

Eigenbetrieb Gebäudemanagement Wertheim (GMW)

1. Gründung

Das Gebäudemanagement wurde zum 1. Januar 2001 in dem neu gegründeten Eigenbetrieb Gebäudemanagement Wertheim (GMW) zusammengefasst. Es handelt es sich dabei um eine rechtlich unselbstständige Betriebs- und Organisationsform, d. h., Trägerin der Einrichtung ist weiterhin die Stadt Wertheim als Eigentümerin.

Die Gründung des Eigenbetriebes Gebäudemanagement Wertheim stellt unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit und Organisation die optimale Lösung für die Stadt Wertheim dar, ohne dabei bestehende funktionierende Organisationseinheiten zu erschlagen. Vorhandene Ressourcen werden optimal genutzt bei gleichzeitiger erheblicher Straffung der Organisation, betriebswirtschaftliche Strukturen werden gestärkt und diese zur Reduzierung der Kosten eingesetzt.

Mit dem Eigenbetrieb Gebäudemanagement ist es erstmals möglich, die Kosten und Erträge jedes der über 140 Gebäude der Stadt Wertheim festzustellen. Dadurch wird ein effektiver Mitteleinsatz erst ermöglicht. Dies ist angesichts eines Gesamtumsatzes im Eigenbetrieb von über 4,2 Mio. Euro auch nötig.

2. Organe

Die Rechtsverhältnisse des Eigenbetriebs werden durch die vom Gemeinderat erlassene Betriebssatzung geregelt. Organe des Betriebes sind entsprechend den Regelungen in der Satzung

- der Gemeinderat
- der beschließende Betriebsausschuss
- die Betriebsleitung

Aufgrund der Reorganisationen zum 1. Oktober 2002 und zum 1. Juli 2004 bildet der Eigenbetrieb Gebäudemanagement zusammen mit den Eigenbetrieben Abwasserbeseitigung, Baubetriebshof und Wald eine Organisationseinheit. Zu diesem Zeitpunkt wurden auch die langfristige Vermietung von städtischen Räumen und Gebäuden (ohne Wohngebäude) und die Gebäudeversicherungen im Eigenbetrieb zusammengefasst. Dadurch werden jetzt fast die kompletten Leistungen des GMW in einer Organisationseinheit ausgeführt.

3. Strukturdaten

Betriebsleitung:	Helmut Wießner
Technische Leitung:	Christian Melzer
Mitarbeiter:	94
Stellen:	34,6
Personalkosten:	1,5 Mio. Euro
Umsatz/Jahr:	4,4 Mio. Euro

4. Aufgaben

- Mitwirkung bei Planung und Bau von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten, Modernisierungen und Sanierungen
- Wartung und Instandsetzung (Bauunterhaltung)
- Betrieb und Betreuung von technischen Anlagen
- Energiemanagement
- Gebäudereinigung einschl. der Reinigung durch eigenes Personal
- Hausmeisterdienste
- Gebäudeverwaltung
Ausnahme: Die kurzfristigen Vermietungen und Zuteilung von Räumen an Vereine werden vom Referat 12 erledigt.

4.1. Energiemanagement

Die Gebäudeunterhaltungskosten gehören zu den größten Kostenfaktoren des Eigenbetriebes Gebäudemanagement. Eines der bedeutendsten Einsparpotenziale in diesem Bereich kann durch ein effizientes Energiemanagement aktiviert werden.

Projekt „Energiesparen macht Schule“

Seit dem Schuljahr 2003/2004 unterstützt der Eigenbetrieb Gebäudemanagement das Projekt „Energiesparen macht Schule“. Neben der ideellen Unterstützung verpflichtete sich die Stadt Wertheim, den teilnehmenden Schulen 40 % der tatsächlichen Einsparungen zukommen zu lassen.

