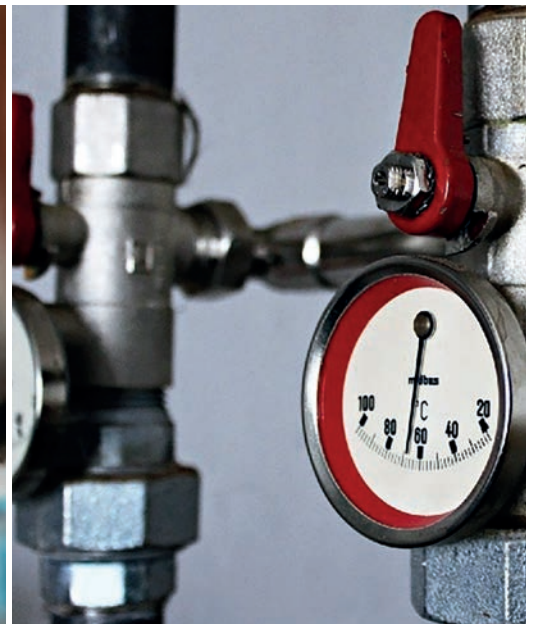
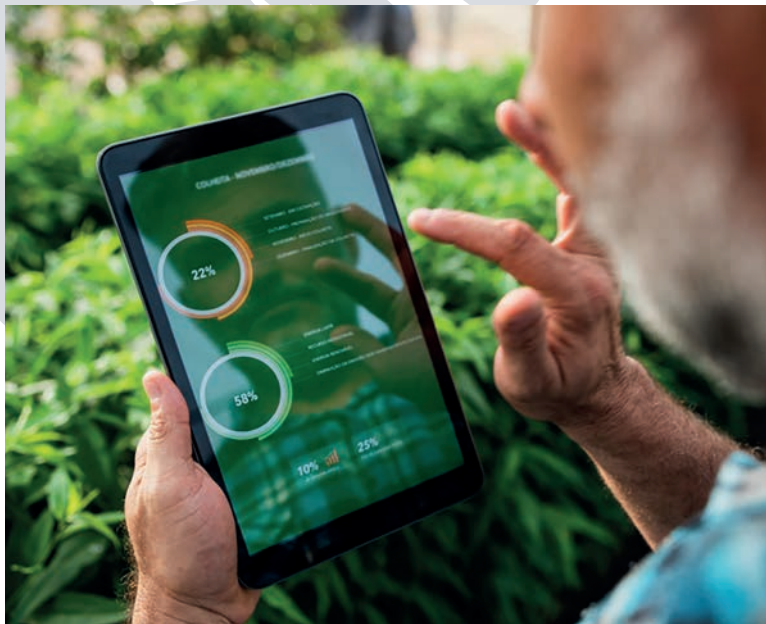




DStGB
Deutscher Städte-
und Gemeindebund

ENERGETISCHE SANIERUNG KOMMUNALER GEBÄUDE



DOKUMENTATION N° 173

VORWORT DStGB Dr. Gerd Landsberg	3	5.5.3 Vertragliche Ausgestaltung	37
		5.5.4 Haushaltsrechtliche Zulässigkeit	39
1 VORWORT HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK Dr. Ute Jasper	4	5.6 Weitere Gestaltungsmöglichkeiten	42
		5.6.1 Mehrparteienvertrag	42
		5.6.2 Energetische Stadtsanierung.....	42
		5.6.3 Innovationspartnerschaft	44
2 DER LEITFADEN	8	5.7 Denkmalschutz	44
3 AUSGANGSLAGE	9	6 FÖRDERMITTEL	45
3.1 Erfassung des Gebäudebestandes	9	6.1 Förderprogramme	45
3.2 Organisation	15	6.1.1 Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG)	45
4 HANDLUNGSVARIANTEN	16	6.1.2 Beratungsförderungen	45
4.1 Sanierungsmaßnahmen	16	6.1.3 Kommunalrichtlinie	45
4.2 Einzelgebäude und Gebäudepool	17	6.1.4 EFRE	45
4.3 Institutionelle und personelle Ressourcen	19	6.2 Vergaberechtliche Vorgaben für Zuwendungsempfänger	45
5 RECHTLICHE GESTALTUNG	23	7 FAZIT	47
5.1 Vergaberechtliche Grundlagen	23	8 WEITERE RATGEBER	49
5.2 Vorbereitende Maßnahmen	26	INTERVIEWS	
5.3 Getrennte Vergabe von Planungs- und Bauleistungen.....	28	Stefanie Heeke (Stabsstelle Smart City Münster) und Dr. Daniel Baumkötter (Abteilungsleiter Infrastrukturelles Immobilienmanagement bei der Stadt Münster)	10
5.3.1 Planungsleistungen	28	Dr. Lutz Martin Keppeler (Rechtsanwalt, HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK)	13
5.3.2 Bauleistungen.....	29	Christian Tögel (Leiter Regionaler und kommunaler Klimaschutz, NRW.Energy4Climate).....	21
5.4 Vergabe von Planungs- und Bauleistungen im Paket	30	Rachid Jaghou (Leiter des Zentralen Gebäudemanagements der Stadt Krefeld).....	40
5.5 Energiespar-Contracting	32	Ludger Kloidt (Geschäftsführer NRW.URBAN)	43
5.5.1 Finanzierung	33		
5.5.2 Vergaberechtliche Rahmenbedingungen	35		

IMPRESSUM

November 2023

Herausgeber
DStGB Dienstleistungs GmbH

Konzept und Idee

Verantwortlich für den Deutschen Städte- und Gemeindebund
Bernd Düsterdiek

Verantwortlich für HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK
Dr. Ute Jasper, Mike Steffen, Moritz von Voß, Johannes Baumann, Marc Engelsch

Gestaltung und Satz Birgit Pointinger

Fotos Titelblatt von links oben im UZS:

© iStock.com_andreswd | Pixabay | iStock.com_shark | AdobeStock_Kara

» Nur wenn es den Kommunen mit Unterstützung durch Bund und Ländern zügig gelingt, die Sanierung des veralteten Gebäudebestandes voranzutreiben, werden wir die ambitionierten Klimaschutzziele in Deutschland am Ende auch erreichen.«



Dr. Gerd Landsberg Hauptgeschäftsführer
Deutscher Städte- und Gemeindebund

VORWORT DEUTSCHER STÄDTE- UND GEMEINDEBUND

Ob Schulen, Kitas, Rathäuser oder Sportanlagen: Der energetische Sanierungsbedarf von kommunalen Nichtwohngebäuden ist weiterhin sehr groß. Unsanierete Gebäude verschlingen bis zu fünfmal mehr Energie als moderne Gebäude. Insgesamt verursacht der Gebäudesektor in Deutschland etwa 35 Prozent des Endenergieverbrauchs und etwa 30 Prozent der CO₂-Emissionen.

Für Städte und Gemeinden bedeutet das: Wer in eine energetische Modernisierung seiner Liegenschaften investiert, senkt den Energieverbrauch und schützt das Klima. Und wird, ganz losgelöst von neuen gesetzlichen Anforderungen wie etwa dem Gebäudeenergiegesetz oder der kommunalen Wärmeplanung, auch der Verantwortung als Vorbild für die Bürgerinnen und Bürger in der eigenen Kommune gerecht.

Schon vor der durch den Ukraine-Krieg bedingten Energiekrise gaben Städte, Gemeinden und Landkreise annähernd 5 Milliarden Euro für die Wärme- und Stromversorgung ihrer annähernd 180.000 Nichtwohngebäude aus. Kommunen können somit zu wichtigen Impulsgebern der Energie- und Wärmewende vor Ort werden. Die energetische Sanierung bietet zudem Gelegenheit, um bei der Strom- und Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien umzusteigen und damit wichtige Weichen für die Zukunft zu stellen.

Klar ist allerdings auch: Die energetische Modernisierung von Nichtwohngebäuden ist deutlich komplexer als bei klassischen Wohngebäuden. Zwingend notwendig ist daher eine gute Vorbereitung der einzelnen Schritte der Planungs- und Bauprozesse, denn die energetische Sanierung kann – je nach Ausgangssituation und den Sanierungszielen der Kommune – Maßnahmen an der Gebäudehülle wie zum Beispiel der Außenwand, Dach, Fenster und/oder der technischen Gebäudeausrüstung wie etwa Lüftungsanlagen oder Heizung umfassen.

Auch können zunächst nur einzelne Teilabschnitte saniert werden, wobei hier die richtige Reihenfolge entscheidend ist.

Sinnvoll und erforderlich ist es daher, vorab immer einen Sanierungsfahrplan zu erstellen, um den tatsächlichen Bedarf zu ermitteln und die notwendigen Maßnahmen aufeinander abzustimmen.

Mit der vorliegenden Dokumentation „Energetische Sanierung kommunaler Gebäude“ möchten wir Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, eine Handreichung anbieten, die Konzepte zur Umsetzung energetischer Sanierungsprojekte, die (vergabe-) rechtlichen Rahmenbedingungen sowie weitere interessante Ansätze aus der kommunalen Praxis vorstellt. Neben der Darstellung unterschiedlicher Sanierungsvarianten wird auch der wichtige Bereich der zur Verfügung stehenden Förderprogramme, wie etwa die Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) oder auch die Kommunalrichtlinie, näher beleuchtet.

Nur wenn es den Kommunen mit Unterstützung durch Bund und Ländern zügig gelingt, die Sanierung des veralteten Gebäudebestandes voranzutreiben, werden wir die ambitionierten Klimaschutzziele in Deutschland am Ende auch erreichen.

Ein besonderer Dank gilt an dieser Stelle allen Autorinnen und Autoren sowie unserem Kooperationspartner, Heuking Kühn Lüer Wojtek, Rechtsanwälte und Steuerberater.

Wir wünschen Ihnen eine interessante und spannende Lektüre!

Berlin, im November 2023


Dr. Gerd Landsberg
Hauptgeschäftsführer DStGB

1 VORWORT

HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK



Dr. Ute Jasper
Partnerin bei HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK

Herausforderung Klimaneutralität

Um den Klimawandel zu stoppen, stehen in Deutschland zwei große Hebel zur Verfügung: Verkehr und Gebäude. Die gebäuderelevanten Emissionen machten 2021 28,5 % der CO₂-Emissionen in Deutschland aus; ein großer Teil davon entfällt auf die Wärmeversorgung.

Die Bundesregierung will deshalb den gesamten Bestand privater und öffentlicher Gebäude bis 2045 ohne Treibhausgas mit Wärme versorgen. Viele Stadträte und Kreistage haben ebenfalls ambitioniert beschlossen, dass ihre Städte und Kreise ab 2030 oder 2035 klimaneutral sein werden. Allerdings ist es wie so oft in letzter Zeit: Die Politik beschließt gern abstrakte und isolierte Ziele. Dann hat die Verwaltung das Problem, oder, um es optimistischer zu sagen, die Herausforderung, die Zielkonflikte zu lösen: Mehr Wohnungen oder weniger CO₂? Mehr Wirtschaftswachstum oder weniger Energieverbrauch? Niedrigere Steuern oder mehr Geld für Infrastruktur?

Eines ist allerdings klar: Die Klimaschutzziele von Bund, Ländern und Kommunen können nur erreicht werden, wenn die Wärmeversorgung der Gebäude dekarbonisiert wird. Denn Heizung, Warmwasser und Prozesswärme machen die Hälfte des Energieverbrauchs in Deutschland aus. Bisher geht die Wärmewende allerdings viel zu langsam voran.

Kommunen als Vorbilder

Deshalb müssen die Kommunen als Vorbilder und Initiatoren beginnen, ihre eigenen Gebäude zu sanieren. Dafür wird es nicht reichen, energieeffizient neu zu bauen oder die Dächer bestehender Schulen mit Solaranlagen zu versehen. Es geht um bessere Dämmung, neue Heizungen, dichte Fenster und vieles mehr. Allerdings sind die Ziele nicht umsonst zu erreichen, denn die Haushalte sind durch die vielen zusätzlichen Aufgaben für den Nahverkehr, die Migration, die Schulen angespannt. Womit wir wieder bei den Zielkonflikten wären.

Zielkonflikt: Klima vs. Geld vs. Nutzung vs. ...

Die Kommunen müssen abwägen: Wie viel Geld geben sie für die energetische Sanierung ihrer Gebäude aus? Über welchen Zeitraum? Welche anderen Ziele sind bei Umbau und Erneuerung der kommunalen Gebäuden zu berücksichtigen, wie moderne Arbeitsplätze, Architektur und Stadtplanung, Bedarf neuer Schulen und Kitas, sich ändernde Nutzungen, ohnehin notwendige Neubauten und Instandsetzungen, Freizeiten von Innenstadt-Grundstücken? Welche Verträge, zum Beispiel für Contracting, bestehen bereits und können einbezogen werden? Welche Fördermittel gibt es? Nicht zuletzt ganz praktisch:

Wie ermittelt man den Bedarf, die beste Lösung und die schnellste, sicherste, effizienteste Vergabe?

Genau hier setzt dieser Leitfaden an. Er soll helfen, Strukturen, Verfahren und Verträge zu entwickeln, mit denen der insgesamt beste Weg für die Sanierung kommunaler Gebäude schnell und kostengünstig zu erreichen ist. Die Rechtssicherheit ist dabei natürlich auch ein Ziel – allerdings eines, das selbstverständlich mitläuft. Die Klimaneutralität hat Vorrang. Rechtliche Bedenken und Probleme müssen gelöst werden, um nicht die inhaltlichen Ziele zu blockieren.

Gegenfinanzierung

Deshalb müssen alle Modelle auch die Hindernisse im Blick behalten, besonders die Haushaltslage. Die Aussicht weiter steigender Energiekosten kann – so bedauerlich das ist – sogar eine Brücke bauen. Denn auch Contracting-Modelle sind einzubeziehen. Sie ermöglichen eine Sanierung, die den CO₂-Ausstoß senkt, über eine längere Laufzeit so zu finanzieren, dass die eingesparten Energiekosten gegengerechnet und der Haushalt geschont werden kann.

Neben dem Contracting sind auch Fördermittel zu nutzen,



Klimaschutz heißt auch:

Wettbewerb um die beste Lösung, also um die wirtschaftlichste energetische Sanierung für Jedes Gebäude.

Dafür brauchen die Kommunen schnelle, klare und innovative Vergabeverfahren.«



um die knappen kommunalen Mittel zu entlasten. Allerdings ergeben sich aus den Förderbescheiden weitere Auflagen, die in den Vergabeunterlagen und den Verträgen zu berücksichtigen sind. Und damit wird es konkret:

Handlungsvarianten

Welche Modelle sind sinnvoll, um die kommunalen Gebäude kurzfristig zu sanieren? Beginnt man bei den Gebäudehüllen, bei den Heizungen, oder sucht man die beste Lösung pro Gebäude?

Dafür gibt es keine Standardlösung, sondern – abhängig von der Ausgangssituation und den Zielen jeder Kommune – kommen unterschiedliche maßgeschneiderte Lösungsansätze in Betracht. Eines jedoch gilt für alle: Auch die Zeit ist ein wichtiges Kriterium: „Besser 70 % saniert, als 100 % geplant!“ – ist der Leitsatz. Es geht also darum, die Gebäude bzw. die Gebäudegruppen zu identifizieren, bei denen im Verhältnis von Geld, Zeit und Klimaneutralität der Hebel am besten und schnellsten angesetzt werden kann. Oder anders herum: Man sollte nicht mit dem denkmalgeschützten Museumsbau anfangen, wenn die Schulen neue Dächer brauchen. Oder: Besser ähnliche Gebäude zusammengefasst angehen, als sich in Einzelfällen verzetteln.

Die Kommunen müssen auch überlegen, welche Kapazitäten sie selbst haben bzw. beauftragen wollen, um Gebäude zu planen und Projekte umzusetzen. Dazu kommt in Betracht, Aufgaben und Gebäude nach Nutzungsarten, Bauarten

oder Stadtvierteln zusammenzufassen, um so in passend geschnittenen Paketen schneller zu vergeben und bessere Konditionen zu erreichen. Auch kommunale Tochtergesellschaften können mit Direktvergaben eingebunden werden. Die Förderbanken unterstützen kostenlos, um Drittmittel zu identifizieren; die Energieberater der Länder helfen bei der Projektstruktur.

Vergabemodelle

Für das beste Modell im Einzelfall ist das Vergaberecht kein Hindernis, sondern – richtig angewandt – eine große Hilfe. Denn es erlaubt beispielsweise, Planungs- und Bauleistungen zu koppeln und im Wettbewerb die jeweils beste Lösung für die Sanierung der Gebäude zu ermitteln, ohne dass jeder neue Fensterrahmen bis ins Detail beschrieben sein muss. Neue Techniken wie die Befliegung von Gebäuden, die über künstliche Intelligenz dann zu Lösungsvorschlägen führt, können eingeflochten werden. Informationen finden Sie dazu auch in diesem Leitfaden.

Blättern Sie gern durch. Beim Lesen werden Sie sicher viele Ansätze erkennen, die Ihnen bei der Sanierung Ihrer Gebäude und damit uns allen auf dem Weg zur Klimaneutralität weiterhelfen.

Berlin, im November 2023

Dr. Ute Jasper
Partnerin bei HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK

2 DER LEITFADEN



© iStock.com_shark

1 Umfang

Dieser Leitfaden erklärt die gängigsten Gestaltungsmöglichkeiten zur energetischen Sanierung kommunaler Gebäude und stellt dar, wie Kommunen diese Leistungen vergeben können.

Dabei möchten wir uns nicht in rechtlichen Details und Einzelproblemen verlieren, sondern die übergreifenden Strukturen darstellen, die Leserinnen und Lesern als Orientierungshilfe dienen sollen. Betrachten wollen wir – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – die maßgeblichen Rahmenbedingungen der verschiedenen Umsetzungsmodelle.

Den Kommunen stehen zahlreiche vergabe- und vertragsrechtliche Gestaltungen für energetische Sanierungsprojekte zur Verfügung, deren wichtigste Vor- und Nachteile wir im Überblick skizzieren, auch wenn die Rechtslage im Allgemeinen und gerade im konkreten Einzelfall komplex ist.

Auf die kommunale Wärmeplanung gehen wir in diesem Leitfaden nicht ein. Diese wird mit der energetischen Sanierung schon bald eng verbunden sein. Wir verweisen jedoch gerne am Ende des Leitfadens auf bereits erschienene Publikationen, die das Thema gelungen darstellen.

2 Aufbau

Zunächst legen wir dar, welche grundsätzlichen Vorbereitungen und Überlegungen Kommunen vor dem eigentlichen Sanierungsprozess anstellen müssen. Unsere Ausführungen werden von zwei Experteninterviews begleitet: Die Strategie zur Erreichung der Klimaneutralität für städtische Gebäude der Stadt Münster sowie die Möglichkeit einer detaillierten Analyse des Gebäudebestandes durch eine Thermografiebefliegung haben uns Dr. Daniel Baumkötter (Abteilungsleiter Infrastrukturelles Immobilienmanagement bei der Stadt Münster) und Frau Stefanie Heeke (Stabsstelle Smart City Münster) nähergebracht. Anschließend gab uns Dr. Lutz Martin Keppeler, Datenschutzexperte aus unserem Hause, seine datenschutzrechtliche Einschätzung zu diesem Thema.

Sodann gehen wir auf die verschiedenen Handlungsvarianten ein. Wir nennen die relevanten Sanierungsmaßnahmen, die Möglichkeit, bei der Sanierung einzelne Gebäude, Gebäudepools oder bestimmte Quartiere anzugehen und die in Betracht kommenden Organisationformen. Über die Herausforderungen bei Gebäudesanierungsprojekten und die Rolle von NRW.Energy4Climate haben wir mit Herrn Christian Tögel (Leiter Regionaler und kommunaler Klimaschutz, NRW.Energy4Climate) gesprochen.

Anschließend gehen wir auf die rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten ein, die Kommunen zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Wir betrachten die Möglichkeiten, energetische Sanierungsprojekte in Planungs- und Bauleistungen aufzuteilen oder diese Leistungen gemeinsam, also „im Paket“ zu vergeben. Wir widmen uns zudem, neben weiteren Gestaltungsmöglichkeiten, insbesondere dem Energiespar-Contracting. Herr Rachid Jaghou (Leiter des Zentralen Gebäudemanagements der Stadt Krefeld) hat uns hierzu einen Einblick aus der Praxis gegeben. Des Weiteren haben wir mit Herrn Ludger Kloidt (Geschäftsführer NRW.URBAN) über die Rolle der privaten Eigentümer und eine mögliche Zusammenarbeit zwischen Kommunen und privaten Akteuren gesprochen.

Den Leitfaden schließen wir mit einem Überblick über die zu beachtenden vergaberechtlichen Besonderheiten im Falle der Inanspruchnahme von Förderleistungen, einem Fazit und Hinweisen auf weitere Ratgeber ab.

3 AUSGANGSLAGE

Dieser Leitfaden soll Kommunen eine Praxishilfe bieten, um nicht in jahrelangen Planungen zu verharren, bei der die Entscheidungsträger nicht selten das Planen planen. Ein Mindestmaß an Planung ist gleichwohl unverzichtbar, damit Kommunen der gesetzlichen Vorbildfunktion nach § 4 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gerecht werden.

§ 4 GEG Vorbildfunktion der öffentlichen Hand

(1) Einem Nichtwohngebäude, das sich im Eigentum der öffentlichen Hand befindet und von einer Behörde genutzt wird, kommt eine Vorbildfunktion zu. (...)

