

Anlage 5

MITTEILUNGSVORLAGE

		Vorlage Nr.:	
81 – Stadtwerke		Datum: 07.01.2014	
Bearbeitung:	Werkleitung: Herr Seedorff	öffentlich	nichtöffentlich
Anlagen:	1	X	

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Stadtwerkeausschuss

22.01.2014

Sachstandsbericht und Auswertung zum Pilotprojekt „Energetische Optimierung Gebäude der Grundschule Gottfried-Keller-Str.“

Sachverhalt:

Die Stadt Norderstedt hat im Jahr 2011 entschieden, dass die Stadtwerke Norderstedt als Dienstleistung für die Stadt Norderstedt Leistungen im Bau- und Gebäudemanagement erbringen sollen. Als Pilotprojekt für diese Zusammenarbeit wurde das Bauvorhaben „Energetische Sanierung Grundschule Gottfried-Keller-Strasse“ ausgewählt.

Die als Anlage beigefügte, gemeinsam von den beteiligten Stadtwerken und Amt für Gebäudewirtschaft erstellte Darstellung beschreibt den Sachstand dieses Pilotprojektes sowie dessen Auswertung hinsichtlich der beabsichtigten strategischen Zielsetzung.

E. 7. 1. 14 Pdl

Fr. Gethermann,
Herr Bertram

Bericht im Anschluss

Sachstandsbericht und Auswertung zum Pilotprojekt „Energetische Optimierung Gebäude der Grundschule Gottfried-Keller-Str.“

A. Einleitung

Die Stadtwerke Norderstedt haben zur Umsetzung ihrer lokalen Energiestrategie aber auch zur Produktveredelung für ihre satzungsgemäßen Kernaufgabenbereiche der Versorgung mit Strom und Telekommunikation und schließlich zur Erhöhung ihrer Kundenbindung die Sparte „RZ, Gebäude- und Anlagencontracting“ entwickelt und diese auch mit – z.T. bestehenden oder neu eingestellten – personellen Ressourcen (Projektmanagement und Spezial-Know-how für Gebäude- und Versorgungstechnik) ausgestattet. Die wirtschaftlichen Ziele dieser Sparte sollen über das Angebot von Energiecontracting- und Gebäudemanagementleistungen realisiert werden, die qualitativ jeweils den Ansatz von höherer Energie- und Kosteneffizienz sowie von Klimaschutz verfolgen. Die branchenspezifische Fokussierung für derartige Dienstleistungen ist neben

- „klassischen“ datensensiblen Kunden für hochsichere Rechenzentren

gerichtet auf:

- Öffentliche Gebäude (Schulen, Sportstätten, Verwaltungs- und Betriebsgebäude, Museen, Theater etc.)
- Wohnungswirtschaft und Eigentümergeinschaften (Wohngebäude, Wärmeversorgungsanlagen)
- Industrie- und Gewerbeobjekte (Produktions- und Werkstätten, Lager, Geschäftsgebäude und Bürokomplexe)
- Beleuchtungsanlagen im Innen- und Außenbereich (Traditionell für Stadtwerke: öffentliche Straßenbeleuchtung)

Die Stadt Norderstedt hat vor diesem Hintergrund im Rahmen ihrer Haushaltsbeschlüsse im Jahr 2011 entschieden, dass die Stadtwerke Norderstedt als Dienstleistung für die Stadt Norderstedt Leistungen im Bau- und Gebäudemanagement erbringen. Als Pilotprojekt für diese Zusammenarbeit wurde das Bauvorhaben „Energetische Sanierung Grundschule Gottfried-Keller-Strasse“ ausgewählt.

In Abstimmungsgesprächen wurden zwischen den jeweiligen Projektleitern Herrn Meinrenken/Frau Kerlin im Frühjahr 2012 die konkreten Projektvorgaben (Termin, Kosten, Qualitäten) und die Projektstruktur festgelegt. Die besonderen Ziele im Hinblick auf die künftige Strategie der Zusammenarbeit zwischen Stadtwerken Norderstedt, Amt für Gebäudewirtschaft als fachlichem Kompetenzträger für den

Immobilienbestand der Stadt und dem Amt für Schulen und Sport als Vertreter wesentlicher Nutzerinteressen wurden in einem gemeinsamen Workshop am 24.04.2012 erarbeitet.

