

Gremium	Termin	Status
Stadtrat	25.04.2022	öffentlich

Vorlage der Verwaltung

Endschafftsklausel Energiebewirtschaftungsvertrag Contracting-34-Schulen zwischen Stadt und TWL (A) sowie Durchführung Portfolio-Contracting Wärmeversorgung Schulen zwischen der Stadt Ludwigshafen und der Kommunalen Dienstleistungsgesellschaft Ludwigshafen mbH (KDL) (B)

Vorlage Nr.: 20224870

ANTRAG

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

- (A) Zustimmung zur 5. Ergänzungsvereinbarung „Endschafftsklausel Energiebewirtschaftungsvertrag Contracting-34-Schulen“ zwischen Stadt Ludwigshafen und TWL

- (B) Zustimmung zum „Portfolio-Contracting Wärmeversorgung Schulen“ zwischen der Stadt Ludwigshafen und der Kommunalen Dienstleistungsgesellschaft Ludwigshafen mbH (KDL)

1. Sachverhalt

(A) **5. Ergänzungsvereinbarung „Endschafftsklausel Energiebewirtschaftungsvertrag Contracting-34-Schulen“ zwischen Stadt Ludwigshafen und TWL**

Die vertragliche Grundlage des Contracting-34-Schulen bildet der Energiebewirtschaftungsvertrag (EBV), dieser endet am 31.05.2022. Die innerhalb des Contracting-34-Schulen von TWL errichteten Heizanlagen befinden sich zurzeit teilweise noch im Eigentum der TWL, obwohl grundsätzlich alle Heizanlagen mit der Beendigung des EBV in das Eigentum der Stadt übergehen sollten. Der Grund hierfür ist ein während der Vertragslaufzeit erhöhter Instandhaltungs- und Investitionsaufwand, der für die Heizanlagen getätigt werden musste. Um bei TWL nicht einen ergebniswirksamen, außerordentlichen Abschreibungsbedarf aufgrund der Beendigung des EBV zu erzeugen, wurde in den Gesprächen zwischen Stadt, TWL und KDL eine Einigung erzielt, dass die betreffenden Heizanlagen erst nach vollständiger Abschreibung in das Eigentum der Stadt übergehen sollen. Dieser Eigentumsübergang wird in der 5. Ergänzungsvereinbarung zum EBV rechtlich geregelt (siehe Anlage 1 *5. Ergänzungsvereinbarung*).

Bis zu einem solchen Eigentumsübergang wird die TWL diese Anlagen an die Stadt für 1,00 Euro verpachten und die Stadt wird sodann diese Anlagen im Rahmen des Portfolio-Contractings Wärmeversorgung Schulen an die KDL weiter verpachten.

In dem zwischen der Stadt und der TWL hierfür zu schließenden Pachtvertrag (siehe Anlage 2 *Heizanlagenpachtvertrag*), soll eine Endschafftsregelung aufgenommen werden, um einen rechtssicheren Mechanismus des Eigentumsübergangs auf die Stadt Ludwigshafen zu gewährleisten.

(B) **„Portfolio-Contracting Wärmeversorgung Schulen“ zwischen der Stadt Ludwigshafen und der Kommunalen Dienstleistungsgesellschaft Ludwigshafen mbH (KDL)**

Der Betrieb und die Sicherstellung der Wärmeversorgung von 34 städtischen Schulen sind bis zum 31.05.2022 im Rahmen des Contracting-34-Schulen durch die Technischen Werke Ludwigshafen (TWL) geregelt. Die vertraglichen Inhalte dieses Contracting wurden im sogenannten Energiebewirtschaftungsvertrag (EBV) zwischen Stadt und TWL sichergestellt. Das Contracting endet nach 20-jähriger Laufzeit und kann aus vergaberechtlichen Gründen nicht mehr verlängert werden. Somit fällt die Betreiberverantwortung zur Sicherstellung der Wärmeversorgung wieder an die Stadt zurück.

