



Energiatehokkuutta kuntiin ESCO-hankintana



Motiva



Kuva: Turun kaupunki/Minna Jääskeläinen

ESCO-hankintaan ohjeita tarveharkinnasta toteutukseen

Kartoita tarpeet ja taustat - helpotat hankintaa

Laaja, useita kiinteistöjä koskeva julkinen ESCO-hankinta perustuu joko kunnan itsensä laatimiin tai yhdessä ulkopuolisen konsultin kanssa laadittuihin tarve- ja taustaselvityksiin, joissa kartoitetaan sekä kohteiden tiedot että asiakkaan tarpeet. Hyvä taustakartoitus vähentää sekä kunnan että ESCO-toimijoiden työmäärää itse kilpailutusvaiheessa ja lyhentää siten myös tarjous-ten valmistelu- ja käsittelyaikaa.

Taustakartoituksessa selvitetään kohteiden energiatekniset tiedot ja asiakkaan erityisvaatimukset energiateknisten järjestelmien uudistamisista ja olosuhteista. Jos kartoitus tehdään tuettuina energiakatselmuksina, sisältävät ne myös säästötoimenpide-ehdotuksia.

Tausta- ja tarveselvityksen tekijä voi tulla esteettelliseksi, joten on suositeltavaa ettei taustatiedon keräämiseen osallistunut yritys osallistu tarjouskilpailuun.

Alkuvaiheessa selvitetään myös eri rahoitusratkaisuja ja -vaihtoehtoja sekä kartoitetaan tukimahdollisuudet.

Vaihtoehtoja hankintaan

Hankinta voidaan toteuttaa esimerkiksi ESCO-kokonaishankintana (ESCO-urakka) tai ESCO-kumppanuushankintana.

ESCO-kokonaishankinta

ESCO-kokonaishankinnassa kaikki tarjouskilpailuun hyväksytyt toimijat tutustuvat kaikkiin hankinnan piiriin kuuluviin kiinteistöihin. Jotta työmäärä tarjousvaiheessa pysyy kohtuullisena, kannattaa tilaajan teettää kiinteistöistä kattava taustakartoitus. Tiedot toimitetaan kaikille ESCO-toimijoille lähtötiedoiksi.

Lähtötietojen ja omien tarkentavien laskelmiensa perusteella toimijat antavat sen jälkeen sitovat tarjoukset, sisältäen taloudelliset säästötoimenpiteet laskelmineen ja säästötakuineen.

Tilaaja valitsee tarjouksista parhaan sellaisenaan - eri tarjousten parhaita puolia ei voi yhdistellä.

ESCO-kumppanuushankinta

Tilaaja valitsee hankekokonaisuudesta kahdesta neljään edustavaa kiinteistöä, joista on toteutettu tarvekartoitus. Toimijat tutustuvat esimerkkikohteisiin ja antavat niiden pohjalta tarjouksensa säästötakuineen. Tarjoukseen sisältyy myös kuvaus koko hankkeen toteutustavasta eli projektisuunnitelma.

Tarjousten perusteella tilaaja valitsee kumppanin ja tekee kumppanuussopimuksen.

Kannustaakseen tarjoajia realistisiin toimenpide-ehdotuksiin ja tarjouksiin esimerkkikohteissa, tilaaja voi ilmoittaa käynnistävänsä kumppanuushankkeen esimerkkikohteiden toteutuksella, jonka jälkeen sillä on oikeus keskeyttää hanke.

Rahoitus

ESCO-hankkeiden rahoitukseen on olemassa kaksi yleistä rahoitusratkaisua:

- "Guaranteed savings"-sopimus: Monet kunnat ovat pitäneet omaa rahoitusta kannaltaan edullisempänä ja ovat itse hankkineet investointien rahoituksen rahoituslaitoksesta.
- "Shared savings"-sopimus: ESCO-toimija rahoittaa hankkeen ja tilaaja/asiakas maksaa hankekustannukset (ESCO-toimijan palkkion ja investoinnit) vuosittain palvelukauden aikana syntyvillä säästöillä.

Molemmat rahoitusperiaatteet sopivat ESCO-menetelyihin ja valinta riippuu tilaajan päätöksestä. ESCO-toimijat voivat tarjota myös omia rahoitus- ja vuokraumallejaan tilaajalle harkittavaksi.