B. Methodischer Ansatz für das Gebäudemanagement der Stadt Norderstedt und Umsetzungsstrategie für das Pilotprojekt (Ergebnisse Workshop vom 24.04.2012)

1. Methodischer Ansatz für das Gebäudemanagement der Stadt Norderstedt (Ergebnisse Workshop vom 24.04.2012)

- Der methodische Ansatz zur Optimierung des Gebäudemanagements der Stadt Norderstedt geht von einem erweiterten Gebäudemanagement-Ansatz aus, der auch die Lebenszyklusphasen Planung und Realisierung sowie Rückbau umfasst, sich auf die Gesamtheit der städtischen Objekte bezieht und eigenständige strategische Kompetenz des internen Gebäudedienstleisters im Verhältnis zu den Nutzern in einem klar zu definierenden Umfang (mittelfristige Instandhaltung / Modernisierung von Gebäuden und Anlagen mit ganzheitlichem Ansatz und abzustimmender Priorisierung) ermöglicht.
- Theoretische Grundlagen Facility Management, siehe Backup, Ziffer 1.

2. Umsetzungsstrategie Referenzobjekt Grundschule Gottfried-Keller-Straße (Ergebnisse Workshop vom 24.04.2012)

- Im Rahmen der grundsätzlichen Diskussion über Gebäudemanagement unter Ziffer 1. wurde die ggf. im Referenzprojekt zu verifizierende These aufgestellt, dass konkrete bauliche Maßnahmen im Kontext des gesamten Lebenszyklus eines Objektes zu planen und zu realisieren sind. Das kann dazu führen, dass diese Maßnahmen im Zeitpunkt ihrer Umsetzung finanziell aufwendiger sein können, ganzheitlich gesehen aber möglicherweise wirtschaftlicher sind.
- Auf dieser Grundlage sollte alternativ zur bisherigen Planung (Sanierung der gesamten bestehenden Gebäudehülle des Verwaltungsgebäudes und Aula und des Osttrakts), die Konzeption einer ganzheitlichen Objektentwicklung der Grundschule Gottfried-Keller-Straße veranlasst werden, die hypothetisch von einem Lebenszyklus dieses Standorts ausgeht, der mindestens bis zum Jahr 2040 reicht. Die alternative Konzeption sollte wirtschaftlich/kostenmäßig in verschiedenen Stufen untersucht werden.
- Voraussetzung zur Realisierung der alternativen Konzeption ist die nutzerseitige Bestätigung der zeitlichen Reichweite des Lebenszyklus. Dies schien angesichts der prognostizierten demografischen Entwicklung sowie dem Beschluss zur Einführung der offenen Ganztagschule mit der Möglichkeit einer späteren Umwandlung in eine gebundene Ganztagschule plausibel zu sein. Grundsätzlich erfolgt eine derartige Anforderung im Rahmen einer gesamtstädtischen Entwicklungsplanung.

- Im Rahmen der Alternativkonzeption sollten – in Abstimmung mit der Schulleitung – verschiedene Varianten geprüft werden:
 - a) Realisierung der Mensa und Aufbereitungsküche in freien oder noch freizumachenden Räumen im Ostgebäude
 - b) Realisierung von Verwaltungsräumen in den vorgenannten freien Räumen. Neubau von Mensa gemeinsam mit Aula auf dem Schulgelände und dem daraus folgenden Rückbau des Verwaltungstraktes und Aula.

Im Zuge der Variantenprüfung und der erfolgten Gespräche mit der Schulleitung sollte die tatsächliche Kapazität der freien Räume und die Akzeptanz der Verwaltungsunterbringung im Ostgebäude geprüft werden.

Nach Prüfung wurde deutlich, dass das Raumprogramm der Ganztagschule in dem bestehenden Gebäudeensemble untergebracht werden kann. Ein zusätzlicher Raumbedarf war nicht gegeben. Die von der Schulleitung gewünschte räumliche Trennung des Verwaltungstraktes vom Schulbetrieb sollte nicht aufgegeben werden, so dass beschlossen wurde, das Bestandsensemble unverändert zu sanieren. Die Mensa wird im Osttrakt untergebracht.

C. Projektstruktur und Sachstandsbericht zum bisherigen Verlauf des Pilotprojekts

1. Projektstruktur

Die Hauptbauaufgabe bestand darin, die Gebäudehülle des Osttraktes energetisch zu ertüchtigen. Um die architektonische Einheit des Gebäudeensembles zu gewährleisten, war die Hülle entsprechend der vorangegangenen Sanierung des Westtraktes herzustellen. Zusätzlich zu dem energetischen Standard am Westtrakt wurde die Kellerdecke gedämmt.

