



**Immer, wenn's um Energie geht**





# Die Suche der richtigen Partner - Auswahl Projektentwickler

Was ist das und wie funktioniert es?

Rolf Pfeifer, endura kommunal  
Dipl. Ing. (FH)

# Warum ein Projektentwickler-Auswahlverfahren

## Gründe

### 1. Empfehlung aufgrund geltender Gesetze, Aussage DStGB:

„Der EuGH hat zwar das Bestehen eines EU-Vergabewettbewerbs für kommunale Immobiliengeschäfte verneint. Die Verpflichtung zur Durchführung eines „normalen Wettbewerbs“ (Investorenauswahlverfahren) können sich jedoch auch weiterhin aus haushaltsrechtlichen und beihilferechtlichen Gründen, aber auch aus der Anwendung des EG-Primärrechts (Wettbewerb, Gleichbehandlung, Nichtdiskriminierung) sowie aus Art. 3 Abs. 1 GG (Gleichbehandlung) ergeben. Ein Auswahlprozess von Investoren im Wettbewerb für die Veräußerung und Entwicklung kommunaler Flächen sollte daher auch in Zukunft – wenngleich auch ohne Rückgriff auf das Vergaberecht – stattfinden.“

### 2. Auswahlverfahren zeigt kommunale Handlungsmöglichkeiten auf

### 3. Prozess des Auswahlverfahrens schafft Orientierung und Sicherheit im politischen Gremium und bei Flächeneigentümern

### 4. Maximierung der kommunalen Einnahmemöglichkeiten



# Die handelnden Akteure in Abhängigkeit der Vor-Ort-Situation

## Gemeinderat, Flächeneigentümer, Vergabegruppe, Fachbüro...

### Kommune als alleinige Flächeneigentümerin

- Gemeinderat entsendet / wählt „Vergabegruppe“ zur Bewertung/Diskussion der Angebote und für die Bietergespräche
- Fachbüro führt fachliche Bewertung durch und koordiniert / leitet das Gesamtverfahren

### Kommune und private Flächeneigentümer

- Gemeinderat entsendet / wählt „Vergabegruppe“
- Private Flächeneigentümer können (müssen nicht) Vertreter in die Vergabegruppe wählen / entsenden
- Fachbüro führt fachliche Bewertung durch und koordiniert / leitet das Gesamtverfahren

### Nur private Flächeneigentümer

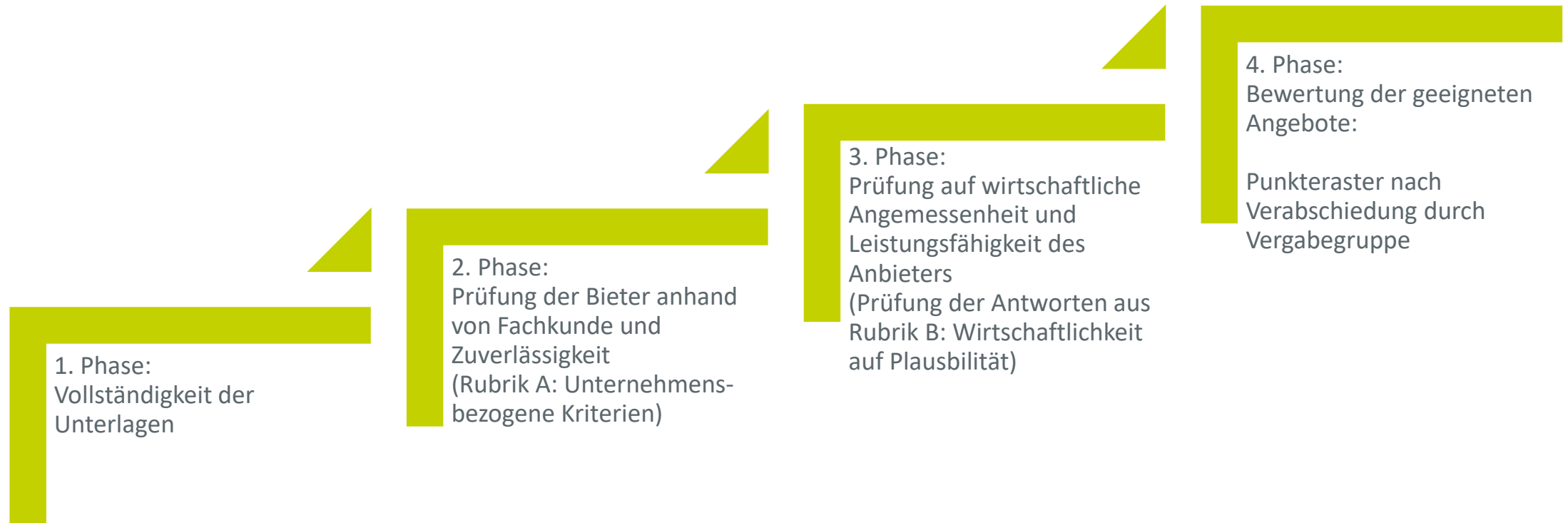
- Kommune hat Pooling-Prozess koordiniert / durchgeführt
- Flächeneigentümer wählen „Vergabegruppe“
- Kommune entsendet Vertreter in die „Vergabegruppe“
- Fachbüro führt fachliche Bewertung durch und koordiniert / leitet das Gesamtverfahren

