

Vorlage Nr. I/183/2022  
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 3

## **Implementierung Energiemanagementsystem (EnMS) für kommunale Liegenschaften**

### **A Problem**

Die Stadt Bremerhaven steht bei der Erreichung der aktuellen Klimaziele technisch, finanziell und operativ vor enormen Herausforderungen (vgl. Anlagen 1 und 3).

Laut Abschlussbericht der Enquete-Kommission sind dabei in Bezug auf die städtischen Liegenschaften in Bremerhaven insbesondere folgende Punkte relevant:

- Erstellung von Sanierungsfahrplänen und –programmen mit hohen Sanierungsquoten
- Stärkung des kommunalen Energiemanagements
- Anpassung Energie- und Baustandards (z.B. EH-40-Niveau, 100% EE-Versorgung)

Neben landesrechtlichen Vorgaben sind bspw. aus der bevorstehenden Novellierung der europäischen Gebäuderichtlinie EBPD weitere gesetzliche Verschärfungen konkret absehbar (bspw. Sanierungszwang der energetisch schlechtesten, öffentlichen Gebäude bis 2026, Ausweitung der Gebäudeautomation etc.) und erhöhen den Handlungsdruck zusätzlich.

Das bei Seestadt-Immobilien bestehende und bis dato erfolgreich betriebene Energie-Controlling kann diese erweiterten Aufgaben nicht mehr hinreichend erfüllen. Zusätzlich benötigt werden u.a. eine weitgehende Digitalisierung der Zähler- und Gebäudetechnik, moderne Controlling-Software, zusätzliches Fachpersonal im Bereich Gebäude-Energiemanagement sowie in erheblichem Umfang externe Dienstleistung zur umfassenden Aufnahme und Bewertung des Gebäudebestands (vgl. hierzu auch Anlage 1: Hintergrund- und Detailinformationen).

Die Gesamtkosten der Einführung des EnMS für die öffentlichen Liegenschaften der Stadt Bremerhaven betragen nach Ermittlung durch SI etwa 1,6 Mio. EUR. Für dieses Projekt ständen Bundesfördermittel in Höhe von max. 944 TEUR in Aussicht, der städtische Eigenanteil betrüge dabei 648 TEUR.

Die konkrete Höhe der Förderung hängt von der Anerkennung der Stadt Bremerhaven als finanzschwache Kommune durch den Projektträger ab; im Falle der Nichtanerkennung mindert sich der Zuschuss zulasten des Eigenanteils um ca. 150 TEUR

Die bewilligte Fördersumme des Bundes ist fix und kann nachträglich nicht mehr aufgestockt werden. Die Bewilligung der Bundesmittel ist neben einem Magistratsbeschluss zur Einführung und Aufrechterhaltung des EnMS bei SI an eine gesicherte Finanzierung des kommunalen Anteils gebunden.

Eine Nichtausschöpfung der bewilligten Summe, z.B. durch Umplanungen im Projektverlauf, wäre förderunschädlich. Kürzungen der Gesamtmaßnahme können jedoch dazu führen, dass wesentliche Ziele, wie die Erstellung eines Sanierungsfahrplans für alle relevanten Gebäude sowie die funktionale Leistungssteigerung des Energie-Controllings, nicht erreicht werden und wichtige Bausteine zur Erreichung der Klimaziele fehlen.

## **B Lösung**

Der Magistrat beschließt die Implementierung eines vollwertigen EnMS für die Gebäude bei Seestadt Immobilien sowie dessen dauerhafte Aufrechterhaltung einschließlich der erforderlichen technischen, personellen und finanziellen Ausstattung.

In der Grundstufe können durch die Einführung digitaler Systeme zur Datenerfassung und optimierten Steuerung (Energie-Controlling i.V.m. zentraler Gebäudeleittechnik) sowie den Einsatz zusätzlichen Fachpersonals die bestehenden Optimierungspotenziale erschlossen und nachgehalten werden (vgl. hierzu auch Anlage 2: Organisationsuntersuchung Seestadt Immobilien vom 31.03.2022, Kapitel 5).