Die Architektin Dipl.-Ing. Mevenkamp wurde mit dem Erarbeiten eines energetischen Gutachtens und der Planung der Baumaßnahmen beauftragt. Das Baugenehmigungsverfahren wurde von den Stadtwerken Norderstedt durchgeführt. Die Leistungsphase 8, Bauüberwachung wurde durch die Stadtwerke Norderstedt (Frau Riese) in Abstimmung mit dem Amt für Gebäudewirtschaft (Frau Kerlin) geleistet.

Im Zuge der Bauüberwachung traten zusätzliche Sanierungsbedarfe, deren Bearbeitung im Kompetenz- und Zuständigkeitsbereich des Amtes für Gebäudewirtschaft lag, zu Tage wie beispielsweise:

- erforderliche Entlüftung Putzmittelräume
- altersbedingt schadhafte Dachhaut
- fehlende brandschutztechnische Bauteilabschlüsse Treppenhaus

- Änderung der Gefälle, Entwässerung der Gebäudeanschlussflächen zum Gelände

Der Bauabschnitt energetische Sanierung Osttrakt wurde bis auf die innenliegend auszuführende Deckendämmung abgeschlossen. Hier ist vorher oder im Zuge der abschließenden Maßnahme eine brandschutztechnisch erforderliche Sanierung der Rauchabschlüsse/ Feuerwiderstandsklassen des notwendigen Treppenraumes (Wände/Decken/Türen) und der notwendigen Flure (Wände/Decken/Türen) zu überprüfen und durchzuführen.

Bauteile wurden von der energetische Maßnahme berührt, konnten aber aus vorgenannten brandschutztechnischen Gründen nicht wieder an die bestehenden Bauteile angeschlossen werden.

Nach gemeinsamer Auffassung von Stadtwerken und Stadt Norderstedt sollte die brandschutztechnische Sanierung in Verantwortung eines Anlagenverantwortlichen konzipiert und in enger Abstimmung mit dem Betrieb durchgeführt werden.

2. Termine, Kosten, Qualitäten und Auswertung des Pilotprojektes

- Termine

Der Abschluss der Maßnahme verzögerte sich aufgrund von nachträglichen Anforderungen (Sanierung Dachhaut, Arbeiten parallel zur Fassade) und der kalten Witterung.

Weitere Maßnahmen der energetischen Sanierung an anderen Gebäudeteilen erfordern eine noch zu treffende Festlegung der Qualitäten und Ziele.

Dies betrifft die seitens der Stadt bereits projektierte

➤ Innenliegende Deckendämmung Osttrakt (siehe 1.)

- a) Ausführung des Flures kurzfristig in Abstimmung mit der Ertüchtigung von Brandschutzabschlüssen (Türen TRH) durch die Stadt Norderstedt (ist erledigt)
- b) Ausführung in den Klassenräumen und Treppenhaus.

➤ Sanierung Aula und Verwaltungstrakt, Fassade Nord/West

- Kosten

Die Kosten liegen im Budget, vorbehaltlich der Ausschreibung der Sanierung Verwaltungstrakt und Aula.

In der Kostenschätzung der Stadt waren Leistungen nicht komplett erfasst, deren Notwendigkeit und sinnvolle Integration in das Projekt sich erst im Zuge der Baumaßnahme herausstellte. Hinzu kommen notwendige Bestandssanierungsmaßnahmen (z.B. Dichtigkeit Dach, Raumentlüftung, Brandschutz) die ausgeführt werden müssen, die teilweise im Auftrag SWN geleistet wurden, teilweise auch von der STN direkt vergeben wurden. Durch Bestandssanierungsmaßnahmen entstanden Mehrkosten in Bauverträgen (längere Standzeiten oder Bauunterbrechung).

- Qualitäten

Für die Sanierung des Osttraktes wurde der ursprünglich von der Stadt Norderstedt vorgegebene Standard eingehalten. Dieser entspricht den gesetzlichen Vorgaben ENEC 2009.

3. Auswertung des Pilotprojektes

Im Zuge der Projektbearbeitung zeigte sich, dass die kurzfristige grundlegende energetische Erfassung und Analyse des Bestandsgebäudes ohne systematische Vorbereitung während des laufenden Schulbetriebes zeitlich nicht mehr realisiert werden konnte.

