

# Contracting

im Rahmen der  
Gebäude-Sanierungsstrategie



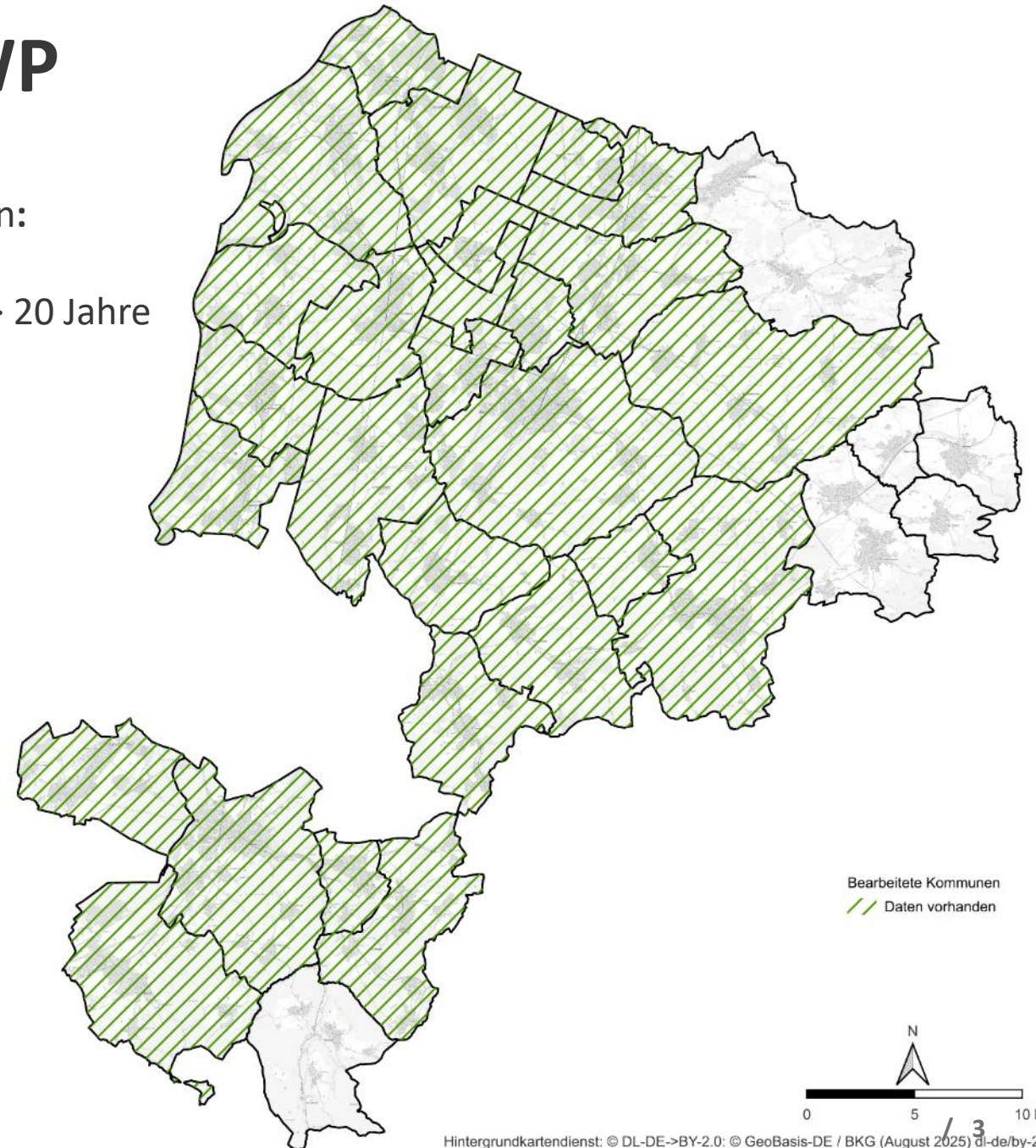
# Ausgangslage in den Kommunen

- **Finanzielle Situation**
  - Flächendeckend **angespannte Haushaltssituation** in den Kommunen
  - **LuKIFG-Mittel** aus dem Sondervermögen Infrastruktur des Bundes
- **Strategie**
  - Unterzeichneter **Klimaschutz-Pakt** mit dem Ziel Klimaneutraler Gebäudebestand bis 2040
  - Abgeschlossene und vom Gremium beschlossene **Wärmeplanung mit Maßnahmenkatalog**
  - Häufig **unklare Vorgehensweise**/Strategie zur langfristigen Gebäudenutzung bzw. Gebäudesanierung
- **Praxis**
  - **Schleppende Sanierungsquote** (Sanierungsquote landes-/bundesweit < 1 %)
  - Rund **41 % der Wärmeerzeuger in öffentliche Gebäude sind älter 20 Jahre**
  - **Vorbehalte** gegenüber Contracting

