



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/557/2025/3

Tagesordnungspunkt		
Energie-Spar-Contracting kommunaler Gebäude - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Geschäftsstelle Klimaoffensive	Datum: 28.04.2026
Bearbeiter:	Ringelschwendner	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Verwaltungs- und Finanzausschuss	11.02.2025	nicht öffentlich
Gemeinderat	25.02.2025	öffentlich
Verwaltungs- und Finanzausschuss	12.05.2026	nicht öffentlich
Gemeinderat	19.05.2026	öffentlich

Beschlussvorschlag:	1. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung ein Energie-spar-Contracting auf Basis des vorliegenden Vertrags-entwurfs auszuschreiben. 2. Der Gemeinderat gibt Mittel in Höhe von 1,1 Mio € als Baukostenzuschuss für das Energiespar-Contracting vorbehaltlich der Genehmigung durch die Kommunalaufsicht frei. 3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung Fördermittel aus dem Sanierungsgebiet Söllingen für das Energie-spar-Contracting abzurufen und dem Energiespar-Contractor zur Verfügung zu stellen. 4. Der Gemeinderat stimmt zu, dass zusätzliche Fördermit-telanträge für das Energiespar-Contracting gestellt wer-den und die bewilligten Fördermittel für weitere Investi-tionen dem Energiespar-Contractor zur Verfügung stehen.
----------------------------	---

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Langfristige, garantierte Reduktion der Energiekosten.

Reduktion des CO₂-Ausstoßes.

Ersatz veralteter Wärmeerzeugungsanlagen in kommunalen Gebäuden.

Dämmung von Wärmebrücken und Ersatz veralteter Gebäudehüllenbestandteile.



Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:

Produktgruppe/Name		5610	
Ordentlicher Ertrag (gesamt)		Zuschuss 685.000 €	
Ordentlicher Aufwand (gesamt)		Investition 1.790.000 €	
davon Abschreibungen			
Jahr	Erträge	Aufwand	Sachkonto
2025	€	€	
2026	€	30 T€	Beratungsleistung Ausschreibung Contracting (BV/557/2025/1)
2027	0,5 Mio €	1,0 Mio €	Sanierungsgebiet (1,0 Mio €)
2028	0,185 Mio €	0,76 Mio €	Kommunales Energiemanagement (150 T€) BKZ ESC (610 T€)
2029	€	€	

☐ außer-/überplanmäßiger Aufwand

Personelle Auswirkungen:

Aufwand durch:

- Ausschreibung: Klimamanager
- Bauüberwachung: Hochbau
- Umsetzung Energiemanagement: (90% geförderte 50%-Stelle KEM)
- Abnahme: Hochbau

Sachverhalt:

Einleitung

In den Liegenschaften der Gemeinde Pfinztal sind zahlreiche technische Anlagen erneuerungsbedürftig. Insbesondere die Heizungs- und Steuerungsanlagen stammen teilweise noch aus den 1990er Jahren und haben ihre übliche Lebensdauer von etwa 15 - 20 Jahren bereits überschritten.

Diese Anlagen regeln die Innentemperaturen oft nicht mehr zuverlässig im Verhältnis zu den Außentemperaturen. Zudem funktionieren Aufheiz- und Absenkphasen in vielen Fällen unzureichend, was zu einem erhöhten Energieverbrauch und überhöhten Energiekosten führt.

Daraus ergibt sich in zahlreichen Gebäuden ein erheblicher Modernisierungsbedarf. Mittelfristig müssen viele Heizungsanlagen aufgrund ihres Alters, defekter Steuerungstechnik sowie gesetzlicher Vorgaben ersetzt werden. Auch die Zielsetzung, den CO₂-Ausstoß durch fossile Brennstoffe zu reduzieren, erfordert eine grundlegende Neubewertung der bestehenden Heiztechnik und führt vielfach zu weiterem Erneuerungsbedarf.

Darüber hinaus ist die Beleuchtung in vielen Gebäuden veraltet. Eine Modernisierung oder Anpassung würde erhebliche Energieeinsparpotenziale erschließen.

Für einen zeitgemäßen und effizienten Gebäudebetrieb ist zudem die Ausstattung insbesondere größerer Liegenschaften mit Gebäudeleittechnik notwendig. In Kombination mit einer Energiecontrolling-Software können einmal optimierte Betriebseinstellungen langfristig gesichert werden. Verbrauchsüberwachung und Kennzahlenbildung schaffen zusätzliche Kostentransparenz und -sicherheit.

