

Dezernat II - Erster Beigeordneter Jürgen Katz
Stadtbauamt

Aktenzeichen: 794.12

Bearbeiter/in: Hanselmann, Jürgen

Vorlage an den Technischer Ausschuss	- öffentlich -	08.12.2021
Vorlage an den Gemeinderat	- öffentlich -	21.12.2021

TOP **DENA Pilotprojekt: "Co2ntracting: build the future!"
Energiespar-Contracting (ESC) für die Liegenschaften:**
- **Gymnasium JKG - Sporthalle, Heizzentrale und Mensa;**
- **Schulcampus Jahnstraße - Stadthalle, Hallenbad und Mensa;**
- **Turn- und Festhalle Münklingen**

Beschlussvorschlag:

1. Kenntnisnahme, Beratung und Beschluss über die weitere Teilnahme am Pilotprojekt mit den oben genannten Liegenschaften bis zur Vorlage geprüfter wirtschaftlicher Angebote auf Grundlage der im Rahmen einer Grobanalyse (1. Stufe) ermittelten Maßnahmen und notwendiger Investitionen durch die Bieter.
2. Für die Liegenschaft Turn- und Festhalle Münklingen wird die Verwaltung ermächtigt, die Möglichkeit einer Gesamtanierung des Gebäudes durch den Contractor als GU zu untersuchen und die zusätzlichen baulichen Maßnahmen optional in die Contractor-Ausschreibung mitaufzunehmen.

Anlagen: Anlage 1 - Abschlussbericht Orientierungsberatung ESC (siehe TA 08.12.2021)
Anlage 2 - Zeitplan zweistufiges Verfahren (siehe TA 08.12.2021)

Sachverhalt bzw. Begründung:

Zu Beschlussvorschlag 1:

Die Stadt Weil der Stadt wurde 2020 zusammen mit 2 Bundesländern, 3 Landkreisen und 3 weiteren Kommunen von der **DENA (Deutsche Energie-Agentur)** in einem Wettbewerb zum Thema **Energiespar-Contracting (ESC)** für das Pilotprojekt **"Co₂ntracting: build the future!"** ausgewählt (<https://www.kompetenzzentrum-contracting.de/modellvorhaben/teilnehmer-des-modellvorhabens/>).

Beim Energiespar-Contracting (ESC) werden umfassende Energieeffizienzmaßnahmen von einem spezialisierten Dienstleistungsunternehmen, dem Contractor, geplant und mit einer über einen festgelegten Zeitraum (max. 12 Jahre) vertraglich garantierten Energieeinsparung umgesetzt.

Durch eine individuell auf die Liegenschaft abgestimmte Energieeffizienzplanung, die Instandhaltung der neuen Technik, optimierter Betriebsführung, Wartung und Monitoring über die vertragliche Laufzeit wird gewährleistet, dass die Einsparung auch erreicht wird.

Die Dienstleistungen und Investitionen werden durch einen Teil der eingesparten Energiekosten finanziert.

Die Stadt wird durch zwei von der DENA beauftragte **ESC-Berater** von der anfänglichen Beratung, über die Ausschreibung des Energiespar-Contractings, die Vergabe und Umsetzung bis hin zur Erfolgsbewertung der umgesetzten Effizienzmaßnahmen qualifiziert und kostenfrei unterstützt.

Die Umsetzung des ESC erfolgt wie nachfolgend unter den Punkten A bis C beschrieben:

A. Orientierungsberatung und Baseline-Erstellung der Energiekosten (abgeschlossen)

- Umfangreiche Datenerhebung zu den Gebäuden
- Analyse des Ist-Zustandes der Liegenschaften und Feststellung der Contracting-Eignung
- Festlegung der Liegenschaften für das ESC

Abschlussbericht: Orientierungsberatung DENA Modellvorhaben ESC (s. Anlage)

Für das Energieeinspar-Contracting (ESC) wurden folgende Liegenschaften mit möglichen Energiespar-Maßnahmen (nicht vollständig) ausgewählt:

1. Gymnasium JKG – ESC für Sporthalle, Heizzentrale, Mensa

- Alle wirtschaftlichen (inkl. Co₂-Einsparung) Energiesparmaßnahmen, die in eine Contractorlaufzeit von maximal 12 Jahren refinanzierbar sind, können umgesetzt werden z.B. Warmwasser-/Wärmeerzeugung/Lüftung Sporthalle.
- Notwendige Sanierungsmaßnahmen (z.B. Brandschutz) im Bereich der ESC-Maßnahmen werden mitaufgenommen.
- PV: Dächer zu 100% (sinnvolle Fläche) belegen.
- Optional Verlängerung (Jahre 13 + x) der Betriebsführung inkl. Wartung und Instandhaltung über die Vertragslaufzeit von 12 Jahren.
- Optional Erneuerung der Lichtkuppeln der Sporthalle mitaufnehmen.

