

## Infobrief August 2010

---

Guten Tag,

neue Projekte, veränderte Rahmenbedingungen und Innovationen verlangen Flexibilität. Entscheidungen über neue Anlagentechnik und Betreiberkonzepte können aber nur auf der Grundlage umfassender Information und Erfahrungen gefällt werden. Hierbei steht Ihnen die Initiative *contract!* unterstützend zur Seite.

Im Mittelpunkt dieses Infobriefs steht die Vertragsgestaltung für Energiespar-Contracting. In der Rubrik „Thema“ zeigen wir auf, wie eine Projektentwicklung ausgestaltet sein kann – als einstufiger Energiespar-Contracting-Vertrag oder als zweistufige Modellvariante. Letztere birgt gerade bei zeitnahen Veränderungen in den Liegenschaften eine größere Sicherheit für die beteiligten Vertragspartner.

Zum dritten Mal findet am 9. September das Bremer Symposium „Energie-Contracting in der Metropolregion Bremen-Oldenburg“ statt. In diesem Jahr steht es unter dem Motto „Energieeffizienz für Kommunen, Industrie und Gewerbe“. Geboten werden auf die Zielgruppen abgestimmte Themen aus Recht, Technik und Wirtschaft. Weitere Informationen zu dieser Veranstaltung finden sie unter „Termine“.

Leider wird auf der politischen Ebene aktuell ein Thema sehr kontrovers diskutiert, das dem Instrument Contracting insgesamt eher zum Nachteil gereichen könnte. Abgeleitet aus dem Bericht des Bundesbeauftragten für Wirtschaftlichkeit in der Verwaltung (BWV), sollen Steuervergünstigungen im Rahmen von Contracting – da „unvereinbar mit Sinn und Zweck der Vergünstigungsnorm“ – abgeschafft werden. Dies würde sich bei konsequenter Anwendung ausgesprochen schädlich auf jegliche Contractingmodelle auswirken und dabei alle Contracting Anwendungen gleichermaßen betreffen. Hier bleibt zu wünschen, dass es mit der Unterstützung von Fachleuten zu einer differenzierten Betrachtung kommt und ein Lösungsansatz entwickelt werden kann, der einerseits der berechtigten Kritik an den steuerlich motivierten Vertragskonstruktionen gerecht wird, aber die übrigen, vielfach verbreiteten und sinnhaften Contractingprojekte weiterhin zulässt.

Viel Spaß bei der Lektüre wünschen

Martin Grocholl / Michael Pelzl  
Geschäftsführer energiekonsens

## Aktuelles

### Eintritt in die Hauptleistungsphase beim Energiespar-Contracting bei der Polizei Bremen



Seit Beginn dieses Jahres befindet sich das Energiespar-Contracting-Projekt bei der Polizei Bremen in der sogenannten Hauptleistungsphase. Nach dem Vertragsschluss (Foto, [s. contract!-Newsletter 9/2009](#)) verliefen die Planungen und Abstimmungen im Rahmen der Investitionsphase mit dem Auftraggeber sowie die technische Umsetzung der einzelnen Maßnahmen ohne Komplikationen.

Der Contractor Cofely Deutschland GmbH (ehemals Axima Deutschland GmbH) muss nun den Nachweis über das Erreichen der vertraglich garantierten Einsparung erbringen – diese liegt bei ca. 18,5 % pro Jahr und soll zu einer Reduzierung von jährlich 355 t CO<sub>2</sub> führen.

### Zuschlag für Energiespar-Contracting im Haus des Reichs erteilt



Das Thema Energiesparen nimmt jetzt auch bei der Senatorin für Finanzen des Landes Bremen weiter an Fahrt auf:

Zunächst wurde im Jahr 2008 erfolgreich das Projekt ener:fit durchgeführt, das über Maßnahmen im nicht-investiven Bereich und durch Motivation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zum sparsamen Umgang mit Energie bemerkenswerte Einsparungen erzielte. Danach erfolgte durch Immobilien Bremen eine Ausschreibung für ein Energiespar-

Contracting für das Haus des Reichs - die große Verwaltungsliegenschaft im Herzen von Bremen. Jetzt liegt das Ergebnis der Ausschreibung vor.

