

# Energiewende in der kommunalen Infrastruktur?

**B**edingt durch die Vorfälle in Japan hat die Diskussion um erneuerbare Energien, Energieeinsparung, aber auch Nachhaltigkeit eine neue Dimension erlangt.

Nachhaltigkeit und Energieeinsparung bei der Gebäudebewirtschaftung werden bereits seit langem eingefordert, spielen allerdings im kommunalen Gebäudebestand und bei der städtebaulichen Entwicklung bislang nach wie vor nur eine untergeordnete Rolle. Aufgrund des hohen Anteils am Energieverbrauch und erheblicher Einsparpotenziale rückt dabei auch der vorhandene kommunale Gebäudebestand verstärkt in den Fokus, so dass diesem Thema in Zukunft eine zentrale Rolle beim kommunalen Gebäudebestand – sei es Neubau, sei es Sanierung – zukommt. Diese Entwicklung schafft Chancen für die private Immobilienwirtschaft, sich mit innovativen Lösungen zu profilieren und so Wettbewerbsvorteile zu generieren.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien für die Erzeugung von Raumwärme und zur Warmwasserbereitung unter europarechtlichem Einfluss ständig zunimmt. Am 1. Mai 2011 ist das Europarechtsanpassungsgesetz Erneuerbare Energien (AEG EE) in Kraft getreten. Damit wurde unter anderem das EEWärmeG dahingehend novelliert, dass von öffentlichen Gebäuden eine Vorbildfunktion beim Einsatz erneuerbarer Energien ausgehen muss.

Öffentliche Gebäude sind nach der neu eingeführten Definition solche, die sich im Eigentum oder Besitz der öffentlichen Hand befinden und zur Wahrnehmung der „klassischen öffentlichen Aufgaben“ genutzt werden. Dazu gehören beispielsweise Schulen, Kindergärten, natürlich auch Verwaltungsgebäude, Rathäuser sowie kommunale Wohnungsbestände, solange sie nicht von öffentlichen Unternehmen bewirtschaftet werden. Auch öffentliche Objekte, die seitens der öffentlichen Hand nur gemietet oder gepachtet sind, sind öffentliche Gebäude in diesem Sinne.

Für öffentliche Gebäude begründet damit der neu eingeführte § 1 a EEWärmeG ausdrücklich eine „Pflicht zur Vorbildfunktion“ im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien.

Derzeit liegt der Fokus kommunaler Nachhaltigkeitsbemühungen jedoch primär auf der Erarbeitung von Energiekonzepten

im weiteren Sinne. Dabei geht es vor allem um die Zukunft der allgemeinen Energieversorgung und deren Verteilung durch Reaktivierung oder Stärkung kommunaler Stadtwerke, weniger jedoch um die Entwicklung des baulichen Bestands selbst. Diese Entwicklung wird sich schon auf Grund der geänderten gesetzlichen Vorgaben massiv ändern, zumal der Anteil der Gebäude am CO<sub>2</sub>-Schadstoffausstoß 40 Prozent beträgt!

Um den gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparung, der Nachhaltigkeit sowie der Förderung von regenerativen Energien Rechnung zu tragen und ein Optimum an wirtschaftlicher und energetischer Effizienz zu generieren, bieten sich partnerschaftliche Lösungen an, in der private Unternehmen mit öffentlichen Händen, in der Regel Kommunen, auf Augenhöhe zusammenarbeiten, um den oben aufgezeigten Vorgaben Rechnung zu tragen.

Bei der Umsetzung können die bekannten und teilweise standardisierten PPP-Strukturen genutzt werden. Derartige Projekte werden nur selten in Gänze von der öffentlichen Hand in Eigenregie realisiert werden können, weil entweder der zeitliche Rahmen fehlt, die Komplexität ohne private Expertise nicht zu meistern ist oder die Finanzmittel dafür nicht oder nur begrenzt zur Verfügung stehen.

Erklärtes Ziel von „Energie-PPP“ muss daher eine effiziente Gebäudesanierung und Bewirtschaftung unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit des gesamten Lebenszyklus sein. Über die Laufzeit des Lebenszyklus einer öffentlichen Einrichtung können Kosten bis zu 40 Prozent (!) eingespart werden, was durch Studien und Vergleichswerte belegt ist – und dies vor allen Dingen in der Betriebsphase. Leider wird gerade bei energieintensiver Nutzung – ein besonders gutes Beispiel sind kommunale Bäder – die Bedeutung eines umfassenden Lebenszyklusansatzes sowohl in der PPP-Diskussion als auch im herkömmlichen Beschaffungsprozess noch häufig vernachlässigt. Dies führt immer wieder zu laufenden Verlusten in der Betriebsphase, die offen oder verdeckt von allen Bürgern einer Kommune zu tragen sind. Demzufolge ist die Kostensenkung durch intelligente alternative Energiesysteme eine der wichtigsten politischen Herausforderungen für die kommunale Infrastruktur in der nächsten Zukunft und zugleich ein Beitrag zur Sanierung der kommunalen Finanzen.

Für Privatunternehmen bedeutet dies auf der anderen Seite, dass sich die praktische Umsetzung von sogenannten Energiecontracting-Modellen in Zukunft auch verstärkt bei kommunalen Investitionen lohnen wird und auch dort dazu führt, dass die Investitionen durch Betriebskosteneinsparungen kompensiert und amortisiert werden. Insofern ist dieser Bereich ein lohnendes Aktionsfeld von privaten Immobilienunternehmen, insbesondere aus dem Bereich des Facilitymanagements und bestandhaltender Unternehmen, ebenso für die nachgeordneten Dienstleister, die diese Geschäftsfelder entweder handwerklich, technisch oder betriebswirtschaftlich bearbeiteten wollen. ■



Der Autor Dr. Rüdiger Scheller ist Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht und vereidigter Buchprüfer. Als Vorsitzender des BFW-Arbeitskreises PPP und des Berliner PPP-Instituts berät er rund um das Thema PPP. Dr. Scheller ist Partner der Kanzlei der Rechtsanwälte Dr. Scheller, Hofmeister & Partner GbR, Braunschweig.