

Eitorf, den 16.08.2011

Amt 60.3 - Gebäudewirtschaft, Hochbau, Hermann-Weber-Bad

Sachbearbeiter/-in: Dieter Tentler

Bürgermeister

i.V.
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien	06.09.2011
Ausschuss für Bauen und Verkehr	08.09.2011
Hauptausschuss	12.09.2011
Rat der Gemeinde Eitorf	19.09.2011

Tagesordnungspunkt:

Energieversorgungskonzept einschl. Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Gebäudekomplex Siegtal-Gymnasium (SGE), Zweifachturnhalle Eichelkamp, und Hermann-Weber-Bad (HWB) sowie perspektivisch Gemeinschaftshauptschule, Siegparkhalle und Theater am Park

- a) APUE - Beratung: Grundsatzbeschluss zu Konzeption und Energieträger (§ 8 Abs. 1, Abs. 2 c ZustO)
- b) ABV - Beratung: Grundsatzbeschluss zur Baumaßnahme (§ 9 Abs. 1 a ZustO)
- c) HA - Beratung: Grundsatzbeschluss zur Finanzierungsform (§ 4 Abs. 1, Abs. 2 a ZustO)
- d) HA - Entscheidung: Grundsatzbeschluss zur Organisationsform (HA, § 4 Abs. 3 a ZustO)
- e) RAT - Entscheidung zu a) - c).

Beschlussvorschlag:

- I. Der Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien empfiehlt dem Rat zu beschließen, zur Wärmeversorgung des Gebäudekomplexes Siegtal-Gymnasium, Zweifachturnhalle Eichelkamp, Hermann-Weber-Bad, Siegparkhalle, und Theater am Park **konzeptionell**
 - A) regenerative Energieträger in Form von Holzhackschnitzeln, verbunden mit einem kleinen Blockheizkraftwerk und einer Gasbrennwertanlage vorzusehen.
 - oder**
 - B) eine Kombination von BHKW mit Gasbrennwertkessel vorzusehen.
- II. Der Ausschuss für Bauen und Verkehr empfiehlt dem Rat zu beschließen:
 - A) Die Wärmeversorgung des Gebäudekomplexes Siegtal-Gymnasium, Hermann-Weber-Bad, Zweifachturnhalle Eichelkamp wird mittels einer Kombination aus einem

Holz hackschnitzelheizwerk (HHHW), kleinem Blockheizkraftwerk (BHKW) und einer Gasbrennwertanlage realisiert.

oder

- B) Die Wärmeversorgung des Gebäudekomplexes Siegtal-Gymnasium, Hermann-Weber-Bad, Zweifachturnhalle Eichelkamp wird mittels einer kombinierten BHKW-/Gasbrennwertanlage realisiert.

Die Verwaltung wird beauftragt, alle für die Ausführung in 2012/2013 notwendigen Schritte vorzubereiten. Die im Haushalt 2011 für die Erneuerung der Heizungsanlage angesetzten Mittel sind zur Umsetzung dieses Auftrags zu verwenden.

- C) Die Sanierung des Hermann-Weber-Bades (Beton- und Techniksanie rung) wird im technisch notwendigen Umfang in 2012 geplant und in den Jahren 2013 – 2015 vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung durchgeführt. Die Verwaltung wird beauftragt, die dafür notwendigen Vorbereitungen zu treffen.

III. Für den Fall eines Beschlusses gemäß I. A)/II. A) empfiehlt der Hauptausschuss dem Rat zu beschließen:

- A) Die Vergabe-, Finanzierungs- und Betriebsstruktur zur Maßnahme soll dergestalt sein, dass

- 1) die Gemeinde Planungs- und Bau träger ist und die Anlage betreibt,
oder
- 2) die Gemeinde Planungs- und Bau träger ist und der Betrieb der Anlage vergeben wird,
oder
- 3) die Gemeinde einen langfristigen Wärmelieferungsvertrag
 - a) unter Vorgabe des Energieträgers
 - b) ohne Vorgabe des Energieträgers

ver gibt.

ALTERNATIV:

- B) Die Verwaltung wird beauftragt, zur/zum
- Errichtung und Betrieb einer Heizzentrale (Neubau oder Sanierung) einschließlich Wärmeerzeugung und Stromversorgung,
 - baulich-technischen und energetischen Sanierung des Hermann-Weber-Bades und dessen Betrieb,
 - Wärmeversorgung des Hermann-Weber-Bades, des Siegtal-Gymnasiums und der Turnhalle am Eichelkamp sowie über ein Fernwärmenetz der Gemeinschaftshauptschule, der Siegparkhalle und des Theaters am Park,
 - baulich-energetischen Sanierung des Siegtal-Gymnasiums, der Turnhalle am Eichelkamp, der Gemeinschaftshauptschule, der Siegparkhalle und des Theaters am Park sowie der Gemeinschaftsgrundschule Eitorf,
 - Neubau des Bauhof-Geländes und der Zentralen Feuerwache,
 - optional baulich-energetischen Sanierung oder Neubau des Rathauses
- zu erkunden, ob die Finanzierung dieser Vorhaben durch ein sog. PPP-Projekt durchführbar und im Sinne einer langfristigen Haushaltsplanung wirtschaftlich und vertretbar ist. Für dazu erforderliche Beratungs- und Vorplanungsleistungen zum Zwecke der Erstellung einer Machbarkeitsstudie sollen in 2012 die erforderlichen Haushaltsmittel bereit gestellt werden.

IV. Der Hauptausschuss beschließt im Falle einer Entscheidung für Beschlussvorschlag III.

- 1), dass Bau und Betrieb innerhalb der Gemeinde organisatorisch**

- 1) in einem Regiebetrieb, und sofern sich daraus steuerliche Vorteile ergeben, als BgA geführt werden.

- 2) in einem gesonderten Betriebszweig der Gemeindewerke geführt werden.

Begründung:

I Konzeptionelles

Der Bauausschuss hat am 24.08.2009 beschlossen, ein ganzheitliches Energieversorgungskonzept (Strom, Heizung, Warmwasser, Klimatisierung) einschließlich einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für den im Betreff genannten Gebäudekomplex erstellen zu lassen. Im späteren wurde der Auftrag an das Energiebüro Schaumburg erteilt. Nach erster Vorstellung der denkbaren Konzepte im APUE am 23.11.2010 wurde in der Sitzung des APUE am 01.02.2011 in der Tendenz beschlossen, eine regenerative Lösung in die engere Betrachtung zu ziehen. Darauf fußte die weitere Untersuchung. Sie ist inzwischen abgeschlossen und ihre Ergebnisse werden in der Sitzung des APUE vorgestellt. Allen Fraktionen wurde Anfang August vorab mit dem Vorentwurf dieser Vorlage eine Ausfertigung des Gutachtens übersandt. Dem Versand dieser Vorlage ist eine Schlussfassung des Gutachtens erneut beigelegt. Nachfolgend ist die vom Energiebüro aufgestellte Zusammenfassung aufgeführt, wobei zu beachten ist, dass die Siegparkhalle technisch mit der Hauptschule zusammen hängt:

Inhalt der Studie war ein energetisches Sanierungskonzept für die untersuchten Gebäude zu erarbeiten. Die Ergebnisse der Untersuchung in Kürze:

- a. *Mittelfristig stehen bei den untersuchten Gebäuden (Theater, Gymnasium, Zweifachturnhalle, Hermann-Weber-Bad, Siegtalturnhalle, Hauptschule) Sanierungsinvestitionen im Bereich Bau und Haustechnik an. Wenn diese auch meist rein auf Grund des Alters der Bauteile erforderlich sind, so bietet sich doch hier auch das Potential erhebliche Einsparungen an Strom und Wärme zu generieren (bei den sanierten Bauteilen meist > 50%). Die Investitionen können mittelfristig im Rahmen der fortlaufenden Gebäudesanierung angegangen werden.*
- b. *Akut und damit kurzfristig anzugehen ist der Sanierungsbedarf im Bereich der gemeinsamen Heizzentrale für Bad, Zweifachhalle und Gymnasium. Für die Versorgung dieser Liegenschaften liegt bereits eine Untersuchung aus dem Jahr 2007 zum Einsatz einer Blockheizkraftwerksanlage mit einer elektrischen Leistung $2 \cdot 112 \text{ kW}_{el}$ vor. Vor dem Hintergrund der veränderten Rahmenbedingungen (stark gestiegene Anlagenpreise, verschlechterte Förderung von BHKW > 50 kWel) wurde das Konzept aktualisiert und weiterentwickelt.*
- c. *Vorgeschlagen in der aktuellen Studie wird ein Konzept, bei dem der Schwerpunkt auf einer Heizwärmeversorgung mit Holzhackschnitzeln liegt. Durch Einsatz des deutlich preiswerteren Brennstoffes wird eine höhere Unabhängigkeit von den internationalen Energiemärkten erreicht. Auch verbleibt durch die regionale Brennstoffbeschaffung ein großer Teil der Heizkosten in der Region und kommt dem regionalen Wirtschaftskreislauf zu gute. Technisch ist vorgesehen die Anlage mit hocheffizienten Feinstaubfiltern und einer Brennwertnutzung auszustatten um den wertvollen Rohstoff Holz möglichst effizient und umweltfreundlich zu nutzen.*
- d. *Ergänzend zum Hackschnitzelkessel wird der Einsatz eines kleinen BHKW mit etwa 50 kWel vorgeschlagen. Mit Einsatz dieser Anlage kann die Stromgrundlast der Liegenschaften gedeckt werden und die Grundlast der Wärmeversorgung. Die Anlage ist groß genug, dass sie die sommerliche Last des Bades weitgehend abdecken kann, so dass die große Holzhackschnitzelheizung im Sommer vor den verschleißfördernden Kleinlasten verschont werden kann. Durch die gewählte kleine Baugröße können maximale Förderungen aus dem KWK-Bereich einkalkuliert werden. Dies sind aktuell der KWK-Zuschlag, die Stromsteuerbefreiung und die Gassteuererstattung. Damit ist diese vergleichsweise kleine Anlage in der Lage die Wirtschaftlichkeit (und die Ökobilanz!) der Gesamtanlage noch einmal zu verbessern.*
- e. *Wirtschaftlich liegen die Wärmegestehungskosten incl. der Kapitalkosten gleich oder unter den heutigen Heizkosten. Das heißt, die Mehrkosten für die Finanzierung der Maßnahme werden durch den wirtschaftlichen Anlagenbetrieb und die Kosteneinsparung beim Brennstoff kompensiert. Die Maßnahme ist daher in etwa haushaltsneutral. Dies gilt jedoch nur, wenn die Maßnahme durch die Gemeinde oder die Gemeindewerke eigenfinanziert werden. Bei Umsetzung in Form von Contracting oder PPP ist wegen der hohen Investition und der privat deutlich teureren Finanzierungskonditionen mit **erheblichen Mehrkosten** zu rechnen. Auch können ggf. nicht alle Förderungen genutzt werden.*
- f. *Aktuell wird die Maßnahme insbesondere über die KfW durch vergünstigte Kredite und die beim BHKW vorstehend genannten Vergünstigungen gefördert. Vor dem Hintergrund der Ereignisse in Fukushima und den Veränderungen in der Bundesenergiepolitik erwarten Insider für die nächste Zeit weiter verbesserte Förderprogramme.*

- g. *Das Energiekonzept und die Anlagenkonzeption sind so angelegt, dass die weiteren kommunalen Liegenschaften nach Abschluss der bautechnischen Sanierungsmaßnahmen an die Heizzentrale über Nahwärmeleitung angeschlossen werden und vom niedrigen Wärmepreis profitieren können. Der Anschluss weiterer Verbraucher im Stadtteil ist in diesem Zusammenhang natürlich auch möglich, so dass für die Gemeinde ggf. auch Wärmeverkaufserlöse zu erzielen sind.*

Die komprimierte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung findet sich im Gutachten S. 58/59 und 88. Die durch den APUE am 01.02.2011 tendenziell angestrebte regenerative Lösung ist in der Wirtschaftlichkeitsprognose auch aufgezeigt, wobei diese sich quantitativ auf den Endausbau einer Nahwärmeversorgung, also die Einbeziehung weiterer Schulgebäude an Abnehmer, bezieht.

Um mit Blick auf die Abwägung zur Wirtschaftlichkeitsprognose weitere Erkenntnisse zu gewinnen, wurde als unverbindliche Markterkundung bei einem örtlichen Anbieter regenerativer Wärmeherzeugung eine Aussage zu denkbaren Wärmepreisen beim einem Fremdbetrieb eines Holzhackschnitzelheizwerks (HHHW) eingeholt. Die Anfrage ging von folgenden Grundmodellen aus:

Modell 1: Ein HHHW wird vom Contractor geliefert und betrieben. Es bedient die Grundlast; die dazu erzeugte Wärme wird von der Gemeinde gekauft. Getrennt davon betreibt die Gemeinde den Spitzen-Gaskessel mit eigenem Gasankauf weiter. Die Wärmemengen werden getrennt ermittelt. Laufzeit 15 Jahre. Offen: Erwerb und Entgelt für das HHHW bei Ablauf.

Preis je kW Wärme: 6 – 6,6 Cent/netto

Modell 2: Wie vor, der Contractor betreibt aber auch den Gasheizkessel selbst zusammen mit dem HHHW. Offen: Miete und Mietentgelt für die Überlassung des Kessels.

Preis je kW Wärme: 8,5 Cent/netto

Sofern sich ein Vergleich mit einer Errichtung und Betrieb durch die Gemeinde bei den nachstehenden Alternativen 1 – 3 überhaupt anstellen lässt, zeigt dieser das nachfolgende Ergebnis (Tabelle). Dabei wurde von einem Jahreswärmeverbrauch von 2, 5 Mio. kW und den Angaben des Gutachtens (1. Nachtrag, S. 3) ausgegangen.

Betriebsform	Technik	Kosten p.a. in € (Einspeisevergütung einschl.)
Contracting	Modell 2: HHHW	252.875
Eigener Betrieb	Alt. 1: 2 Gaskessel	214.920
Eigener Betrieb	Alt. 2: HHHW, BHKW (50kW), 1 Gaskessel	214.780
Eigener Betrieb	Alt. 3: BHKW (230 kW), 1 Gaskessel	205.751

Wie erwähnt kann die Tabelle allenfalls ein Indiz, nicht aber eine echte Berechnung sein. Modell 1 konnte aufgrund eines nicht prognostizierbaren Verhältnisses der Abnahme Wärme aus Holz ./ Wärme aus Gaskessel nicht dargestellt werden. Wie bereits erwähnt handelt es sich nicht um rechtsverbindliche Angebote. Solche können nur unter Beachtung der Vergabeordnungen, hier im bundesrechtlichen Bereich, erzielt werden.

Angesichts der Sanierungsbedarfe, die zwar dem Grunde nach nicht neu sind, aber aufgrund des Zusammenhangs mit der Energieerzeugung und ihrer konkreten Ausprägung aktuelle Relevanz zeigen, ist auch die im Beschlussvorschlag II. B) aufgezeigte Lösung prognostiziert worden. Diesbezügliche Aussagen zur Wirtschaftlichkeit finden sich in einem **Nachtrag 2** zum Gutachten.

Strukturell kommen daher drei Alternativen in Betracht:

Alt. 1:

Bloßer Ersatz des abgängigen Grundlast-Heizkessels.

Schon dabei dürften nach rund 15 Jahren technischer Entwicklung Energieeinsparungen zwischen 5 und 10% erzielbar sein. Allerdings ist diese Lösung wenig nachhaltig, weil die zukünftigen gesetzge-

berischen Ziele damit nicht verwirklicht werden (siehe Gutachten S. 64 – Nachtrag) und Subventionen sich nicht erschließen. Sie kann daher nicht empfohlen werden.

Alt. 2:

Einbau der regenerativen Lösung gemäß Beschlussvorschlag II. A) einschl. Sanierung der Heizzentrale und spätere energetische Sanierung der Gebäude nach haushalterischen Möglichkeiten. Diese Lösung erscheint zur Wahl des Energieträgers die nachhaltigste, hat aber zu eigen, dass der Mehraufwand von ca. 850.000 € im Invest die energetischen Sanierungen mehr und mehr in einen Planungszeitraum schiebt, der aus heutiger Sicht ihre Durchführung ungewiss macht.