Mit der Gründung des Bereichs 4-13 Gebäudemanagements (heute 4-13 Gebäudewirtschaft) wurde bei der personellen Ausstattung dem Contracting-34-Schulen Rechnung getragen,

indem die hierfür notwendigen Stellen folgerichtig auch nicht geschaffen werden mussten. Aus diesem Grund ist eine vollumfängliche Sicherstellung der Wärmeversorgung der Schulen allein durch Personal des Bereichs Gebäudewirtschaft nicht zu gewährleisten.

Aufgrund einer insgesamt positiven Erfahrungsbilanz aus dem Contracting-34-Schulen und angesichts der personellen Unterdeckung, verbunden mit dem bekannten Fachkräftemangel, strebt der Bereich Gebäudewirtschaft ab dem 01.06.2022 ein sogenanntes „Portfolio-Contracting“ an. Nach der Gründung der Kommunalen Dienstleistungsgesellschaft Ludwigham mbH (KDL) im Oktober 2020, ein Gemeinschaftsunternehmen von Stadt und TWL AG, wurden hierzu unmittelbar entsprechende Verhandlungen aufgenommen. Hierbei soll das Contracting von 34 auf alle städtischen Schulen (zurzeit 42 Schulliegenschaften) ausgeweitet werden (siehe Anlage 3 *Vertrag Portfolio Contracting Wärmeversorgung Schulen*).

Alle Heizanlagen der im Portfolio-Contracting Wärmeversorgung Schulen befindlichen Schulliegenschaften werden an die KDL verpachtet.

Neben dem Mehrwert, dass hierfür nicht weitere Personalkosten durch zusätzliches Personal generiert werden muss, sollen durch das Contracting folgende übergeordnete Vertragsziele durch die KDL erreicht werden:

- Sicherstellung einer ausreichenden Wärmeversorgung aller im Portfolio-Contracting enthaltenen Schulen
- Modernisierung und Neuerrichtung von Heizanlagen in Schulen unter den städtischen Qualitätsvorgaben für Nachhaltigkeit, Klimafreundlichkeit und Wirtschaftlichkeit (Energieeinsparung)
- Sicherstellung einer energieeffizienten Wärmeversorgung innerhalb eines fortlaufenden Energie-Monitorings
- Erreichen eines Mehrwertes für den Konzern Stadt durch vergaberechtskonforme Beauftragung der KDL, Weiterbeschäftigung der TWL-Mitarbeiter, die bisher schon für den Betrieb und die Wärmeversorgung der 34 Schulen verantwortlich tätig waren sowie durch den Verbleib möglicher Gewinne der KDL im Stadtkonzern
- Zudem besteht die Möglichkeit, jederzeit auf klimafreundliche Energieträger (z.B. Fernwärme etc.) umzustellen und somit zur Senkung von CO₂-Emissionen und Schadstoffen beizutragen.

Damit die oben genannten Ziele erreicht werden können sind nachfolgend die hierzu notwendigen Bestandteile des „Portfolio-Contracting Wärmversorgung Schulen“ zusammenfassend aufgeführt:

1. Betriebsführungsleistungen
 - a. Betrieb, Wartung, Inspektion, Instandsetzung, Modernisierung und Verbesserung der schulischen Heizanlagen

- b. Technische Betriebsführung und Instandsetzung der im sichtbaren Bereich liegenden Wärmeverteilungs- und Wärmeübertragungseinrichtungen
 - c. Steuerung der Lüftungsanlagen über Gebäudeleittechnik
 - d. Bereitstellung von Wärme für die Schulen inklusive Nebengebäuden
 - e. Beschaffung der zur Wärmeversorgung notwendigen Einsatzenergien (z.B. Erdgas, Biomasse, etc.)
 - f. Erstellung eines jährlich aktualisierten Investitions- und Instandsetzungsplans
 - g. Störungsmanagement zur Gewährleistung einer zuverlässigen und möglichst störungsfreien Wärmeversorgung, sowie eine schnelle und effiziente Störungsbehebung
 - h. Betriebsführung der Blockheizkraftwerke (BHKW)
2. Aufbau und Pflege einer gemeinsamen Dokumentendatenbank
 3. Planungs-, Bau- und Errichtungsleistungen von Heizanlagen nach den städtischen Vorgaben von Funktionalität, Nachhaltigkeit, Klimafreundlichkeit und Wirtschaftlichkeit
 4. Energie-Monitoring
 - a. Regelung der Heizanlagen durch die Gebäudeleittechnik (GLT) der KDL
 - b. KDL stellt alle relevanten Verbrauchs- bzw. Messwerte zur Verfügung
 - c. Gemeinsame Nutzung der von KDL beschafften Energiemanagement-Software zu Auswertungs- und Optimierungszwecken.

