



Fokus öffentliche Hand

So funktioniert Energiespar-Contracting

Warum es sich für Kommunen, Bund und Länder lohnt, auf die Energiedienstleistung mit Einspargarantie zu setzen – und wie es geht.

Beim Energiespar-Contracting (ESC) werden umfassende Energieeffizienzmaßnahmen von einem spezialisierten Dienstleister, dem Contractor, geplant und umgesetzt. Der Auftraggeber, z. B. die öffentliche Hand, schließt mit dem Contractor einen Vertrag, in dem dieser eine Energieeinsparung garantiert. Um diese zu erreichen, plant und realisiert er individuell auf die Liegenschaft zugeschnittene Effizienzmaßnahmen, tätigt i. d. R. die notwendigen Investitionen und kümmert sich um die Instandhaltung der neuen Technik, eine optimierte Betriebsführung und ggf. auch die Wartung. Durch Monitoring und kontinuierliches Optimieren gewährleistet er, dass die Einsparung auch erreicht wird. Die Dienstleistungen und Investitionen werden durch einen Teil der eingesparten Energiekosten („Contracting-Rate“) finanziert.

Durch ESC klar im Vorteil!

ESC ist aktiver Klimaschutz und bringt der öffentlichen Hand viele Vorteile:

Klimaschutz & Energieeffizienz, denn ESC ...

- senkt garantiert Energieverbrauch, -kosten und CO₂-Ausstoß
- sorgt für den Einsatz erneuerbarer Energien,
- sorgt für beschleunigtes Umsetzen von Effizienzmaßnahmen,
- wirkt dem Sanierungstau entgegen,
- unterstützt beim Erreichen der eigenen Klimaschutzziele und
- trägt zum Erfüllen der Vorbildfunktion bei.

Personelle Entlastung & Wissensaufbau, denn ESC ...

- entlastet mit Fachpersonal organisatorisch und personell,
- sorgt für Know-how-Transfer durch Erfahrung und Spezialwissen des Contractors und
- bietet alle Leistungen aus einer Hand – die öffentliche Hand hat einen Ansprechpartner für alle Aufgaben.

Finanzieller Nutzen & Risikoübertragung, denn ESC ...

- verringert eigene Investitionen,
- entlastet dadurch den öffentlichen Haushalt,
- macht zukünftige Energiekosten besser planbar,
- garantiert eine verlässliche Investitionssumme und verhindert so ungeplante Baukostensteigerungen,
- entlastet vom Investitions- und Betriebsrisiko und
- erhält bzw. steigert den Wert der Immobilie.

Ganzheitlicher Ansatz & neueste Technik, denn ESC ...

- sieht Liegenschaften als ganzheitliches System und setzt umfassende aufeinander abgestimmte Maßnahmen um,
- bezieht ggf. weitere Sanierungsmaßnahmen nach Vorstellungen der öffentlichen Hand mit ein (z. B. Brandschutz),
- setzt auf hocheffiziente Technologien, um die vertraglich garantierten Einsparungen auch zu erreichen,
- setzt auf effektive Technik zur Datenverbrauchsüberwachung sowie auf ein nachhaltiges Energiemanagement und
- ermöglicht so einen besseren Überblick über die Verbräuche.

Die Energiedienstleistung mit Einspargarantie: Energieeffizienz, Klimaschutz, Kostensenkung

Der Verfahrensablauf im ESC

Ausgangssituation & Voraussetzungen: Für ESC eignen sich öffentliche Liegenschaften mit jährlichen Energiekosten ab etwa 150.000 Euro. Diese Kosten müssen nicht in einem einzelnen Gebäude anfallen, sondern können sich auch aus der Zusammenfassung mehrerer Gebäude zu einem Gebäudepool ergeben. Die Nutzung der Liegenschaften sollte sich in den nächsten Jahren nicht zu stark ändern.

Contracting-Orientierungsberatung*:

ESC-Eignung & Energiekosten-Baseline

Zunächst werden potenzielle Liegenschaften ausgewählt. Ein/e beauftragte/r ESC-Berater/-in prüft Gebäude, Technik und Verbräuche und ermittelt daraus neben einer grundsätzlichen ESC-Eignung auch eine Energiekosten-Baseline. Gemeinsam mit dem Gebäudeeigentümer legt er/sie anschließend das Vergabeverfahren und eventuelle Pflichtaufgaben fest.