Alt. 3:

Einbau der konventionellen Lösung (vorhandener Gasbrennwertkessel kombiniert mit großem BHKW) einschl. Sanierung der Heizzentrale. Konzentration aller verfügbaren Mittel auf eine möglichst zeitnahe energetische Sanierung der Gebäude und Nutzung der Ersparnisse. Verschiebung der Entscheidung über einen regenerativen Energieträger auf den Zeitpunkt nach erfolgter energetischer Sanierung und ggf. Ablauf der Nutzungsdauer des verbliebenen (alten) Spitzenlast-Kessels. Reservierung der nötigen Flächen an der Heizzentrale zur Sicherstellung jedweder regenerativen Energieversorgung. Eine konsequente energetische Sanierung aller Gebäude dürfte eine Energieersparnis von 35 – 50% (Strom/Wärme) sicher und ohne nennenswerte technische Risiken erzielen, wie Gutachten aus 2008 zum damaligen Antrag auf Mittel aus dem „Investitionspakt energetische Erneuerung aufzeigen“ (Förderabsage wegen vorrangiger HSK-Gemeinden). Mit dieser Lösung könnte den kommenden gesetzlichen Anforderungen Genüge getan werden. Die Wirtschaftlichkeit eines BHKW wurde bereits 2007 untersucht:

Bauausschuss 17.04.2007 – einstimmiger Beschluss

2.	<i>Wärmeliefercontracting Gymnasium/Hermann-Weber-Bad- Vorstellung des Ergebnisses der Wirtschaftlichkeitsprüfung</i>
----	---

2. *Die Verwaltung wird beauftragt den Bau eines BHKW's auf der Basis der Wirtschaftlichkeitsberechnung des Energiebüros Schaumburg für den Bereich Siegtal- Gymnasium / HWB und Turnhalle am Eichelkamp einschließlich der Sicherstellung der Finanzierung über einen Nachtragshaushalt 2007 oder den Haushalt 2008 vorzubereiten.*

Der Beschluss wurde indes über den Haushalt nicht umgesetzt.

In der wirtschaftlichen Betrachtung dürfte laut Gutachter die Alt. 3 etwa gleichauf mit Alt. 2 liegen, wobei indes auf die aus dem Anhang zum Gutachten ersichtlichen Unwägbarkeiten hingewiesen werden muss.

Alt. 2 hat ersichtlich den Vorteil, recht früh und mit einer langfristigen Amortisationsprognose einen regenerativen Energieträger nutzen zu können, wenn auch dafür erhebliche Aufwendungen zeitnah nötig sind. Diese Alternative ist allerdings in Rahmenbedingungen eingebettet, die teils unausweichlich sind (Sanierung HWB), teils aber unsicher sind bzw. deren Auswirkungen auf den Energiebedarf noch nicht fest stehen (energetische Sanierung des verbleibenden Gebäudebestands).

Bei der zu treffenden Abwägung ist, auch mit Blick auf die Finanzierung, zu beachten, dass derzeit durch den Haushalt 0,5 Mio. Euro für die Erneuerung der Heizung SGE/HWB bereit gestellt sind, die regenerative Lösung jedoch voraussichtlich eine Investition von 1,83 Mio. Euro bedeutet. Auch bei Verlagerung z.B. in einen Betriebszweig Werke müsste die Investition finanziert werden, weil sie nicht aus den Gebühren zu bestreiten ist. Eine Planungs- und Bauphase von ca. 2 Jahren verspricht zunächst keine Erlöse aus dem allgemeinen Haushalt. In einem späteren Schritt könnten zusätzliche öffentliche Gebäude (Siegparkhalle, Hauptschule, Theater am Park) angeschlossen werden, wenn an allen Gebäuden die energetischen Sanierungen umgesetzt sein sollten und sich dadurch Auslastungsreserven am SGE/HWB erschließen und durch Bau eines Leitungsnetzes an die Gebäude gebracht werden können. Bis einschließlich dahin dient die Anlage ausschließlich der Deckung des Eigenbedarfs. Sich dann zeigende Leistungsreserven könnten zur Versorgung externer Abnehmer verwendet werden, wobei ein Anschlusszwang nicht besteht.

Alt. 3 hat den Nachteil, dass ein kurzfristiger Wechsel auf einen regenerativen Energieträger nicht erfolgt, später indes nicht ausgeschlossen ist, wenn auch die nachträgliche Integration dann Mehrkosten verursachen kann. Demgegenüber kann die Zeit genutzt werden, um die Gebäudesubstanz technisch (HWB) und energetisch auf den neuesten Stand zu setzen und damit Stück für Stück den Energiebedarf herabzusetzen. Auf dieser Basis und eines aufgrund Zeitablaufs ggf. besseren Abwä-

gungsmaterials könnte dann später eine dem dann aktuellen Gebäudebestand und Bedarf angepasste regenerative Lösung eingebunden werden.

II Baumaßnahmen SGE /HWB

Neben den Kosten für die Erneuerung der Heizung ist zu bedenken, dass noch weitere größere Baumaßnahmen in diesem Bereich kurz- bis mittelfristig durchgeführt werden **müssen**.

1 HWB

In technischer Hinsicht ist im HWB aufgrund des Alters mittelfristig (in 2-3 Jahren) eine bauliche und technisch-energetische Sanierung und Modernisierung notwendig. Aufgrund der sichtbaren Betonschäden im Keller des HWB wurde das Ingenieurbüro Krümmeling mit einer Einschätzung zum **baulichen** Zustand und den erforderlichen Maßnahmen beauftragt. Eine Untersuchung der energetischen Sanierungsmöglichkeiten im HWB müsste gesondert beauftragt werden, wenn auch teilweise schon Bewertungen im nun erstellten Energieversorgungskonzept vorgenommen wurden.

In der Standsicherheitseinschätzung des Ingenieurbüros Krümmeling vom 29.07.2011 kommt dieses zu dem Schluss, dass die Kellerdecke für die nächsten 2 Jahre eine ausreichende Tragfähigkeit aufweist, aber spätestens beim Ablauf dieses Zeitraums eine erneute Bewertung stattfinden muss, also Mitte 2013. Deren Ausgang ist heute nicht einzuschätzen. Es ist möglich, dass wiederum die Standsicherheit für einen bestimmten Zeitraum bescheinigt werden kann. Ebenso gut ist es aber auch möglich, dass dies nicht geschieht und recht kurzfristig eine Schließung erfolgend muss. Um reagieren zu können und den Betrieb des HWB erforderlichenfalls gewährleisten zu können, müssen daher schon heute die Kosten für eine Sanierungsplanung in 2013 eingestellt werden. Wann in der Folge die Sanierung umzusetzen ist, hängt vom Ausgang der zukünftigen Begutachtung ab.

Auf Grundlage der vorliegenden Informationen wurden die Kosten **für die Betonsanierung** auf ca. 260.000 € geschätzt. Zu beachten ist, dass mit dem Umbau des HWB in 1996 aus Kostengründen an dem damals ca. 25 Jahre alten Bauwerk **keine** Betonsanierung vorgenommen wurde. Um die Betonsanierung überhaupt zu ermöglichen, müssen die technischen Anlagen ausgebaut werden. Die Kosten für den Rückbau und teilweise Erneuerung der technischen Anlagen müssen noch ermittelt werden. Hierzu ist ein gesondertes Sanierungskonzept notwendig. Im Haushalt 2011 stehen hierfür Mittel in Höhe von 10.000 € zur Verfügung, welche aber nicht ausreichend sind. Gerechnet werden muss mit Gutachterkosten von ca. 40.000 €. Die Kosten für eine Technik-Erneuerung des HWB können ohne die Erstellung eines Gutachtens nur **grob** geschätzt werden. Die Erweiterung des HWB (1997- 2000) hat 6.451.361,19 DM = 3.298.528,60 € gekostet. Davon entfielen auf die bauliche Sanierung (Kostengruppe 300) 3.153.950,17 DM = 1.612.566,11 € und auf die Schwimmbadtechnik (Kostengruppe 400) 2.185.721,01 DM = 1.117.541,41 €, so dass man bei einer ab 2013 gedachten Sanierung Kosten von mindestens 2.500.000 € unterstellen kann. Zu beachten ist, dass die heute vorhandene Technik bei einer Sanierung des Bades in 2014 schon teilweise über 14 Jahre alt wäre und abgeschrieben ist.