Den Wertheimer Schulen ist die Teilnahme an dem Projekt freigestellt. Sie erzielten in der Vergangenheit folgende Einsparerfolge:

Schuljahr	Anzahl teilnehmender Schulen	Auszahlungsbetrag 40 %
2003/2004	8 Schulen	8.340 €
2004/2005	8 Schulen	7.700 €
2005/2006	10 Schulen	10.000 €
2006/2007	10 Schulen	10.000 €
2007/2008	10 Schulen	13.500 €
2008/2009	9 Schulen	8.200 €
2009/2010	9 Schulen	11.600 €
2010/2011	9 Schulen	9.300 €
2011/2012	9 Schulen	7.950 €

Diese bislang teilnehmenden Schulen erklärten sich auch für das Schuljahr 2012/2013 bereit, aktiv Energie einzusparen.

Umrüstung der Straßenbeleuchtung

In den Sitzungen des Betriebsausschusses der Eigenbetriebe am 25. Januar 2010, 31. Januar 2011 und 18. Juli 2011 hat der Betriebsausschuss des Eigenbetriebes Gebäudemanagement die energieeffiziente Umrüstung von 55 Prozent der Gesamtstraßenbeleuchtung Wertheims beauftragt. Der Anlass dieser in vier Abschnitten (Zeitraum April 2010 bis Dezember 2011) erfolgten Veränderungen lag darin, den Verbrauch von jährlich 1,5 Mio. kWh und somit die Kosten von ca. 215.000 Euro pro Jahr zu reduzieren.

Selbstverständlich wurden, unter Berücksichtigung der Einhaltung der Verkehrssicherheit, bereits in den Vorjahren Maßnahmen zu Verbrauchsreduzierung durchgeführt. Dazu zählten:

- Abschalten der Halbnacht-Beleuchtung: In den Straßenleuchten, in denen zwei Lampen vorhanden sind, wurde die zweite Lampe nicht mehr angeschaltet.
- Späteres Einschalten der Beleuchtung am Abend und früheres Abschalten der Beleuchtung am Morgen: Der Zeitpunkt des Ein- und Ausschaltens wird über Lichtsensoren geregelt. Hier wurden Veränderungen vorgenommen, ohne dass diese Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit hatten.

Mit diesen Maßnahmen waren aber im Wesentlichen die Möglichkeiten zur Verbrauchsminimierung erschöpft.

Die Beleuchtungsindustrie hat in den vergangenen Jahren diverse Technologien entwickelt, die es möglichst macht, durch Umstellung der Leuchtmittelart, den Verbrauch zu reduzieren und die Lichtausbeute zu erhöhen. Diese Chance wurde auch in Wertheim genutzt und mit der Fa. ESC GmbH aus Bad Mergentheim ein Partner gefunden, der die vorhandenen HQL-Lampen (Quecksilberdampf-Hochdrucklampen) mit Keramikbrenner gegen HID-Lampen (Halogen-Metall-Dampf-Lampe) mit Vorschaltgerät und die T8 Röhren gegen neue T5 Röhren mit Vorschaltgerät ersetzt. So benötigen z. B. die Leuchten mit vormals 125 Watt heute 35 Watt ohne dass die Lichtausbeute leidet. Gleichzeitig verlängern sich durch die Steigerung der Lebensdauer die Wartungsintervalle erheblich.

Es wurde bewusst keine Veränderung an der Leuchte beauftragt, sondern lediglich der Austausch der Lampe und des Vorschaltgerätes. Dies liegt daran, dass die Entwicklung auf dem Beleuchtungssektor täglich weitergeht und die Zukunft in der LED-Technik liegt. Sobald Studien vorliegen, wird auch die Stadt Wertheim LEDs in der Straßenbeleuchtung als Standard haben. Dies bedeutet aber auch, dass eventuell der Leuchtenkopf oder sogar die komplette Leuchte ausgetauscht werden muss.

Die öffentliche Beleuchtung muss unterschiedliche Interessen, gesetzliche Vorgaben, Wünsche und Bedürfnisse der Bürger sowie Anforderungen an den Klima-, Umwelt- und Naturschutz erfüllen und zugleich die wirtschaftlichen Zwänge kommunaler Haushalte berücksichtigen.

