



Kommunales Einspar-Contracting in Rommerskirchen.

Rommerskirchen liegt als südlichste Gemeinde des Kreises Neuss ziemlich genau zwischen der Landeshauptstadt Düsseldorf und Köln. Die Kreisstadt Neuss sowie die Städte Grevenbroich, Dormagen, Pulheim und Bergheim bilden die unmittelbare Nachbarschaft.

Die Gemeinde Rommerskirchen, auf deren Fläche von 60 Quadratkilometern sich 17 Ortschaften verteilen und rund 12.500 Menschen leben, wurde lange Zeit von der Landwirtschaft geprägt. Heute präsentiert sich die Gemeinde als moderner Wohnstandort, als „grünes Zentrum an der Gillbach“, mit guten Infrastruktureinrichtungen, einem überdurchschnittlichen Geschäftsangebot und reizvollen Naherholungs- und Freizeitangeboten. Das Motto „Entspannt leben – erfolgreich arbeiten“ wird konsequent umgesetzt. Rommerskirchen hat mit Hilfe der Energieagentur NRW diverse Liegenschaften durch ein Einspar-Contracting energetisch modernisiert.

Vorbereitung des Einspar-Contractings in der Gemeinde Rommerskirchen

Der Energieverbrauch in den gemeindeeigenen Gebäuden war ab dem Jahr 2000 kontinuierlich angestiegen. Um die Kosten nicht ins Uferlose steigen zu lassen, musste dieser Entwicklung Einhalt geboten werden. Erste Versuche, die Heizungsanlagen städtischer Liegenschaften über die Regelanlagen auf kürzere Laufzeiten zu bringen, brachten nicht den gewünschten Erfolg.

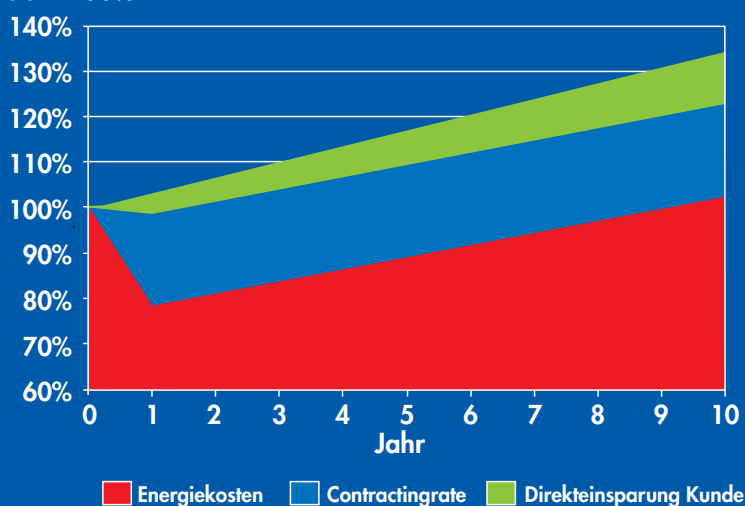
Nach Beratungen durch die Energieagentur NRW wurde die Durchführung eines Einspar-Contractings für die technischen Anlagen der Gemeinde untersucht.

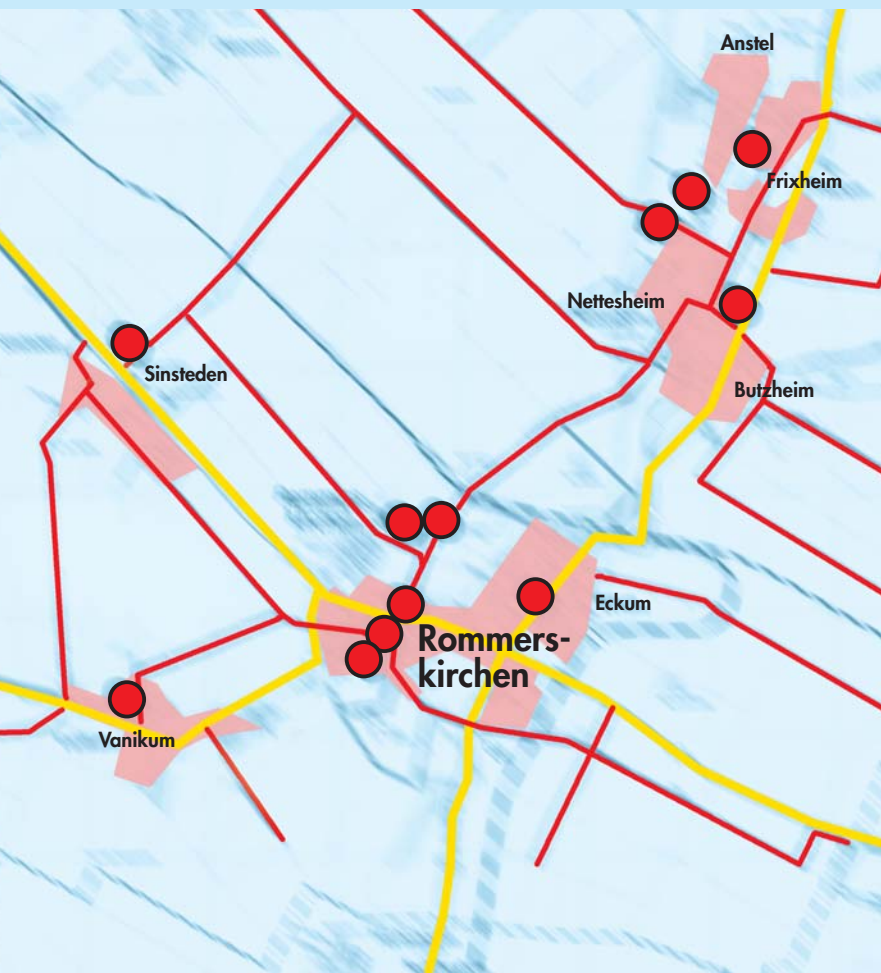
Die Gemeinde Rommerskirchen hat im Immobilienbestand zahlreiche Gebäude unterschiedlicher Nutzung. Zum Bestand gehören u.a. ein Hallenbad, drei Grundschulen mit Ganztagsbetreuung, eine Mehrzweckhalle, drei Turnhallen, vier Kindertagesstätten, drei Feuerwehren mit Gerätehäusern, ein Bauhof und vier Wohnheime für Asylbewerber. Außer für die Schulen standen zur Betreuung der Liegenschaften keine Hausmeister zur Verfügung. Für die vorhandenen Gebäude wurde im Jahr 2001 eine Bestandsaufnahme der technischen Einrichtungen durchgeführt.

Prinzip des Einsparcontractings

Annahme: drei Prozent Energiesteigerung p.a.

**Energiekosten
Basis = 100%**





Die Heizkesselanlagen der Liegenschaften wurden zwischen 1990 und 1998 zum Großteil erneuert. Die Regulierungseinrichtungen waren allerdings veraltet und stammten von unterschiedlichen Herstellern. Die Elektroanlagen entsprachen ebenfalls nicht dem aktuellen Stand der Technik.

In einer Gesamtübersicht wurden die Verbrauchsdaten des Jahres 2000 für Gas, Strom und Wasser aufgelistet. Die so ermittelten Zahlen wurden mit den Verbrauchskennwerten der ages GmbH, Münster, verglichen. Es hat sich gezeigt, dass die Kennwerte der ages teilweise um bis zu hundert Prozent überschritten wurden.

Allerdings wäre eine Modernisierung der technischen Einrichtungen nur mit erheblichen Investitionen in den verschiedenen Anlagenbereichen möglich gewesen. Zudem fehlte das zur Bedienung notwendige Personal. Aufgrund dieser Sachlage wurde dem Gemeinderat die Einführung eines Einspar-Contractings vorgeschlagen. Mit den Einsparungen aus dem Contractingvertrag sollte die notwendige Modernisierung und Sanierung sowie die Überwachung der Anlagen finanziert werden.

Nachdem der Rat diesen Vorschlägen zugestimmt hatte, wurde ein Ingenieurbüro mit der Vorbereitung einer Ausschreibung beauftragt.





Information und Transparenz – Die Vorteile einer detaillierten Ausschreibung

Mit der Vorbereitung und Durchführung der EU-weiten Ausschreibung wurde das Kölner Ingenieurbüro Ortjohann beauftragt. Das Ingenieurbüro führte zunächst eine fundierte Bestandsaufnahme durch. Das Projekt umfasste die energetische Versorgung zahlreicher kleinerer Liegenschaften mit unterschiedlichster Nutzung und Ausstattung. Transparenz und Detaillierung in der Ausschreibung waren Voraussetzung, um eine Vielzahl qualifizierter und wirtschaftlicher Angebote einholen zu können.

In einer Begehung aller Liegenschaften wurde der Ist-Zustand aufgenommen. Die Dokumentation beschrieb für insgesamt 20 Objekte den baulichen Zustand, sämtliche Komponenten der Heizungstechnik (inklusive Pumpen, Reglereinstellungen, Rohrnetz), die Beleuchtung und die gegenwärtige Nutzung. Zur Festlegung des durchschnittlichen Energiebedarfs wurden Erdgas- und Stromrechnungen aus den vergangenen drei Jahren ausgewertet.

Mit Hilfe der detaillierten Analyse im Vorfeld der Ausschreibung entstand ein präziser und transparenter Katalog der Liegenschaften. Dieser Katalog diente der Gemeinde als Entscheidungshilfe für die Durchführung eines Einspar-Contractings. Gleichzeitig bot er die Grundlage passgenauer Angebote seitens der Contractingnehmer, ohne dass diese selbst eine aufwendige Datenerhebung durchführen mussten. Den Bietern wurde angeboten, die Qualität der Ausschreibung stichprobenartig vor Ort zu überprüfen.

Anhand der festgestellten Daten entwickelte das Ingenieurbüro Ortjohann eine Übersicht über die möglichen Energiesparmaßnahmen für jede Liegenschaft. Auf dieser Basis wurde für die Gemeinde der Aufwand einer Lösung in Eigenregie kalkuliert. Zur Vergleichbarkeit boten auch die Contractingfirmen ihre Leistungen anhand dieser Maßnahmenliste an, mit Ergänzung eigener Vorschläge. Das Verfahren der Angebotserstellung und -auswertung konnte hierdurch deutlich verkürzt werden – ein ökonomischer Vorteil für alle Projektbeteiligten.

Zusammen bildeten die Beschreibungen der Liegenschaften, der Verbräuche und der möglichen Maßnahmen eine umfangreiche Ausschreibungsunterlage, die eine transparente Kalkulation und Verhandlung ermöglichte. Die Unterlagen waren zudem die vertragliche Grundlage, die Bezugsgröße für die garantierten Einsparungen.

Aus dem europaweiten Interessentenpool wurden sechs leistungsfähige Contractoren zur Angebotserstellung (Grobanalyse) aufgefordert. Nach der unabhängigen Auswertung durch das Ingenieurbüro wurde im August 2003 der Zuschlag an Hochtief Facility Management Energy GmbH mit Sitz in Essen erteilt.

Bilanz Einsparcontracting

	Baseline	gemäß Garantieerklärung
Gasverbrauch:	3.930 MWh/a (Ho)	2.990 MWh/a (Ho)
Strom:	632.650 kWh/a	472.650 kWh/a
CO ₂ -Emission:	1.200 t/a	905 t/a

Emissionsminderung von ca. 300 t CO₂ p.a.; dies entspricht der CO₂-Emission von jährlich etwa 65 Einfamilienhäusern

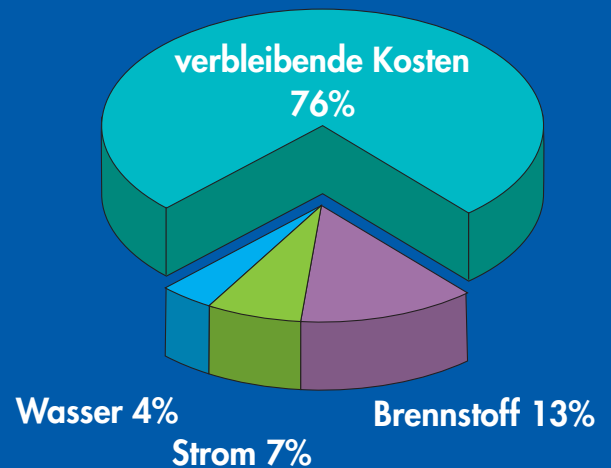


Bilanz Einspar-Contracting Gemeinde Rommerskirchen

Im August 2003 wurde die Hochtief Facility Management Energy GmbH mit der Umsetzung des kommunalen Einspar-Contractings in Rommerskirchen beauftragt. Bis zum Beginn der Hauptleistungsphase am 01.01.2004 sind im Zuge der Umsetzung umfangreiche technische Maßnahmen zum Zwecke der Sanierung und der Erreichung der vertraglich garantierten Einsparziele realisiert worden. In den insgesamt 20 Liegenschaften sind folgende gezielte technische Maßnahmen umgesetzt worden:

- Modernisierung und Optimierung der Mess-, Steuer- und Regeltechnik
- Einbindung in übergeordnete Gebäudeleittechnik
- Erneuerung und Optimierung der Heizungspumpen
- Optimierung bestehender Lüftungstechnischer Anlagen
- Erneuerung bzw. Teilsanierung von Wärmeerzeugungsanlagen
- Einführung eines kontinuierlichen Energiemanagements.

Kostenminderungsgarantie



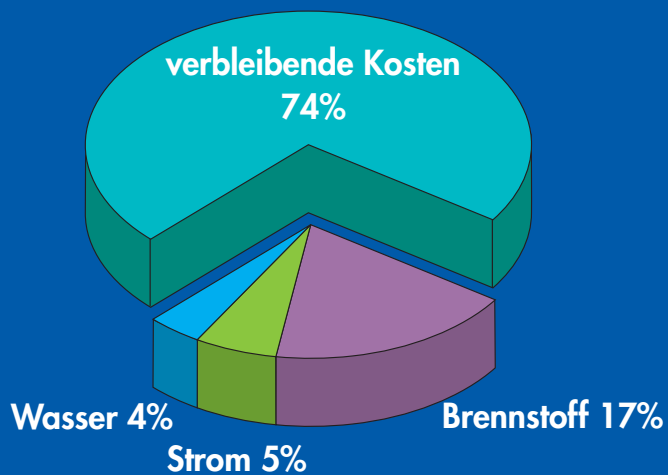
Durch die Mischung verschiedenster kommunaler Gebäude konnte eine entsprechend breite Maßnahmenstreuung erreicht werden. Objekte mit hohen Einsparpotentialen (wie z.B. das Hallenbad oder die Gillbachschule) ermöglichen ökonomisch sinnvolle Erneuerungsmaßnahmen, von denen auch Objekte mit geringerem Potential profitieren. Damit wird ein vordringliches Ziel in nachhaltiger Weise erreicht: die Realisierung eines effizienten und möglichst viele kommunale Gebäude umfassenden Energiemanagements.

Auf der Basis der gemeinsam zwischen Auftraggeber, Planer und Auftragnehmer gefundenen Energiekostenbaseline konnte eine Einspargarantie von 24 Prozent vertraglich fixiert werden.

Nach Ablauf des ersten Jahres konnte eine erfreuliche Projektbilanz gezogen werden. Die tatsächlich erreichten Einsparungen liegen bei ca. 26 Prozent. Der Ausblick auf die noch folgenden neun Vertragsjahre ist daher sehr vielversprechend.

Kleine bzw. mittlere Kommunen und Kreise haben oftmals nicht die personellen und finanziellen Mittel, investive Sanierungs- und Einsparmaßnahmen umzusetzen oder auch ein konsequentes Energiemanagement einzuführen. Das Einspar-Contracting stellt daher ein ideales Instrument dar, diese Probleme kosteneffizient zu lösen. Im Mosaik der ressourcenschonenden und emissionsmindernden Maßnahmen stellt das Einspar-Contracting darüber hinaus einen weiteren wichtigen Baustein dar.

Kostenminderungsstand



Projektpartner

Auftraggeber:

Gemeinde Rommerskirchen
 Bahnstraße 51
 41569 Rommerskirchen
 Telefon: 02183 / 80 00
www.rommerskirchen.de
 Ansprechpartner: Lothar Hoffmann
 Telefon: 02183 / 45 02 42
 e-mail: info@rommerskirchen.de

Contractor:

HOCHTIEF Facility Management Energy GmbH
 Alfredstraße 133
 45133 Essen
 Telefon: 0201 / 824-0
www.hochtief-facilitymanagement.de
 Ansprechpartner: Thomas Volkmer
 Telefon: 02204 / 84-26 45
 e-mail: Thomas.Volkmer@hochtief.de

Ausschreibung und Projektbegleitung:

Ingenieurbüro Ortjohann
 Lichtstraße 50
 50825 Köln
 Telefon: 0221 / 5 46 57 01
www.ib-ortjohann.de
 Ansprechpartner: Jörg Ortjohann
 e-mail: info@ib-ortjohann.de

Beratung:

Energieagentur NRW
 Kasinostraße 19-21
 42103 Wuppertal
 Telefon: 0202 / 2 45 52-0
www.ea-nrw.de
 Ansprechpartner: Christian Tögel
 Telefon: 0202 / 2 45 52-34
 e-mail: Christian.Toegel@ea-nrw.de





www.ea-nrw.de