetzung von Energiesparmaßnahmen mit abschließenden Erfolgskontrollen.

Die wesentlichen Aufgabenschwerpunkte des kommunalen Energiemanagements und die notwendigen Schritte zur Einführung in der eigenen Verwaltung sind nachfolgend stichpunktartig aufgezeigt. Ausführlichere Darstellungen finden sich beispielsweise im Leitfaden „Kommunales Energiemanagement“ der Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg (vgl. unten Ziffer 5) und in den „Hinweisen zur wirtschaftlichen, umweltverträglichen und sparsamen Verwendung von Energie und Wasser in öffentlichen Gebäuden (Energie 2000)“ des AMEV⁶.

Die folgende Auflistung gibt einen generellen Überblick. Das Studium der einschlägigen Literatur, insbesondere der Leitfäden, kann sie nicht ersetzen.

a) Organisation, Energiemanager

Der Aufwand für den Aufbau eines kommunalen Energiemanagements (KEM) darf nicht unterschätzt werden. Insbesondere für kleinere Kommunen stellt sich die Frage, ob eigene Mitarbeiter für diese Aufgabe eingesetzt oder ob Teilleistungen an externe Dienstleister vergeben werden sollen. Dies hängt maßgeblich von der Anzahl und Größe der Liegenschaften, von der vorhandenen Verwaltungsstruktur und vom geplanten Vorgehen zur Einführung des KEM ab.

Unabhängig vom Anteil von Fremdleistungen sollte grundsätzlich eine zentrale Stelle in der Verwaltung die Koordination und Steuerung sämtlicher Vorgänge übernehmen. Der hierfür vorgesehene Mitarbeiter wird üblicherweise als Energiebeauftragter oder **Energiemanager** bezeichnet. Von seinen Fähigkeiten, zu denen neben der Fach- auch eine ausgeprägte Sozialkompetenz gehören muß, hängt der Erfolg des KEM ebenso ab wie von einem klar definierten Weisungsrecht, das bürokratische Reibungsverluste innerhalb der Verwaltung auf ein Minimum beschränken soll.

Wesentliche Aufgaben und Verantwortungsbereiche des Energiemanagers sind:

- Ansprechpartner für externe Dienstleister und ausführende Unternehmen
- Durchführung von Schulungen (z.B. der Gebäudeverantwortlichen, Hausmeister und Nutzer)
- Erfassung der Gebäudestrukturen, Verbrauchsdaten und Auswertungen einschließlich Kennwertbildung (der Zugriff auf sämtliche Verbrauchsdaten muß ihm jederzeit möglich sein)
- Umsetzung energieeinsparender Maßnahmen
- Projektcontrolling

⁶ AMEV = Arbeitskreis Maschinen- und Elektrotechnik staatlicher und kommunaler Verwaltungen, Geschäftsstelle im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Internet: www.amev-online.de)

b) Erfassung der Ausgangsdaten (Gebäudedaten, Energieverbräuche)

Sind die organisatorischen Voraussetzungen geschaffen, muß man sich einen umfassenden und detaillierten Überblick über die Liegenschaften und deren energetische Situation verschaffen. Dazu sollten in einer Bestandsaufnahme alle wichtigen energierelevanten Daten der Gebäude (Gebäudeart, tatsächliche Nutzungsart, baulicher Zustand, Wärmedämmung, haustechnische Anlagen, Regelungstechnik, Zähler, Ansprechpartner etc.) erhoben und in einer IT-gestützten Gebäudedatei dokumentiert werden. Zusätzlich wären die Daten über den Energieverbrauch der letzten Jahre zu erfassen (z.B. anhand der Strom-, Erdgas- oder Heizöl- und Wasserrechnungen) und in Tabellenform zu dokumentieren und die bestehenden Energieversorgungsverträge auf Verbesserungsmöglichkeiten zu prüfen.

Unserer Kenntnis nach sind sich viele Kommunen des Zustands (teilweise sogar des Umfangs) ihrer Liegenschaften und technischen Anlagen sowie der Höhe der Energieverbräuche nicht oder nur eingeschränkt bewußt. Dieses Wissen ist aber eine unabdingbare Voraussetzung, um Maßnahmen zur Energieeinsparung nachhaltig und effektiv projektieren zu können. Eine Diskussion beispielsweise über den Austausch konventioneller Glühbirnen gegen Energiesparlampen ist müßig, solange überdimensionierte und unregelmäßige Heizpumpen einen ungleich höheren Energieverbrauch verursachen.

Eine sorgfältige Bestandsaufnahme ist eine zentrale Aufgabe bei der Einführung eines Energiemanagements. Diese Leistung kann auch, bei Sicherstellung geeigneter Kontrolle, an einen externen Dienstleister vergeben werden (vgl. auch unten Ziffern 3.4.1 und 3.4.3).

c) Aufbereitung und Auswertung der Daten (Energiekennwerte, Benchmarking)

Eine Datensammlung ist wertlos, wenn sie nicht zielgerichtet ausgewertet wird. Aus diesem Grund sind aus den Verbrauchsdaten, also auf der Grundlage des tatsächlich gemessenen Energieverbrauchs, sog. Energieverbrauchskennwerte zu ermitteln. Energieverbrauchskennwerte geben den spezifischen Jahresverbrauch bezogen auf eine Bezugsgröße an - meist werden flächenbezogene Energieverbrauchskennwerte gewählt (z.B. Heizenergieverbrauch in kWh pro Jahr je m² Nettogrundrißfläche). Eine für die Bildung von Verbrauchskennwerten anerkannte Berechnungsmethode enthält die VDI-Richtlinie 3807⁷, Blatt 1. In dieser Richtlinie sind auch Methoden beschrieben, die Verbrauchszahlen vergleichbar zu machen, zum Beispiel die notwendige Umrechnung der Werte des Heizenergieverbrauchs durch „Gradtagzahlen“, um die unterschiedlichen Klimabedingungen der einzelnen Jahre zu erfassen.

Die ermittelten Kennwerte sind Grundlage für eine erste Beurteilung des energetischen Zustands des untersuchten Gebäudes, indem diese mit den Kennwerten anderer Liegenschaften gleicher Nutzung verglichen werden (sog. Benchmarking). Die Vergleichskennwerte können für vergleichbare Liegenschaften aus dem eigenen Gebäudepool oder aus einer externen Datenbank stammen. Ein erster Vergleich ist auch mit den in der VDI-Richtlinie 3807, Blätter 2 und 3, für verschiedene Gebäudearten aufgeführten Mittel- und Richtwerten möglich. Umfangreiche Datenbanken mit Benchmarks (Maßstäbe für den Vergleich von Leistungen, die aus den Energiekennwerten vergleichbarer Gebäude mit Hilfe statistischer Modelle entwickelt wurden)

⁷ Richtlinie des Vereins Deutscher Ingenieure (VDI): Energieverbrauchskennwerte für Gebäude

unterhalten speziell für öffentliche Liegenschaften beispielsweise die ages GmbH⁸ oder die Real I.S. AG⁹.

Möglich ist auch ein Vergleich mit theoretischen, d.h. rechnerisch ermittelten Zielkennwerten. Im Gegensatz zu den mit tatsächlich gemessenen Verbrauchswerten ermittelten Verbrauchskennwerten werden Energie**bedarfs**kennwerte mit den objektiven, gebäudespezifischen Daten (wie umbauter Raum, Wärmedämmung, Fensterqualität etc.) berechnet. Maßgebend für diese Berechnung sind die Ausführungen in der EnEV sowie die VDI-Richtlinie 2067 (z.B. Blätter 10 und 11; Energiebedarf beheizter und klimatisierter Gebäude).

Im Ergebnis ermöglicht das Benchmarking mit Vergleichskennwerten einen schnellen Überblick über energetische Einsparpotentiale und über die Dringlichkeitsstufe der unter energetischen Gesichtspunkten notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

d) Planung und Umsetzung von Energiesparmaßnahmen (Energiekonzepte)

Nach der Auswertung der Energieverbrauchsdaten ist weitere zentrale Aufgabe des Energiemanagements, Energiekonzepte für die einzelnen Liegenschaften zu erstellen, in denen Maßnahmen zur Energieeinsparung festgelegt, mit Prioritäten versehen, aufeinander abgestimmt, geplant und umgesetzt werden. Ein Energiekonzept sollte grundsätzlich unter ganzheitlichen Gesichtspunkten aufgestellt werden. Alle notwendigen Maßnahmen sind aufeinander abzustimmen. Sinnvoll ist es beispielsweise nicht, zunächst eine neuwertige Heizungsanlage zu installieren und drei Jahre später eine Wärmedämmung an der Fassade anzubringen. Denn dies führt dazu, daß die neue Heizungsanlage nach dem Einbau der Fassadendämmung überdimensioniert und damit unwirtschaftlich ist.

Es hat sich als sinnvoll erwiesen, nicht- bzw. geringinvestive (sog. weiche) Energiesparmaßnahmen von den investiven (sog. harten) Maßnahmen abzugrenzen.