In der Aufbaustufe werden aufgrund energetischer Gebäudebewertungen für die strategische Planung wichtige Informationen gewonnen sowie Maßnahmen abgeleitet, welche in einen energetischen Sanierungsfahrplan für den gesamten Gebäudebestand von SI münden.

Zur dauerhaften Qualitätssicherung wird abschließend die externe Zertifizierung und regelmäßige Überwachung nach einem im kommunalen Energiemanagement etablierten Standard (Kom.EMS) angestrebt.

Mit dem bei SI aufgebauten Personal und Know-How könnte nach abgeschlossener Implementierung des EnM auch ein ämterübergreifender Austausch oder ggf. Unterstützung zu einschlägigen Themen erfolgen, wie bspw. im Energieteam des European Energy Award – Qualitätsmanagement resp. interner Kreis des AK Klimaschutz.

Der Magistrat beschließt in diesem Zusammenhang die Beantragung von Bundesfördermitteln gemäß Kommunalrichtlinie 2022, Nr. 4.1.2 (Einführung Energiemanagement) sowie gemäß Bundesförderprogramm „Energieberatung für Nichtwohngebäude, Anlagen und Systeme“ (EBN – Modul 2).

Die benötigten Mittel für die über drei Jahre geförderte Implementierung des Gebäude-Energiemanagements werden aus dem Haushalt SI und durch zukünftige Grundstückserlöse bereitgestellt. Es handelt sich in der Vorfinanzierung ausschließlich um kommunale Haushaltsmittel, wobei ein jährlicher Rückfluss durch Teilauszahlungen des Bundeszuschusses erfolgt.

Wesentliche, durch das Energiemanagementsystem bewirkte Effekte wären weiterhin:

- Die Potenzial- und Kostenbewertung zur Erreichung des Klimaziels „Klimaneutral 2045“ (Gebäudeuntersuchungen und Sanierungsfahrpläne) durch Dienstleister
- Die Einrichtung zeitgemäßer Instrumente zur Überwachung des energieeffizienten Gebäudebetriebs sowie zur Datenanalyse (Identifikation und Kontrolle von Maßnahmen)
- Die Schaffung personeller Ressourcen zur Hebung und Sicherung von Effizienzpotenzialen im Gebäudebetrieb, zur Planung und Koordinierung der Maßnahmenumsetzung sowie zur Ausschöpfung aller verfügbaren Fördermöglichkeiten
- Die Ausrichtung, Verbesserung und Nachhaltung von Strukturen und organisatorischen Abläufen (ggf. auch ämterübergreifend) hin auf eine Erreichung gemeinsamer Klimaziele.

## **C Alternativen**

Keine.

Klimaziele im öffentlichen Nichtwohngebäudebestand in Bremerhaven könnten ohne systematisches und vollständiges Energiemanagement nicht erreicht werden.

Absehbare, starke Energiepreissteigerungen würden ungebremst auf die Betriebskosten durchschlagen.

Es würde auf Bundesfördermittel für EnM in Höhe von bis zu 943 TEUR verzichtet.

## **D Auswirkungen des Beschlussvorschlags**

Das individuell für SI kalkulierte Förderpaket beläuft sich im Förderzeitraum von 3 Jahren auf ein Kostenvolumen von insgesamt ca. 1,6 Mio. EUR. Hiervon entfallen ca. 300 TEUR für Digitalisierung, ca. 460 TEUR für Personal und ca. 832 TEUR für externe Dienstleistungen. Das

Förderpaket kann nur einmalig beantragt werden und die Fördertöpfe sind finanziell limitiert.

Die Kosten sind aus Haushaltsmitteln seitens SI vorzufinanzieren, Zuschüsse für geleistete Zahlungen können nach Zwischenbericht jährlich sowie teilweise auch unterjährig beim Projektträger abgerufen werden.