Der Zuschlag für eine starke Partnerschaft zur Steigerung der Energieeffizienz wurde an das Unternehmen YIT Germany GmbH aus Deggendorf erteilt. YIT setzte sich im EU-weiten Wettbewerbsverfahren, das von der BEKS EnergieEffizienz GmbH begleitet wurde, mit dem besten Angebot durch. Mit einer garantierten Einsparung von gut 33 % bezogen auf eine Baseline von gut 420.000 €, sollen Investitionen in einer Höhe von 1,15 Mio. € refinanziert werden. Damit wird nicht nur die als Pflichtmaßnahme der Ausschreibung vorgegebene Erneuerung der Heizzentrale in dem denkmalgeschützten Gebäude realisiert, sondern auch auf den aus Emissionsgesichtspunkten günstigeren Energieträger Gas umgestellt. Somit können mit dem über zwölf Jahre laufenden Vertrag die CO<sub>2</sub>-Emissionen jedes Jahr um 857 t reduziert werden.

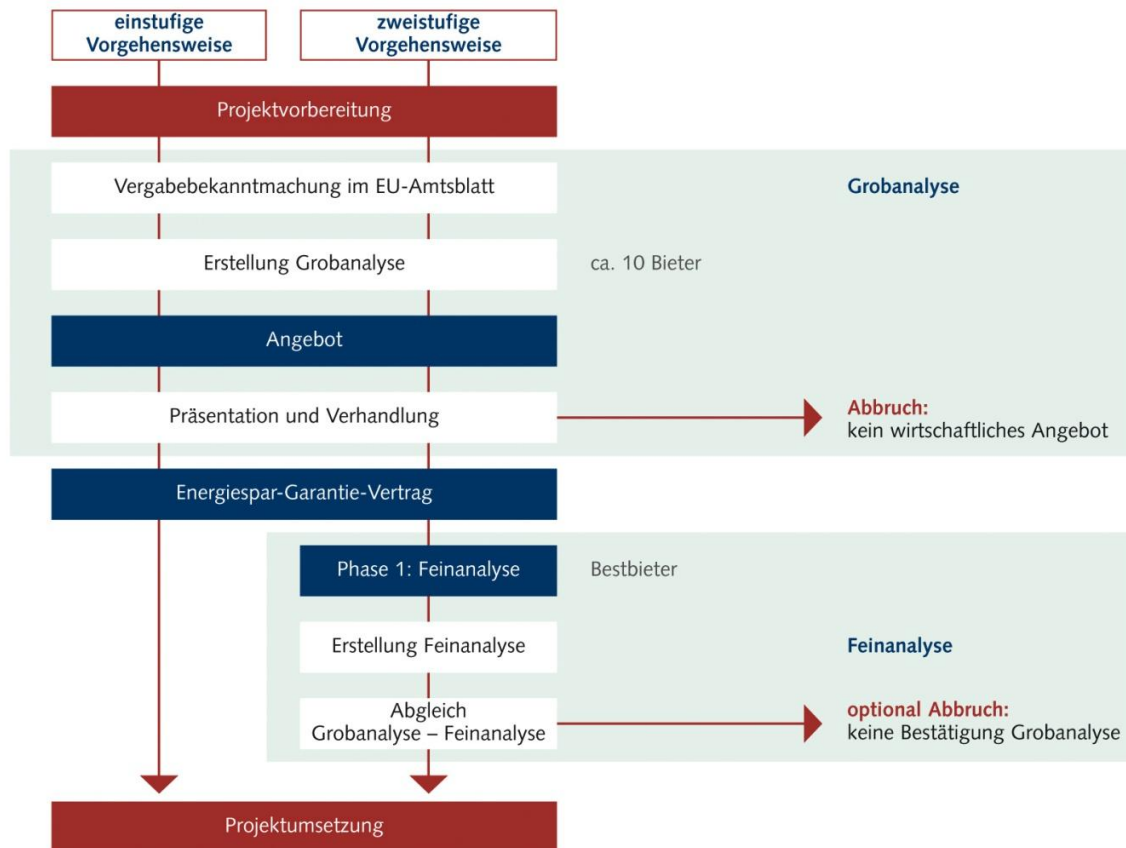
# Thema

## Ziele von Projektentwicklungen im Bereich Contracting

**Energiespar-Contracting-Projekte können einstufig oder zweistufig entwickelt werden, wobei jeweils unterschiedliche Vertragsmodelle zur Anwendung kommen. Doch welches Verfahren ist bei welcher Liegenschaft am besten geeignet? Im Folgenden stellen wir beide Modelle kurz vor.**