Für **weiche Maßnahmen** sind keine oder nur geringe Investitionen notwendig. Hierzu gehören alle Schritte, die zu einer Optimierung des Gebäudebetriebs führen, wozu auch die Einflußnahme auf die Gebäudenutzung und das Nutzerverhalten (Aufklärung und Beteiligung der Gebäudenutzer, Schulung und Motivation des Betriebspersonals etc.) gehören. Beispiele für weiche Maßnahmen sind die gezielte Absenkung der Raumtemperaturen einer Schule während der Weihnachts- und Winterferien auf ein niedrigeres Niveau oder die Einweisung der Nutzer in die richtige Benutzung der Thermostatventile (ein Thermostatventil, das ständig auf Stufe 5 steht, erfüllt nicht seinen Zweck). Bereits durch solche Maßnahmen kann der Energieverbrauch ohne nennenswerte Kosten deutlich gesenkt werden.

Gerade in der Umsetzung weicher Maßnahmen liegt der **Schwerpunkt eines effizienten Energiemanagements**. Allein dadurch, daß sich die Verwaltung und die Nutzer intensiv mit ihren Liegenschaften beschäftigen und dadurch eine Vielzahl von Verbesserungsmöglichkeiten

⁸ Bei der ages Gesellschaft für Energieplanung und Systemanalyse m.b.H. (Internet: www.ages-gmbh.de) ist der Forschungsbericht „Verbrauchskennwerte 1999“ verfügbar, der auf der Grundlage der Verbrauchsdaten von 11.000 Gebäuden im gesamten Bundesgebiet erstellt wurde. Derzeit läuft die Fortschreibung dieses Berichts.

⁹ Die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement ist ein Tochterunternehmen der Bayerischen Landesbank (Internet: www.realisag.de).

erkennen, können durch viele kleine Schritte beachtliche Erfolge bei der Energieeinsparung erzielt werden.¹⁰

Demgegenüber sind **harte Maßnahmen** mit größeren Investitionen verbunden. Beispiele hierfür sind die Erneuerung der Heizungsanlage, die nachträgliche Wärmedämmung der Fassade oder der Austausch alter Fenster. Wenn bei der angespannten Finanzsituation der Kommunen eine zusätzliche Belastung des Vermögenshaushalts durch größere Investitionen vermieden werden soll, kann unter bestimmten Voraussetzungen das sog. Energieeinspar-Contracting in Frage kommen, bei dem der Contractor die Investition vorfinanziert und sich aus den erzielten Einsparungen refinanziert. Haushaltstechnisch gesehen handelt es sich um eine Verlagerung der Kosten vom Vermögens- zum Verwaltungshaushalt. Daß die von der Kommune letztlich zu tragenden Gesamtkosten in beiden Fällen etwa gleich hoch ausfallen müssen, wird leider oft übersehen (zum Einspar-Contracting siehe unten Ziffer 4).

e) Laufendes Anlagen- und Verbrauchscontrolling

Unabhängig von Zeitpunkt und Umfang investiver Energieeinsparmaßnahmen ist im Rahmen des kommunalen Energiemanagements ein Anlagen- und Verbrauchscontrolling aufzubauen. Gerade die weichen Maßnahmen zur Energieeinsparung, beispielsweise nachdem erste Schulungen durchgeführt wurden, bedürfen einer laufenden Kontrolle ihrer Effizienz. Die Analyse der Kennwerte aus der Bestandsaufnahme (oben c) gibt Aufschluß darüber, wo in einem ersten Schritt Schwerpunkte zu setzen sind.

Die laufende Kontrolle der Verbrauchsentwicklung ermöglicht es, zügig zu reagieren. Es ist sinnvoll, sich für die Erfassung und Auswertung der Verbrauchsdaten geeigneter Informations- und Kommunikationstechnik zu bedienen. Alternativ zum manuellen Ablesen der Zählerstände ist beispielsweise die Datenfernabfrage per Telefon möglich. Auf dem Markt ist im übrigen ein reichhaltiges Angebot an Software erhältlich, die sich schwerpunktmäßig mit dem Energiecontrolling befaßt. Eine ausführliche Darstellung der einzelnen Programme und vergleichende Gegenüberstellungen enthält der Leitfaden „Kommunales Energiemanagement“ der Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg (vgl. unten Ziffer 5).

3.4 Hinweise zur Einführung des kommunalen Energiemanagements

3.4.1 Maßgebliche Verdingungsordnung für die Vergabe

Bei der Einführung des kommunalen Energiemanagements können viele Leistungen an externe Dienstleister vergeben werden. Der Umfang der zu vergebenden Leistungen wird von Kommune zu Kommune sehr stark schwanken. Maßgeblich ist im wesentlichen,

- welche Vorleistungen (insbesondere zur Bestandsaufnahme der eigenen Liegenschaften) bereits in eigener Regie erbracht worden sind und
- in welchem Umfang qualifiziertes Personal in der eigenen Verwaltung zur Verfügung steht, das bestimmte Teilleistungen übernehmen kann (wie z.B. Kennwertbildung auf der Basis

¹⁰ Vorbildlich ist in diesem Zusammenhang der „Energieerlaß der Landeshauptstadt Stuttgart“ über die rationelle Energieverwendung in den städtischen Liegenschaften (Mitteilung des Bürgermeisteramts Nr. 24/2005, abrufbar im Internet unter www.stuttgart.de)

der vorhandenen Gebäudedaten und Verbrauchswerte; Einleitung erster weicher Energiesparmaßnahmen etc.).

(Beratungs-)Leistungen freiberuflich tätiger Ingenieure unterliegen **unterhalb** des EU-Schwellenwertes (200.000 €) keiner förmlichen Vergaberegulierung. Die maßgebliche Verdingungsordnung für Leistungen **oberhalb** dieses Schwellenwertes richtet sich danach, ob die zu erbringende Leistung geistig-schöpferischer Art ist oder ob sie eindeutig und erschöpfend beschrieben werden kann:

Sollen beispielsweise die Daten des Gebäudebestandes (Rauminhalt, Flächen etc.) und die Verbrauchsdaten der letzten zwei Jahre zusammengestellt und ausgewertet werden (z.B. Kennwertbildung, Vergleich mit anderen Liegenschaften mittels Benchmarking), handelt es sich um klar definierbare „handwerkliche“ Leistungen, die nach VOL/A zu vergeben sind. Soll der Ingenieur hingegen kreativ Vorschläge für energiesparende Maßnahmen unterbreiten, sind zwar die Aufgaben eindeutig beschreibbar (z.B. Erstellung einer Liste mit kurzfristig umzusetzenden Maßnahmen zur Energieeinsparung), nicht aber die geistigen Leistungen, die zur Erreichung dieses Ziels notwendig sind. In diesem Falle ist die VOF¹¹ als Verdingungsordnung anzuwenden.

Die Ausführungen zeigen, daß konkrete Hinweise zur Vergabe im Einzelfall an dieser Stelle nicht gegeben werden können. In vielen Fällen wird es sich bei der Einführung eines kommunalen Energiemanagements um gemischttypische Leistungen handeln, so daß sich die oberhalb des Schwellenwertes anzuwendende Verdingungsordnung (VOL oder VOF) nach demjenigen Leistungsteil bestimmt, der wertmäßig den Hauptanteil an der Gesamtleistung einnimmt.

Wie bei der Vergabe nach VOF ist auch bei einer (europaweiten) Vergabe nach VOL das Verhandlungsverfahren anzustreben, da in der Regel neben dem Angebotspreis auch weitere Kriterien (Kompetenz und Darstellung des Büros, Referenzen etc.) in die Vergabeentscheidung des Bauherrn einfließen sollten.

3.4.2 Hinweise zu Komplettangeboten

Seit einigen Jahren wenden sich bestimmte Unternehmen (teilweise ohne Aufforderung) vermehrt an die Kommunen und bieten ihnen Energieeinsparkonzepte, Energiechecks oder ähnliche Leistungen an. Wir empfehlen aus folgenden Gründen dringend, beim Abschluß derartiger Verträge besonders vorsichtig zu sein.

a) Vergaberechtliche Aspekte

In vielen Fällen sind in den Verträgen zwei Leistungen miteinander verbunden:

- die Erstellung eines Einsparungskonzeptes **und**
- die Umsetzung (Realisierung) der vorgeschlagenen Maßnahmen.

Leistungen, die nur für die Erstellung eines Einsparungskonzeptes notwendig sind, sind meist Dienstleistungen, die unterhalb des Schwellenwertes frei, d.h. ohne Beachtung einer förmlichen Vergabeordnung vergeben werden dürfen. Oberhalb des Schwellenwertes ist als maßgebende Vergabeordnung die VOL oder die VOF anzuwenden (vgl. oben Ziffer 3.4.1). Dem-

¹¹ Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen - VOF - i.d.F. der Bek vom 26.08.2002, in Kraft getreten am 11.02.2003; Bundesanzeiger Nr. 203 a vom 30.10.2002

gegenüber fällt die Umsetzung von Maßnahmen zur Energieeinsparung, insbesondere von investiven Maßnahmen, regelmäßig in den Bereich der Bauleistungen. Die Kommune ist dann verpflichtet, diese einem Preis- und Leistungswettbewerb zu unterstellen und die VOB anzuwenden (siehe auch unten Ziffer 4.2).