# Exkurs: Datenauswertung KWP

Auswertungen aus **25 kommunalen Wärmeplänen** ergeben:

- bei 820 kommunalen Gebäuden gibt es 336 Heizungen > 20 Jahre
  - 100.000 bis 500.000 kWh/a -> 211 Gebäude
  - 500.001 bis 1.000.000 kWh/a -> 91 Gebäude
  - > 1.000.000 kWh/a -> 34 Gebäude
- Kommunale Gebäude nach definiertem Eignungsgebiet
  - Wärmenetzgebiete 430 Gebäude
  - Erweiterungsgebiete 242 Gebäude
  - Dezentrale Gebiete 148 Gebäude



# Lösungsansatz: Gebäudesteckbriefe mit Sanierungsstrategie

Sanierungsstrategie (Erweiterung der Gebäudesteckbriefe) schafft die Grundlage zur Entscheidung, welche Gebäude auf Basis

- des baulichen und energetischen Zustandes
- des aktuellen und zukünftigen Nutzungs-Bedarfs und
- der verfügbaren Haushaltsmittel

abgestoßen, saniert oder neu gebaut werden.

⇒ Hieraus entsteht für die Kommune unmittelbar die Überlegung: „Welche Gebäude/Heizungen sanieren wir selbst und welche können sinnvoll über ein Contracting bespielt werden?“

# Gebäudesteckbrief Beispiel (Seite 1)

## Gebäudesteckbrief Musterschule

Stadt Musterhausen



Fenster



Photovoltaikanlage



### NICHTWOHNGEBÄUDE

Musterstraße 1

77777 Musterhausen

### ÜBERSICHT

Baujahr	1911
Nutzung	Gymnasium/Gesamtschule
Nutzungszeiten	Mo-Fr 7:00 - 17:00 Uhr
Bauweise	massiv
Denkmalschutz	nein
Wärmeverbrauch	621.526 kWh/a
Treibhausgas-emissionen Wärme	149 t/a
Stromverbrauch	44.900 kWh/a
Treibhausgas-emissionen Strom	25 t/a
Wasserverbrauch	6.000 m³/a
Beheizte Nettogrundfläche	2.500 m²
Energieträger	Erdgas
Wärmeerzeuger (Baujahr)	Gaskessel (2017)
Geplanter Verkauf	nein
Letzte Sanierungsmaßnahmen	2017 Komplettsanierung Außenfassade und Erweiterungsbau Mensa
Geplante Sanierungsmaßnahmen	2030 Dachsanierung

Spez. Wärmeverbrauch [kWh/m²a]



Spez. Stromverbrauch [kWh/m²a]



\* Quelle: KEA-BW: Energiespiegel 2022 - Energiekennwerte kommunaler Nichtwohngebäude in Baden-Württemberg

### GESAMTZUSTAND

Bewertung Gesamtzustand:



5,43

Die Musterschule befindet sich in einem grundlegend sanierten und baulich modernisierten Zustand. In den vergangenen Jahren wurde die Gesamtschule umfassend erneuert, strukturell verbessert und durch zusätzliche Funktionen wie Mensa, Spiel- und Ruheräume erweitert. Der laufende Umbau zur Ganztageschule zeigt, dass Gebäude und Infrastruktur fortlaufend an aktuelle pädagogische und funktionale Anforderungen angepasst werden. Technisch entspricht die Schule heutigen Standards, wie sie für moderne Bildungsbauten gefordert werden – etwa hinsichtlich Raumgestaltung, Sicherheit, Akustik und ergonomischer Lernumgebung, die maßgeblich zur Gesundheitsförderung und zum Wohlbefinden beitragen.

### WEITERE SCHRITTE






Es wird empfohlen das Nutzungspotenzial, hinsichtlich der Belegungszeiten, weiter auszuschöpfen und zu optimieren. Im Zuge der Heizungserneuerung des benachbarten Feuerwehrhauses würde sich die Heizungserneuerung über ein Contracting anbieten.