Die Vorbereitung eines Energiespar-Contractings läuft in der ein- bzw. zweistufigen Projektentwicklung zunächst analog ab: Eine Projektsteuerrunde aus Vertretern relevanter Verwaltungsbereiche bestimmt die Liegenschaften, für die das Contracting-Vorhaben mithilfe eines externen Contractors realisiert werden soll. Für die Auswahl der Liegenschaften muss anschließend eine genaue Analyse des Ausschreibungsgegenstands erfolgen. Dabei müssen vor allem die Energieverbräuche und Energiekosten sowie die Beschreibung der technischen und gebäudebezogenen Eigenschaften genau spezifiziert werden.

Der wesentliche Unterschied zwischen den beiden Vorgehensweisen kommt in der folgenden Phase zum Tragen. Im Rahmen des einstufigen Verfahrens werden die relevanten Verdingungsunterlagen nach Vorgabe der Anforderungen des Auftraggebers zusammengestellt und zur Ausschreibung gebracht. Nach der Ausschreibungsveröffentlichung haben die potenziellen Bieter die Möglichkeit, ihr Interesse zu bekunden. Der Auftraggeber wählt unter den Interessenbekundungen zunächst geeignete Kandidaten aus und fordert diese zur Angebotsabgabe auf. Eine Begehung der Liegenschaften und Überprüfung der Liegenschaftsdaten ermöglichen dem Bieter sowohl eine Abschätzung des Energiesparpotentials als auch die Entwicklung eines möglichen Realisierungskonzeptes. Die eingegangenen Angebote werden vom Auftraggeber im Hinblick auf Kosteneinsparung, Investitionsvolumen und Maßnahmenplanung geprüft. Die besten Angebote werden in einer nachfolgenden Präsentation vorgestellt und zur Diskussion gebracht. Liegt kein wirtschaftliches Angebot vor, kommt es zum Verfahrensabbruch. In der Praxis kommt es aber in der überwiegenden Zahl der Ausschreibungsfälle zu einem passenden Vertragsabschluss.



Im Unterschied zum einstufigen Verfahren wird bei der zweistufigen Projektentwicklung nach dem Zuschlag an den Bestbieter als zusätzlicher erster Schritt eine energetische Feinanalyse durchgeführt. Hierdurch erhält der externe Dienstleister genauere Kenntnis der Datenlage. Damit hat er die Möglichkeit, die der Angebotsabgabe aufgrund der Grobanalyse zugrunde liegende Einspargarantie zu verifizieren. Das Ergebnis kann das Angebot bestätigen oder eine entsprechende Abweichung aufzeigen. Je nach Höhe der Abweichung besteht ein Anpassungsanspruch hinsichtlich der vertraglichen Rahmendaten. Alternativ kann der Auftraggeber mit Abschluss der Feinanalyse und der Kostenübernahme für deren Erstellung aber auch den Weg einer Eigenumsetzung der Investition wählen. Die zweistufige Projektentwicklung bietet dem Auftraggeber die Möglichkeit, die endgültige Entscheidung für oder gegen das Energiespar-Contracting erst während der Projektentwicklung zu treffen. Dies geschieht auf Grundlage einer Feinanalyse der betreffenden Liegenschaften. Die weiteren Schritte der Projektumsetzung, wie Vorbereitungs- und Hauptleistungsphase, laufen für beide Vorgehensweisen wiederum identisch ab. Unter der Rahmenbedingung eines nicht zu komplexen Ausschreibungsgegenstandes und dem Ziel, in einem überschaubaren Zeitraum zu einem hinreichend guten Ergebnis zu kommen, empfiehlt sich demnach eine einstufige Projektentwicklung. Im Falle eines Ausschreibungsgegenstandes, der einen hohen Grad an Komplexität aufweist und der durch Maßnahmen des Auftraggebers Veränderungen der Energieverbrauchssituation erwarten lässt, bietet sich ein zweistufiges Verfahren an.

