

Vergleich ausgewählter Leitfäden

Die dem AMEV vorliegenden 4 Contracting-Leitfäden sowie der Verfahrensablauf bei der Umsetzung des Energiespar-Contractings für öffentliche Liegenschaften der Stadt Leipzig werden nachfolgend verglichen.

	Leitfaden des Bundes	Hessen	Leipzig	Sachsen-Anhalt	Leitfaden ZDB	Österreich
Grobanalyse	zu 100 % Bieteraufgabe	Teil Abschätzung Einsparpotentiale vom Auftraggeber geprüft Weitergehende Grobanalyse durch Bieter	Teil Abschätzung Einsparpotentiale wird vom Auftraggeber geprüft	Aufgabe der Bauverwaltung bzw. Beauftragung Ingenieurbüro	Feststellung Ist-Zustand Aufgabe des Auftraggebers, Maßnahmenvorschläge des Auftragnehmers bei Vorplanung	Teil Abschätzung Einsparpotentiale wird vom Auftraggeber geprüft. Bieter erstellen Mittelanalyse (Offerte)
Vergabeverfahren	Nach Objektauswahl öffentliche Ausschreibung VOB/A oder VOL/A nach Gewicht Bauleistung.	Auftrag wird öffentlich EU-weit ausgeschrieben. VOB/A oder VOL/A nach Gewicht Bauleistung. Nach Prüfung und Wertung Verhandlungsverfahren	Nach EU-weitem Teilnahmewettbewerb freihändige Vergabe. Damit Bieterreduzierung. Verdingungsordnung: VOL/A. Vergabe vor Feinanalyse	Nach Feinanalyse durch Bauverwaltung bzw. Ingenieurbüro. Ausschreibung. Verdingungsordnung: VOL/A.	Ausschreibung nach Vorplanung. Auftragsvergabe nach Angebotsauswertung.	Anschließend Verhandlungsverfahren Beauftragung nach Feinanalyse.
Wertung der Angebote, Bewertungskriterien	- Einsparprognose - Beteiligung des Auftraggebers - Vertragslaufzeit - Investitionshöhe - Länge Vorbereitungsphase - Umweltentlastung - Erfahrung. - Leistungsfähigkeit, Bonität, Zuverlässigkeit, örtliche Präsenz des Bieters	- Einsparprognose - Beteiligung des Auftraggebers - Vertragslaufzeit - Investitionshöhe - Länge Vorbereitungsphase - Kompatibilität zu vorhandenen Anlagen - Aufwand Wartung, Instandhaltungsaufwand nach Hauptleistungspflicht	- Einsparprognose - Investitionshöhe - Kompatibilität zu vorhandenen Anlagen - Umweltentlastung - Beteiligung des Auftraggebers (ursprüngliches Bewertungskriterium) bei allen Bieter gleich	Länge der Laufzeit ist zentrales Entscheidungskriterium	- Energieeinsparung - Sanierungsbedarf - Instandhaltungskosten - Wartungskosten - Personalkosten - Überschuss zur Refinanzierung aus Energieeinsparung	keine Angaben
Wichtigkeit der Bewertungskriterien	Erste 4 Anstriche: 60 - 80%	Erste 4 Anstriche: 60 - 80%	In genannter Reihenfolge: 60, 15, 6, 5 %	keine	keine	keine

