

Energieeinspar- und Energieliefercontracting für kreiseigene Gebäude im Kreis Herford



Beratungs- und Prüfungsgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



DS-PLAN



HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK





Inhalt

1. Einleitung:
Erhöhter Kosten- und Leistungsdruck zwingt den Kreis Herford zum Handeln
2. Der Kreis Herford –
Zukunftsorientierte Energieversorgung und Reduzierung der CO₂-Belastung für kreiseigene Gebäude
3. Die Ausgangslage und Zielsetzungen des Projekts:
Wirtschaftliche Vorteile und Synergien sichern
4. Das Lösungskonzept:
Ansatz zur nachhaltigen Umsetzung aller Ziele
5. Das Vergabeverfahren und die vertragliche Ausgestaltung
6. Die Berater und deren Leistungen im Projekt
7. Die Kontaktdaten





1. Einleitung

Erhöhter Kosten- und Leistungsdruck zwingt den Kreis Herford zum Handeln

Der Kreis Herford ist ein attraktiver und innovativer Wirtschaftsstandort, heimatstarker und bekannter Unternehmen. Mit seiner hervorragenden Infrastruktur und interessanten Gewerbestandorten, aber auch vielfältigen kulturellen Angeboten und einer abwechslungsreichen Landschaft, hat der Kreis Herford viel zu bieten.

Er liegt im nördlichen Teil Nordrhein-Westfalens, eingebettet zwischen dem Wiehengebirge im Norden, dem Weserbergland im Osten und dem Teutoburger Wald im Süden. Verkehrsmäßig wird der Kreis Herford durch die Autobahnen A 2 und A 30 sowie die Bahnlinien Niederlande-Osnabrück-Hannover, Bremen-Frankfurt und Köln-Berlin erschlossen. Auf einer Fläche von rund 450 km² leben über 250.000 Menschen. Damit erreicht der Kreis Herford eine Bevölkerungsdichte, die der des Ruhrgebiets entspricht.

Aus einem ländlich strukturierten Flächenkreis ist im Laufe der vergangenen Jahrzehnte eine Hochburg des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes geworden. Die Küchenmöbelindustrie mit ihren Zulieferbetrieben, der Maschinenbau und zunehmend innovative Dienstleistungsbetriebe aus dem IT-Bereich machen den Kreis Herford zu einem der wirtschaftlich interessantesten Standorte Deutschlands mit großem Zukunftspotenzial.

Die Zukunftschancen ergeben sich auch aus der demografischen Entwicklung. Der Kreis Herford ist auf Grund hoher Einwanderungszahlen in den vergangenen 20 Jahren einer der jüngsten Kreise in ganz Nordrhein-Westfalen. Dies ist zugleich Herausforderung und Chance zugleich für die Entwicklung des Kreises Herford.

Um den Herausforderungen gerecht zu werden, ist der Kreis Herford in vielen Bereichen neue Wege gegangen. Auf dem Gebiet der Bildung hat der Kreis Herford eine Vorreiterrolle übernommen und ist zwischenzeitlich bundesweit als Modellregion für Innovation und richtungsweisende schulische Projekte bekannt geworden. Auch die Gesundheit hat in der Gesundheits- und Wellnessregion Kreis Herford hohen Stellenwert. Mit dem Bündnis kid's vital beteiligt sich der Kreis Herford an einem bundesweiten Projekt für Gesundheit und Ernährung von Kindern.

Die Wirtschaftsförderung im Kreis Herford ist seit 1996 neue Wege gegangen. Neben Existenzförderung, der Schaffung von Ausbildungsplätzen ist eines der Hauptanliegen der Wirtschaftsförderung, schnell und unbürokratisch für Unternehmen tätig zu werden. Daher wurde das Verwaltungsnetzwerk „widufix“ eingerichtet. Anfragen und Anträge von Unternehmen werden dadurch schnell und effizient bearbeitet. Eine zentrale Kontaktstelle ist für Unternehmensanfragen eingerichtet worden, so dass schon innerhalb von 48 Stunden kompetente Rückmeldungen erfolgen.



Der Kreis Herford gewann für „widufix“ den 7. Internationalen Speyerer Qualitätswettbewerb und ist 2006 von der deutschen Bundesregierung als einer von drei deutschen Teilnehmern für die 4. Europäische Qualitätskonferenz in Finnland nominiert worden. Im Jahr 2006 ist der Kreis Herford als eine der 20 besten Behörden Deutschlands mit dem „Artus-Preis“ für Entbürokratisierung ausgezeichnet worden.