Weitere Informationen finden Sie auch in den *contract!*-Themenblättern [13](#) und [19](#), die Sie auf der Website von [energiekonsens](http://www.energiekonsens.de/contract) unter [www.energiekonsens.de/contract](http://www.energiekonsens.de/contract) downloaden können.

## So geht's

**Einstufiges- oder zweistufiges Verfahren – das war auch die Frage bei der Ausschreibung des Energiespar-Contractings beim Elbe Klinikum Stade. Welche Variante gewählt wurde und welche Gründe es dafür gab, lesen Sie im Folgenden:**



Im ersten Beratungsansatz wurde eine einstufige Struktur vorgeschlagen, da vom Klinikum eine möglichst zeitnahe Umsetzung des Contracting-Projektes angestrebt wurde. Während der Projektentwicklung, der Aufnahme des Ist-Zustandes und der Definition von Pflichtmaßnahmen durch den Auftraggeber kristallisierten sich verschiedene Punkte heraus, die den Wechsel zu einem zweistufigen Vertrag sinnvoll erscheinen ließen.

So stellte sich beispielsweise in Absprache mit der technischen Abteilung heraus, dass im Klinikum für die kommenden Jahre verschiedene umfangreiche bauliche Veränderungen geplant sind. Seitens der Klinikleitung wurde darüber hinaus ein Entwicklungskonzept erarbeitet. In diesem Konzept wurden nicht nur kurzfristige Maßnahmen festgelegt, sondern auch mittel- und langfristige Anpassungen in der Klinikstruktur verankert. Dies beinhaltet umfangreiche bauliche Schritte sowie damit verbunden auch notwendige wesentliche Veränderungen in der versorgenden Anlagentechnik wie RLT-Anlagen, Kältetechnik, Wärmeversorgung usw.

Da die Umstrukturierung einen erheblichen Einfluss auf die energetische Situation haben werde und auch Bereiche mit einem hohen Bedarf an Energie vom Umbau betroffen sein werden, fiel die Entscheidung für einen Wechsel zum zweistufigen Verfahren. Besonders deutlich wird dies am Beispiel der geplanten Komplettsanierung im Bereich der OP-Säle, wo durch Verlegung und einen Erweiterungsanbau beispielsweise die bestehenden RLT-Anlagen ebenfalls anzupassen sind.

Durch den zweistufigen Vertrag wird es beiden Vertragspartnern ermöglicht, durch die zwischengeschaltete Feinanalyse energetische Verbräuche und deren Verursacher genauer zu identifizieren. Die aus der Feinanalyse hervorgegangenen Ergebnisse schaffen eine solide Grundlage für die Anpassung des Maßnahmenkataloges, der auf der im Rahmen der Angebotserstellung erfolgten Grobanalyse basiert. Letztendlich resultiert daraus eine gemeinsame Entwicklung des Optimierungspotenzials für die komplex strukturierte Liegenschaft des Elbe Klinikums Stade. Die Vorgehensweise beim Energiespar-Contracting ist so in die Zukunftsvision der Klinik eingebettet.

## Termine

### **3. Bremer Symposium: Energie-Contracting in der Metropolregion Bremen-Oldenburg**

**09. September 2010, 9–17 Uhr, Atlantic Hotel Airport Bremen**

Zum dritten Mal findet am 9. September das Bremer Symposium Energie-Contracting in der Metropolregion Bremen-Oldenburg statt. Der Vormittag bietet mit Übersichtsvorträgen zunächst ein breites Informationsspektrum zum Bereich Energieeffizienz an. Dies reicht von der technischen Betrachtung der Kälte- und Klimatechnik sowie deren Fördermöglichkeiten im Rahmen der Klimaschutzinitiative des BMU, über den organisatorischen Aspekt mit energieeffizienter Beschaffung bis hin zur Bedeutung bilanzieller und steuerlicher Fragen bei Contracting-Projekten.

Am Nachmittag besteht die Möglichkeit, an zielgruppenspezifischen und praxisbezogenen Workshops zu verschiedenen Schwerpunkten teilzunehmen. Hier können im kleineren Rahmen mit den Fachreferenten detaillierte Informationen diskutiert werden.

