

# 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 wurde 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: 82

Stellen: 38,2  
Personalkosten: 1,4 Mio. Euro  
Umsatz/Jahr: 4,2 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 (einschl. Übernahme aller Hausmeister)
- 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.

##### **Energiebericht 2009**

Im November 2010 wurde der Energiebericht 2009 der Stadtverwaltung Wertheim herausgegeben. Darin wurden die Daten der Energiekosten- und der Energieverbrauchsentwicklung von 40 städtischen Liegenschaften dargestellt sowie vorgenommene Verbrauchsanalysen und sichtbar gewordene Einsparpotenziale aufgezeigt. Ein übersichtlicher Vergleich der für die Liegenschaften der Stadtverwaltung Wertheim ermittelten Energiekennwerte mit den Mittelwerten der VDI-Richtlinie 3807 zeigt, dass die Mehrzahl der Gebäude einen günstigeren Wert aufweist. Auch ein Vergleich mit anderen Städten lässt eine positive Beurteilung der Energiekennwerte zu.

##### **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:

<b>Schuljahr</b>	<b>Anzahl teilnehmender Schulen</b>	<b>Auszahlungsbetrag 40 %</b>
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 €

Diese bislang teilnehmenden Schulen erklärten sich auch für das Schuljahr 2010/2011 bereit, aktiv Energie einzusparen.

### **Umrüstung der Straßenbeleuchtung**

Hauptaugenmerk wurde im Jahr 2010 auf die Umrüstung der Straßenbeleuchtung in den Ortschaften Wertheims (ohne Grünenwört, einschließlich Vockenrot) gelegt, denn die Straßenbeleuchtung in Wertheim verbraucht jährlich 1,5 Mio. kWh Strom, was Kosten von 215.000 Euro verursacht. Dies bedeutet, dass ca. die Hälfte der Stromkosten, die der Eigenbetrieb Gebäudemanagement (GMW) zu tragen hat, durch die Straßenbeleuchtung verursacht wird.

Der GMW hat sich daher schon kurz nach seiner Gründung im Jahr 2001 sehr intensiv mit Einsparungen im Bereich der Straßenbeleuchtung auseinander gesetzt.

Bei allen Bemühungen um Einsparungen muss aber die Verkehrssicherheit für Personen und Fahrzeuge im Vordergrund stehen. Daneben unterstützt die kommunale Straßenbeleuchtung auch die öffentliche Sicherheit und Ordnung, indem es an gefährdeten Stellen möglichst wenig dunkle Stellen gibt.

Unter Berücksichtigung dieser Anforderungen an die Straßenbeleuchtung wurden in den vergangenen Jahren folgende Maßnahmen zur Verbrauchsreduzierung durchgeführt:

- **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 Verbrauchsreduzierung erschöpft.

Die im Jahr 2010 eingesetzte Technik zur Energieeinsparung beruht darauf, dass die überwiegend eingesetzten Hochdruck-Quecksilberdampf-Lampen (HQL) auf Halogen-Metaldampf-Lampen (HID) umgerüstet werden. Diese Lampen haben weißes Licht. Hier liegt der Stromverbrauch um ca. 60 % niedriger. Die nächste Generation ist derzeit in einigen Großstädten in der Testphase: LED-Lampen. Diese sind jedoch noch nicht so ausgereift, dass sie problemlos eingesetzt werden könnten. Der Stromverbrauch würde damit aber noch

einmal deutlich zurückgehen. Aus Sicht des GMW werden in 10 Jahren LED-Lampen in der Straßenbeleuchtung zum Standard gehören. Für den Einsatz dieser Leuchtmittel muss aber der Leuchtenkopf oder sogar die komplette Leuchte ausgetauscht werden. Aus diesem Grund wurde bei dem Austausch keine Veränderung an der Leuchte vorgesehen. Ausgewechselt wurden „nur“ Lampe und Vorschaltgerät.