Die Anerkennung, die der Kreis Herford genießt, spiegelt auch die Auszeichnung im Rahmen des Wettbewerbs 2008 „Deutschland ist das Land der Ideen“ von Bundespräsident Horst Köhler wider.

Kulturell gibt es im Kreis Herford neben dem bundesweit bekannten Museum „MARTa“ viele weitere Höhepunkte. Neben einer vielfältigen Museumslandschaft, die durch großes ehrenamtliches Engagement geprägt ist, hat mit der Nordwestdeutschen Philharmonie ein international renommiertes Orchester seinen Sitz im Kreis.

Die Verwaltung des Kreises Herford ist dabei, sich als moderner, innovativer Dienstleister zu positionieren. Damit auch zukünftig finanzielle Spielräume gewahrt bleiben, befindet sich die Verwaltung in einem kontinuierlichen Verbesserungsprozess.

Um hier lang- und mittelfristig die notwendigen Informationen zu haben und frühzeitig Entscheidungen treffen zu können, gibt es sowohl eine mittel- und langfristige Personalbedarfsplanung wie auch eine fortlaufende Bewertung des Gebäudebestandes des Kreises Herford. Diese Bewertung hat ergeben, dass der Kreis Herford in kommenden Jahren einen erheblichen Investitionsbedarf bei der Bausubstanz und den betriebstechnischen Anlagen hat. Unabhängige Gutachter haben diesen im Jahre 2005 mit ca. 24 Mio. Euro beziffert. Um nachhaltig die Nutzung der kreiseigenen Schulgebäude, die von rund 9.000 Schülerinnen und Schülern besucht werden, neben den dazugehörigen Sporthallen und Nebengebäuden sowie dem Kreishaus zu sichern, hat sich der Kreis Herford entschlossen, die Leistungen für ein Energieeinspar- und Energieliefercontracting europaweit auszuschreiben. Dieses öffentliche Vergabeverfahren wurde mit großem Erfolg umgesetzt und so der Bestand und die Energieversorgung der Liegenschaften nachhaltig gesichert. Wesentliche Aspekte des Umweltschutzes und des sinnvollen Umgangs mit energetischen Ressourcen, die anderenorts jetzt intensiv diskutiert werden, sind damit bereits umgesetzt.

Dem Kreis Herford ist es in dem Vergabeverfahren gelungen, in den kommenden 15 Jahren eine Einsparung von CO₂-Emissionen von über 30 % zu realisieren. Zudem sichern die durch den privaten Partner durchgeführten investiven und organisatorischen Maßnahmen eine nachhaltige Entlastung des Kreishaushaltes, ohne hierbei Leistungen für die Einwohnerinnen und Einwohner des Kreises Herford kürzen zu müssen.

Für Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Ralf Heemeier
Verwaltungsleitung / Kreisdirektor
Kreis Herford



2. Der Kreis Herford

Zukunftsorientierte Energieversorgung und Reduzierung der CO₂-Belastung für kreiseigene Gebäude

Der Kreis Herford ist Eigentümer verschiedener größerer Gebäudekomplexe. Es handelt sich dabei um fünf Berufskollegs, die auf drei Standorte im Kreisgebiet (Herford, Bünde, Löhne) verteilt sind sowie den Gebäudekomplex der Kreisverwaltung in Herford. Die Berufskollegs sind Ende der sechziger Jahre bis Anfang der achtziger Jahre errichtet worden. Zur Ermittlung des Sanierungs- und Investitionsbedarfs für die Gebäudekomplexe der Berufskollegs und um Planungssicherheit für künftige Jahre zu erlangen, sind 2005 drei Ingenieurbüros beauftragt worden, die Gebäude zu begutachten und die notwendigen baulichen Investitions- und Sanierungsmaßnahmen einschließlich einer Kostenschätzung zu ermitteln. Die Ingenieurbüros erstellten einen Maßnahmenplan mit einem Finanzvolumen von rd. 24 Mio. Euro erstellt.

Bei den durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen handelt es sich neben Maßnahmen des Brandschutzes im wesentlichen um die Sanierung von Dächern, Fassaden und den Austausch von Fenstern, mithin um Maßnahmen, die einen wesentlichen Bezug zum Energieverbrauch eines Gebäudes haben.