### MÖGLICHE FÖRDERPROGRAMME FÜR DIE WEITEREN SCHRITTE UND SANIERUNGSMABNAHMEN

BEG Einzelmaßnahmen, Klimaschutz Plus Teil 1, Schulbauförderung

# Gebäudesteckbrief Beispiel (Seite 2 ff.)

GEBAUDEUNTERHALTUNGS- UND SANIERUNGSTRATEGIE

Selbsteinschätzung Kommune	Kostenabschätzung Kommune	Fremdeinschätzung Energieeffizienz-Experte	Kostenabschätzung Energieeffizienz-Experte
<b>Gebäudehülle &amp; Energieeffizienz</b>			
<p><b>Ist-Zustand</b></p>  <p><b>Priorität</b></p>  	<p><u>Status Quo</u></p> <p>Die Musterschule wurde umfassend saniert und modernisiert, wodurch die Gebäudehülle heute einen insgesamt guten baulichen Zustand aufweist. Die durchgeführten Maßnahmen verbessern Dämmung, Fensterqualität und Wärmebrückenreduzierung, was die Energieeffizienz des Gebäudes deutlich erhöht. Der fortlaufende Umbau zur Ganztagschule unterstützt zusätzlich eine zeitgemäße, energetisch optimierte Gebäudenutzung.</p> <p><u>Sicherheitsrelevanter Handlungsbedarf (akut)</u></p> <p>Amokschließenanlage einbauen</p>	<p><b>Ist-Zustand</b></p>  <p><b>Potenzial</b></p> 	<p><u>Status Quo</u></p> <p>-</p> <p><u>Sicherheitsrelevante Maßnahmen (akut)</u></p> <p>Die Musterschule befindet sich nach umfassender Sanierung in einem insgesamt guten energetischen Ausgangszustand. Die modernisierte Gebäudehülle und erweiterten Funktionsräume bilden eine solide Basis für effizienten Betrieb. Dennoch besteht Potenzial zur weiteren Optimierung technischer Anlagen wie Heiz- und Lüftungssystemen sowie zur Verbesserung der Regeltechnik, um den Energieverbrauch langfristig weiter zu senken.</p> <p><u>Kurzfristige Maßnahmen (1-3 Jahre)</u></p> <p>-</p> <p><u>Mittelfristige Maßnahmen (4-8 Jahre)</u></p> <p>Ein Energieberater würde empfehlen, die Heiz- und Lüftungstechnik energetisch zu optimieren, Regeltechnik und Sensorik zu modernisieren und den Stromverbrauch durch LED-Beleuchtung und intelligent gesteuerte Systeme weiter zu senken. Zusätzlich sollten das Nutzungsverhalten, Raumbelastung und Lüftungsstrategien analysiert werden. Auf dem Dach könnten Potenziale für Photovoltaik geprüft werden. Eine laufende Überwachung mittels Energiecontrolling hilft, Verbrauchstrends früh zu erkennen und Einsparmaßnahmen gezielt umzusetzen.</p> <p><u>Langfristige Maßnahmen (über 8 Jahre)</u></p> <p>Ein Energieberater würde empfehlen, die Heiz- und Lüftungstechnik energetisch zu optimieren, Regeltechnik und Sensorik zu modernisieren und den Stromverbrauch durch LED-Beleuchtung und intelligent gesteuerte Systeme weiter zu senken. Zusätzlich sollten das Nutzungsverhalten, Raumbelastung und Lüftungsstrategien analysiert werden. Auf dem Dach könnten Potenziale für Photovoltaik geprüft werden. Eine laufende Überwachung mittels Energiecontrolling hilft, Verbrauchstrends früh zu erkennen und Einsparmaßnahmen gezielt umzusetzen.</p>
	12.000 €		
	25.000 €		
			10.000 €
	34.000 €		10.000 €

Seite 2  
und  
folgende



# Gebäudesteckbrief Beispiel

## Abfrage und Einschätzung in 7 Kategorien

- Nutzungskonzept & Erweiterungsbedarf
- Gebäudehülle & Energieeffizienz
- Innenräume & Barrierefreiheit
- Heizung & Energieversorgung
- Technische Gebäudeausrüstung
- Brandschutz & Sicherheit
- Außenanlagen & Klimaanpassung

# Zusammenfassende Exceltabelle Beispiel

- Zentrale Exceltabelle zum Vergleich aller Gebäude
- Übersicht der Basisdaten je Gebäude, flexibel sortierbar
- Bewertung des Ist-Zustands – gute und schlechte Gebäude sind auf einen Blick erkennbar
- Maßnahmenübersicht mit Ranking nach höchster Priorität und größtem Potenzial