Viele Kommunen stehen bei der energetischen Sanierung ihrer kommunalen Gebäude noch am Anfang. Andere haben bereits erste Erfahrungen gesammelt und gehen das Thema weiter engagiert an. Vor anderen Kommunen wiederum liegt ein großer Sanierungsstau. Häufig fehlt eine klare Vorstellung davon, bei welchen Gebäuden energetische Sanierungen besonders dringlich sind.

Im ersten Schritt sollten Kommunen sich daher ein Bild ihres Gebäudebestandes verschaffen. Im Folgenden müssen sich Kommunen mit der Frage auseinandersetzen, welche Strategie zur Umsetzung der energetischen Sanierung passend ist und wer innerhalb der Kommunalverwaltung federführend für die Umsetzung der energetischen Sanierung verantwortlich ist.

1. Maßnahmen identifizieren
2. Umsetzungsstrategie finden
3. Verantwortungen festlegen

3.1 Erfassung des Gebäudebestandes¹

Ausgangspunkt für energetische Sanierungsmaßnahmen ist die Analyse des kommunalen Gebäudebestandes. Nur wenn Kommunen wissen, welchen energetischen Zustand ihre Gebäude haben und wie deren Energieverbrauch ist, können sie die passenden Maßnahmen ergreifen, um ihre Gebäude effektiv energetisch zu sanieren.² Denn die Einsparpotenziale unterscheiden sich von Gebäude zu Gebäude. Maßgeblich ist häufig das Alter und die Bauweise von Gebäuden. Die Bestandsaufnahme je Gebäude sollte mindestens folgende Informationen enthalten:

- » Nutzungsart / Gebäudeart
- » Fläche
- » Heizenergieverbrauch / Heizkosten
- » Stromverbrauch / Stromkosten

Weitere nützliche Daten, die Aufschluss über Optimierungspotenzial liefern, sind:

- » Baujahr des Gebäudes und der Gebäudetechnik
- » Art und Alter der Heizungs- und Kühlanlage
- » Einsatz erneuerbarer Energien
- » Baulicher Zustand (Fassade, Fenster, Dach etc.) und Zustand der technischen Anlagen
- » Zuständigkeit für Wartung und Betrieb
- » Geplante Sanierungsmaßnahmen
- » Vorliegen von Energieausweisen (Energiebedarfs- oder Energieverbrauchsausweis)

Diese Daten liegen Kommunen häufig nicht gesammelt an einer Stelle vor, sondern sind über verschiedene Beteiligte (z. B. Bauamt, Finanzbuchhaltung, Eigenbetriebe) verteilt.

¹ Vgl. hierzu ausführlich z. B. Deutsche Energie-Agentur, Broschüre: Energie- und Klimaschutzmanagement: Der Schlüssel zu mehr Energieeffizienz in Kommunen, 3. Auflage 2018, S. 17 ff.
² Die §§ 46 ff. GEG enthalten Anforderungen an bestehende Gebäude, gerade auch im Hinblick auf die energetische Qualität.

Stefanie Heeke und Dr. Daniel Baumkötter

Stabsstelle Smart City Münster und Abteilungsleiter
Infrastrukturelles Immobilienmanagement bei der Stadt Münster

Viele Kommunen haben bereits begonnen, ihren Gebäudebestand zu sanieren, und hierzu schlüssige Konzepte vorgelegt. Aus ihren Erfahrungen lassen sich Impulse und nützliches Know-How gewinnen. Die Stadt Münster ist Vorreiterin in diesem Bereich. Fundament der Klimaschutzstrategie der Stadt ist der „Masterplan 100% Klimaschutz“. Mit dem Einsatz thermografischer Befliegungen setzt er auf innovative Strategien zur Erfassung des Gebäudebestands und zur Einbindung privater Eigentümer.

Sehr geehrte Frau Heeke, sehr geehrter Herr Dr. Baumkötter,

die Stadt Münster hat die „Strategie zur Erreichung der Klimaneutralität 2030 für städtische Gebäude“ ins Leben gerufen. Welche Ziele verfolgen Sie damit und welche Rolle spielt dabei der „Masterplan 100% Klimaschutz“?

Mit der Überarbeitung der Gebäudeleitlinien hat der Rat der Stadt Münster 2020 beschlossen, dass der Energieverbrauch der städtischen Gebäude bezogen auf das Jahr 1990 bis zum Jahr 2030 um mindestens 50 % sowie die CO₂-Emissionen um mindestens 70 % zu reduzieren sind. Die Stadt kann mit ihrem eigenen, kommunalen Handlungsspielraum diese Reduktionen erzielen. Das Ziel des „Masterplans 100% Klimaschutz“ wurde hierbei aufgegriffen. Die Reduktion der CO₂-Emissionen bis zum Jahr 2030 um 95 % ist für die Stadt dann umsetzbar, wenn dies durch die entsprechenden Anstrengungen auf Bundes- und Landesebene sowie durch den kommunalen Energieversorger (Stadtwerke Münster GmbH) unterstützt wird. Der bundesweite Ausbau von erneuerbaren Energien spielt hierbei eine wichtige Rolle. Aus diesem Grund wird bis zum Jahr 2030 eine 70-prozentige Reduzierung der CO₂-Emissionen für städtische Gebäude angestrebt, bei der der derzeit geplante bundesweite Ausbau von erneuerbaren Energien berücksichtigt worden ist.

Die Stadt Münster will im Rahmen der Gesamtstrategie zur Umsetzung der Klimaneutralität 2030 mit ihren eigenen Gebäuden einen Beitrag dazu leisten, die anspruchsvollen



gesamtstädtischen Klimaschutzziele zu erreichen und den Klimawandel zu begrenzen. Dazu wurde ein entsprechendes Sanierungskonzept mit den Investitionskosten für die Umsetzung erarbeitet. Der Stadt kommt dabei eine wichtige Vorbildfunktion zu. Zudem kann hierdurch eine deutliche Multiplikatorenwirkung erzielt werden. Ein wesentlicher Baustein dazu sind – neben der Ausstattung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen – die ganzheitlichen energetischen Gebäudesanierungen.

Welche Bedeutung kommt anderen Akteuren, wie privaten Gebäudeeigentümerinnen- und -eigentümern, bei der Erreichung der Klimaneutralität im Gebäudesektor zu?

Die Stadt Münster hat mit dem Ratsbeschluss vom 11.12.2019 beschlossen, möglichst bis 2030 klimaneutral zu werden. Um dieses ehrgeizige Ziel zu erreichen, laufen bereits seit vielen Jahren unterschiedlichste Maßnahmen und Projekten, die CO₂ einsparen und langfristig vermeiden sollen. Eine zentrale Stellschraube hierbei ist eine deutliche Steigerung der Sanierungsrate im Gebäudebestand, da dieser für einen Großteil der klimarelevanten Emissionen verantwortlich ist, denn ca. zwei Drittel aller Häuser in Münster sind älter als 30 Jahre.

Zur Steigerung der Sanierungstätigkeit im gesamten Stadtgebiet wurden in den letzten 25 Jahren eine Vielzahl unterschiedlicher Instrumente entwickelt und etabliert, die insbesondere Gebäudeeigentümer*innen dabei unterstützen, ihre Gebäude energetisch zu sanieren und sich mit erneuerbaren Energien zu versorgen. Dazu zählen unter anderem folgende Bausteine: das Förderprogramm klimafreundliche



Quelle: Stadt Münster / Smart City Münster

Anm. d. Red.: Aus Datenschutzgründen hat die Stadt Münster das Bild farblich verfremdet, damit es keinen Rückschluss auf den tatsächlichen energetischen Zustand der Gebäude gibt.

Wohngebäude, umfangreiche Individualberatungsangebote, die Thermografiebefliegung, das Solarkataster Münster, Fachnetzwerke, Informationsmaterialien, Kampagnen sowie verschiedene Informationsveranstaltungen.

Sie haben für die Stadt Münster thermografische Befliegungen betreut. Können Sie bitte erklären, was eine thermografische Befliegung ist und mit welchem Ziel Sie diese durchgeführt haben?

Als ein Projekt zur Umsetzung des „Masterplan 100% Klimaschutz“ hat der Rat der Stadt Münster im Herbst 2019 die Durchführung des Projekts „Thermografiebefliegung Münster – Klimaschutz aus der Luft“ beschlossen.

Ziel des Projektes war es, mit Hilfe einer Thermografiebefliegung Wärmeverluste durch nicht oder schlecht gedämmte Gebäudedächer aufzudecken, die sonst nicht offensichtlich erkennbar sind. Auf diese Weise sollten Hauseigentümer*innen für energetische Fragestellungen sensibilisiert, über Möglichkeiten der Energieeinsparung beraten und bei der Umsetzung von Maßnahmen im Hinblick auf eine ganzheitliche Gebäude-Bestandssanierung unterstützt werden. Ebenfalls sollte mit Hilfe der Thermografiebefliegung der Zustand der Fernwärmeleitungen der Stadtnetze Münster erfasst werden, um mögliche Schwachstellen und Schäden im Leitungssystem zu identifizieren.

Thermografiebefliegung Münster: In zwei Januarnächten des Jahres 2021 wurde das bebaute Stadtgebiet von Münster auf

einer Fläche von 180 km² in Streifen überflogen. An Bord des Fliegers war eine spezielle Wärmebildkamera, die die Temperatur der Dachoberflächen von privaten und öffentlichen Immobilien sowie vom Fernwärmenetz ermittelte.

Welche städtischen Einrichtungen waren bei der thermografischen Befliegung und der Auswertungen der Daten beteiligt?

Die „Thermografiebefliegung Münster“ wurde von Herbst 2019 bis Dezember 2022 als Gemeinschaftsprojekt der Stabsstelle Smart City Münster (Projektkoordination), dem Vermessungs- und Katasteramt und der Stabsstelle Klima (vormals Koordinierungsstelle für Klima und Energie) sowie unter Beteiligung der Stadtnetze Münster GmbH durchgeführt.

Wie haben Sie die Eigentümer auf die thermografische Befliegung aufmerksam gemacht und wie haben die Eigentümer das Angebot angenommen?

Nach der Befliegung (s. 1.) wurden die aufgenommenen Bilddaten mit den städtischen Katasterdaten verschnitten, um gebäudebezogene Informationen zu erhalten. Bestehende Energieverluste an einzelnen Objekten konnten auf diese Weise lokalisiert und identifiziert werden. Anschließend wurden die Ergebnisse für rund 56.800 Objekte in einem eigens für die Thermografiebefliegung erstellten, passwortgeschützten Webportal („Thermodatenabruf Münster“) hochgeladen. Ab Januar 2022 erhielten die Hauseigentümer*innen persönliche Zugangsdaten, mit denen sie das Wärmebild

ihres Objektes im Webportal herunterladen konnten. Im Zeitraum von Januar bis Mai 2022 wurden insgesamt 41.576 persönliche Anschreiben in fünf Intervallen verschickt. Hauseigentümer*innen, die über keinen eigenen Internetzugang verfügen, konnten die Informationen schriftlich anfordern. Mit dem Wärmebild und einer dafür entwickelten Interpretationshilfe wurde allen Immobilienbesitzer*innen eine aussagekräftige Veranschaulichung des Zustands der Dachisolierung kostenfrei zur Verfügung gestellt. Seit dem 01.02.2022 besteht für Hauseigentümer*innen die Möglichkeit, sich auf Basis der Wärmebilder zum Sanierungsbedarf des eigenen Objektes sowie zu Förderprogrammen und weiteren Unterstützungsangeboten rund um das Thema Energie in Gebäuden telefonisch beraten zu lassen. Diese Einstiegs-Energieberatung wird kostenfrei angeboten und durch ein von der städtischen Stabsstelle Klima beauftragtes Energieberatungsunternehmen durchgeführt.

Begleitet wurde die Thermografiebefliegung durch eine intensive Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, um die Stadtgesellschaft über das Projekt umfangreich und aktuell informiert zu halten. Die Kommunikation erfolgte während der gesamten Projektlaufzeit sowohl „analog“ als auch über die Internetseiten der Stadt Münster und der Stabsstelle Smart City sowie über Social Media-Beiträge.

Rund 25.000 Menschen bzw. rund 60 Prozent der angeschriebenen Hauseigentümer*innen konnten für energetische Fragestellungen sensibilisiert werden. Anhand der Aufnahmen können Hauseigentüme*rinnen einen wertvollen Eindruck vom energetischen Zustand ihres Gebäudes bekommen und durch eine energetische Sanierung Energie und langfristig auch Geld sparen. Gebäudeeigentümer*innen, die keinen Zugriff zum Internet haben, konnten das Wärmebild ihres Hauses postalisch anfordern.

Seit dem 01.02.2022 werden auf Basis des Thermobildes kostenfreie telefonische Einstiegs-Energieberatungen angeboten. Die 1.000te Beratung wurde bereits kurz vor Ostern 2022 durchgeführt. Ende November 2022 wurden bereits über 2.000 Beratungen gezählt. Die hohe Auslastung des Callcenters unterstreicht das Interesse der Hauseigentümer*innen an den Wärmebildern und die beabsichtigte Sensibilisierung. Die Beratungen werden auch in 2023 und voraussichtlich weiterhin in 2024 angeboten.

Welche Hürden sind Ihnen bei der Vorbereitung und Durchführung der thermografischen Befliegung begegnet?

Corona in 2020: die Befliegung musste um ein Jahr verschoben werden. Wetterbedingungen müssen stimmen, d. h. die Befliegung muss sehr gut vorbereitet und im Vorfeld bereits kommuniziert werden, damit sie bei entsprechenden Wettervoraussetzungen durchgeführt werden kann. Auswertung der Daten aufgrund der unterschiedlichen Messungen im Rahmen der drei Flüge (Außentemperatur). Energetische Beratungen: Ausschreibeverfahren und Finden eines geeigneten externen Partners für die zusätzlichen Beratungen war schwierig, da es in 2021/22 diesbezüglich in Deutschland einen Engpass an Berater*innen gab.

Welche weiteren Verwendungsmöglichkeiten sehen Sie zukünftig für die mittels thermografischer Befliegung erhobenen Daten im Zusammenhang mit der energetischen Gebäudesanierung?

Die mit der Thermografiebefliegung erhobenen Wärmebilder erschließen über die Zielgruppe der Privathaushalte hinaus Energiesparpotenziale und Potenziale zum Werterhalt von Immobilien. So sind zum einen Daten für städtische Gebäude auch für relevante Ämter und Einrichtungen (eingeschränkt) nutzbar und können unter anderem bei der Planung und Gestaltung der energetischen Sanierungen der städtischen Gebäude unterstützend hilfreich sein. Zum anderen hat es bereits sehr frühzeitig gezielte Nachfragen von Unternehmen und anderen öffentlichen oder auch kirchlichen Eigentümer*innen gegeben, die die Wärmebilder zur Beurteilung des energetischen Zustands ihrer Objekte und einer möglichen Sanierung nutzen wollten. Auch bei Hochschulen haben das Projekt und die Wärmebilddaten großes Interesse hervorgerufen: So wurden – in Kooperation mit der Wohn- und Stadtbau und unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Datenschutzes – auf Grundlage der Thermodaten Seminar- und Abschlussarbeiten an der Fachhochschule Münster sowie an der privaten Fachhochschule THGA Bochum erstellt. Weitere Forschungsanfragen zum Beispiel von der Universität Münster liegen vor.



Dr. Lutz Martin Keppeler

Rechtsanwalt bei HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK

Bildaufnahmen des Stadtgebiets wecken Erinnerungen an die Diskussionen um Google Street View. Im Sommer 2010 brachte Google seinen 360-Grad-Kartendienst nach Deutschland und begann mit umfassenden Aufnahmen in zahlreichen Städten. Datenschutzrechtliche Bedenken waren damals weit verbreitet. Knapp 245.000 Widersprüche gingen bei Google ein.

Neben der gesellschaftlichen Akzeptanz spielt bei der Thermografiebefliegung, ähnlich wie bei Google Street View, auch der Datenschutz eine Rolle. Hierzu haben wir mit unserem Datenschutz-Experten Dr. Lutz Martin Keppeler gesprochen:

Lieber Hr. Keppeler,

Frau Heeke und Herr Dr. Baumkötter haben uns soeben einen Einblick in das Thema der thermografischen Befliegung gegeben. Bei einer derartigen bildlichen Erfassung von Privateigentum fragt man sich, ob es hier datenschutzrechtliche Hürden zu achten gilt.

Sehen Sie rechtliche Konflikte im Hinblick auf den Schutz von personenbezogenen Daten? Ähnliche Zweifel gab es ja bereits bei Aufnahmen des Online-Dienstes Google Street View.

Das Datenschutzrecht dürfte der Erstellung von Thermografieaufnahmen nicht im Wege stehen, auch wenn die Assozi-

ation mit „Google Street View“ bei manchem Datenschutzbeauftragten - zu Recht - die Alarmglocken schrillen lässt. Hier kann jedoch beruhigt werden: Die deutschen Datenschutzaufsichtsbehörden haben mittlerweile erkannt, dass auch herkömmliche „Streetview-Aufnahmen“ unter bestimmten Voraussetzungen DSGVO-konform sein können. Zudem enthalten Thermografieaufnahmen von vornherein deutlich weniger personenbezogene Informationen, da in der Regel auf diesen keine Gesichter oder Kfz-Kennzeichen zu erkennen sind. Anders als Google oder andere Unternehmen können sich staatliche Stellen für die Erstellung der Aufnahmen jedoch nicht auf die datenschutzrechtliche Generalklausel des „berechtigten Interesses“ berufen.

Gibt es andere Gründe, auf welche sich staatliche Stellen in diesem Fall stützen könnten?

Ja, die Verarbeitung der (wenigen) personenbezogenen Daten in den Thermografieaufnahmen kann auf der Grundlage der DSGVO und der Landesdatenschutzgesetze datenschutzrechtlich gerechtfertigt werden, wenn die Aufnahmen zur Erfüllung einer im öffentlichen Interesse liegenden Aufgabe erforderlich sind. Angesichts der umfangreichen Gesetzgebungsaktivitäten im Hinblick auf den Klimaschutz sprechen meines Erachtens sehr gute Gründe dafür, dass diese Voraussetzung bei vielen öffentlichen Stellen gegeben sind.

Was würden Sie den öffentlichen Auftraggebern abschließend empfehlen?

In jedem Fall sollten die datenschutzrechtlichen Informationspflichten sorgfältig erfüllt werden (bevor die Aufnahmen gemacht werden) und eine Datenschutzfolgenabschätzung durchgeführt und dokumentiert werden, insbesondere wenn eine Verarbeitung der Aufnahmen mit Hilfe von KI erfolgt.



© Aristidis_Cocaridas-Baustelle_Geruest

Energieausweise nach dem GEG

Energieausweise bieten einen ersten Anhaltspunkt, um den energetischen Zustand eines Gebäudes zu beurteilen. Anhand verschiedener Kennwerte bewerten Energieausweise die Energieeffizienz eines Gebäudes.

Das GEG enthält die Pflicht, dass Kauf- und Mietinteressenten von Gebäuden der Energieausweis vorzulegen ist (§ 80 Abs. 4 und 5 GEG). In größeren behördlich genutzten Gebäuden mit starkem Publikumsverkehr und einer Nutzfläche von mindestens 250 m², wie Rathäusern, müssen Energieausweise aushängen (§ 80 Abs. 6 GEG).

Unterschieden wird zwischen Energiebedarfsausweisen (§ 81 GEG) und Energieverbrauchsausweisen (§ 82 GEG).

Der Energiebedarfsausweis gibt den Energiebedarf des gesamten Gebäudes im Verhältnis zur Nutzfläche an. Er beruht auf einer technischen Gebäudeanalyse, die die Gebäudehülle (Fenster, Decken, Außenwände etc.) im Hinblick auf den Transmissionswärmeverlust und die Heizungs- und sonstigen Anlagen bewertet. Ziel der Analyse ist, die Eigenschaften des Gebäudes unabhängig von dem Nutzerverhalten darzustellen.

Die Angaben im Energieverbrauchsausweis beruhen auf dem tatsächlichen Energieverbrauch des Gebäudes. Der

Energieverbrauch hängt maßgeblich von dem Verhalten der Nutzer eines Gebäudes ab, insbesondere von Heizverhalten, dem Warmwasserverbrauch und dem im Gebäude verwendeten Geräten.

Erneuerbare Energien

Entscheiden sich Kommunen dazu, Gebäude energetisch zu sanieren, sind damit häufig größere Renovierungen verbunden. In diesen Fällen ist die öffentliche Hand verpflichtet, einen bestimmten Anteil des Energiebedarfs durch erneuerbare Energien zu decken.

§ 52 GEG: Pflicht zur Nutzung von erneuerbaren Energien bei einem bestehenden öffentlichen Gebäude

(1) Wenn die öffentliche Hand ein bestehendes Nichtwohngebäude, das sich in ihrem Eigentum befindet und von mindestens einer Behörde genutzt wird, (...) grundlegend renoviert, muss sie den Wärme- und Kälteenergiebedarf dieses Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien (...) decken. (...)

Auswertung der Daten

Im Übrigen ist das Zusammenstellen der wesentlichen Daten für Kommunen häufig Fleißarbeit, aber dennoch unerlässlich.

lich, um bei der Auswahl der energetisch zu sanierenden Gebäude die richtigen Entscheidungen zu treffen und sinnvolle Schwerpunkte zu setzen.

Wenn die Kommunen die Informationen zusammengetragen haben, müssen sie anhand der Gebäudedaten die Energieverbräuche auswerten und miteinander vergleichen.³ Zweckmäßig ist eine Potenzialanalyse als Grundlage für weitere Maßnahmen. Weichen Gebäude besonders stark von den Vergleichswerten ab, sind diese genauer zu betrachten. In der Potenzialanalyse sind die Gebäude so zu untersuchen, dass der Energieverbrauch verschiedenen Verbrauchsgruppen zugeordnet werden kann. So können Kommunen gezielt Einsparpotenziale für Wärme und Strom berechnen und passende Sanierungsmaßnahmen entwickeln, beispielsweise die Sanierung der Gebäudehülle, die Erneuerung der Heizung oder Beleuchtung.⁴

3.2 Organisation

Der Erfolg energetischer Sanierungen hängt maßgeblich von einer guten Organisation innerhalb der Kommune selbst ab. Erforderlich sind klare Zuständigkeits- und Verantwortungsbereiche bei der Vorbereitung, Abstimmung und Durchführung von Maßnahmen zur energetischen Sanierung. Innerhalb einer Kommune sind bei energetischen Sanierungen eine Vielzahl an Beteiligten aus der Verwaltung und Politik zusammenzubringen.

Als Entscheidungsträger sollten Sie sich gerade auch von dem Aufbau und der Organisationsweise Ihrer Kommunalverwaltung ein Bild verschaffen. Helfen können hierzu folgende Fragen:⁵

- » Welche Abteilungen, Referate oder städtische Gesellschaften eignen sich fachlich und organisatorisch für Ihr Projekt?
- » Welche Fachbereiche der Verwaltung und der Politik sind zu beteiligen?
- » Welche Prozesse der Kommunalpolitik sind anzustoßen, um die erforderlichen Finanzierungen zu erhalten?
- » Welche Ratsbeschlüsse sind einzuholen?
- » Für welche Leistungen benötigen Sie die Hilfe von Experten außerhalb Ihrer Kommunalverwaltung?

- » Gibt es eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft, die im Bereich energetischer Sanierungen bereits Expertise sammeln konnte? Soll mit dieser Gesellschaft kooperiert werden?
- » Bietet sich für Ihr Projekt eine Zusammenarbeit mit Nachbarkommunen an?
- » Wie ist Ihre Kommune finanziell aufgestellt? Steht und fällt die Sanierung mit einer etwaigen Förderung? Erfüllen Sie diese Fördervoraussetzungen?

BESCHLÜSSE ZUR KLIMANEUTRALITÄT

Das Ziel, Klimaneutralität zu erreichen, spielt auf allen politischen Ebenen eine große Rolle. Neben der Europäischen Union, die aktuell mit dem „Fit for 55“-Gesetzgebungspaket ehrgeizige Ziele setzt, haben zahlreiche Kommunen beschlossen, bis zum Jahr 2035 – einige sogar bis 2030 – Klimaneutralität zu erreichen. Hierzu zählen die 25 größten Städte, aber auch eine Vielzahl kleinerer Gemeinden.

³ Einzelheiten hierzu enthält die Bekanntmachung der Regeln für Energieverbrauchswerte und der Vergleichswerte im Nichtwohngebäudebestand des Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat vom 15.04.2021, BA/Nz AT 03.05.2021 B1.

⁴ Vgl. hierzu: Deutsche Energie-Agentur, Broschüre: Energie- und Klimaschutzmanagement: Der Schlüssel zu mehr Energieeffizienz in Kommunen, 3. Auflage 2018, S. 22.

⁵ Vgl. Deutsche Energie-Agentur, Broschüre: Energie- und Klimaschutzmanagement: Der Schlüssel zu mehr Energieeffizienz in Kommunen, 3. Auflage 2018, S. 22.

4 HANDLUNGSVARIANTEN



© AdobeStock_Gautierbzh

Energetische Sanierungen können aus einer Vielzahl verschiedener Maßnahmen bestehen. Welche Maßnahmen im konkreten Fall umgesetzt werden sollten, kann nicht pauschal beantwortet werden. Dies hängt vom beabsichtigten Sanierungsumfang ab, also davon, wie viele und welche Art von Gebäuden die Kommune sanieren möchte. Entscheidend ist auch der Zustand der Gebäude, das Kosten-Nutzen-Verhältnis der in Betracht kommenden Maßnahmen und die organisatorischen, personellen und technischen Ressourcen einer Kommune. Abhängig von diesen Kriterien lassen sich maßgeschneiderte Lösungsansätze entwickeln.

Letztlich ist entscheidend, die Gebäude bzw. die Gebäudepools oder Quartiere zu identifizieren, bei denen im Verhältnis von Geld, Zeit und Klimaneutralität der Hebel am besten und schnellsten angesetzt werden kann.

4.1 Sanierungsmaßnahmen

Energetische Sanierungen zielen darauf ab, den Energieverbrauch eines Gebäudes durch Sanierungsmaßnahmen zu reduzieren und den CO₂-Ausstoß zu verringern. Nach der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) umfassen energetische Sanierungsmaßnahmen alle Ein-, Umbau- und Optimierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle oder der Anlagentechnik des Gebäudes, die am Gebäude oder im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Gebäude vorgenommen werden und darauf gerichtet sind, den nicht-erneuerbaren Primärenergiebedarf oder den Transmissionswärmeverlust zu verringern.⁶

⁶ Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) vom 09.12.2022, Banz AT 30.12.2022 B1.

Typisch für energetische Sanierungen sind insbesondere folgende Maßnahmen:

1. Gebäudehülle

- ✘ Dämmung der Gebäudehülle sowie Erneuerung/Aufbereitung von Vorhangfassaden
- ✘ Erneuerung, Ersatz oder erstmaliger Einbau von Fenstern, Außentüren und -toren
- ✘ Sommerlicher Wärmeschutz durch Ersatz oder Einbau von außenliegenden Sonnenschutzeinrichtungen

2. Heizungstechnik

- ✘ Ersatz der Heizanlage durch ein effizienteres, auf erneuerbaren Energien basierendes Heizsystem
- ✘ Anschluss an ein Wärmenetz

3. Sonstige Anlagentechnik

- ✘ Einbau, Austausch oder Optimierung raumluftechnischer Anlagen inklusive Wärme-/Kälterückgewinnung
- ✘ Einbau digitaler Systeme zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung
- ✘ Einbau einer energieeffizienten Innenbeleuchtung
- ✘ Maßnahmen an der Sanitärtechnik zur Reduktion des Wasserverbrauchs
- ✘ Einbau einer Photovoltaik-Anlage oder einer Solarthermie-Anlage

4. Niedrig investive Maßnahmen

Neben den „größeren“ Sanierungen, die häufig höhere Investitionen erfordern, gibt es zahlreiche niedrig investive Maßnahmen, die Energie einsparen, zum Beispiel:

- ✘ Wassersparende Armaturen
- ✘ Optimierung der bestehenden Heizungsanlagen, insbesondere:
 - Hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage
 - Anpassung der Vorlauftemperatur und der Pumpenleistung
 - Dämmung von Rohrleitungen, der Einbau von Mess-, Steuer- und Regelungstechniken
 - Filter, Schmutzfänger, Abscheider zur Erhaltung der Funktionalität, Effizienz und Lebensdauer

WAS IST EINE SERIELLE SANIERUNG?⁷

Bei der seriellen Sanierung werden vor allem vorgefertigte Module verbaut, die sich im Vergleich zu herkömmlichen Baumaterialien schneller montieren lassen. „Seriell“ ist nicht die Sanierung selbst, sondern das Herstellungsverfahren der verwendeten Materialien.

Durch serielle Sanierungen reduziert sich der zeitliche Aufwand für die Montage vor Ort. Dies reduziert Arbeitskapazitäten und spart bestenfalls Kosten.

4.2 Einzelgebäude und Gebäudepools

Ausgehend von der Analyse des Gebäudebestandes kommen für Kommunen verschiedene Herangehensweisen bei der Auswahl der zu sanierenden Gebäude in Betracht.

Energetische Sanierung von Einzelgebäuden

Die Kommune betrachtet ein Einzelgebäude und wählt die passenden Maßnahmen aus, um dieses Gebäude energetisch zu sanieren. Die so gewonnenen Erfahrungen kann die Kommune nutzen, um anschließend weitere Gebäude zu sanieren.

Energetische Sanierung von Gebäudepools

Erweist sich ein Gebäude eines bestimmten Typs in einer Kommune als besonders ineffizient – beispielsweise Turnhallen oder Krankenhäuser oder Gebäude ähnlichen Alters – können Kommunen diese Gebäude in einen Gebäudepool zusammenzufassen, den Gebäudepool einheitlich betrachten und schrittweise energetisch sanieren. Beispielsweise können Kommunen mehrere Schulen ähnlichen Baualters gemeinsam betrachten und für diese Lösungen erarbeiten, welche energetischen Sanierungsmaßnahmen sich ggf. gemeinsam realisieren lassen.

>>

⁷ Vgl. hierzu: Deutsche Energie-Agentur, Broschüre: Serielles Sanieren nach der Energiesprung-Idee, Stand 1/2023.

Quartiersweise Sanierung

Denkbar ist auch eine quartiersweise Vorgehensweise. Dabei richten Kommunen den Blick nicht auf einzelne Gebäude, sondern betrachten mehrere Gebäude innerhalb eines zusammenhängenden Quartiers oder Ortsteils. Die Quartierssanierung bietet den Vorteil, nicht nur den energetischen Sanierungszustand von kommunalen Gebäuden zu analysieren und zu verbessern, sondern auch private Eigentümer einbeziehen zu können. Auch bieten sich quartiersweise Sanierungen dann an, wenn für das Quartier eine dezentrale Wärmeversorgung und ein Anschluss an das Fernwärmenetz besteht.

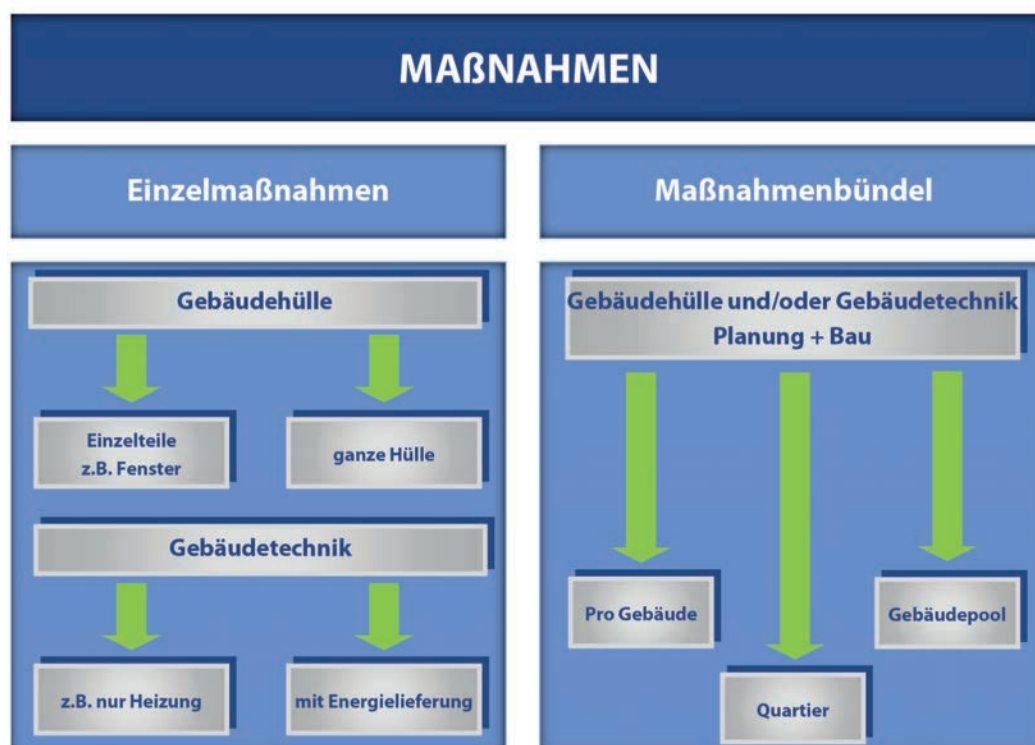
Neubau statt Sanierung

Je nach Gebäudezustand ist auch zu erwägen, ob ein Neubau wirtschaftlicher ist als die energetische Sanierung des Bestandsgebäudes. Gerade bei älteren Gebäuden, bei denen sich die energetische Sanierung nicht bloß auf kleinere

Maßnahmen beschränkt, sind die Vor- und Nachteile eines Neubaus gegenüber einer Sanierung gegeneinander abzuwägen.

Im Falle eines Neubaus müssen die Kommunen dabei berücksichtigen, dass auch der Abriss des Bestandsgebäudes mit Kosten verbunden ist. Zudem bedarf ein Neubau vieler Ressourcen. Auch die Herstellung, der Transport der Baustoffe und die Entsorgung des Altmaterials verursachen CO₂-Emissionen. Ein Neubau ist daher auch langfristig betrachtet nicht in jedem Fall umweltfreundlicher, als ein Gebäude energetisch zu sanieren.

Kommunen stehen bei der Analyse – Neubau oder Sanierung – vor der Herausforderung, die Vor- und Nachteile sowie die Kosten realistisch einzuschätzen. Auch hierfür können sie auf das Fachwissen von Architekten, Ingenieuren und Fachplanern zurückgreifen und etwa in einer Machbarkeitsstudie Alternativen analysieren lassen.





© Pixabay

4.3 Institutionelle und personelle Ressourcen

Je nachdem wie Ihre Kommune organisiert und aufgebaut ist, werden bei der energetischen Sanierung kommunaler Gebäude unterschiedliche Einrichtungen aktiv. Dabei müssen Kommunen insbesondere im Blick behalten, inwieweit die Einrichtungen ausschreibungspflichtig sind.

Eigenregie

Gehen Kommunen energetische Sanierungen durch ihre eigenen Ämter selbst an, bleibt die Hauptverantwortung der Planung, Organisation und Begleitung des Projekts unmittelbar innerhalb der Kommunalverwaltung. Gerade kleinere Kommunen haben häufig keinen großen Verwaltungsunterbau oder Eigenbetriebe, die die kommunalen Gebäude verwalten. Diese Aufgaben verbleiben bei ihnen in der Verwaltung. Das Liegenschaftsamt oder die sonst in der Kommune hierfür zuständige Fachabteilung setzt die energetischen Sanierungsprojekte um.

Eigenbetrieb

Will eine Kommune ein besonders hohes Maß an politischer Kontrolle behalten und eine enge Einbindung des Sanierungsbetriebs in die städtischen Strukturen sicherstellen, wird sie möglicherweise auf einen Eigenbetrieb oder – je

nach kommunalrechtlichen Vorgaben – eine eigenbetriebsähnliche Einrichtung zurückgreifen.

Der Eigenbetrieb bzw. die eigenbetriebsähnliche Einrichtung ermöglicht einer Kommune zwar in gewissem Maß eine an wirtschaftlichen Gesichtspunkten orientierte Unternehmensführung auf Grundlage kaufmännischer Verhaltensregeln. Der Eigenbetrieb bzw. die eigenbetriebsähnliche Einrichtung sind Sondervermögen der Kommune und damit bilanziell vom kommunalen Haushalt getrennt. Andererseits ist aber eine sehr weitreichende Kontrolle und Einflussnahme der Kommune gesichert. Daraus ergeben sich insbesondere mit Blick auf die Aufgaben der energetischen Sanierung Vorteile:

- ✘ Die Kommune hat die Unternehmenspolitik in der Hand. Sie kann jederzeit und unter sehr enger Beteiligung politischer Gremien entscheiden, welche Maßnahmen wann, wo und in welcher Art und Weise umgesetzt werden.
- ✘ Gegenüber der GmbH hat das Modell den Nachteil einer verringerten wirtschaftlichen und unternehmerischen Flexibilität.

Der Eigenbetrieb bzw. die eigenbetriebsähnliche Einrichtung sind organisatorisch, aber nicht rechtlich von der Kommune getrennt. Das hat zur Folge, dass auch sie grundsätzlich dem Vergabe- und Haushaltsrecht unterfallen.



© AdobeStock_moritz

Tochtergesellschaft in Privatrechtsform

Kommunen können auch eine kommunale Tochtergesellschaft in Privatrechtsform mit der Umsetzung energetischer Sanierungsprojekte beauftragen, beispielsweise eine städtische GmbH.

Wenn die Kommune ihrer Sanierungseinheit einen großen Handlungsspielraum geben, aber dennoch ein ausreichendes Maß an politischer Kontrolle behalten möchte, weist die GmbH Vorteile gegenüber einer öffentlich-rechtlichen Organisationsform auf.

Durch die Wahl einer privatrechtlichen Rechtsform kann sich eine Kommune teilweise von Bindungen des öffentlichen Rechts, z. B. des Organisationsrechts, des Personal-, Haushalts- und Vergaberechts, lösen. Das Gesellschaftsrecht lässt mehr Spielräume für die Verteilung der Entscheidungs- und Handlungskompetenzen zwischen Gesellschafterversammlung und Geschäftsführung zu. Das vereinfacht es, die unterschiedlichen Interessen – politische Kontrolle und Steuerung auf der einen und unternehmerische Autonomie auf der anderen Seite – miteinander in Einklang zu bringen.

Schreiben kommunale Unternehmen in Privatrechtsform Leistungen unterhalb der EU-Schwellenwerte aus, sind sie in vielen, wenn auch nicht allen Bundesländern gegebenenfalls

nicht ausschreibungspflichtig⁸. Ausnahmen hiervon können jedoch gelten, wenn Kommunen Fördermittel verwenden, was bei energetischen Sanierungen in der Praxis häufig der Fall ist.

Beauftragen Kommunen eine Tochtergesellschaft in Privatrechtsform damit, energetische Sanierungsprojekte umzusetzen, können diese somit teilweise freier als Behörden am Markt Leistungen ausschreiben und Projekte umsetzen. Zugleich verbleiben der Kommune effektive Kontrollmöglichkeiten, insbesondere über die alleinige Gesellschafterstellung, den Aufsichtsrat und die Beauftragung der Gesellschaft mit einzelnen Projekten durch Ratsbeschlüsse.

Die Kommune kann insbesondere das Projektmanagement für energetische Sanierungen auf eine Tochtergesellschaft übertragen. Hierzu wird in der Praxis zwischen der Kommune und der Tochtergesellschaft häufig ein Rahmenvertrag geschlossen, der die Rahmenbedingungen der Zusammenarbeit regelt. Die Kommune wird auf der Grundlage des Rahmenvertrages berechtigt, der Tochtergesellschaft Einzelaufträge für Planungs- und Bauaufträge zu erteilen. Die Planung und Durchführung einzelner Sanierungsprojekte übernimmt die Tochtergesellschaft und schreibt hierzu Leistungen aus. Grundlage der Beauftragung sind Beschlüsse der städtischen Gremien, um einzelne Sanierungsprojekte umzusetzen.

⁸ Vgl. § 26 KomHVO NRW i.V.m. den kommunalen Vergabegrundsätzen, vgl. § 31 GemHVO BW i.V.m. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Vergabe von Aufträgen im kommunalen Bereich.



Christian Tögel

Leiter Regionaler und kommunaler Klimaschutz,
NRW.Energy4Climate

Sehr geehrter Herr Tögel,

wir freuen uns, Sie zu diesem Interview begrüßen zu dürfen.

Wo sehen Sie die größten Chancen und die größten Hindernisse für Gebäudesanierungsprojekte?

Eine große Chance für die energetische Gebäudesanierung sind natürlich die aktuellen und voraussichtlichen politischen Entwicklungen. Der CO₂-Preis macht fossile Brennstoffe auf lange Sicht unattraktiver und steigende Energiepreise motivieren zur Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen. Attraktive Förderbedingungen für Sanierungen, bspw. in der Bundesförderung für effiziente Gebäude tragen ebenfalls dazu bei, dass Sanierungen in Angriff genommen werden können. Es tut sich gerade sehr viel, gerade im Wärmebereich, und die Gebäude als Wärmesenken sollen hier natürlich auch angegangen, sprich saniert, werden. Wärme aus Erneuerbaren Energien wird idealerweise bzw. am effizientesten auf einem niedrigeren Temperaturniveau bereitgestellt und entsprechend müssen auch die Gebäudehüllen saniert werden. Das spiegelt sich in politischen Forderungen, aber auch in der Förderlandschaft wider und diese soll ja auch konsequent verbessert werden.

Das größte Hindernis ist leider ganz banal das Geld. Energetische Sanierungen sind kostspielig und gerade bei Sanierung der Gebäudehülle lassen sich die Investitionen häufig nicht

aus den Energieeinsparungen refinanzieren. Selbst bei der Nutzung von Energie-Contracting fallen also bei Einbezug der Gebäudehülle häufig Baukostenzuschüsse an, die in den Kommunen nicht gestemmt werden können. Energie-Contracting reduziert hier die Investitionskosten zwar stark, kann sie aber leider in vielen Fällen nicht ganz abfedern. Aber um an dieser Stelle noch einmal zu den Chancen zu kommen: Es gibt Anbieter am Markt für die ganzheitliche Sanierung und diese sind aktuell auch gut verfügbar. Wenn eine Kommune es also jetzt schafft, die nötigen Mittel aufzubringen, kann eine Sanierung von einem Contractor schnell und fachgerecht durchgeführt werden.