Nach intensiver Diskussion in den politischen Gremien des Kreis Herford ist Anfang 2006 zunächst eine Machbarkeitsstudie zur Durchführung verschiedener Realisierungsvarianten zum Betrieb und der Sanierung der Berufskollegs erstellt worden. Im Einzelnen sind die Varianten Eigenerstellung und -betrieb, Public Private Partnership, verschiedene Contracting-Modelle, Sale and lease back und Mietmodelle betrachtet worden. Auf der Basis dieser Ergebnisse ist dann eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung im Juni 2006 für die Varianten Public Private Partnership und Energie – Einspar – Contracting beauftragt worden. Diese Wirtschaftlichkeitsuntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die Variante Public Private Partnership je nach Finanzierungsmodell einen Vorteil von max. 11% und die Variante „Energie – Einspar – Contracting“ einen Vorteil von max. 5 % gegenüber der Variante „Eigenerstellung und -betrieb“ bietet.

Der Kreisausschuss hat auf der Basis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung beschlossen, die Variante Energieeinsparcontracting einschließlich eines Energieliefercontractings europaweit auszuschreiben. Das Ausschreibungsverfahren wurde durch Frau Dr. Daniela Hattenhauer (geb. Dr. Daniela Schwarz) und Herrn Carsten Steinert von der Kanzlei Heuking, Kühn, Lüer, Wojtek aus Düsseldorf konzipiert und begleitet.



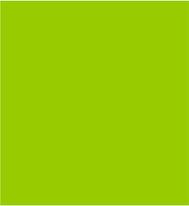
Am 19.05.2007 wurde ein Verhandlungsverfahren mit europaweitem öffentlichem Teilnahmewettbewerb zur Vergabe von Energieeinsparmaßnahmen und Energielieferung an kreiseigenen Gebäuden (Gebäude der Berufskollegs und der Kreisverwaltung in Herford) mit der Bekanntmachung im EU-Amtsblatt eingeleitet. Die Ausschreibung sah neben den Energiesparmaßnahmen und Energielieferungen auch ausdrücklich die Möglichkeit von Nebenangeboten zur Durchführung der in 2005 ermittelten energierelevanten baulichen Sanierungsmaßnahmen sowie der Durchführung eines technischen Immobilienmanagements vor. Der Kreis Herford entschied sich auf der Grundlage der von den Bietern eingereichten ersten drei indikativen Angeboten und der hierzu mit den Bietern geführten Verhandlungen, nach der dritten Verhandlungsrunde Ende 2007 die energierelevanten baulichen Baumaßnahmen endgültig in das Verhandlungsverfahren als Teil der Hauptleistungen einzubeziehen.

Ziel des Verhandlungsverfahrens war es, den Energieverbrauch zu senken, die Energiekosten zu reduzieren, die Erzeugeranlagen zu erneuern, sowie die CO₂-Emissionen erheblich zu mindern. Ziel war es zudem, einen Leistungspreis zu vereinbaren, der unabhängig von Witterungseinflüssen (harte/milde Winter) gleichbleibend ist und damit Planungssicherheit für den Haushalt des Kreises Herford für die kommenden Jahre bietet. Lediglich durch eine Preisgleitklausel, die frühestens zum 01.01.2010 zum Tragen kommt und/oder wesentliche Änderungen bei den Nutzungsvoraussetzungen (z. B. Abweichung der Schülerzahlen von +/- 8 %, Abweichung der Brutto-Geschossfläche von +/- 8 %) sind Anpassungen möglich.

Nach der Bekanntmachung gingen insgesamt 11 Teilnahmeanträge beim Kreis Herford eingegangen. Zur ersten Verhandlungsrunde haben insgesamt 6 Bieter ein erstes Angebot abgegeben.

Die Vorstellung, von den Bietern unterschiedliche technische Lösungen angeboten zu bekommen, hat sich in den Verhandlungsrunden bestätigt. Es sind von den Bietern unter anderem der Einbau von Holzhackschnitzelheizungen, Pelletheizungen, Austausch der vorhandenen Kessel, Errichtung von Blockheizkraftwerken, unterschiedliche Regelungssysteme und vieles mehr, zur Verringerung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen vorgeschlagen worden.

