



## 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 Dienstleistungsunternehmen, dem Contractor, geplant und umgesetzt. Der Auftraggeber, z. B. die öffentliche Hand, schließt mit dem Contractor einen Vertrag, in dem dieser eine zu erzielende Energieeinsparung garantiert. Um diese zu erreichen, plant und realisiert er individuell auf die Liegenschaft zugeschnittene Effizienzmaßnahmen, tätigt in der Regel die notwendigen Investitionen und kümmert sich um die Instandhaltung der neuen Technik, eine optimierte Betriebsführung und, wenn gewünscht, auch um 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoß,
- unterstützt beim Erreichen der eigenen Klimaschutzziele,
- sorgt für den Einsatz erneuerbarer Energien und KWK,
- wirkt dem Sanierungstau entgegen 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 so nur einen Ansprechpartner für alle Aufgaben.

#### Finanzieller Nutzen & Risikoübertragung, denn ESC...

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

#### Ganzheitlicher Ansatz & neueste Technik, denn ESC...

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

# Die Energiedienstleistung mit Einspargarantie: Energieeffizienz, Klimaschutz, Kostensenkung

## Gehen Sie neue Wege: Der Verfahrensablauf im ESC

### Ausgangssituation & Voraussetzungen

Für ESC eignen sich derzeit öffentliche Liegenschaften mit jährlichen Energiekosten von etwa 150.000 Euro pro Jahr. Diese Kosten müssen nicht in einem einzelnen Gebäude anfallen, sondern können sich auch aus der Zusammenfassung mehrerer Gebäude zu einem Pool ergeben. Die Nutzung der Liegenschaften sollte sich in den nächsten Jahren nicht zu stark ändern.



### Auswahl Liegenschaften & Vorbereitung Auftragsvergabe

Zunächst werden potenzielle Liegenschaften ausgewählt. Ein/e beauftragte/r Projektentwickler/-in prüft Gebäude, Technik und Verbräuche und ermittelt daraus eine Baseline, die als Bezugsgröße dient. Gemeinsam mit dem Gebäudeeigentümer legt er/sie das Vergabeverfahren und eventuelle Pflichtaufgaben fest.



### Vergabebekanntmachung & Teilnahmewettbewerb

Regelfall im ESC ist das Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb. Aus den Bewerbungen werden zunächst geeignete Bieter (= Contractoren) nach den Kriterien Leistungsfähigkeit und Fachkunde ermittelt und mit Versand der Vergabeunterlagen zur Angebotsabgabe aufgefordert.



### Analysephase & Vertragsabschluss

Im Rahmen einer Grobanalyse ermitteln die Bieter Maßnahmen und notwendige Investitionen. Dafür dürfen sie die Liegenschaft begehen. Das wirtschaftlichste Angebot wird einem Wirtschaftlichkeitsvergleich mit der Eigenumsetzung unterzogen, sofern die Vorschriften dies erfordern. Fällt dieser positiv für das ESC aus, kann der Zuschlag auf das Angebot erteilt werden und der Einspargarantie-Vertrag mit dem Contractor abgeschlossen werden. Im Rahmen des üblichen zweistufigen Verfahrens führt der Contractor noch eine Feinanalyse durch. Diese soll die Ergebnisse der Grobanalyse verifizieren. Ist dies nicht der Fall, wird das Maßnahmenpaket entsprechend angepasst. Auch besteht bis zu diesem Zeitpunkt noch die Möglichkeit, den Vertrag zu kündigen.



### Leistungs- & Garantiephase

Hat die Feinanalyse die Grobanalyse bestätigt, schließt sich die Leistungsphase an: Hier werden die Effizienzmaßnahmen geplant und umgesetzt. Nach Fertigstellung und Abnahme der Maßnahmen durch die öffentliche Hand beginnt die Hauptleistungs- oder auch Garantiephase. Ab jetzt haftet der Contractor für die vertraglich garantierten Energiekosteneinsparungen.

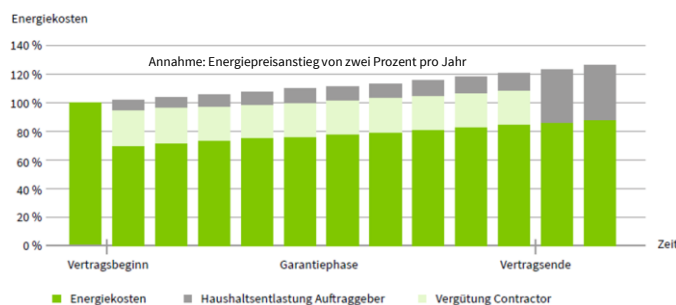


## Typische Maßnahmen im ESC

- 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
- ggf. weitere Sanierungsmaßnahmen am Gebäude, wie Fens-  
tertausch, Dämmung des Dachs oder der Fassade, meist  
finanziert durch Baukostenzuschuss und/ oder Fördermittel
- Schulungen der Nutzer zum Verhalten nach dem Umbau



## Kostenverlauf im ESC



## Packen Sie es an! Alles zum ESC hier:

- **dena-Leitfaden:** Energiespar-Contracting (ESC) – Arbeitshilfe für die Vorbereitung und Durchführung von ESC
- **dena-Leitfaden:** Energiemanagement und Energiespar-Contracting in Kommunen – Ein Beitrag zu mehr Klimaschutz und Energieeffizienz in öffentlichen Liegenschaften
- **www.kompetenzzentrum-contracting.de**

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

## Bei Interesse wenden Sie sich bitte an:

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)  
Dr. Ronny Bischof  
Teamleiter Energieeffiziente Gebäude  
Chausseestraße 128 a, 10115 Berlin  
Tel.: +49 (0)30 66 777 - 142  
E-Mail: bischof@dena.de  
Internet: www.dena.de