Welche konkreten Verbesserungen würden Sie sich wünschen?

Toll wäre es natürlich, wenn Sanierungen zukünftig kostengünstiger durchgeführt werden könnten, durch technologische Entwicklungen beispielsweise. Aber ganz konkret kann sich natürlich auch der Förderrahmen noch verbessern, gerade für finanzschwache Kommunen, die häufig besonders große Sanierungspotenziale haben. Hier könnte es z. B. in der Bundesförderung für effiziente Gebäude besondere Förderquoten geben.

Außerdem wäre es hilfreich, wenn Sanierungsprojekte noch weitsichtiger kalkuliert werden könnten. Aktuell scheitern Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen ja teilweise daran, dass man „nur“ auf die nächsten 10 oder 15 Jahre schaut, in denen sich eine Sanierung dann rentieren muss. Wenn man da mit 20 oder 30 Jahren rechnen könnte, würden sich für viele Projekte sicher andere Ergebnisse zeigen. Da niemand so weit in die Zukunft schauen kann, bräuchte es entsprechende Modelle mit gewissen Annahmen zur zukünftigen Entwicklung, bspw. des Wärmemarktes, auf deren Grundlage dann



© iStock_Animaflora

die Einsparungen durch eine umfassende Sanierung auf sehr weite Sicht betrachtet werden können.

Zu welchen Themen und in welchem Umfang bieten Sie nordrhein-westfälischen Kommunen konkret Ihre Unterstützung an?

Es gibt vier konkrete Angebote, die zur energetischen Sanierung von Nichtwohngebäuden beitragen sollen. Erstens zeichnet NRW.Energy4Climate gelungene Projekte unter bestimmten Anforderungen, bspw. an CO₂-Emissionen und Wärmeschutz, offiziell als „Energieeffiziente Nichtwohngebäude in NRW“ aus. Diese Auszeichnung ist verknüpft mit einer Förderung des Landes NRW. Das Land fördert nämlich derzeit mit 70% die Einrichtung eines Energiemonitorings in Nichtwohngebäuden. Fördervoraussetzung ist die Auszeichnung zum „Energieeffizienten Nichtwohngebäude in NRW“.

Zweitens bieten wir Initialberatungen zur Transformation von Gebäudeportfolios an. Im Rahmen der Initialberatung unterstützen wir Kommunen beim Aufsetzen von Transformationsplänen, der Ermittlung von Sanierungsbedarfen und Potenzialen zur Nutzung von Erneuerbaren Energien. Dabei zeigen wir Möglichkeiten zum effizienten Ressourceneinsatz sowie neue Wege in der Umsetzung auf und geben Empfeh-

lungen, wie eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung erreicht werden kann.

Drittens beraten wir zum Thema Energie-Contracting. Bei dem Modell geht es um die Umsetzung von energetischen Sanierungsmaßnahmen durch einen professionellen Dienstleister, der dabei von der Planung, über die Finanzierung auch die Durchführung der Maßnahmen übernimmt und sich zum großen Teil aus den erzielten Energiekosteneinsparungen des Projektes finanziert. Die Kommune kann sich also mit Energie-Contracting Erleichterung und Beschleunigung bei der Umsetzung verschaffen und gleichzeitig die eigenen finanziellen Ressourcen schonen.

AltBAUNEU ist schließlich eine Initiative, die Kommunen und Kreise in NRW bei der energetischen Sanierung unterstützt. Dabei konzentrieren sich die Aktivitäten auf die Modernisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie auf den Erfahrungsaustausch und den Aufbau eines lokalen Netzwerks. Dieses Netzwerk unterstützt Kreise und Kommunen dabei, die Vorteile einer energetischen Sanierung zu vermitteln. Hierdurch können sich die Kommunen in ihrer Region als kompetente Anlaufstelle etablieren und dabei aktiv an der Steigerung der regionalen Sanierungsquoten mitwirken.

5 RECHTLICHE GESTALTUNG



©iStock_peterschreiber.media

Nachfolgend geben wir einen kurzen Überblick zu den vergaberechtlichen Grundlagen und erläutern insbesondere die Vergabegrundsätze und Verfahrensarten des EU-Kartellvergaberechts. Das Vergaberecht kann für die Kommune bereits bei der Bestands- und Potenzialanalyse ihrer Gebäude relevant sein, soweit sie externe Dienstleister einbinden möchte. Für die eigentliche Sanierung schreibt die Kommune Planungs- und Bauleistungen aus. Wir erläutern hierzu die Herangehensweisen, Planungs- und Bauleistungen entweder getrennt oder gemeinsam, also „im Paket“ zu vergeben. Als weitere Gestaltungsmöglichkeit bietet sich bei der energetischen Sanierung insbesondere das Energiespar-Contracting an. Beim „Energiespar-Contracting“ handelt es sich um ein Vertragsmodell, das den Auftragnehmer verpflichtet, über einen längeren Zeitraum Energieeinsparungen sicherzustellen. Wir stellen die wesentlichen Aspekte dieses Vertragsmodells vor. Im Anschluss werfen wir noch einen Blick auf Hindernisse aus dem Bereich des Denkmalschutzes und auf weitere grundsätzlich in Betracht kommende Gestaltungsmöglichkeiten.

5.1 Vergaberechtliche Grundlagen

Innerhalb des Vergaberechts wird zwischen dem europäischen Kartellvergaberecht und dem nationalen Haus-

EU-SCHWELLENWERTE FÜR KOMMUNALE EINRICHTUNGEN (STAND 2023)

€ 5.382.000	Baufträge
€ 5.382.000	Bau- und Dienstleistungskonzessionen
€ 215.000	Liefer- & Dienstleistungsaufträge
€ 750.000	Soziale und andere besondere Dienstleistungen

haltsvergaberecht unterschieden. Maßgeblich dafür, ob Leistungen europaweit oder national auszuschreiben sind, ist der geschätzte Netto-Auftragswert des öffentlichen Auftrags. Liegt dieser unterhalb der EU-Schwellenwerte, sind die Leistungen national auszuschreiben. Liegt der geschätzte Auftragswert oberhalb der EU-Schwellenwerte, müssen öffentliche Auftraggeber die Leistungen europaweit ausschreiben.

Für die Vergabe von Dienstleistungen im Oberschwellenbereich gelten die Regelungen des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) und der Vergabeverordnung

(VgV), im Unterschwellenbereich in fast allen Bundesländern die Unterschwellenvergabeordnung (UVgO).

Die Vergabe von Bauleistungen richtet sich nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil A (VOB/A). Erreicht der geschätzte Auftragswert die EU-Schwellenwerte nicht, enthält der 1. Abschnitt der VOB/A die zu beachtenden Bestimmungen. Vergaben oberhalb der EU-Schwellenwerte sind nach den Bestimmungen des 2. Abschnitts der VOB/A auszuschreiben.

Für die Schätzung des Auftragswerts ist vom voraussichtlichen Gesamtwert der vorgesehenen Leistungen ohne Umsatzsteuer auszugehen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Schätzung ist der Tag, an dem die Auftragsbekanntmachung abgesendet oder das Vergabeverfahren auf sonstige Weise eingeleitet wird (vgl. § 3 Abs. 3 VgV).

Vergabegrundsätze

Bei allen Vergaben müssen öffentliche Auftraggeber die zentralen Vergabegrundsätze beachten (vgl. § 97 Abs. 1 GWB):

✘ Wettbewerbsprinzip

Aufträge sind im Wettbewerb zu vergeben. Ziel ist, die beste Relation von Preis und Leistung zu finden.

✘ Transparenzgebot

Das Transparenzgebot verpflichtet dazu, einen ausreichenden Grad an Öffentlichkeit herzustellen. Insbesondere folgt aus diesem Gebot die Pflicht, die Vergabe bekannt zu machen, damit interessierte Unternehmen hiervon Kenntnis erlangen.

✘ Diskriminierungsverbot

Bieter und am Auftrag interessierte Unternehmen aus allen EU-Mitgliedstaaten sind gleich zu behandeln. Der Auftraggeber darf keine Bieter bevorzugen.

✘ Berücksichtigung mittelständischer Interessen

Öffentliche Auftraggeber müssen Leistungen grundsätzlich in Fach- oder Teillose aufgeteilt vergeben. Dies soll mittelständische Interessen fördern und auch kleinen Unternehmen die Chance geben, sich erfolgreich um Aufträge zu bewerben.

Verfahrensarten oberhalb der EU-Schwellenwerte

Für Vergaben oberhalb der EU-Schwellenwerte zählt § 119

GWB die möglichen Verfahrensarten auf:⁹

- » Offenes Verfahren
- » Nicht offenes Verfahren
- » Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb
- » Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb
- » Wettbewerblicher Dialog
- » Innovationspartnerschaft

Für die Vergabe von Leistungen für energetische Sanierungsprojekte ist das Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb von besonderer praktischer Bedeutung. § 74 VgV enthält den Grundsatz, dass Architekten- und Ingenieurleistungen in der Regel im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb oder im wettbewerblichen Dialog zu vergeben sind. Auch für die Vergabe von Bauleistungen wendet die Praxis häufig das Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb an, wenn die Aufträge konzeptionelle oder innovative Lösungen erfordern oder der Auftrag aufgrund konkreter Umstände, die mit Art, Komplexität oder dem rechtlichen oder finanziellen Rahmen oder den damit einhergehenden Risiken zusammenhängen, nicht ohne vorherige Verhandlungen vergeben werden können, (vgl. § 3 Nr. 3 VOB/A - EU und § 3a Abs. 2 VOB/A). Für einfach gelagerte Fälle können öffentliche Auftraggeber auch auf das offene oder nicht offene Verfahren zurückgreifen.

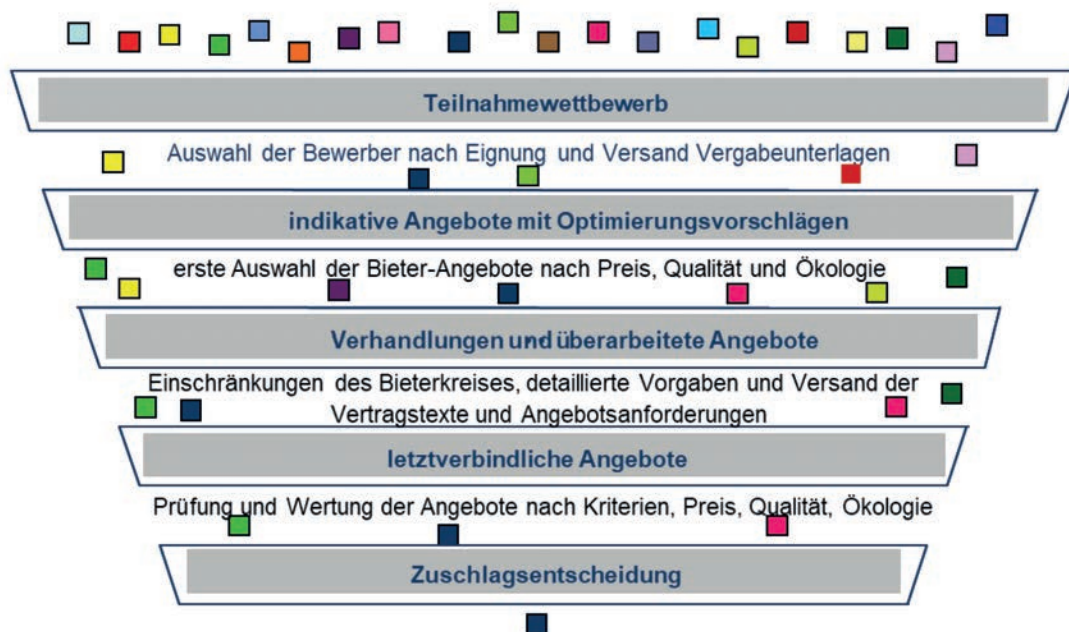
Ablauf des Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb

Aufgrund der besonderen Relevanz wollen wir den Ablauf eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb hier im Überblick darstellen. Das Verfahren verläuft im Wesentlichen nach den folgenden Schritten:

- ✘ Mit der Bekanntmachung im EU-Amtsblatt beginnt die erste Phase des Vergabeverfahrens, der Teilnahmewettbewerb. In der Bekanntmachung sind die wesentlichen Eckpunkte für das Verfahren festzulegen, beispielsweise die Anzahl der auszuwählenden Bewerber oder die Eignungskriterien für die Auswahl der Bewerber im Teilnahmewettbewerb.

Auf Basis der Bekanntmachung und der Vergabeunterlagen für die Teilnahmephase geben die Bewerber zunächst einen Teilnahmeantrag ab. Der Auftraggeber prüft anhand der Teilnahmeanträge, ob die Bewerber fachkundig und leistungsfähig sind und keine Ausschlussgründe vorliegen. Nur die Bewerber, die der öffentliche Auftraggeber dazu auffordert, dürfen ein Erstangebot einreichen.

⁹ Für Vergaben unterhalb der EU-Schwellenwerte vgl. § 8 UVgO für Liefer- und Dienstleistungsaufträge und § 3 VOB/A für Bauaufträge.



- ✘ Nach Auswahl der Teilnehmer beginnt die zweite Phase des Vergabeverfahrens, das eigentliche Verhandlungsverfahren:

Mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe erhalten die Bieter die Vergabeunterlagen, die sie für die Abgabe erster indikativer Angebote benötigen.

Das Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb bietet die Möglichkeit, dass die Bieter Optimierungsvorschläge einreichen. Der Auftraggeber kann so von dem Know-how der Bieter profitieren und die Qualität der Vergabeunterlagen und damit auch die Qualität der einzureichenden Angebote erhöhen.

In den Optimierungsvorschlägen sollen die Bieter insbesondere auf aus ihrer Sicht bestehende K.O.-Kriterien und zu hohe Mindestanforderungen hinweisen. Zu diesem Zweck ist den Bietern zu gestatten, in den Optimierungsvorschlägen die Anforderungen an die Angebote zu unterschreiten. In den Verhandlungsgesprächen stellen die Bieter ihre Angebote vor, beantworten Fragen hierzu und können auch selbst Fragen an den Auftraggeber richten.

- ✘ Auf Grundlage der ausverhandelten und für alle Bieter einheitlichen Vergabeunterlagen geben die Bieter letztverbindliche, annahmefähige Angebote ab. Das finale Angebot darf keine Optimierungsvorschläge oder Vorbehalte mehr enthalten und muss sämtliche Mindestanforderungen der Vergabeunterlagen erfüllen.

Die finalen Angebote wertet der öffentliche Auftraggeber nach den festgelegten Zuschlagskriterien. Das wirtschaftlichste Angebot erhält den Zuschlag.

Verfahrensarten unterhalb der EU-Schwellenwerte

Unterhalb der EU-Schwellenwerte ist die Rechtslage abhängig von den landesrechtlichen Regelungen. Auszuschreiben ist in der Regel – unter Beachtung der landesrechtlichen Besonderheiten – nach der UVgO oder der VOB/A. Die UVgO unterscheidet bei den Verfahrensarten zwischen

- » der öffentlichen Ausschreibung,
- » der beschränkten Ausschreibung mit oder ohne Teilnahmewettbewerb sowie
- » der Verhandlungsvergabe mit oder ohne Teilnahmewettbewerb.

Diese Verfahrensarten sind mit den jeweils ähnlich lautenden Verfahrensarten im Oberschwellenbereich vergleichbar. Der Auftraggeber kann grundsätzlich zwischen der öffentlichen und beschränkten Ausschreibung frei wählen. Diese Verfahrensarten sind dadurch gekennzeichnet, dass der Auftraggeber eine unbestimmte oder eine bestimmte Zahl von Unternehmen zur Angebotsabgabe auffordert, ohne mit diesen über ihre Angebote zu verhandeln.

Die Verhandlungsvergabe kommt nur unter bestimmten Voraussetzungen in Betracht.¹⁰ Die Entscheidung für oder gegen eine Verhandlungsvergabe hängt u. a. davon ab, inwieweit der Auftraggeber die Leistung bereits abschlie-

¹⁰ Vgl. § 8 Abs. 4 UVgO.

ßend beschreiben kann, ohne dass er auf die Mitwirkung der am Wettbewerb teilnehmenden Unternehmen angewiesen ist. Dies hängt insbesondere vom Know-how des Auftraggebers und dem Leistungsgegenstand ab. Eine Verhandlungsvergabe bietet sich – wie oberhalb der EU-Schwellenwerte – etwa an, wenn der Auftrag konzeptionelle oder innovative Lösungen umfasst oder aufgrund der Komplexität nicht ohne vorherige Verhandlungen vergeben werden kann.

5.2 Vorbereitende Maßnahmen

Bevor der öffentliche Auftraggeber mit der energetischen Sanierung seiner Gebäude beginnen kann, muss er zu seinen Liegenschaften zunächst wesentliche Gebäudedaten zum Status quo (Zustand, Energieverbrauch etc.) erheben, um entscheiden zu können, welche Gebäude auf welche Weise am besten zu sanieren sind. Auf der Grundlage der erhobenen Daten kann er anschließend das Einsparpotenzial der einzelnen Gebäude und Anlagen ermitteln.

Der Auftraggeber ist unter Umständen bereits bei der Datenerhebung und -Analyse auf die Hilfe externer Dienstleister angewiesen. Aus vergaberechtlicher Sicht wird es sich hierbei grundsätzlich um Dienstleistungen handeln (z. B. Energieberatung), die der Auftraggeber unter Beachtung der geltenden vergaberechtlichen Vorschriften zu beschaffen hat. Wie oben dargelegt, gelten je nach Leistungsumfang die vergaberechtlichen Regelungen für Aufträge unter bzw. oberhalb der EU-Schwellenwerte. Maßgeblich ist der geschätzte Netto-Auftragswert im Zeitpunkt der Absendung der Auftragsbekanntmachung (s. 4.1).

Die meisten Kommunen fangen nicht bei null an. Häufig bestehen bereits langfristig laufende Verträge (z. B. Contracting) oder Rahmenvereinbarungen, die sie einhalten müssen, die sie aber ggfs. auch im Rahmen ihrer Sanierungsprojekte verwenden können. Auch hierüber sollte sich die Kommune vorab einen Überblick verschaffen. Dabei ist zu beachten, dass sofern eine wesentliche Vertragsänderung erforderlich ist, um bestehende Verträge für ein Sanierungsprojekt verwenden zu können, im Regelfall gemäß § 132 GWB ein neues Vergabeverfahren durchzuführen ist.

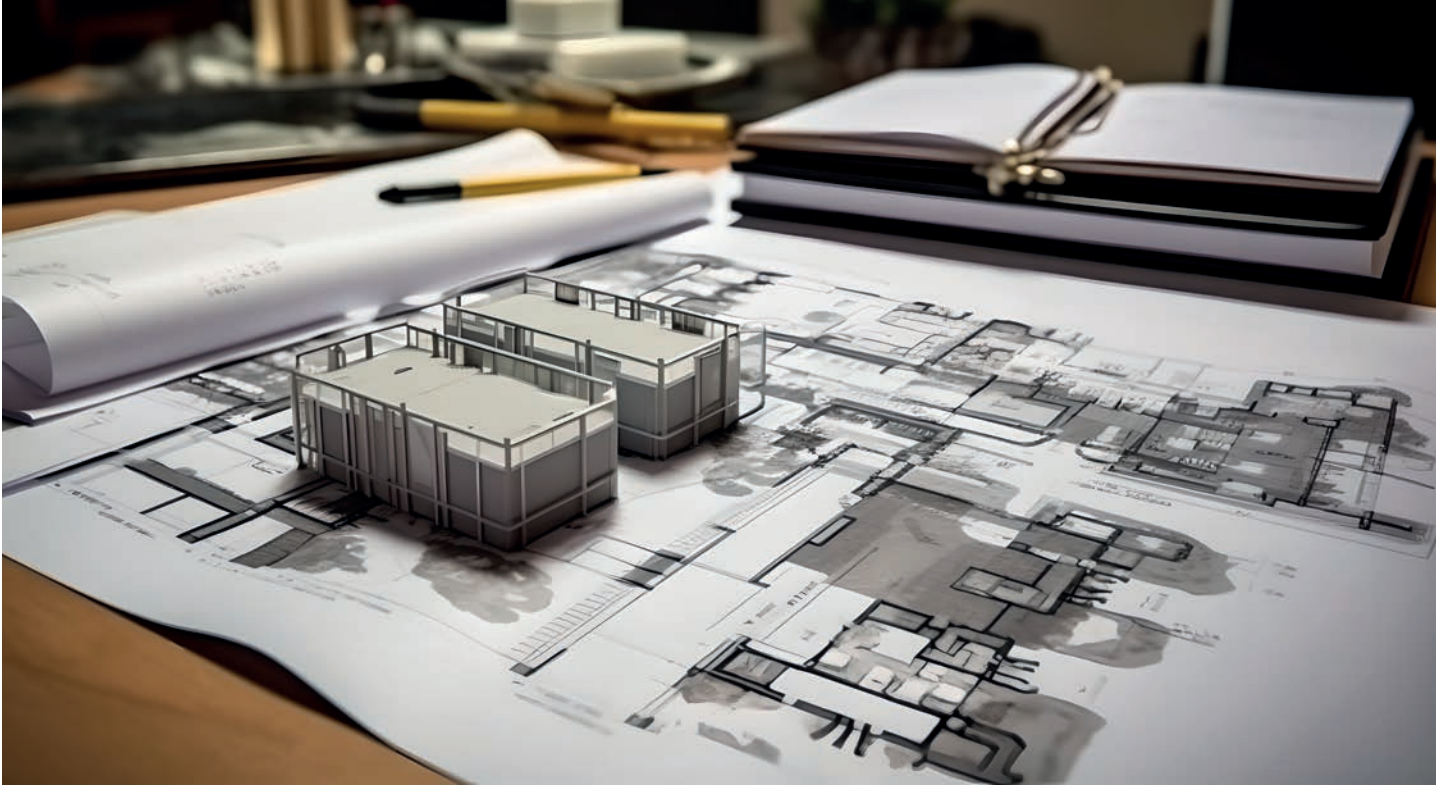


Markterkundung, § 28 VgV

Markterkundungen dienen der Vorbereitung einer beabsichtigten Vergabe. Kommunen können Unternehmen so auf den potenziellen Auftrag aufmerksam machen und einen Informationsaustausch mit ihnen anregen. Häufig ermöglicht sie es der Kommune erst, eine ausführliche Leistungsbeschreibung zu erstellen.