Gegenüber den am Markt üblichen Contracting – Modellen, bei denen ein Contractor lediglich die Maßnahmen der energetischen Betriebstechnik plant, baut, finanziert und betreibt (optional), die zur Erreichung der Energieeinsparung erforderlich sind, sind bei der Ausschreibung auch die energierelevanten baulichen Sanierungsmaßnahmen, die der Kreis Herford zwingend durchführen muss, in das Verfahren mit einbezogen worden. Da diese Maßnahmen für die Größe der Heizungsanlagen und der Energielieferung von entscheidender Bedeutung sind, ist damit sichergestellt, dass während der Vertragslaufzeit durch den Auftragnehmer keine Nachforderungen erhoben werden, weil einzelne Maßnahmen, z. B. auf Grund schwieriger finanzieller Rahmenbedingungen des Kreises Herford in der Zukunft, zu einem späteren Zeitpunkt als in den Vergabeunterlagen angegeben durchgeführt werden. Zudem wird ein Auftragnehmer bestrebt sein, die baulichen Maßnahmen unter energetischen Gesichtspunkten optimal zu planen und auszuführen, da er damit ein möglichst preisgünstiges Angebot abgeben kann.



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

Gegenüber dem Modell Public Private Partnership bleibt der Kreis Herford auch weiterhin selbst Betreiber der Gebäude und führt auch die Baumaßnahmen, die keinen energetischen Bezug haben, selbst durch. Dies eröffnet auch unter Berücksichtigung der deutlich geringeren Vertragslaufzeit von 15 Jahren gegenüber den Vertragslaufzeiten eines Public Private Partnership-Modells von 25 Jahren zeitnähere Handlungsoptionen für den Kreis Herford, die sich zum Beispiel aus der demographischen Entwicklung ergeben können.

Nach mehreren Verhandlungsrunden, in denen insbesondere die Risikoverteilung, die unterschiedlichen Finanzierungsmöglichkeiten, die Regelungen einer Preisgleitklausel zwischen dem zukünftigen Auftragnehmer und dem Kreis Herford intensiv diskutiert wurden, ist der Zuschlag im Mai 2008 auf das Angebot der E.ON Westfalen Weser AG erteilt worden, die das wirtschaftlichste Angebot abgab. Gegenüber den derzeitigen Energieverbrauchskosten einschließlich der Kosten für die Wartung und Instandhaltung der Betriebstechnik werden nunmehr jährliche Einsparungen im sechsstelligen Bereich für den Kreis Herford erwartet.

Aber nicht nur wirtschaftlich ist die Ausschreibung ein Erfolg. Auch die Umwelt im Kreis Herford profitiert von der Entscheidung des Kreises Herford, da an CO₂-Emissionen jährlich eine erhebliche Einsparung erzielt wird.

Jürgen Müller
Steuerungs- und Qualitätsmanagement / Amtsleitung
Kreis Herford



3. Die Ausgangslage und Zielsetzungen des Projekts

Wirtschaftliche Vorteile und Synergien sichern

Projektgegenstand waren fünf Berufskollegs, die von ca. 9000 Schülerinnen und Schülern (Teil- und Vollzeit) besucht werden, und zwei Gebäudekomplexe der Kreisverwaltung. Insgesamt betraf dies ca. 45 Objekte mit einer Bruttogeschossfläche von 113.848 qm. Die Gebäude sind ca. 25-40 Jahre alt, die Wärmeerzeuger- und -verteileranlagen waren ca. 15 Jahre alt und kapazitatativ überdimensioniert. Ferner bestand Instandhaltungsstau an den technischen Anlagen sowie ein erheblicher baulicher Sanierungsbedarf, insbesondere auch bei energierelevanten Baumaßnahmen. Ein technisches Gebäudemanagement, moderne Gebäudeleittechnik, facility Management und Nutzerverhaltenssteuerungen bestanden nicht.