Kuva: Rovaniemen kaupunki/Petri Uutela

Turun pitkäaikaiset ESCO-kokemukset myönteisiä

Turun kaupunki on ESCO-konkari ja hyvä esimerkki tapauksesta, jossa ESCO-palvelua toteutetaan menestyksekkäästi yksittäisessä kohteessa tai järjestelmässä: kaupungissa on toteutettu hankkeita jo 90-luvulla ja tuloksia on saatu jo 15 kohteesta. ESCO-rahoituksella on toteutettu sekä urheilu-, koulu- että kulttuurirakennusten energiatehokkuustoimia.

- Rakennuksissa on kiinnitetty huomioita sekä ilmanvaihtoon että lämmitykseen. Lämmöntalteenotto esim. jäähallissa auttaa säästämään tuloilman ja asiakastilojen lämmityksessä ja samalla on säästetty mittavasti kaukolämpöä, kertoo suunnitteluisinööri Juhani Korte Turun kaupungin kiinteistöliikelaitoksesta.

Turussa ESCO-hankkeen pituus on noin 7,5 vuotta, jonka jälkeen säästöjen jatkuminen varmistetaan kolmivuotisilla huoltosopimuksilla. Jos palvelukauden aikaiset säästöt ovat suuremmat kuin sovittu, jaetaan voitot puoliksi kaupungin ja ESCO-yrityksen kesken.

Rakennuksissa toteutettujen tehostamistoimien myötä Turussa on saavutettu jo 6 % kokonaissäästöt kaupungin energiankulutuksessa. Säästötavoite kuntien energiatehokkuussopimuksen myötä on 9 % vuoteen 2016 mennessä. Kortteen mukaan säästöjä tavoitellaan seuraavaksi katuvalaistuksissa, joissa tavoitteena on vähentää kaupungin kokonaiskulutusta 2%.

- Katuvalaistusten uusiminen ja samalla valaistuksen energiankäytön tehostaminen tullaan toteuttamaan vaiheistettuna ESCO-hankkeena. Vanhat elohopealamput vaihtuvat ensivaiheessa suurpainenatriumlamppuihin, jatkossa myös led-valoiksi. Kokonaisbudjetti on noin 10 miljoonaa, kertoo Korte.



Kokonaistaloudellisuuden vertailukriteerit

Erilaisten tarjousten arviointi

Riippumatta hankintatavasta tilaaja saa yleensä sisältönsä erilaiset tarjoukset eri ESCO-toimijoilta; ESCO kokonaishankinnassa koko hankekokonaisuudesta ja ESCO kumppanuushankinnassa esimerkkikohteista. Säästöjen nettohyötyarvon laskenta tilaajan määräämältä kaudelta on eräs mahdollinen tapa verrata erilaisia tarjouksia.

Jos hankkeeseen sisällytetään energiateknisten järjestelmien uudistamista, olosuhteiden parantamista tms, säästöt eivät välttämättä riitä rahoittamaan hanketta kohtuullisella palvelukaudella. Silloin ESCO sopimukseen voidaan sisällyttää omarahoitustarve ja tarjousten kustannusvertailussa voidaan verrata tilaajalle eri tarjouksissa jäävää omarahoitussuuden suuruutta laskentakaudella.

Säästöjen ja olosuhteiden todentaminen

Todentamisella varmistetaan, että

- hankkeessa saavutetaan se energiatehokkuuden tai energian säästön taso, jonka ESCO-toimija on tarjouksessaan luvannut
- energiatehokkuus saavutetaan mahdollisimman pienellä omarahoituksella (kun hankkeeseen sisällytetään uudistamista tai korjaamista)
- määritellyt olosuhteet ja energiatekniset palvelut säilytetään tai niiden parantuminen vaaditulle ja määritellylle tasolle varmistetaan

Todentaminen on aina suunniteltava tapauskohtaisesti erityisesti sen haluttu tarkkuus ja kustannustehokkuus silmällä pitäen.

Todentaminen voidaan joissakin tapauksissa toteuttaa vain palvelukauden ensimmäisinä, säästöratkaisujen käyttöönoton jälkeisinä vuosina. Kohteen toiminnalliset muutokset tekevät todentamisen työlääksi ja epätarkaksi ja muutoksia tapahtuu sitä enemmän mitä pidemmästä palvelu- ja todentamiskaudesta on kyse.