Laut EU-Verordnung („Ökodesignrichtlinie“) werden zukünftig hohe Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung der Straßenbeleuchtung gestellt. Das bedeutet, dass die eingesetzten Leuchtmittel eine vorgeschriebene Mindesteffizienz erreichen müssen. Es bestand zwar aktuell kein Zwang die betroffenen Leuchtmittel auszutauschen, aber mittelfristig werden diese nicht mehr in den Verkehr gebracht. Das frühzeitige Umrüsten bedeutete nicht nur eine Energiekosteneinsparung sondern macht das Beleuchtungssystem fit für die Zukunft.

Ein weiterer Aspekt, der die Umrüstung der Straßenbeleuchtung unabdingbar machte, ist die Tatsache der Strompreissteigerungen. Neben der Erhöhung des Verbrauchspreises um 11 % steigt der EEG-Zuschlag von derzeit 3,592 Cent/kWh auf schätzungsweise 5,1 Cent/kWh. Diese Steigerung um 40 % kann lediglich durch eine Verbrauchsreduzierung moderat gehalten werden.

Die Investitionskosten der Gesamtmaßnahme lagen bei 352.282,11 Euro. Dank diverser Klimaschutzprogramme von Bund und Land konnten bei drei Umrüstungsabschnitten Zuschüsse beantragt werden. Diese lagen bei dem ersten Abschnitt bei 25 % und bei den beiden anderen bei 20 %. Der Gesamtzuschuss betrug 60.229,80 Euro, so dass für die Maßnahme 292.052,31 Euro aufzubringen waren.

Angesichts der Verbrauchsreduzierung von ca. 50 % liegt die Amortisationszeit bei 3,08 Jahren. Im Hinblick auf die Preissteigerung im Jahr 2013 verringert sich diese sogar auf 2,6 Jahre. Derzeit kann davon ausgegangen werden, dass die Umrüstungsmaßnahme zu einer jährlichen Verbrauchsminimierung von ca. 554.000 kWh führt, was eine Einsparung von ca. 112.000 Euro pro Jahr bedeutet. Gleichzeitig werden 350 Tonnen CO₂ weniger freigesetzt.

Aufgrund der unterschiedlichen Umrüstungszeiträume sowohl in den Jahren 2010 als auch in 2011 sind dies vorläufige Werte. In einem Bericht an den Betriebsausschuss (voraussichtlich Mitte 2013) wird es eine abschließende Zusammenfassung zu der Umrüstungsmaßnahme geben.

Es ist dennoch aktuell möglich an ausgewählten Beispielen den Erfolg der Umrüstung zu dokumentieren.

Reicholzheim:

73 % der Gesamtbeleuchtung wurde von HQL auf HID umgerüstet (Anmerkung: 27 % sind NAV-Lampen)

Umrüstungszeitraum:	Ende April/Anfang Mai 2010
Verbrauch HQL 2009:	64.055 kWh
Verbrauch HID 2011:	28.750 kWh
Verbrauchsreduzierung:	55 %

Dietenhan:

92 % der Gesamtbeleuchtung wurde von HQL auf HID umgerüstet (Anmerkung: 8 % sind NAV-Lampen)

Umrüstungszeitraum: Ende Dezember 2010

Verbrauch HQL 2010: 20.860 kWh

Verbrauch HID 2011: 7.732 kWh

Verbrauchsreduzierung: 63 %

Kembach:

89 % der Gesamtbeleuchtung wurde von HQL auf HID umgerüstet (Anmerkung: 11 % sind NAV-Lampen)