Geschätzter Finanzbedarf Sanierung HWB : **rund 2.500.000 € netto***
(beinhaltet Betonsanierung sowie Ein- und Ausbau
der Technik einschl. der nötigen Erneuerungen)

* Vorsteuerabzug möglich, da HWB Betrieb gewerblicher Art

Die Frage des Bestandes HWB hat für die Erneuerung der Heizungsanlage des Gymnasiums erhebliche Bedeutung, da ohne das HWB die Heizungsanlage aufgrund des erheblich geringeren Wärmebedarfs anders geplant werden müsste und sich daraus auch Rückwirkungen auf die konzeptionellen Überlegungen zum Energieträger ergeben können.

2 Brandschutz und Umbau SGE

Die öffentlichen Gebäude werden regelmäßig im Rahmen der wiederkehrenden Prüfungen durch die Bauaufsicht des Rhein-Sieg-Kreises überprüft. Anlässlich der Begehung 2007 wurden aufgrund von geänderten Brandschutzbestimmungen umfangreiche bauliche Änderungen im Gymnasium durch die Bauaufsicht festgelegt, z.B. Änderungen der Fluchtwege, Erneuerung der Elektroanlage. Im gleichen Zeitraum wurde auch der Neubau NWZ mit der Folge beschlossen, dass nach Fertigstellung des NWZ die alten naturwissenschaftlichen Klassenräume umgebaut werden. Teilweise ist der Altbestand der naturwissenschaftlichen Räume auch von den Brandschutzmaßnahmen betroffen. Mit der Bauaufsicht des RSK wurde vereinbart, dass die Durchführung der Brandschutzmaßnahmen nach der Fertigstellung des NWZ erfolgen soll. Die vorbereitenden Arbeiten für die Durchführung der Brandschutzauflagen wie z.B. Erstellung eines Brandschutzkonzeptes und Beantragung der notwendigen Baugenehmi-

gung wurden durchgeführt. Die Baugenehmigung liegt vor. Vereinbart ist mit der Bauaufsicht, dass die Arbeiten in 2012 beginnend durchgeführt werden. Im Herbst 2011 muss daher der Planungsauftrag vergeben werden.

Bei Vergabe und Bearbeitung des Planungsauftrags müsste zur Vermeidung späterer Änderungen (regelmäßig Kostensteigerungen) feststehen, ob zugleich eine energetische Sanierung des SGE stattfindet oder nicht. Zwingend ist sie nach derzeitiger Rechtslage nicht. Die Verwaltung geht davon, dass angesichts der anderen Kosten in 2012 und 2013 die energetische Sanierung nicht erfolgen und daher auf 2016 ff geschoben werden soll, auch wenn sich dadurch Synergieeffekte im Zusammenhang mit der Umsetzung des Brandschutzkonzeptes nicht ziehen lassen. Diese Reihenfolge deckt sich mit dem Vorschlag des Gutachters (S. 63).

Die Kosten für die Brandschutzmaßnahmen werden auf 1.700.000 € einschl. Planungskosten geschätzt (**Anlage 2**). Sie verstehen sich einschließlich Erneuerung der Fußböden (200.000 €), die laut Brandschutzkonzept nicht zwingend ist, aber aus technisch-wirtschaftlichen Gründen bei dieser Gelegenheit sich schlichtweg aufdrängt (siehe auch HH-Ansätze der letzten Jahre). Grundlage für diese Kostenberechnung ist das genehmigte Brandschutzkonzept. Zur Finanzierung sind im Haushalt 2011 und der Finanzplanung 2011 bis 2014 die Mittel aus der Schulpauschale vorgesehen (siehe auch V). Weiterhin wurde für die Brandschutzmaßnahmen eine Rücklage in Höhe von 100.000 € gebildet.

3 Umbau der naturwissenschaftlichen Räume im Altbestand

Das NWZ geht zum Schuljahr 2011/2012 in Betrieb. Der Umbau der alten naturwissenschaftlichen Räume soll abgestimmt mit den Brandschutzmaßnahmen in 2012 erfolgen. Anhand der Anforderungen der Schule ist geplant, die bisherigen Fachräume in Klassenräume bzw. Fachräume für Biologie-Unterricht und Verwaltungsräume umzubauen. Eine Kostenschätzung (baulich) für den Umbau der ehemaligen naturwissenschaftlichen Räume kann erst nach Inbetriebnahme des NWZ erfolgen. Für den Umbau einschließlich der Ausstattung der neuen Biologieräume wurden in der Finanzplanung 80.000 € vorgesehen.

III Baumaßnahmen-Grundsatzbeschluss

Seitens des ABV ist unter Kenntnis der konzeptionellen Empfehlung des APUE nach § 9 Abs. 1 a ZustO eine **Grundsatz-Beschlussempfehlung** zur Baumaßnahme an den Rat zu treffen.

Mit Blick auf die Umsetzung des Brandschutzkonzeptes und den Umbau der Klassenräume im SGE ist eine Grundsatz- Beschlussempfehlung **nicht** erforderlich. Das „ob“ zum ersteren (einschließlich des Zeitraums) ist aufgrund bauaufsichtsrechtlicher Vorgaben **nicht** disponibel. Das „ob“ zum Umbau der Klassenräume ist mit der Entscheidung zum Neubau des NWZ bereits entschieden worden. Die konkrete Ausführungsplanung wird zu gegebener Zeit zum Beschluss gestellt.

Anders verhält es sich mit der Wärmeversorgung. Hierzu ist **indisponibel**, dass der Grundlast-Kessel jederzeit einen Defekt haben kann, der technisch irreparabel ist (die Verwaltung hatte berichtet), und dass eine ausreichende Wärmeversorgung des Gebäudekomplexes gewährleistet werden muss. Disponibel ist die Auswahl der **Art und Weise** der Wärmeerzeugung.

Die baulichen Maßnahmen in diesem Zusammenhang umfassen entweder den Einbau eines auf den zweiten vorhandenen Gasbrennwertkessel abgestimmten BHKW oder den Einbau einer Holzhackschnitzelanlage und den Bau einer Lagerhalle, kombiniert mit kleinem BHKW und dem Gasbrennwertkessel. In beiden Fällen ist eine Sanierung der Heizzentrale (Dach, Kamin usw.) damit verbunden, wobei bei Alternative 3 deren Kosten in gewissem Umfang eher nach unten disponibel sind, hier aber zunächst einmal gleich angesetzt wurden. Aus baurechtlicher Sicht ist der Bau einer Lagerhalle für die Holzhackschnitzel dem Grunde nach möglich, da die Fläche als Gemeinbedarfsfläche gewidmet ist. Die Lagerhalle ist in der Nähe der bestehenden Heizzentrale zu bauen. Genauer Standort und baurechtliche Detailfragen werden nach Entscheidung zur Heizungsart geprüft.

Dem als Präjudiz **vorgeschaltet** ist allerdings die Grundsatzentscheidung zur Sanierung des HWB, wobei in erster Linie die Betonsanierung steht. Entschließt man sich nicht zu dieser, ist nach Aussage des Statikers die Schließung des HWB **aus bautechnischen Gründen** in nur wenigen Jahren sicher. Ohne den Betrieb des HWB ergeben sich aber wie erwähnt völlig andere Grundlagen bei der Auswahl und Ausführung der Wärmeversorgung.

Nimmt man die Betonsanierung vor, ist ein **Aus- und Einbau der Technik zwingend**. Es wäre bei Alter und Zustand der Technik wirtschaftlich mehr als unsinnig, in diesem Fall den Ein- und Ausbau

nicht zur Erneuerung zumindest der technisch nötigen Elemente zu nutzen. Die Erneuerung der Technik beim Wiedereinbau ist daher wirtschaftlich ebenfalls zwingend.

IV Finanzbedarf

Im Energieversorgungskonzept wird ein Sanierungsbedarf von ca. 9.870.000 € für die bauliche und energetische Sanierung **aller** untersuchten Gebäude unterstellt. Aufgrund dessen kommt nur eine zeitlich stark gestreckte „Abarbeitung“ der verschiedenen Maßnahmen in Betracht. Als dringendste Maßnahme wird zunächst die Sanierung der Heizzentrale des Gymnasiums und danach die Sanierung der Dächer und Fassaden vorgeschlagen (Gutachten S. 63). Der Gesamtbedarf für die jeweiligen Gebäude und Maßnahme ist dem Gutachten auf Seite 86 zu entnehmen. Unter Berücksichtigung der Finanzlage der Gemeinde und des Vorschlags des Gutachters, die Maßnahmen nach Priorität und technisch notwendigen Zusammenhängen abzuarbeiten, ergibt sich die aus **Anlage 3** ersichtliche zeitliche Maßnahmenübersicht.