Ausgangspunkt der wirtschaftlichen Überlegungen und Zielstellung des Projekts bildeten die – gradtagsbereinigten – Istkosten der Energieversorgung der Objekte (sogenannte Baseline) und die geschätzten Baukosten für energierelevante Baumaßnahmen wie folgt:

Jährliche Energiekosten einschließlich Wasserverbrauch, Kapitalkosten für technische Anlagen und Wartungskosten	ca. 1,5 Mio. Euro
---	-------------------

Hiervon musste aus Gründen der rechnerischen Vergleichbarkeit der Barwert über die vorgesehene Vertragslaufzeit von 15 Jahren ermittelt werden:

Barwert dieser Jahreskosten über 15 Jahre	ca. 17,5 Mio. Euro
Geschätzte Baukosten	ca. 14,1 Mio. Euro
Summe benchmark	ca. 31,6 Mio. Euro

Auf Grundlage des günstigsten Bieterangebotes wurden demgegenüber Einsparungen von ca. 3 bis 4 Mio. Euro realisiert.

Zu entscheiden waren folgende zentrale Fragen:

a) Reines Energiecontracting versus Kombination Energiecontracting und Baumaßnahmen:

Zwar bot eine Beschränkung auf reines Energiecontracting den Vorteil, dass die einschlägigen Bieter dabei ihre Kernkompetenzen anbieten konnten, da diese in der Regel keine Bauleistungen anbieten. Da jedoch die ohnehin notwendigen Baumaßnahmen zu einer Veränderung der Baseline führen mussten, hätte dies eine erhebliche vertragliche Komplexität bezüglich der Entgeltgestaltung und Wirtschaftlichkeit zur Folge gehabt. V.a. aber bot sich über das KfW-Kredit-Programm Nr. 156 bei einer Kombination von Investitionen in energierelevante Baumaßnahmen und technische Energieanlagen eine erheblich günstigere Finanzierung. Hinzu kommt, dass technisches Energiekonzept und bauliche Maßnahmen besser aufeinander abgestimmt werden, wenn sie aus einer Hand erfolgen. Dies entsprach dem Ausschreibungskonzept, wonach die Investoren Risiken und Verantwortung für die gesamte Steuerung und die Kosten der Energieversorgung übernehmen sollten. Schließlich war auch maßgebend der Umstand, dass durch eine kombinierte Ausschreibung der Investitionen eine deutlich schnellere Realisierung der Maßnahmen erfolgte. Steuerliche und subventionsrechtliche Fragen der Investitionsabwicklung konnten dabei im Rahmen der vertraglichen Gestaltung gelöst werden.

b) Gleitende Entgelte versus pauschales Betreiberentgelt:

Zu entscheiden war, ob, wie in vielen Fällen üblich, die Betreiber des Energiecontracting ein verbrauchs-, klima-, nutzerverhaltens- und energiepreisabhängiges Entgelt oder ein pauschales Betreiberentgelt erhalten sollten. Für ein differenziertes, variables Entgelt mit ständiger Baseline-Anpassung sprachen Argumente der Exaktheit und korrekten Abbildung des Energiecontracting. Ziel des Projektes sollte jedoch die Erbringung einer umfassenden Facility Management-Dienstleistung im Rahmen der energetischen Sanierung und des energetischen Betriebes sein. Die Investoren sollten daher selbst die Steuerung des Energieverbrauchs in eigener Verantwortung und bei eigenem wirtschaftlichen Risiko übernehmen. Die öffentliche Hand sollte vollständig von den Risiken und von den Lasten des Controllings befreit werden. Daher wurde ein pauschales Betreiberentgelt gewählt, welches nur proportional zu Energiepreisen in Gestalt einer eingeschränkten Preisgleitung variieren kann. Die erwarteten Kosteneinsparungen sind daher für die öffentliche Hand wirtschaftlich gesichert.

Die synergetische Zusammenfassung der Energiecontracting- und Bauleistungen bot wirtschaftliche Vorteile der Finanzierung, der Ökosteuereinsparung, der zeitlichen Investitionsabfolge und der Bieterkalkulation. Im Ergebnis konnten auf Grundlage des günstigsten Bieterangebotes Einsparungen allein im Segment der Energieverbrauchskosten in Höhe von ca. 25 % zum Status quo erreicht werden.

Dr. Uwe Braun
Geschäftsführer, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
BPG Beratungs- und Prüfungsgesellschaft mbH

4. Das Lösungskonzept

Ansatz zur nachhaltigen Umsetzung aller Ziele

Die wesentlichen Herausforderungen der Zukunft werden ein verantwortlicher Umgang mit der Natur, eine umweltfreundliche, ressourcen- und klimaschonende Energieversorgung und eine Verringerung des Trinkwasserbedarfes sein. Neben neuen und effizienteren Technologien wird daher ein Schwerpunkt bei der Minimierung des Energie- und Trinkwasserbedarfes sein, ohne den Komfort und den Lebensstandard zu verringern. Um diese Ziele zu erreichen, sind in sehr unterschiedlichen Gewerken der Immobilien Investitionen zu tätigen, die nur dann nachhaltig zum Erfolg führen, wenn sie wirtschaftlich sind. Nachhaltig meint sowohl den Schutz der Umwelt als auch den sorgsameren Umgang mit monetären Werten und menschlichen Ressourcen.

