



Bereich Immobilien-Management
Az: 60
Datum: 10.10.2006

2006/239
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	24.10.2006	

Betreff

Konzept für das kommunale Ressourcenmanagement

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Umweltausschuss nimmt das Konzept für das kommunale Ressourcenmanagement zur Kenntnis.

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Zwischenbericht

1. Generelles

Das Immobilienmanagement wurde beauftragt, gemeinsam mit dem EUV ein umfassendes Konzept für ein modernes Ressourcenmanagement für die städtischen Immobilien zu entwickeln, dabei Contracting-Modelle zu berücksichtigen, zusätzliche Investitionsquellen zu erschließen und externes know-how nutzbar zu machen.

Die Arbeit des Immobilienmanagements ist vom sparsamen Umgang mit allen Ressourcen, also auch mit Haushaltsmitteln – insbesondere mit Personalaufwendungen – geprägt. Vor diesem Hintergrund ist die Umsetzung des Beschlusses ein bereits seit längerer Zeit laufender kontinuierlicher Prozess, an dessen Ende ein umfassendes systematisiertes Ressourcenmanagement stehen wird.

In seiner Rolle als Vermieter städtischer Immobilien ist es das Ziel des Immobilienmanagements, den Energie- und Wasserverbrauch und die Kosten

- kontinuierlich zu erfassen und
- sie den Nutzern der Gebäude zu kommunizieren,
- Einsparpotentiale aufzuzeigen,
- für deren Verwirklichung zu sorgen und
- den nachhaltigen Erfolg zu dokumentieren.

2. Administrative Maßnahmen

Im Jahre 2005 wurde der Aufbau des „Mieter-Vermieterverhältnisses“ zwischen den Bereichen und dem Immobilienmanagement vorangetrieben. Die Arbeiten beinhalteten, soweit der Energie- und Wasserverbrauchsbereich betroffen ist, als Einstieg die Erfassung sämtlicher Nebenkosten und Verbräuche (Strom, Gas, Wasser, Wärme, Heizöl), der Gebäudedaten und die Eigenentwicklung einer Softwarelösung zur Abrechnung. Im kommenden Jahr wird es auf Grund der gespeicherten Daten möglich sein, den Bereichen detaillierte, objektbezogene Nebenkostenabrechnungen und Verbrauchsdaten zur Verfügung zu stellen.

Wer sparen will muss Zahlen kennen. Die Bereitstellung reiner Verbrauchs- und Kostendaten - Energiebuchhaltung - reicht hierzu nicht aus. So ist beabsichtigt, dass das Immobilienmanagement sich dem interkommunalen Vergleichsring der KGSt anschließt. Hierzu ist es erforderlich, aus den vorhandenen und weiteren, als Bezugsgrößen zu erhebenden, Daten Kennzahlen zu den einzelnen Energiearten zu entwickeln. Diese werden neben externen und internen Vergleichen (Gebäude vergleichbarer Nutzung) insbesondere auch die Feststellung von Schwachstellen und die Setzung von Prioritäten ermöglichen.

Wo als notwendig bzw. wirtschaftlich sinnvoll erkannt werden auch weiterhin

- gering- oder nichtinvestive Maßnahmen (Optimierte Betriebsführung der Anlagen, Aufklärung der Nutzer, Weiterbildung) oder
- investive Maßnahmen (bautechnische, anlagentechnische oder elektrotechnische Maßnahmen, Prioritätenlisten, Finanzierungsplanungen)

durchzuführen sein.

Mit den Arbeiten an den Kennzahlen kann voraussichtlich im Frühjahr des kommenden Jahres – nach der zur Zeit laufenden Bewertung der städtischen Immobilien für die Eröffnungsbilanz – begonnen werden. Mit der Fertigstellung ist im Laufe des Jahres 2007 zu rechnen.

3. Operative Maßnahmen

Im Rahmen seiner operativen Tätigkeit - an einzelnen Projekten - prüft das Immobilienmanagement kontinuierlich Möglichkeiten zur Energie- und Kosteneinsparung sowie den Einsatz regenerativer Energien. Es wurden folgende Maßnahmen begonnen bzw. abgeschlossen:

Optimierung von Energieverbräuchen

- Weiterer Aufbau des Gebäudeleitsystems für die Optimierung von Heizungsanlagen und zügiger Störungsbeseitigung (z.Zt. 23 Gebäude angeschlossen)
- Durchführung von Hausmeisterschulungen zum wirtschaftlichen Umgang mit Energie und Wasser.
- Mitwirkung beim Feldversuch NRW zur Ausstellung von Energiepässen für städt. Gebäude
- Mitarbeit durch Datenlieferung bei der Zertifizierung der kommunalen Energiearbeit zur Erlangung des eea (Zertifizierung angestrebt in 2006).

Vertragsmanagement

- Prüfung einer Zielpreisvereinbarung und Abschluss einer Marktpreisvereinbarung für die Stromlieferung an städt. Gebäude für die Jahr 2007 bis 2010.
- Beauftragung eines externen Beraters um Einsparungsmöglichkeiten im Bereich der Vertrags- bzw. Anschlussleistungen zu erzielen mit dem Ergebnis, dass rd. 9.400 € Bonus einmalig nachträglich gewährt wurden und rd. 38.000 € jährlich wegen verringerter Vorhalteleistungen erzielt werden.
- Überprüfung von Stromtarifen unter Berücksichtigung von Leistungen und Verbräuchen um günstigere Tarife zu erzielen.

Investive Maßnahmen (Einsatz regenerativer Energien und weiterer ressourcenschonender Maßnahmen bei folgenden Gebäuden)

- Photovoltaikanlagen an der Hauptschule Uferstraße, an der Realschule 2, der Grundschule Grüner Weg, der Waldschule, am Ernst-Barlach-Gymnasium und der Fridtjof-Nansen Realschule.
- Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung an den Sporthallen Realschule 2, Fridtjof-Nansen-Realschule und Alter Garten.
- Regenwassernutzungsanlagen an der Hauptschule an der Schillerstraße, an der Waldschule und an der Realschule 2.

- Regenwasserversickerungsanlagen am Ernst-Barlach-Gymnasium, an der Fridtjof-Nansen-Realschule, an der Franz-Hillebrandt Hauptschule, am Stadion an der Bahnhorstraße (geplant).
- Gründächer an der Hauptschule Uferstraße und an der Ökoinsel.
- Einsatz CO₂-reduzierender Wärmeversorgung an Gebäuden durch Brennwertnutzung, BHKW-Einsatz, Fernwärme* und Pelletheizung* (* in Prüfung).

Contractingmodelle

- Zum bisher geprüften Contracting für das Parkbad Nord wird auf die gesonderte Vorlage verwiesen
- Zur Erneuerung der Heizungs- und Klimatechnik am Stadtmittelpunkt wird die alternative Finanzierung über ein Contractingmodell geprüft.