Die darin **nicht** enthaltenen Maßnahmen können erst ab 2016 vorgesehen werden.

Zu beachten ist, dass die Dächer des Gymnasiums sich in einem sehr schlechtem Zustand befinden und hier jederzeit mit einer Sanierung zu rechnen ist, wobei jedoch die Möglichkeit besteht, Teilflächen zu bilden. Unberücksichtigt ist in dieser Aufstellung die Verwendung der Schul- und Sportpauerschale in den Jahren ab 2012.

V Finanzierung

Nach dem heutigen Stand der Erkenntnisse ist keine abschließende Stellungnahme zu den finanziellen Aspekten des Energiegutachtens möglich. Eine Antwort auf die Frage nach den Gründen für eine tendenzielle Entscheidung über die verschiedensten vorgeschlagenen Maßnahmen, kann nicht nur sachlich, sondern muss auch unter finanziellen und wirtschaftlichen Aspekten gefunden werden.

Die im Gutachten benannten Maßnahmen betreffen ausschließlich Gebäude der Gemeinde im Areal zwischen Sieg und Bahnlinie. Um aber eine wertende Aussage über die Finanzierung von gewünschten Maßnahmen zu machen, müssen alle Fakten auf dem Tisch liegen. Diese werden erst bei der Haushaltsplanung 2012 und bei der Erstellung der Prioritätenliste der Investitionen für 2012 bis 2015 im Herbst 2011 feststehen. Dann werden nicht nur die vorgeschlagenen Maßnahmen aus dem Energiegutachten zu werten sein, sondern eine Abwägung zwischen allen anstehenden und gewünschten Maßnahmen zu treffen sein. Dabei werden gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen, wie zum Beispiel der Brandschutz, sicherlich anders zu werten sein, als sonstige Maßnahmen. In diesem Zusammenhang sei an den Ratsbeschluss auf Umsetzung des Brandschutzbedarfsplanes der Freiwilligen Feuerwehr erinnert, der u.a. den Bau eines Gerätehauses in Mühleip vorsieht. Zudem sind die Kosten für die Sanierung des Hermann-Weber-Bades (Alt- und Neubau) noch nicht abschließend ermittelt.

Eine Entscheidung über die künftige Ausgestaltung der Heizung für das Gymnasium inkl. Turnhalle und Bad muss sich vor allem an wirtschaftlichen Erwägungen ausrichten. Hierzu macht das Gutachten die Aussage einer in – etwa Haushaltsneutralität bei Wahl der Variante aus Beschlussvorschlag II A). Wie bereits am 23.11.2010 durch den Gutachter erläutert, fußt diese Prognose zu einem wesentlichen Teil darauf, dass auf die kW/h gerechnet Holz als Energieträger nur ca. ¼ des Gaspreises kostet und sich zwar der Preis beider Energieträger zukünftig nach oben bewegen wird, aber eben die Relation ähnlich bleibt. Ob sich diese Prognose langfristig bestätigt oder nicht, kann niemand sicher voraussagen.

Festzuhalten ist, dass eine Umsetzung aller gewünschten Maßnahmen des Gutachtens durch die Gemeinde nur über einen längeren Zeitraum möglich sein wird. Die **kurzfristige** Umsetzung **aller** Investitionen und aller Sanierungen, die im laufenden Haushalt zu finanzieren sein wären, würde die Gemeinde in den Nothaushalt führen. Ob die Landesregierung mit Bezug auf betriebswirtschaftlich gebotene Maßnahmen eine Änderung der haushaltsrechtlichen Rahmenbedingungen herbeiführt (derzeit in Überlegung), ist noch offen.

Derzeit sind lediglich folgende Beträge im Haushalt vorgesehen, die den angegebenen Finanzbedarf bei weitem nicht abdecken:

1. Laufender Haushalt (Ergebnisplan – Sanierungen)

- Konto 521102 / Produkt 01.07.01 – Sanierung von Schulen: 50.000 Euro in 2011; 111.044 Euro in 2012; 246.454 Euro in 2013 und 474.040 Euro in 2014. Die Mittel

speisen sich aus der Schulpauschale, die ab 2015 jährlich mit knapp 500.000 Euro für Sanierungszwecke zur Verfügung steht.

- Konto 521103 / Produkt 01.07.01 – Sanierung von Sportstätten: 53.912 Euro in 2011; 54.720 Euro in 2012; 55.540 Euro in 2013 und 56.380 Euro in 2014. Die Mittel speisen sich aus der Sportpauschale.

2. Investitionen (Finanzplan)

- Bei Produkt 01.07.01 stehen in den Jahren 2011 bis 2013 insgesamt 500.000 Euro für die Sanierung der Heizung im Gymnasium zur Verfügung.
- Bei Produkt 03.03.01 stehen in 2012 Mittel in Höhe von 80.000 Euro für den Umbau der ehemaligen naturwissenschaftlichen Räume im Gymnasium zur Verfügung.

3. Rückstellungen

- 143.000 Euro für die Sanierung der Beleuchtung in der GHS.
- 100.000 Euro für den Brandschutz im Gymnasium.

Jeder weitere Mittelbedarf führt im Ergebnisplan zu einer Ausweitung des Defizites. Im Finanzplan würde dies zu einer Ausweisung einer Nettokreditaufnahme führen. Mehrausgaben sind demnach dem Grunde nach nur durch Einsparungen an anderer Stelle zu finanzieren, oder eben zeitlich sehr weit zu strecken. Alternativ wäre auf Maßnahmen, deren Wirtschaftlichkeit nicht nachgewiesen werden kann, ganz zu verzichten, wobei dies wiederum bei durch Alter und Zustand der Bauteile bedingten Sanierungsbedarf nicht möglich sein wird.

VI Finanzierungsform

Die Maßnahme im Sinne des Beschlussvorschlags I. B) / II. B) weist weder die Komplexität noch den Umfang auf, dass eine Contracting-Finanzierung oder eine spezielle Organisationsform wirtschaftlicher oder zweckmäßiger erscheint. Daher dürften sich die hier unter VI und VII behandelten Fragen nicht ergeben.

Aus diesem Grund gelten die nachfolgenden Ausführungen zu VI und VII

- für den Fall einer Beschlussfassung zu I. A) / II. A) und
- im Falle einer Beschlussfassung im Sinne von I. B)/II. B) nur im Vorgriff für die später folgenden Gebäudesanierungen, wobei in diesem Fall eine Beschlussfassung zu oben III. und IV. nicht zwingend wäre.

Von der Alternative des ersten Spiegelstriches ausgehend wären aus Sicht des HA als Finanzausschuss in diesem Stadium grundsätzliche Entscheidungen zur Finanzierungsform zu treffen. Hier ist zu unterscheiden zwischen

- a) Errichtung und Betrieb durch die Gemeinde mit konventioneller Finanzierung
- b) Errichtung durch die Gemeinde und anschließender Betrieb durch einen Contractor (Mischform)
- c) Errichtung und Betrieb durch einen Contractor (reine Wärmelieferung); alternative Finanzierung durch Contracting („Leasing“).

1 Allgemein

Zur Bewertung der Frage, ob ein Contracting als Finanzierungsform günstiger als die Eigenfinanzierung ist, wurde Kontakt mit der Energieagentur NRW aufgenommen. Die Energieagentur NRW hat im Rahmen einer kostenlosen Beratung nachfolgende Stellungnahme abgegeben:

Wie in dem Energieversorgungskonzept des Energiebüros Schaumburg beschrieben, steht neben baulichen und technischen Sanierungsmaßnahmen in verschiedenen Objekten der Gemeinde Eitorf die Erneuerung der Heizzentrale im Schulzentrum (Gymnasium, 2-fach Turnhalle, Hallenbad) an. Grundsätzlich bestehen die Möglichkeiten 'make or buy', d.h. entweder die Investitionsmaßnahmen herkömmlich in Eigenregie (mit Finanzierung über den kommunalen Haushalt) oder durch Vergabe an ein spezialisiertes, außenstehendes Contracting-Unternehmen zu realisieren. Da insgesamt ein erheblicher Finanzbedarf für die energetische und bauliche Sanierung des Schulzentrums von insgesamt ca. 12.000.000 € mittelfristig erforderlich ist, empfiehlt es sich, für die technischen Maßnahmen die Umsetzungsalternative Contracting zu prüfen.