Um die einzelnen energetischen Bewertungen von Nutzungseinheiten und Bauteilen in Bezug auf den jahreszeitlichen Energieverbrauch auch unter Betrachtung des Nutzerverhaltens auszuwerten, hätte es einer systematischen Installation zur Datenerhebung im Versorgungssystem der Schulgebäude bedurft.

Mit deutlich höherem zeitlichen und finanziellen Aufwand wäre eine Analyse auf der Grundlage einer Sichtung von Bestandsunterlagen und Untersuchungen der Bauteilsubstanz, der detaillierten Erfassung von Energie- und Stromverbräuchen und der Analyse des Nutzerverhaltens noch effizienter möglich gewesen, bei Durchführung dieser ersten Maßnahme im laufenden Betrieb musste das jedoch in Teilen zurückstehen, um das vorgegebene terminliche Ziel zu erreichen.

Durch eine neue Definition der zu erreichenden energetischen Qualitäten, im Einklang mit dem klimaschutzorientierten Energiekonzept Norderstedts, können für künftige energetische Gebäudesanierungen Vorgaben geschaffen werden, die eine intensivere und längere Planungsphase erfordern.

Da der Sanierungsbedarf eines Bestandsgebäudes nicht ausschließlich in energetischer, sondern ggf. auch in baukonstruktiver oder brandschutztechnischer oder architektonischer Hinsicht gegeben sein wird, sind die Projektbeteiligten von Stadt und Stadtwerken bei Auswertung des Pilotprojektes zu dem Ergebnis gekommen, dass eine ganzheitliche Planung und Realisierung für alle Baumaßnahmen unverzichtbar für das nachhaltige Erreichen auch der vorgegebenen Qualitäten für die Energieeffizienz ist. Sanierungsmaßnahmen können sich nicht auf einzelne Bauteile, Anlagen, Gebäudehüllen etc. beschränken, sondern müssen in einer Verantwortung nach einem integrativen Konzept durchgeführt werden.

Voraussetzung dafür ist, dass die Anlagenverantwortung objekt- bzw. gebäudebezogen jeweils in nur einer Hand liegen kann, um wirtschaftlich effizient und qualitativ nachhaltig die kommunalen Bauten der Stadt Norderstedt zu bewirtschaften und zu errichten. Es ist nicht zielführend wenn Baumaßnahmen Teilbereiche und Teilverantwortlichkeiten abdecken. Die Kompetenzen der jeweiligen Anlagenverantwortlichen sollten daher umfassend sein.

Für die organisatorische Zusammenarbeit zwischen Stadt und Stadtwerken Norderstedt bedeutet dies, dass der jeweilige Anlagenverantwortliche für ein Gebäude im Rahmen von Neubau- oder Sanierungsmaßnahmen nach Zweckmäßigkeitsgesichtspunkten intern Teilausführungsaufträge, z.B. Leistungen der Planung oder Bauüberwachung, vergeben sollte. Dazu sollten dann dokumentierte interne Vereinbarungen, wie beispielsweise ein Pflichtenheft geschlossen sowie eine Projektstruktur erarbeitet und definiert werden. Für die konkrete Projektbearbeitung müssen zwingend auch die TGA und Steuerungsanteile, sowie das Nutzerverhalten mit konzipiert werden. Über die gemeinsame Festlegung von Projektabläufen (Checkliste QM) sollte sichergestellt werden, dass alle erforderlichen Leistungen im Zeitrahmen erbracht werden können. Die Verantwortlichkeiten zwischen SWN/STN für die Projektleitung/Projektsteuerung/Planung müssen zuvor geregelt sein.

4. Fazit

Im Ergebnis schlägt die Projektgruppe vor, die Gebäudewirtschaft der Stadt nach dem Lebenszyklusorientierten methodischen Ansatz gemäß Buchstabe B., Ziffer 1., letzter Absatz auszurichten und die organisatorische Steuerung nach dem Prinzip der objekt- bzw. gebäudebezogenen Anlagenverantwortung gemäß der vorstehenden Auswertung des Pilotprojektes auszurichten. Eine kompetenzbezogene Verantwortungszuweisung nach Teildisziplinen des Facility-Managements, so z.B. energetischer Maßnahmen, begründet in der Regel keine Effizienzvorteile gegenüber dem ganzheitlichen Ansatz der Anlagenverantwortung. Eine Steuerersparnis durch die Übernahme von Einzelmaßnahmen in das Sondervermögen der Stadtwerke entsteht grundsätzlich nicht, da sich die Stadtwerke ihre Leistungen von der Stadt steuerlich zu Marktpreisen vergüten lassen müssen (vgl. Backup, Buchstabe D., Ziffer 3.). Effizienz durch Contracting-Modelle kann dann entstehen, wenn das jeweilige Modell als solches Effizienzvorteile für den Kunden (die Stadt) erzeugt. Dies ist zum Beispiel beim Erfolgsmodell des Heizungscontractings bei den städtischen Schulen der Fall.