**Veranstalter: Klimaschutzagentur energiekonsens**

**Teilnahmebeitrag: 100 € / für kommunale Vertreter kostenfrei**

**Weitere Informationen und Anmeldung: [contract@energiekonsens.de](mailto:contract@energiekonsens.de)**

### **Blockheizkraftwerke-Vor-Ort BHKW-Einsatz bei der STÄWOG Bremerhaven**

**01. September 2010, 15-17 Uhr**

Für die Wohnanlage an der Feldstraße nutzt die STÄWOG als erste Wohnungsgesellschaft in Bremerhaven ein eigenes BHKW. Der erzeugte Strom wird direkt an die Mieter verkauft, die anfallende Wärme dient als Heizenergie. Das kommt den Bewohnern der 70 Wohnungen unmittelbar zugute – und dem Klimaschutz. Die Vor-Ort-Veranstaltung informiert über grundlegende Techniken, aktuelle Entwicklungen und Fördermöglichkeiten sowie über die individuellen Betriebserfahrungen.

**Veranstalter: Klimaschutzagentur energiekonsens**

**Teilnahmebeitrag: kostenfrei**

**Weitere Information und Anmeldung: [koch@energiekonsens.de](mailto:koch@energiekonsens.de)**

### **Bremer BHKW-Infotag Vortragsveranstaltung mit Mini-Messe**

**23. Oktober 2010, 9-18 Uhr, Schuppen 2 Überseestadt Bremen**

Auf dem Bremer BHKW-Infotag am 23. Oktober 2010 erfahren Unternehmer und Mehrfamilienhausbesitzer ebenso kompakt wie umfassend, was sie bei der Errichtung und dem Betrieb eines BHKWs beachten sollten. Das kostenlose Vortragsprogramm gibt Antworten auf zentrale Fragen rund um die energieeffiziente Kraft-Wärme-Kopplung und Tipps aus der Betreiber-Praxis.

**Veranstalter: Klimaschutzagentur energiekonsens und BHKW-Forum**

**Teilnahmebeitrag: kostenfrei**

**Weitere Informationen und Anmeldung: [koch@energiekonsens.de](mailto:koch@energiekonsens.de)**

**„Energie – Zukunft – Unternehmen“  
Kongress von energiekonsens und IHK Bremerhaven  
24. November 2010, 9:30 Uhr Atlantic Hotel Sail City in Bremerhaven**

Energieeffizienz und Umweltschutz haben sich zu dauerhaften Zukunftsthemen für Wirtschaft und Gesellschaft entwickelt. Was einzelne Unternehmen bereits für den Klimaschutz tun, wird unter anderem beim Kongress „Energie – Zukunft – Unternehmen“ am 24. November im Conference Center Atlantic Hotel Sail City in Bremerhaven thematisiert.

**Veranstalter: Klimaschutzagentur energiekonsens**

**Teilnahmebeitrag: 80 €**

**Weitere Informationen: [www.energieforum10.de](http://www.energieforum10.de)**

**Anmeldung: [stehmeier@energiekonsens.de](mailto:stehmeier@energiekonsens.de)**

**Blockheizkraftwerke-Vor-Ort  
BHKW-Einsatz im Klinikum Bremen-Nord**

**25. November 2010, 15-17 Uhr**

Das Klinikum Bremen-Nord betreibt zur zuverlässigen Versorgung seiner bis zu 500 Patienten ein eigenes Erdgas-BHKW. Die Fachveranstaltung informiert über BHKW-Technik und Wirtschaftlichkeit und gewährt Einblick in ein vorbildliches Energiekonzept.

**Veranstalter: Klimaschutzagentur energiekonsens**

**Teilnahmebeitrag: kostenfrei**

**Weitere Informationen und Anmeldung: [koch@energiekonsens.de](mailto:koch@energiekonsens.de)**

**Impressum**

**Herausgeber**

**Bremer Energie-Konsens GmbH**

**Am Wall 172/173**

**28195 Bremen**

**[www.energiekonsens.de](http://www.energiekonsens.de)**

Wenn Sie keine weiteren Newsletter von der Bremer Energie-Konsens GmbH erhalten möchten, senden Sie bitte eine E-Mail an [newsletter@energiekonsens.de](mailto:newsletter@energiekonsens.de) mit dem Betreff „keine Newsletter“.