Die Lösung für den Schutz der Umwelt wurde im Projekt dadurch erreicht, dass Ziele zur Energie- und CO₂-Emissionseinsparung sowohl als Pflicht-Bedingung als auch als ein Zuschlagskriterium im Verfahren einbezogen wurde. Hierbei wurde sehr wohl darauf geachtet, dass die Ziele unter wirtschaftlichen Aspekten innerhalb der Vertragslaufzeit von 15 Jahren erreicht werden können. Utopische Zielsetzungen, die aus Wunschdenken resultieren und eher das technisch Machbare adressieren, führen in solchen Wettbewerbsverfahren nicht zum Erfolg. Das Mindestziel für die CO₂-Einsparung von 10 % wurde von allen Beteiligten weit übertroffen, das beauftragte Unternehmen spart durch Maßnahmen in der Technischen Gebäudeausrüstung sowie in der baulichen Sanierung der Gebäudehülle weit mehr als 20 % Energie und 15 % CO₂-Emissionen ein. Einzelmaßnahmen sind z. B. der Austausch ineffektiver Kesselanlagen und überdimensionierte Blockheizkraftwerke zu Gunsten von modernster und energiesparsamer Anlagentechnik, Verwendung von alternativen Primärenergieträgern wie Pellets und Effizienzsteigerung bei den Beleuchtungsanlagen. Neben der Modernisierung der technischen „Hardware“ wird auch das Energiecontrolling und Monitoring installiert. Mit Hilfe dieser „Software“ lassen sich alleine durch bedarfsgerechte Laufzeiten der Anlagen über 5 bis 10 % Energie einsparen.

Der Lösungsansatz für den Schutz der monetären Werte machte jedoch den Projekterfolg erst machbar. Hierfür bestand die oberste Priorität, eine saubere und lückenfreie Datengrundlage der Objekte zu besitzen. Der Kreis Herford hat hierfür alle notwendigen Daten zum Energieverbrauch, Wasserverbrauch, Nutzungszeiten, Schüler- und Flächenzahlen, Objektzustand der Technischen Gebäudeausrüstung und des Bauzustandes bereitgestellt. Diese Basis lieferte zwei wesentliche Mehrwerte:

- 
1. Die Grundlage für ein Wettbewerbsverfahren war für die Bieter bis ins Detail gegeben. Eine vollkommene Transparenz war garantiert, es wurden für eine schnelle Übersicht sogenannte „Steckbriefe“ erarbeitet, die es den Bietern einfach machten, Lösungen zu erarbeiten. Dies darf nicht unterschätzt werden, denn der Kalkulationsaufwand für Bieter ist für solche Verfahren sehr hoch, ohne die Sicherheit eines Zuschlags.
 2. Vom Beratungsteam konnte über Referenzberechnungen die Plausibilität und Machbarkeit der Bieteranschläge ebenfalls im Detail geprüft werden. Damit konnte dem Kunden schon sehr früh eine enorme Konzept- und Kostensicherheit garantiert werden.

Die Rechenverfahren des Wettbewerbs basierten auf Grundlage der Energieeinsparverordnung sowie der VDI 2067. Damit wurden hier ebenfalls komplexe Verfahren angewandt, die jedoch in Fachkreisen eine hohe Durchdringung und Anerkennung besitzen.

Dipl.-Ing. Peter Möhle
Consultant Teamcoach Energy Management
DS-Plan Advanced Building Technologies

5. Das Vergabeverfahren und die vertragliche Ausgestaltung

Ablauf des Vergabeverfahrens

Das Vergabeverfahren wurde nach § 3a Nr. 1 Abs. 5 lit. b) und lit. c) VOL/A als Verhandlungsverfahren mit vorherigem öffentlichem Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Hierzu wurde zunächst eine europaweite Bekanntmachung im EU-Amtsblatt veröffentlicht, auf die sich verschiedene interessierte Unternehmen um die Teilnahme am Vergabeverfahren bewarben. Der Kreis Herford wählte daraufhin insgesamt fünf Bewerber aus, die nach den in der Vergabebekanntmachung genannten Kriterien zur Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Fachkunde geeignet erschienen, die zu vergebenden Leistungen des Energieeinspar- und Energieliefercontracting zu erfüllen.