Die Wahl der zutreffenden Vergabeordnung könnte zwar, wenn schon im Gesamtpaket vergeben werden soll, davon abhängig gemacht werden, welcher Leistungsanteil wertmäßig den größeren Umfang einnimmt. Allerdings dürfte meist zum Zeitpunkt der Auftragsvergabe, also vor der Erstellung eines Einsparungskonzeptes, noch nicht feststehen, ob überhaupt und in welchem Umfang investive, nach VOB zu vergebende Bauleistungen anfallen werden.

Derartige Angebote, bei denen ohne Ausschreibung die Erstellung des Einsparkonzeptes mit der Realisierung gekoppelt ist, legen den Verdacht nahe, daß der zumindest für die Realisierung zwingend erforderliche Wettbewerb vermieden werden soll. Dies ist wettbewerbs- und mittelstandsschädlich.

b) Eingeschränkte Entscheidungsfreiheit bei der Umsetzung

Ein zusätzliches, noch wichtigeres Argument für die Trennung der Leistungsbestandteile ist, daß sich die Kommune in jedem Fall die Möglichkeit offenhalten sollte, frei darüber entscheiden zu können, welche der aufgezeigten Einsparmöglichkeiten sie überhaupt, in welchem Umfang, zu welchem Zeitpunkt und auf welchem Weg (Eigenregie, Contracting, klassischer Liefer- oder Bauauftrag etc.) umsetzen möchte. Zwar sehen die meisten Vertragsentwürfe die Möglichkeit der sukzessiven Beauftragung vor; allerdings sind häufig Abstandszahlungen vorgesehen, die sich an dem versprochenen Erfolg orientieren, insbesondere, wenn sich die Kommune entscheiden sollte, die vorgeschlagenen Maßnahmen von einem anderen Unternehmer umsetzen zu lassen oder in Eigenregie auszuführen.

Zum Vergleich: Beim Energieeinspar-Contracting, das in Anlehnung an den Leitfaden der Deutschen Energieagentur vergeben wird, kann die Kommune nach Vorliegen der Grobanalyse kostenfrei aus dem Vertrag aussteigen, wenn die Umsetzung der Maßnahme in Eigenregie für sie wirtschaftlicher ist (vgl. unten Ziffer 4.3).¹²

c) Vergütungsmodus für das Einsparkonzept

Nach den uns bekannten Verträgen werden der Kommune eine Reihe von Einzelmaßnahmen vorgeschlagen, mit denen diese künftig Energieeinsparungen erzielen kann. Für jeden einzelnen Vorschlag erhält der Auftragnehmer ein Honorar in Höhe der garantierten Jahreseinsparung.

Es stellt sich zunächst die Frage, warum die Kommune in einem ersten Schritt nicht selbst in eigener Verantwortung einfache Maßnahmen feststellt, die zu Energieeinsparungen führen. Zum Beispiel ist für eine Feststellung, daß alte Fenster oder der alte Heizkessel ausgetauscht werden sollten, keine kostenpflichtige externe Beratung notwendig. Eine Begutachtung durch das Bauamt oder einen technischen Mitarbeiter kommt zum gleichen Ergebnis. Für den Auftragnehmer ist es ein leichtes, die Energieeinsparung abzuschätzen, im Sinne des Vertrages

¹² In welchen Fällen ein Ausstieg aus dem Vertrag allerdings tatsächlich realisiert werden kann, bleibt angesichts der Annahmen, die für den Wirtschaftlichkeitsvergleich der Eigenbesorgung mit den Contractingangeboten vorgeschlagen werden, fraglich (vgl. hierzu unten Ziffer 4.3, Vergleich mit Eigenbesorgung).

„zu garantieren“ und das Honorar beispielsweise in Höhe der in einem Jahr eingesparten Energiekosten zu erhalten.

Ähnliches gilt für geringinvestive Maßnahmen. Schlägt der Auftragnehmer vor, in einer Schule Thermostatventile einzubauen und zusätzlich die Raumtemperatur um 2 Grad zu senken oder die Temperaturabsenkezeiten zu optimieren, ist damit ein Energieeinsparpotential in beachtlicher Höhe mit Auswirkungen auf das Honorar „garantiert“. Derartige Vorschläge können aber auch der Hausmeister der Schule oder das Lehrerkollegium machen, ohne daß hierfür ein Honorar bezahlt werden muß.

Im übrigen ist die Untersuchung, wo Einsparpotentiale vorhanden sind, entweder nach dem erforderlichen Aufwand (z.B. Untersuchungen zur Wärmedämmung oder Messungen zum Wärmeverlust) oder nach Leistung zu vergüten. Die Vereinbarung eines Entgelts, das sich an der versprochenen oder garantierten Einsparung orientiert, ist nicht gerechtfertigt und kann im Einzelfall zu einem weit überhöhten Honorar führen. Denkbar sind allenfalls Honorarvereinbarungen mit einem untergeordneten anteiligen Erfolgsbonus, der sich dann aber nicht an der versprochenen, sondern an der tatsächlich erzielten Einsparung orientieren sollte (rückknüpfende Zahlung).

d) Zusammenfassung

Kommunen, die nicht konsequent ein kommunales Energiemanagement einführen, sondern in einer einmaligen Aktion Energieeinsparpotentiale ausloten und gegebenenfalls umsetzen wollen, sollten zumindest vor dem Abschluß entsprechender Verträge in eigener Verantwortung mögliche Einsparpotentiale feststellen; gegebenenfalls ist ergänzend zu den eigenen Überlegungen die Beratung eines freiberuflichen Ingenieurs in Anspruch zu nehmen. Frühestens nach diesen Vorüberlegungen kann es gerechtfertigt sein, externe Dienstleister zu beauftragen. In jedem Fall sollte man Konzept und Umsetzung trennen. Im übrigen sind vergaberechtliche Gesichtspunkte zu beachten. Die Vereinbarung eines ausschließlich erfolgsabhängigen Honorars ist zu vermeiden. Vertragsentwürfe externer Anbieter bedürfen grundsätzlich einer eingehenden gegebenenfalls juristischen Prüfung.

Es empfiehlt sich, gegebenenfalls mit Hilfe externer Dienstleister (z.B. von Energieagenturen) (siehe hierzu unten Ziffer 5) ein systematisches, auf langfristige Energieeinsparung ausgerichtetes Energiemanagement einzuführen. Liegt nach einer umfassenden Energieanalyse ein Einsparkonzept vor, sollte geprüft werden, welche Maßnahmen wann, wie und in welchem Umfang umgesetzt werden. Für investive Maßnahmen, die im Wege des Einspar-Contractings umgesetzt werden, sollte auf bewährte Vertragsmuster zurückgegriffen werden (vgl. nachfolgend Ziffer 4).

3.4.3 Beispiel aus der Praxis

Eine mittelgroße Stadt (50.000 Einwohner) hat vor etwa drei Jahren begonnen, kommunales Energiemanagement sukzessive einzuführen. Die Zuständigkeit für die Hochbauten liegt bei einem Mitarbeiter des Hochbauamtes.

Basierend auf ersten eigenen Erhebungen zu ihren Liegenschaften (Bruttorauminhalt und Flächen der Gebäude, Energieverbrauchsdaten) schrieb die Stadt - in Anlehnung an Erfahrungen einer Großstadt - einen Energiecheck aus, der die Teilbereiche energetisches Benchmarking, Grobanalyse und Feinanalyse umfaßte. Im ersten Schritt des energetischen **Benchmarking**

ging es vornehmlich um die Bildung von Energiekennwerten, eine Bewertung mit Einordnung in eine Prioritätenliste und erste Hinweise auf Schwachstellen. Die zweite Stufe, die **Grobanalyse**, enthielt im wesentlichen die Begehung der Liegenschaften, die Erfassung der gesamten Versorgungstechnik, eine bauphysikalische Grobanalyse und bereits das Aufzeigen von kurzfristig zu realisierenden Einsparmaßnahmen. Die **Feinanalyse** schließlich konkretisierte die zuvor gewonnenen Erkenntnisse. Für jede Liegenschaft war zusätzlich ein Investitions- und Energieeinsparmodell aufzustellen und das Umsetzungskonzept darzulegen.

