



Die Schnittstellen zwischen Kunde und Contractor.

## Wie Energie-Contracting richtig ausgeschrieben wird

Energie-Contracting bietet Vorteile: Etwa die Auslagerung von technischen Risiken, das optimale Einbringen von Know-how in Energie-Projekte oder die Entlastung der Investitionsbudgets. Die Partnerschaft mit dem Energie-Contractor dauert über die Nutzungsdauer einer Anlage. Eine Ausschreibung ist deshalb wichtig, damit der richtige Partner gefunden werden kann. Text: Ronny Brunner, Swiss Contracting, Möriken // Fotos: zvg

Energie-Contracting ist die Auslagerung von Planung, Finanzierung, Bau und Wartung einer Energieversorgungsanlage an eine Firma, den Contractor. Contractoren sind Unternehmen, die sich auf die Energieversorgung von Gebäuden und Prozessen spezialisiert haben. Der Contractor ist im Bauprozess verantwortlich für:

- Die Fachplanung der Wärmeerzeugung (und oft auch der Wärmeverteilung), meist in Zusammenarbeit mit einem regionalen Fachplaner.
- Die Finanzierung der Wärmeanlage auf eigene Rechnung.
- Die Ausführungsplanung und Installation der Anlagen, meist in Zusammenarbeit mit regionalen Unternehmen.

- Die spätere Wärmelieferung (inklusive Service, Reparaturen, Unterhalt und Erneuerung), meist in Zusammenarbeit mit regionalen Unternehmen.

Die Energieversorgung wird unter vertraglich klar geregelten Rahmenbedingungen ausgelagert. Der Bauherr schliesst mit dem Contractor einen Energieliefervertrag ab.

Darin legen die Vertragspartner fest, was der Contractor zu welchen Bedingungen zu bauen und zu liefern hat. Im Contracting übernimmt der Ersteller der Anlage die Funktionsgarantie nicht nur während ein bis fünf Jahren nach Bauabschluss, sondern während der gesamten Laufzeit des Contracting-Vertrags.

### Anlagenfinanzierung durch den Contractor

Die Energielieferung ist über die Vertragsdauer gesichert. Ausnahmen bildet die «höhere Macht», auf die auch ein Contractor keinen Einfluss hat. Die schnelle Platzierung von mobilen Heizanlagen ist jeweils gesichert und die schnelle Wiederaufnahme der Lieferung ist garantiert. Der Contractor finanziert die Anlage selber. Die Bausumme wird tiefer, ebenso die Hypothekarbelastung. Die Anlage wird im Betrieb über die laufenden Kosten amortisiert, die Belastung ist besser verkraftbar. Contracting-Gebühren sind voraussehbare, kalkulierbare Ausgaben in den laufenden Kosten. Es treten keine zusätzlichen, überraschenden Kosten für ▶

Reparaturen oder Erneuerungen auf, auch nicht bei Schäden oder unerwarteten Problemen an der Anlage. Es liegt im ureigenen Interesse des Contractors, eine qualitativ hochstehende Anlage zu realisieren, denn diese wird kostengünstig und sparsam im Energieverbrauch, in Betrieb und Unterhalt sein. Für Reparaturen und Unterhalt aller Art ist der Contractor verantwortlich! Das zunehmende Interesse an Contracting von privaten und öffentlichen Bauherren hat in den vergangenen Jahren einen Markt für Contracting geschaffen. Heute steht den an Contracting Interessierten eine grosse Auswahl an Contractoren zur Verfügung, welche ihre Dienstleistung sogar gesamtschweizerisch abdecken.

### Funktionale Ausschreibung

Die Contractoren können ihr energietechnisches Know-how (und ihre Optimierungsfähigkeiten) dann am besten zur Geltung bringen, wenn ihnen nur funktionale Vorgaben gemacht werden. Es sollten nur die benötigte Leistung und Energiemenge vorgeschrieben werden, nicht aber bestimmte Produkte, Hersteller oder Konzepte. Auf der Stufe Vorprojekt haben Architekten bisher die meisten und besten Erfahrungen mit Contracting-Ausschreibungen gemacht. Minimal sollten vor der Ausschreibung definiert sein: Leistung, Energiemengen, Schnittstelle und Anteil erneuerbarer Energieträger. Wird die Anlage vor der Contracting-Ausschreibung durchgeplant und eine konkrete technische Ausgestaltung vorgeschrieben, geht der Spielraum für die Contractoren verloren. So kann das wirtschaftliche und technische Spektrum nur sehr begrenzt berücksichtigt werden. Da der Contractor

Risiko	Eigenbetrieb	Contracting
Garantiefälle	Kein Risiko	Kein Risiko
Reparaturen nach Garantieende	Volles Risiko	Kein Risiko
Energiepreisentwicklung	Volles Risiko	Volles Risiko
Wartung	Volles Risiko	Kein Risiko
Ersatz von Anlagenteilen	Volles Risiko	Kein Risiko
Verfügbarkeit der Anlage	Volles Risiko	Kein Risiko
Zustand der Anlage	Volles Risiko	Kein Risiko
Kapitaldienst	Volles Risiko	Kein Risiko

### Risikobetrachtung beim Eigenbetrieb und im Contracting.

über die Vertragsdauer die volle Verantwortung für die Wärmeproduktionsanlage hat, will er auch bestimmen, welche Produkte eingesetzt werden und besitzt eigene Vorstellungen, wie eine Anlage gebaut werden muss. Er arbeitet mit örtlichen Unternehmen zusammen, die auch einen Pikettdienst anbieten, den Betrieb der Anlagen und die Zählerablesung sicherstellen können.