Contracting-Umsetzungsberatung*:

Ausschreibung & Teilnahmewettbewerb

Regelhaft im ESC sind eine funktionale Leistungsbeschreibung sowie das Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb. Aus den Bewerbungen werden zunächst geeignete Bieter (= Contractoren) nach den Kriterien Leistungsfähigkeit und Fachkunde ermittelt und zur Angebotsabgabe aufgefordert.

Grobanalyse & Vertragsabschluss

In einer Grobanalyse ermitteln die Bieter Maßnahmen und notwendige Investitionen. Dafür begehnen sie die Liegenschaft. Das wirtschaftlichste Angebot wird einem Wirtschaftlichkeitsvergleich mit der Eigenumsetzung unterzogen, sofern die Vorschriften dies erfordern. Fällt dieser Vergleich positiv für ESC aus, kann der Zuschlag auf das Angebot erteilt und der Einspargarantie-Vertrag mit dem Contractor geschlossen werden.

Feinanalyse

Im Rahmen des üblichen zweistufigen Verfahrens führt der Contractor noch eine Feinanalyse durch. Sie soll die Ergebnisse der Grobanalyse verifizieren. Ist dies nicht der Fall, wird das Maßnahmenpaket entsprechend angepasst. Auch besteht bis zu diesem Zeitpunkt die Möglichkeit, den Vertrag aufzuheben.

Umbau- & Garantiephase

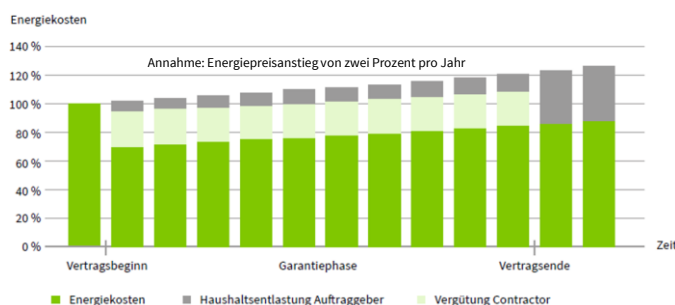
Hat die Feinanalyse die Grobanalyse bestätigt, folgt die Umbauphase: Effizienzmaßnahmen werden nun im Detail geplant und umgesetzt. Nach Abnahme der Maßnahmen durch den Gebäudeeigentümer beginnt die Hauptleistungs- oder auch Garantiephase. Ab jetzt haftet der Contractor für die vertraglich garantierten Energiekosteneinsparungen.

***Die Orientierungsberatung fördert das BAFA. Eine kostenfreie Umsetzungsberatung erhalten Kommunen im Rahmen des dena-Modellvorhabens „Co2ntracting: build the future!“.**

Typische Maßnahmen im ESC

- Austausch ineffizienter Heizungspumpen
- Austausch alter Heizungsanlagen
- hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage
- Einsatz energieeffizienter Klima- und Raumlufttechnik
- Einsatz energieeffizienter Beleuchtung
- Optimierung oder Einbau einer Gebäudeleittechnik
- Optimierung der Steuerungs- und Regelungstechnik
- Einsparmaßnahmen Wasser
- Schulung der Nutzerinnen und Nutzer zum Verhalten nach dem Umbau
- ggf. weitere Sanierungsmaßnahmen am Gebäude, wie Fensteraustausch oder Dämmung des Dachs oder der Fassade, meist finanziert durch Baukostenzuschuss und/oder Fördermittel

Kostenverlauf im ESC



Informationen, Praxishilfen und alles zu „Co2ntracting: build the future!“: www.kompetenzzentrum-contracting.de



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Klimaschutz

Die Veröffentlichung dieser Publikation erfolgt im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz. Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) unterstützt die Bundesregierung in verschiedenen Projekten zur Umsetzung der energie- und klimapolitischen Ziele im Rahmen der Energiewende.

KONTAKT

Cornelia Schuch
Teamleiterin Quartier & Stadt
Urbane Energiewende

Tel.: +49 (0)30 66 777-836

E-Mail: Cornelia.Schuch@dena.de

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)
Chausseestraße 128 a
10115 Berlin

www.dena.de | Stand: 05/2022

Alle Rechte sind vorbehalten. Die Nutzung steht unter dem Zustimmungsvorbehalt der dena.