2. Schulcampus Jahnstraße – ESC für Stadthalle, Hallenbad und Mensa

- Alle ESC-Maßnahmen beschränken sich auf die 3 Gebäudeteile, da die restlichen Gebäude langfristig abgetrennt werden.
- Alle wirtschaftlichen (inkl. Co₂-Einsparung) Energiesparmaßnahmen, die in eine Contractorlaufzeit von maximal 12 Jahren refinanzierbar sind, können umgesetzt werden. z.B. Wärmeerzeugung durch BHKW nur auf die drei Gebäude auslegen.
- PV: Dächer zu 100% (sinnvolle Fläche) belegen.
- Notwendige Sanierungsmaßnahmen (z.B. Brandschutz) im Bereich der ESC-Maßnahmen werden mitaufgenommen.
- Optional Verlängerung (Jahre 13 + x) der Betriebsführung inkl. Wartung und Instandhaltung über die Vertragslaufzeit von 12 Jahren.
- Optional Maßnahmen zur Verbesserungen der Gebäudehülle mitaufnehmen, Finanzierung über einen Baukostenzuschuss (BKZ).

3. Turn-und Festhalle Münklingen

Im Gegensatz zu den Liegenschaften unter Punkt 1 und 2 bietet sich für die freistehende Turn- und Festhalle in Münklingen eine Gesamtmodernisierung des Gebäudes an. Die längerfristig ausgelegten Modernisierungsmaßnahmen (Fenster austausch, Dämmung der Gebäudehülle, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen) würden dann über vereinbarte Baukostenzuschüsse unabhängig zu den nachfolgenden Punkten finanziert.

- Alle wirtschaftlichen (inkl. Co₂-Einsparung) Energiesparmaßnahmen, die in eine Contractorlaufzeit von maximal 12 Jahren refinanzierbar sind, können umgesetzt werden z.B. Warmwasser-/Wärmeerzeugung/Lüftung Sporthalle.
- Notwendige Sanierungsmaßnahmen (z.B. Brandschutz) im Bereich der ESC-Maßnahmen werden mitaufgenommen.
- PV: Dächer zu 100% (sinnvolle Fläche) belegen.
- Optional Verlängerung (Jahre 13 + x) der Betriebsführung inkl. Wartung und Instandhaltung über die Vertragslaufzeit von 12 Jahren.

- **Notwendiger Gemeinderatsbeschluss über die Fortführung des ESC-Projektes mit den ausgewählten Liegenschaften.**

B. Vergabeverfahren & Abschluss des ESC-Vertrages in einem 2-stufigen Verfahren

- Erstellung der Vergabeunterlagen (Ausschreibungsunterlagen);
- Vergabebekanntmachung und Durchführung eines Teilnahmewettbewerbes;
- Einholung von Angeboten, Grobanalyse (1. Stufe) durch Bieter;
- Auswertung der Angebote, Angebotsverhandlung, Wirtschaftlichkeitsvergleich;
- **Notwendiger Gemeinderatsbeschluss über Fortführung des ESC-Projektes mit dem wirtschaftlichsten Angebot auf Grundlage der Grobanalyse (1. Stufe).**
- Zuschlag und Vertragsabschluss:
Abschluss Erfolgsgarantie-Vertrag zwischen Stadt und Contractor.
- Feinanalyse durch den Contractor (2. Stufe):
Prüfung und Abgleich der Feinanalyse mit der Grobanalyse.
- **Falls die Ergebnisse der Feinanalyse die Ergebnisse der Grobanalyse nicht bestätigen, besteht zu diesem Zeitpunkt noch die Möglichkeit die Maßnahmen anzupassen oder den Vertrag aufzulösen.**

C. Detaillierte Erhebung und Start der Baumaßnahmen in den Liegenschaften

- Planungs- und Umsetzungsphase: Realisierung der Energiesparmaßnahmen
- Garantiephase: Erbringung der garantierten Einsparungen über die vertragliche Laufzeit.

Zu Beschlussvorschlag 2:

Im Gegensatz zu den Liegenschaften unter Punkt 1 und 2 bietet sich für die freistehende Turn- und Festhalle in Münklingen eine Gesamtmodernisierung des Gebäudes (wie z.B. Foyer- bzw. Lagererweiterung, Erneuerung Sanitärinstallation und Küchensanierung) an.

Es besteht die Möglichkeit, dass der Contractor als GU auftritt und die weitergehenden Maßnahmen im Zuge der ESC-Maßnahmen mit ausführt. Die Finanzierung der zusätzlichen Maßnahmen erfolgt dann über vertraglich geregelte Baukostenzuschüsse.

Für die Aufnahme der zusätzlichen Maßnahmen in die ESC-Ausschreibung wären folgende weiteren Voruntersuchungen zur Gebäudemodernisierung erforderlich:

- Detaillierte Bestandsaufnahme,
- Vorentwurf/Konzept zur Gebäudeerweiterung und zu den Modernisierungsmaßnahmen,
- Kostenschätzung zu den weitergehenden Modernisierungs- Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen.

Finanzielle Auswirkungen:	x Ja	Nein
Haushaltsstelle:	diverse, je nach weiterem Ablauf	
HH-Stelle ausreichend:	Ja	Nein
Deckung von:	Euro	über: