

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0255/24</b> öffentlich	Referat	Referat VI
	Amt	Amt für Gebäudemanagement
	Kostenstelle (UA)	6014
	Amtsleiter/in	Pfaller, Thomas
	Telefon	3 05-23 00
	Telefax	3 05-23 19
	E-Mail	gebaudemanagement@ingolstadt.de
Datum	09.04.2024	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	14.05.2024	Vorberatung	
Ausschuss für Verwaltung, Personal und Recht	15.05.2024	Vorberatung	
Stadtrat	04.06.2024	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Umsetzung von Energiespar-Contracting-Projekten an 32 Liegenschaften der Stadt Ingolstadt unter gleichzeitiger Erfüllung der nach GEG § 71a neu vorgeschriebenen Maßnahmen: Nachrüstungspflicht für eine Gebäudeautomatisierung bei bestehenden großen Liegenschaften sowie technische Inbetriebnahme-Management bei Neubauten  
(Referenten: Herr Hoffmann, Herr Kuch)

### Antrag:

- Gemäß GEG §71a sind 32 städtische Liegenschaften mit einem System für Gebäudeautomatisierung und -steuerung auszustatten und ein technisches Inbetriebnahme-Management bei Neubauten einzuführen. Hierfür sind technische und organisatorische Maßnahmen zu ergreifen. Der vorgeschlagenen Umsetzung für die Stadt Ingolstadt im Rahmen von Energiespar-Contracting-Verträgen wird zugestimmt.
- Zur Steuerung der 32 Energiespar-Contracting-Projekte und Erfüllung der neuen gesetzlichen Pflichtaufgaben laut GEG § 71a wird nach Art. 68 Abs. 3 Nr. 2 GO eine Planstelle (1,0 VZÄ) in EG 11 zum nächsten aufzustellenden Haushalt ausgewiesen und zur sofortigen Besetzung freigegeben.

gez.

Gero Hoffmann  
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Bernd Kuch  
Berufsmäßiger Stadtrat

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Entstehen Kosten:**  ja  nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten 90.800,00 EUR	<input checked="" type="checkbox"/> im VWH bei HSt: 601400.400000 (Amt für Gebäudemanagement, Personalkosten) <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro: 37.833,33 EUR
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:  <input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 2025 ff. Im VwHH bei HSt.: 601400.400000 (Amt für Gebäudemanagement, Personalkosten)	Euro: 90.800,00 EUR
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von                      Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von                      Euro müssen zum Haushalt 20                      wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Die Mittel stehen vorbehaltlich der Genehmigung des Haushaltes durch die Regierung von Oberbayern zur Verfügung.

Die Deckung der zusätzlich anfallenden Personalausgaben für das Haushaltsjahr 2024 erfolgt über das Gesamtbudget.

**Darstellung der Abweichung zum Haushalt bzw. Finanzplanung 2025 bis 2027:**

Verwaltungshaushalt 601400.4\* (Amt für Gebäudemanagement, Personalkosten)

	<b>Bedarf</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Fehlbetrag</b>
	in Euro		
<b>2025</b>	90.800	3.897.400	90.800
<b>2026</b>	90.800	4.053.300	90.800
<b>2027</b>	90.800	4.215.500	90.800

Die Mehrkosten für den Finanzplanungszeitraum 2025 bis 2027 müssen zusätzlich bereitgestellt werden.

- Pflichtaufgabe gem. GEG §71a
- Freiwillige Aufgabe

### Darstellung der Folge- und Investitionskosten:

	Personalkosten	Beratungskosten	Weitere Investitions- und Folgekosten
2024	37.833,33 Euro	Annahme: Kostenübernahme durch dena	Für die Dienstleistungen und die getätigten Investitionen des Contractors erhält er eine monatliche Contracting-Rate, die im Idealfall geringer ist als die eingesparten Kosten.
2025	90.800 Euro	Annahme: Kostenübernahme durch dena	
2026	90.800 Euro	Annahme: keine Beraterleistungen mehr notwendig	
2027 ff	90.800 Euro		

### Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:  ja  nein

### Kurzvortrag:

Zentrales Ziel des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist es, den Energieverbrauch von Gebäuden zu reduzieren, den Austausch fossiler Heizungen zu beschleunigen, den Anteil erneuerbarer Energien am Gebäudeenergieverbrauch für Wärme und Kälte zu erhöhen und somit eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen. Dazu fordert der §71a des GEG die Einführung von Gebäudeautomationssystemen bei größeren Heizungs- und Lüftungsanlagen (über 290 kW) in Nichtwohngebäuden. Zusätzlich ist eine für das technische Inbetriebnahme-Management bei Neubauten zuständige Person oder ein Unternehmen zu benennen oder zu beauftragen. Neue gesetzliche Pflichten nach GEG § 71a sind die Überwachung, Protokollierung und Analyse der Verbräuche aller Hauptenergieträger bzw. aller gebäudetechnischen Systeme mit dem Ziel einen möglichst energieeffizienten Betrieb zu gewährleisten. Um diese zu erfüllen, sowie den Energieverbrauch sowie die Energieverbrauchskosten zu senken und somit dem Ziel der stadtweiten Klimaneutralität ein Stück näher zu rücken, plant das Baureferat ausgewählte Liegenschaften der Stadt mit Hilfe von **Energiespar-Contracting-Verträgen** energetisch zu modernisieren.

Dabei überträgt der Gebäudeeigentümer Aufgaben rund um die Energieeffizienzsteigerung seines Gebäudes auf einen Dienstleister, den so genannten **Contractor**. Der Contractor plant, realisiert und finanziert individuell auf die Liegenschaft zugeschnittene technische, bauliche und organisatorische Maßnahmen, die zu einer Einsparung des Energieverbrauchs führen.

Die Energiekosteneinsparung, die so erzielt wird, garantiert der Contractor vertraglich.

Für seine Dienstleistungen und die getätigten Investitionen erhält er eine monatliche Contracting-Rate, die im Idealfall geringer ist, als die eingesparten Kosten.

Folgende Vorteile ergeben sich durch die Modernisierung mit Hilfe des Energiespar-Contracting:

- Eigene Investitionen sowie Ressourcenverbrauch (Personaleinsatz und Sanierungskosten) können vermieden bzw. verringert werden.
- Wirtschaftliche und technische Risiken werden auf den Contractor übertragen.
- Eine Umsetzung mehrerer Projekte ist gleichzeitig möglich, womit eine hohe Umsetzungsgeschwindigkeit erreicht wird.
- Energieverbrauch und -kosten werden gesenkt.
- Contractor übernimmt die Verantwortung für den Gebäudebetrieb während der Vertragslaufzeit nach der Modernisierung.
- Es können innovative Konzepte zum Einsatz kommen.
- In die Jahre gekommene Haustechnikanlagen werden modernisiert.

Mit Hilfe von Energiespar-Contracting-Verträgen können auch weitergehende bauliche Energiesparmaßnahmen gegen Kostenerstattung vereinbart werden. Der genaue Aufgabenumfang des Contractors wird erst im Zuge des Ausschreibungsverfahrens (Verhandlungsverfahren) definiert.

Darüber hinaus besteht mit diesem Instrument die Möglichkeit relativ schnell die Anforderungen des neuen GEG § 71a zu erfüllen, welches an 32 städtischen Liegenschaften bezüglich des Automationsgrades der Gebäudesteuerung Maßnahmen vorschreibt.

Einzelheiten sind dem folgenden Auszug aus dem GEG § 71a zu entnehmen:

**(1) Ein Nichtwohngebäude mit einer Nennleistung der Heizungsanlage oder der kombinierten Raumheizungs- und Lüftungsanlage von mehr als 290 Kilowatt muss bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 mit einem System für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung nach Maßgabe der Absätze 2 bis 4 ausgerüstet werden. Satz 1 ist auch für ein Nichtwohngebäude mit einer Nennleistung für eine Klimaanlage oder eine kombinierte Klima- und Lüftungsanlage von mehr als 290 Kilowatt anzuwenden.**

**(2) Zur Erfüllung der Anforderung nach Absatz 1 muss ein Nichtwohngebäude mit digitaler Energieüberwachungstechnik ausgestattet werden, mittels derer**

- 1. eine kontinuierliche Überwachung, Protokollierung und Analyse der Verbräuche aller Hauptenergieträger sowie aller gebäudetechnischen Systeme durchgeführt werden kann,**
- 2. die erhobenen Daten über eine gängige und frei konfigurierbare Schnittstelle zugänglich gemacht werden, sodass Auswertungen firmen- und herstellerunabhängig erfolgen können,**
- 3. Anforderungswerte in Bezug auf die Energieeffizienz des Gebäudes aufgestellt werden können,**
- 4. Effizienzverluste von gebäudetechnischen Systemen erkannt werden können und**