Alle fünf Bieter gaben sodann ein erstes indikatives Angebot ab. Mit diesen Bietern wurde sodann eine erste Verhandlungsrunde durchgeführt. Im Nachgang zu dieser ersten Verhandlungsrunde sowie der anschließend durchgeführten weiteren Verhandlungsrunden hatten die Bieter Gelegenheit, ihre Angebote zu überarbeiten und den im Laufe des Verfahrens vom Kreis Herford vorgegebenen präzisierenden und kalkulationsrelevanten Angaben anzupassen. Nach Abschluss der dritten Verhandlungsrunde nahm der Kreis Herford eine sogenannte bevorzugte Bieterentscheidung vor, in deren Ergebnis lediglich zwei Bieter am weiteren Vergabeverfahren beteiligt wurden. Diese Bieter gaben schließlich nach Abschluss der fünften Verhandlungsrunde, in deren Rahmen auch der zu schließende Vertrag mit beiden Bietern ausverhandelt wurde, und nach entsprechender Aufforderung durch den Kreis Herford (Final Call) ein letztverbindliches Angebot ab.

Die Auswertung der Angebote erfolgte nach den Vorgaben in den Vergabeunterlagen. Die Kriterien für die Auftragserteilung waren dabei wie folgt unveränderbar festgelegt:

„Kriterien für die Auftragserteilung sind:

Wirtschaftlichkeit des Angebotes.

Die Wirtschaftlichkeit des Angebotes wird nach folgendem Zuschlagskriterium ermittelt:

Barwert des Leistungspreises zu 100 %.

Der Leistungspreis ist der Preis, den der Bieter jährlich für seine Leistungen gemäß dieser Vergabeunterlagen anbietet. Er ist brutto, das heißt einschließlich Umsatzsteuer anzugeben.



Der Leistungspreis setzt sich zusammen aus:

- *Energiekosten,*
- *Kosten für Energielieferung (einschließlich Wartung),*
- *auf Grundlage der technisch-wirtschaftlichen Nutzungsdauer ermittelten Kapitalkosten aus Energieinvestitionen sowie*
- *Kalkulatorische Zuschläge (Gewinn, Wagnis).“*

Die letztverbindlichen Angebote der Bieter wurden entsprechend diesen Wertungskriterien wirtschaftlich ausgewertet und der obsiegende Bieter konnte auf diesem Wege ermittelt werden.

Das Ergebnis dieses zur jederzeit transparenten, diskriminierungsfreien und fairen Wettbewerbs wurde von keinem der Bieter gerügt, so dass der Zuschlag umgehend nach Ablauf der gesetzlich vorgeschriebenen Vorabinformationsfrist von 14 Tagen nach § 13 VgV erteilt werden konnte.

Vertragliche Ausgestaltung

Der Kreis Herford schloss mit dem obsiegenden Bieter einen umfangreichen Vertrag über Leistungen des Energieeinspar- und Energieliefercontractings sowie der energie-relevanten Baumaßnahmen ab. Wesentliche Vertragsbestandteile waren dabei insbesondere Folgende:

- Laufzeit des Vertrages 15 Jahre,
- Gleichbleibender Leistungspreis (unabhängig von Witterungseinflüssen),
- Preisgleitklausel greift frühestens zwei Jahre nach Vertragsabschluss und / oder bei wesentlichen Änderungen der Nutzungsvoraussetzungen (Abweichungen von Schülerzahlen, Bruttogeschossfläche, etc.),
- Keine Bonus- / Malusregelung für den Auftragnehmer,
- umfangreiche Maßnahmen in der Infrastruktur durch den Auftragnehmer (energetische Betriebstechnik, energierelevante Baumaßnahmen)
- die technischen Anlagen sind bei Vertragsende nicht älter als fünf Jahre,
- Einsparung im Wasserverbrauch von mindestens 10 %,
- Erneuerung der Erzeugeranlagen sowie
- CO₂-Minderung.