Sie können mit Planungsbüros, Bauausführenden, Energieunternehmen, Projektsteuerern und Finanzierer etc. in Kontakt treten um bspw. zu ermitteln,

- *ob ein entsprechendes Marktangebot überhaupt existiert,*
- *ob auf Seiten der Marktteilnehmer ein Interesse an derartigen Aufträgen besteht,*
- *welche technischen und wirtschaftlichen Aspekte es zu beachten gilt.*

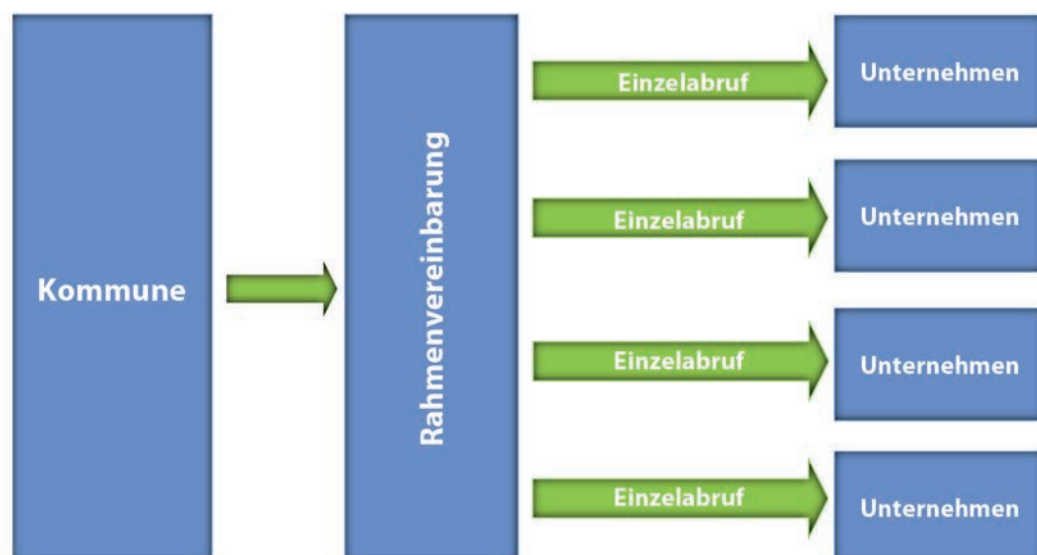


© AdobeStock_AspctStyle

EXKURS: RAHMENVEREINBARUNG

Ist für Kommunen absehbar, dass sie künftig für die energetische Sanierung eine Vielzahl ähnlicher Dienstleistungen, Planungs- oder Bauleistungen benötigen, sollten sie erwägen, Rahmenvereinbarungen auszuschreiben. Rahmenvereinbarungen sind Vereinbarungen zwischen einem oder mehreren öffentlichen Auftraggebern und einem oder mehreren Unternehmen, die die Bedingungen für später erfolgende Einzelaufträge festlegen (vgl. § 103 Abs. 5 GWB, § 21 VgV, § 4a VOB/A).

Schließt der Auftraggeber Rahmenvereinbarungen, spart dies den Aufwand, die Einzelleistungen wiederholt auszuschreiben. Rahmenvereinbarungen dürfen dabei eine maximale Laufzeit von vier Jahren haben. Will der Auftraggeber Rahmenvereinbarungen mit mehreren Unternehmen schließen, ist in der Rahmenvereinbarung festzulegen, nach welchen Bedingungen er Einzelaufträge an die Unternehmen vergibt.





© Marco2811 - Fotolia.com

5.3 Getrennte Vergabe von Planungs- und Bauleistungen

Nachdem der öffentliche Auftraggeber die Sanierungsobjekte und -potenziale identifiziert hat, kann er mit der Vergabe der erforderlichen Planungs- und Bauleistungen beginnen. Gesetzlicher Regelfall ist die getrennte Vergabe dieser Leistungen.

In einem ersten Schritt schreiben öffentliche Auftraggeber dabei Planungsleistungen aus, die Architekten und Ingenieure erbringen. Diese betreffen bei energetischen Sanierungen in der Regel die Objektplanung (§§ 33 ff. der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)) und die Fachplanung, insbesondere die technische Ausrüstung der Gebäude (§§ 53 ff. HOAI). Häufig sind weitere besondere Planungsleistungen erforderlich. Gerade das Bauen im Bestand erfordert besondere Planungen, beispielsweise im Hinblick auf den Erhalt von Bausubstanz, Bestandsaufnahmen und technische Substanzerkundungen sowie das Erstellen von Machbarkeitsstudien.

Sind die Planungen erbracht, ist als nächstes erforderlich, einen oder mehrere Bauunternehmen damit zu beauftragen, die Planungen umzusetzen. Die getrennte Vergabe von

Planungs- und Bauleistungen ist daher durch eine Vielzahl von Schnittstellen geprägt.

5.3.1 Planungsleistungen

Der öffentliche Auftraggeber kann die Planungsleistungen entweder an einen Generalplaner vergeben oder für die verschiedenen Planungsdisziplinen unterschiedliche Planer beauftragen.

Die VgV enthält mit den §§ 73 ff. VgV einen Abschnitt mit Regelungen, die bei der Vergabe von Planungsleistungen zusätzlich zu den übrigen Bestimmungen der VgV gelten.

Am praktisch relevantesten ist das Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb. Dabei können öffentliche Auftraggeber durch Verhandlungen mit den Planungsbüros die eigene Projektidee schärfen. Öffentliche Auftraggeber können in der Angebotsphase von den Bietern Konzeptskizzen verlangen, um Lösungsansätze für die energetische Sanierung eines Gebäudes aufzuzeigen. In den Konzeptskizzen können sich die öffentlichen Auftraggeber mit der Angebotsabgabe Lösungsansätze aufzeigen lassen, beispielsweise ein ganzheitliches Energiekonzept für einen optimierten, energetisch nachhaltigen Betrieb eines



HINWEIS ZU GESETZESÄNDERUNG 2023

Nach § 3 Abs. 7 VgV ist bei öffentlichen Aufträgen, die in mehreren Losen vergeben werden, für die Berechnung des Auftragswerts der geschätzte Gesamtwert aller Lose zu betrachten. Eine Einschränkung galt nach bisheriger Rechtslage nach S. 2 für Planungsleistungen. Danach waren bei Planungsleistungen nur gleichartige Leistungen zusammenzurechnen. Die Praxis ging bisher davon aus, dass Planungsleistungen verschiedener Leistungsbilder der HOAI nicht gleichartig und daher die Werte der Einzellose nicht zu addieren sind.

Nach einer Änderung der Vergabeverordnung wurde § 3 Abs. 7 S. 2 VgV am 24.08.2023 gestrichen. Liegt der Wert aller Planungsleistungen eines Bauwerks saldiert über € 215.000 netto, müssen öffentliche Auftraggeber alle Einzellose künftig europaweit ausschreiben.

Gebäudes oder zu der Optimierung der Gesamtbilanz des Gebäudes, einer ressourcenschonenden Verwendung von Baustoffen oder zur CO₂-Einsparung bei Errichtung, Betrieb und Unterhaltung. Tiefergehende Lösungsvorschläge sind jedoch zu vergüten, da sie die Planungsleistungen zum Teil bereits im Verfahren erbringen (vgl. § 77 VgV). Damit haben öffentliche Auftraggeber die Möglichkeit, die Realisierbarkeit des Vorhabens anhand von möglichen aufgezeigten Kosten- und Zeitersparnissen und der Innovationsvorstellung der Bieter zu bewerten.

Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb schränken den Wettbewerb besonders stark ein. Für die Vergabe von Planungsleistungen für energetische Sanierungen steht diese Verfahrensart sehr selten zur Verfügung. Sie kann zwar auch im Falle des Schutzes von ausschließlichen Rechten wie dem Urheberrecht eines Architekten bei der Vergabe von Planungsleistungen zulässig sein. Da energetische Sanierungsprojekte allerdings in der Regel keine urheberrechtlich geschützten Leistungen erfordern, spielt diese Verfahrensart hier häufig keine Rolle.

Den wettbewerblichen Dialog dürfen Auftraggeber bei Vergaben von Planungsleistungen stets wählen. Für Planungsleistungen für energetische Sanierungen kann sich

dieser etwa anbieten, wenn der Auftraggeber für seinen Bedarf selbst keine Lösungsansätze sieht und das Verfahren gerade dazu nutzen will, mit mehreren Bietern Lösungsansätze zu entwickeln und gemeinsam zu besprechen. Der wettbewerbliche Dialog ist anders als das Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb stärker darauf ausgerichtet, den Auftragsgegenstand im Laufe des Verfahrens zu konkretisieren. Können Auftraggeber die Ziele einzelner Sanierungsprojekte bereits konkret benennen, ist die Wahl des Verhandlungsverfahrens zielführender. Denn ein Dialog mit den Bietern ist dann nicht erforderlich.

Das offene und das nicht offene Verfahren sind auch zur Vergabe von Planungsleistungen zulässig, jedoch wenig verbreitet, da bei beiden Verfahrensarten keine Verhandlungen zulässig sind. Art und Umfang der erforderlichen Planungsleistungen können daher nicht mit den Bietern gemeinsam erarbeitet werden.

5.3.2 Bauleistungen

Liegen die Planungsergebnisse vor, bilden diese die Grundlage für die anschließende Vergabe der Bauleistungen.

Die Wahl der Verfahrensart für die Vergabe der Bauleistungen

hängt insbesondere von der Komplexität der Leistungen ab. Bei komplexen Verfahren bietet sich häufig das Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb an. Einfach gelagerte Bauleistungen kann der Auftraggeber auch im offenen oder nicht offenen Verfahren vergeben.

5.4 Vergabe von Planungs- und Bauleistungen im Paket

Bei der Paket-Vergabe werden Planungs- und Bauleistungen nicht zeitlich nacheinander ausgeschrieben, sondern auf Basis von funktionalen Vorgaben in einem Vergabeverfahren an einen einzigen Auftragnehmer vergeben. Dieser erbringt die Planungs- und Bauleistungen entweder selbst oder mit Hilfe von Subunternehmen.

Paket-Vergaben sind immer dann sinnvoll, wenn die wesentlichen Rahmenbedingungen des späteren Auftrags feststehen. In diesen Fällen kann die gemeinsame Vergabe von Planungs- und Bauleistungen eine echte Alternative zu der konventionellen getrennten Vergabe sein. Die Paket-Vergabe bietet insbesondere folgende Vorteile:

- » Nutzen des Know-Hows aller Bieter im Vergabeverfahren
- » Vermeidung von Schnittstellen zwischen Planung und Bau
- » Frühzeitige Einbindung des Bauunternehmens
- » Höhere Terminalsicherheit
- » Höhere Kostensicherheit
- » Geringerer Koordinationsaufwand für den Auftraggeber (insb. bzgl. Verträge / Nachtragsmanagement, Rechnungen, Bauablauf)
- » Sehr gut geeignet, um neue Techniken wie etwa Building Information Modelling oder Lean Construction Management einzubinden

Demgegenüber kann eine Paket-Vergabe folgende Nachteile mit sich bringen:

- » Reduzierung der Flexibilität des Auftraggebers durch Bindung eines Auftragnehmers
- » Paket-Vergabe ist nur unter besonderen rechtlichen Voraussetzungen zulässig
- » Unter Umständen fehlende Transparenz bei Änderung von Planungs- und/oder Leistungsinhalten, da keine wechselseitige Kontrolle zwischen Auftragnehmern für Planung und Bau stattfindet





© Gerhard Seybert - Fotolia.com

Bei der Paket-Vergabe reichen die Bieter auf Basis der funktional beschriebenen Leistungen im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb ihre Angebote mit Konzepten ein und können Optimierungsvorschläge unterbreiten. Auf diese Weise fließt in die Paket-Vergabe das Know-how der Unternehmen bereits vor Vertragsschluss ein. Die funktional beschriebenen Leistungen werden sukzessive konkretisiert.

Auftraggeber können Planungs- und Bauleistungen in unterschiedlichem Ausmaß kombinieren. In der Praxis üblich sind unter anderem folgende Modelle:

1. Generalunternehmer

- a. Planungsleistungen bis einschließlich Leistungsphase 4 HOAI: Dienstleistungsauftrag an Planungsunternehmen
- b. Planungsleistungen Leistungsphase 5 HOAI und Bau: Paket-Vergabe an Generalunternehmerauftrag

2. Totalunternehmer

- a. (Erweiterte) Machbarkeitsstudie „auf dem Niveau einer Planung nach Leistungsphase 2 HOAI“:
Dienstleistungsauftrag an Planungsunternehmen

oder Entwurf durch Auftraggeber

- b. Planungsleistungen ab Leistungsphase 3 HOAI und Bau: Paket-Vergabe an Totalunternehmer

Voraussetzungen für einen Verzicht auf Losaufteilung

Grundsätzlich gilt nach § 97 Abs. 4 GWB das Gebot der losweisen (mittelstandsfreundlichen) Vergabe. Danach sind öffentliche Aufträge in der Regel der Menge nach (Teillöse) und getrennt nach Art oder Fachgebiet (Fachlose) aufzuteilen. Die Paket-Vergabe ist dennoch häufig rechtlich zulässig.

Der Verzicht auf Lose ist ausnahmsweise zulässig, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe die gemeinsame Vergabe rechtfertigen. Ein wirtschaftlicher Grund für einen Losverzicht liegt insbesondere dann vor, wenn eine Aufteilung in Lose unverhältnismäßige Kostennachteile mit sich bringt oder zu einer starken zeitlichen Verzögerung der Projekte führt.

Ein technischer Grund für einen Losverzicht liegt etwa vor, wenn das Risiko besteht, dass der Auftraggeber Teilleistungen erhält, die nicht zusammenpassen und deshalb nicht dem Beschaffungsbedarf in der angestrebten Qualität entsprechen.

5.5 Energiespar-Contracting

Als Alternative zur klassischen Vergabe von Bau- und Planungsleistungen bietet sich bei der energetischen Sanierung insbesondere das Energiespar-Contracting an. Beim „Energiespar-Contracting“ handelt es sich um ein Vertragsmodell, das den Auftragnehmer verpflichtet, über einen längeren Zeitraum Energieeinsparungen sicherzustellen. Das Energiespar-Contracting nimmt damit das eigentliche Ziel der Steigerung der Energieeffizienz und Reduzierung der Emissionen gezielt in den Blick und beschränkt sich nicht auf Planungs- und Bauleistungen.

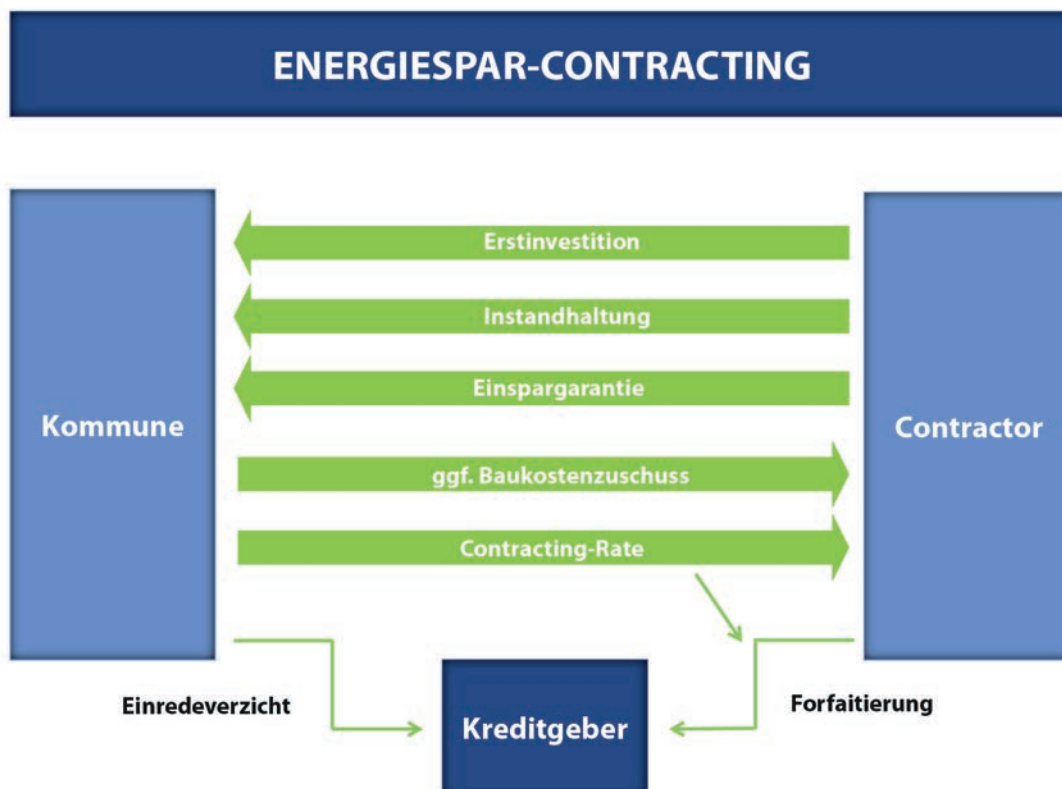
Vertragsmodell Energiespar-Contracting

Da das Energiespar-Contracting im Einzelfall individuell auszugestalten ist, lässt sich das Vertragsmodell hier nicht vollumfänglich und abschließend darlegen. Im Grunde funktioniert das Energiespar-Contracting jedoch wie folgt:

Vertragspartner ist der „Contractor“. Dieser plant und baut nicht nur, sondern garantiert dem Auftraggeber durch bestimmte Energieeffizienzmaßnahmen konkrete Energieeinsparungen. Um diese Energieeinsparungen zusichern zu können, benötigt der Auftragnehmer vorab umfangreiche Informationen zu dem Sanierungsobjekt, insbesondere zu den Energie-

kosten. Diese Daten ermöglichen es dem Auftragnehmer zu prüfen, welche Energieeinsparungen möglich sind und welche Energieeffizienzmaßnahmen hierfür erforderlich sind. Anschließend setzt der Contractor die von ihm identifizierten Energieeffizienzmaßnahmen um. Zu diesem Zweck plant, finanziert und errichtet der Contractor Energieerzeugungs-, Energieverteilungs- und Energienutzungsanlagen sowie andere für den Energieverbrauch des jeweiligen Gebäudes maßgebliche Bauteile. Im Anschluss ist der Contractor zudem für einen bestimmten Zeitraum verpflichtet, die Anlagen zu betreiben und in Stand zu halten. Auf diese Weise stellt er die von ihm garantierten Einsparungen sicher. Im Gegenzug erhält der Contractor vom Auftraggeber eine Vergütung in Form einer prozentualen Beteiligung am tatsächlichen Einsparbetrag (Contracting-Rate).

Dementsprechend laufen derartige Contracting-Verträge über mehrere Jahre, damit sich die Investitionen des Contractors durch die Vergütung amortisieren können. Seine Vergütung ist von den tatsächlichen erzielten Einsparungen abhängig. Der Contractor hat damit ein erhebliches Interesse an der Erreichung der Einsparziele. Denn je höher die Energieersparnis ist, desto höher fällt seine Vergütung aus. Bleiben umgekehrt die tatsächlichen Einsparungen hinter den garantierten Einsparungen zurück, mindert sich entsprechend die Zahlungspflicht des Auftraggebers.





© iStock.com_AndreyPopov

Die Energielieferung ist im klassischen Energiespar-Contracting übrigens nicht enthalten, das heißt, der Auftraggeber bleibt Vertragspartner eines Energieversorgungsunternehmens. Allerdings gibt es auch im Bereich der Energielieferung Contracting-Modelle. Wir beschränken den nachfolgenden Überblick aber auf das Energiespar-Contracting.

Vorteile des Energiespar-Contractings

Das Energiespar-Contracting bringt aus wirtschaftlicher und technischer Sicht verschiedene Vorteile mit sich.

Contracting-Projekte führen üblicherweise zu einer höheren energetischen Qualität als energetische Modernisierungsmaßnahmen im Wege der klassischen Planungs- und Bauvergabe. Denn der Contractor hat mit seinen technischen Kompetenzen und seiner Erfahrung den nötigen Blick für das Ganze. Inzwischen sind Einsparungen von 30-50 % keine Seltenheit mehr.¹¹

Viele Kommunen scheuen sich aufgrund der angespannten Haushaltslagen vor hohen Investitionen. Auch hier ist das Energiespar-Contracting eine geeignete Lösung. Denn die Investitionen in das Gebäude tätigt der Contractor; er trägt die wirtschaftlichen und technischen Risiken der von ihm identifizierten Energieeffizienzmaßnahmen. Darüber hinaus kommen dem Auftraggeber die Einsparungen nach Ablauf

der Vertragslaufzeit in vollem Umfang zugute, obwohl er selbst keine Direktinvestition getätigt hat. Denn die vom Contractor errichteten Anlagen gehen in der Regel in das Eigentum des Auftraggebers über.

