

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0974/2007

Auskunft erteilt:

Herr Dr. Deitmer

Herr Werner

Ruf:

492 68 50

492 68 70

E-Mail:

Deitmer@stadt-muenster.de

WernerT@stadt-muenster.de

Datum:

22.11.2007

Betrifft

Optimierung der Wärmeversorgung städtischer Immobilien
- Gemeinschaftsprojekt der Stadtwerke Münster GmbH und der Stadt Münster

Beratungsfolge

04.12.2007	Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen	Vorberatung
11.12.2007	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
12.12.2007	Hauptausschuss	Vorberatung
12.12.2007	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Stadt Münster überträgt die Wärmeerzeugung und -lieferung für Schulen, Kindertagesstätten, Jugendgebäude, Verwaltungsgebäude, Kulturgebäude, Feuerwehrgebäude, Betriebsgebäude sowie Sportimmobilien (inkl. Bäder) der Stadtwerke Münster GmbH.
2. Dazu wird die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage der in der Begründung dargestellten Kernaussagen und Eckpunkte den notwendigen Vertrag zwischen der Stadt Münster und der Stadtwerke Münster GmbH abzuschließen. Die Vertragslaufzeit beträgt zunächst 5 Jahre.
3. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass sich jährliche Einsparungen von rd. 440.000 € gegenüber den derzeitigen Aufwendungen der Stadt Münster ergeben.

II. Kosten/Folgekosten

Es ergeben sich jährliche Einsparungen in Höhe rund 440.000 €

Mittelbereitstellung/Finanzierung

Der Haushaltsansatz im Teilergebnisplan der Produktgruppe 0112 „Gebäudemanagement“ wird ab 2008 um 440.000 € reduziert. Das Amt für Gebäudemanagement erstellt ein entspr. Veränderungsblatt zum Haushaltsplanentwurf 2008.

Begründung:

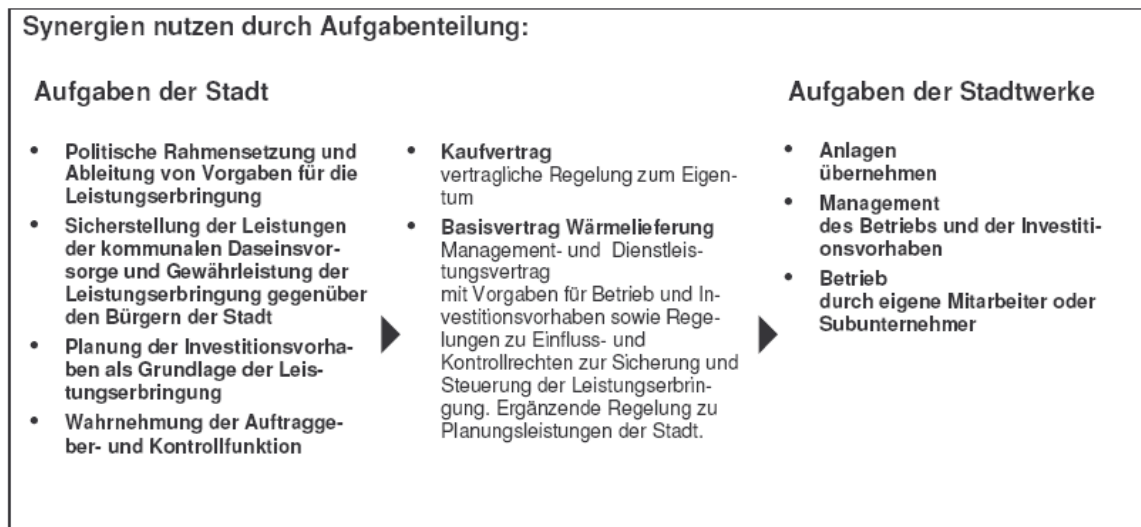
Der Masterplan des Gutachters Rödl & Partner weist im Geschäftsbereich der Stadtwerke Münster GmbH auf Einsparpotentiale im Bereich der Wärmeerzeugung hin. Konkret wird die Übernahme städtischer Heizungsanlagen(Heizkessel) mittels Contracting vorgeschlagen.

Die Stadt Münster (Amt für Gebäudemanagement sowie das Amt für Finanzen und Beteiligungen) und die Stadtwerke Münster GmbH haben in den vergangenen Monaten unter Beteiligung eines externen Beraters ein Geschäftsmodell für die Wärmeversorgung städtischer Immobilien entwickelt.

Ziele dieses Vorhabens:

- Senkung der Wärmekosten der städtischen Immobilien
- Effizienzsteigerung in der Leistungserbringung durch Zusammenlegung von Aufgaben und Volumina.
- Etablierung eines einfachen, transparenten und marktgerechten Preissystems für Wärme
- Förderung von Wachstum durch Erschließung neuer Geschäftsfelder für die Stadtwerke Münster GmbH
- Leisten eines Beitrags zum Klimaschutz (z.B. Senkung der CO2 Emissionen)

Um diese Ziele zu erreichen, sind die Aufgaben zwischen Stadt und Stadtwerke folgendermaßen abgegrenzt:



Dabei geht es darum, die **jeweiligen Kernkompetenzen zum gegenseitigen Nutzen optimiert einzusetzen** und bei der Gestaltung des Vertrages steuerliche Optimierungsmöglichkeiten zu nutzen (z.B. Verringerung der Öko-Steuer). Die vereinbarte Zusammenarbeit ist sehr umfassend und geht weit über die einfache Wärmeversorgung hinaus.

