

Stadt Reutlingen 65 Gebäudemanagement Reutlingen Gz.: 65-bi, zm		23/047/01		11.04.2023
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BVUA	18.04.2023	Vorberatung	nichtöffentlich	
FiWA	25.04.2023	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	27.04.2023	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Abschluss eines Energieeinspar-Contractings für 7 städtische Liegenschaften mit der Engie Deutschland GmbH				
Bezugsdrucksache 21/026/01				

Beschlussvorschlag

1. Dem Abschluss eines Energiespar-Contracting - ESC - mit der Firma Engie Deutschland GmbH für den Gebäudepool „Schulen und Hallen“ bestehend aus:

1. Waldschule
2. Schillerschule und Sporthalle,
3. Bodelschwingschule, Hohbuchs Schule und Sporthalle
4. Matthäus-Beger-Schule und Turnhalle
5. Turn- und Festhalle Bronnweiler
6. Turn- und Festhalle Mittelstadt
7. Sporthalle Rennwiese

mit einer Vertragslaufzeit von 15 Jahren und einer jährlichen Contractingrate in Höhe von 407.300 € wird zugestimmt. Die Finanzierung erfolgt über die jährlichen Energieeinsparungen (328.333 €/a), sowie die vermiedenen Instandhaltungs-/Wartungskosten (78.967 €/a).

2. Dem Baukostenzuschuss für baubegleitende, energetische Maßnahmen im Zuge des Contractings in Höhe von 3 Mio. € wird zugestimmt. Die Finanzierung erfolgt aus Mitteln der laufenden Unterhaltung in Höhe von 2,2 Mio. €, sowie über Fördermittel in Höhe ca. 800.000€.

Da es sich hierbei um ein kreditähnliches Rechtsgeschäft handelt, ist zusätzlich die Zustimmung des Regierungspräsidiums Tübingen erforderlich. Insofern erfolgt die Beschlussfassung des Gemeinderats unter Vorbehalt.

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	HHST	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung
2024	THH65, PG 11.24-65	135.800 €			Contractingrate anteil. 2024 Jährliche Contractingrate 2025 -2039 Baukosten- zuschuss 2023 Baukosten- zuschuss 2024
2025 ff.	THH 65, PG 11.24-65	407.300 €			
2023	THH 65, PG 11.24-65	650.000 €			
2024	THH 65, PG 11.24-65	2.350.000 €			

Deckungsvorschlag

HHJ	HHST	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung
2024	THH 65, PG 11.24-65	135.800 €		Energieeinsparung dient der Refinanzierung
2025 ff.	THH 65, PG 11.24-65	407.300 €		Energieeinsparung dient der Refinanzierung
2023	THH 65, PG 11.24-65	650.000 €		Deckung im THH65
2024	THH 65, PG 11.24-65	1.550.000 €		Deckung im THH65
2024	THH 65, PG 11.24-65	800.000 €		zus. Fördermittel

Kurzfassung

Energiespar-Contracting ist eine Möglichkeit, einen Vertragspartner (Contractor) mit der Planung, dem Bau, der Finanzierung und dem effizienten Betrieb von gebäudetechnischen Anlagen zu beauftragen. Die Investitionen seitens des Contractors werden durch die erzielten Energieeinsparungen refinanziert.

Mit der Gr-Drs. 21/026/01 wurde der Ausschreibung und dem Abschluss eines Energiespar-Contractings für den Gebäudepool „Schulen und Hallen“ zugestimmt.

Auf Grundlage des Ausschreibungsergebnisses liegt das Energiesparpotenzial bei jährlich ca. 407.300 € bzw. ca. 551 Tonnen CO₂.

Die Maßnahmen sind essentieller Bestandteil, um die gesteckten Ziele einer klimaneutralen Stadtverwaltung bis 2040 zu erreichen (GR-Drs 20/007/21).

Sachverhalt

Energiespar-Contracting ist eine Möglichkeit, einen Vertragspartner (Contractor) mit der Planung, dem Bau, der Finanzierung und dem effizienten Betrieb von gebäudetechnischen Anlagen zu beauftragen.

