



Bereich Immobilien-Management
Az: 60
Datum: 10.09.2007

2007/240
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	09.10.2007	

Betreff

Ressourcenmanagement

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Umweltausschuss nimmt das Ressourcenmanagement zur Kenntnis.

Dobrindt

Sachverhalt

1. Grundsätzliches / Rahmenbedingungen

Die Entwicklung des Bereichs 60 vom ehemaligen Hochbauamt und Liegenschaftsamt ist ein Prozess, der noch lange nicht abgeschlossen ist. Dies gilt nicht nur für das Immobilienmanagement der Stadt Castrop-Rauxel sondern für eine Vielzahl der von verschiedenen Städten eingerichteten Immobilienmanagements. So wurde während einer Tagung der Bereichsleiter bzw. Betriebsleiter der Immobilienmanagements in Iserlohn am 23.05.07 von den anwesenden Praktikern die Meinung vertreten, dass etwa ein Zeitraum von 10 Jahren für den Wandel benötigt wird. Themen wie Kostenrechnung und Controlling, Hausmeisterdienste, Betreiberhaftung, Miet- und Nebenkostenberechnung und Kalkulation, EDV-Unterstützung und – last not least – das Energiemanagement sind Themen, die von vielen Einrichtungen noch zu bearbeiten bzw. zu intensivieren sind. Die Entwicklungen in den einzelnen Städten sind jeweils mit unterschiedlichen Schwerpunkten verlaufen.

In Castrop-Rauxel lagen die Schwerpunkte der Tätigkeiten in den vergangenen Jahren bei der Weiterentwicklung des Mieter/Vermietermodells und der Bewertung der städtischen Gebäude im kaufmännischen Bereich und in der Sanierung und dem Neubau städtischer Immobilien im technischen Bereich. Bereits hier wurden – vgl. Vorlage zur Sitzung vom 24.04.07 – erhebliche Energieeinsparungen erzielt.

Von der technischen Abteilung des Immobilienmanagements sind auch zukünftig Sanierungen mit energetischen Auswirkungen abzuarbeiten. Das Programm zukünftiger Investitionen umfasst zur Zeit Maßnahmen über rd. 24 Mio. €. Die Maßnahmen mit Auswirkungen auf den Energieverbrauch sind in folgender Tabelle zusammengefasst:

Maßnahmen	Invest	Einsparungen p.a.		
		in kWh	in €	in Tonnen CO ²
Wärme	3.538.000 €	2.262.519	127.668	452,5
Strom	225.000 €	76.646	13.076	51,0

Soweit in dieser Vorlage Einschätzungen zur Fertigstellung einzelner Bestandteile des Ressourcenmanagements wiedergegeben werden erfolgen diese unter der Prämisse, dass die Mitarbeiter des Immobilienmanagements prioritär das Arbeitsprogramm abarbeiten.

Mit den Arbeiten zur Einführung eines Energiemanagements wurde im weiter hinten beschriebenen Rahmen begonnen. Schwerpunkte werden sein

- die Erfassung und Kommunikation sämtlicher Verbrauchsdaten der Objekte
- die Gebäudeanalyse
- die Planung von Sanierungsmaßnahmen nach energetischen Gesichtspunkten
- die Überwachung und technische Optimierung des Ressourcenverbrauchs
- die Optimierung der (bestehenden) Versorgungsverträge.

2. Betriebskosten und Energieverbräuche

Der Umweltausschuss hat das Immobilienmanagement beauftragt, die Betriebskosten der städtischen Gebäude vorzulegen. Als Anlage 1 ist dieser Vorlage eine Aufstellung der Nebenkosten des Jahres 2006 – Zusammenfassung - beigelegt. Diese Daten stehen zur Verfügung, nachdem innerhalb des Immobilienmanagements eine Software entwickelt wurde, die aus den ohnehin zu fertigenden Kassenanordnungen die erforderlichen Zahlen bereitstellt. Neben der dem Ausschuss vorgelegten Auswertung sind vielfältige weitergehende Auswertungen – nach Kostenstellen (Gebäuden), Kostenarten, Betrieben bzw. Bereichen, usw. möglich. Diese werden intern zur Berechnung der Nebenkosten, zur Nebenkostenabrechnung und zur Information der Mieter über die Entwicklung der Nebenkosten – einschl. evtl. voraussehbarer Ausgleichszahlungen – herangezogen. Diese Information wurden **zum 01.06.07** den Mietern zur Verfügung gestellt.