# Die einzelnen Schritte

## Das Projektentwicklerauswahlverfahren



# Der Prüfungs- und Bewertungsprozess



# Beispiel für einen Kriterienkatalog

## Zur Auswahl eines Projektentwicklers

1. Unternehmensbezogene Kriterien
2. Wirtschaftliche Kriterien
3. Technische Kriterien
4. Kriterien zum Beteiligungsmodell /  
kommunale Wertschöpfung
5. Allgemeine/Ideelle Kriterien

Beispiel für einen angewendeten  
Bewertungsmaßstab:

- 40 % auf wirtschaftliche (fiskalische) Kriterien
- 30 % auf technische Kriterien
- 30 % auf Beteiligungsmodell /  
kommunale Wertschöpfung

Insgesamt ca. 35 – 40  
Bewertungskriterien

# Kriterienbeispiele

## Was wird bewertet?

- **Unternehmensbezogene Beispiele**

- Erstes Windprojekt realisiert
- Erfahrung mit „Wind im Wald“
- Konkrete Erfahrung Projektentwicklung und Realisierung (Anzahl Projekte, Referenzen)...

- **Wirtschaftliche Kriterienbeispiele**

- Absolute Pachthöhe in % vom Stromerlös
- Eigenkapitaleinsatz und Fremdinvestoren
- Übernahme kommunaler Kosten, z.B. für Pacht-Pooling, Gutachten usw.
- Projektentwickler-Marge...

- **Technische Kriterienbeispiele**

- Windpark-Layout
- Vorgeschlagener Anlagentyp
- Gibt es ein Erschließungskonzept und wie sieht es aus? (Zuwegung, Kabeltrasse etc.)
- Windmessung/Windgutachten vorhanden? Qualität?...

- **Allgemeine/ideelle Kriterien**

- Regionale/lokale Verankerung des Unternehmens
- „Commitment“ – z.B. wurden bereits Gespräche mit Behörden geführt? Standortbegehung?
- Persönlicher Eindruck nach Bieter-Gespräch...