Die Umrüstung bietet neben der Reduzierung des Energieverbrauchs folgende Vorteile:

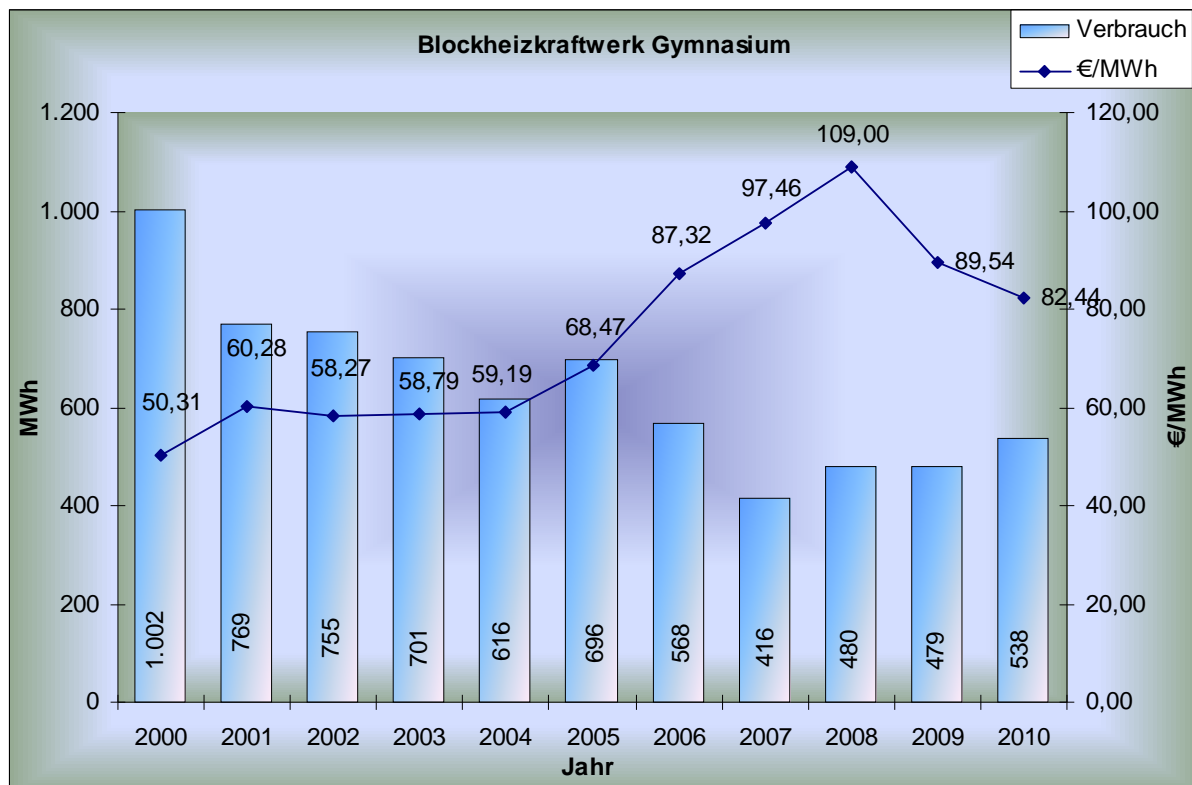
- Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes
- Minimierung der Leistungsverluste durch elektronische Vorschaltgeräte
- Helligkeitsverlust während der Brenndauer der Lampe max. 10 %
- längere Haltbarkeit der Lampe

Die Umrüstung des 1. Teilabschnitts wurde Ende des Jahres 2010 abgeschlossen. Die Stromersparung liegt bei ca. 450.000 kWh pro Jahr, was einer CO<sub>2</sub>-Einsparung von jährlich ca. 270 Tonnen entspricht.