D. Backup: Ergebnisse Grundlagenarbeit im Umfeld des Pilotprojektes

1. Begriffsdefinition und Grundlagen Gebäudemanagement

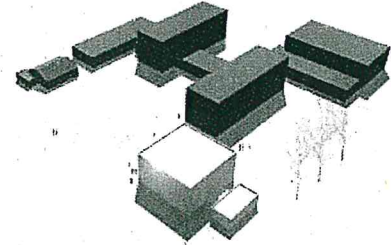
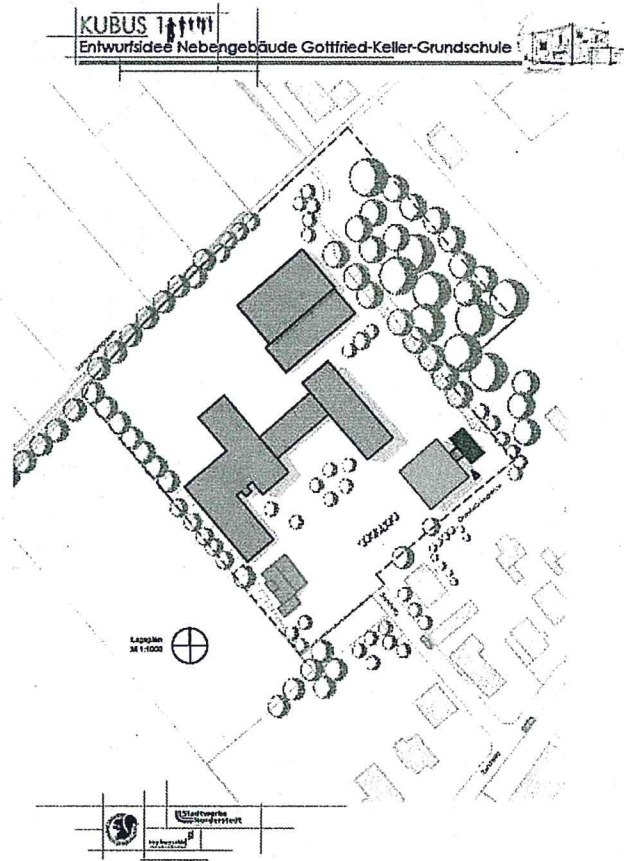
- Gebäudemanagement sorgt für einen langfristigen Erhalt oder eine Erhöhung der Vermögenswerte von Gebäudeeigentümern in Form von Bausubstanz, Anlagen und Einrichtungen. Durch den sparsamen und gezielten Einsatz von Ressourcen begrenzt und verringert Gebäudemanagement die gebäude- und servicebedingten Kosten über den gesamten Lebenszyklus.
- Grundsätze des Facilitymanagements sind gemäß Skriptum GEFMA 650-1 (Dipl.-Ing. Ulrich Glauche: „Facility Management Grundbegriffe“, 2005):
 - ✓ Kunden- und Serviceorientierung (Basis: Anforderungen Nutzer)
 - ✓ Prozessorientierung (Unterscheidung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen als physischen Objekten und Services als jegliche Dienstleistungen bezogen auf die Objekte; Organisation von deren Zusammenwirken mit dem Ziel der Funktionsfähigkeit der Objekte für die Nutzer; Planung, Steuerung und Beherrschung durch Managementprozesse, Ergebniscontrolling und Anpassungsmaßnahmen)
 - ✓ Produkt- (Ergebnis-) orientierung
 - ✓ Lebenszyklusorientierung (Projektentwicklung inkl. Projektidee, Errichtung / Investition, Nutzung – Bewirtschaftung, Erhaltung, Umnutzung –, Rückbau – Abriss und Entsorgung)
 - ✓ Ganzheitlichkeit (Koordination des Zusammenhangs der einzelnen Lebenszyklusphasen eines Objektes bzw. einer Infrastruktur – insbesondere unter Kosten-Nutzen-Gesichtspunkten – von Beginn an)
 - ✓ Marktorientierung
 - ✓ Partnerschaftlichkeit
- Gebäudemanagement im engeren Sinne, d.h. schwerpunktmäßig auf die Nutzungsphase der Objekte, nicht aber auf deren Planung und Realisierung ausgerichtet, umfasst die Teilgebiete des technischen (TGM), infrastrukturellen (IGM) und kaufmännischen (KGM) sowie des Flächenmanagements (FLM) (vgl. DIN 32736).
- Übergeordnete Basisleistungen zu den vorstehenden Teilgebieten sind
 - ✓ Berichtswesen
 - ✓ Dokumentation von Anlagen
 - ✓ Koordination / Überwachung
 - ✓ Beratung / Projektmanagement
 - ✓ Betriebsoptimierung
- Das (operative) technische Gebäudemanagement umfasst:
 - ✓ Wartung / Inspektion