**5. die für die Einrichtung oder das gebäudetechnische Management zuständige Person über mögliche Verbesserungen der Energieeffizienz informiert werden kann.**

**Zusätzlich ist eine für das Gebäude-Energiemanagement zuständige Person oder ein Unternehmen zu benennen oder zu beauftragen, um in einem kontinuierlichen Verbesserungsprozess die Potenziale für einen energetisch optimierten Gebäudebetrieb zu analysieren und zu heben.**

**(3) Neben Anforderung nach Absatz 2 muss ein zu errichtendes Nichtwohngebäude**

**1. mit einem System für die Gebäudeautomatisierung entsprechend dem Automatisierungsgrad B nach DIN V 18599: 2018-09 oder besser ausgestattet sein und**

**2. ein technisches Inbetriebnahme-Management einschließlich der Einregelung der gebäudetechnischen Anlagen durchlaufen, um einen optimalen Betrieb zu gewährleisten.**

Liegenschaften der Stadt, die von den in Absatz 1 und 2 des §71a GEG vorgeschriebenen Maßnahmen betroffen sind:

1. Altes Rathaus
2. Neues Rathaus
3. Technisches Rathaus
4. Hauptfeuerwache
5. Grund- und Mittelschule „Auf der Schanz“
6. Grund- und Mittelschule Oberhaunstadt
7. Wilhelm-Ernst-Grundschule
8. Grundschule Ringsee
9. Grundschule Friedrichshofen
10. Grund- und Mittelschule an der Lessingstraße
11. Sir-William-Herschel-Mittelschule
12. Grundschule Unsernherrn
13. Grundschule an der Münchener Straße
14. Grund- und Mittelschule an der Pestalozzistraße
15. Grundschule Zuchering
16. Christoph-Columbus-Grundschule
17. Grundschule Gerolfing
18. Reuchlin-Gymnasium
19. Christoph-Scheiner-Gymnasium
20. Katharinen-Gymnasium
21. Schulzentrum Südwest
22. Freiherr-von-Ickstatt-Realschule
23. Staatliche Berufsschule I
24. Staatliche Berufsschule II
25. KiTa „Mariengarten“
26. Bezirkssportanlage Südost, Mehrzweckhalle
27. Bezirkssportanlage Nordost
28. Gartenamt
29. Bauhof
30. Stadttheater
31. Halle 9
32. Südfriedhof

Um die Umsetzung der 32 Energiespar-Contracting-Projekte und das vorgeschriebene technische Inbetriebnahme-Management bei Neubauten zu betreuen, wird deshalb folgender Bedarf benötigt:

- Ingenieur für das Energiespar-Contracting und das Technische Monitoring (1,0 VZÄ) in EG 11 mit jährlichen Kosten von 90.800 € - vorbehaltlich der endgültigen Prüfung der Wertigkeit durch die Organisations- und Personalentwicklung.

Dabei wurde davon ausgegangen, dass 5 Liegenschaften / Energiesparprojekte pro Jahr zu leisten sind. Zusätzlich wird der Zeitaufwand für die Betreuung des Inbetriebnahme-Managements über eine ganze Heiz- und Kühlperiode von Neubauprojekten bzw. Generalsanierungen von ca. 0,1 VZÄ geschätzt. Das Inbetriebnahme-Management wird aufgrund der zukünftigen Bauprojekte als Daueraufgabe angesehen.

Das Baureferat geht von einer Planungs- und Bauphase von ca. 6,5 Jahren aus, da es gemäß Beratung durch ein Fachbüro als praktikabel und marktgerecht gesehen wird, ca. 5 Liegenschaften im Jahr zu modernisieren. Dafür muss mit dem Umsetzen des Energiespar-Contracting so zeitnah wie möglich begonnen werden. Die von der BAFA geförderte Orientierungsberatung für die ersten 17 Liegenschaften ist bereits erfolgt.

Zur rechtssicheren Ausschreibung und Abschluss von Energiespar-Contracting-Verträgen sind ein spezielles Fachwissen und einschlägige Erfahrung erforderlich. Gleichzeitig wird es in Fachkreisen als ein sehr wirksames und sinnvolles Instrument erachtet.

Aus diesen Gründen bezuschusst die Deutsche Energie-Agentur (dena) die Fachbegleitung des Prozesses durch ein erfahrenes Büro in Höhe von 100 Prozent der Beratungskosten. Das Amt für Gebäudemanagement hat sich für die Bezuschussung bei der dena bereits beworben.