Die Finanzierung des Eigenmittelanteils ist wie folgt geplant:

Beträge in TEUR	Jahr		
	2023	2024	2025
Gelder aus dem SI Haushalt	142	131	75
Neugelder aus Grundstücksverkäufen		150	150
Totale Kosten aus Eigenmittel	142	281	225

Zur Deckung der Eigenmittel aus Grundstücksverkäufen, könnten bspw. die Einnahmen von dem Verkauf Diakonie Post Str. in Aussicht gestellt werden (ca. 400 TEUR freiwerdende Mittel).

Fortlaufende Kosten nach 3 Jahren sind für digitale Systeme in Höhe von ca. 50 TEUR/a zu erwarten (entspricht ca. 1% der bisherigen Energiekosten). Die Finanzierung erfolgt aus dem Gebäudeunterhalt innerhalb SI.

Fortlaufende Kosten für nach Ende des Förderzeitraums weiterbeschäftigtes Personal sind in Höhe von ca. 150 TEUR pro Jahr (inkl. Sach-/Gemeinkosten) zu erwarten, diese refinanzieren sich durch die enorme Fördermittel-Akquise selbst.

Die (konservativ) erwartete **Kosteneinsparung** durch ein wirksames EnMS für die kommunalen Liegenschaften wird bei durchschnittlich **5%** bzw. **250 TEUR pro Jahr** (Vorkriegs-Preisgefüge) verortet. Die aktuell bereits sichtbaren, extremen Preissteigerungen werden diesen Betrag vrstl. deutlich erhöhen.

- Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte.
- Es bestehen personalwirtschaftliche Auswirkungen durch 2 zusätzliche Personalstellen.
- **Die Entscheidung hat besondere, klimaschutzzielrelevante Auswirkungen.**
- Eine besondere Betroffenheit ausländischer Mitbürgerinnen und Mitbürger liegt nicht vor.
- Im Rahmen klimaschutzgetriebener Modernisierungen würden teilweise auch Anforderungen der Barrierefreiheit erfüllt. Insofern wird auch den besonderen Belangen von Menschen mit Behinderung Rechnung getragen.
- Sportliche Belange sind insoweit betroffen, als in den aufzustellenden Sanierungsfahrplänen auch Sportstätten enthalten sein werden.
- Die Beteiligung der Stadtteilkonferenz erfolgt im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung.

### **E Beteiligung / Abstimmung**

Dezernat IX; Amt 20 zur Kenntnis. Der ImmoA erhält eine gleichlautende Vorlage.

### **F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG**

Eine Veröffentlichung nach dem BremIFG wird gewährleistet.

### **G Beschlussvorschlag**

Der Magistrat beschließt die Implementierung eines vollwertigen Energiemanagementsystems für die öffentlichen Gebäude bei Seestadt Immobilien sowie dessen dauerhafte Aufrechterhaltung.

Der Magistrat stimmt des Weiteren der Stellung des Förderantrags sowie der Finanzierung der Energiemanagement-Implementierung in Gesamthöhe von max. 1.592.050 EUR über drei

Jahre zu.

Die Vorfinanzierung und der Eigenanteil erfolgt aus SI Haushaltsmitteln und zukünftigen Grundstückserlösen, wie unter D Auswirkungen vorgestellt. Die Refinanzierung erfolgt jährlich rückwirkend mittels Bundeszuschuss aus dem Förderprogramm „Kommunalrichtlinie“.

gez.

Grantz  
Oberbürgermeister

gez.

Neuhoff  
Bürgermeister

gez.

Schomaker  
Stadtrat

Anlagen:

Anlage 1: Zusammenfassung Kosten/Nutzen, Hintergrund- und Detailinformationen

Anlage 2: Organisationsuntersuchung SI

Anlage 3: Antrag (beschlossen) StVV – AT 20/2021: Klimaziel „Klimaneutral bis 2045“