Auch die Gebäudehülle weist bei einzelnen Liegenschaften einen deutlichen Modernisierungsbedarf auf. Bereits durch moderate bauliche Maßnahmen lassen sich spürbare Verbesserungen sowohl bei den Energiekosten als auch beim Nutzerkomfort erzielen.

Auch der Ausbau von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dachflächen ist bislang nur be-

grenzt erfolgt. Hier bestehen zusätzliche Einsparpotenziale durch Eigenstromnutzung. Insgesamt zeigt sich im Bereich der Gebäudetechnik der gemeindeeigenen Gebäude ein erheblicher Sanierungs- und Handlungsbedarf für die kommenden Jahre.

Einordnung Drittmittelfinanzierung

Zur Entlastung des kommunalen Haushalts wurden verschiedene Contracting-Modelle geprüft. Ziel ist es, Investitionen über einen längeren Zeitraum zu verteilen, moderne Technik einzusetzen und gleichzeitig möglichst hohe Einsparpotenziale zu realisieren.

Unter dem Begriff „Contracting“ werden unterschiedliche Modelle der Drittmittelfinanzierung für Energieinvestitionen verstanden – sowohl für Neubauten als auch für Modernisierungs- und Ersatzmaßnahmen. Neben dem Energieverbraucher und dem Gebäudeeigentümer ist dabei mindestens ein weiterer Partner beteiligt.

Zu den Contracting-Formen zählen grundsätzlich auch klassische Wärmelieferverträge (z. B. für das Bildungszentrum Berghausen und den Bauhof). Diese Modelle bieten den Vorteil, dass Investitionen nicht sofort finanziert werden müssen und technisches Fachwissen für Planung, Umsetzung und Betrieb ausgelagert werden kann.

Eine bislang weniger verbreitete Form ist das Energie-Einspar-Contracting (ESC). Dabei garantiert der Contractor auf Basis seiner technischen Expertise eine bestimmte Energieeinsparung. Die notwendigen Investitionen einschließlich Finanzierungskosten werden aus diesen Einsparungen gedeckt.

Das bedeutet:

Die Einsparungen im laufenden Betrieb dienen über die gesamte Vertragslaufzeit zur Refinanzierung der Maßnahmen. Falls gewünscht, können zusätzliche Zahlungen für hochwertigere Technik oder umfangreichere Sanierungen (z.B. Gebäudehülle) vereinbart werden. Werden die Einsparziele jedoch nicht erreicht, trägt der Contractor das wirtschaftliche und technische Risiko.

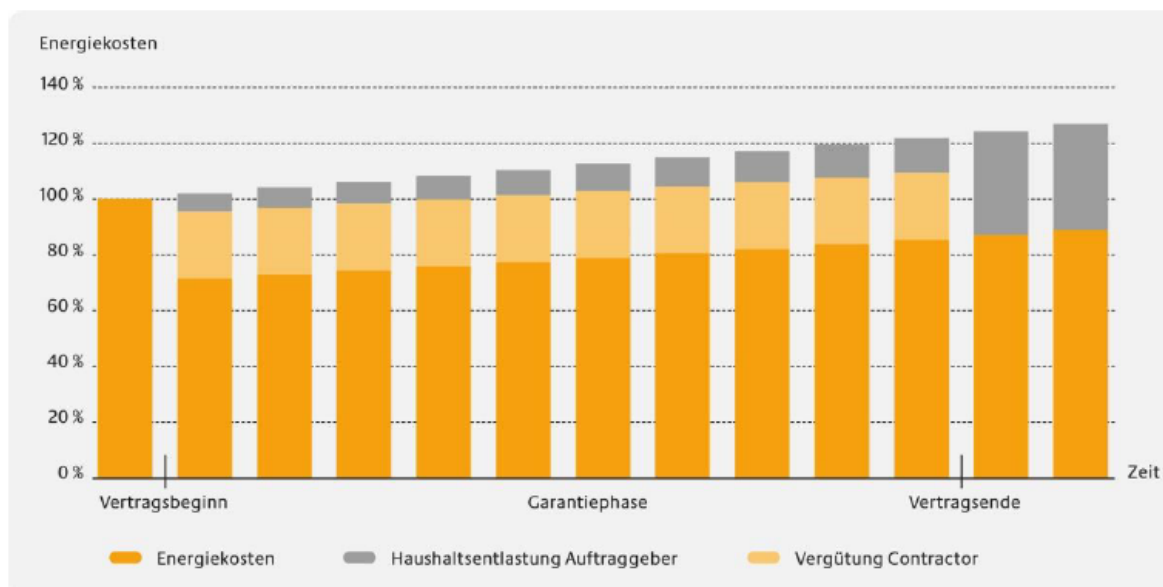


Abb: Kostenverlauf beim Energie-Einsparcontracting (Quelle: dena)¹ – mit der „Vergütung Contractor“ (hell orange) werden über die Vertragslaufzeit die getätigten Investitionen alleine aus der Einsparung bisheriger Energiekosten finanziert.

