

Sitzung am 27.09.2010

TOP 7b): Gesamtkonzept für die Umsetzung der erarbeiteten Schwerpunkte aus den Energiekonzepten für die kreiseigenen Liegenschaften		
Verantwortlich: Rems-Murr-Kreis-Immobilien-Management GmbH	Drucksache 76/2010	
	3 Anlagen	
<u>Beratung und Beschlussfassung:</u>	27.09.2010	Verwaltungs-, Schul- und Kulturausschuss

<u>Beschlussvorschlag:</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Durchführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an kreiseigenen Gebäuden erfolgt nach der von der RMIM vorgelegten Prioritätenliste. 2. Der Ausschuss stimmt der Anpassung der Aufstellung über den Sanierungsrückstau auf der Basis der Erkenntnisse der erarbeiteten Energiekonzepte und der hieraus resultierenden Anforderungen aus der ENEV 2009 zu. 3. Die RMIM wird beauftragt alternativ zu prüfen, ob zur Finanzierung von energetischen Sanierungsmaßnahmen Contractinglösungen wirtschaftlich sinnvoll sind.
-----------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. Ausgangslage:

Der Klimaschutz wird fraktionsübergreifend durch den Kreistag als eine wichtige politische Zielsetzung für den Rems-Murr-Kreises angesehen. Durch die Schaffung einer Geschäftsstelle für Klimaschutz sowie die Mitgründung der Energieagentur Rems-Murr gGmbH wurden bedeutungsvolle systemische Grundlagen zur Umsetzung dieser Zielsetzung geschaffen. Auf vielen Feldern wie z. B. dem Beschaffungswesen oder dem Nutzungsverhalten – Zertifizierung des Kreishauses nach EMAS – hat der Landkreis bereits konkrete eigene Beiträge zum Umwelt- und Klimaschutz geleistet. Auch im Zusammenhang mit der **Neustrukturierung der Immobilienbewirtschaftung** haben der Rems-Murr-Kreis und die RMIM, Rems-Murr-Kreis-Immobilien-Management GmbH, ihren Willen zu einer umweltgerechten Liegenschaftsbewirtschaftung in den Präambeln des Nießbrauchs- sowie des Miet- und Servicevertrages dokumentiert. Dort heißt es: „...Gleichzeitig sind die Wirtschaftlichkeit und die Berücksichtigung ökologischer Verpflichtungen zur Erhaltung und zur Schonung der natürlichen Umwelt und ihrer Ressourcen zu beachten...“.

Diese Grundsätze müssen für den Klimaschutzrelevanten Bereich der Immobilienbewirtschaftung, den der Rems-Murr-Kreis unmittelbar beeinflussen kann, in konkrete Handlungsfelder umgesetzt werden. Im Jahr 2007 wurden durch den Betrieb der kreiseigenen Immobilien rd. 6.200 t CO₂ (einschließlich der drei Kliniken 15.570 t CO₂) emittiert. Eine Zahl, die belegt, dass die Untersuchung möglicher Handlungspotenziale zur Reduzierung dieser CO₂ Emissionen aus ökologischer Sicht geboten ist. Gleichzeitig ergibt sich Handlungsbedarf auch aus ökonomischer Sicht. Die Energiekosten für Wärme und Strom beliefen sich 2007 auf insgesamt rd. 1,6 Mio. € (einschließlich Kliniken rd. 3,6 Mio. €).

Im Zeichen knapper werdender fossiler Brennstoffe und eines wachsenden globalen Energiebedarfes muss mit steigenden Energiepreisen gerechnet werden. Die RMIM versucht über günstige Einkaufskonditionen die Preiskomponente positiv zu beeinflussen. **Letztlich gesichert und nachhaltig können nur Verbrauchsreduzierungen den Preissteigerungen entgegenwirken.**

Voraussetzung für die Beurteilung des künftigen Finanzbedarfs zur Bereitstellung der kreiseigenen Liegenschaften war die **Ermittlung des Sanierungsrückstaus** im Jahr 2007 mit rd. 50 Mio. €. Darin enthalten sind rd. **30 Mio. € für energetische Sanierungsmaßnahmen**. Vor diesem Hintergrund hat der Kreistag politisch die Zielsetzung angegeben, jährlich mindestens 3 Mio. € für den Abbau des Sanierungsrückstaus zur Verfügung zu stellen.

Insgesamt sind in den **Jahren 2008 bis 2010** aus Mitteln zum Abbau des Sanierungsrückstaus, des Konjunkturpakets II und umgewandelter Mittel des Bauunterhalts rd. 11,5 Mio. € eingesetzt worden. Davon wurden **rd. 8,1 Mio. € für energetische Sanierungsmaßnahmen** verwandt. Diese energetischen Sanierungsmaßnahmen wurden an Hand der spezifischen Verbrauchssituation bzw. des inhaltlichen Zusammenhangs mit anderen Maßnahmen (z. B. Verkehrssicherheit) oder auch Umbaumaßnahmen im Gebäudeinneren durch die RMIM gesteuert. Bereits in 2009 konnte der **CO₂-Ausstoß** aus der Bewirtschaftung der kreiseigenen Liegenschaften **um rd. 500 t jährlich** auf 5.700 t **gesenkt** werden. Der **Gesamtaufwand für Elektrische- und Heizenergie** ist trotz der Verbrauchsreduzierungen **deutlich gestiegen**. Insbesondere die Stromkosten sind auf Grund der unbefriedigenden Ergebnisse der Strombündelausschreibung deutlich gestiegen, bei den Wärmekosten war auf Grund der allgemeinen Preissituation am Markt eine geringfügige Steigerung zu verzeichnen. Dies unterstreicht die Bedeutung der energetischen Sanierungsmaßnahmen, um von Energiepreissteigerungen weniger beeinträchtigt zu werden.