Nicht zu unterschätzen sind auch die Erfahrungen, die die Verantwortlichen der Kommune aus der partnerschaftlichen Zusammenarbeit mitnehmen können. Sie haben die Möglichkeit, risikofrei von den Energieexperten zu lernen, ohne aus eigenen Fehlern lernen zu müssen. Während der Vertragslaufzeit findet ein laufender Wissenstransfer zwischen dem Energie-Contractor und dem kommunalen Personal statt. Zugleich schont die weitreichende Verantwortlichkeit des Contractors die Personalressourcen der Kommunen. Das gesammelte Wissen können die Kommunen auf andere Sanierungsprojekte übertragen und in das eigene Energiemanagement einbringen.

5.5.1 Finanzierung

Kommunkreditähnliche Konditionen durch Forfaitierung

Kennzeichnend für das Energiespar-Contracting ist, dass der Contractor zunächst erhebliche Investitionen tätigen muss, um die zugesagten Energieeinsparungen zu ermöglichen. Der Contractor finanziert seine Investitionen in der

¹¹ Deutsche Energie-Agentur (dena) (Hrsg.) (2023), „LEITFADEN Energiespar-Contracting (ESC) – Effizienzmaßnahmen mit Einspargarantie erfolgreich umsetzen“, S. 15.



© iv.poth - stock.adobe.com

Regel nicht durch Eigenkapital, sondern durch eine Kreditaufnahme. Hierbei bedienen sich Auftraggeber und Auftragnehmer häufig der Forfaitierung.

Die Forfaitierung ist ein Finanzierungsmodell, bei dem der Contractor einem Finanzierungspartner seine zukünftigen Zahlungsansprüche gegen die Kommune verkauft. Der Finanzierungspartner verlangt von der Kommune üblicherweise ein abstraktes Zahlungsverprechen mit Einredeverzicht, das rechtlich losgelöst vom Grundgeschäft ist, also selbstständig neben dem Einspargarantievertrag steht. Damit werden dem Finanzierungspartner feste Zahlungsraten zugesichert, unabhängig vom Einsparerefolg des Contractors.

Aufgrund des Einredeverzichts der Kommune gegenüber dem Finanzierungspartner erhält der Contractor günstige Finanzierungsbedingungen (kommunkreditähnlich). Der dadurch entstehende Zinsvorteil kommt dem Auftraggeber im Bieterwettbewerb in Form von günstigeren Angeboten zugute.

Würde die Forfaitierungsvereinbarung allerdings die gesamte Vergütung umfassen, hätte der Auftraggeber keine Möglichkeit, einen Teil der Vergütung zurückzubehalten, wenn die tatsächlichen Einsparungen hinter den garantierten Einsparungen zurückbleiben. Die vollumfängliche Forfaitierung würde damit einem wesentlichen Zweck des Energiespar-Contractings zuwiderlaufen. Daher wird der forfaitierte Betrag üblicherweise auf einen Teil der Vergütung beschränkt, um

sicherzustellen, dass eine Reduzierung der Grundvergütung immer noch möglich ist, sollte die garantierte Einsparung nicht erreicht werden.

Refinanzierung durch Energiekosteneinsparung

In der Regel ist das Energiespar-Contracting darauf ausgelegt, dass die erzielten Energieeinsparungen die getätigten Investitionen anschließend refinanzieren. Das bedeutet, dass eine energetische Sanierung rentabel sein sollte, andernfalls scheidet eine Refinanzierung allein über die Energieeinsparungen aus.

Leider ist dies, wenn auch häufig angepriesen, nicht immer (innerhalb der üblichen Vertragslaufzeit) der Fall. Denn je nach Umfang des Projekts ist das Energiespar-Contracting mit erheblichen Investitionen des Contractors verbunden.

Reichen die Energieeinsparungen nicht aus, um die Investitionen des Contractors zu refinanzieren, kann der Auftraggeber dem begegnen, indem er sich an der Finanzierung beteiligt. In Frage kommt insbesondere ein einmaliger Baukostenzuschuss oder ein regelmäßiger Finanzierungsbeitrag, den der Contractor zusätzlich zur Vergütung erhält. Die Gesamtvergütung des Contractors geht damit über die Höhe der eingesparten Energiekosten hinaus. Auch Fördermöglichkeiten sind in diesem Fall zu prüfen.



Das Contracting bietet auch dann noch einen Mehrwert, wenn die eingesparten Energiekosten die Vergütung des Contractors nicht decken. Denn die einmaligen Investitionskosten für den Auftraggeber fallen auch in diesem Fall in der Regel nicht so hoch aus, wie bei der klassischen Vergabe von Planungs- und Bauleistungen. Darüber hinaus besteht für den Contractor weiterhin der Anreiz, auf besonders hohe Energieeinsparungen hinzuwirken, da jede zusätzliche Einsparung seine Vergütung erhöht.

Ein Baukostenzuschuss kann zudem die Wirtschaftlichkeit des Angebots verbessern, da der Contractor über die entsprechende Summe keine Kredite aufnehmen muss und somit keine Zinsbelastungen anfallen, die er im Rahmen der Angebotserstellung zu berücksichtigen hat.

5.5.2 Vergaberechtliche Rahmenbedingungen

Bei der Ausschreibung eines Energiespar-Contractings gelten die bereits dargelegten vergaberechtlichen Grundlagen. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich daher auf vergaberechtliche Besonderheiten des Energiespar-Contractings. Dieser Leitfaden kann dazu nur einen Überblick geben. Der Auftraggeber muss in den Vergabeunterlagen stets die Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalls berücksichtigen.

Rechtsrahmen und Wahl der Verfahrensart

Die vom Auftraggeber zu beachtenden vergaberechtlichen Regelungen hängen – wie oben dargelegt – von der Art des Auftrages und der Höhe des geschätzten Auftragswertes ab.

Das Energiespar-Contracting vereint – wie die Paketvergabe – Bau- und Dienstleistungen. Welche der beiden Leistungsbestandteile für die anwendbaren Vergaberegeln maßgeblich ist, bestimmt sich danach, welche Leistung den Schwerpunkt bildet (vgl. § 110 Abs. 1 GWB). In der Regel sind dies die Bauleistungen, wobei im Gegensatz zur Paketvergabe womöglich ein höheres Maß an Planung stattfindet. Bauleistungen machen häufig dann den Schwerpunkt aus, wenn der Contractor auch Maßnahmen an der Gebäudehülle vornehmen muss. Letztlich muss der Auftraggeber den Schwerpunkt der zu erbringenden Leistungen allerdings im Einzelfall feststellen.

Der Auftragswert entspricht der Summe aller über die Vertragslaufzeit an den Contractor voraussichtlich zu leistenden Nettozahlungen. Bei dieser Prognose ist neben der Grundvergütung insbesondere ein etwaiger Baukostenzuschuss des Auftraggebers zu berücksichtigen.

Die nachfolgenden Ausführungen gehen von einem Energiespar-Contracting mit einem Auftragswert oberhalb der EU-Schwellenwerte aus. Die einschlägigen vergaberechtlichen Regelungen ergeben sich hier vor allem aus dem GWB und dem 2. Abschnitt der VOB/A (§. 4.).

Ein Energiespar-Contracting-Vertrag wird aufgrund der Komplexität der vom Contractor zu erbringenden Leistungen und des von ihm für das jeweilige Gebäude individuell zu entwickelnden Konzepts in der Regel in einem Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb vergeben.

Zuschlagskriterien

Die Zuschlagskriterien sollten vor allem die Höhe der – abzüglich der zu zahlenden Vergütung – tatsächlich erzielten Einsparungen berücksichtigen. Dies entspricht dem primären Ziel des Energiespar-Contractings. Vor dem Hintergrund geltender Klimaschutzziele kann der Auftraggeber im Rahmen der Zuschlagskriterien auch die Reduzierung von CO₂-Emissionen berücksichtigen. Denn Energieeinsparungen lassen sich auch mit einer Umrüstung auf moderne Heizungs- und Klimasysteme erreichen, die noch mit fossilen Energieträgern betrieben werden.

Neben den tatsächlichen erzielten Einsparungen bietet es sich an, die Höhe der Investitionen in der Preiswertung zu berücksichtigen, da sich die getätigten Investitionen maßgeblich auf den Umfang der Einsparungen auswirken.

Um das wirtschaftlichste Angebot zu ermitteln, können neben dem Preis oder den Kosten auch qualitative, umweltbezogene oder soziale Aspekte in die Wertung einfließen. Da beim Energiespar-Contracting konzeptionelle und innovative Lösungen der Bieter gefragt sind, empfiehlt es sich, im Rahmen der Qualitätswertung die Vorgehensweise der Bieter anhand von eingereichten Konzepten zu bewerten. Die Anforderungen an die Konzepte sind einzelfallabhängig festzulegen. Der Auftraggeber kann darüber hinaus insbesondere Nachhaltigkeitskriterien in die Wertung einbeziehen.

Funktionale Leistungsbeschreibung

Der Auftraggeber will beim Energiespar-Contracting vom Know-How des Contractors profitieren. Aus diesem Grund wird er die Leistung in der Regel funktional beschreiben. Kennzeichnend für eine funktionale Leistungsbeschreibung ist, dass sie lediglich Vorgaben zu Funktion und Zweck der nachgefragten Leistung macht, ohne die Leistung konstruktiv zu beschreiben. Wie diese funktionalen Vorgaben erreicht werden, können und müssen die Bieter selbst entscheiden. Die funktionale Leistungsbeschreibung eröffnet den Bietern

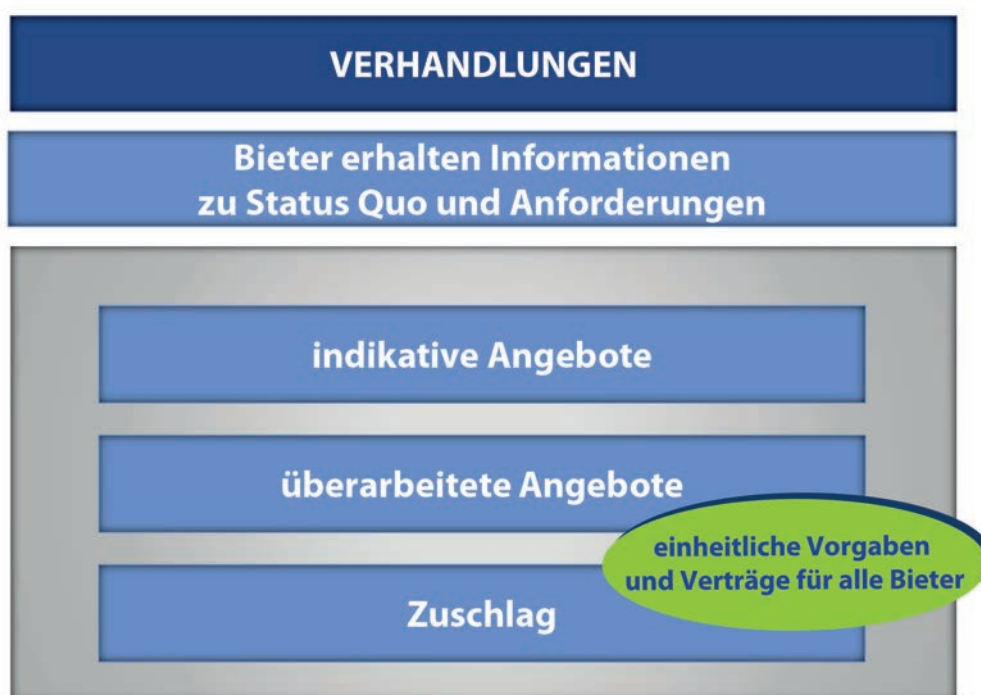
daher die nötigen Spielräume, um ihr Know-How und ihre Erfahrungen mit dem Energiespar-Contracting einzubringen.

Darüber hinaus hat der Auftraggeber allerdings auch die Möglichkeit, den Auftragnehmer zu bestimmten Sanierungsmaßnahmen zu verpflichten, um sicherzustellen, dass der Auftragnehmer diese in jedem Fall ausführt. Dabei hat der Auftraggeber insbesondere die Amortisationsdauer der Investitionen im Blick zu halten. Die Pflichtmaßnahmen lassen sich womöglich nur mit einem Zuschuss oder bei einer längeren Vertragslaufzeit umsetzen.

Grundlage der Angebotserstellung

Nachdem der Auftraggeber im Teilnahmewettbewerb die geeigneten Bewerber ausgewählt hat, muss er ihnen zum Zweck der Angebotserstellung die Gelegenheit geben, die in Frage stehenden Gebäude zu analysieren (Grobanalyse). Denn wesentliche Aufgabe der Bieter ist es, auf Grundlage der funktionalen Leistungsbeschreibung für die Gebäude geeignete Energieeffizienzmaßnahmen zu identifizieren und die Einsparpotenziale zu ermitteln. Erst anschließend können die Bieter ein konkretes Einsparziel verbindlich anbieten.

Für ihre Angebotserstellung benötigen die Bieter ein umfassendes Bild von den Gebäuden. Die Vergabeunterlagen müssen daher umfangreiche Daten zum Ist-Zustand der





© iStock.com_Irina_Velichkina

Gebäude enthalten, insbesondere Angaben zum Energieverbrauch und den Energiekosten, zur Lage, Fläche und Größe, zu den Nutzungsarten und den Raumbedingungen sowie der technischen Ausstattung der einzelnen Gebäude. Zudem ist den Bietern ggfs. die Gelegenheit zu geben, sich im Rahmen von Begehungsterminen ein eigenes Bild von den Liegenschaften zu machen.

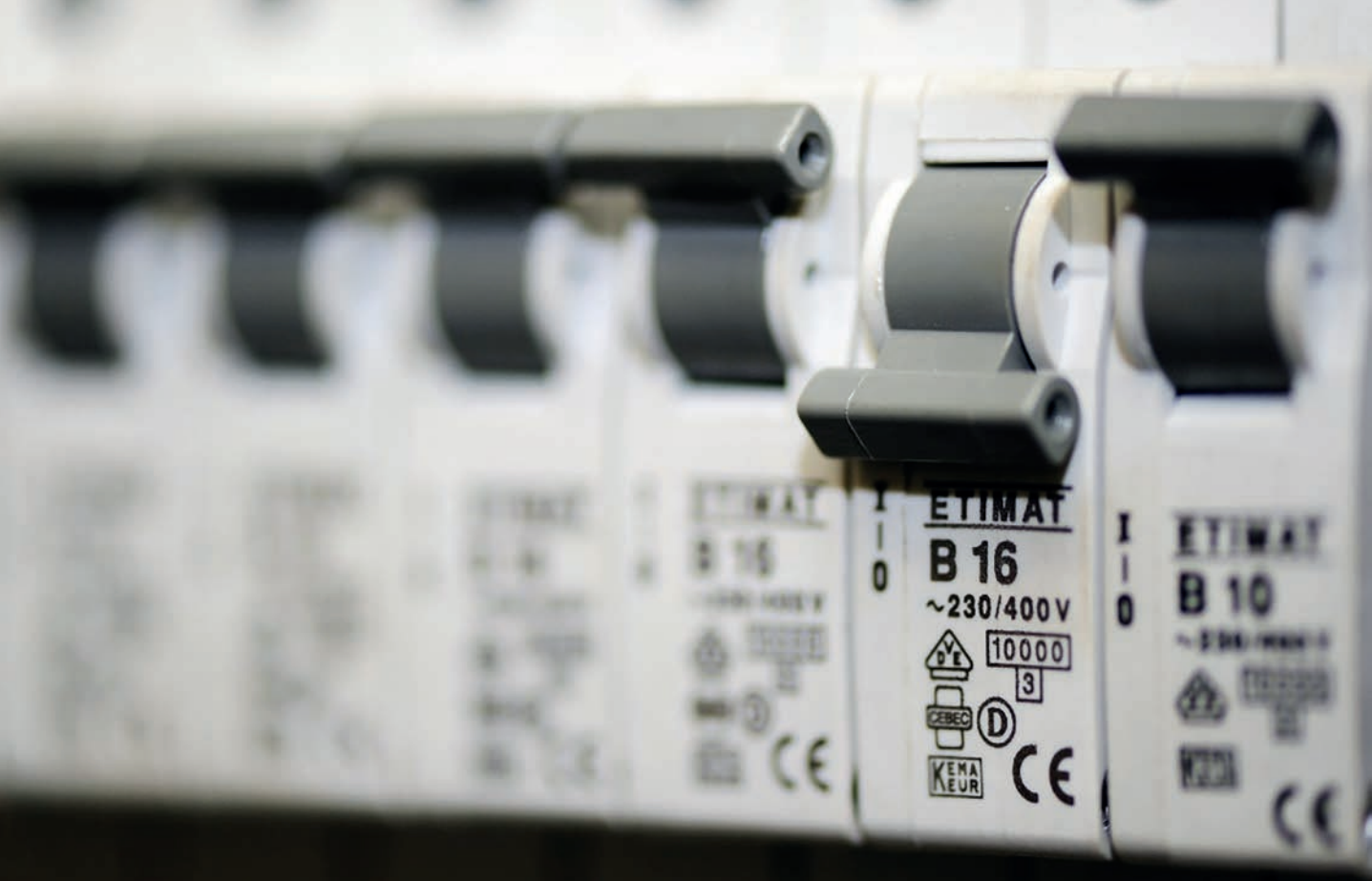
Nach dem Zuschlag auf ein Angebot kann bei kleinen, weniger komplexen Gebäuden ohne weitere Schritte die konkrete Projektumsetzung, also die Planung, der Umbau und die Garantiephase beginnen.

Gebäude mit einem höheren Komplexitätsgrad erfordern neben der bereits erfolgten Grobanalyse in der Regel zusätzlich eine detaillierte Feinanalyse. Im Rahmen der Feinanalyse verifiziert der Contractor die in der Grobanalyse prognostizierten Energiekosteneinsparungen und erforderlichen Investitionen im Detail. Die Kosten der Feinanalyse und den Zeitbedarf benennen die Bieter bereits im Angebot. Der Auftraggeber sollte sich für den Fall, dass die Feinanalyse die Grobanalyse nicht bestätigt, insbesondere keine Rentabilität mehr vorliegt, vertraglich ein Kündigungsrecht vorbehalten.

5.5.3 Vertragliche Ausgestaltung

Ziel des Energiespar-Contractings ist es, die vom Contractor vertraglich garantierten Einsparungen der Energiekosten zu erzielen. Das Energiespar-Contracting gliedert sich daher grundsätzlich in zwei Phasen. Um die Einsparungen zu ermöglichen, muss der Contractor zunächst die von ihm identifizierten Investitionen tätigen (Investitionsphase). Mit Abnahme der Planungs- und Bauleistungen sind seine vertraglichen Pflichten allerdings noch nicht erfüllt. Auch seine Vergütung erhält er zu diesem Zeitpunkt noch nicht. Diese erhält er erst während der nun beginnenden Garantiephase. In dieser bis zum Vertragsende laufenden Phase hat er die von ihm garantierten Einsparungen sicherzustellen. Im Vordergrund stehen nun Betriebs- und Instandhaltungspflichten des Contractors. Da seine Vergütung von den tatsächlichen erzielten Einsparungen abhängt, erhält er diese abschnittsweise bis zum Ende der Vertragslaufzeit.

Im Ergebnis handelt es sich beim Contracting-Vertrag daher um einen Vertrag, der werkvertragliche Elemente mit Eigenschaften eines Dauerschuldverhältnisses kombiniert. Das



© Pixabay

Vertragsmodell lässt sich beim Energiespar-Contracting individuell anpassen, um den jeweiligen Anforderungen des Einzelfalls gerecht zu werden. Der konkrete Inhalt des Contracting-Vertrages hängt damit maßgeblich vom Einzelfall ab.

Einspargarantie und Grundvergütung

Wesentlicher Vertragsbestandteil ist die Einspargarantie des Contractors. Er garantiert, dass die von ihm vorgenommenen Energieeffizienzmaßnahmen während der Vertragslaufzeit zu bestimmten Einsparungen führen. Im Gegenzug erhält der Contractor für die tatsächlich erzielten Einsparungen eine Grundvergütung.

Grundlage für die Bemessung der tatsächlichen Einsparungen sind der Energieverbrauch des Referenzjahres und der an einem bestimmten Stichtag des Referenzjahres geltende Energiepreis. Der Contractor erhält die Vergütung daher zu einem fest vereinbarten Referenzpreis. Änderungen insbesondere der Energiepreise im Vergleich zum Referenzjahr sind für die Bemessung der Vergütung zu bereinigen. Auch Nutzungsänderungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden können den Umfang der Einsparungen beeinflussen. Vor diesem Hintergrund ist vertraglich zu regeln, inwieweit eine geänderte Ausgangslage Einfluss auf die Bemessung der Einsparungen hat.

Da der Contractor seine Vergütung zu einem fest vereinbarten Referenzpreis erhält, wirken sich real steigende Energiepreise zugunsten des Auftraggebers aus. Umgekehrt reduziert sich die Vergütung bei sinkenden Energiepreisen nicht. Steigen die Energiepreise während der Vertragslaufzeit, ist das Energiespar-Contracting also besonders auftraggeberfreundlich.