Neben den umfangreichen Betriebsführungsleistungen, deckt KDL auch die Planungs-, Bau- und Errichtungsleistungen ab und garantiert ein umfassendes Monitoring für einen wirtschaftlichen Heiz- und Wärmeversorgungsbetrieb.

Für die Modernisierung und die Neuerrichtung einer Heizanlage haben sich die Vertragsparteien auf die objektspezifische Anwendung von zwei Varianten wie folgt verständigt:

Variante 1: neue Heizanlage im Eigentum der Stadt:

KDL übernimmt die Planung, die Errichtung, den Betrieb, die Wartung, die Instandsetzung und die Modernisierung der neuen Heizanlagen. Die Finanzierung übernimmt die Stadt.

Variante 2: neue Heizanlage im Eigentum der KDL:

KDL übernimmt die Finanzierung, die Planung, die Errichtung, den Betrieb, die Wartung, die Instandsetzung und Modernisierung der neuen Heizanlagen im Rahmen eines Anlagen-

Contractings innerhalb des Portfolio-Contractings.

Durch diese beiden Varianten können beide Vertragspartner projektspezifisch auf etwaige Situationen, gerade in Bezug auf die Voraussetzungen zur Inanspruchnahme von Fördermitteln, flexibel reagieren.

Mit dem Energie-Monitoring ist, hinsichtlich einer modernen, digitalisierten Gebäudebewirtschaftung, ein wesentlicher Vertragsbestandteil neu geschaffen worden. KDL erfasst hierzu digitalisiert alle Verbrauchs- und Messdaten für die Wärmeversorgung der Schulen und stellt diese für Auswertungs- und Optimierungsmaßnahmen zur Verfügung. Dafür können beide Vertragspartner die von KDL beschaffte Energiemanagement-Software vollumfänglich für ihre Zwecke nutzen.

Die oben aufgeführten Leistungen sind in den Vertragsverhandlungen zwischen der KDL und der Stadt Ludwigshafen ausführlich diskutiert, sowie von beiden Vertragsparteien vollumfänglich akzeptiert worden und sind im dem daraus resultierenden Vertragswerk zum „Portfolio-Contracting Wärmeversorgung Schulen“ niedergeschrieben.

Der Vertrag zum „Portfolio-Contracting Wärmeversorgung Schulen“ hat eine Laufzeit von 10 Jahren und einem Monat bis zum 30.06.2032 und verlängert sich automatisch jeweils um weitere 5 Jahre, wenn nicht mit einer Frist von neun Monaten vor Ablauf der Vertragsdauer schriftlich gekündigt wird.

Die Beschaffung der Fernwärme für die an das Fernwärmenetz der TWL angeschlossenen Schulen erfolgt direkt durch die TWL und ist somit nicht Bestandteil des Contractingvertrages „Portfolio-Contracting Wärmeversorgung Schulen“ zwischen Stadt und KDL. Somit sind die Fernwärmekosten auch nicht in der Kostenkalkulation des „Portfolio-Contracting Wärmeversorgung Schulen“ enthalten. Für die Fernwärmeversorgung ist zwischen Stadt und TWL ein separater Vertrag auf Grundlage der gültigen städtischen „Satzung über Fernheizung“ vom 12.11.2001 zu schließen.

2. Kostenkalkulation

Der Energiebewirtschaftungsvertrag des Contracting-34-Schulen endet am 31.05.2022. Somit beginnt der Vertrag zum „Portfolio-Contracting Wärmeversorgung Schulen“ am 01.06.2022 zunächst mit folgenden Kostenansätzen: Für die Jahre 2022 und 2023 werden stark erhöhte Energiekosten, insb. infolge einer hohen Preissteigerung beim Erdgas, erwartet.