2. Energiekonzepte:

Zur Festlegung von konkreten energetischen Sanierungsmaßnahmen werden für die **zehn größten Liegenschaften des Rems-Murr-Kreises Energiekonzepte** erstellt, die eine ganzheitliche Betrachtung der Gebäudehülle und der Energieerzeugung bzw. Gebäudetechnik berücksichtigen. Durch eine **Priorisierung der Vielzahl von Einzelmaßnahmen** an den Gebäuden soll ein konkreter Handlungsrahmen für die kommenden Jahre erarbeitet werden. Dadurch kann gewährleistet werden, dass eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Abarbeitung der notwendigen Maßnahmen, vor dem Hintergrund begrenzter finanzieller Ressourcen, erfolgt.

Für die Erstellung der Energiekonzepte wurden **rd. 250 T€** aufgewandt. Die Beauftragung der externen Fachbüros konnte jeweils erst nach Förderzusagen aus Landes- bzw. Bundesmitteln erfolgen. Durch Überzeichnung der entsprechenden Förderprogramme bzw. die verspätete Freigabe

der erforderlichen Mittel hat sich die Erstellung der letzten Konzeptionen bis in 2010 hingezogen. Rund die Hälfte der aufgewandten Honorare wurden durch Bund und Land zur Förderung zugesagt.

Mit den jetzt vorliegenden Ergebnissen dieser Untersuchungen soll dem Verwaltungs-, Schul- und Kulturausschuss zunächst ein Überblick über die Vorgehensweise bei der Ausarbeitung der Energiekonzepte, die zu Grunde gelegten Rahmenbedingungen, sowie eine Gesamtprioritätenliste der Maßnahmen inkl. zeitlicher Einteilung der einzelnen Maßnahmen vorgestellt werden. Grundsätzlich soll die energetische Sanierung der kreiseigenen Gebäude auf Grund der durch die RMIM erarbeiteten Prioritätenliste umgesetzt werden. Die **notwendige Flexibilität** z. B. bei einem Gesamtzusammenhang mit anderen Maßnahmen in einem Gebäude oder bei Verkehrssicherungserfordernissen u. ä. soll gewährleistet bleiben.

3. Stand Ausarbeitung Energiekonzepte

3.1. Aufgabenstellung und Ziel

Entwicklung eines ganzheitlichen Konzeptes für die einzelnen Liegenschaften, das sowohl die bauphysikalischen, als auch die technischen Komponenten berücksichtigt. Resultierend aus dieser Untersuchung soll ein Gesamtkonzept für die Umsetzung der noch festzulegenden Sanierungsschwerpunkte für den Gesamtbestand der Liegenschaften entwickelt werden.

Mit der Umsetzung der Energiekonzepte soll eine deutliche Reduzierung des Emissionsausstoßes, Energieverbrauchs und damit verbunden eine Energiekosteneinsparung einhergehen. Des Weiteren soll eine Überdimensionierung von technischen Anlagen ausgeschlossen werden, da zunächst die Gebäudehülle und im Nachgang die Anlagentechnik saniert werden soll.

Aus dem Maßnahmenkatalog für die einzelnen Liegenschaften gilt es modulartige Maßnahmen festzulegen, die wirtschaftlich darstellbar sind und unter der Berücksichtigung einer entsprechenden Amortisationszeit realisiert werden können.

Folgende Prämissen wurden hierbei bei den Untersuchungen berücksichtigt:

- Amortisationszeit von 30 Jahren
- Energiekosten aus 2008 mit einer jährlichen Steigerungsrate von 5-6 %
- Zinsen in Höhe von 5 %

Als für die Amortisationsberechnung relevanten Investitionskosten wurde lediglich der Anteil für die energetische Sanierung herangezogen. D. h. die Kosten für die Erneuerung eines Bauteils im gleichen Standard wie bisher werden als allgemeiner Sanierungsaufwand betrachtet. Lediglich der Anteil, der für die energetische Verbesserung gegenüber dem bisherigen Zustand, aufzuwenden ist, fließt in die Amortisationsberechnung ein.

3.2. Systematische Herangehensweise

Zunächst galt es, den Bestand aufzunehmen und zu beschreiben. Hierzu wurden entsprechende Begehungen und Bestandsaufnahmen durchgeführt. Um die Gebäudehülle beurteilen zu können wurden alle Liegenschaften mit thermografischen Aufnahmen aufgenommen. Bei der Aufnahme wurden neben der Bauphysik und Hülle die Bereiche Energieversorgung Heizung, Warmwasserbereitung, Druckluftversorgungsanlagen, Lüftungsanlagen, Kälteversorgung und Stromversorgung in Verbindung mit den haustechnischen Anlagen untersucht.

