

**Bericht der Verwaltung**  
**für die Sitzung der Deputation für**  
**Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (L)**  
**am 6. Dezember 2012**

**Energiespar-Contracting in bremischen Dienststellen**

**A. Sachdarstellung**

**1. Anlass**

Das Klimaschutz- und Energieprogramm (KEP) 2020 sieht vor, das Instrument des Energiespar-Contracting für die öffentlichen Gebäude des Landes und der Stadtgemeinde Bremen verstärkt zu nutzen. Im Vorgriff auf das KEP 2020 hatte der Senat bereits am 22. Januar 2008 beschlossen, im Zeitraum von 2008 bis 2011 jährlich mindestens zwei Ausschreibungen für ein Energiespar-Contracting durchzuführen, die sich jeweils auf einen Gebäudepool oder eine größere Einzelliegenschaft beziehen konnten.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie sowie der Haushalts- und Finanzausschuss haben darum gebeten, jährlich über die Umsetzung des Energiespar-Contracting in bremischen Dienststellen unterrichtet zu werden. Der letzte Sachstandsbericht war zu den Sitzungen der Deputation am 24. November 2011 und des HaFA am 9. Dezember 2011 vorgelegt worden.

## 2. Laufende Projekte

### 2.1 Basisdaten

Zurzeit befinden sich drei Projekte des Energiespar-Contracting in bremischen öffentlichen Gebäuden in der Umsetzungsphase. Die wesentlichen vertraglichen Daten dieser Projekte sind in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst.

#### Energieeinspar-Contracting in bremischen Dienststellen Projekte in der Umsetzung

		Pilotprojekt mit sieben Schulen	Polizei- präsidium In der Vahr	Haus des Reichs
Investition	EUR	1.453.561	404.942	1.251.123
Baseline *	EUR / a	918.975	398.682	421.107
Einspargarantie	EUR / a	318.517	73.876	151.009
Einspargarantie	%	34,66	18,53	35,86
CO <sub>2</sub> -Minderungspotenzial	t / a	1.387	395	942
* Energiekosten im Referenzjahr				

### 2.2 Realisierte Einsparungen

Im Schulprojekt ist die vertraglich garantierte Einsparung von rund 35 % der „Baseline“ (Energiekosten im Referenzjahr) auch im dritten Jahr der Hauptleistungsphase nicht erreicht worden. Nach Angaben von Immobilien Bremen wurde in 2011 eine Einsparung von 17,3 % erzielt. Die realisierte Einsparung ist damit gegenüber dem Vorjahr (12,7 %) deutlich gesteigert worden. Nach Einschätzung von Immobilien Bremen ist zu erwarten, dass sich die Einsparungen im laufenden und im folgenden Jahr weiter erhöhen werden. Belastbare Aussagen hierzu werden jedoch erst nach Vorliegen der Abrechnungsergebnisse für die Jahre 2012 und 2013 getroffen werden können.

Im Projekt „Polizeipräsidium In der Vahr“ war die garantierte Einsparquote von 18,5 % bereits im ersten Jahr der Hauptleistungsphase (2010) erreicht worden. Für das Jahr 2011 liegt noch keine endgültige Abrechnung vor. Nach Angaben der Projektbeteiligten kann jedoch mit ca. 23 % eine Übererfüllung des Einsparziels prognostiziert werden.

Das Projekt „Haus des Reichs“ befindet sich seit Mitte 2011 in der Sparphase. Da für das Jahr 2011 keine Abrechnung des Rumpfbereichs erfolgte und die Abrechnung für das Jahr 2012 erst im folgenden Jahr vorliegen wird, sind abschließende Aussagen zur realisierten Einsparung noch nicht möglich. Eine vorläufige Verbrauchsauswertung durch Immobilien Bremen hat jedoch Einsparungen von ca. 16 % im Wärmebereich und von ca. 24 % im Strombereich ergeben. Die vertraglich garantierte Einsparung von 35,8 % konnte damit zwar noch nicht erreicht werden, die Einsparungen sind aber bereits in der ersten Heizperiode erheblich und werden in den nächsten Jahren voraussichtlich weiter steigen.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass eine Unterschreitung der vertraglich garantierten Einsparung eine entsprechend geringere Vergütung des Contractors nach sich zieht und deshalb nicht mit finanziellen Nachteilen für die Freie Hansestadt Bremen verbunden ist. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass ökologische und gesamtwirtschaftliche Vorteile nur realisiert werden, soweit das Energiespar-Contracting tatsächlich zu einer Senkung des Energieverbrauchs führt.

### **2.3 Begleitende Aktivitäten zum Schulprojekt**

Bereits im Sachstandsbericht vom November 2011 war darauf hingewiesen worden, dass der bisherige Verlauf des Schulprojekts durch Störungen gekennzeichnet war. Die vom Contractor vorgesehenen investiven Maßnahmen wurden teilweise erst mit erheblicher zeitlicher Verzögerung umgesetzt. Ferner kam es wiederholt zu Betriebsstörungen, zum Beispiel in Form ungenügend beheizter Räume. Entsprechend gab es von Seiten der beteiligten Schulen immer wieder Beschwerden.

Um diesen unbefriedigenden Projektverlauf aufzuarbeiten, wurde von der Bremer Energie-Konsens GmbH eine Befragung der beteiligten Schulleitungen und Hausmeister in Auftrag gegeben. Die Befragung wurde im März 2012 von dem Büro Lörx Projektservice (Darmstadt) durchgeführt. Ziel war es, die Einschätzungen des bisherigen Projektverlaufs systematisch zu ermitteln und Hinweise für die Verbesserung des laufenden Schulprojekts sowie möglicher künftiger Projekte zu gewinnen. Die Befragung erfolgte in Form telefonischer Interviews mit ausschließlich offenen Fragen.

Die Befragung ergab, dass die Projektbeteiligten in fünf Schulen mit dem bisherigen Projektverlauf „unzufrieden“ bis „sehr unzufrieden“ waren. Kritische Äußerungen betrafen Verzögerungen und Schwierigkeiten während der Bau- bzw. Umrüstphase, unzureichend beheizte Räumlichkeiten, Störungen der Heizungsanlage, unzureichende oder zu langsame Reaktionen des Contractors bei Beschwerden, mangelnde Flexibilität durch geringe bis fehlende Eingriffsmöglich-

keiten der Hausmeister vor Ort sowie eine insgesamt unzureichende Kommunikation und mangelnde Transparenz auf Seiten des Contractors. Von einigen Befragten wurden zu niedrige Raumtemperaturen auch auf einen energetisch unzureichenden Zustand der Gebäudehülle, insbesondere der Fenster, zurückgeführt. In zwei Schulen waren die Befragten – nach Abschluss der als langwierig und belastend empfundenen Bauphase – mit dem Projektverlauf inzwischen „durchschnittlich zufrieden“ bis „zufrieden“.

Auf die Frage, welches die dringendsten Veränderungswünsche für den weiteren Projektverlauf seien, wurden genannt:

- Mehr Transparenz und Verbesserung der Kommunikation durch den Contractor,
- schnellere Reaktionen des Contractors bei Störungen,
- mehr Kompetenzen und Eingriffsmöglichkeiten für die Hausmeister,
- die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle.

Drei Befragte – aus den zwei Schulen, die mit dem Projektverlauf insgesamt zufrieden waren – äußerten keine dringenden Veränderungswünsche.

Um die Befragungsergebnisse auszuwerten und die Umsetzung von Verbesserungsvorschlägen zu unterstützen, wurden auf Einladung der Bremer Energie-Konsens GmbH im April und Juli 2012 zwei Gespräche geführt. Beteiligt waren die teilnehmenden Schulen, die Senatorin für Bildung, Gesundheit und Wissenschaft, Immobilien Bremen und die BEKS Energieeffizienz GmbH. An der zweiten Gesprächsrunde hat darüber hinaus der Contractor teilgenommen und damit die Möglichkeit erhalten, auf das an ihn gerichtete Feedback reagieren und das eigene Vorgehen optimieren zu können. Eine weitere Gesprächsrunde wird am 28. November 2012 stattfinden.

### **3. Projekte in Vorbereitung**

#### **3.1 Ausschreibung des Projekts „Bereitschaftspolizei Niedersachsendamm“**

Ein weiteres Projekt für eine große Einzelliegenschaft befindet sich zurzeit in der Ausschreibungsphase. Gegenstand ist das Areal der Bereitschaftspolizei am Niedersachsendamm, das mit einer Gebäudefläche von rund 38.000 Quadratmetern und jährlichen Energiekosten von rund 400.000 Euro für ein Energiespar-Contracting gut geeignet ist. Die Submission ist erfolgt und die erste Verhandlung

mit den Bietern abgeschlossen. Auf der Basis eines erfolgreichen Bieterwettbewerbs mit der Ausschreibung entsprechenden Angeboten wird erwartet, dass der Zuschlag bis zum 31. Dezember 2012 erteilt werden kann. Die baulichen Maßnahmen sollen im Jahr 2013 realisiert werden, der Beginn der Hauptleistungsphase ist für 2014 geplant.

### **3.2 Weitere Optionen**

Immobilien Bremen hat zwischenzeitlich weitere Liegenschaften auf ihre Eignung für ein Energiespar-Contracting geprüft. Im Ergebnis wurden zwei neue Pools mit Schulgebäuden vorbereitet, in die auch zwei benachbarte Bezirkssportanlagen eingebunden werden könnten. Für zwei weitere Schulpools wurde eine Vorauswahl getroffen. Auf eine weitere Vertiefung dieser Planungen wurde jedoch vorerst verzichtet, da das Bildungsressort unter Verweis auf die dargestellten Schwierigkeiten in dem laufenden Schulprojekt weiteren Contracting-Projekten zurzeit nicht zustimmt. Die Senatorin für Finanzen und der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr beabsichtigen, hierzu weitere Gespräche mit der Senatorin für Bildung, Gesundheit und Wissenschaft zu führen.

Immobilien Bremen wird darüber hinaus in Kürze Vorprüfungen für einen Pool mit Feuerwehr- und Polizeigebäuden durchführen. Hierbei wird insbesondere zu klären sein, ob die erforderliche Baseline von 200.000 EUR jährlicher Energiekosten erreicht werden kann.

Das weitere Vorgehen zur verstärkten Nutzung des Energiespar-Contracting in bremischen Dienststellen ist am 1. November 2012 im Rahmen einer Sitzung der Lenkungsgruppe des Projekts erörtert worden. Im Ergebnis bestand Einvernehmen, dass die Umsetzung weiterer Contracting-Projekte auch die Schaffung zusätzlicher Personalkapazitäten bei Immobilien Bremen voraussetzt, damit die erforderlichen Ausschreibungsverfahren sachgerecht durchgeführt und die Projekte in der Umsetzungsphase ausreichend begleitet werden können. Entsprechende Schritte sollen kurzfristig eingeleitet werden.

## **B. Beschlussvorschlag**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (L) nimmt von dem Bericht der Verwaltung Kenntnis.