Im **Kern** werden die **städtischen Wärmeerzeugungsanlagen** für die Immobilien der Daseinsvorsorge (Schulen, Kindertagesstätten, Jugendgebäude, Verwaltungsgebäude, Kulturgebäude, Feuerwehrgebäude, Sportimmobilien (inkl. Bäder) sowie Betriebsgebäude) **an die Stadtwerke übertragen**. Die **Stadtwerke betreiben** ab dem 1.1.2008 diese Wärmeerzeugungsanlagen und **liefern der Stadt** keine Primärenergie, sondern **Wärme**. Dadurch wird auch die Leistungserbringung der Stadtwerke für die Stadt transparenter, da es **nur noch einen Wärmepreis und nicht mehr unterschiedliche Primärenergiepreise** gibt. Die Preisgestaltung ist so vereinbart, dass die Wärmeversorgungskosten durch **gemeinsame** Optimierung in den Folgejahren bei Annahme gleichblei-

bender Rohstoffpreise weiter sinken werden. **Die daraus erzielten Optimierungsgewinne werden zu jeweils 50% auf jeden Partner verteilt.**

Die Vertragslaufzeit ist zunächst auf 5 Jahre begrenzt und verlängert sich automatisch um jeweils weitere 5 Jahre, wenn nicht mit einer Frist von 6 Monaten vor dem Vertragsende gekündigt wird. Damit ist einerseits für die Stadtwerke GmbH eine ausreichend lange Laufzeit zur Optimierung der Anlagen sichergestellt und andererseits für die Vertragspartner eine überschaubare Risikoverteilung und eine unbürokratische Verlängerung der Zusammenarbeit vereinbart.

Die Stadt betreibt derzeit an 190 Standorten der Daseinsvorsorge Wärmeerzeugungsanlagen. Davon

- 92 Erdgaskesselanlagen mit einer Gesamtleistung von 13,9 MW
- 22 Heizöl- und Flüssiggaskesselanlagen mit einer Gesamtleistung von 2,1 MW

Neben den „konventionellen“ Kesselanlagen **betreiben die Stadtwerke für die Stadt schon jetzt 86 Fernwärmeanlagen**, die in den neuen Vertrag integriert werden.

Für das Portfolio wurden die Immobilien identifiziert und nicht in den Vertrag integriert, die in den nächsten Jahren der Vermarktung zugeführt werden sollen. Aber auch für die Immobilien der Daseinsvorsorge ist angesichts des demografischen Wandels und der Beschlüsse zum Rödl-Gutachten von einer erhöhten Fungibilität auszugehen. Dem wird im Vertrag dadurch Rechnung getragen, dass **die Stadt jederzeit über ihr immobiles Vermögen verfügen kann.**

Das **Amt für Gebäudemanagement** hat jahrzehntelange **Erfahrung mit der Konzeption und der Planung von effizienten Heizungsanlagen in den bewirtschafteten Gebäuden.** Im Rahmen der Risikoabschätzung ist deutlich geworden, dass ein Partner die Risiken einer aufgrund ineffizienter Planung entstehenden „falschen“ Wärmeversorgung in den Preis einkalkulieren muss. In den bekannten herkömmlichen Contracting-Modellen besteht weitgehend die Tendenz, die Wärmeerzeuger zur Abdeckung eventueller Versorgungsrisiken zu groß zu dimensionieren. In den vergangenen Vertragsgesprächen zwischen Stadtwerken und Verwaltung wurde in der partnerschaftlichen Risikoteilung die Chance gesehen, auch diese Kosten zu senken. Deshalb haben sich beide Partner darauf verständigt, diese Risiken bei der Stadt zu belassen und das im Gebäudemanagement vorhandene Know How in der Konzeptionierung und Planung von Wärmeversorgungsanlagen auch künftig durch die Stadt in die Vertragsbeziehung einzubringen.

Ein **Kaufpreis für den Übergang der Wärmeerzeugungsanlagen an die Stadtwerke Münster GmbH wird nicht vereinbart, da die Stadtwerke diesen Kaufpreis durch Abschreibung, Refinanzierungskosten und Umsatzsteuer der Stadt wieder in Rechnung stellen müssten.** Wird der Vertrag beendet, übernimmt die Stadt die Wärmeerzeugungsanlagen zum Buchwert zurück. D. h. auch bei der Rückübertragung wird kein zusätzlicher Aufwand den städtischen Haushalt belasten.

Die rechtliche Zulässigkeit im Rahmen des EU-Vergaberechtes wurde von der Kanzlei Baumeister geprüft mit dem Ergebnis, dass es sich um ein **zulässiges Inhouse-Geschäft** handelt.

I.V.

gez.
Bickeböller
Stadtkämmerin