Zum 01.07.07 hat das Immobilienmanagement die Reinigung städtischer Gebäude mit in sein Leistungsspektrum übernommen. Die hier entstehenden Kosten werden ebenfalls innerhalb der Betriebskosten erfasst werden. Entsprechende Datenübernahmen laufen zur Zeit.

Als Anlage 2 ist dieser Vorlage weiter eine Aufstellung der Energieverbräuche der städt. Gebäude ab dem Jahr 2005 beigelegt. Diese Auswertung beruht zur Zeit noch auf den Daten aus den Rechnungen der Energieversorger.

Aus einer Verknüpfung der vorgelegten Daten werden zur Zeit Vergleichsberichte für das Energiecontrolling entwickelt. Ein Beispiel für einen solchen Berichts ist als Anlage 3 beigelegt. Diese Berichte werden sich inhaltlich an den Berichten des interkommunalen Vergleichs rings der KGSt orientieren, also insbesondere noch um Verbrauchsdaten (kWh und Liter/Wasser) erweitert werden.

Bezüglich der Verbrauchsdaten (aus Rechnungen der Versorger) stellt das geschilderte Verfahren noch nicht den gewünschten Endstand dar. Daten aus diesem Verfahren stehen erst nach der Ablesung der Energieverbräuche durch die Versorger zur Verfügung. Gegenläufige Einflüsse auf den Energieverbrauch können sich im Laufe eines Jahres wieder ausgleichen. Vergleichszeiträume können, abhängig vom Datum der Ablesung, differieren. Nachdem jetzt die Energiezähler zum größten Teil inventarisiert worden sind arbeitet das Immobilienmanagement zur Zeit daran, die monatlichen Meldungen der Hausmeister in das System einzupflegen und entsprechende Berichte zu generieren.

Die zuvor beschriebenen Arbeiten

- Einbindung und Pflege der Kosten des Reinigungsdienstes in die Betriebskosten
- Erweiterung der Vergleichsberichte
- Übernahme der monatlichen Energieverbrauchsmeldungen

werden **zum Ende des Jahres** abgeschlossen sein, so dass dann dem (Energie-)controlling auch unterjährig periodische Vergleichsberichte zur Verfügung stehen.

3. Fifty-fifty-Projekt

Der Ausschuss hat die Verwaltung mit der Prüfung einer möglichen Weiterführung des Fifty-fifty-Projekts an den Schulen beauftragt.

Erfahrungen liegen dort aus dem im Jahre 2003 ausgelaufenen Projekt vor. Mit diesem wurden folgende Einsparungen erzielt:

Jahr	Einsparungen
2001	19.800 €
2002	12.200 €
2003	10.900 €
Summe	42.900 €

Die Hälfte der erzielten Einsparungen wurde den Schulen zur Verfügung gestellt.

Die verhältnismäßig geringen Einsparungen aus dem Projekt sind darauf zurückzuführen, dass nur wenige Schule teilgenommen haben.

In der Literatur wird die Meinung vertreten, dass durch eine Änderung des Nutzerverhaltens 10 bis 15 Prozent der Energie eingespart werden können. Demnach wären, bezogen auf die Preise des Jahres 2006, Einsparungen wie folgt denkbar:

Energieart	Kosten 2006	Einsparungen 10%	Einsparungen 15%
Fernwärme	627.321 €	62.732 €	94.098 €
Heizung (Gas, u.a.)	829.118 €	82.912 €	124.368 €
Strom	792.371 €	79.237 €	118.856 €
Wasser	171.124 €	17.112 €	25.669 €
		241.993 €	362.990 €

Die Realisation dieser Einsparungspotenziale setzt allerdings eine intensiver Diskussion mit den Nutzern der einzelnen Gebäude voraus – vgl. hierzu Anlage 4.