Umrüstungszeitraum: Anfang November/Ende Dezember 2010

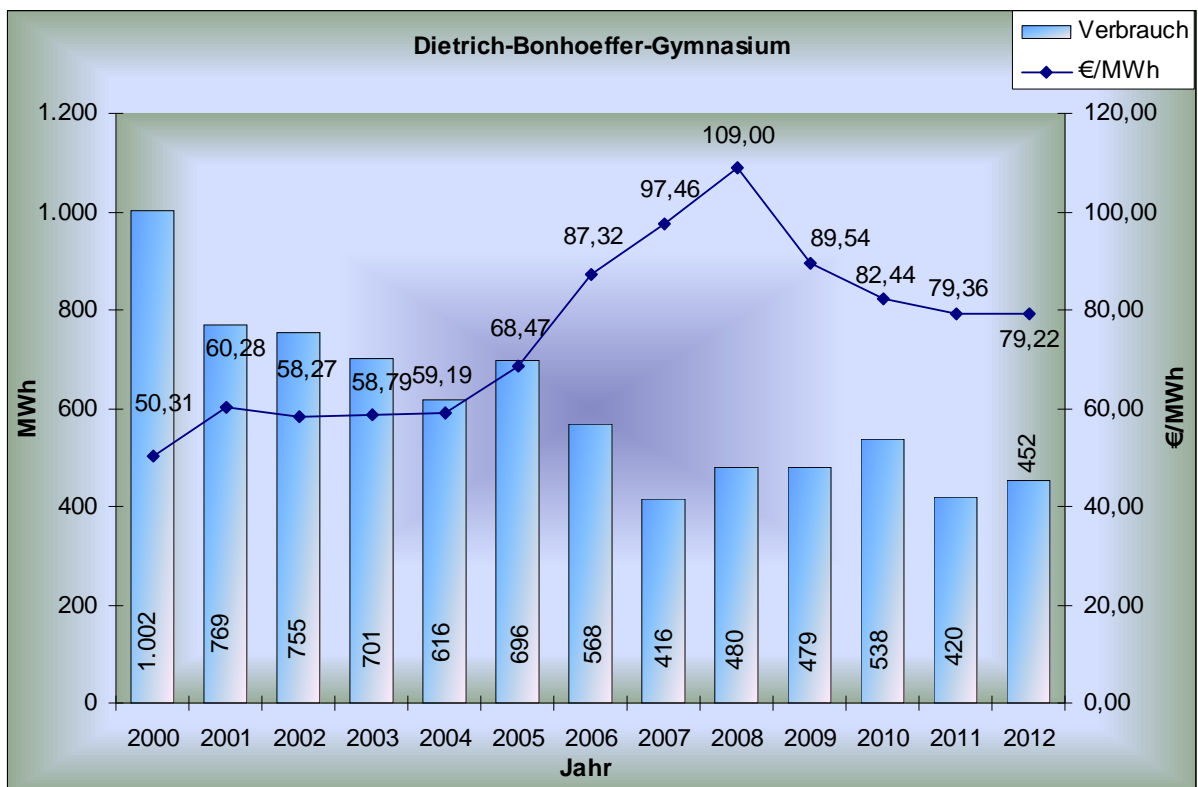
Verbrauch HQL 2010: 17.341 kWh

Verbrauch HID 2011: 6.016 kWh

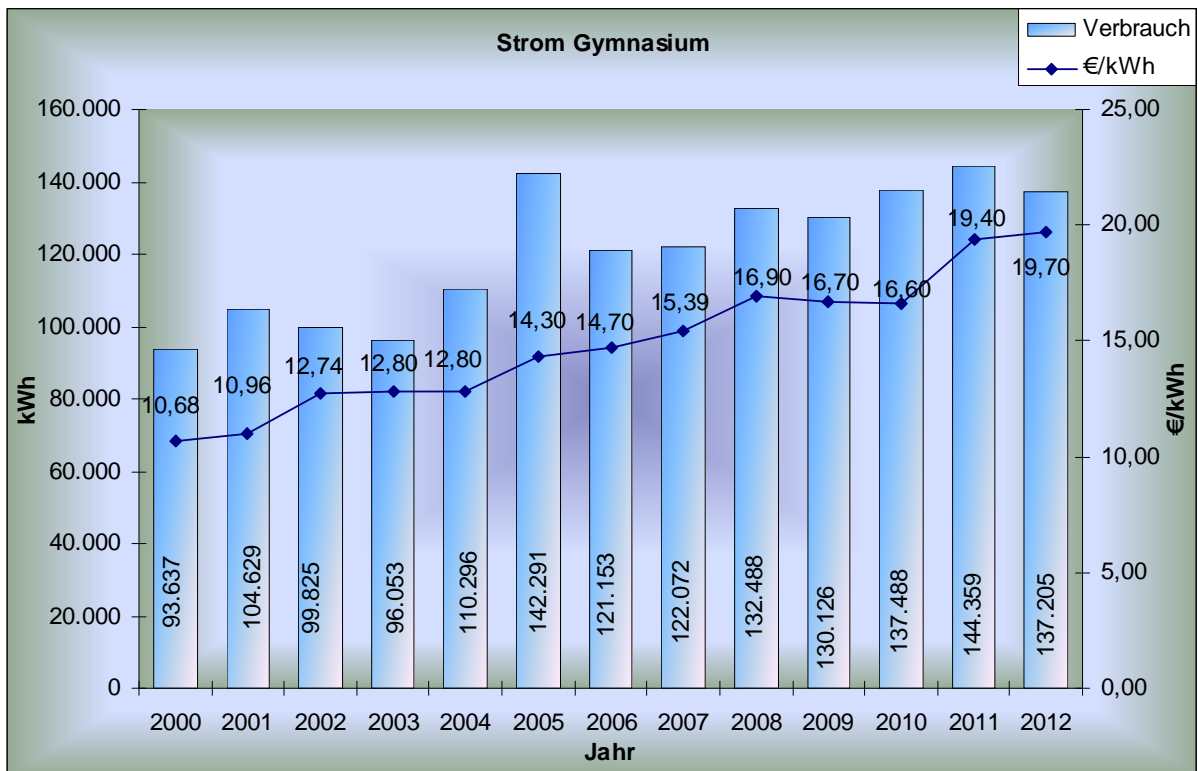