Für die im einzelnen zu erbringenden Leistungen, die in einem Leistungskatalog positionsweise aufgelistet waren, hatten die Bieter ihre Angebotspreise einzutragen. Zusätzlich wurden die für die Vergabe maßgeblichen Beurteilungskriterien (wie Angebotspreis, Referenzen, Leistungsfähigkeit etc.) genannt. Von den zehn Bietern, die Angebote abgegeben haben, wurden nach einer Vorauswahl fünf Bieter zu einer Präsentation eingeladen und anhand der in einem Bewertungsbogen aufgelisteten Kriterien bewertet. Den Zuschlag erhielt ein Planungs- und Beratungsbüro mit Erfahrungen im Bereich des Facility-Managements. Der Auftrag über die drei Teilbereiche wurde stufenweise erteilt.

4. Energieeinspar-Contracting

4.1 Allgemeines zum Contracting; Definitionen

„Wir werden Ihnen kostenlos eine Dampfmaschine überlassen. Wir werden diese installieren und für fünf Jahre den Kundendienst übernehmen. Wir garantieren Ihnen, daß die Kohle für die Maschine weniger kostet, als Sie gegenwärtig an Futter (= Energie) für die Pferde aufwenden müssen, die die gleiche Arbeit tun. Und alles, was wir von Ihnen verlangen, ist, daß Sie uns ein Drittel des Geldes geben, das Sie sparen“ (James Watt, 1736–1819 / Quelle: Wikipedia¹³).

Mit dieser Werbeaussage von J. Watt war die Idee des Contracting-Modells bereits geboren. Heute verstehen wir unter Contracting hauptsächlich ein Betriebs- und Finanzierungsverfahren zur Bereitstellung gebäudespezifischer Energiedienstleistungen. Die DIN 8930-5¹⁴ unterscheidet vier Contractingarten:

- **Energieliefer-Contracting**, auch Anlagen-Contracting oder Nutzenergie-Lieferung genannt. Der Contractor finanziert, plant, errichtet und betreibt eine Anlage zur Energieerzeugung (z.B. ein Biomassekraftwerk) auf eigenes Risiko und refinanziert sich über das vom Contractingnehmer für die Energielieferung zu zahlende Nutzungsentgelt, das in einem Nutzenergieliefervertrag (z.B. für Wärmeenergie) festgelegt wird.
- **Energie(ein)spar-Contracting**, auch als Performance-Contracting bezeichnet. Der Contractor (Auftragnehmer) finanziert, plant und errichtet gebäudetechnische oder gebäudebetriebliche Anlagen oder nimmt Veränderungen vor, mit denen eine Energieeinsparung erzielt wird (z.B. Erneuerung der Heizungsanlage, Anbringung einer Fassadenwärmedämmung, Einrichtung einer zentralen Verbrauchserfassung mit Datenfernübertragung in eine Energiedatenbank usw.). Auch die Instandhaltung der Anlage gehört während der Vertragslaufzeit zu seinen Leistungen. Der Contractor refinanziert seine Investitionen über die

¹³ Freie Enzyklopädie Wikipedia der Wikimedia Foundation Inc., Florida (Internet: www.de.wikipedia.org)

¹⁴ DIN 8930, Ausgabe 2003-11: Kälteanlagen und Wärmepumpen - Terminologie - Teil 5: Contracting

Contractingrate, die der garantierten Energiekosteneinsparung durch eine bessere Energieeffizienz während der Vertragslaufzeit entspricht.

- **Finanzierungs-Contracting** (auch unter dem Begriff Anlagenbau-Leasing bekannt), bei dem der Contractor eine Einrichtung oder Anlage plant, finanziert und errichtet, die der Contractingnehmer auf eigenes Risiko betreibt.
- **Technisches Anlagenmanagement** (Betriebsführungscontracting). Dieses umfaßt technische Dienstleistungen durch einen Contractor, der für den Anlageneigentümer Aufgaben wie das Bedienen, Überwachen, Reparieren und Instandhalten übernimmt.

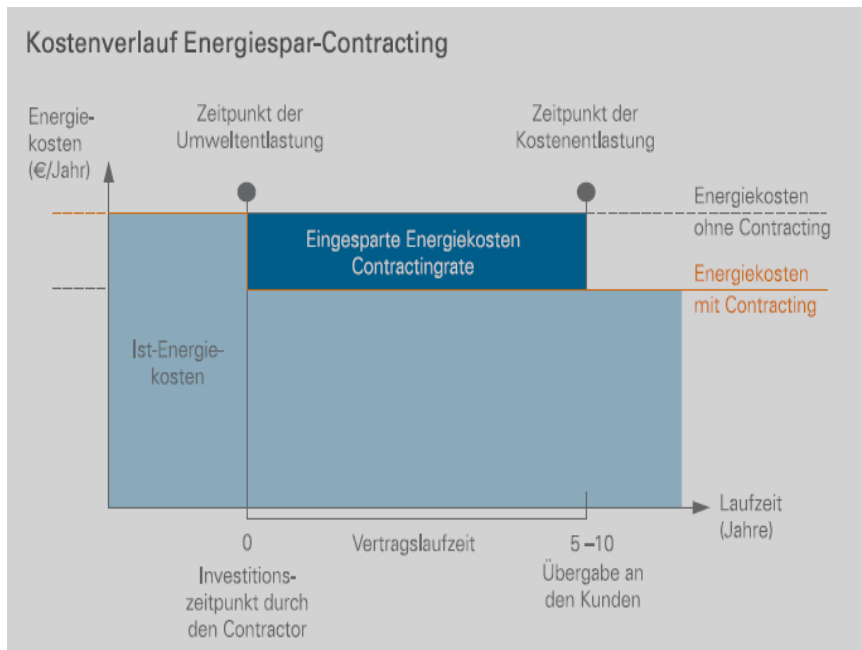
Neben diesen Grundformen des Contractings, von denen die beiden zuerst genannten die häufigsten sind, gibt es noch zahlreiche Mischformen. Insbesondere die Kombination von Liefer- und Einspar-Contracting kann eine für den Auftraggeber interessante Variante sein. In diesem Fall erneuert der Contractor beispielsweise die Heizungsanlage und übernimmt zusätzlich den Einkauf des Heizenergieträgers, sodaß der Bauherr bezüglich der Energieversorgung nur einen Vertragspartner hat (während er beim reinen Einspar-Contracting sowohl mit dem Contractor als auch mit dem Energielieferanten abrechnen muß).

Der Schwerpunkt dieses Beitrags liegt - in Abgrenzung zum Liefercontracting - beim klassischen **Energieeinspar-Contracting**. Dieses wirkt sich für den Haushalt der Kommune (Contractingnehmer) wie folgt aus:

Der Vermögenshaushalt wird nicht durch zusätzliche Investitionen belastet, weil der Contractor in der Regel sämtliche Kosten für die Maßnahmen zur Energieeinsparung vorfinanziert. Der Verwaltungshaushalt wird nicht durch zusätzliche Ausgaben belastet, denn für den Bauherrn fallen nach der Umsetzung einer Contractingmaßnahme während der Vertragslaufzeit Kosten in gleicher Höhe wie vor der Umsetzung an (ausgenommen witterungs- oder energiepreisbedingte Änderungen). Die nach der Investition des Contractors anfallenden, an den Energieversorger zu zahlenden Verbrauchskosten sind zwar niedriger als vorher, die Differenz zu den bisherigen (höheren) Verbrauchskosten (eingesparte Energiekosten) erhält jedoch der Contractor als Contractingrate^{15, 16} vergütet. Erst nach dem Ende der Vertragslaufzeit profitiert der Bauherr von den investitionsbedingt niedrigeren Verbrauchskosten.

¹⁵ Die Contractingraten dienen dem Contractor im wesentlichen zur Refinanzierung seiner Investitionskosten (einschließlich der Planungskosten). Darüber hinaus muß er von diesen Beträgen seine Finanzierungskosten (Zinsen), Aufwendungen für Wartung und Instandhaltung sowie Gewinn und gegebenenfalls Risikozuschläge bestreiten.

¹⁶ Im eingangs angeführten Beispiel begnügt sich J. Watt mit einem Honorar von nur einem Drittel der eingesparten Kosten. Auch bei aktuellen Contractingverträgen kann sich der Bauherr eine Beteiligung an der garantierten Einsparung anbieten lassen. Allerdings werden sich kaum Verträge finden, bei denen sich der Contractor mit einem so bescheidenen Honorar wie dem von J. Watt zufriedengibt.



aus: 4. Energiebericht der Bay. Staatl. Hochbauverwaltung vom Dez. 2005

Insofern handelt es sich beim Einspar-Contracting im wesentlichen um eine Verlagerung der Kosten vom Vermögens- zum Verwaltungshaushalt. Die Kosten, die sich die Kommune zum Zeitpunkt der Investition erspart, muß sie letztlich über den Verwaltungshaushalt abdecken. Die Gesamtkosten liegen in beiden Fällen etwa gleich hoch.

Das Angebot - Energiesparmaßnahmen durchführen zu können, ohne den Vermögens- und Verwaltungshaushalt zusätzlich zu belasten - klingt bei oberflächlicher Betrachtung verlockend, bedarf aber - wie auch schon die vorstehenden Ausführungen vermuten lassen - einer kritischen und differenzierten Betrachtung (siehe dazu unten Ziffern 4.3 und 4.4).