- ✓ Modernisierung / Umbau
 - ✓ Instandsetzung / Sanierung
 - ✓ Bedienung / Betreiben
 - ✓ Ver- / Entsorgung
 - ✓ Materialbeschaffung
 - ✓ Gewährleistungsverfolgung
 - ✓ Energiemanagement und Contracting-Überwachung
 - ✓ Sachverständigenprüfungen
 - ✓ Informationsmanagement (IT)
- Das (operative) infrastrukturelle Gebäudemanagement umfasst:
 - ✓ Hausmeisterdienste
 - ✓ Reinigungs- und Pflegedienste
 - ✓ Außenanlagenpflege / Winterdienst
 - ✓ Objektsicherheitsdienste
 - ✓ Schlüsselmanagement
 - ✓ Bürodienste
 - ✓ Zentrale Telekommunikationsdienste
 - ✓ Umzugsmanagement
 - ✓ Innerbetriebliche Waren- und Logistikdienste
 - ✓ Archivierung
 - ✓ Verpflegungsdienste
 - ✓ Fuhrparkmanagement
 - ✓ Interne Postdienste
 - ✓ Betriebliche Erholungsmaßnahmen
 - Das (operative) kaufmännische Gebäudemanagement umfasst:
 - ✓ Beschaffungsmanagement
 - ✓ Vertragsmanagement
 - ✓ Vermietung, Nebenkostenabrechnung
 - ✓ Versicherungswesen
 - ✓ Objektbuchhaltung
 - ✓ Kostenplanung und -kontrolle
 - ✓ Nutzerorientiertes Flächenmanagement
 - ✓ Anlagenorientiertes Flächenmanagement
 - ✓ Immobilienwirtschaftlich orientiertes Flächenmanagement
 - ✓ Serviceorientiertes Flächenmanagement
 - ✓ Dokumentation und Einsatz informationstechnischer Systeme

2. Entwurf nachhaltige Variante für Entwicklung Schulstandorte (Kubus)

Vorentwurf Alternativvariante (Buchstabe B., Ziffer 2., letzter Punkt)

→ Erster Entwurf Architekten liegt vor:



Bildersprache über die Grenzen von Werten aus betrachtet

Aufgabe

Eine Entwurfsidee für ein nachhaltiges Gebäude auf dem Areal der Gottfried-Keller-Grundschule in Norderstedt, in dem die Aula und eine Mensa mit Essensaufbereitung untergebracht werden.

Name

Der Name des Gebäudes entspringt einer philosophischen Anschauung. Das Erschaffen eines nachhaltigen systematisch aufgebauten Gebäudes als Prototyp welches als Architekturwachs auf unterschiedlichen Sonntagegeländen in Norderstedt realisiert werden soll, symbolisiert aus der Baukunst betrachtet die Geburt eines bestimmten Gebäudestypus. Das Gebäude trägt gemäß dieser philosophischen Betrachtung den Namen PARTUS (Lateinisch-Geburt). Das diese Gebäude als erstes Gebäude für die Gottfried-Keller-Grundschule geplant wird, erhält es die Zusatznummerierung 1. Also PARTUS 1.

Begründung

Die eindrucksvolle von der Natur umgebene städtebauliche Qualität des Standorts ermöglicht eine optimale Positionierung eines modernen kubischen Gebäudes im Grünen mit beachtlichen Ausblicken in die umgebende Landschaft. Durch seine auffallende und rhythmisch wechselnde Fassadenstruktur integriert sich der Kubus städtebaulich und architektonisch in die malerische Landschaft des Gottfried-Keller-Schulgeländes in Norderstedt.