Auf Basis des ersten, erfolgreichen Contractings, welches 2016 in die Betriebsphase startete wurde ein weiterer Gebäudepool bestehend aus sieben Liegenschaften gebildet. Der

Gemeinderat hat mit dem Beschluss der GR- Drs 21/026/01 der Ausschreibung und Umsetzung dieses Gebäudepools „Schulen und Hallen“ unter Voraussetzung entsprechender Wirtschaftlichkeit zugestimmt.

Gemeinsam mit einem Ingenieurbüro aus Stuttgart, wurde der Gebäudepool „Schulen und Hallen“ im Jahr 2021 hinsichtlich der vorhandenen haustechnischen Installation analysiert, beplant, die einzelnen Energiesparpotenziale festgelegt, sowie die Ausschreibungsunterlagen erstellt.

Die Ausschreibung wurde am 26.01.22 veröffentlicht. Aufgrund der Energiekrise und den damit zusammenhängenden gestiegenen Energiekosten, sowie den gestiegenen Baukosten waren mehrere Anpassungen der Ausschreibungsunterlagen, sowie der Angebote der Bieter notwendig.

Nach zwei Verhandlungsrunden und drei Gelegenheiten der Bieter die Angebote zu überarbeiten, gingen Anfang Dezember die finalen, verbindlichen Angebote (Last Call) ein. Unter Berücksichtigung der Wertungskriterien, welche sich aus dem Maßnahmenkonzept, den Einspargarantiebeträgen und der kalkulierten CO2-Einsparung zusammensetzt, erhält die Firma Engie Deutschland GmbH den Auftrag.

Maßnahmenübersicht

Maßnahmen	Gebäudepool						
	Waldschule	Schillerschule, Sporthalle	Bodelschwinghschule, Hohbuchschule, Sporthalle	Matthäus-Beger-Schule, Turnhalle	TuF Bronnweiler	TuF Mittelstadt	Sporthalle Rennwiese
Heiztechnik	X	(Fernwärme)	(Fernwärme)	X	X	X	(Fernwärme)
Heizungsverteiler	X	X	X	X	X	X	
Lüftungsanlagen		X	X	X	X	X	X
Sanitär	X	X	X	X	X	X	
Beleuchtung	X	X	X	X	X	X	X
Photovoltaik ²	X	X	X	X	X	X	X
Baul. Maßnahmen	X	X		X			
Gebäudeleittechnik	X	X	X	X	X	X	X

Hinweis: Voraussetzung für die Photovoltaik ist die statische Freigabe.

Eine komplette Übersicht der Maßnahmen kann der Anlage entnommen werden.

Die jährliche Contractingrate an den Contractor beläuft sich auf 407.300 €/a. Diese setzt sich aus den berechneten jährlichen Energieeinsparungen (328.333 €/a) und den vermiedenen Instandhaltungs-/Wartungskosten (78.967 €/a) zusammen. Die Laufzeit beträgt 15 Jahre.

Durch das ESC entsteht der Stadt keine zusätzliche Haushaltsbelastung, da sich die fällige Contractingrate komplett durch die erzielten Energieeinsparungen sowie der durch eingesparte Instandhaltungs-/Wartungskosten gegenfinanziert.

Zusätzlich setzt der Contractor baubegleitende, energetische Maßnahmen, wie beispielsweise die Dämmung einer obersten Geschossdecke um.

Für sämtliche, bauliche Maßnahmen erhält der Contractor einen Baukostenzuschuss in Höhe von 3 Mio. €. Die Finanzierung erfolgt aus Mitteln der laufenden Unterhaltung in Höhe von 2,2 Mio. €, sowie über Fördermittel in Höhe von ca. 800.000 €.

Die baulichen Maßnahmen, welche im Zuge des ESC umgesetzt werden, sparen zusätzliche Energiekosten und entlasten zukünftig das Budget der allgemeinen Unterhaltung.