4.2 Hinweise zur Vergabe

Für die Vergabe sind zwei Fragen zu prüfen:

- a) Welche Vergabeordnung ist anzuwenden?
- b) Muß europaweit ausgeschrieben werden oder kann auf nationaler Ebene vergeben werden?

Zu a):

Während bei der Einführung des kommunalen Energiemanagements überwiegend reine Beratungsleistungen erbracht werden (vgl. oben Ziffer 3.4.1), handelt es sich bei den Leistungen im Zusammenhang mit dem Energieeinspar-Contracting um gemischttypische, auf ein bestimmtes Ziel ausgerichtete Leistungen oder Dienstleistungen (Planungsleistungen, Finanzierungsleistungen etc.), in aller Regel in Kombination mit Bauleistungen.

Die anzuwendende **Vergabeordnung** (VOF, VOL oder VOB) bestimmt sich nach demjenigen Leistungsteil, der wertmäßig den Hauptanteil der Gesamtleistung ausmacht. Da beim Einspar-Contracting meist größere Bauleistungen erbracht werden, die den Wert der übrigen Leistungen übersteigen, sind in der Regel die Vergabebestimmungen der **VOB/A** anzuwenden.

zu b):

Für die Frage, ob die Gesamtleistung national oder europaweit auszuschreiben ist, kommt es unseres Erachtens nicht darauf an, welche Leistung im Vordergrund steht. Die Gesamtleistung besteht aus Dienstleistungen (für die ein Schwellenwert von 200.000 € gilt) und aus Bauleistungen (für die ein Schwellenwert von 5 Mio € gilt). Die Leistung ist auf jeden Fall europaweit auszuschreiben, wenn der Auftragswert mehr als 5 Mio € beträgt.

Die Gesamtleistung ist auch dann europaweit auszuschreiben, wenn zwar der Schwellenwert von 5 Mio € nicht erreicht wird, aber der Dienstleistungsanteil allein 200.000 € erreicht oder überschreitet. Es ergäbe keinen Sinn, eine für sich genommen schon europaweit ausschreibungspflichtige Leistung nur deshalb nicht europaweit auszuschreiben, weil eine andere Leistung dazugekommen (und damit der Auftragswert noch gewachsen) ist.

Da der Leistungsgegenstand erst im Rahmen der Verhandlungen näher bestimmt werden kann, sind nach herrschender Meinung

- bei nationaler Ausschreibung die Freihändige Vergabe (§ 3 Nr. 4 b VOB/A) und
- bei europaweiter Ausschreibung das Verhandlungsverfahren nach Öffentlicher Vergabebe-
kanntmachung (§ 3 a Nr. 4 c VOB/A) zulässig.

Typisch für Contractingleistungen ist, daß die Leistung sehr abstrakt ergebnisorientiert ausgeschrieben wird und die Anbieter den konkreten Leistungsinhalt wesentlich mitgestalten. Um die Angebotsbedingungen und Wertungskriterien vorab richtig festlegen zu können, muß man eine Vorstellung davon haben, was einem angeboten werden kann. Anders als beim fabrikatsneutralen Einkauf von Serienprodukten sind aber für individuelle Maßnahmen nur sehr begrenzt vorab Marktrecherchen möglich.

Damit ist die Gefahr groß, daß die abstrakte Ausschreibung die Verständigung zwischen Nachfrager und Anbieter verhindert und Angebote am Bedarf vorbeigehen. Die Vergabeordnungen sehen deshalb schon bei förmlichen Funktionalausschreibungen einen eingeschränkten Nachverhandlungsspielraum vor (§ 24 Nr. 3 VOB/A, VOL analog). Wenn die Leistungen wegen ihres geistig-schöpferischen Anteils vorab nicht so eindeutig beschrieben werden können, daß die Bieter zielgenau anbieten können, reicht der Verhandlungsspielraum nach § 24 VOB/VOL nicht mehr aus. In solchen Fällen kommt ein Verhandlungsverfahren oder eine freihändige Vergabe in Betracht (§ 3 a Nr. 4 c / § 3 Nr. 4 b VOB/A, VOL analog).

Freihändige Vergabe und Verhandlungsverfahren bedeuten aber nicht, daß sich der Auftraggeber an einen einzelnen Bieter wenden kann, vielmehr sind zwingend Alternativ- oder Gegenangebote einzuholen. **Contractingmaßnahmen sind generell dem Wettbewerb zu unterstellen.**

Die nachfolgenden Beispiele decken wohl die meisten Fälle der Vergabe von Leistungen des Einspar-Contractings ab:

Beispiel 1: Für die Gesamtmaßnahme werden Kosten von 1.650.000 € veranschlagt. Der wertmäßige Anteil der Dienstleistung (Ingenieurleistung etc.) beträgt 150.000 €, hinzu kommen 1.500.000 € für die Bauleistung. In diesem Fall kann die auf nationaler Ebene ausgeschriebene Gesamtmaßnahme nach VOB/A freihändig, d.h. unter formloser Einholung mehrerer Angebote (§ 3 Nr. 4 b VOB/A), vergeben werden, da weder der Schwellenwert für den Anteil der Dienstleistung (200.000 €) noch der Schwellenwert für den Anteil der Bauleistung (5 Mio €) erreicht wird.

Beispiel 2: Wie im Beispiel 1 werden für die Gesamtmaßnahme Kosten von 1.650.000 € veranschlagt, davon diesmal aber nur 1.400.000 € für die Bauleistung und 250.000 € für die Dienstleistung. Da der Anteil der Dienstleistung über dem maßgeblichen Schwellenwert von 200.000 € liegt, ist die Gesamtmaßnahme europaweit im Verhandlungsverfahren (§ 3 a Nr. 4 c VOB/A) zu vergeben, obwohl weder die Bauleistung als Teilleistung noch die Gesamtmaßnahme den Schwellenwert von 5 Mio € überschreitet.

Im folgenden **Beispiel 3** (laufende Contracting-Maßnahme einer bayerischen Kommune, Einwohnerzahl etwa 50.000) hat der Bieter in seiner Grobanalyse folgende Angaben gemacht:

Bezeichnung	Betrag €
Einspar- und Sanierungsmaßnahmen	1.027.759
Grob-/Feinanalyse	45.100
Energiecontrolling, Wartung und Instandhaltung	338.908
Zinskosten für die Finanzierung	314.536
Gesamter Investitionsumfang	1.726.303

Die Baukosten (Einspar- und Sanierungsmaßnahmen) sowie die gesamten Investitionskosten liegen zwar unter dem Schwellenwert von 5 Mio €, aber der Anteil für die Planungsleistung (Grob-/Feinanalyse) und die weiteren Dienstleistungen liegt über 200.000 €, so daß hier eine europaweite Ausschreibung zwingend notwendig ist.

Diese Hinweise zur Art der Vergabe sind etwas differenzierter als diejenigen im „Leitfaden Energiespar-Contracting“ der Deutschen Energieagentur (siehe unten Ziffer 5), in dem grundsätzlich die europaweite Ausschreibung empfohlen wird. Deren Empfehlung hat den Vorteil, daß die unter Umständen schwierige Unterscheidung nach Dienstleistung und Bauleistung, die vor der Ausschreibung getroffen werden muß, entfällt.

4.3 Verfahrensablauf beim Energieeinspar-Contracting

Zum Verfahrensablauf beim Energieeinspar-Contracting gibt es verschiedene, am Markt frei erhältliche Leitfäden¹⁷. Eine vergleichende Gegenüberstellung der in mehreren Leitfäden dar-

¹⁷ z.B. Leitfaden der Deutschen Energieagentur, des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz, des Umweltbundesamtes, des Zentralverbandes Deutsches Baugewerbe etc.

gestellten Verfahrensablaue findet sich in der Veröffentlichung „Energiespar-Contracting 2001“ des AMEV¹⁸.

Da die Möglichkeit besteht, sich in einem oder mehreren dieser Leitfäden umfassend über den Verfahrensablauf beim Energieeinspar-Contracting zu informieren, haben wir im folgenden lediglich die wichtigsten Schritte aufgezeigt, wie sie der für die Liegenschaften des Bundes anzuwendende „Leitfaden Energiespar-Contracting“ der Deutschen Energieagentur (dena) enthält. Dieser Leitfaden wird von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern auch zur Anwendung in Bayern empfohlen.

Projektvorbereitung durch den Bauherrn

Hierzu gehört zunächst die Auswahl geeigneter Gebäude, die für Contractingmanahmen in Frage kommen. Magebendes Kriterium hierfür ist ein hoher Sanierungsbedarf in Verbindung mit einem hohen Einsparpotential, sodaß der Contractor seine Investitionen in einem überschaubaren Zeitraum (sieben bis zwölf Jahre) über die Contractingraten refinanzieren kann. Gebäude, die isoliert betrachtet für Contracting nicht attraktiv sind, können in einen Pool mit attraktiven Gebäuden einbezogen werden. Der Leitfaden der Deutschen Energieagentur (a.a.O.) nennt als Untergrenze für Einspar-Contracting jährliche Energiekosten von 100.000 € bei Einzelgebäuden und 250.000 € bei Gebaudepools.