Der wesentliche Unterschied zu Wärmelieferverträgen liegt darin, dass beim ESC das Interesse des Contractors direkt auf maximale Energieeinsparung ausgerichtet ist. Nur aus den

¹ Dena Leitfadener Energiemanagement und Energiespar-Contracting in Kommunen, Berlin 2018, Baedeker, Schuch, Weißleder



tatsächlich erreichten Einsparungen erzielt er seine Einnahmen. Für die Gemeinde ergeben sich dadurch gedeckelte Energiekosten und eine Entlastung des Investitionshaushalts, da Maßnahmen zumindest teilweise aus den laufenden Einsparungen finanziert werden können. Im Gegensatz dazu basiert ein Wärmeliefervertrag auf dem bisherigen Energieverbrauch. Selbst bei späteren Einsparungen bleibt die Kostenstruktur bestehen, da der Contractor seine kalkulierten Einnahmen sichern muss.

ESC-Plus und Erweiterung auf bauliche Maßnahmen

Die alleinige Optimierung der Anlagentechnik reicht oft nicht aus, um rechtliche Vorgaben, Klimaneutralität und einen gewissen Komfort zu erreichen. Daher kann das Energie-Einspar-Contracting um bauliche Maßnahmen erweitert werden (ESC-Plus), etwa durch energetische Sanierung der Gebäudehülle.

Moderne Contracting-Anbieter arbeiten hierfür mit Partnerunternehmen zusammen, um auch bauliche Leistungen anzubieten. Da sich diese Investitionen oft erst über längere Zeiträume (ca. 30 Jahre) amortisieren, ist in der Regel ein zusätzlicher Baukostenzuschuss erforderlich. Als Richtwert für eine vollumfängliche Sanierung in Ausschreibungen gilt etwa 1.000 €/m² Bruttogrundfläche. Die Anbieter legen ihre Kostenstrukturen offen und garantieren die Gesamtkosten.

Für die Kommune ergibt sich daraus eine vergleichsweise kostengünstige, technisch abgestimmte und organisatorisch weniger aufwendige Sanierungsmöglichkeit.

Alternativ sind auch Teilsanierungen im Rahmen von ESC-Plus möglich. Dabei werden gezielt Gebäudeteile mit besonders schlechter Energieeffizienz oder baulichen Mängeln priorisiert saniert. Dies betrifft insbesondere Bereiche der Gebäudehülle sowie einzelne Bauteile mit hohem energetischem oder funktionalem Optimierungspotenzial. Dadurch können die Investitionskosten begrenzt und die Maßnahmen wirtschaftlich gestaffelt umgesetzt werden, ohne die Gesamtziele der Energieeinsparung zu gefährden.

Finanzierung und Förderung

Die Finanzierung kann je nach Wunsch über die Gemeinde, eine Bank oder den Contractor erfolgen. Contractoren nutzen häufig Finanzierungsinstrumente wie Forderungsverkauf (Forfaitierung), um günstige Konditionen zu erreichen.

Grundsätzlich gilt Contracting als kreditähnliches Geschäft und ist genehmigungspflichtig. Rentierliche Investitionen im Rahmen von Einspar-Contracting werden jedoch in der Regel nicht auf den Kreditrahmen der Kommune angerechnet.

Fördermittel stehen sowohl für Contractoren als auch für Kommunen zur Verfügung, wobei Kommunen häufig bessere Förderkonditionen erhalten. Ziel ist eine möglichst hohe Förderung bei minimalem Eigenmitteleinsatz.

Wirtschaftlichkeit und Eigenbesorgung

Die vom Contractor garantierten Einsparungen beim Energie-Einspar-Contracting (ESC) von etwa 15 - 20 % übersteigen häufig die Einspar-Möglichkeiten der Kommune mit eigenen personellen und finanziellen Ressourcen. Zudem werden Maßnahmen im Rahmen eines Contracting-Projekts in der Regel deutlich schneller umgesetzt. Eine eigenständige Umsetzung würde sich dagegen häufig über mehrere Jahre erstrecken. Bereits die in dieser Zeit entgangenen Energieeinsparungen sowie die Zinseffekte einer zeitlich gestreckten Investitionsumsetzung führen dazu, dass das ESC im Vergleich zur Eigenrealisierung häufig die wirtschaftlichere Lösung darstellt.

