

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Grundstückswirtschaft	Drucksachen-Nr. 286/2006	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlich
	<input type="checkbox"/>	Nichtöffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Finanz- und Liegenschaftsausschuss	18.10.2006	Beratung und Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Gebäudeauswahl und Maßnahmebeschluss für ein kombiniertes Wärme- und Energieeinsparcontracting 2007

Beschlussvorschlag:

@->

1. Das kombinierte Energieeinspar- und Wärmecontracting und das Beleuchtungs-Contracting werden für die vorgeschlagenen Gebäude ausgeschrieben. Die Finanzierung des Wärme- und Beleuchtungs-Contractings soll aus Mitteln des Wirtschaftsplanes des Fb 8 erfolgen. Eine Vergabe erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die jeweilige Contracting-Maßnahme kostengünstiger umzusetzen ist, als eine konventionelle Sanierung in Eigenregie. Die Vergabe des Beleuchtungs-Contractings erfolgt unter dem zusätzlichen Vorbehalt, dass sich die notwendigen Investitionen über die eingesparten Betriebskosten innerhalb der technischen Lebensdauer der Anlage refinanzieren lassen.

Es wird angestrebt, für die Ausschreibung nur eine begrenzte Zahl von Bewerbern zuzulassen. Für den Fall ist vorgesehen, den unterlegenen Bewerbern eine einmalige Aufwandspauschale zu zahlen. Der Gesamtbetrag wird auf 10.000,- € begrenzt.

2. Sollten im Wirtschaftsplan keine Mittel für die Maßnahme zur Verfügung stehen, wird als Alternative vorgeschlagen, die Finanzierung der unter 1. vorgeschlagenen Maßnahmen dem oder den Contractoren zu übertragen.
3. Der Beschluss erfolgt vorbehaltlich
 - der Mittelbereitstellung im Wirtschaftsplan 2007 ff und
 - der Mittelbereitstellung durch die KfW, oder der Zustimmung durch die Kommunalaufsicht zu einem bürgerschaftsähnlichen Rechtsgeschäft im Zusammenhang mit einer Forfaitierung (Finanzierung durch den Contractor)

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

A. Anlass

Der FLA hat die Verwaltung in seiner Sitzung vom 27.09.2005 beauftragt, ... *unter Betrachtung der technischen Gegebenheiten, insbesondere des Zustands der Wärmeversorgung, aus allen städtischen Gebäuden (insb. Schulen) eine für ein Energieeinsparcontracting und / oder Wärmeliefercontracting und / oder Beleuchtungscontracting unter Berücksichtigung der konkreten Umstände (insb. Alter, Zustand, ökologisch-ökonomische Effizienz der haustechnischen Anlagen) eine geeignete Vorauswahl zu treffen.*

Diese Vorauswahl wird hier vorgestellt und zum Beschluss vorgeschlagen. Bei der Auswahl wurde maßgeblich auf Erfahrungen aus dem kombinierten Contracting aus dem Jahre 2000 zurückgegriffen.

B. Auswahl der Gebäude und Maßnahmen

Unter Berücksichtigung der o.g. Vorgaben wurden städtische Liegenschaften bzw. deren Kesselanlagen unter nachfolgenden Kriterien ausgesucht:

1. Handlungszwang (jetzt oder absehbar) aufgrund gesetzlicher Vorgaben (1. BImSchV, EnEV)
 - 1.1. Nach § 11 der 1. BImSchV dürfen die Abgasverluste von Heizkesseln größer 50 KW 9% nicht überschreiten. Die Abgasverluste der meisten Kessel in den u. a. Gebäuden liegen an der Grenze des Erlaubten.
 - 1.2. Nach § 9 EnEV erlischt am 31.12.2006 die Betriebserlaubnis von Kesseln zwischen 4 KW und 400 KW Leistung, wenn sie vor dem 01.10.1978 errichtet wurden. Übergangsregelungen sind bis zum 31.12.2010 möglich.
2. Sanierungsaufwand u. -bedürftigkeit (Alter, Zustand, Häufigkeit der Betriebsstörungen) – unabhängig von gesetzlichen Vorschriften.
3. Voraussichtliches Einsparpotenzial (spezifischer Verbrauch, Auslastung).
4. Gesichtspunkte des Klimaschutzes (hohe spezifische Emissionswerte).