Tabelle 1 Ausgewählte inhaltliche Punkte

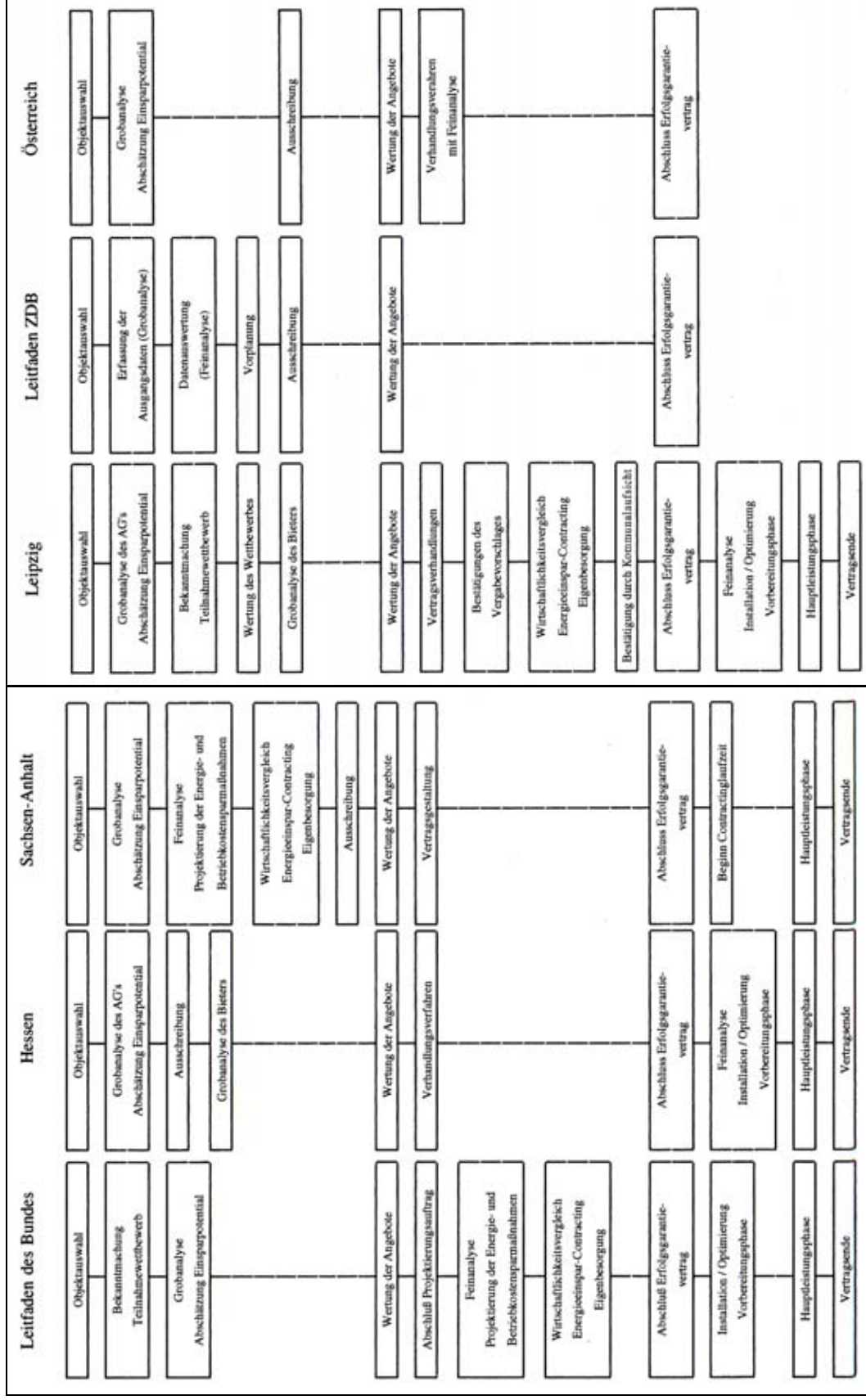


Tabelle 2 Verfahrensabläufe

Vertragsgestaltung

In den wesentlichen Inhalten sind die Vertragsentwürfe in [3], [4] sowie das Vertragsmuster [16] identisch:

- Vertragsziel
- Benennung der Leistungen des Auftragnehmers bzw. Auftraggebers
- Haftung des Auftragnehmers
- Abnahme und Gewährleistung der eingebauten Techniken
- Festschreibung der Startwerte (Baseline)
- Festschreibung der Garantieeinsparung, zu der sich der Auftragnehmer verpflichtet
- Klärung der Abrechnungsmodalitäten
- Verfahrensweise bei Veräußerung von Gebäuden
- Kündigungsgründe
- Vertragslaufzeit

Im Leitfaden von Sachsen-Anhalt [5] sind die Eckpunkte eines Vertrages zwar benannt, ein Vertragsentwurf fehlt. Die Begleichung der Energie- und Wasserrechnungen erfolgt durch den Contractor. Vertragsbedingungen bzw. Vertragsmuster sind im Leitfaden des ZDB [6] und im Leitfaden "Performance Contracting" aus Österreich [7] nicht vorhanden.