Rovaniemi hyödyntää säästöpotentiaalit

Rovaniemen kaupunki viimeistelee parivuotista kiinteistöjen energiatehokkuushankettaan. Vuonna 2010 käynnistyneen hankkeen tavoitteena on parantaa hankkeeseen valittujen kahdeksan kiinteistön energiatehokkuutta; kaupungin virastokennusten lisäksi mukana on mm. uimahalli, paloasema, vanhainkoti ja koulu.

Säästöjen saavuttamiseen tarvittiin investointeja eikä kaupunki voinut rahoittaa hanketta omalla rahoituksella; hankkeen loppusumma kipusi 2,5 miljoonaan euroon. Kiinteistöjen parannustoimien rahoittajaksi etsittiin ESCO-yritys, joka otti urakasta kokonaisvastuun.

- ESCO-yrityksen tarjoama säästötakuu antoi meille varman pohjan - yritys maksaa kaupungille erotuksen jos säästöt eivät toteudu sovittu. Huoltovastuu on kaupungilla joten seuranta on tiukkaa molemmin puolin. Jos säästöjä tulee sovittua enemmän, jää ylijäämä kaupungille, tarkentaa tilaliikelaitoksen asiantuntija Erkki Huovinen.

Huovinen perehtyi itse sekä ESCO-malleihin että kilpailutusprosesseihin. Tietoa löytyi sekä Motivasta että mm. hankintakoulutuksista. Motivan 2012 valmistuneen kuntien ESCO-hankintaohjeen kaltainen selkeä ohjeistus sekä konsulttiapu olisivat kuitenkin Huovisen mukaan helpottaneet prosessia sekä antaneet tarvittavaa tukea.

- Minun tärkein tehtäväni oli kertoa päättäjille mitä olemme tekemässä ja mitä yritämme saavuttaa. Ilman, että on itse vakuuttunut asiastaan, ei voi vakuuttaa muita. Ohjeita, neuvontaa ja kokemuksia erilaisista hankkeista - erityisesti isoista kohteista - pitäisi olla enemmän jaossa, toivoo Huovinen.

Julkinen sektori tiennäyttäjänä energiankäytön tehostamisessa

Julkiselta sektorilta odotetaan tiennäyttäjän roolia energiankäytön tehostamisessa. ESCO-palvelu on varteenotettava tapa parantaa energiankäyttöä sekä uudistaa energiateknisiä järjestelmiä tehokkaiksi.

ESCO-palvelu soveltuu sekä yritysten että kuntien energiatehokkuustoimien toteuttamiseen. Suomessa ESCO-palvelua on hyödynnetty jo pitkään yksittäisten rakennusten tai teknisten järjestelmien energiatehokkuuden parantamiseksi. Menettely on ollut ja on edelleen toimivaa.

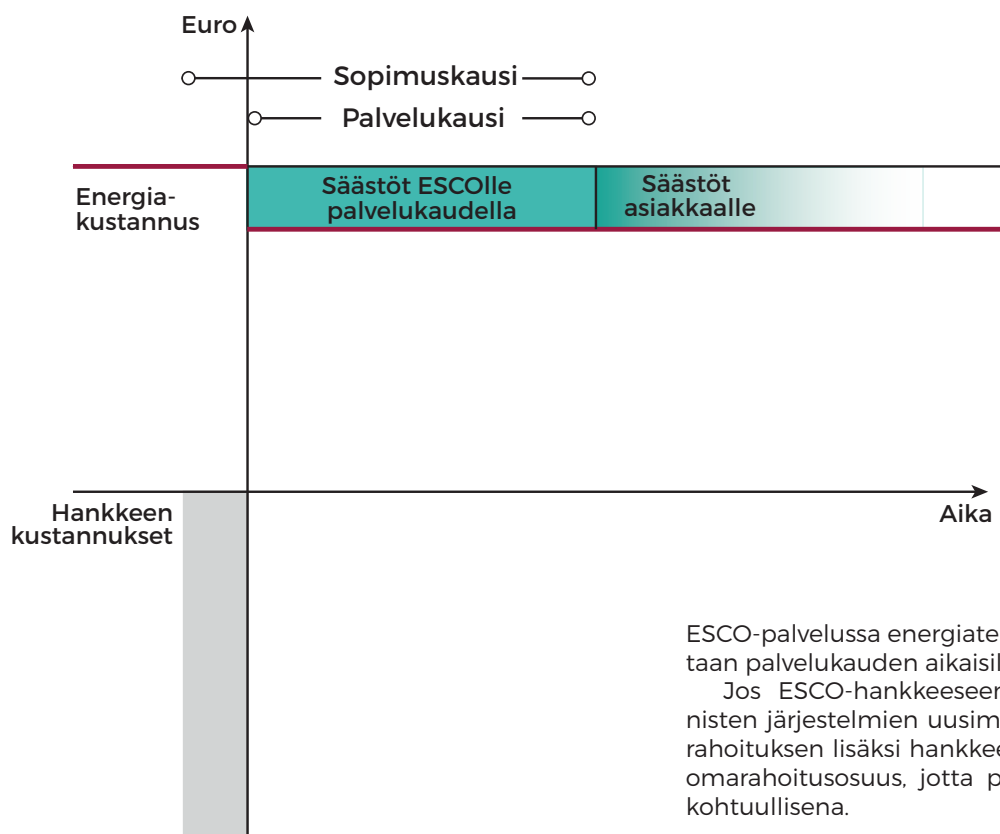
ESCO-hankkeiden koon kasvattaminen on nähty mahdollisuutena kasvattaa julkisia ESCO-markkinoita ja edistää näin tehokkaasti energiansäästöä. ESCO-hanke voidaan toteuttaa useiden kiinteistöjen hankekokonaisuutena sekä uudistaa ja tehostaa energiajärjestelmiä.