Verbrauchsreduzierung: 65 %

4.2. Verbrauchsentwicklung einzelner Objekte

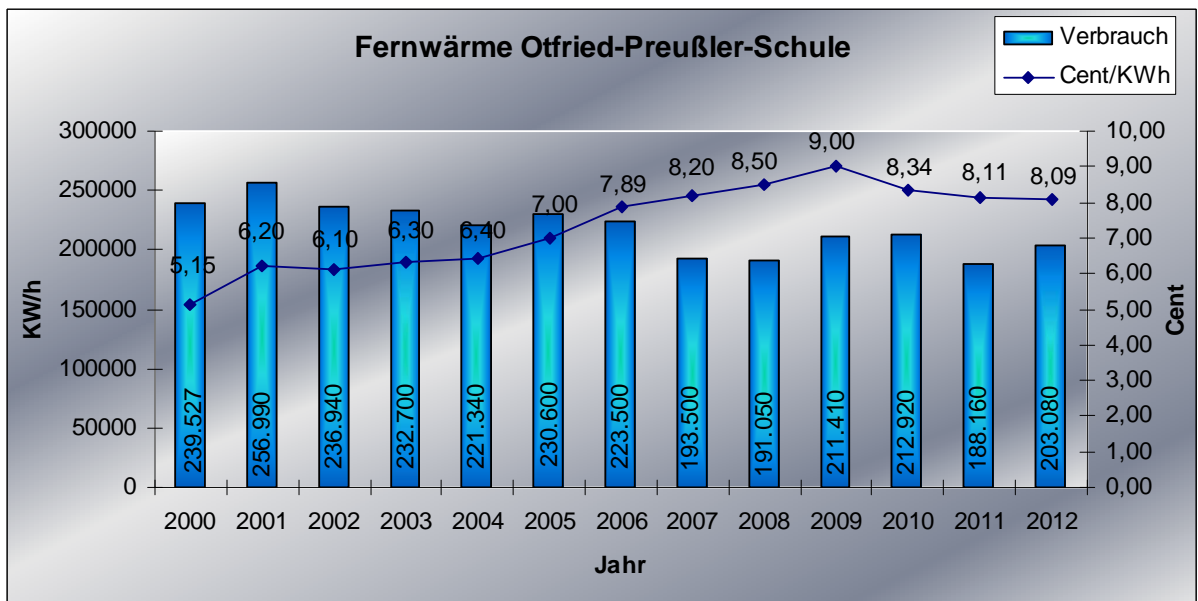
Fernwärme Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium für die Jahre 2000 bis 2012