# Prüfung auf Fachkunde und Zuverlässigkeit

**Max. Punktzahl: 20; Mindestpunktzahl: 15**

A	Unternehmensbezogene Kriterien	20	Mindesteignung Fachkunde/Zuverlässigkeit erreicht bei mind. 15 Punkten
A2	Rechtsform des Unternehmens	2	"Kleine" Kapitalgesellschaft oder Bürgerenergiegesellschaft: 2 Punkte Kapitalgesellschaften: 1 Punkt Personengesellschaften: 0 Punkte
A3	Gründungsjahr	3	bis 2000: 3 Punkte bis 2005: 2 Punkte bis 2010: 1 Punkt nach 2010: 0 Punkte
A6	Sollte es sich bei Ihrem Unternehmen um eine Tochtergesellschaft oder einen Zusammenschluss mehrerer Unternehmen/Institutionen handeln, führen Sie bitte die jeweiligen Beteiligungen an diesem Unternehmen auf.	1	Keine Tochtergesellschaft: 1 Tochtergesellschaft: 0
A7	Wann haben Sie Ihr erstes Windprojekt realisiert, bei dem Sie selbst die Funktion des Projektentwicklers übernommen haben?	3	bis 2000: 3 Punkte bis 2005: 2 Punkte bis 2010: 1 Punkt nach 2010: 0 Punkte
A8	Wie viele Windenergie-Projekte haben Sie bisher entwickelt?	3	>15: 3 Punkte >10: 2 Punkte >5: 1 Punkt <4: 0 Punkte
A9	Wie viele der o.g. Projekte wurden in Baden-Württemberg umgesetzt?	3	>10: 3 Punkte >5: 2 Punkte >3: 1 Punkt <2: 0 Punkte
A10	Personalbestand (festangestellte Mitarbeiter)	2	>50: 2 Punkte >10: 1 Punkt <10: 0 Punkte
A11	Anzahl erfahrener Projektleiter	2	>10: 2 Punkte >3: 1 Punkt <3: 0 Punkte
A12	Rating-Note einer unabhängigen Rating-Agentur	1	Liegt eine unabhängige Rating-Note vor: 1 Punkt Keine Rating-Note genannte: 0 Punkte

# Gesamtbewertung Technische Kriterien

Welcher Projektentwickler schneidet wie gut ab?

Unternehmen	PE1	PE2	PE3	PE4	PE5	PE6
Gesamtpunktzahl Pachtangebot	34,9	6,9	53,7	7,6	56,1	43,1
Gesamtpunktzahl Technik	17	15	15	12	16	14
Gesamtpunktzahl Beteiligung, Betreibermodell	7	7	14	12	15	17
<b>GESAMTPUNKTE</b>	<b>58,9</b>	<b>28,9</b>	<b>82,7</b>	<b>31,6</b>	<b>87,1</b>	<b>74,1</b>

# ShortList

Rang	Unternehmen
1.	PE5
2.	PE3
3.	PE6
4.	PE1
5.	PE4
6.	PE2

Einladung zum strukturierten  
Bieter-Gespräch

# Das Bieter-Gespräch

## Worauf muss geachtet werden?

- Eindeutige Zeitvorgabe für Präsentation, Rückfragen und Diskussion und welche Themen mindestens behandelt werden müssen
- Mindestens eine Stunde Zeit pro Vorstellung
- Zu behandelnde Themen:
  - Beteiligungsmodell / Wirtschaftlichkeitsberechnung und Pachtangebot detailliert erläutern
  - Darstellung des Technik-Konzepts und wichtigste Genehmigungshindernisse benennen

# Kostenbelastung bei der Kommune

## Intelligente Weitergabe der angefallenen Kosten auf den Projektentwickler

- Kommune sollte am Ende „schadlos“ (ohne substanzielle Kostenbelastung) aus dem Gesamtprozess hervorgehen
- Sämtliche der Kommune angefallenen Kosten können – bei intelligenter Vertragsgestaltung – über den Pachtvertrag an den Projektentwickler weitergereicht werden
- Rechtlich gleichzusetzen mit Kosten eines vorhabenbezogenen B-Plans



**Haben Sie Fragen?**



[www.endura-kommunal.de](http://www.endura-kommunal.de)

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**