### Willen und Wunsch äussern

Die Ausschreibungsunterlagen sollen den Willen und den Wunsch der Bauherrschaft enthalten. Sobald die Eckdaten der Energiedienstleistung bekannt sind, sollte die Ausschreibung erfolgen. Die Eckdaten sind:

- Leistung kW
- Energiebedarf kWh/a
- Art und Anteil der Primärenergie (Holz, Erdsonden-WP, Öl, Gas, Sonnenkollektoren usw.)
- Datum der Erstlieferung.

Alle anderen Angaben ergeben sich aus den oben genannten Eckdaten oder sind contracting-spezifische Standards. Die Ausschreibung soll deutlich machen, welche Anforderungen der Contractor mit seinem Angebot unbedingt erfüllen muss (Leistung, Energiemenge, Anteil erneuerbare Energie) und wo Spielraum für Optimierungen herrscht (etwa die Varianten für den Energieträger, Bivalenz). Architekten sind in den wenigsten Fällen Energieexperten, welche diese Angaben ohne Hilfe berechnen und zur Verfügung stellen könnten. Spezielle Contracting-Fachleute können hier einspringen. Swiss Contracting kann solche Spezialisten, die mit speziellem Know-how eine Contracting-Ausschreibung erstellen oder dabei helfen, eine solche zu erstellen, vermitteln. Hilfreich ist die Information über das Vergabeverfahren und die Art der Bewertung. Dies verbessert die Transparenz beim ▶

Vergleich der Angebote. Damit die Angebote seriös einem Vergleich unterzogen werden können, sind Preise und allfällige Kosten vorzugeben:

- Primärenergiepreis (Holzschnitzel, Pellets, Strom für WP und Pumpen, Öl, Gas, andere)
  - Kauf, Miete für Grundstück und/oder Heizungsraum (Fr./a)
  - Übernahme von projektspezifischen Vorinvestitionen (Projektentwicklungskosten).
- Die Preise und Kosten sollten eine Genauigkeit von +/-5 Prozent aufweisen. Denn bis zum Lieferbeginn werden diese Grundlagen ändern und die Preise für das Contracting müssen angepasst werden.

#### Einholen von Angeboten

Wie bei allen Offertrunden üblich, wird empfohlen, mindestens drei Contractoren zur Offerte einzuladen. Adressen von Contractoren sind auf der Homepage von Swiss Contracting aufgelistet. Die Mitglieder von Swiss Contracting sind in einer Projektbörse zusammengeschlossen. Architekten und ausschreibende Firmen können sie kostenlos in Anspruch nehmen. Die Projektbörse funktioniert so: Die Ausschreibungsunterlagen für ein Projekt werden vom Swiss Contracting nach einer Plausibilitätsprüfung den Contractoren über Internet zur Verfügung gestellt. Die interessierten Contractoren reichen zuhanden des Swiss Contracting ihre Angebote ein, die dann dem Kunden weitergeleitet werden. Die Geschäftsstelle des Fachverbands fungiert als Koordinations- und Kontrollstelle. Auf diese Weise erhält der Architekt oder die ausschreibende Stelle schnell und kostenlos qualitativ hochstehende Angebote.

### Energie-Contracting richtig ausschreiben – Checkliste

1. Adressen, Auskunftsstellen
2. Ausgangslage und Zielsetzung
3. Das Objekt, Informationen zur Baute, Standorte
4. Energiebedarf und Energielieferung
5. Technik, Art der Anlage, Anteil erneuerbarer Energie
6. Betriebssicherheit
7. Schnittstellen, Verantwortlichkeiten
8. Preise und Preisgleitklauseln
9. Vertragsdauer
10. Vergabekriterien
11. Begehung und Fragenbeantwortung, wenn nötig
12. Beilagen

#### Inhalt einer Ausschreibung.

##### Erweiterte Sicherheit

Will sich der Architekt oder der Bauherr rückversichern, kann er bei Swiss Contracting eine zweite Sichtung (Second opinion) der Ausschreibungsunterlagen und/oder einen Angebotsvergleich anfordern. Zudem kann der Bauherr oder der Architekt verlangen, dass das auszuführende Projekt die Swiss Contracting-Projektprüfung durchläuft. Hierbei prüft ein akkreditierter Prüfperte das Contracting-Projekt des ausgewählten Contractors. Prüfkriterien sind: Verträge, Technik, Wirtschaftlichkeit und Sicherheit. Besteht das Projekt die Prüfung, wird es vom Fachverband für die Finanzierung und Realisierung empfohlen.

Zudem wird es mit der Swiss Contracting-Weiterbetriebsgarantie ausgestattet. Die Weiterbetriebsgarantie sorgt dafür, dass die Anlage zu jeder Zeit im Sinne des Energieliefervertrags betrieben wird, auch wenn der Contractor dauerhaft ausfallen sollte. Swiss Contracting würde in einem solchen Fall den interimistischen Betrieb organisieren und die Anlage an einen neuen Contractor weitervermitteln. ■