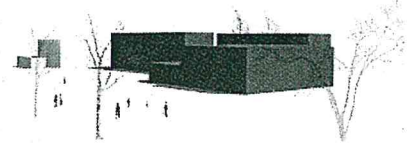
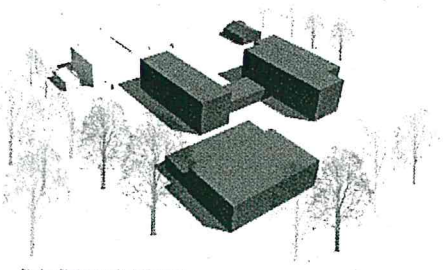
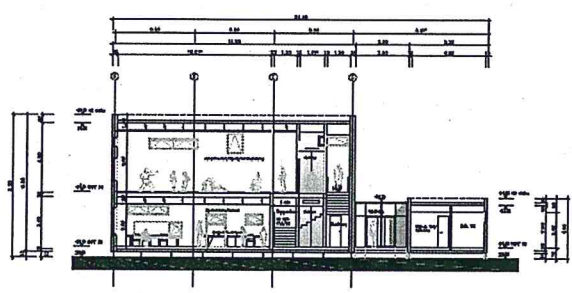
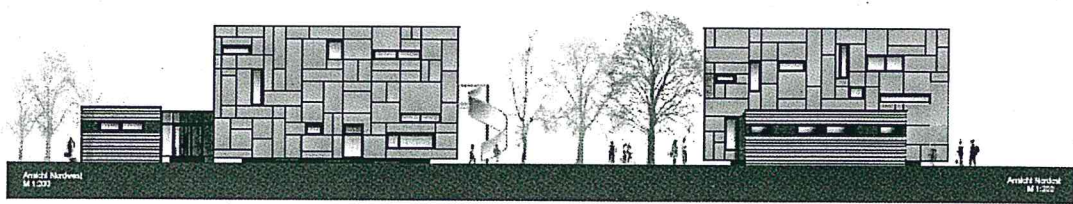
Architektonisches Konzept

Die Konzeption generiert ihre architektonische Form aus einem platonischen Körper in Gestalt eines kompakten Kubus und dessen konstruktivem Aufbau. Der KUBUS als multifunktionale und nachhaltige Architektur ist als eine Art Prototyp zu betrachten.

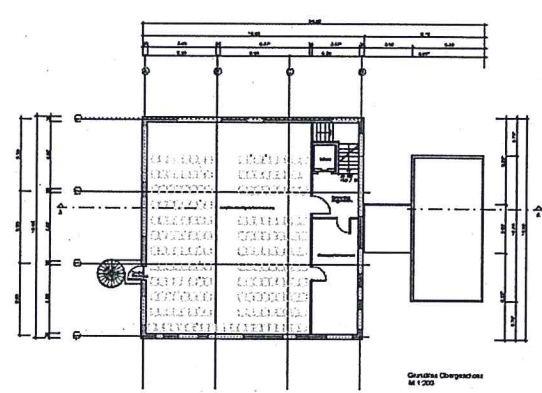
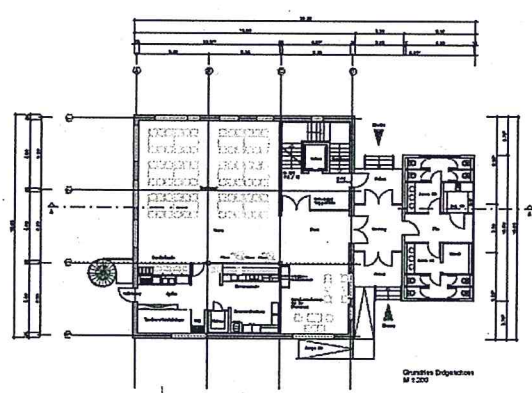
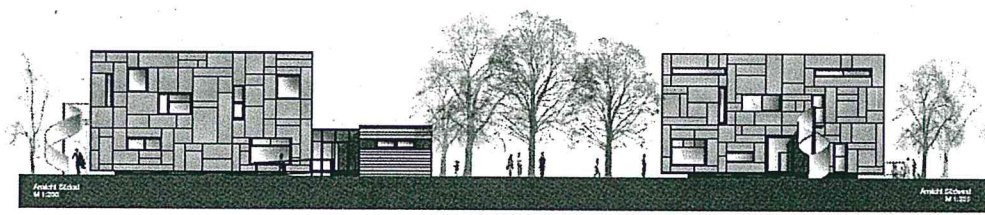
Erkenntnisgewinnung

Die besondere Qualität des Entwurfes liegt in der einfachen und reduzierten Architektursprache. Die streng geometrische Gestaltungsgrammatik der Fassaden wird durch Anordnung von Fassadenfenstern und Glasöffnungen in einer reduzierten Bildsprache aus horizontalen und vertikalen Linien gegliedert.