*Unter dem Oberbegriff **Contracting** werden im allgemeinen Outsourcing-Modelle beschrieben, bei denen üblicherweise die Aufgaben Planung, Bau, Finanzierung, Betrieb, Wartung und Instandsetzung*

von Anlagen im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung ganz oder zumindest teilweise durch den Gebäudeeigentümer über eine vertraglich definierte Laufzeit auf ein externes Contracting-Unternehmen übertragen werden.

Für die Erneuerung der Heizzentrale des Eitorfer Schulzentrums kommt das sog. **Energieliefer-Contracting ELC** in Frage. ELC kommt in der Regel zur Anwendung bei betriebstechnischen Anlagen (z.B. Wärmeerzeugern, Kälteanlagen, Lüftungs- und Klimaanlage, BHKWs), die am Ende ihrer technisch-wirtschaftlichen Nutzungszeit angelangt und somit als Ganzes erneuerungsbedürftig sind.

Der Auftraggeber schreibt hierbei die **Nutzenergieversorgung** der betreffenden Gebäude unter Berücksichtigung vorzugebender Randbedingungen (z.B. hinsichtlich technischer Anforderungen wie Leistungsbedarf, erforderliche Betriebstemperaturen, Betriebsdrücke etc.) aus. Die Technikauswahl steht dabei nicht im Vordergrund, vielmehr soll im Rahmen einer **funktionalen Ausschreibung** die Kreativität und Erfahrung der Anbieterschaft ausgenutzt und der optimale Preis für die gewünschte Nutzenergie erzielt werden. Qualitative Vorgaben hinsichtlich der Energieeffizienz oder des Einsatzes erneuerbarer Energien sind jedoch problemlos möglich. Der interessierte Contracting-Anbieter erklärt sich im Rahmen seines Angebotes im Normalfall bereit, die notwendigen Investitionen incl. Planung sowie – falls erwünscht – auch den Betrieb der entsprechenden Anlagen zu übernehmen und nennt in seinem Angebot einen Preis für die bereitzustellende Nutzenergie (z.B. für Wärme, Kälte, Dampf, Strom, Druckluft).

Dieser Preis gliedert sich im Allgemeinen auf in einen

- ☐ **Grundpreis** (z.B. in €/Mon, €/a oder €/kW)
der hauptsächlich die Fixkosten – insbesondere die Kapitalkosten – enthält

sowie in einen

- ☐ **Arbeitspreis** (z.B. in ct/kWh oder €/MWh)
für die variablen Kosten – insbesondere die Bezugskosten für die Primärenergien wie Gas, Heizöl oder für Strom.

Auch die Berechnung eines separaten **Messpreises** für die Bereitstellung und Ablesung der Messeinrichtungen ist durchaus üblich, ansonsten in dem Grundpreis enthalten.

Die Vertragslaufzeiten von Energieliefer-Contracting-Verträgen belaufen sich im Normalfall auf ca. **10-15 Jahre**. Hiernach gehen die von Seiten des Contractors abbeschriebenen Anlagen im Regelfall in das Eigentum des Kunden über oder werden durch den Contractor entfernt.

Ist eine Betriebsführung der Anlagen über die vereinbarte Vertragslaufzeit hinaus gewünscht, kann dies dann im Rahmen eines weiterführenden Betriebsführungsvertrages vereinbart werden.

Die **Vorteile** für den Contracting-Kunden bestehen bei diesem am häufigsten angewandten Contracting-Modell hauptsächlich darin, dass er **keine Investitionen** tätigen und **kein eigenes Personal** für den Betrieb vorhalten muss. Auch die **Verantwortung** für die Nutzenergielieferung sowie das Investitionsrisiko für neue, komplexe Anlagentechnik – wie Holzfeuerungsanlagen oder BHKWs – werden im Regelfall auf den Contractor übertragen. Der Kunde refinanziert über den von ihm für die Nutzenergielieferung zahlbaren Preis sämtliche Aufwendungen des Contractors, einschließlich seiner Gewinnmarge. Nicht zuletzt wird die **Umwelt** durch den Einsatz und vor allem durch den langjährigen, optimalen Betrieb neuer, energieeffizienter Technik entlastet.

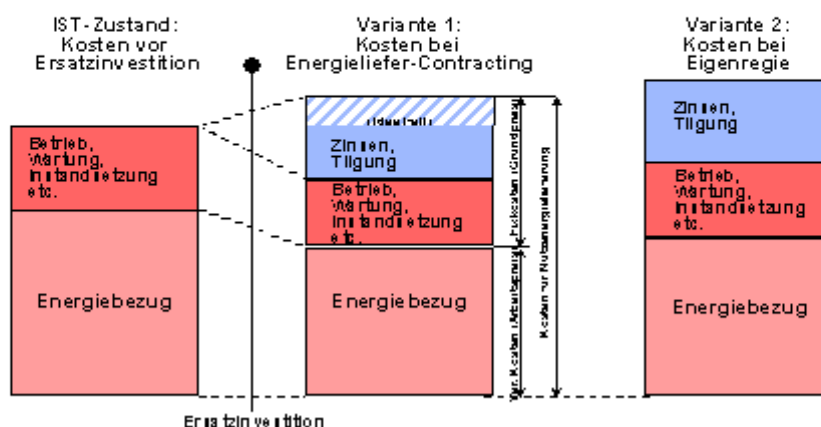
WICHTIG:

Den Angeboten unterschiedlicher Contracting-Anbieter sollte man nach Möglichkeit die Gestehtungskosten für die Erbringung der Leistungen in **Eigenregie** gegenüberstellen (Vollkostenrechnung, z.B. nach VDI-Richtlinie 2067), um so die insgesamt wirtschaftlichste Lösung zu ermitteln. Das kann entweder durch eine sogenannte **Parallelausschreibung** geschehen, wobei klar sein muss, dass lt. Vergaberichtlinien dann entweder die eine (Eigenregie) oder die andere Variante (Contracting) vergeben werden muss. Das würde bedeuten, dass auch für die Möglichkeit der Zuschlagserteilung "Eigenregie" entsprechende Haushaltsmittel bereit gestellt werden müssen. Eine andere Möglichkeit des Vergleiches Eigenregie – Contracting besteht darin, dass innerhalb einer reinen Contracting-Ausschreibung die Investitionskosten abgefragt werden und diese dann (möglicherweise mit einem Aufschlag) in einer **vorab angefertigten Eigenregiekostenrechnung** eingefügt werden. Mit einem Vergabevorbehalt würde man sich dann die Möglichkeit offen halten, der wirtschaftlichsten Variante – einschließlich der Eigenregie – den Vorzug zu geben.

Abb. 1: Häufiger Fall beim Energieliefer-Contracting:

Durch das spezielle Know-how und die Nutzung von Einkaufsvorteilen stellt sich die Vollkostenrechnung eines Contracting-Anbieters oftmals günstiger dar als bei Durchführung der Maßnahmen in Eigenre-

Kostenstruktur bei Energieliefer-Contracting



gie

In jedem Fall empfiehlt sich für das in Frage kommende Energieliefer-Contracting eine **europaweite Ausschreibung** und Vergabe gemäß den Vorschriften der **Verdingungsordnung für Lieferleistungen VOL/A**, da die Lieferung von Leistungen (Energielieferung) im Vordergrund steht und auch den Großteil der Auftragssumme ausmacht. Aufgrund des Leistungsumfanges ist es zweckmäßig, der Vergabe **eine beschränkte Ausschreibung** nach vorhergegangenem **öffentlichen Teilnehmerwettbewerb** voranzustellen.

Nach den Erfahrungen der EnergieAgentur.NRW hat es sich bei komplexen Ausschreibungsvorhaben bewährt, für das **Projektmanagement** ein spezialisiertes Ingenieurbüro zu engagieren. Dieses könnte auf Basis der Analysen des vorliegenden Energiegutachtens eine Contracting-Ausschreibung vorbereiten, durchführen und auswerten. Adressen von erfahrenen Ingenieurbüros für eine Contracting-Projektbegleitung können Sie bei Bedarf bei der EnergieAgentur.NRW abfragen.

In der Anlage finden Sie sowohl den **Contracting-Leitfaden** des Landes NRW sowie einen **Contracting-Ratgeber** für Kommunen zur Weitergabe an Interessierte.

2 Abwägung

Die nachfolgende Matrix gibt eine zusammenfassende Übersicht der Vor- und Nachteile. Ergänzend wird auf diesbezügliche Ausführungen des Gutachtens verwiesen.