Hankkeiden laajeneminen ja hankekoon kasvaminen tekee julkisen hankinnan ja kilpailuttamisen vaativammaksi. Hankinnan helpottamiseksi on laadittu julkisille hankkijoille ESCO-hankintaohjeistus, jonka avulla laajemmankin ESCO-hankkeen suunnittelu ja hankinta on selkeämmin toteutettavissa.

ESCO-palvelun periaatteet

ESCO-palvelussa palveluntarjoaja toteuttaa asiakkaalle energiatehokkuustoimenpiteet kokonaistoimituksena. Kokonaistoimitukseen voi sisältyä ESCO-toimijan hankkima rahoitus, mutta asiakas voi halutessaan itse huolehtia rahoituksesta. Asiakas voi saada hankkeeseen valtion investointitukea.

ESCO-toimija takaa syntyvät säästöt sekä todentaa säästöt ja tarvittavilta osin sisäolosuhteet. ESCO-sopimuksessa sovitaan, miten todentaminen tapahtuu ja miten mahdolliset kohteessa tapahtuvat toiminnan muutokset otetaan todentamisessa huomioon.



ESCO-palvelussa energiatehokkuusinvestoinnit kate-
taan palvelukauden aikaisilla energiansäästöillä.

Jos ESCO-hankkeeseen sisällytetään energiatek-
nisten järjestelmien uusimista tai korjaamista, säästö-
rahoituksen lisäksi hankkeeseen voi sisältyä asiakkaan
omarahoitusosuus, jotta palvelukauden pituus säilyy
kohtuullisena.

Energiatehokkuutta kuntiin ESCO-hankintana

Hankintaohje kunnille laajoihin, useita rakennuskohteita käsittäviin hankkeisiin

ESCO-palvelu on kunnille toimiva malli jolla voidaan parantaa esim. rakennusten energiatehokkuutta sekä toteuttaa energijärjestelmien uudistamis- ja korjaushankkeita. ESCO-hankinnan hyödyntäminen sopii myös useita rakennuskohteita käsittäviin hankkeisiin.

Motiva, monet kunnat ja Kuntaliitto sekä ESCO-toimijat ovat laatineet yhdessä kuntien käyttöön ESCO-hankintaohjeen, jossa keskitytään erityisesti hankkeen käynnistämiseen ja kilpailuttamiseen mutta jossa kuvataan lyhyesti hankinnan kaikkia vaiheita:

- Tarveharkinta ja hankinnan valmistelu
- Hankintailmoitus ja hankekuvaus
- Hankintatavat
- Soveltuvuusehdot
- Tarjouspyynnöt
- Kokonaistaloudellisuuden vertailukriteerit
- Todentaminen
- ESCO-sopimus
- Rahoitus
- Toteutus

Lisätietoa

Hankintaohje Motivan verkkosivuilla:
www.motiva.fi/esco

www.motivanhankintapalvelu.fi/tietopankki/energiansaastopalvelut



Urho Kekkosen katu 4-6 A
PL 489
00101 Helsinki

Puh. 09 6122 5000
www.motiva.fi