Für die 10 größten Liegenschaften des Rems-Murr-Kreises wurden diese Untersuchungen im Sommer 2010 abgeschlossen. Zu den jeweiligen Einzelergebnissen wird je Liegenschaft eine Kurzübersicht über die empfohlenen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Gebäudehülle und –technik vorgestellt.

3.3. Abschließender Ergebnisbericht

Mit dem nunmehr erarbeiteten abschließenden Ergebnisbericht und den hieraus resultierenden Empfehlungen der RMIM soll die Umsetzung der baukonstruktiven und anlagentechnischen Maßnahmen über den gesamten Liegenschaftsbestand des Rems-Murr-Kreises vorgestellt und zur Umsetzung über den Betrachtungszeitraum bis zum Jahr 2022 auf den Weg gebracht werden.

Von dem im Jahr 2007 festgestellten Sanierungsrückstau wurden in den Jahren 2008 bis 2010 bereits energetische Maßnahmen in Höhe von 8,158 Mio. Euro (inkl. Baunebenkosten) abgearbeitet.

Die zwischenzeitlich durch die ENEV 2009 erhöhten Anforderungen an energetische Sanierungsmaßnahmen bedingen eine Fortschreibung des Sanierungsrückstaus.

Eine weitere Anpassung des Sanierungsrückstaus wird sich voraussichtlich im Zusammenhang mit den Themengebieten „Barrierefreiheit“, „Brandschutz“ und „Verkehrssicherheit“ ergeben. Hier sind die Konzepte noch in der Ausarbeitungsphase. Sie werden in 2011 fertig und vorgestellt. Die notwendigen Beschlüsse sollen anschließend gefasst werden. Diese Themenfelder sollen in der Sanierungsrückstauliste aus dem Jahr 2007 ergänzen.

Im Zuge des weiteren Abbaus des Sanierungsrückstaus wird die RMIM unter anderem prüfen, ob mit regionalansässigen Energieversorgern – Kommunale Stadtwerke – anstehende Sanierungsmaßnahmen in Form von Contractinglösungen durchgeführt werden können. Diese Möglichkeit soll unter wettbewerbskonformen Vorgaben erarbeitet und den Gremien zur Entscheidung vorgelegt werden.

Der VSKA erhält im Zusammenhang mit dem jährlichen Vorschlag der RMIM zur Abarbeitung des Sanierungsrückstaus auch einen Überblick über die Entwicklung der Prioritätenliste für energetische Sanierungsmaßnahmen.

4. Antrag der SPD - Kreistagsfraktion: Auskunft zur geplanten Gebäudesanierung (Anl.3)

Die SPD-Kreistagsfraktion beantragt (Schreiben vom 16.08.2010), dass die Kreisverwaltung in Zusammenarbeit mit der Rems-Murr-Immobilien-GmbH dem Umwelt- und Verkehrsausschuss und dem Kreistag eine Liste zur geplanten energetischen Sanierung der kreiseigenen Liegenschaften vorlegt. Folgende Informationen sollen enthalten sein:

1. Mögliche Maßnahmen am Gebäude bzw. Komplettsanierung (z. B. Fassaden, Dach, neue Fenster, effiziente Heizanlage, etc.)
2. Von der RMIM bereits konkret für 2011 geplante Maßnahmen.
3. Kosten der jeweiligen Maßnahmen und deren Amortisationsdauer.
Bei der Amortisationsdauer bitte auch ein Szenario mit sich erhöhenden Energiepreisen berücksichtigen.
4. CO₂-Einsparung dieser Maßnahme.
5. Von der Kreisverwaltung bzw. der RMIM bereits geplante Zeiträume.

Zu 1.

Die Maßnahmen sind in der Anlage 2 der Sitzungsvorlage enthalten.

Zu 2.

Die konkrete Maßnahmenplanung wird unter TOP 7c) der heutigen Sitzung des VSKA als Bestandteil der vorgeschlagenen Maßnahmen zum Abbau des Sanierungsrückstaus behandelt.

Zu 3.

Die Angaben sind in Anlage 2 der Sitzungsvorlage enthalten (beim altersbedingten Austausch von haustechnischen Anlagen wird keine Amortisationsdauer ausgewiesen). Es wurde hierbei eine jährliche Energiepreissteigerung von 5 – 6 % angesetzt.

Zu 4.

Die CO₂-Einsparungen sind maßnahmenbezogenen in Anlage 2 der Vorlage ausgewiesen.

Zu 5.

In Anlage 2 zur Vorlage ist ein Vorschlag zur zeitlichen und finanziellen Abwicklung für die nächsten 12 Jahre enthalten. Die übrigen Maßnahmen mit einer Amortisationsdauer ≤ 30 Jahre wurden nicht mehr konkreten Haushaltsjahren zugeordnet.