Im Rahmen des geplanten Ressourcenmanagements beabsichtigt das Immobilienmanagement, **ab dem Jahr 2008** den Nutzern die Erkenntnisse aus den Vergleichsberichten über den Bereich 12 zur Verfügung zu stellen. Bereich 12 hat Vorschläge zu Maßnahmen entwickelt, die auf eine Änderung des Nutzerverhaltens hinzielen. Der Maßnahmenkatalog ist als Anlage 5 beigelegt. Die personelle Ausstattung des Immobilienmanagements ist nicht darauf ausgerichtet, diese Maßnahmen durchzuführen. Beratungen der Nutzer erfolgen jedoch im Rahmen der üblichen Objektbesuche der technischen Mitarbeiter des Immobilienmanagements bzw. beim Neubau von technischen Einrichtungen.

4. Weitere Maßnahmen und Zeitschiene

Sowohl die technische als auch die Verwaltungsabteilung des Immobilienmanagements sind zur Zeit mit der Entwicklung und der laufenden Bearbeitung weiterer Bausteine eines Ressourcenmanagements befasst. Im folgenden wird dem Ausschuss – entsprechend des am 24.04.07 erteilten Auftrages – die Zeitplanung zur Kenntnis vorgelegt.

Die Arbeiten am Ressourcenmanagement sollen, je nach Intensität, durch Mitarbeiter des Immobilienmanagements

- neben bzw. anlässlich ohnehin wahrzunehmender Aufgaben
- durch Reduzierung des jeweiligen Arbeitsprogramms bzw.
- durch den Einsatz zusätzlichen Personals (bisheriger Azubi während der anschließenden zunächst befristeten Tätigkeit)

erledigt werden.

Energiecontrolling

Auf der Grundlage der ab dem Jahresende zur Verfügung stehenden Vergleichszahlen wird – bei Reduzierung des Arbeitsprogramms – ab **dem Jahr 2008** ein Energiecontrolling aufgenommen. Bestandteile werden sein:

- die Einschätzung spezifischer Energieverbräuche
- Vergleichsbetrachtungen mit interkommunalen Daten ähnlicher Gebäude
- die Entwicklung von Vorschlägen zur Energieeinsparung (investive Maßnahmen und / oder Hinweis auf Maßnahmen, die auf eine Änderung des Nutzerverhaltens bzw. auch der Nutzung abzielen).

Entwicklung Technikkataster

Die technische Abteilung des Immobilienmanagements wird in einem Kataster

- grundlegende Bauteile der Gebäude erfassen,
- die jeweils üblichen Sanierungsintervalle festlegen
- verschiedene technische Lösungsmöglichkeiten aufzeigen und
- die energetische und wirtschaftliche Relevanz der Sanierungsmaßnahmen beurteilen.

Ziel ist, Prioritäten festzulegen, erforderliche Maßnahmen zu bündeln und dadurch Synergieeffekte zu erzielen. Dabei wird der Focus auch auf alternative Finanzierungsmöglichkeiten und den Einsatz erneuerbarer Energien zu richten sein.

Angesichts der im laufenden Arbeitsprogramm 2007 enthaltenen Maßnahmen (u.a. Sanierung Stadion, Anbau GS In der Föhle und GS Am Hügel, Umbau mehrerer Schulen zu offenen Ganztagschulen, Neubau Kindergarten Lummerland, Sanierungen an mehreren Gebäuden) soll mit den Arbeiten **im Jahr 2008**, zunächst mit der Entwicklung der Datenbank, und anschließend mit den Begehungen, begonnen werden. Es sind rd. 200 Gebäude zu begehen. Angestrebt wird, dass jeder der fünf Hochbauingenieure acht Gebäude / Jahr vollständig erfasst, so dass die Daten **in fünf Jahren** vollständig vorliegen.