Vertragslaufzeit

Die Vertragslänge hängt maßgeblich von den erforderlichen Investitionen des Contractors und dem Einsparpotenzial der Maßnahmen ab. Denn die Investitionen sollen – wie oben dargelegt – in der Regel über die Vertragslaufzeit durch die Einsparungen refinanziert werden. Aus diesem Grund kann es sinnvoll sein, für den Contracting-Vertrag Gebäudepools zu bilden, um das Einsparpotenzial zu erhöhen. Reichen die Einsparungen allein nicht aus, um die Investitionen zu refinanzieren, kommen darüber hinaus Zuschüsse des Auftraggebers oder aus Förderprogrammen in Betracht. In diesem Fall ist eine kürzere Vertragslaufzeit möglich.

Vertragliche Risikoverteilung

Der Contractor sichert zu, dass seine Energieeffizienzmaßnahmen zu Energieeinsparungen führen. Das wirtschaftliche Risiko, ob und inwieweit diese Maßnahmen die garantierten Einsparungen ermöglichen, trägt damit grundsätzlich der

Contractor. Im Übrigen ist die genaue vertragliche Risikoverteilung vom Einzelfall abhängig, insbesondere vom Umfang der Pflichten des Contractors.

Da der Contractor das wirtschaftliche Risiko seiner Investitionen trägt, hat der Auftraggeber in der Regel kein Recht, nach Vertragsbeginn einseitig Änderungen anzuordnen. Im Gegensatz zu einem klassischen Bauauftrag entfällt das werkvertragliche Anordnungsrecht. Der Contractor ist jedoch verpflichtet, die zugesagten Investitionen zu tätigen und diese abnahmefähig nachzuweisen. Mit Abnahme gehen die errichteten Anlagen in der Regel in das Eigentum des Auftraggebers über. Auf diese Weise hat der Auftraggeber bereits vor Beginn der eigentlichen Garantiephase die Gewissheit, die Investitionen zu erhalten.

Nach Abnahme der Investitionen muss der Contractor seine Einspargarantie einhalten und hierzu die erforderlichen Leistungen, insbesondere Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Wartungsleistungen, erbringen. Der Contractor weist die tatsächlich erzielten Einsparungen auf Grundlage der Rechnungen der Energieversorger nach. Als Vergütung erhält er eine prozentuale Beteiligung am tatsächlichen Einsparbetrag. Entspricht die tatsächliche Einsparung der vertraglich garantierten Einsparung, erhält er die Vergütung in vollem Umfang. Fällt die tatsächliche Einsparung hinter der garantierten Einsparung zurück, mindert sich seine Vergütung um den Differenzbetrag. Kommt es sogar zu einem höheren Energieverbrauch, entfällt der Vergütungsanspruch vollständig.

Der Auftraggeber hat zudem ein außerordentliches Kündigungsrecht, sofern der Contractor die Einsparziele wiederholt verfehlt und damit eine wesentliche Vertragspflicht verletzt. Kündigt der Auftraggeber den Vertrag in dieser Phase der Vertragsabwicklung vorzeitig, behält er die vom Contractor getätigten Investitionen häufig, da diese in der Regel bereits in sein Eigentum übergegangen sind.

5.5.4 Haushaltsrechtliche Zulässigkeit

Kommunen haben ihren Haushalt wirtschaftlich, effizient und sparsam zu führen. Ein verfolgtes Ziel soll mit möglichst wenig Haushaltsmitteln möglichst optimal erreicht werden.

Das Energiespar-Contracting ist, wie alle haushaltsrelevanten Maßnahmen, auf seine Wirtschaftlichkeit hin zu untersuchen und daher vor allem mit der klassischen Bauvergabe (s. 4.) zu vergleichen.

Darüber hinaus handelt es sich beim Energiespar-Contracting kommunalhaushaltsrechtlich um ein „kreditähnliches Rechtsgeschäft“¹², das – je nach Bundesland – eine kommunalaufsichtliche Genehmigung erfordern kann, häufig zumindest jedoch anzeigepflichtig ist.¹³

Die Contracting-Rate wird meist auf den Kreditrahmen der jeweiligen Kommune angerechnet, obwohl diesem Einsparungen gegenüberstehen.

PRAXISHINWEIS

Die Deutsche Energie-Agentur (dena) hat ein eigenes Kompetenzzentrum Contracting gegründet. Sie informiert, setzt Standards zur Vorbereitung und Umsetzung von Contracting, entwickelt neue Lösungen und stärkt die Akteure mit einem bundesweiten Expertennetzwerk. Zudem hat sie erst kürzlich einen neuen Leitfaden veröffentlicht, der das Energiespar-Contracting ausführlich und in sehr gelungener Weise darstellt.

¹² Rechtsgeschäft, das einer Kreditaufnahme wirtschaftlich gleichkommt. Das ist dann der Fall, wenn die Kommune im laufenden Haushaltsjahr – im Wesentlichen – die volle Leistung erhält, die von ihr dafür zu erbringende Gegenleistung jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt erbringen muss (vgl. BGH, Urteil vom 04.02.2004 – Az.: XII ZR 301/01).

¹³ Wir verweisen an dieser Stelle gerne auf die dena-Übersicht „Länderregelungen: Haushaltsrecht“ des Kompetenzzentrum Contracting, aus der sich die länderspezifischen haushaltsrechtlichen Normen sowie die jeweiligen Anforderungen an die kommunalaufsichtliche Genehmigung ergeben: <https://www.kompetenzzentrum-contracting.de/umsetzungshilfen/gesetze-bestimmungen/laenderregelungen-haushaltsrecht/> (zuletzt abgerufen am 28.09.2023).



Rachid Jaghou

Leiter des Zentralen Gebäudemanagements Krefeld

Lieber Hr. Jaghou, vielen Dank, dass Sie uns an Ihren Erfahrungen teilhaben lassen. Als Leiter des Zentralen Gebäudemanagements der Stadt Krefeld sind Sie maßgeblich an beinahe allen kommunalen Bau- und Sanierungsprojekten beteiligt. Die Stadt Krefeld ist einer der Vorreiter im Bereich der energetischen Gebäudesanierung.

Woher kam der – vergleichsweise frühe – Impuls für die energetische Sanierung Ihrer Gebäude? Was erhoffen Sie sich davon?

Wie viele andere Kommunen stehen wir vor der Mammutaufgabe der Klimafolgenanpassungen und des Klimaschutzes. Angesichts der großen finanziellen Herausforderung liegt der Fokus darauf, Liegenschaften und Gebäude zu identifizieren, die sowohl einen hohen Verbrauch als auch einen hohen Sanierungsbedarf der Gebäudehülle aufweisen. Durch diesen Fokus können wir Verbrauchseinsparungen und dadurch eine Refinanzierung erzielen. Der Impuls für die energetische Sanierung kam vergleichsweise früh, da jede eingesparte Energieeinheit uns, ökologisch betrachtet, der Zielerreichung zur CO₂-Einsparung näherbringt.

Welche Erfahrungen haben Sie bisher mit der energetischen Sanierung gemacht?

In Zusammenarbeit mit dem Ökozentrum haben wir Qualitätsstandards für nachhaltiges Bauen entwickelt und vom Rat der Stadt Krefeld verabschieden lassen. Diese Standards werden bei sämtlichen Planungs- und Sanierungsaufträgen berücksichtigt, ständig weiterentwickelt und an den technischen Fortschritt angepasst. Hierbei legt das Zentrale Gebäudemanagement besonderen Wert auf den Einsatz umweltfreundlicher und wartungsarmer Baustoffe. Unsere Erfahrungen damit sind durchweg positiv. Beispiele hierfür sind die Interimsschule Westparkstraße 1, die Mosaikschule Prinz-Ferdinand Straße und die Kita am Weidenröschenweg. Ab 2024 ist zudem geplant, eine Dreifeld-Sporthalle sowie unsere beiden Eishallen durch moderne Multifunktionsneubauten unter Anwendung dieser Baustandards zu ersetzen. Daneben verfolgen wir als dena-Modellkommune im Rahmen von „CO₂ntracting: build the future!“ mit dem Energiespar-Contracting einen innovativen Ansatz. Ein weiteres zentrales Element unseres Energiemanagements ist die Gebäudeautomation. Durch gezieltes Monitoring können wir den Energieverbrauch überwachen und steuern.

Brachten die Projekte besondere Herausforderungen mit sich? Ergaben sich besondere Schwierigkeiten im Ausschreibungsprozess?

Insbesondere das Energiespar-Contracting stellte eine besondere Herausforderung dar. In einer Kommune ist es üblich, dass Sanierungsbedarfe diskutiert und in Prioritäten festgelegt und beschlossen werden. Diese Prioritäten können sich jedoch verschieben, auch während des Ausschreibungsprozesses, was die Erstellung von fixen Gebäudepools für das Energiespar-Contracting erschwert. Ein weiteres Hindernis ist die vielfältige Förderlandschaft. Ohne diese wären viele Projekte zwar nicht realisierbar. Doch deren unterschiedliche Antragsfristen erschweren den zeitlichen Ablauf. Zudem wäre wünschenswert, dass mehr Förderprogramme das Energiespar-Contracting berücksichtigen. Auch die noch nicht vollständig vorangeschrittene Digitalisierung sowie nicht mehr zeitgemäße Verträge, wie Rahmenverträge oder andere Contracting-Lösungen, die nicht mehr zu den aktuellen gesetzlichen Vorgaben passen, stellen Herausforderungen dar.



© AdobeStock_2ragon

Sie haben uns erzählt, dass Sie bei mehreren Projekten mit der Deutschen Energie-Agentur (dena) zusammengearbeitet haben. Wie muss man sich diese Zusammenarbeit vorstellen?

Die dena spielt in unserer Zusammenarbeit eine beratende und unterstützende Rolle und stellt uns Studien, Leitfäden zur Verfügung und vermittelt uns externe Berater. Wir erleben den Austausch mit der dena als sehr positiv und betrachten die Zusammenarbeit als äußerst bereichernd und gewinnbringend. Es besteht eine übergeordnete Arbeitsgruppe mit der dena sowie interne Arbeitsgruppen, die sich mit einer Vielzahl von Themen beschäftigen, darunter Energieverbräuche, Sanierungszeitpunkte, Investitionsbedarfe, mögliche Refinanzierungsquoten und vieles mehr. Zudem gibt es einen wertvollen Austausch zwischen den Modellkommunen, wodurch Erfahrungen und Wissen geteilt werden.

Planen Sie aktuell weitere Projekte?

In Bezug auf das Energiespar-Contracting, definitiv ja. Für jene Liegenschaften, die außerhalb des dena-Modellkommu-

nenprojekts in weitere Ausschreibungen einfließen, liegt unser Fokus speziell auf den Gebäuden mit dem höchsten Energieverbrauch. Im März 2023 führten wir eine europaweite Markterkundung durch, mit dem Ziel, Akteure und Player im Bereich des Energiespar-Contractings sowie der Gebäudeenergieeffizienz zu identifizieren. Die Ergebnisse deuteten darauf hin, dass eine plötzlich erhöhte Marktnachfrage im Bereich des Energiespar-Contractings nicht unmittelbar zu neuen Unternehmensmodellen und somit zu neuen Marktangeboten führen kann. Es hat sich jedoch bestätigt, dass ein großes Interesse an der Weiterentwicklung des Energiespar-Contractings besteht.

Welche Tipps und Tricks haben Sie für Kommunen, die sich mit diesem Thema noch nicht auseinandergesetzt haben?

Bewerben Sie sich als dena-Modellkommune. Denn Erfahrungswerte sammelt man nur, wenn man aktiv wird. Aber auch außerhalb der Modellkommunen bringt uns das Teilen von Wissen und der Austausch von Erfahrungen weiter. Daher ist die Bildung und Pflege von Netzwerken ein sehr wichtiges Instrument.



© AdobeStock_Andrey Popov

5.6 Weitere Gestaltungsmöglichkeiten

Die nachfolgende Aufzählung weiterer Gestaltungsmöglichkeiten ist nicht abschließend und soll nur einen kurzen Überblick über weitere Ansätze geben, die für energetische Sanierungen kommunaler Gebäude in Betracht kommen.

5.6.1 Mehrparteienvertrag

Umfassen die Sanierungsmaßnahmen Planungs- und Bauleistungen, kommt der Abschluss eines Mehrparteienvertrages in Betracht. Im bauvertraglichen Zusammenhang sind unter dem Begriff der Mehrparteienverträge Verträge zu verstehen, die alle wesentlichen Projektbeteiligten frühzeitig integrieren und damit nicht rein bilateral ausgestaltet sind. Vertragsparteien sind jedenfalls der Auftraggeber, der Planer und der Generalunternehmer. Mehrparteienverträge zielen darauf ab, die Individualinteressen und das Handeln der einzelnen Projektbeteiligten gezielter auf den gemeinsamen Projekterfolg auszurichten und die Nachteile einer Mehrzahl von bilateralen Verträgen zu vermeiden. Die Kooperation rückt in den Vordergrund. Vertrauen, eine Fehlerkultur und Flexibilität sollen Grundlage der Zusammenarbeit sein. Kennzeichnend sind insbesondere vertragliche Instrumente, die eine flexible Anpassung des Projekts an die sich verändernden Umstände ermöglichen, sowie weitreichende Haftungsausschlüsse der Projektbeteiligten.

Der Ansatz des Mehrparteienvertrages weicht in wesentlichen Punkten von einer klassischen Vertragsgestaltung ab, die eine rechtssichere und vollständige Regelung der Rechte und Pflichten und damit eine klare Risikoverteilung in den Vordergrund stellt. Im Einzelfall ist daher genau zu prüfen, ob ein Mehrparteienvertrag tatsächlich die gewünschten Vorteile

bringen würde oder ob die Risiken des jeweiligen Projekts einer solchen Vertragsgestaltung entgegenstehen.

5.6.2 Energetische Stadtsanierung

Die energetische Stadtsanierung ist ein Ansatz, der über die energetische Gebäudesanierung hinausgeht. Bei ihr stehen nicht nur Einzelgebäude, sondern ganze Stadtquartiere im Mittelpunkt. Sie versucht für die verschiedenen Gebäudearten gemeinsame Lösungen zu finden. Denn so lassen sich Synergieeffekte erzeugen.

Im Fokus liegt dabei der Ausbau von Wärmenetzen. Denn mittels einer dezentralen Wärmeversorgung lassen sich viele Einzelmaßnahmen in den Heizungskellern vermeiden. Bestehen diese Netze erst einmal, erleichtern sie zukünftig die CO₂-neutrale Versorgung der Haushalte.

Das Ziel der energetischen Stadtsanierung ist darüber hinaus, Strom, Wärme und Verkehr nicht mehr isoliert, sondern als Ganzes zu betrachten und auch städtebauliche, soziale und wirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen. So entsteht eine gesamtstädtische Entwicklungsstrategie.

Beispiele für energetische Stadtsanierungsmaßnahmen:

- ✘ Kombination der energetischen Sanierung einzelner Gebäude mit dem altersgerechten Umbau
- ✘ Photovoltaik-Anlagen, die nicht nur der Stromversorgung der Gebäude, sondern auch dem elektrifizierten Verkehr dienen
- ✘ Schaffung innerstädtischer Grünflächen, die für kühlere Luft sorgen und bei extremem Niederschlag das Abwassersystem entlasten

FINANZIERUNG

Die KfW fördert mit den Programmteilen 201 und 202 gebäudeübergreifende und infrastrukturelle Versorgungssysteme investiv und mit dem Programmteil 432 integrierte energetische Quartierskonzepte und Sanierungsmanagements. Die Quartierskonzepte können Kommunen zur Grundlage für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach den §§ 136 ff. BauGB machen.

Ludger Kloidt
Geschäftsführer NRW.URBAN



Sehr geehrter Herr Kloidt,

das Thema Energieeffizienz beschränkt sich nicht nur auf die Gebäude der öffentlichen Hand. Der Großteil des deutschen Gebäudebestandes befindet sich in Privateigentum. Wie lassen sich die relevanten privaten Akteure hierfür, insbesondere durch Kommunen, mobilisieren?

*Zu unterscheiden sind hier sicherlich Projekte der Bestandsentwicklung und Neubauprojekte. Bei Neubauprojekten kann das Thema der Energieeffizienz bereits in die konzeptionelle Phase integriert werden bei der Vermarktung und Planung der Baukörper. Bei der Überplanung von Bestandsgebieten ist die Aufklärung und Unterstützung der Eigentümer*innen bei der Beantragung von Fördermitteln zielführend.*

*Darüber hinaus können Kommunen den privaten Eigentümer*innen steuerliche Anreize/Abschreibungsmöglichkeiten verschaffen, wenn sie – räumlich und zeitlich begrenzt – für bestimmte Quartiere städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchführen.*

Welche Rolle spielen energetische Sanierungen im Rahmen der Stadt- und Quartiersentwicklung? Wie unterstützt die NRW.URBAN private Akteure bei der Verwirklichung ihrer Ziele?

*Nicht erst vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion spielt die energetische Sanierung im Verbund mit einer nachhaltigen Energieversorgung ein zunehmend wichtiges Feld. Die Quartiersebene bietet hier die Möglichkeit, großflächigere Lösungen im Verbund mit Versorgern zu erarbeiten, die auch im Bereich der Kosteneffizienz den privaten Eigentümer*innen zugutekommen können.*

NRW.URBAN kann private Akteure dann unterstützen, wenn sie im Auftrag von Kommunen z. B. städtebauliche Sanierungsmaßnahmen als deren treuhänderischer Entwicklungsträger durchführt oder im Rahmen des Landesprogramms Bau.Land.Partner tätig wird.

Lassen sich Ihre Erfahrungen auf kommunale energetische Sanierungsprojekte übertragen?

Sicherlich im Bereich im Aufbau von Kooperations- und Informationsstrukturen, die dazu dienen können, dass die Akteure dazu kommen, gemeinsame Ziele zu verfolgen.

Denken Sie, dass ein gemeinsames und koordiniertes Vorgehen von Kommunen und privaten Akteuren zur energetischen Quartierssanierung realisierbar ist? Lassen sich hier Synergieeffekte erzielen?

*Sicherlich im Rahmen von kooperativen Strukturen, die eine Aufklärung und Information der Eigentümer*innen beinhalten. So versucht NRW.URBAN eine Integration energetischer Aspekte bspw. in Bau.Land.Partner – Projekten, in welchen private und kommunale Akteure gemeinsame Entwicklungsperspektiven erarbeiten. Wdh.: Städtebauliche Sanierungsverfahren sind bestens im Sinne eines gemeinsamen Vorgehens geeignet.*

Können Sie uns einen kurzen Ausblick geben? Welche Entwicklungen erwarten Sie im privaten und im kommunalen Bereich?

Sollten wir es nicht schaffen, überzeugende Regelungen, die auch rechtlich für alle verbindlich sind, einzuführen, werden wir keine Mengeneffekte bei der energetischen Sanierung erzielen. Bedenken müssen wir, dass die Gruppe der Eigentümer und Eigentümerinnen sehr heterogen ist. Unsere Erfahrungen zeigen, dass nicht alle Eigentümerinnen und Eigentümer einen professionellen, sondern einen eher emotionalen Umgang mit ihrer Immobilie pflegen. Hier ist dann Sozialarbeit auf sehr hohem Niveau für eine bereits privilegierte Bevölkerungsgruppe gefragt. Da sehen wir Kapazitätsgrenzen, sollten es nicht wirklich klare und nachvollziehbare Umsetzungsregeln geben.

5.6.3 Innovationspartnerschaft

Die Innovationspartnerschaft ist nach § 119 Abs. 7 GWB ein Verfahren, um innovative, noch nicht auf dem Markt verfügbare Liefer-, Bau- oder Dienstleistungen zu entwickeln und anschließend die daraus hervorgehenden Leistungen zu erwerben. Die Verfahrensregelungen entsprechen im Wesentlichen dem Verhandlungsverfahren. Ziel ist eine partnerschaftliche Zusammenarbeit bei der Entwicklung und Beschaffung komplexer Leistungen.

Das Vertragsmodell der Innovationspartnerschaft ist grundsätzlich in zwei Phasen – die Entwicklungs- und die Leistungsphase – unterteilt. In der ersten Vertragsphase entwickelt der Innovationspartner die vom Auftraggeber benötigte Dienst- oder Bauleistung. Anschließend kann der Auftraggeber den Innovationspartner auf dieser Grundlage in der zweiten Vertragsphase ohne erneuten Wettbewerb mit der Ausführung der entwickelten Leistungen beauftragen.

Im Ergebnis zeigt die Innovationspartnerschaft die bereits bestehenden vergaberechtlichen Möglichkeiten bei der Gestaltung mehrstufiger Verträge auf. Ob die Innovationspartnerschaft dem Auftraggeber bei der energetischen Sanierung tatsächlich zusätzliche Handlungsspielräume eröffnet, ist im Einzelfall anhand der Ziele und Anforderungen des Projekts zu prüfen. Da es sich bei der Wärme- und Kälteanlagentechnik grundsätzlich um einen innovativen Marktbereich handelt, sollten Kommunen die Innovationspartnerschaft als mögliche Vorgehensweise zumindest im Blick behalten.