## Ist-Zustand kommunale Gebä

Test

erstellt durch:  **umwelt- und energieagentur**  
kreis karlsruhe



Gebaeudennummer & interne Gebäudebezeichnung	Bewertung Ist-Zustand (Empfehlung Energieeffizienz-Experte)								Gesamt- bewertung
	Nutzungskonzept & Erweiterungsbedarf	Gebäudehülle & Energieeffizienz	Innenräume & Barrierefreiheit	Heizung & Energieversorgung	Technische Gebäudeausrüstung	Brandschutz & Sicherheit	Außenanlagen & Klimaanpassung	Maßnahmen Mittelwert	
1_Musterschule	9	7	5	3	1	9	7	5,9	5,4
2_Rathaus	4	2	10	8	6	4	2	5,1	7,6
3_Wohngebäude Musterweg	6	8	10	2	4	6	8	6,3	8,1
4_Feuerwehrhaus	2	4	6	8	10	2	4	5,1	4,6

## Maßnahmenpriorisierung kon

Test

erstellt durch:  **umwelt- und energieagentur**  
kreis karlsruhe



Gebaeudennummer & interne Gebäudebezeichnung	Potenzial (Empfehlung Energieeffizienz-Experte)								Gesamt- bewertung
	Nutzungskonzept & Erweiterungsbedarf	Gebäudehülle & Energieeffizienz	Innenräume & Barrierefreiheit	Heizung & Energieversorgung	Technische Gebäudeausrüstung	Brandschutz & Sicherheit	Außenanlagen & Klimaanpassung	Mittelwert Potenzial	
1_Musterschule	2	4	6	8	10	2	4	5,1	4,6
2_Rathaus	9	7	5	7	9	1	3	5,9	6,5
3_Wohngebäude Musterweg	6	8	10	2	4	6	8	6,3	5,8
4_Feuerwehrhaus	2	4	6	8	10	2	4	5,1	4,6



# Sanierungsstrategie Beispiel

- Textdokument ca. 10 Seiten.
- Ziel des Dokuments ist die Zusammenfassung der Ergebnisse, die Ableitung von Empfehlungen und strategische Vorschläge für das weitere Vorgehen im gesamten kommunalen Gebäudebestand.



### Inhalt

Vorwort .....	3
Einleitung.....	3
Nachhaltig Bauen.....	3
Gesetze und Rahmenbedingungen .....	4
PV-Ausbaustrategie .....	5
Förderprogramme .....	5
Gebäudeübersicht .....	8
Übersicht Ist-Zustand .....	8
Übersicht Maßnahmen.....	8
Schlussfolgerungen.....	9
Fazit .....	9
Schlussbemerkung.....	11



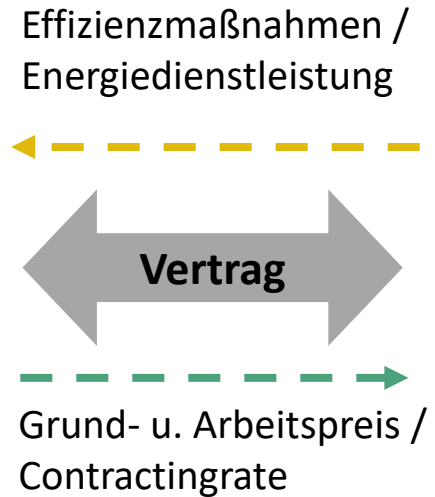
# Abgeleitetes Vorgehen zur Projektentwicklung Contracting

1. Erstellung Gebäudesteckbriefe mit Einschätzung zur Eignung für Contracting (ELC oder EEC)
2. Einbettung des Contracting-Ansatzes in der Sanierungsstrategie mit Prioritäten, Bündelung von Gebäuden und grober Zeitschiene
3. Beschlussfassung der Sanierungsstrategie im Gemeinderat
4. Anbahnung der ersten Contracting-Projekte über
  - Klimaschutz-Plus (Teil 2) oder
  - Energetische Stadtsanierung (KfW 432)

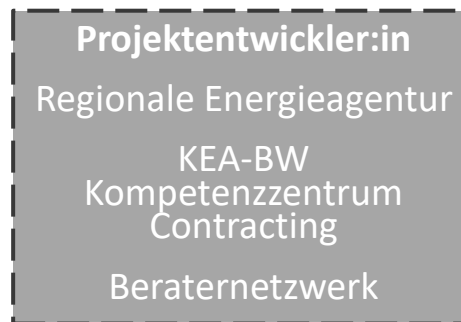
# Akteure im Contracting und deren Zusammenspiel



**Gebäudeeigentümer**



**Contractor**





**Wir machen das. Gemeinsam.**  
**uea**