Projektziele und Vorteile für die Gemeinde Pfinztal

- Sofortige und kostenfreie Ermittlung des Ist-Zustandes und aller größeren Einsparpotentiale inklusive Kennzahlenermittlung.
- Direkte Senkung der Energiekosten in gemeindeeigenen Gebäuden.
- Beseitigung von Personalengpässen speziell bei der sofortigen Umsetzung von Einsparpotentialen.



- Die Effizienzverbesserungen sollen verbindlich und nachhaltig umgesetzt werden durch folgende Unterziele:
 - Strukturell soll mit dem Verfahren mit externem Fachwissen ein Energiemanagement aufgebaut und dauerhaft verankert werden.
 - Organisatorisch sollen die betreffenden Mitarbeiter an die entsprechenden Aufgaben herangeführt werden.
 - Technisch soll ein modernes Anlagen- und Leittechnikkonzept erarbeitet und umgesetzt werden und in erster Linie der Effizienzverbesserung dienen.
- Der aus der Vergangenheit entstandene Investitionsstau wird kurzfristig abgebaut und die Werterhaltung der Immobilien unterstützt.
- Die Investitionsmittel werden als regionale Wirtschaftsförderung zum größten Teil an die heimische Wirtschaft vergeben.
- Durch einen bewussten Umgang mit Energie in den öffentlichen Gebäuden wird die Gemeinde ihrer Vorbildfunktion gerecht.
- Reduzierung der CO₂-Emissionen gemäß CO₂-Minderungsprogramm der Deutschen Bundesregierung (Umsetzung der Richtlinie Nr. 93/76/EWG des Rates vom 13.09.1993).

Weiteres Vorgehen und Zeitplan

Das Energiespar-Contracting ist auf einen lange Vertragslaufzeit ausgelegt. Pfinztal strebt eine Garantie-Laufzeit von 12 Jahren an. Davor finden die Ausschreibung, Planungen und Umsetzung der Baumaßnahmen statt (ca. 2 Jahre). **Das Energiespar-Contracting umfasst einen Zeitraum bis ca. 2040.** Ein entsprechender Zeithorizont muss bedacht werden.

Im Detail bedeutet das:

Nach der Ausschreibung erstellen mehrere Anbieter Einsparangebote auf der Basis einer Gebäudegrobanalyse. Nach Prüfung der Angebote und Bietergesprächen wird mit dem Bestbieter ein Einspargarantievertrag geschlossen und eine Feinanalyse beauftragt. Sollte die Feinanalyse die Grobanalyse nicht bestätigen, entstehen hierdurch keine Kosten. Bei Bestätigung der Ergebnisse der Grobanalyse beginnt die Umbauphase, die Kosten für die Feinanalyse werden ebenfalls durch die Einsparung getragen. Für die Grob- und Feinanalyse brauchen die meisten Anbieter 2 - 3 Monate. Die Umbauphase, einschließlich Vorbereitung auch bei größeren Projekten, dauert 6 - 18 Monate.

1.	Bereitstellung der Ausschreibungsunterlagen	Juli 2026
2.	Begehung der Liegenschaften	Juli - Okt 2026
3.	Eröffnungs- und Einreichungstermin (Grobanalyse)	1. Nov 2026
4.	Verhandlung / Techn. Klärungsgespräch	Dez 2026
5.	Abschluss Garantievertrag	Jan 2027
6.	Abgabe Feinanalyse	Juni 2027
7.	Prüfung und Mitteilung	Juni 2027
8.	Vorbereitungsphase: Realisierung der Energiesparmaßnahmen (Bau)	ab Juli 2027
9.	Hauptleistungsphase:	Mitte 2028 bis



Gebäudepool und Maßnahmen

Eine Ausschreibung aller Gebäude in einem Pool ist aufgrund der Höhe des Investitionsumfanges nicht sinnvoll. Die gemeindeeigenen Gebäude werden daher in zwei Pools aufgeteilt. Zunächst soll Pool 1 mit folgenden Gebäuden ausgeschrieben werden:

Kleinsteinbach:

- Feuerwehrhaus Kleinsteinbach
- Hagwaldhalle +

Söllingen:

- Rathaus 1 +
- Rathaus 2 +
- Rathaus 3 +
- Rathaus 4 +
- Feuerwehrhaus Söllingen
- Grundschule Söllingen inkl. Hort +
- Grundschule Söllingen Schulsporthalle
- Grundschule Söllingen Hallenbad
- Grundschule Musik Pavillon
- Räuchlehalle
- Bürgerhaus (Bibliothek, Veranstaltung) +

Wöschbach:

- Ortsverwaltung Wöschbach +
- Feuerwehrhaus Wöschbach
- Grundschule Wöschbach
- Grundschule Wöschbach Schulsporthalle / Mehrzweckhalle
- Grundschule Wöschbach Hort (Pavillon) +

Die mit „+“ gekennzeichneten Gebäude sind zusätzlich für bauliche Sanierungsmaßnahmen im Rahmen von ESC+ vorgesehen. Der konkrete Umfang der Maßnahmen richtet sich nach dem baulichen Zustand und der Wirtschaftlichkeit (Kosten, Fördermittel vs. Energiekosteneinsparung). Die endgültige Festlegung erfolgt im Zuge der Bietergespräche.

Vorgehen der Verwaltung bei der Auswahl der Gebäude, Maßnahmen und der Höhe des Baukostenzuschusses

Grundsätzlich gilt der Gedanke einer wirtschaftlichen Umsetzung von Maßnahmen im Zuge des ESC. D.h. Maßnahmen mit höherer Wirtschaftlichkeit bzw. geringerer Amortisationszeit werden vorrangig umgesetzt. In dieser Betrachtung spielt neben den Kosten und der Energiekosteneinsparung auch die Fördermöglichkeit eine zentrale Rolle. Deshalb versucht die Verwaltung ein Höchstmaß an Förderungen zu akquirieren.

Zusätzlich wurde der bauliche Zustand der Gebäudeteile bewertet. Maßnahmen, die innerhalb der halben Contracting-Laufzeit ohnehin erforderlich würden, werden zeitlich vorgezogen und als Soll-Maßnahmen definiert. Der Investor betrachtet diese vorrangig, er kann sie aus Wirtschaftlichkeitsgründen ablehnen.



Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Ausschreibung muss eine Investitionssumme gesichert vorliegen (siehe Beschluss). Dazu zählt in Pfinztal:

1. die vom Contractor garantierte Energiekosteneinsparungen	
Expertise Contractor, variiert:	z.B. 555 T€
2. ein Baukostenzuschuss durch die Gemeinde Pfinztal	1.100 T€
3. bereits genehmigte Fördermittel	<u>645 T€</u>
Summe	2.300 T€

Die Bieter weisen im **Hauptgebot** Energiespar-Maßnahmen mit Investitions- und Betreiberkosten* in Höhe von 2,3 Mio. € aus. Der Bieter mit der höchsten Energiekosteneinsparung erhält den Zuschlag (dies ist verkürzt dargestellt, es gelten selbstverständlich verschiedene Wertungskriterien).

Die dargestellte Summe ist durch Haushaltsposten oder Förderzusagen **VOR** der Ausschreibung gesichert. Für die vom Bieter vorgelegten Maßnahmen sind in der Regel jedoch weitere Förderungen möglich. Diese werden nach Konkretisierung der Maßnahmenliste gemeinsam mit dem Contractor beantragt. Hieraus können sich zusätzliche Fördermittel in Höhe von 650 T€ ergeben (= Annahme der Verwaltung auf Basis aktueller Förderungen, die Förderlandschaft ist allerdings sehr volatil, starke Änderungen sind hier möglich). Diese Mittel werden wieder dem Contracting gutgeschrieben. Damit umgesetzte zusätzliche Maßnahmen erhöhen die Energiekosten-Einsparung (z.B. 50 T€).

Die Bieter erstellen mit dem Hauptgebot zudem ein **Förderkonzept**, in dem die Höhe der zusätzlichen Förderung ausgewiesen ist.

In einem **Nebenangebot** weisen die Bieter zusätzliche Maßnahmen aus, die mit den erweiterten Mitteln möglich wären. Im o.g. Beispiel wäre somit eine Investitions- und Betreiberkostensumme von 3,0 Mio € möglich.

* Betreiberkosten: Vergütung an den Anlagenbetreiber (Contractor) während der Vertragslaufzeit für Betriebsführung, Wartung, Instandsetzung der Anlage, Risikoübernahme, ...



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaaoffensive

Gesamtbeurteilung:				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum	X			
...bildet und betreut	X			
...verbindet		X		
...bietet Service	X			
...versorgt sich	X			
...ist stolz auf Nachhaltigkeit	X			
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaaoffensive		Energiereduktion CO2-Reduktion		
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle		Energiekostenreduktion Haushaltsentlastung durch Contracting		
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte		Sanierung Wärmeerzeugungsanlagen Sanierung Gebäudehülle		

Anlagen:

2026.05.12 Präsentation FA Pfinztal.pdf

2026.05.12 Vertragsentwurf ESC Pfinztal.pdf