Modell	Pro	Contra
Gemeinde baut Gemeinde betreibt	- Günstige Kredite. - Eigentum durchgehend bei Gemeinde. - Einsparungen Energiekosten bleiben voll bei der Gemeinde. - Spezielle Beratungsleistungen zum C. nicht erforderlich. - Kein komplexer C.-Vertrag. - Keine Insolvenzabsicherungen nötig.	- Investitionskosten. - Kapitalbindung/Kreditaufnahme. - Kosten für techn. Fachplanung. - Kein Betriebspersonal. - Komplexer Bauvertrag.

Gemeinde baut Contractor betreibt	Günstige Kredite. Betriebs-Fachwissen bei Contractor. Eigentum der Gemeinde. Kein eigenes Personal. Wartungsaufwand kalkulierbar. Energieeinsparungen (teilw.) bei der Gemeinde. Bei Insolvenz Betreiber eigene Übernahme möglich.	Investitionskosten. Kapitalbindung / Kreditaufnahme. Kosten für techn. Fachplanung. Laufende Betriebsführungskosten. Schwierige Abstimmung Betriebsführervertrag auf fremderrichtete Anlage. Sach- und Funktionsrisiko im wesentlichen bei der Gemeinde. Bei Insolvenz völlig neuer Betriebsvertrag/Vertragspartner möglich.
Contractor baut Contractor betreibt	Planung, Bau und Betrieb aus einer Hand. Alle Erfahrungen und Kenntnisse des Contractors fließen in Bau und Betrieb ein. Hohes Interesse des Contractors an einheitlich- wirtschaftlichster Lösung. Keine Kreditaufnahme /Investition. Risiken zu Wirtschaftlichkeit, Technik und Betrieb beim Contractor.	Kein Eigentum der Gemeinde. Lange Bindung laufender Mittel aus dem Haushalt. Kreditsicherung des Contractors durch Gemeinde, anderenfalls höhere Kosten/geringerer Einsparanteil bei der Gemeinde. Komplexer C.-Vertrag nötig. Zugriff auf Anlagen und Betrieb nur um Rahmen des C.-Vertrags. Abweichungen bei der Bedarfsanforderungen nur im Einvernehmen mit dem C. Genaue Definition für Übergabezustand bei Ablauf nötig. Insolvenzabsicherung nötig. Umfassende Beratungs- und Fachplanerleistungen zum C.-Vertrag .

Die Abwägung ist im Vorfeld schwierig, da keine Ausschreibungsergebnisse vorliegen, Ausschreibungen aber nur mit fester Vergabeabsicht erfolgen können und willkürliche Aufhebungen/Nichtvergaben bei dem hier in Rede stehenden Umfang zu erheblichen Schadensersatzforderungen führen können. Im **Nachtrag 1** zum Gutachten findet sich weiteres Abwägungsmaterial.

In einem ersten Schritt lässt sich sagen, dass Vor- und Nachteile der Alternativen sich mit hoher Wahrscheinlichkeit am besten in den „klaren“ Modellen zeigen, d.h. dass die Mischformen in der Regel weder die jeweiligen Vorteile stärken noch die Nachteile wesentlich mindern. Davon ausgehend lässt sich zu den beiden Gegenpolen „Gemeinde – konventionell“ und „Contractor-Finanzierung“ folgendes sagen:

In aller Regel zeigt das Contracting-Modell sich betriebswirtschaftlich etwas teurer. Dabei bleibt der Vorteil, alles aus einer fachlichen Hand zu erhalten ohne dafür eine eigene „Logistik“ aufzubauen, unberechnet. Je mehr Vorgaben zum „wie“ an die Adresse des Contractors gehen, um so höher werden die wirtschaftlichen Nachteile. Der Gesamtvergleich ist allerdings auch von der Berechnungsmethode und einigen Prognosen (Energiepreise) abhängig, also letztlich doch bis auf den Euro nicht sicher zu ermitteln.

Sicher ist hingegen der entscheidende strategische Unterschied beider Lösungen: Bei der Lösung „Gemeinde“ wird in strategischer Sicht der Haushalt langfristig stärker im Invest (Abschreibung, Tilgung, Zinsen) belastet. Bei der Contracting-Lösung verschiebt sich diese Belastung in den Ergebnisplan. Mithin ist für die Entscheidung über die beiden Finanzierungsformen weniger die betriebswirtschaftliche Berechnung als die langfristig sinnvollere Haushaltsstrategie ausschlaggebend.

Sofern man sich zu einem Contracting entschließt, kommt im Rahmen der Ausschreibung die von der Energieagentur erwähnte Möglichkeit in Betracht, eine konventionelle Bau-Ausschreibung neben die Contracting-Ausschreibung zu stellen. Der Nachteil ist durch die Agentur erwähnt worden.

Alternativ wäre folgendes denkbar: Gemeindeseits wird eine betriebswirtschaftliche Kostenberechnung auf eine gedachte Laufzeit von 15 Jahren erstellt. Deren Ergebnis wird als Vergabebedingung dergestalt in die Contracting-Ausschreibung eingebracht, dass die Gemeinde dann, wenn nur Angebote vorliegen, die um mehr als einen definierten Faktor darüber hinausgehen, die Ausschreibung wegen unwirtschaftlicher Ergebnisse aufheben wird. Damit ist der Maßstab des Begriffs „kein wirtschaftliches Ergebnis“ als Aufhebungsgrund gegenüber allen Bietern transparent und diskriminierungsfrei klargestellt. Denkbar ist dann auch, dass keine Angebote abgegeben werden – allerdings wäre dies dann ein die konventionelle Finanzierung empfehlendes Ergebnis.

Sofern man einem wie auch immer gearteten Contracting näher tritt, würde man sich bereits im Bereich der sog. öffentlich-privater-Partnerschaft (ÖPP, früher Public-Private-Partnership) Modelle befinden, weil Contracting wie diese in der Kernstruktur Miet-, Leasing- und Finanzierungsdienstleistungen beinhaltet. Daher sollten für diesen Fall so die Grundmodelle des ÖPP in die Abwägung einbezogen werden. Diese sind im wesentlichen

- Betreibermodell
- Investorenmodell
- Leasingmodell
- Beteiligungsmodell

Dabei kann können je nach Lage der Dinge bei einem größeren Leistungs- und Gebäudepool auch mehrere der Modelle in einem Gesamtrahmen vereint werden. Allen Modellen ist im Grunde zu eigen, dass Aufgaben von der öffentlichen Hand zum Bau und Betrieb gemeindlicher Einrichtungen oder von fiskalischen Gebäuden für einen definierten Zeitraum auf einen Privaten übertragen werden und im Gegenzug der öffentliche Auftraggeber Gebäude gegen langfristige Nutzungsentgelte nutzt (siehe Anlage 4).

In aller Regel finden solche Projekte nur dann am Markt Interesse, wenn ein mindestens zweistelliges Investitionsvolumen zugrunde liegt. Dies wie auch der Umstand, dass ein „Rosinenpicken“ vermieden werden sollte, spricht dafür, eine möglichst weit gespannte und ausgewogene Mischung an Gebäuden und damit zusammenhängenden Bau-, Sanierungs- und Betriebspflichten zum Projektgegenstand zu machen.

In diesem Sinne versteht sich der Beschlussvorschlag oben III. B), der – vom letzten Spiegelstrich abgesehen – die dringendsten Sanierungs- und Investitionsvorhaben der Gemeinde Eitorf in den nächsten 2 – 5 Jahren beinhaltet. Die Verwaltung kann zum derzeitigen Zeitpunkt keine konkreten Angaben zum Nachfrageinteresse und zur Wirtschaftlichkeit eines dergestalt strukturierten ÖPP-Projekts machen. Aufgrund seiner Komplexität wären Aussagen dazu nur durch eine Art Machbarkeitsstudie durch ein Fachbüro denkbar, die dann aber in 2012 zügig durchgeführt werden sollte. Erfahrungen anderer Städte und Gemeinde, dargestellt z.B. in der Dokumentation des Deutschen Städte- und Gemeindebundes Nr. 28 aus 2002.

Auch zu ÖPP-Projekten ist klar, dass die haushalterische Belastung sich aus dem Investitionshaushalt langfristig in den Ergebnishaushalt verlagert. Die Abwägung dazu ist anhand der jeweiligen speziellen Haushaltssituation und deren prognostischen Entwicklung im Einzelfall zu treffen.

