

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
FB 03	S0221/06	13.11.2006
zum/zur		
A0141/06		
Bezeichnung		
Einrichtung einer Stabsstelle "Energie"		
Verteiler	Tag	
Der Oberbürgermeister	21.11.2006	
Ausschuss für Umwelt und Energie	19.12.2006	
Stadtrat	18.01.2007	

Stellungnahme zum Antrag A0141/06 der CDU-Ratsfraktion vom 18.07.2006

Einrichtung einer Stabsstelle „Energie“

Gemäß Aufgabenverteilungsplan der LH Magdeburg gibt es innerhalb der Verwaltung zwei Bereiche, die sich mit der Energieproblematik beschäftigen - das Energie- und Klimareferat im Sachgebiet Umweltvorsorge/Agenda 21 im Umweltamt und das Energiemanagement im Kommunalen Gebäudemanagement.

Dabei werden von beiden Bereichen völlig unterschiedliche Aufgaben wahrgenommen.

Im Umweltamt werden globale Projekte (lokale Agenda 21) zum Klimaschutz / Energieeinsparung (Maßnahmeplan Klimaschutz, Schulprojekte, fifty/fifty-Projekte, CO₂-Kataster) und zur Umweltberatung (BürgerInnenkraftwerk) begleitet. Zudem obliegt dem Umweltamt die Geschäftsführung des Ausschusses Umwelt und Energie.

Die praktische Umsetzung des Energiemanagements findet ausschließlich im Kommunalen Gebäudemanagement statt.

Im KGm erfolgt die gesamte Energiebearbeitung bzw. das Energiemanagement für städtische Liegenschaften, d.h.

- Verbrauchskontrolle (Verbrauchserfassung und -auswertung, Witterungsbereinigung)
- Gebäudeanalysen (Ermittlung und Auswertung von Gebäudedaten und Energiekennwerten)
- Planung und Begleitung von Einsparmaßnahmen
- Kontrolle und Beratung bei der Betriebsführung von Anlagen, die von den übrigen Bereichen des Gebäudemanagements und von außenstehenden Dienstleistern ausgeübt werden (Regelungseinstellungen, Überwachung der Raumlufthtemperaturen, Wartung und Instandhaltung von Anlagen, Beratung und Kontrolle des Betriebspersonals)
- Energiebeschaffung / Versorgen (Abschluss und Prüfung von Lieferverträgen, Kontrolle von Abrechnungen, Öleinkauf)
- Nutzungsoptimierung (Mitwirkung bei organisatorischen Möglichkeiten zur optimalen Betriebsführung von Gebäuden unter energetischen Gesichtspunkten, Beeinflussung des Verhaltens der Gebäudenutzer bezüglich rationellem Umgang mit Energie, Energieberatung)
- Begleitung investiver Maßnahmen (Baunutzungskosten, Beratung und Kontrolle bei der Umsetzung technischer Maßnahmen)

- Kommunikation (Schulung und Motivation des Betriebspersonals, Weiterbildung, Berichterstattung, Erfahrungsaustausch)
- Sonderaufgaben (Weiterberechnung von Energiedienstleistungen an Dritte, Übertragung der Wärmeversorgungsanlagen an SWM, Beteiligung bei Planung und Überwachung der Haushaltsmittel, Energiepässe)

Die Aufgaben sind so unterschiedlich, dass bei ihrer Bearbeitung negative Auswirkungen, die aus der Ansiedelung in zwei unterschiedlichen Struktureinheiten resultieren, nicht zu erkennen sind. Dort, wo es Berührungspunkte gibt, hat sich im Laufe der Jahre eine sehr gute und intensive Zusammenarbeit zwischen KGm und Umweltamt entwickelt, die auch innerhalb einer gemeinsamen Struktureinheit nicht besser sein könnte.

Das KGm ist der Auffassung, dass das Energiemanagement prinzipiell ein fundamentaler Bestandteil des Gebäudemanagements ist. Die Zuordnung zum Gebäudemanagement entspricht der DIN 32736 „Gebäudemanagement“, wird vom Deutschen Städtetag präferiert und ist in der einschlägigen Fachliteratur (z.B. Leitfaden für Facility- und Gebäudemanagement von Kaemper/Naujoks) als wesentlicher Bestandteil eines effektiven Facility- und Gebäudemanagements fest verankert. Die Sinnhaftigkeit der Einrichtung einer Stabsstelle Energiemanagement für eine effektive Gebäudebewirtschaftung ist nicht erkennbar.

Die LH Magdeburg bemüht sich seit Jahren, dem Vermögenswert der kommunalen Gebäude durch eine zeitgemäße Verwaltung gerecht zu werden. Aus diesem Grund wurde die Gebäudeverwaltung im Sinne eines ganzheitlichen, wirtschaftlich ausgerichteten Gebäudemanagements umorganisiert und im Januar 2003 der Fachbereich 03 „Kommunales Gebäudemanagement“ gebildet.