Nach Auswahl der für das Contracting vorgesehenen Gebäude ist der Bestand unter Einbeziehung der technischen Ausrüstung eingehend zu erfassen. Sofern in der Kommune bereits kommunales Energiemanagement erfolgreich eingeführt worden ist, liegen diese Daten bereits vor (vgl. auch oben Ziffer 3.3, Abs. b).

Eine weitere wesentliche Grundlage für die Angebote der Bieter ist die Festlegung der sog. Baseline der Energiekosten durch den Bauherrn. Es handelt sich um die Energieverbrauchs- werte eines festzulegenden Referenzjahres oder um den Durchschnittswert des Energieverbrauchs mehrerer Jahre. Mit Referenzpreisen werden die Energiekosten des Basisjahres errechnet. Sie bilden die Grundlage für den vom Contractor zu garantierenden Betrag an einzusparenden Energiekosten (Contractingrate). Sie bleiben während der gesamten Vertragslaufzeit unverändert, so daß auch die Höhe der tatsächlichen Einsparung eines jeden Jahres unabhängig von eventuellen Veränderungen des Energiepreises ermittelt werden kann.

Grobanalyse (Angebote der Bieter)

Die (im Falle einer europaweiten Ausschreibung; vgl. hierzu oben Ziffer 4.2) als Ergebnis eines öffentlichen Teilnahmewettbewerbs ausgewählten Bieter werden aufgefordert, auf der Grundlage der Ausschreibung ihre Angebote abzugeben. Die Angebote enthalten im wesentlichen die vom Bieter festgelegten Maßnahmen zur Energiekosteneinsparung einschließlich der dafür notwendigen Investitionen sowie die prognostizierten Energiekosteneinsparbetrage. Auch weitere Details, wie z.B. die Beteiligung des Bauherrn an zusätzlichen, den garantierten Einsparbetrag übersteigenden Einsparungen, sowie Termine etc. sind im Angebot zu benennen.

Um die geforderten Angaben im Angebot machen zu können, müssen die Bieter entsprechende Untersuchungen und Berechnungen durchführen, die auf den vom Bauherrn mit der Ausschreibung zur Verfügung gestellten Bestandsunterlagen, der Baseline, der Begehung der Gebäude, der Überprüfung der Betriebsweise der technischen Anlagen und dem Nutzerver-

¹⁸ AMEV (a.a.O.), Hinweise für die Durchführung von Energiespar-Contracting in der öffentlichen Verwaltung (Energiespar-Contracting 2001)

halten basieren. Die Phase der Angebotserstellung wird deswegen als **Grobanalyse** bezeichnet.

Angebotswertung

Die Angebote werden nach monetären und nicht-monetären Kriterien bewertet. Die monetäre Bewertung unterscheidet sich grundlegend von derjenigen klassischer Baumaßnahmen, bei denen verschiedene Angebotssummen in einem Preisspiegel gegenübergestellt werden. Demgegenüber enthalten die Angebote für Maßnahmen des Energieeinspar-Contractings keine Endsumme, sondern mehrere einzelne Bieterangaben wie garantierte Einsparprognosen, Erfolgsbeteiligung des Auftraggebers, Investitionskosten, Vertragslaufzeiten etc., die in ihrer Gesamtheit ein Maß für die Wirtschaftlichkeit des Angebots sind. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionen kann mit unterschiedlichen Verfahren beurteilt werden;¹⁹ der Leitfaden der dena gibt hierfür die Kapitalwertmethode vor. Das Angebot mit dem höchsten Kapitalwert ist das wirtschaftlichste.

Insbesondere bei Angeboten zum Einspar-Contracting ist es sinnvoll, neben monetären auch nicht-monetäre Wertungskriterien zu berücksichtigen. So kann das Finanzierungskonzept des Bieters (z.B. die Finanzierung durch Forfaitierung, vgl. unten Ziffer 4.4) ebenso in die Wertung einbezogen werden wie beispielsweise die Art der vorgesehenen Investitionen oder Aspekte des Umweltschutzes (Einsatz umweltschonender Technologien). Wichtig ist, daß sämtliche Wertungskriterien und deren Gewichtung in der Ausschreibung benannt werden. Sie sind für die Vergabe verbindlich.

Vergleich mit Eigenbesorgung

Als Ergebnis der Angebotswertung und eventueller Verhandlungen mit den Bietern ist das wirtschaftlichste Angebot mit den Einsparungen und Kosten zu vergleichen, die im Fall der Eigenbesorgung entstehen. Ist nach diesem Vergleich die Eigenbesorgung für den Bauherrn deutlich günstiger als das Contracting, kann die Ausschreibung aus schwerwiegendem Grund (§ 26 VOB/A) aufgehoben und die Energiesparmaßnahmen können in Eigenregie durchgeführt werden. Darauf sollte bereits bei der Ausschreibung hingewiesen werden.

Der Bauherr muß seine Annahmen für die Eigenbesorgung konkret und nachvollziehbar darstellen. Auf Vorgaben im Contracting-Leitfaden (z.B. Planungskosten von 20 % - 25 % der Baukosten; Annahme eines um 10 % - 20 % reduzierten Einsparbetrags gegenüber dem wirtschaftlichsten Contractingangebot) muß er sich nicht einlassen, denn mit diesen Annahmen dürfte die Eigenbesorgung als wirtschaftlichere Alternative nur in wenigen Fällen nachzuweisen sein. Die Bauherren sollten in eigener Verantwortung für den Einzelfall angemessene Annahmen treffen.

Die Ausschreibung darf grundsätzlich nur unter sehr eingeschränkten Voraussetzungen aufgehoben werden, ansonsten kann sich der Bauherr schadensersatzpflichtig machen. Im Hinblick auf die Verpflichtung der Kommune zum sparsamen Umgang mit öffentlichen Geldern ist eine Aufhebung der Ausschreibung aus Wirtschaftlichkeitserwägungen grundsätzlich nicht nur zulässig, sondern unter Umständen sogar geboten (BGH, BauR 1993, 214). Allerdings muß der schwerwiegende Grund auf einem Umstand beruhen, der dem Bauherrn erst nachträglich, d.h. nach Beginn der Ausschreibung, bekannt geworden ist. Dies ist hier der Fall, denn ob Contracting

¹⁹ vgl. hierzu VDI-Richtlinie 2067 (Wirtschaftlichkeit gebäudetechnischer Anlagen)

ting wirtschaftlicher ist als die Eigenbesorgung, kann erst nach Vorliegen der Angebote beurteilt werden.

In den Fällen, in denen der Wirtschaftlichkeitsvergleich zugunsten eines Contractingangebots ausfällt, kann der Bauherr das Ausschreibungsverfahren nur noch gegen Zahlung einer pauschalen Vergütung für die Grobanalyse beenden. Nach der Höhe dieser Vergütung kann bei Einholung der Angebote der Bieter gefragt werden. Mit ihr ist der gegebenenfalls nachzuweisende Aufwand des günstigsten Bieters abzugelten.

Vertragsabschluß, Feinanalyse und Realisierung

Mit dem Bieter, der nach den Wertungskriterien das annehmbarste Angebot abgegeben hat, wird ein sog. zweistufiger Erfolgsgarantievertrag abgeschlossen. In der ersten Stufe hat der Auftragnehmer die **Feinanalyse** zu erstellen, in der er die in seinem Angebot (Grobanalyse) vorgesehenen Maßnahmen nunmehr ausführlich beschreibt, eine differenzierte Berechnung der Einsparungen beim Verbrauch und den Kosten vorlegt und die geplanten Investitionen im einzelnen auflistet. Sinn der Feinanalyse ist die Feststellung, ob das in der Grobanalyse ermittelte Einsparpotential auch nach dem Ergebnis einer Detailberechnung realisiert werden kann.