VII Organisatorisches

Mit empfehlender Wirkung an den Rat kann der HA auch eine Grundsatzentscheidung zur organisatorischen Ansiedlung treffen. Dies würde allerdings – wie schon erwähnt - nur für den Fall relevant, wenn man sich im Grundsatz zum „Eigenmodell“, also zumindest Planung, Bau, Eigentum und Betrieb bei der Gemeinde, entschließt. Gegenstand des „Unternehmens“ wäre dann die Erzeugung und Abgabe von Wärmeenergie – wobei diese bis auf weiteres allein für den Eigenbedarf den Eigenbedarf der Gemeinde gedacht ist. Strukturell wäre also ein „Auftritt“ am freien Energiemarkt zunächst nicht in Rede. Eine wesentlich später, beispielsweise nach Erschließung von Energiereserven durch dann eine insgesamt durchgeführte Gebäudesanierung, liegende andere Orientierung ist damit **nicht** ausgeschlossen.

Von dieser Konstellation ausgehend kommen, sofern man bestehende Overhead- und Peripheriestrukturen nutzen will, im Grunde zwei Modelle in Betracht – in beiden Varianten vorbehaltlich einer genauen Prüfung als Betrieb gewerblicher Art (vorsteuerabzugsfähig) denkbar:

Modell	Eigenschaften	Vorteile	Nachteile
--------	---------------	----------	-----------

Gemeinde/ Regiebetrieb	Rechtlich unselbstständig. Unmittelbare Einbindung in Organisation, Haushalts- und Rechnungswesen der Gemeinde.	Keine Sondergremien nötig. Volle Nutzung der vorhandenen Strukturen. Keinerlei echte innere Verrechnungen nötig. Kasseneinheit.	Vollständig in formale und materielle Haushaltsplanung eingebunden (bei Wärmeeigenbedarfsbeschaffung für Pflichtaufgaben weniger relevant). Gemeinde ist Gewährsträger.
Eigenbetrieb nach EigVO	Rechtlich unselbstständig. Sondervermögen mit eigenem Rechnungswesen und Buchführung.	Eigener Wirtschaftsplan (überschaubarer/flexibler) ohne direkte Auswirkung auf den Gemeindehaushalt. Echte kfm. HGB-Buchführung (Markvergleichbarkeit).	Genaue Vermögenszuordnung und echte innere Verrechnungen nötig. Eigene „Kasse“. Eigene innere Organisation nötig (entfällt bei Eingliederung in vorhandenen Eigenbetrieb). Vergleichsweise kleiner „cash-flow-pool“.

Im Ansatz ist auch eine Ansiedlung der o.g. Aufgabe in einer rechtlich eigenständigen juristischen Person denkbar – hier nur eine GmbH, weil Gemeinden ihre Haftung begrenzen müssen. Eine solche GmbH könnte zu 100% gemeindeeigen sein, oder die Gemeinde beteiligt sich an einer bereits bestehenden. Diese Variante wurde hier nicht näher untersucht – aus folgenden Gründen:

Nach § 108 Abs. 1 Nr. 1 GO darf die Gemeinde nur dann eine Gesellschaft des privaten Rechts gründen oder sich an ihr beteiligen, wenn die Voraussetzungen des § 107 Abs. 1 GO vorliegen. Dieser setzt „wirtschaftliche Betätigung“ voraus. Ergänzend gilt seit Ende 2010 § 107 a GO bezüglich der Zulässigkeit energiewirtschaftlicher Betätigung. Allerdings setzt auch dessen Absatz 1 eine „wirtschaftliche Betätigung“ voraus. Nach § 107 Abs. 2 Nr. 5 GO, der für den gesamten hier interessierenden Abschnitt der GO gilt, gelten Einrichtungen, die ausschließlich der Deckung des Eigenbedarfs dienen, ausdrücklich **nicht** als „wirtschaftliche Betätigung“. Hintergrund ist, dass die Gemeinden nicht zur alleinigen Deckung ihres Eigenbedarfs am Markt agierende Unternehmen gründen oder sich an solchen beteiligen sollen.

Davon ausgehend, dass erst nach 2015 ff. alle im Gutachten untersuchten Gebäude energetisch saniert sein können und bis dahin keinerlei Aussage darüber getroffen werden kann, in welchem Umfang über den Eigenbedarf hinaus Wärme an andere abgegeben kann, ist die Gründung einer gemeindlichen GmbH mit dem Gesellschaftszweck „Erzeugung und entgeltliche Abgabe von Wärmeenergie“ bis auf weiteres aus gesetzlichen Gründen wohl solange nicht möglich, wie mit der erzeugten Energie ausschließlich der eigene Bedarf gedeckt werden kann.

Davon völlig zu unterscheiden ist der Fall, dass sich die Gemeinde an einer ohnehin schon bestehenden (oder noch zu gründenden) Gesellschaft mit dem Zweck „Energieerzeugung/allgemeine Energieversorgung von Endkunden“ beteiligt. Damit wäre aber nicht zwangsläufig die Eigenbedarfsdeckung verbunden, weil diese dann ausgeschrieben werden müsste.

Zurückkommend auf die Auswahl zwischen Gemeinde-Regiebetrieb und Eigenbetrieb scheint der Eigenbetrieb auf den ersten Blick Nachteile zu haben. Dies erklärt sich aus der Historie. Als in den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts immer deutlicher wurde, welches wirtschaftliche Ausmaß städtische Leistungen der Daseinsvorsorge wie Stadtgas, Frischwasser, Straßenbahn, Abfallbeseitigung u.ä. annahmen und die kamerale Haushalts- und Buchführung dem nicht gerecht wurde, wurde nach einer Rechtsform gesucht, die diese Betriebe und Aufgaben einerseits in kommunaler Ägide ließ, andererseits aber dennoch die kfm. Buchführung in einem Sondervermögen ermöglichte. Grund für letzteres war, es den Betrieben, die wie z.B. bei Stadtgas, Wasser oder Abwasser klar Refinanzierung-

gen über ihre Entgelte hatten, zu ermöglichen, eben auch wie ein privates Unternehmen zu „rechnen“ und ihre Wirtschaftspläne ihren Sachzwecken gerecht aufstellen und umsetzen zu können. Die Eigenbetriebsverordnung formte diesen Kompromiss, der sich bis heute bewährt hat. Die eingangs und aus der Matrix ersichtlichen Nachteile nahm und nimmt man in Kauf, um die Vorteile zu erschließen.

Diese Abwägung kann indes nur dann greifen, wenn es sich strukturell um eine Aufgabe handelt, bei der wie bei einem kaufmännischen Unternehmen „echte“ Entgelte (Produktpreis) **von außen** erlöst werden. Dies wäre bei einer Eigenbedarfsdeckung an den Haushalt nicht der Fall, weil der Haushalt gemäß § 10 EigVO angemessene Entgelte für Leistungen des Eigenbetriebs zahlen muss und letztlich mangels dessen rechtlicher Selbständigkeit die Gemeinde bei wirtschaftlichem Nichterfolg des Betriebszweigs Gewährsträger wäre.

Im Ergebnis bleibt daher als echter Vorteil eines Eigenbetriebs die haushalterische Eigenständigkeit, die gelöst vom Gemeindehaushalt flexibleres Verhalten insbesondere deswegen verspricht, weil sie nicht unmittelbar von Werkzeugen wie vorläufiger Haushaltsführung, Haushaltssicherungskonzepten, Haushaltssperren, aufsichtsrechtlichen Einzelgenehmigungen und dergleichen berührt ist.

Dieser Vorteil ließe sich ggf. auch „ausdehnen“, wenn man den Badbetrieb als solchen mit der Wärmeerzeugung in einen neuen Betriebszweig der Werke legen würde. Er verliert indes bei genauer Betrachtung der in Rede stehenden Aufgabe an Relevanz: Die hier interessierenden Gebäude sind schwerpunktmäßig Schulen und Schulsportstätten. Also ist deren Wärmeversorgung Pflichtaufgabe, die auch bei Anwendung der eben genannten Werkzeuge weiter laufen muss, also nicht betroffen ist. Unberührt bleibt die ständige Verpflichtung, dies wirtschaftlich zu tun.

Anlage(n)

- 1 Gutachten mit 2 Nachträgen
- 2 Kalkulation Brandschutzkonzept Siegtal-Gymnasium
- 3 Übersicht Maßnahmen
- 4 Übersicht ÖPP/PPP- Modelle