Angesichts der immer knapper werdenden Haushaltsmittel, denen rapide ansteigende Kosten gegenüberstehen, ist die Stadt dazu gezwungen, Kostensenkungen durch Aktivierung aller denkbaren Einsparpotentiale sowie über Synergieeffekte zu erreichen.

Eines der größten Kosteneinsparpotentiale im Bereich der Gebäudewirtschaft wird durch ein effizientes Energiemanagement aktiviert. Hierbei steht die sparsame, rationelle und nutzerfreundliche Wärme-, Strom- und Wasserversorgung der Liegenschaften im Mittelpunkt. Das kommunale Energiemanagement zielt darauf ab, den Energieverbrauch und damit die Energiekosten in den kommunalen Gebäuden zu senken. Im Vordergrund steht dabei die wirtschaftliche Optimierung der Energienutzung.

Diese Zielsetzung liegt der kommunalen Gebäudewirtschaft in gleicher Weise zugrunde. Das Energiemanagement, das es prinzipiell schon seit Anfang der 90er Jahre gibt, war damit Vorbild und ist heute Herzstück der kommunalen Gebäudewirtschaft.

Das KGm der LH Magdeburg ist nach dem Vermieter-Mieter-Modell aufgebaut und begleitet die Gebäude über ihren gesamten Lebenszyklus. Innerhalb der Stadtverwaltung erfolgte eine klare Aufgabenabgrenzung, d.h. vom KGm werden die Kernaufgaben der Gebäudebewirtschaftung wahrgenommen wie, Flächen-, Vertrags- und Servicemanagement, Verwaltung und Bewirtschaftung der kommunalen Hochbauten und die Vorbereitung und Begleitung investiver Hochbaumaßnahmen als Bauherr. Die haushaltstechnische Umsetzung dieser Leistungen erfolgt so, dass das KGm alle anfallenden Kosten zur Unterhaltung und Bewirtschaftung der Gebäude erfasst, nach außen begleicht und die Bewirtschaftungskosten objekt- und nutzerbezogen gegenüber den Nutzern/Mietern abrechnet. Die Energiekosten sind dabei wesentlicher Bestandteil und können nicht herausgelöst werden.

Ein Gradmesser für die Bedeutung des Energiemanagements innerhalb der kommunalen Gebäudewirtschaft ist der Anteil des Umsatzes, der vom Energiemanagement verantwortet wird. Als Beispiel soll der Energiekostenanteil an den gesamten Betriebskosten der vom KGM bewirtschafteten Gebäude herangezogen werden. Hier machen die Kosten für Wasser- und Strombezug, Heizenergie und Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung ca. 60 % der gegenüber den Nutzern abgerechneten Gesamtbetriebskosten aus.

Das Energiemanagement hat aber auch langjährig gewachsene Verbindungen zu Gebäudeverantwortlichen (Objektmanagern), Gebäudenutzern, Hausmeistern und technischen Kräften. Sowohl Energiemanagement als auch die anderen Bereiche der Gebäudewirtschaft können ohne eine enge, kontinuierliche Zusammenarbeit nicht effektiv arbeiten. Da diese Personen strukturell zum Kommunalen Gebäudemanagement gehören, würde ein Herauslösen des Energiemanagements zu erheblichen Problemen und zu einer Erhöhung des Bearbeitungs- und Verwaltungsaufwandes führen.

Das Energiemanagement mit seinen Leistungen „rund um die Liegenschaft“ nimmt Einfluss auf verschiedene Bereiche, die den gesamten Lebenszyklus der städtischen Liegenschaften umfassen wie:

- Konzeption, Planung und Errichtung von Neu- und Erweiterungsbauten
- Organisation der Gebäudenutzung und des Gebäudebetriebes
- Empfehlungen und Mitwirkung bei Umnutzung oder Verkauf, zur Entmietung, Sanierung oder zum Abriss/Entsorgung von Gebäuden

Fazit

Datenfundus und Datenhandling, Erfahrung im Umgang mit dem Betrieb von Gebäuden, die vielen Berührungspunkte sowie die engen und vielseitigen Verknüpfungen mit den anderen Bereichen der kommunalen Gebäudewirtschaft sowie der hohe Anteil der Energiekosten an den Gesamtbetriebskosten machen das Energiemanagement zu einem unverzichtbaren Bestandteil innerhalb des Kommunalen Gebäudemanagements. Eine Herauslösung aus dem Kommunalen Gebäudemanagement würde einen schweren Eingriff in die gewollte ganzheitliche Betrachtungsweise bedeuten und somit die effiziente und konzentrierte Bearbeitung von nicht nur objektbezogenen energetischen Problemen unmöglich machen.

Dr. Trümper