PARTUS 
Entwurfsidee Nebengebäude Gottfried-Keller-Grundschule



PARTUS 
Entwurfsidee Nebengebäude Gottfried-Keller-Grundschule



3. Bestandsanalyse und Vorschläge Ablauforganisation für Contracting-Leistungen der Stadtwerke auf der Grundlage bestehender organisatorischer Strukturen (Bericht im Stadtwerkeausschuss am 22.02.2012)

- Vorbehaltlich entsprechender Abstimmungen sowohl verwaltungsintern zwischen den Stadtwerken und den Ämtern für Gebäudewirtschaft und Schule, Sport und Kindertagesstätten als auch politisch in den betroffenen Fachausschüssen der Stadtvertretung – lassen sich folgende mögliche Abläufe für durch die Stadtwerke bezüglich städtischer Gebäudebestände zu realisierende Maßnahmen formulieren:
 - Jährliche Anforderung gebäudebezogener Investitionen und Sanierungsmaßnahmen durch Gebäudenutzer (z.B. über Amt für Schule, Sport und Kindertagesstätten) gegenüber objektverantwortlichem Amt für Gebäudewirtschaft; dort in Abstimmung mit den Stadtwerken Definition Teil-Maßnahmenliste mit Eignung für Energiecontracting und / oder Übernahme Gebäudemanagementleistung durch Stadtwerke
 - Stadtwerke kalkulieren Investitionen, deren Wirtschaftlichkeit sowie die Auswirkungen der von ihnen realisierten Maßnahmen auf den städtischen Haushalt (hier z.B. auf das Erfolgsbudget des Amtes für Schule, Sport und Kindertagesstätten); die Finanzierung ist über die jeweiligen Wirtschaftspläne der Stadtwerke sicherzustellen, die Folgekosten müssen über die Erfolgsbudgets der Nutzer abgedeckt sein; d.h.
 - Beschluss über Wirtschaftsplan der Stadtwerke durch Stadtvertretung auf Empfehlung des Stadtwerkeausschusses, Beschluss über Nutzerbudget im Rahmen der Beschlüsse zur Haushaltssatzung durch die Stadtvertretung auf Empfehlung z.B. des Ausschusses für Schule und Sport
 - Projektrealisierung und wirtschaftliche Verantwortung bei den Stadtwerken, entsprechend hat im Stadtwerkeausschuss die laufende Berichterstattung zu erfolgen
 - Qualitätssicherung aus Sicht der Nutzer durch das Amt für Gebäudewirtschaft; Qualitätsberichte sowie ggf. Kritik erfolgen im zuständigen Ausschuss der Nutzer, hier im Ausschuss für Schule und Sport

4. **Haushalts- und steuerrechtlicher Leistungsaustausch zwischen Kernhaushalt und Sondervermögen – Konzept für Contracting-Modell zwischen Stadt und Stadtwerken (Bericht im Stadtwerkeausschuss am 22.08.2012)**

Wirtschaftlicher Rahmen Kooperation

Beispiel: Pilotprojekt GS Gottfried-Keller-Straße

I. Dienstleistung Stadtwerke Norderstedt

- | | |
|--|--------|
| ■ <u>Geplante Baukosten gesamt 505 T€ (inkl. MwSt) = netto:</u> | 424 T€ |
| ■ <u>zuzgl.:</u> Kosten Planung (LP 1-9), Projektleitung und Projektsteuerung, ohne Genehmigung, Prüfstatik etc. (15%) = Leistungen Stadtwerke / Amt für Gebäudewirtschaft | 64 T€ |
| ■ <u>Netto-Projektkosten:</u> | 488 T€ |

II. Erfolgscontracting Stadtwerke Norderstedt – Anreizmodell für Energieeffizienz mit den Parametern

- durch Contractor finanzierte Projektkosten
- Laufzeit Vereinbarung – z.B. 15 Jahre
- Anreizvereinbarung zur Erhöhung der Energieeffizienz, z.B. Aufteilung der wirtschaftlichen Vorteile von zu Vertragsbeginn definierten Energieeinsparungen