Das gesamte Investitionsvolumen des Contracting-Projekts beläuft sich auf 9,15 Mio € brutto. Davon werden 7 Mio. € in die Planung und Umsetzung von baulichen Maßnahmen und technischen Anlagen investiert.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Gemäß der Gemeindehaushaltsverordnung hat die Stadt Reutlingen vor Vergabe der Leistungen des Energiespar-Contracting einen Wirtschaftlichkeitsvergleich durchzuführen. Hierbei wird die Contractingvariante der Eigenrealisierung wirtschaftlich gegenübergestellt.

Die Berechnungen führen zu dem Ergebnis, dass sich Contracting lohnt und die Realisierung der Maßnahmen zur Energieeinsparung im Rahmen eines Contracting-Modells wirtschaftlicher ist als eine Realisierung in Eigenregie durch die Stadt Reutlingen.

	Diskontierter Zahlungsstrom		Abweichung	
	Eigenrealisierung	Contracting	Absolut in €	In %
Umsetzung der Maßnahmen	15.310.575	12.807.198	-2.503.377	-16,4

Hinweis: Die Berechnung wurde von einem Ingenieurbüro durchgeführt.

Vorteile ESC

Die Finanzierung der notwendigen Investitionsmaßnahmen erfolgt nicht durch die Stadt, sondern durch den Contractor. Hierdurch wird der Haushalt direkt durch die wegfallenden Investitionskosten entlastet. Da sich die Contractingrate komplett aus eingesparten Kosten finanziert, wird der Haushalt nicht zusätzlich belastet, mittelfristig, nach Ablauf der Vertragslaufzeit, sogar entlastet.

Dabei liegt die Planung, Umsetzung und der Betrieb von Anfang an in einer Hand. Durch die neuen technischen Anlagen werden der Energieverbrauch und der CO₂-Ausstoß von Beginn an reduziert. Das wirtschaftliche Risiko der berechneten Energieverbrauchs- und Energiekostensenkung während der Vertragslaufzeit liegt beim Contractor. Eine Unterschreitung der Einspargarantie führt zu einer entsprechenden Minderung der Vergütung.

Dadurch besteht seitens des Contractors ein hohes Interesse an der Optimierung der Anlagentechnik, der regelmäßigen Durchführung von Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie der Optimierung des Betriebs.

Ein weiterer Vorteil ist, dass kurzfristig ein hohes Investitionsvolumen mit mehreren Gebäuden und vielen nachhaltigen Maßnahmen umgesetzt wird, was seitens des städtischen Haushalts in diesen Zeiten nicht vorstellbar ist.

Sämtliche neuen technischen und baulichen Anlagen gehen spätestens mit Abnahme der Leistung in das Eigentum der Stadt über. Dadurch entstehen der Stadt, selbst bei einer möglichen Insolvenz des Contractors, keine Nachteile.

Insgesamt stellt das Contracting ein wirtschaftliches und maßgebendes Handlungsinstrument des kommunalen Klimaschutzes dar.

Weiteres Vorgehen/ Zeitplan

Nach Beschluss des Gemeinderats sowie nach Zustimmung des Regierungspräsidiums wird der Energieeinspar-Garantievertrag zwischen den Vertragspartnern geschlossen. Im Rahmen dieses Vertrages werden durch den Bieter zunächst die vorgesehenen Maßnahmen, im Rahmen einer **Feinanalyse** bis zur Ausführungsplanung, vorbereitet und anschließend umgesetzt. Die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen erfolgt sukzessive in den Ferien und während des Betriebs in enger Abstimmung mit allen Beteiligten.

Beschluss des Gemeinderats	Apr. 23
Vertragsabschluss (vorbehaltlich der Zustimmung des Regierungspräsidiums Tübingen)	Mai 23
Erstellung der Feinanalyse	5 Monate
Auswertung Feinanalyse	Nov. 23
Beginn Hauptleistungsphase	Nov. 23

gez.

Kathrin Berger

Anlage: Maßnahmenübersicht