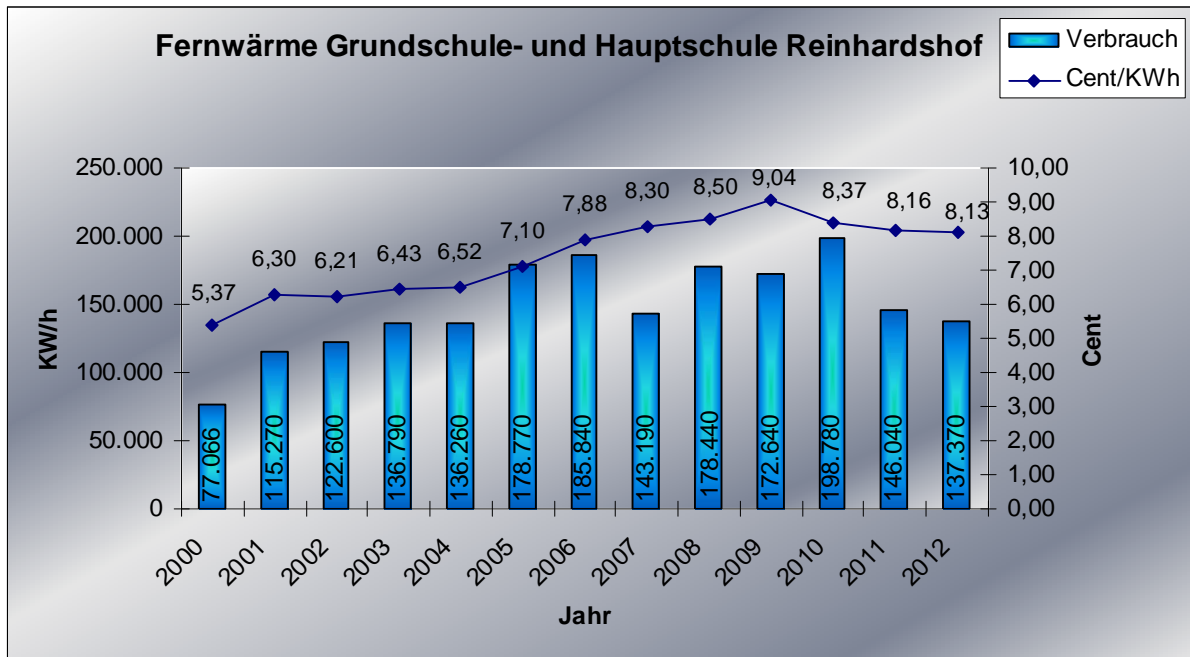
Strom Gymnasium für die Jahre 2000 bis 2012