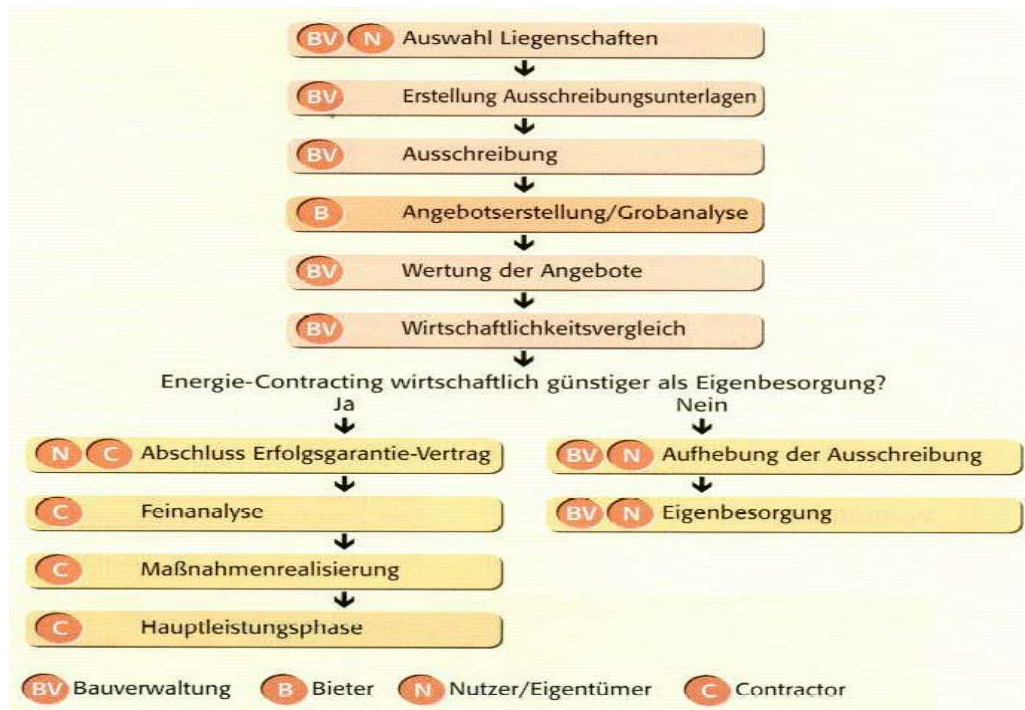
Sofern es dem Auftragnehmer nicht gelingt, die Prognosewerte seiner Grobanalyse zu bestätigen, hat der Bauherr das (vertraglich eingeräumte) Recht, den Vertrag zu beenden und das Projekt abzubrechen, ohne daß hierfür Kosten für ihn anfallen. Bestätigen sich hingegen die Ergebnisse der Grobanalyse, hat der Auftragnehmer Anspruch auf die Umsetzung der angebotenen Leistungen (Stufe 2). In dieser zweiten Stufe realisiert der Contractor die angebotenen Energieeinsparmaßnahmen. Die garantierte Energiekosteneinsparung ist zu erbringen.

Ein Kernpunkt des Realisierungsvertrages ist die Festlegung der Risikoverteilung zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber in bezug auf die tatsächliche Energiekosteneinsparung. Eine Beteiligung des Bauherrn am Risiko des Unternehmers, die garantierte Einsparhöhe nicht zu erreichen, wie dies in manchen Komplettangeboten (vgl. oben Ziffer 3.4.2) zu finden ist, ist auszuschließen.

Übliche Praxis ist es, daß der Contractor dem Auftraggeber das als Ergebnis der Grobanalyse angebotene und durch die Feinanalyse bestätigte Einsparvolumen in voller Höhe garantiert, also das volle wirtschaftliche Risiko übernimmt. Dies ist ein wesentliches Argument für Contractingmaßnahmen (vgl. unten Ziffer 4.5). Erreicht die tatsächliche Einsparung nicht den vom Auftragnehmer berechneten und vertraglich garantierten Einsparbetrag, geht dies zu seinen Lasten. Die vom Bauherrn zu zahlende Contractingrate bemißt sich in diesen Fällen nur nach der tatsächlich erreichten Energieeinsparung.

Liegen die tatsächlichen Einsparungen über den garantierten Werten, sollte der Vorteil zwischen den Vertragsparteien aufgeteilt werden. Der dem Bauherrn zugestandene Anteil ist vom Bieter im Angebot zu beziffern. Er geht in die monetäre Angebotswertung ein (vgl. oben Ziffer 4.3).

Schematische Darstellung des Verfahrensablaufes beim Energieeinspar-Contracting²⁰



4.4 Kritische Anmerkungen und Hinweise

Contracting-Maßnahmen sind eine Form der Abwicklung von Projekten im Rahmen öffentlich-privater Partnerschaften (PPP = public private partnership). Diese derzeit stark propagierte Form der Auftragsabwicklung kann Vorteile für die Kommune bringen, darf aber nicht unkritisch gesehen werden. Maßstab für die Kommune müssen die konkret zu belegenden Vor- und Nachteile der verschiedenen Möglichkeiten der Abwicklung sein.

Unbestritten ist ein wesentlicher Vorteil des Contractings, daß das **Wirtschaftlichkeitsrisiko**²¹ für die Effizienz der getätigten Investitionen (ob die vorab berechnete und gewünschte Energieeinsparung auch tatsächlich eintritt) nicht bei der Kommune, sondern beim Contractor liegt. Dieser Umstand gibt der Kommune für die Laufzeit des Contractingvertrages die notwendige Planungssicherheit. Zu berücksichtigen ist, daß der Contractor dieses Risiko nicht umsonst übernimmt, sondern hierfür einen Risikozuschlag einkalkuliert. Dieser Risikozuschlag verteuert das Contractingangebot gegenüber einer haushaltsfinanzierten Lösung ebenso wie die kalkulierte Gewinnmarge.

Weitere Kosten entstehen dadurch, daß der Contractor Kredite zur Finanzierung der Investitionen aufnehmen muß, die er üblicherweise nicht zu den günstigen Zinssätzen für Kommunalkredite erhält. Allerdings werden die durch diese Zinsdifferenz zwischen Privat- und Kommunalkredit bedingten Nachteile teilweise durch die Vereinbarung einer Klausel zur sog. **Forfai-**

²⁰ „Contracting für Bundesliegenschaften“, Fachartikel von F. Rotter, Projektleiter bei der dena, in EuroHeat&Power III/2005

²¹ Das Nutzungsrisiko für eine mögliche Nutzungsänderung der Liegenschaft verbleibt ebenso wie das Preisrisiko aus möglichen Energiepreissteigerungen beim Bauherrn.

tierung ausgeglichen. Der Contractor verkauft seine Forderungen, die ihm aus dem Vertrag gegenüber der Kommune entstehen (die Contractingraten), an ein Kreditinstitut. Die Kommune muß der Bank gegenüber auf die Geltendmachung sämtlicher Einreden und Einwendungen gegen die angekauften Forderungen verzichten. Dem Kreditinstitut dient die Bonität der öffentlichen Hand als Sicherheit für die dem Contractor gewährten Kredite, die er zur Vorfinanzierung seiner Investitionen benötigt. Dem Contractor werden günstigere Darlehenskonditionen eingeräumt.

Mit der Forfaitierung findet eine Risikoverlagerung zurück auf die Kommune statt. Bedenken dagegen bestehen nicht, wenn dabei insbesondere folgendes beachtet wird (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Dem Contractor sollte keinesfalls zugestanden werden, seine Forderungen in Höhe der gesamten ihm vertraglich zustehenden Vergütung abzutreten. Die Höhe der einrededefrei gestellten Abtretung wäre auf einen festzulegenden Anteil der Vergütung (z.B. 70 %) zu begrenzen. Diese Begrenzung ist zum einen notwendig, weil das Kreditinstitut die abgetretenen Forderungen unabhängig davon geltend machen kann, ob der Auftragnehmer tatsächlich einen Anspruch auf die Vergütung in dieser Höhe hat. Das ist insbesondere nicht der Fall, wenn der tatsächliche Einsparerfolg hinter der Höhe der abgetretenen Forderung zurückbleibt. In diesem Fall müßte die Kommune den Differenzbetrag als Überzahlung beim Auftragnehmer geltend machen, der möglicherweise nicht mehr solvent ist. Zum anderen ist die Begrenzung notwendig, weil die Kommune nur in Höhe des Wertes der in ihr Eigentum übergehenden Investitionen wirtschaftlich gesichert ist, während die Contractingrate noch weitere Kostenbestandteile wie Finanzierungskosten, Aufwendungen für Wartung, Gewinn etc. enthält.
- Als wirtschaftliche Sicherheit gegen die Forderungen des Kreditinstituts müssen der Kommune die vom Contractor eingebauten Anlagen zur Verfügung stehen. Daher ist sicherzustellen, daß sie in das Eigentum der Kommune übergehen. Aus diesem Grund ist vertraglich eindeutig zu regeln, daß alle vom Auftragnehmer eingebauten Anlagen in das Eigentum der Kommune übergehen, bevor die Einredeverzichtserklärung wirksam wird. Entscheidender Zeitpunkt kann die Abnahme sein.