Das Energiespar-Contracting-Verfahren läuft in folgenden Phasen ab:



Damit können die gesetzlichen Anforderungen jedoch terminlich erst in ca. 6,5 Jahren statt bis 31.12.2024, wie seit 01.01.2024 gesetzlich vorgeschrieben, erfüllt werden. Da aber die Arbeiten mit diesem Beschluss ohne schuldhaftes Zögern angegangen werden, ist die verspätete Pflichterfüllung weder vorsätzlich noch leichtfertig und daher nicht ordnungswidrig und nicht bußgeldbedroht nach § 108 I Nr. 14 GEG.

Eine wirtschaftlich sinnvolle Vertragslaufzeit (Beginn nach den Umbaumaßnahmen) der Energieeinspar-Contracting-Projekte beträgt ca. 10 Jahre. Im Zuge der Planung und Umsetzung der Umbaumaßnahmen ist eine intensive stadtinterne Abstimmung und Betreuung des Contractors erforderlich. Aber auch während der Vertragslaufzeit bedarf es einer weiteren Betreuung der Contracting-Unternehmen bezüglich Beschwerden und der Kostenabrechnung bzw. Überwachung der Energieeinsparziele.

Aus den oben aufgeführten Aufgaben zur Betreuung des Energiespar-Contracting ergibt sich eine Beschäftigungsdauer von **ca. 16,5 Jahren**.

Des Weiteren muss ein neu zu errichtendes Nichtwohngebäude eine technische Inbetriebnahme durchlaufen, siehe Auszug aus dem GEG §71a (3), die eine ganze **Heiz- bzw. Kühlperiode** umfasst. Die Betreuung des technischen Inbetriebnahme-Managements wird zusätzlich ca. 10 % der Arbeitszeit einnehmen. Nach aktueller Planung soll die Durchführung des technischen Inbetriebnahme-Managements im Zuge der Hochbaumaßnahmen an externe Dienstleister vergeben werden. Zu dessen sinnvoller und effizienter Aufgabenerledigung ist eine fachliche Betreuung erforderlich. Dies ist Voraussetzung, damit neue Haustechnikanlagen ordnungsgemäß an die für den technischen Betrieb zuständigen Stellen übergeben und in die bestehende Gebäudeleittechnikstruktur integriert werden können.

Im Zuge des Inkrafttretens des Gebäudeenergiegesetzes (kurz: GEG) vom 01.01.2024 handelt es sich hier um eine gesetzliche Änderung, die einen unabdingbaren Bedarf nach Art. 68 Abs. 3 Nr. 2 GO begründet. Eine Umschichtung aus bestehendem Personal ist nicht möglich, da bei keinem Mitarbeitenden im Gebäudemanagement aufgrund von anderen Aufgaben die zeitlichen Kapazitäten zur Verfügung stehen. Eine Erfüllung der gesetzlich vorgegebenen Aufgaben in den Bereichen des Gebäude-Energiemanagements und der Einführung des ebenfalls geforderten kontinuierlichen Verbesserungsprozesses würde bei Abwicklung über eigenes Personal zu einem doppelt so hohen Personal- und Stellenbedarf führen.

#### Stellungnahme Organisation:

Die Stelle ist in Kategorie I zu priorisieren.

Es handelt sich hierbei um eine Pflichtaufgabe nach oben bereits genanntem Gebäudeenergiegesetz. Der Bedarf wurde plausibel dargestellt. Die Dringlichkeit einer Stellenschaffung zeigt sich zum einen an der Vielzahl der innerhalb der Stadt Ingolstadt vorhandenen Gebäude. Zum anderen ist eine Stellenschaffung auch aufgrund der vorgegebenen Frist (31.12.2024) erforderlich.

#### Anmerkung der Kämmerei:

Die Kosten für die Planstelle sind im Finanzplanungszeitraum 2025 ff. nicht berücksichtigt. Ein Gegenfinanzierungsvorschlag im Rahmen des Referatsbudgets des Referats VI konnte nicht vorgelegt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgabe aus Nr. 4 des Konsolidierungsgrundsatzbeschlusses, welcher für jede Beschlussvorlage mit Mehrausgaben im Hinblick auf die beschlossene Finanzplanung eines Finanzierungsvorschlag einfordert, nicht eingehalten werden kann. Die erforderlichen Mittel wären über die bisherige Planung hinaus im Verwaltungshaushalt bereitzustellen.