Objekt	Baujahr Kessel 1	Baujahr Kessel 2	Baujahr Kessel 3	Baujahr Kessel 4
Rath. Berg. Gladbach	1979	1980	-	-
Stadthaus K.-A.-Platz	1978	1978	1978	1978
Stadthaus Gohrsmühle	1978	1978	-	-
Betriebshof	1980	1967	-	-
Forum	1968	1968	-	-
GG Katterbach	1973	1973	-	-
KG Refrath „Auen“	1975	1975	-	-
AMG Sporthalle	1976	-	-	-
AMG Schule	1992	1980	1979	-
SZ Hebborner Feld	1982	1982	1986	-
SZ Saaler Mühle SH ¹	-	-	-	-
SZ Ahornweg SH	2005	2005	-	-

Tab. 1: Alter der Kessel

¹ Das Schulzentrum an der Saaler Mühle wird seit 1989 aus einer Anlage (BHKW) der Belkaw mit Wärme versorgt.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien kommen für die genannten städtischen Liegenschaften folgende Contractingformen in Frage:

Objekt	Energieeinspar- Contracting	Wärme- Contracting	Beleuchtungs- Contracting
Rath. Bergisch Gladbach*	X	X	-
Stadthaus K.-A.-Platz*	X	X	-
Stadthaus Gohrsmühle*	X	X	-
Betriebshof *	X	X	-
Forum*	X	X	-
GG Katterbach*	X	X	-
KG Refrath „In der Auen“*	X	X	-
AMG Sporthalle*	X	X	-
AMG Schule Peripherie ²	X	X	-
SZ Hebborner Feld	X	-	-
SZ Saaler Mühle SH	X	-	X
SZ Ahornweg SH	X	-	X

Tab. 2: Gebäudepool des 2. kombinierten Energieeinspar- und Wärme-Contractings

Energieeinspar-Contracting ist eine Vertragsform, in der der Contractor auf eigene Kosten Sachinvestitionen in das Gebäude des Contractingnehmers tätigt, in dessen Eigentum sie mit dem Einbau übergehen. Deren Finanzierung erfolgt ausschließlich aus den eingesparten Energiekosten. Wird das damit verbundene Einsparversprechen übererfüllt, verbleibt die zusätzliche Ersparnis anteilig bei beiden Vertragspartnern.

Beim Wärme-Contracting baut der Contractor eine neue Kesselanlage in das Gebäude und der Contractingnehmer kauft bei ihm Wärme, keinen Brennstoff. Der Preis dafür setzt sich zusammen aus einem festen Grundpreis und einem Arbeitspreis (beide indexiert). In diesen kalkuliert der Contractor seine Energie-, Investitions-, Instandhaltungs- und Betriebskosten ein. Nach spätestens 15 Jahren geht die Anlage in das Eigentum des Contractingnehmers über. Dessen Erwartung ist die Einsparung von Energiekosten und das Eigentum an einer „neuen“ Anlage.

Beleuchtungscontracting wird in der Regel als Anlagen-Contracting betrieben: Gegen eine feste Entgeltzahlung erneuert der Contractor die Anlage oder Teile davon und finanziert dies im Idealfall aus eingesparten Energiekosten. Deswegen hat er ein gesteigertes Interesse an sehr effizienten, hochwertigen Anlagen.

Bei den in der Tabelle mit * markierten Liegenschaften soll die angegebene Contracting-Form mit einem Anlagen-Contracting kombiniert werden, um die Errichtung der effektivsten/wirtschaftlichsten und nicht nur der billigsten Anlage zu gewährleisten.

Das vorgesehene **Beleuchtungscontracting** für die Sporthallen an den Schulzentren Saaler Mühle und Ahornweg sowie das Anlagencontracting für die Heizungsperipherie im Schulgebäude des Albertus-Magnus-Gymnasiums stellen für die Stadt Neuland dar. Es ist deshalb noch nicht abschließend geklärt, ob das Beleuchtungscontracting im Rahmen des kombinierten Contractings als Los oder doch separat ausgeschrieben wird.

Die Beleuchtung in den großen Sporthallen der beiden Schulzentren wird praktisch täglich im 2-Schichtbetrieb genutzt. Die Benutzungsdauer der Beleuchtung in den 3-fach-Sporthallen steigt dadurch auf bis zu 2000 Stunden pro Jahr und mehr. Durch diese hohe Auslastung in Verbindung

² Hier erstreckt sich das Anlagen-Contracting ausschließlich auf die Erneuerung der Heizungsperipherie vorgesehen.

mit den z. Z. vergleichsweise hohen Strom- und niedrigen Finanzierungskosten lässt sich vermutlich eine Beleuchtungssanierung über die eingesparten Strombezugskosten finanzieren. Die Rückflusszeit läge innerhalb der Lebensdauer der Anlage von 12 Jahren.