2022: Für den Restzeitraum vom 01.06.2022 bis 31.12.2022 ist nach den von KDL kalkulierten Entgelten für die Stadt von folgenden Kosten auszugehen:

Portfolio-Contracting ab 01.06.22	Kosten 2022		Bemerkung	
	Netto	Brutto	anteilig ab 01.06.22 (brutto)	
Energiekosten (ohne Fernwärme)	3.260.000 €	3.879.400 €	2.262.983 €	nach Angaben der KDL
Grundpreis (Planbarer Bauunterhalt Heizung inklusive Wartungen)	1.920.688 €	2.285.619 €	1.333.278 €	nach Angaben der KDL
geschätzte Bauunterhaltskosten für Instandsetzungsmaßnahmen	1.050.000 €	1.249.500 €	728.875 €	Kostenschätzung 4-13
Energie- Monitoring*	100.000 €	119.000 €	119.000 €	nach Angaben der KDL
Betreuung BHKW**	6.446 €	7.671 €	4.475 €	nach Angaben der KDL
Contracting Gesamt	6.337.134 €	7.541.189 €	4.448.611 €	

* einmalige Kosten für Energie-Monitoring (Umrüstung Zähler/Dateninfrastruktur), Betrieb ab 01/2023

** derzeit ein BHKW in Betrieb

2023: Für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 ist nach den von KDL kalkulierten Entgelten für die Stadt mit folgenden Kosten zu rechnen.

Portfolio-Contracting	Kosten 2023		Bemerkung
	Netto	Brutto	
Energiekosten (ohne Fernwärme)	2.955.000 €	3.516.450 €	inkl. Prognose Energiepreissteigerung
Grundpreis (Planbarer Bauunterhalt Heizung inklusive Wartungen)	1.960.000 €	2.332.400 €	nach Angaben der KDL
Bauunterhaltskosten für Instandsetzungsmaßnahmen	1.050.000 €	1.249.500 €	Kostenschätzung 4-13
Energie- Monitoring*	18.000 €	21.420 €	nach Angaben der KDL
Betreuung BHKW **	12.892 €	15.341 €	nach Angaben der KDL
Contracting Gesamt	5.995.892 €	7.135.111 €	

* jährliche Kosten für Nutzung der Energiemanagement-Software (25 €/Monat/ Datenpunkt)

** in 2023 zwei BHKWs in Betrieb

3. Finanzierung

Die Maßnahme wird aus Mitteln des Ergebnishaushaltes finanziert.

4. Mittelbedarf

Haushaltsjahr	kassenmäßig
2022	4.448.611 Euro
2023	7.135.111 Euro

5. Verfügbare Mittel

Die erforderlichen Mittel für das Haushaltsjahr 2022 sind im Einzelhaushalt 2022 auf dem Sachkonto 5225100 Energie-Contracting in Höhe von 3.840.000 Euro im Budget von 4-13 angemeldet und stehen zur Verfügung.

Die restlichen Mittel werden durch Minderaufwand bei der Realisierung einiger Projekte, die aufgrund der späten Haushaltszustimmung und –genehmigung nicht 2022 erfolgen werden, zur Deckung des Contractingvertrages Schulen mit KDL herangezogen.

Sollten die Mittel nicht ausreichen, müssten diese im Nachtrag 2022 bereitgestellt werden. Die Kriterien der Unabweisbarkeit nach § 99 Abs. 1 GemO sind erfüllt, da die Stadt die Wärmeversorgung der Ludwigshafener Schulen gewährleisten muss.

Die weiteren Mittel für das Haushaltsjahr 2023 müssen im Haushalt 2023 bereitgestellt werden.

Anlagen:

Anlage 1: 5. Ergänzungsvereinbarung

Anlage 2: Heizanlagenpachtvertrag zwischen TWL und Stadt

Anlage 3: Vertrag zum Portfolio-Contracting Wärmeversorgung Schulen zwischen Stadt und KDL inklusive aller zum Vertrag zugehörigen Anlagen