Fernwärme für die Otfried-Preußler-Schule für die Jahre 2000 bis 2012



Fernwärme für die Grundschule Reinhardshof für die Jahre 2000 bis 2012



4.2. Abfallentsorgung für öffentliche Gebäude und Einrichtungen

58 Mülleimer (60, 80, 120 und 240 Liter)
einschl. Banderolen und 41 Abfallsäcke

5.344,50 Euro

1 Container 0,7 m³ (4-wöchige Leerung)
einschl. Banderolen

587,00 Euro

20 Container 1,1 m³
(wöchentliche, 14-tägige und 4-wöchentliche Leerung)
einschl. Banderolen

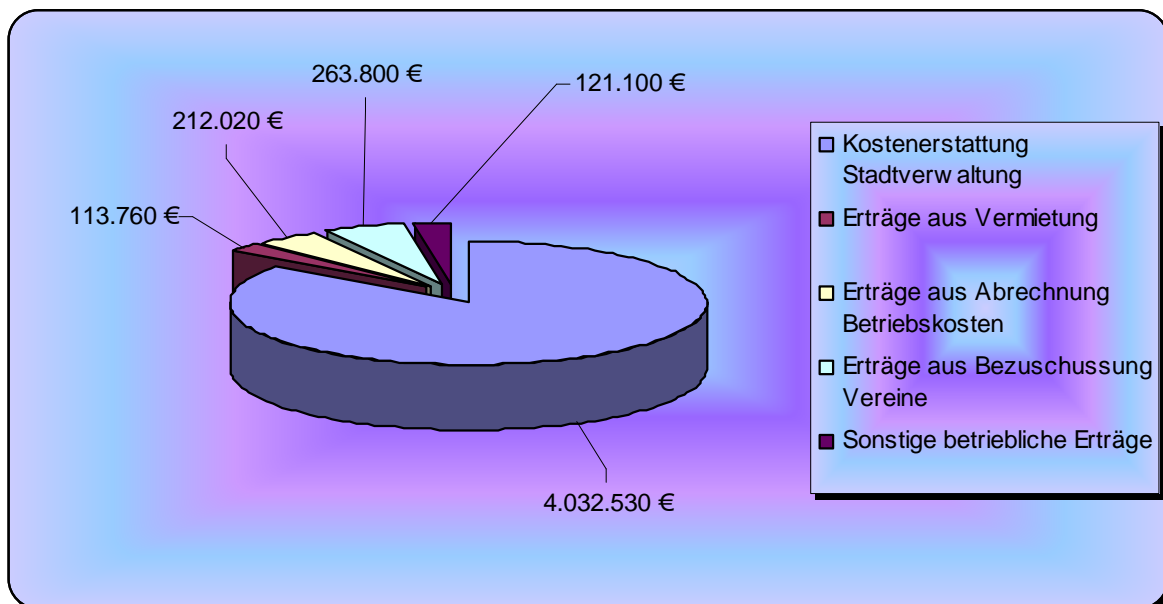
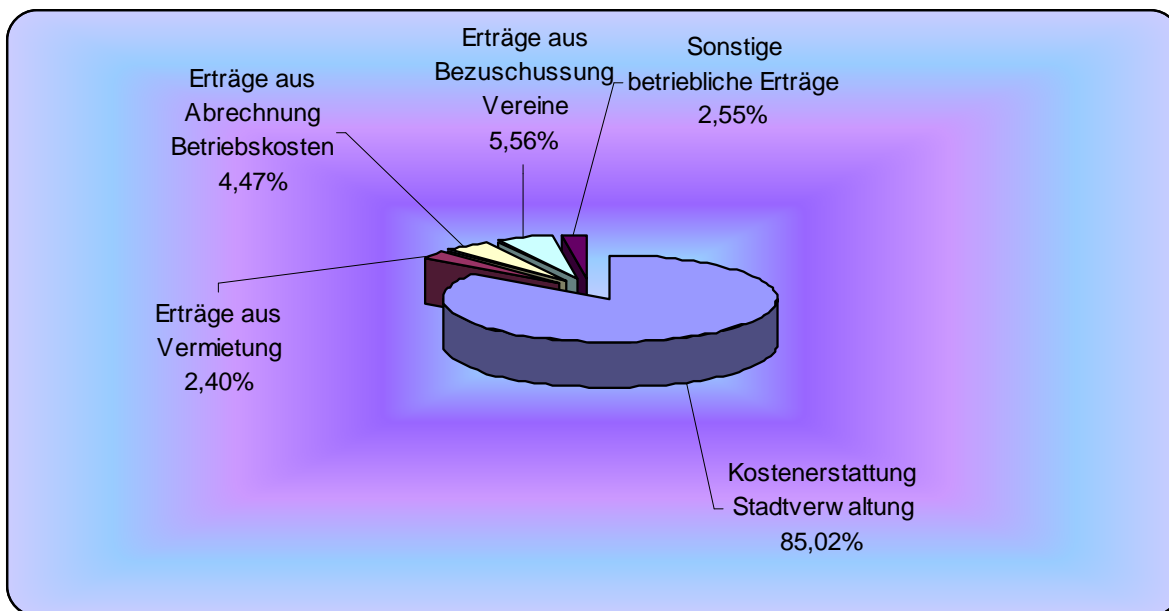
30.930,00 Euro

30 Biotonnen (80, 120 u. 240 Liter)

1.873,00 Euro

5. Wirtschaftsplan

Umsatzerlöse und Erträge 2013



Aufwendungen 2013