5.7 Denkmalschutz

Insbesondere der Denkmalschutz stellt Kommunen bei energetischen Sanierungen vor besondere Herausforderungen. Zwar machen die rund 660.000 Baudenkmäler nur ca. 2,9% des Gesamtgebäudebestandes in Deutschland aus.¹⁴ Doch müssen Kommunen berücksichtigen, dass größere Gebäude von historischer Bedeutung – beispielsweise ältere Rathäuser – häufig in ihrem Eigentum stehen.

Im Mittelpunkt der energetischen Sanierung steht neben der Modernisierung der Wärmetechnik der Eingriff in die Gebäudehülle. Das Erscheinungsbild nicht zu beeinträch-

tigen, ist hierbei häufig unvermeidbar. Der Denkmalschutz steht damit in einem erheblichen Spannungsverhältnis zum Klimaschutz. Daher lässt der Gesetzgeber Abweichungen von den Anforderungen des GEG für Baudenkmäler gemäß § 105 GEG ausdrücklich zu.

Auch die Gerichte sind (bisher) nicht gewillt, dem Klimaschutz und anderen Belangen einen pauschalen Vorrang gegenüber dem Denkmalschutz zu geben.¹⁵ Sie verlangen, alternative Methoden zu berücksichtigen, die das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigen.¹⁶ Auch ein Eingriff in die Gebäudehülle mit anschließender Nachbildung des originalen Fassadenschmucks ist häufig unzulässig.¹⁷

Angesichts des Grundzwecks aller Denkmalschutzgesetze, den historischen Bestand unverändert zu erhalten, wird eine vollständige energetische Sanierung häufig nicht möglich sein. Damit scheint sich auch der Gesetzgeber angesichts des § 105 GEG abgefunden zu haben.

§ 105 GEG Baudenkmäler und sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz

„Soweit bei einem Baudenkmal, bei auf Grund von Vorschriften des Bundes- oder Landesrechts besonders geschützter Bausubstanz oder bei sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, kann von den Anforderungen dieses Gesetzes abgewichen werden.“

¹⁴ Stand 2017.

¹⁵ VG Düsseldorf, Urteil vom 28. Januar 2021 – 28 K 8208/19; OVG Lüneburg, Urteil vom 3. Mai 2006 – 1 LB 16/05.

¹⁶ VG München, Urt. v. 15.12.2011, BeckRS 2011, 34506.

¹⁷ VG Minden, Urteil vom 25.08.2009 - 1 K 2312/08; OVG Bautzen, Beschluss vom 04.01.2016 - 1 A 95/15.

6 FÖRDERMITTEL



Kommunen können für energetische Sanierungsprojekte häufig Fördermittel in Anspruch nehmen. Die Förderungen sind häufig umfangreich, die Förderbedingungen und -richtlinien jedoch schwer zu durchschauen. Wir verweisen daher kurz auf die wichtigsten Förderprogramme und erläutern anschließend die vergaberechtlichen Besonderheiten, die Zuwendungsempfänger zu beachten haben.

6.1 Förderprogramme

6.1.1 Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG)

Das Förderprogramm „Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG)“¹⁸ umfasst vier Teilprogramme:

- ✘ „Einzelmaßnahmen (BEG EM) – Sanierung mit Einzelmaßnahmen an Wohn- oder Nichtwohngebäuden“,
- ✘ „Wohngebäude (BEG WG) – Sanierung von Wohngebäuden“,
- ✘ „Nichtwohngebäude (BEG NWG) – Sanierung von Nichtwohngebäuden“ sowie
- ✘ „Klimafreundlicher Neubau (BEG KfN) – Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden“.

Das BEG EM fördert einzelne Maßnahmen an bestehenden Gebäuden mittels eines Zuschusses.

Die Teilprogramme BEG WG und BEG NWG fördern investive Sanierungsmaßnahmen von Bestandsgebäuden, die nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen einen bestimmten energetischen Standard (Effizienzgebäude bzw. Effizienzhaus) aufweisen.

6.1.2 Beratungsförderungen

Für Energieberatungen bestehen folgenden Förderprogramme:

- ✘ Richtlinie für die Bundesförderung für „Energieberatung für Wohngebäude (EBW)“
- ✘ Richtlinie „Energieberatung für Nichtwohngebäude, Anlagen und Systeme“ (EBN)

6.1.3 Kommunalrichtlinie

Mit der Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten im kommunalen Umfeld „Kommunalrichtlinie“ (KRL) fördert das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz strategische und investive Klimaschutzmaßnahmen mittels eines nicht rückzahlbaren Zuschusses. Die Förderung von Maßnahmen im Gebäudesektor macht aber nur einen Teil des Förderpakets aus.

6.1.4 EFRE

Der Europäische Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) verfolgt unter anderem das Ziel eines grüneren, CO₂-ärmeren Übergangs zu einer CO₂-neutralen Wirtschaft und eines widerstandsfähigen Europas. Europaweit werden aus dem Fonds Programme finanziert. Beispielhaft nennen wir das Programm „progres.nrw – Energieeffiziente öffentliche Gebäude“.

Das Programm fördert energetische Sanierungen bestimmter Gebäude, die den Primärenergiebedarf des Gebäudes um mindestens 50 % senken und dazu führen, dass der zukünftig vorgesehene energetische Standard des Gebäudes über die gesetzlichen Vorgaben des GEG hinausgeht.

6.2 Vergaberechtliche Vorgaben für Zuwendungsempfänger

Aus Zuwendungsbescheiden können sich vergaberechtliche Besonderheiten ergeben, die der Zuwendungsempfänger zu beachten hat. Die Verwaltungsvorschriften zur Bundeshaus-

¹⁸ Die Bundesregierung beabsichtigt, die BEG an die Novelle des GEG, die am 08. September 2023 vom Bundestag beschlossen wurde, anzupassen.

DIE ANBEST-GK UND DER FÖRDERBESCHEID

Gemäß Nr. 5.1 WV zu § 44 der Bundeshaushaltsordnung sind die AnBest-Gk zum Bestandteil eines Zuwendungsbescheides an Gebietskörperschaften zu machen. Diese Nebenbestimmungen sind in der Regel Teil des Förderbescheids und enthalten Regelungen über die Verwendung der zur Verfügung gestellten Mittel.

Folgende Bestimmungen sind besonders relevant:

1. Die Zuwendung ist wirtschaftlich und sparsam zu verwenden.
2. Die Zuwendung ermäßigt sich, wenn sich die Gesamtausgaben insgesamt um mehr als € 500 ändern oder sich die Deckungsmittel um mehr als € 500 erhöhen.
3. Im Unterschwellenbereich muss die Kommune bei der Vergabe von Aufträgen die nach den einschlägigen haushaltsrechtlichen Bestimmungen des Zuwendungsempfängers anzuwendenden Vergabe-grundsätze beachten.
4. Die Kommunen treffen Mitteilungs-, Verwendungs- und Nachweispflichten.
5. Die Bewilligungsbehörde und der Bundesrechnungshof sind berechtigt, die Verwendung der Zuwendung zu prüfen.
6. Die Zuwendung ist insbesondere zu erstatten, wenn sie nicht (alsbald nach der Auszahlung) für den Zuwendungszweck verwendet wird.

der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu verstehen.²² Die Einleitung und Durchführung von Vergabeverfahren stellt noch keinen Vorhabenbeginn dar, da der Auftraggeber nicht verpflichtet ist, den Zuschlag zu erteilen. In den Vergabeunterlagen sollte der Zuwendungsempfänger den Zuschlag ausdrücklich unter den Vorbehalt der Bewilligung der Förderung stellen. Beabsichtigt der Antragsteller, vorzeitig einen Vertrag abzuschließen, der im Zusammenhang mit der geförderten Maßnahme steht, sollte er vorab prüfen und mit dem Zuwendungsgeber abstimmen, ob dieser Vertragsschluss bereits als Vorhabenbeginn zu werten ist. Die Förderrichtlinien enthalten hierzu nicht immer eine eindeutige Aussage.

haltsordnung (BHO) und zu den Landeshaushaltsordnungen enthalten Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen, die in der Regel unverändert zum Bestandteil des Zuwendungsbescheids zu machen sind. Auf Bundesebene sind dies folgende Nebenbestimmungen:¹⁹

- ✗ Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur institutionellen Förderung (ANBest-I)
- ✗ Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P)
- ✗ Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an Gebietskörperschaften (ANBest-Gk)
- ✗ Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung auf Kostenbasis (ANBest-K).

Nach diesen Allgemeinen Nebenbestimmungen sind Zuwendungsempfänger ab einer bestimmten Höhe der Zuwendung dazu verpflichtet, bestimmte vergaberechtliche Regelungen anzuwenden.²⁰ Die zu beachtenden Regelungen ergeben sich jeweils aus den Allgemeinen Nebenbestimmungen, die Bestandteil des Zuwendungsbescheids sind. Die Verpflichtung, vergaberechtliche Regelungen anzuwenden, gilt unabhängig davon, ob der Zuwendungsempfänger nach den vergaberechtlichen Vorschriften als öffentlicher Auftraggeber anzusehen ist. Das kann dazu führen, dass Zuwendungsempfänger, die normalerweise nicht an das Vergaberecht gebunden sind, im Zusammenhang mit der Förderung dennoch das Vergaberecht zu beachten haben. Hält der Zuwendungsempfänger die vergaberechtlichen Vorgaben nicht ein, kann dies zu einer Rückforderung der Zuwendung führen, die schlimmstenfalls den gesamten Betrag nebst Zinsen umfasst.

Zudem muss der Antragsteller darauf achten, dass er die von seinem Förderantrag umfasste Maßnahme nicht vor Bewilligung der Förderung beginnt. Denn Zuwendungen zur Projektförderung dürfen grundsätzlich nur für solche Vorhaben bewilligt werden, die noch nicht begonnen worden sind.²¹ Hintergrund ist, dass bei einem begonnenen Vorhaben die Vermutung besteht, dass der Antragsteller über ausreichend Eigenmittel oder sonstige Mittel verfügt, um das Projekt notfalls ohne staatliche Förderung finanzieren zu können. Der unerlaubte vorzeitige Vorhabenbeginn kann ebenfalls zu einer Rückforderung der Zuwendung führen.

Unter Vorhabenbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines

¹⁹ Vgl. Verwaltungsvorschrift Nr. 5.1 zu § 44 BHO.

²⁰ Vgl. Nr. 3.1 ANBest-P (Bund).

²¹ Vgl. Verwaltungsvorschrift Nr. 1.3 zu § 44 BHO.

²² Vgl. Verwaltungsvorschrift Nr. 1.3 zu § 44 BHO.

7 FAZIT



© AdobeStock_Aukid

Für Kommunen kann die energetische Sanierung von Gebäuden ein wichtiges Instrument sein, um Energiekosten einzusparen und die oft schon beschlossenen ambitionierten Klimaschutzziele zu erreichen. Nach der Lektüre dieses Leitfadens zeigt sich jedoch: Die eine, für alle Kommunen gleichermaßen geeignete Herangehensweise gibt es nicht. Zu unterschiedlich sind die Ausgangslagen und Ziele der einzelnen Kommunen.

Grundlage für die Auswahl einer geeigneten Sanierungsstrategie ist die sorgfältige Analyse der kommunalen Ausgangslage. Als Kommune sollten Sie zunächst wissen, wo Sie stehen und was Sie erreichen möchten. Hierzu ist insbesondere der energetische Zustand des eigenen Gebäudebestands zu erfassen und die wesentlichen Gebäudedaten zusammenzutragen. Ohne Kenntnisse etwa über den genauen Energieverbrauch und den CO₂-Ausstoß lassen sich Einsparpotenziale und Energiesparmaßnahmen nicht ermitteln.

Kommunen dürfen sich allerdings nicht in der Planung und Vorbereitung verlieren. Zu groß ist der Handlungsbedarf, der sich nicht zuletzt aus den kommunalen Klimaschutzzielen ergibt. Beispiele aus der Praxis – wie etwa die thermografische

Befliegung und Erfassung ganzer Kreisgebiete – zeigen jedoch, dass Kommunen nicht zögern, innovative und pragmatische Wege zu gehen, um den Herausforderungen zu begegnen.

Der Weg ist durch das Ziel der energetischen Verbesserung und das begrenzte Budget stets vorgezeichnet: Die Kommune hat unter Abwägung der Einsparpotenziale und insbesondere der Kosten geeignete Sanierungsmaßnahmen zu identifizieren. Die Bandbreite der in Betracht kommenden Maßnahmen reicht von einer bloßen Dämmung bis hin zu einem Abriss und Neubau. Auch der Umfang der möglichen Projekte reicht von der Sanierung einzelner Gebäude in Pilotprojekten über bestimmte Gebäudepools bis hin zu einer quartiersweisen Sanierung.

Entsprechend vielfältig sind die Gestaltungsmöglichkeiten, um energetische Sanierungsprojekte umzusetzen. Neben den hier in erster Linie dargestellten vergaberechtlichen und vertraglichen Stellschrauben kommen weitere Aspekte hinzu, die im Blick zu behalten sind, wie u. a. haushaltsrechtliche und beihilferechtliche Vorgaben, bauplanungsrechtliche Gegebenheiten oder förderrechtliche Anforderungen.



© Pixabay

Das zeigt, dass die richtige Sanierungsstrategie stets vom Einzelfall abhängt. Was in einer Kommune ein vielversprechender Ansatz ist, kann in einer anderen Kommune aufgrund der Gegebenheiten von vornherein ausgeschlossen sein. Fest steht: Den Kommunen stehen verschiedene Umsetzungsmodelle zur Verfügung, die sich im Einzelfall anpassen lassen, um den jeweils bestehenden Anforderungen gerecht zu werden.

Abschließend fassen wir die in diesem Leitfaden dargestellten Umsetzungsmodelle bei der energetischen Sanierung von Gebäuden kurz zusammen:

Gesetzlicher Regelfall ist die getrennte Vergabe der für die Sanierung erforderlichen Planungs- und Bauleistungen. In Betracht kommt jedoch auch eine gemeinsame Vergabe dieser Leistungen „im Paket“. Paket-Vergaben sind immer dann sinnvoll, wenn die wesentlichen Rahmenbedingungen des späteren Auftrags feststehen. Die Paket-Vergabe ist mit verschiedenen Vorteilen verbunden, da sie die Schnittstellen zwischen Planung und Bau vermeidet. Allerdings ist sie nur unter besonderen Voraussetzungen zulässig.

Als Alternative zur klassischen Vergabe von Bau- und Planungsleistungen bietet sich bei der energetischen Sanierung insbesondere das Energiespar-Contracting an. Der Contractor plant und baut nicht nur, sondern garantiert dem Auftraggeber, während der Vertragslaufzeit konkrete

Energieeinsparungen sicherzustellen. Im Gegenzug erhält der Contractor eine Vergütung in Form einer prozentualen Beteiligung am tatsächlichen Einsparbetrag. Der Contractor hat damit ein erhebliches Interesse, die Einsparziele zu erreichen. Denn je höher die Energieersparnis ist, desto höher fällt seine Vergütung aus. Bleiben umgekehrt die tatsächlichen Einsparungen hinter den garantierten Einsparungen zurück, mindert sich entsprechend die Zahlungspflicht des Auftraggebers.

Zu weiteren Modellen zählen etwa kooperativ ausgelegte Mehrparteienverträge, die darauf abzielen, alle wesentlichen Projektbeteiligten frühzeitig zu integrieren, oder die energetische Stadtsanierung, die über die energetische Gebäudesanierung hinausgeht und ganze Stadtquartiere in den Blick nimmt. Einen Überblick über sämtliche in Betracht kommenden Umsetzungsmodelle sprengt jedoch den Rahmen eines Leitfadens.

In den nächsten Jahren wird sich im Bereich der energetischen Sanierung kommunaler Bauten sicherlich viel tun. Zum Schluss haben wir daher eine Bitte an Sie: Wir würden diesen Leitfaden gern fortführen und in der nächsten Auflage Ihre Fragen und Erfahrungen mit allen übrigen Interessierten teilen. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, damit wir gemeinsam diesen Leitfaden weiterentwickeln können. Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung.

8 WEITERE RATGEBER

Wir hoffen, dass wir Ihnen mit diesem Leitfaden einen Einblick in die vergaberechtlichen Schwerpunkte bei der Vergabe von Maßnahmen zur energetischen Sanierung geben konnten. Für weitergehende Hinweise möchten wir auf einige praktische Leitfäden hinweisen.

Energetische Sanierung

- » Deutsche Energie-Agentur (dena, 2022), FACTSHEET: Energetische Sanierung: Fakten statt Mythen.
- » Deutsche Energie-Agentur (dena, 2022), FACTSHEET: Worst First: Schlechteste Gebäude zuerst sanieren
- » Deutsche Energie-Agentur (dena, 2022), „Leitfaden Energieausweis“. Teil 1 – Energiebedarfsausweis: Datenaufnahme Wohngebäude
- » Deutsche Energie-Agentur (dena, 2022), „Leitfaden Energieausweis“. Teil 2 – Modernisierungsempfehlungen für Wohngebäude
- » Deutsche Energie-Agentur (dena, 2022), „Leitfaden Energieausweis“. Teil 3 – Energieverbrauchsausweise für Wohn- und Nichtwohngebäude
- » Deutsche Energie-Agentur (dena, 2023), „Leitfaden Energetische Gebäudebilanzierung nach DIN V 18599“
- » Deutsche Energie-Agentur (dena, 2018), „Broschüre: Energie- und Klimaschutzmanagement: Der Schlüssel zu mehr Energieeffizienz in Kommunen.“
- » Deutsche Energie-Agentur (dena, 2018), Analyse: Kommunale Nichtwohngebäude. Rahmenbedingungen und Ausblick für klimafreundliche Gebäude in Städten und Gemeinden
- » Deutsche Energie-Agentur (dena, 2023), „LEITFADEN Energiespar-Contracting (ESC) – Effizienzmaßnahmen mit Einspargarantie erfolgreich umsetzen“
- » Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB, 2017), Energetische Stadtsanierung in der Praxis I. Grundlagen zum KfW-Programm 432
- » Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB, 2017), Energetische Stadtsanierung in der Praxis II. Erste Ergebnisse der Begleitforschung und gute Beispiele
- » Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB, 2017), Energetische Stadtsanierung in der Praxis III. Umsetzungserfolge und Herausforderungen für die Zukunft
- » Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (Difu, 2018), Klimaschutz & Gebäudesanierung. Sanierung kommunaler Liegenschaften planen, Eigentümer motivieren, Quartiere erneuern.
- » Kompetenzzentrum Öffentliche Wirtschaft, Infrastruktur und Daseinsvorsorge e. V. (KOWID, 2021), Energetischer Modernisierungs- und Sanierungsbedarf kommunaler Gebäude – Option für kommunale Energiedienstleistungsangebote (Studie)

Kommunale Wärmeplanung

- » Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (2020), Kommunale Wärmeplanung, Handlungsleitfaden
- » AGFW | Der Energieeffizienzverband für Wärme, Kälte und KWK e. V., DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. - Technisch-wissenschaftlicher Verein – (2023), Praxisleitfaden, Kommunale Wärmeplanung

BISHER IN DIESER REIHE ERSCHIENEN

No. 172	Kommunaler Wohnungsbau	06/2023
No. 171	Klimafolgenanpassung in der Bauleitplanung	05/2023
No. 170	Nachhaltigkeit in der Wirtschaftsförderung	04/2023
No. 169	Klimaschutz und Klimaanpassung	10/2022
No. 168	Bewegung in der Stadt	09/2022
No. 167	Das neue Baulandmobilisierungsgesetz	04/2022
No. 166	Hitze, Trockenheit und Starkregen	01/2022
No. 165	Wasserstoff im kommunalen Einsatz	12/2021
No. 164	Friedhöfe im Wandel der Zeit	12/2021
No. 163	Auslaufende Konzessionsverträge	09/2021
No. 162	Bevölkerungsschutz in Städten und Gemeinden	08/2021
No. 161	Bundeswehr und Kommunen	08/2021
No. 160	Kommunale Außenbeleuchtung – draußen wird es digital	08/2021
No. 159	Freibäder in Kommunen	07/2021
No. 158	Förderung des Radverkehrs in Städten + Gemeinden	04/2021
No. 157	Kommunen innovativ	11/2020
No. 156	Infobaukasten Mobilfunk	10/2020
No. 155	Insektenfreundliche Kommune	10/2020
No. 154	Deutsche und Türkische Integrationskonzepte in KommunenIntegration als gesamtgesellschaftlicher Auftrag	09/2020
No. 153	Kommunen gestalten Ernährung – Neue Handlungsfelder nachhaltiger Stadtentwicklung	1/2020
No. 152	Einsatz von Gasbussen im ÖPNV – Ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Luftreinhaltung	9/2019
No. 151	EU-Beihilfenrecht in der kommunalen Praxis	6/2019
No. 150	Vielfalt leben – Anregungen und Praxisbeispiele für das Älterwerden und Teilhaben im Quartier	3/2019
No. 149	Wasser in der Stadt – Planungsinstrumente, Risikomanagementsysteme und Entwicklungskonzepte aus der BMBF-Fördermaßnahme ReWaM	1/2019
No. 148	Mobilfunk – Gestern-Heute-Morgen	6/2018

Diese und frühere Dokumentationen stehen im Internet unter www.dstgb.de > [Publikationen zum Download zur Verfügung](#).



DStGB
Deutscher Städte-
und Gemeindebund
www.dstgb.de

Marienstraße 6 · 12207 Berlin
Telefon 030 77307-0
Telefax 030 77307-200
birgit.pointinger@dstgb.de
www.dstgb.de