

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.11/055/2013

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Referent für Interne Dienste und Schulen Frank Klingenberg	Amt für Gebäudemanagement

Sachbearbeiter/in: Harald Baedeker
------------------------------------

**Auslaufen der Contracting Verträge**

Anlagen: Anhang

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Hauptausschuss	30.04.2013	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	03.05.2013	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, einen weiteren Gebäudepool VI für ein Energie - Einsparcontracting auszuschreiben. Die von den Bietern erstellten Grobanalysen sind dem Ausschuss Zusammen mit dem Muster eines Einspargarantievertrages bis ca. im Februar 2014 zur Entscheidung vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Finanzielle Auswirkungen: Keine		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden			
Folgekosten			

## **I. Zusammenfassung**

Seit 1998 hat die Stadt Schwabach sehr gute Erfahrungen mit den abgeschlossenen Einsparcontractingverträgen gemacht. Wie in der Sitzung des Umweltausschusses vom 6. Februar 2012 dargestellt, wurden seit 1998 ohne Zinseffekte Einsparungen von etwa 2,5 Mio. Euro realisiert und etwa zur Hälfte in die Gebäude reinvestiert.

Die Verträge der Gebäudepools I - IV sind 2012 ausgelaufen. Nach einer unverbindlichen Potenzialschätzung des bisherigen Contractors besteht in einem größeren Gebäudepool wiederum ein Einsparpotenzial von ca. 60 T€ jährlich. Aufgrund der positiven Erfahrungen schlägt die Verwaltung vor, im Rahmen eines „pool VI“ wiederum Gebäude für ein Einsparcontracting auszuschreiben.

## **II. Sachvortrag**

Seit Abschluss der Contractingverträge waren die Verbräuche in den betreffenden Liegenschaften stark rückläufig. Im Vergleich der Jahre 1997 und 2010 beträgt der Rückgang witterungsbereinigt 33%. Jedes Jahr werden etwa 4 Mio. kWh eingespart. Vergleicht man diese Größenordnung mit dem Verbrauch eines normalen 4 Personenhaushalts in einem durchschnittlichen Gebäude, so entspricht die eingesparte Energie etwa dem jährlichen Verbrauch von 480 Haushalten. Insgesamt ergeben sich für den Betrachtungszeitraum 1998 – 2013 ohne Zinseffekte Einsparungen von etwa 2,5 Mio Euro. Davon wurden etwa 1,2 Mio Euro zur Amortisation der Anlagenerneuerung aufgewendet, 1,3 Mio Euro standen ungeschmälert dem Haushalt der Stadt Schwabach zur Verfügung.<sup>1</sup>

In einer Kontrollgruppe von Gebäuden, in denen kein Energie - Einsparcontracting Vertrag geschlossen wurde, wurde aus unterschiedlichen Gründen keine Einsparungen realisiert. Der Vergleich macht die Vorteile auch des Energie-Einsparcontracting gegenüber anderen Contractingformen deutlich.

Dem Einsparerefolg im Rahmen des Contractings stehen hauptsächlich nur die Personalausgaben für den Energiebeauftragten gegenüber. Alle notwendigen Investitionen wurden vom Contractor aus der Einsparung refinanziert, die neuen technischen Anlagen standen der Stadt Schwabach sofort zur Verfügung und mussten nicht aus dem Haushalt beschafft werden.