Parallel hierzu soll ein kaufmännischer Mitarbeiter des Immobilienmanagements nach Abschluss seiner Ausbildung **im Jahre 2008** zusätzlich qualifiziert werden um – auch unter Berücksichtigung möglicher Förderungsmöglichkeiten - alternative Finanzierungsmöglichkeiten der notwendigen Investitionen prüfen und beurteilen zu können.

Optimierung von Regelungsabläufen / Telematik / Erstellung von Lastgangsprofilen

Zur Zeit sind 24 Heizungsanlagen an die Telematik im Bereich 60 angeschlossen. Im Zuge anstehender Neubauten bzw. Sanierungen wird jeweils ein Anschluss der neuen Geräte an die Anlage geprüft.

Angestrebt wird eine automatische Erfassung aller Zählerstände, Verbräuche und Lastgänge mittels erweiterter Telematik durch die Verwaltung oder einen Dritten. Diese Technik ist gegenüber dem eingangs geschilderten manuellen Verfahren zur Erfassung der Verbräuche mit Vorteilen verbunden (Ausschluss von Übertragungsfehlern, genauere Vergleichszeiträume, feinere Auswertungen, Fernsteuerung der Anlagen, automatisierte Fehlermeldungen), wird aber auch einen erheblichen Mitteleinsatz erfordern. Zur Zeit sind über 300 Verbrauchszähler erfasst. Der größte Teil hiervon ist für den Telematikeinsatz nicht geeignet und müsste umgerüstet werden. Grob geschätzt wären für Umrüstung der Zähler, Übertragungstechnik und Software 350.000 € aufzuwenden. Unter der Prämisse, dass dem Immobilienmanagement ausreichende Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt werden ist eine Umrüstung der vorhandenen Zähler **in den nächsten 5 Jahren**, beginnend mit den größten Energieverbrauchern, vorgesehen. Mit den Arbeiten zur Erweiterung der Telematik soll **im Jahre 2008** im Rahmen bereitzustellender Finanzmittel begonnen werden.

Jeweils nach Anschluss weiterer Gebäude an die Telematik sollen Lastgangsprofile (Strom und Heizung) erstellt und im Hinblick auf die Möglichkeit,

- Spitzenlastwerte zu senken
- Regelungen zu optimieren

ausgewertet werden. Angesichts sich ändernder Lieferbedingungen und Nutzerverhalten wird diese Aufgabe kontinuierlich wahrzunehmen sein.

Vertragsmanagement

Aufgabe des Vertragsmanagements wird es sein,

- durch interkommunale Vergleichsbetrachtungen bestehender Energielieferungsverträge Einsparungsansätze transparent zu machen,
- ebenfalls durch interkommunale Zusammenarbeit die Vergabestruktur hinsichtlich möglicher Einsparungen zu überprüfen,
- bestehende Verträge hinsichtlich Einsparungsmöglichkeiten innerhalb der Verträge zu prüfen,
- anhand der Energieverbräuche und Lastgänge einzelner Verbraucher die Wahl des jeweils optimalen Vertrages zu überprüfen,
- den Markt denkbarer Lieferanten zu beobachten und ggfls. günstigere Konditionen für die Energielieferung zu erhalten,
- die Laufzeiten der Verträge im Hinblick auf denkbare wirtschaftlichere Lösungen zu beurteilen.

Der Einstieg in das Vertragsmanagement ist für **das Jahr 2008** mit

- der Qualifizierung eines Mitarbeiters und
- der Katalogisierung bestehender Versorgungsverträge

vorgesehen. Die Qualifizierung ist angesichts der Komplexität der Verträge erforderlich.

Das Immobilienmanagement betrachtet das Vertragsmanagement wegen sich ständig ändernder Bedingungen und weitergehender Liberalisierungen auf dem Versorgungsmarkt als eine laufend wahrzunehmende Aufgabe. Daher soll eine Eigenbearbeitung anstelle eine auch denkbaren Unterstützung durch Dritte der Vorzug gegeben werden.

Energieberichte

Beginnend mit dem **Jahr 2009** soll über die zuvor beschriebenen Aktivitäten des Immobilienmanagements kontinuierlich berichtet werden.