Dr. Daniela Hattenhauer
Rechtsanwältin
Heuking Kühn Lüer Wojtek

Carsten Steinert
Rechtsanwalt
Heuking Kühn Lüer Wojtek



6. Die Berater und deren Leistungen im Projekt

BPG Beratungs- und Prüfungsgesellschaft mbH

Die BPG Beratungs- und Prüfungsgesellschaft mbH wurde vor 26 Jahren gegründet und hat seit mehr als zehn Jahren ihren Schwerpunkt in der steuerlichen und wirtschaftsprüfenden Beratung öffentlicher Auftraggeber.

Die Beratung wurde von Herrn Dr. Uwe Braun durchgeführt, der insbesondere die steuerlichen und damit verbundenen wirtschaftlichen Fragestellungen wie Vergleichsrechnungen und vergleichende Modelle vorbereitete.

DS-Plan Advanced Building Technologies

Die DS-Plan Advanced Building Technologies ist seit ihrer Gründung im Jahr 1980 mit Aufgaben der Planung von innovativen Gebäuden, die wirtschaftlich zu erstellen und betreiben sind, befasst. Mit mehr als 130 Mitarbeitern an verschiedenen nationalen Standorten bietet die DS-Plan Advanced Building Technologies eine gewerkeübergreifende Kompetenz für Bauherren, Architekten und den Nutzern in allen Leistungsbereichen.

Für das Projekt des Energieeinspar- und Energieliefercontractings im Kreis Herford war Herr Dipl.-Ing. Peter Mösle zuständig, der die technischen und ökologischen Lösungen vorbereitet hat, die dem Verfahren den entscheidenden Mehrwert für den Kreis Herford gebracht haben.

Heuking Kühn Lüer Wojtek

Heuking Kühn Lüer Wojtek ist eine der großen deutschen wirtschaftsberatenden Anwaltssozietäten und berät in Deutschland, Belgien sowie der Schweiz mit derzeit über 160 Rechtsanwälten die öffentliche Hand, nationale und internationale Unternehmen sowie Privatpersonen.

Für das Energieeinspar- und Energieliefercontractingprojekt des Kreis Herford war rechtlich als externe Beraterin Frau Dr. Daniela Hattenhauer (geb. Schwarz), Partnerin der Sozietät, federführend. Unterstützt wurde sie von Herrn Carsten Steinert, der als Associate in der Kanzlei Heuking Kühn Lüer Wojtek den Kreis Herford ebenfalls begleitet hat.





7. Die Kontaktdaten



Kreis Herford
Amtshausstraße 3
32051 Herford

Ansprechpartner:
Herr Jürgen Müller

Telefon: +49 (0)5221-131 332
Telefax: +49 (0)5221-13 17 13 32
www.kreis-herford.de



Kreis Herford
Amtshausstraße 3
32051 Herford

Ansprechpartner:
Herr Ralf Heemeier

Telefon: +49 (0)5221-131 307
Telefax: +49 (0)5221-13 17 13 08
www.kreis-herford.de



Heuking Kühn Lüer Wojtek
Cecilienalle 5
40474 Düsseldorf, Germany

Ansprechpartner:
Frau Dr. Daniela Hattenhauer
(geb. Dr. Daniela Schwarz)

Telefon: +49 (0)211-60055-146
Telefax: +49 (0)211-60055-140
www.heuking.de



Heuking Kühn Lüer Wojtek
Cecilienalle 5
40474 Düsseldorf, Germany

Ansprechpartner:
Herr Carsten Steinert

Telefon: +49 (0)211-60055-145
Telefax: +49 (0)211-60055-140
www.heuking.de



**BPG Beratungs- und
Prüfungsgesellschaft mbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Steuerberatungsgesellschaft
Hardenbergstraße 19
10623 Berlin, Germany

Ansprechpartner:
Herr Dr. Uwe Braun
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Telefon: +49 (0)30-32 78 06-0
Telefax: +49 (0)30-32 78 06-24
www.bpg.de



**DS-Plan Advanced
Building Technologies**

Obere Waldplätze 11
70569 Stuttgart, Germany

Ansprechpartner:
Herr Dipl.-Ing. Peter Mösle
Consultant Teamcoach Energy
Management

Telefon: +49 (0)711-68 70 70-353
Telefax: +49 (0)711-68 70 70-368
www.ds-plan.com