Auch heute lassen die Umstände keine vollständig eigenverantwortliche Durchführung des Energiemanagements in allen Liegenschaften zu. Die Aufgabenverteilung im neu geschaffenen Amt für Gebäudemanagement sieht für den gesamten Bereich des technischen Energiemanagements keine Verbesserung der personellen Ressourcen vor. Es wurde zwar eine halbe Stelle für den Bereich Elektrotechnik geschaffen, hierdurch können aber nur bestehende Defizite in anderen Bereichen (Prüfungen elektrischer Anlagen) aufgefangen werden. Auch lässt die weiterhin fortbestehende Haushaltssituation größere Investitionsfreiheit im Bereich der Haustechnik eher unwahrscheinlich erscheinen. Die von dem Einsparcontractor mit den bisherigen Verträgen eingebrachten Anlagen und Maßnahmen stehen zwar noch nicht zu einem erneuten Austausch an, aber durch Fortentwicklung von Methode und Technik sind wiederum Einsparpotenziale vorhanden. Durch Kündigung der Wärmelieferungsverträge in der Luitpold- und Helmschule können auch diese Gebäude ab 2014 und 2016 in eine Ausschreibung zum heutigen Zeitpunkt einbezogen werden.

Konkrete Aussagen zu weiteren Potenzialen hat der aktuelle Contractor, die Firma Siemens, zu einzelnen Liegenschaften (z.B. Feuerwehr, Karl Dehm, Luitpold- und Realschule) bereits gemacht. Einer Gesamtinvestition in Heizkessel und Regelungstechnik von knapp 800 T€ stehen Energie Einsparungen von ungefähr 60 T€ p.a. gegenüber, es würde sich hieraus eine Vertragslaufzeit von gut 12 Jahren ergeben.

---

<sup>1</sup> Eine detaillierte Übersicht findet sich im Sachvortrag der Sitzung des Umweltausschusses vom 6.2.12

Für eine Ausschreibung würde dieser Gebäudepool jedoch noch um Liegenschaften erweitert, in denen kleinere Maßnahmen zur Ergänzung der Anlagen oder Regelungstechnik zu erwarten sind. Diese Maßnahmen stehen nicht im unmittelbaren Interesse des Contractors und wurden daher in der oben erwähnten Potenzialabschätzung nicht erwähnt. Nach Erfahrungen der zurückliegenden Jahre, ist es aber gerade ein erheblicher Vorteil, wenn das externe Controlling auch auf Liegenschaften ausgeweitet wird, bei denen große Maßnahmen zunächst kein übermäßiges Einsparpotenzial erwarten lassen. So wurden in der Vergangenheit Mehreinsparungen in vorher nicht erwartetem Ausmaß durch die gemeinsame Arbeit der Stadt mit dem Contractor erzielt.

Nach Auslaufen der Verträge sind die bestehenden Anlagen vollständig im Eigentum der Stadt Schwabach, es bestehen keinerlei Verpflichtungen mehr gegenüber dem alten Contractor. Auch technisch ist die 2008 erneuerte Gebäudeleittechnik Desigo auf dem neuesten Stand und könnte auch von einem anderen Contractor als der Firma Siemens selbst zur Absicherung der Einspargarantie verwendet werden. Bei einigen Contractingfirmen bestehen auch Erfahrungen damit, die Desigo zur Anbindung anderer Regelfabrikate zu nutzen, aller Voraussicht würde eine Ausschreibung einen vollständig offenen Wettbewerb auslösen, bei dem die Firma Siemens nicht automatisch Vorteile hätte.

Derzeit sind für eine Ausschreibung folgende Liegenschaften mit den jeweils genannten, möglichen Maßnahmeansätzen vorgesehen:

- Ehemalige Contractingliegenschaften
  - Realschule: Einbau eines Blockheizkraftwerkes und eines Gasbrennwertkessels, Erneuerung der Regelung
  - Hochederhalle: Erneuerung der Regelung
  - Feuerwehr: Einbau eines Gasbrennwertkessels
  - Johannes Kern Schule: Einbau eines Blockheizkraftwerkes
  - Bürgerhaus: Ergänzung der Regelung
  - Christian Maar Schule: Anpassung der Regelstrategie
  - Baubetriebshof: hydraulische Anpassung
  - Turnhalle Wöhrwiese: Anpassung der Regelstrategie
- Auslaufende Wärmelieferverträge
  - Luitpoldschule, A.-Achillesstr: Einbau eines Gasbrennwertkessels und Erneuerung Strategie und Regelung (Liefervertrag gekündigt 30.09.2014)
  - Helmschule: Erneuerung der Regelung, Baseline nach Umbau (Liefervertrag gekündigt 15.09.2016)
- neue Liegenschaften:
  - Dehmschule: Einbau eines Blockheizkraftwerkes oder eines Gasbrennwertkessels
  - Ordnungsrathaus (hydraulischer Abgleich)
  - WEG: Ergänzung der Regelung
  - Rathaus: Anpassung der Regelstrategie
  - Museum Neubau: Zusammenführung mit Altbau, Anpassung der Regelstrategie