Folgende Vertragsbedingungen sind Besonderheiten im Leipziger Vertragsmuster [16] bzw. erreichen hier einen wesentlich höheren Stellenwert im Vergleich zu den vorliegenden Musterverträgen der Leitfäden:

- Festschreibung der Fernwärmeversorgung (Festschreibung des Wärmeenergieträgers wird in keinem Leitfaden benannt) .
- Referenzzeitraum nur 1 Jahr (1997). *Zum Vergleich: Bund 2 Jahre, Hessen 3 Jahre, Sachsen-Anhalt nicht benannt.*

Ursache des kurzen Referenzzeitraumes in Leipzig [16]: Wesentliche Verbrauchsänderungen gegenüber den Vorjahren in den Objekten des Gebäudepools (Nutzungsänderungen, Realisierung eines Energieeinsparprogrammes)

- Festsetzung einer Mindesteinsparung (160.000 DM/a netto)
- Beschränkung der Einsparung auf die verbrauchsabhängigen Kosten
- Festschreibung der Erfolgsbeteiligung der Stadt Leipzig auf 50 %. Die Stadt erhält die Vergütung auch, wenn Auftragnehmer unterhalb der Einspargarantie bleibt
- Bestätigung durch Kommunalaufsicht beim Regierungspräsidium erforderlich

Quellverzeichnis

- [1] "Contracting in Länderverwaltungen", Fachkommission Gebäude- und Betriebstechnik des Hochbauausschusses (LAG) v. 01.12.1998, n. v.
- [2] VDMA 24198 (Entwurf) Performance Contracting
- [3] "Leitfaden Energiespar-Contracting" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 1998
- [4] "Contracting-Leitfaden für öffentliche Liegenschaften in Hessen", Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit, 1998
- [5] "Contracting-Leitfaden für Landeseigene Liegenschaften in Sachsen-Anhalt", Energieagentur Sachsen-Anhalt GmbH, 1997
- [6] "Leitfaden Energie-Contracting", Zentralverband des Deutschen Baugewerbes
- [7] "Performance Contracting", Bd. 1, Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten der Republik Österreich, 1999
- [8] "Gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen und des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur kommunal- und haushaltrechtlichen Beurteilung von Investorenvorhaben im kommunalen Bereich" Sächsisches Amtsblatt Nr. 4 vom 23. Januar 1997
- [9] Baur, Matthey "Contracting bei Öffentlichen Bauten" vom Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen, Referat für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit und vom Ministerium für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Referat für Öffentlichkeitsarbeit, Düsseldorf 1997
- [10] Bund/Länder-Arbeitsausschuss "Haushaltsrecht und Haushaltssystematik"; Private Vorfinanzierung öffentlicher Investition. Bonn 9. Mai 1996, II A 3/r-a-h 1012553/96, n. v.
- [11] Rd. Erl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen vom 14.5.1998 (n.v.) "Contracting und Intra-cting für landeseigene Liegenschaften" 111 A 5 - B 1013 - 41-02
- [12] EU"SAVE" - Richtlinie (93/76 EWG)
- [13] Gesetz zur Änderung der Rechtsgrundlagen für die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergaberechtsänderungsgesetz - VGRAG): BGBl. 1 Nr. 59/1998 S. 2512
- [14] "Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes im Zuständigkeitsbereich der Finanzverwaltung RBBau", Abschnitt K 19, Ziff. 2.1
- [15] "Berechnung der erzielten Energieeinsparung und Nutzungsänderung" von Prof. Dr.-Ing. Wolff, FHS Braunschweig-Wolfenbüttel, im Auftrag der Fa. Landis & Staefa, n.v.
- [16] "Vertragsmuster zur Umsetzung des Energiespar-Contractings für öffentliche Liegenschaften der Stadt Leipzig", Hochbauamt der Stadt Leipzig, Abt. Betriebstechnik, 2000

Quelle: AMEV, Berlin, 2001