Für das Schulgebäude des AMG ist vorgesehen, die **Heizungsperipherie** (von 1- auf 2-Rohrsystem + neue Heizkörper + zentrale Heizstrangregelung + dezentrale Thermostatregelung) mittels Anlagencontracting umzustellen. Die Funktion des z. Z. in Betrieb befindlichen 1-Rohrsystems weist erhebliche hydraulische Mängel auf, mit entsprechenden Rückwirkungen auf den Heizkomfort. Diese Mängel sind mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand nicht mehr zu beheben.

Von dieser Umstellung werden Einsparungen von voraussichtlich 10% erwartet. Diese reichen aber für eine Finanzierung nicht aus, weil die Maßnahme mit geschätzt knapp 30% den Löwenanteil an den geplanten Investitionen des Anlagencontractings ausmachen wird.

C. Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Die Investitionen für das Energieeinspar- und Anlagencontracting sind für die erste Maßnahme 2000 vollständig vom Contractor vorfinanziert worden. Die Erfahrung hat aber gezeigt, dass in der Finanzierung selbst noch Kostensenkungspotenziale von einigen zehntel Prozent stecken. Es wäre deshalb sinnvoll, vor der eigentlichen Ausschreibung eine Alternative zur Finanzierung durch den Contractor zu entwickeln. Folgende Finanzierungsmöglichkeiten sind denkbar:

1. Die Investitionen in das **Einsparcontracting** werden, wie beim ersten Mal auch, vom Contractor vor- und über die eingesparten Energiebezugskosten refinanziert. Die Risiken für die Stadt bleiben dadurch gering.
2. Für die Investitionen in das **Wärmecontracting** bieten sich 2 Wege an:
 - 2.1. Finanzierung mit eigenen Mitteln: Die Kosten in Höhe von etwa 900.000 € müssten aus dem Wirtschaftsplan finanziert werden. Die Hälfte davon ließe sich über einen KfW-Kommunalkredit³ finanzieren. Die Konditionen für eine Laufzeit von 20 Jahren betragen z. Z. (25.08.2006) 3,73% effektiv (lt. PAngV), bei maximal 3 tilgungsfreien Jahren. Unter der Annahme einer mittleren Verzinsung von KfW-Kredit und Haushaltsmitteln zu 4%/a ergeben sich über 20 Jahre jährliche Finanzierungskosten (Zinsen + Tilgung) von rund 66.000 €. Damit wäre auch ein Maßstab für die Finanzierungskosten des Contractors geschaffen.
 - 2.2. Finanzierung durch den Contractor: Der Contractor finanziert die gesamte Maßnahme vor. Die Finanzierungskosten werden für jedes Projekt anteilig in den Wärmegrundpreis mit eingerechnet. Der Vorteil dieser Finanzierung liegt in der Sicherheit, dass die Finanzierung unabhängig ist von der Höhe der letztendlich getätigten Investitionen.

Bei der Finanzierung durch den Contractor im Jahre 2000 ergab sich eine Besonderheit: Die Stadt hatte aus Wettbewerbsgründen in der Ausschreibung seinerzeit ausdrücklich eine Forfaitierung* zugelassen. Als das den Contractor finanzierende Institut seine Leistungen über einen „Einredeverzicht“ der Stadt abgesichert sehen wollte, sah die Kommunalaufsicht darin ein Rechtsgeschäft im Sinne des § 86 (3) GO NW. Das hatte zur Folge, dass Finanzausschuss, Rat und Kommunalaufsicht dem „Einredeverzicht“ zustimmen mussten. Dieses Verfahren würde heute wohl wieder zur Anwendung kommen.

³ Mit dem KfW-Kommunalkredit steht den Kommunen eine günstige Finanzierungsmöglichkeit für ihre Investitionen in die kommunale Infrastruktur zur Verfügung.

* Ankauf einer Forderung unter Verzicht auf einen Rückgriff gegen den Verkäufer. In diesem Fall verkauft der Contractor seine Forderungen gegen die Stadt an einen Dritten (z. B. Leasingbank).

Damit wären beide Finanzierungsformen der neuen Contracting-Maßnahme von der Zustimmung der Kommunalaufsicht abhängig.

Die Angebotserstellung für ein kombiniertes Wärme- und Energieeinsparcontracting ist für jeden Anbieter mit einem hohen Aufwand verbunden. Solche Kosten halten viele kleine und mittelständische Unternehmen von einer Angebotsabgabe ab. Aus Wettbewerbsgründen wäre es deshalb sinnvoll, den unterlegenen Anbietern eine Aufwandspauschale in Aussicht zu stellen. Ein entsprechender Betrag müsste dafür im Wirtschaftsplan 2007 eingestellt werden.

* Ankauf einer Forderung unter Verzicht auf einen Rückgriff gegen den Verkäufer. In diesem Fall verkauft der Contractor seine Forderungen gegen die Stadt an einen Dritten (z. B. Leasingbank).