Verbleibende Liegenschaften:

- AKG Altbau: bisher Contracting, keine Maßnahmen notwendig
- Waldfriedhof: bisher Contracting, keine Maßnahmen notwendig
- Verwaltungsgebäude Ludwigsstr.16: keine Maßnahmen notwendig, Baseline durch Wegfall des Hotels Schwarzer Bär und Zukunft unsicher
- Markgrafensaal: Baseline und Zukunft unsicher
- Grundschule Unterreichenbach: keine Maßnahmen notwendig
- Hallenbad: Betrieb durch Stadtwerke
- Altes DG: Generalsanierung

Zur Vollständigkeit dargestellt: Laufende Verträge:

- Museum (Altbau)
- Turnhalle Kaserne
- Verwaltungsgebäude Bahnhofstrasse
- Zwieseltalschule
- Kindergarten Altstadt Penzendorferstraße
- Kindergarten Altstadt Reichswaisenhausstr.
- Kindergarten Bergner
- Jugendzentrum
- Volksschule Penzendorf
- Förderzentrum
- Adamkraft Gymnasium Hauptgebäude
- Berufs- und Wirtschaftsschule

Auch die Firma Capital Facility GmbH, die die Stadt Schwabach beim Aufbau des Gebäudemanagements bis 2011 beraten hat, vermutete weiteres Energieeinsparpotenzial und empfahl die Umsetzung mit einem Energie – Einsparcontracting. Auch aus Sicht des Energiebeauftragten wäre es daher zielführend, wiederum eine große Gebäudegruppe zur Ausschreibung zu bringen. Entscheidend bei diesem Vorgehen wäre, dass der neue Referenzverbrauch aus den aktuell, in den bisherigen Einsparcontractingverträgen erzielten Verbräuchen bestehen würde. Die Einsparung aus den alten Verträgen würde in Zukunft also vollständig bei der Stadt Schwabach verbleiben.

Die Alternative zum Contracting bestünde in einer entsprechenden Aufstockung des eigenen Investitionsvolumens für Energieeinsparmaßnahmen. Die Umsetzung der Maßnahmen, die beim Contractingmodell überwiegend beim Vertragspartner liegt, würde vollkommen beim Gebäudemanagement zu veranschlagen sein. Somit wären also eigene Investitionen sowie zusätzliche Personalkosten für Umsetzung und Controlling zu tragen. Ein Verzicht auf weitere Energieeinsparinvestitionen kann nicht empfohlen werden, da neben der Kosteneinsparung auch die parallele CO<sub>2</sub> Minderung mit zu betrachten ist.

### Zeitplan

Aus heutiger Sicht könnte sich folgender Zeitbedarf ergeben:

	Sept	Teilnahmewettbewerb
	Okt, Nov, Dez	Grobanalyse
2014	Jan, Feb	Auswertung, Bietergespräche
	Feb	Beschlussfassung UA/Str
	März	Vertragsverhandlungen und Abschluss
	März, April, Mai	Feinanalyse
	Juni	Auswertung, Bietergespräche
	Juni	Vorstellung UA
	Juli	Vorbereitung
	Ab August/Sept	Umbau in den Liegenschaften (ggf. Verschiebung von großen Heizungsmaßnahmen)
2015	Jan	Hauptleistungsbeginn

### **III. Kosten**

Finanzielle Auswirkungen: Keine