Neben diesen Aspekten gibt es zahlreiche weitere Punkte, die vor dem Abschluß eines Contractingvertrages beachtet werden müßten, z.B.:

- Der nicht unerhebliche Aufwand für Ausschreibung, Vergabe und Durchführung des Contracting-Projektes muß realistisch abgeschätzt werden.
- Nutzungsänderungen und Sanierungsmaßnahmen während der Laufzeit des Contractingvertrages können schwierige Vertragsanpassungen erfordern.
- Contractingmaßnahmen sind unter **ganzheitlichen** Gesichtspunkten zu planen und umzusetzen. Eine Beschränkung auf Teilbereiche eines möglichen Spektrums verschiedener Maßnahmen - z.B. auf die Regelungstechnik, weil der Contractor aus dieser Branche kommt und vornehmlich darauf spezialisiert ist - ist zu vermeiden.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß Einspar-Contacting eine sinnvolle Maßnahme zur Ergänzung eigener Maßnahmen der Energieeinsparung sein kann. Voraussetzung ist, daß die Kommune nicht nur die aktuelle Entlastung ihres Haushalts sieht, sondern alle Vor- und Nachteile sowie mögliche Risiken prüft. In jedem Fall ist für Contracting-Maßnahmen ein Wett-

bewerb durchzuführen und nach Vorliegen der Grobanalyse ein Wirtschaftlichkeitsvergleich mit der Eigenbesorgung geboten.

Für beachtlich halten wir die Aussage des Hochbauamtes einer Großstadt, die über eine eigene Fachabteilung für Heizung, Klima und Lüftung verfügt und seit etwa acht Jahren kommunales Energiemanagement unter Einschluß eines systematischen Energiecontrollings betreibt. Danach führt alleine diese Struktur in Verbindung mit laufenden Tätigkeiten auf dem Gebiet der Energieeinsparung zu derart günstigen Energieverbräuchen, daß in vielen Fällen kein ausreichendes Einsparpotential für eine wirtschaftliche Abwicklung von Energieeinspar-Contracting-Maßnahmen mehr vorliegt. Dies mag zwar kein Maßstab für kleinere Kommunen ohne die notwendige Verwaltungsstruktur sein, belegt aber, daß es grundsätzlich sinnvoll ist, Energieeinspar-Contracting **nicht isoliert, sondern nur im Rahmen eines (vorab eingeführten) Energiemanagements zu betreiben.**

5. Hilfestellung und weiterführende Hinweise

Jede Kommune, die eine Baumaßnahme in herkömmlicher Weise abwickelt, prüft zu Beginn, ob und in welchem Umfang Leistungen insbesondere der Planung, Vergabe und Bauüberwachung an freiberuflich tätige Ingenieure und Architekten zu vergeben sind. Insbesondere fachlich nicht kundige Bauherren sind auf die Beratungsleistungen externer Dienstleister angewiesen.

Auch die Einführung des kommunalen Energiemanagements und die Realisierung einer Contracting-Maßnahme erfordern die Hilfestellung durch externe Berater, insbesondere wenn die Kommune nicht über ein sachkundiges Bauamt in ausreichender Besetzung verfügt. Hierfür bieten sich freiberuflich tätige Dienstleister ebenso an wie beispielsweise regionale oder überregionale Energieagenturen. Es ist keinesfalls zu empfehlen, dem erstbesten Angebot eines Contractors oder sonstigen Dienstleisters, der (evtl. sogar unaufgefordert) mit einem Komplettangebot zur Energieeinsparung an die Kommune herantritt, blindlings zu vertrauen. Auf den vergaberechtlichen Aspekt haben wir bereits oben hingewiesen (Ziffer 3.4.2).

5.1 Energieagenturen und Leitfäden, BKPV

Die im Jahr 2000 in Berlin gegründete **Deutsche Energie-Agentur** (dena) plant und gestaltet Projekte mit dem Ziel, die rationelle Energienutzung zu fördern, regenerative Energiequellen auszubauen und zukunftsfähige Energiesysteme zu entwickeln (Internetadresse: www.dena.de). Gesellschafter sind die Bundesrepublik Deutschland und die KfW Bankengruppe (Kreditanstalt für Wiederaufbau). Eine der zahlreichen von der dena herausgegebenen Publikationen ist der „**Leitfaden Energiespar-Contracting**“, der verbindlich zur Verwendung bei den Bundesliegenschaften eingeführt wurde und auch in Bayern von der Obersten Baubehörde zur Anwendung empfohlen wird.

Auch auf der Ebene der Bundesländer gibt es überregionale Energieagenturen. Beispiel ist die Energieagentur NRW (www.ea-nrw.de) mit einem umfangreichen Angebot an Informationsmaterial. Bei der Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH (KEA) ist das Land Baden-Württemberg mit 50,4 % Mehrheitsgesellschafter. Von den verschiedenen, von der KEA erhältlichen Publikationen sei an dieser Stelle der „**Leitfaden Kommunales Ener-**

giemanagement“ für Städte und Gemeinden erwähnt. Die KEA bietet auf ihrer Homepage (www.kea-bw.de) auch eine Übersicht über weitere Landesenergieagenturen an.

In **Bayern** wurde von der Staatsregierung im Jahre 1995 die Bayern Innovativ GmbH initiiert und gemeinsam von Staat, Wirtschaft und Wissenschaft als Gesellschaft für Innovation und Wissenstransfer mit Sitz in Nürnberg gegründet (Internetadresse: www.bayern-innovativ.de). Beratend stehen mehrere regionale Energieagenturen zur Verfügung, die mittlerweile einen großen Bereich des Freistaates abdecken dürften. Einige dieser regionalen Energieagenturen gehören zur Arbeitsgemeinschaft der Energieagenturen in Bayern (www.energieagenturen.info). Mitglieder der regionalen Energieagenturen können Energieversorgungsunternehmen ebenso sein wie Gebietskörperschaften oder Privatpersonen.

Wir empfehlen generell, sich vor der Inanspruchnahme einer Beratung zu erkundigen, wer die Gesellschafter oder Mitglieder der jeweiligen Agentur sind und ob eine neutrale und unabhängige Beratung garantiert ist.

Der Prüfungsverband kann im Rahmen seiner Prüfungs- und Beratungstätigkeit zwar nicht die Arbeit einer Energieagentur oder eines Energieberaters übernehmen, steht aber für Fragen in Einzelfällen gerne beratend und unterstützend zur Verfügung. Einige unserer Mitarbeiter im Außendienst verfügen zudem über umfangreiche Kenntnisse im Bereich der Haustechnik und betätigen sich zunehmend auf dem Gebiet der Energieeffizienz.

5.2 Auswahl von Internetadressen

Lediglich beispielhaft und ohne Gewähr für Vollständigkeit und Güte listen wir nachfolgend einige bisher im Text nicht genannte Internetadressen auf:

www.bayerisches-energie-forum.de	Das zu Bayern Innovativ (vgl. oben Ziffer 5.1) gehörende Forum enthält unter der Rubrik „Energie-Kompetenzen“ eine Liste der Behörden und Kommunen, die über Erfahrungen mit dem kommunalen Energiemanagement verfügen.
www.bine.info	Der Informationsdienst des Fachinformationszentrums Karlsruhe GmbH hat die Aufgabe, den Informations- und Wissenstransfer aus der Energieforschung in die Anwendungspraxis zu fördern. BINE wird gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi).
www.solid.de	Gemeinnütziges Solarenergie-Informations- und Demonstrationzentrum in Fürth
www.tfz.bayern.de	Technologie- und Förderzentrum Straubing im Kompetenzzentrum für Nachwachsende Rohstoffe (StMLF)
www.geologie.bayern.de	Bayerisches Geologisches Landesamt mit Informationen u.a. zur Geothermie
www.izu.bayern.de	Infozentrum UmweltWirtschaft (IZU) am Bayerischen Landesamt für Umwelt

www.klimabuendnis.org

Homepage des Vereins „Klima-Bündnis der europäischen Städte mit indigenen Völkern der Regenwälder/ Alianza del Clima e.V.“ (interessant u.a. der Beitrag „Mit welchen Klimaänderungen müssen wir rechnen?“ von Ch.-D. Schönwiese, Institut für Meteorologie und Geophysik)

Auswahl regionaler Energieagenturen in Bayern

www.energieagentur-oberfranken.de

Energieagentur Oberfranken
(Mitglieder u.a. verschiedene Landkreise)

www.energieagentur-mittelfranken.de

Energieagentur Mittelfranken
(Mitglieder u.a. verschiedene Stadtwerke)

www.nuernberger-land.de (>ENA)

Unabhängige EnergieBeratungsAgentur GmbH der
Landkreise Nürnberger Land und Roth

www.eza-allgaeu.de

energie- & umweltzentrum allgäu
(Gesellschafter u.a. verschiedene Stadtwerke und
Energieversorger)

www.energieagentur-oberpfalz.de

Energieagentur Oberpfalz
(eingetragener Verein mit gemeinnützigem Zweck)

www.energieagentur-cis.de

Energieagentur Chiemgau-Inn-Salzach (getragen vom
Verein „Region aktiv Chiemgau Inn Salzach e.V.“)

Energieagenturen im deutschsprachigen Ausland

www.energyagency.at

Homepage der „Österreichischen Energieagentur“ in
Wien (gemeinnütziger Verein)

www.energieagentur.ch

Homepage der „Schweizerischen Agentur für Energie-
effizienz“ in Zürich (Verein)