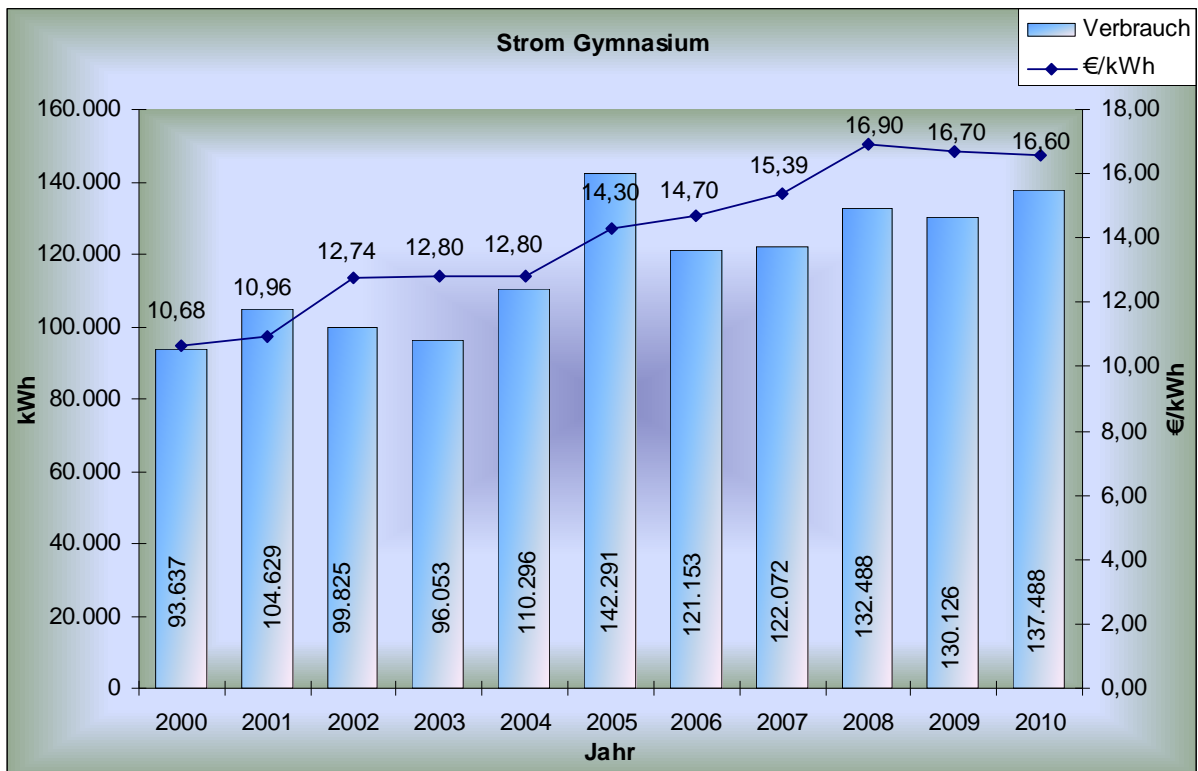
Ein weiterer Teilabschnitt ist für das Frühjahr 2011 geplant. Dabei wird die Straßenbeleuchtung der Stadtteile Hofgarten, Eichel und Bestenheid umgerüstet.

## 4.2. Verbrauchsentwicklung einzelner Objekte

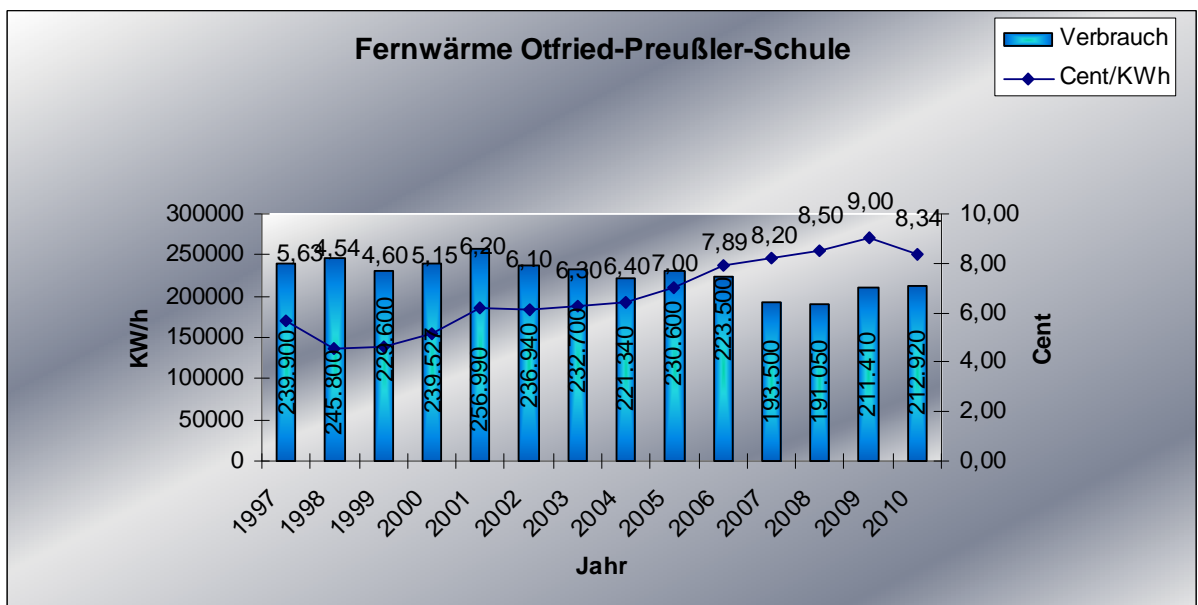
### Blockheizkraftwerk Gymnasium für die Jahre 2000 bis 2010



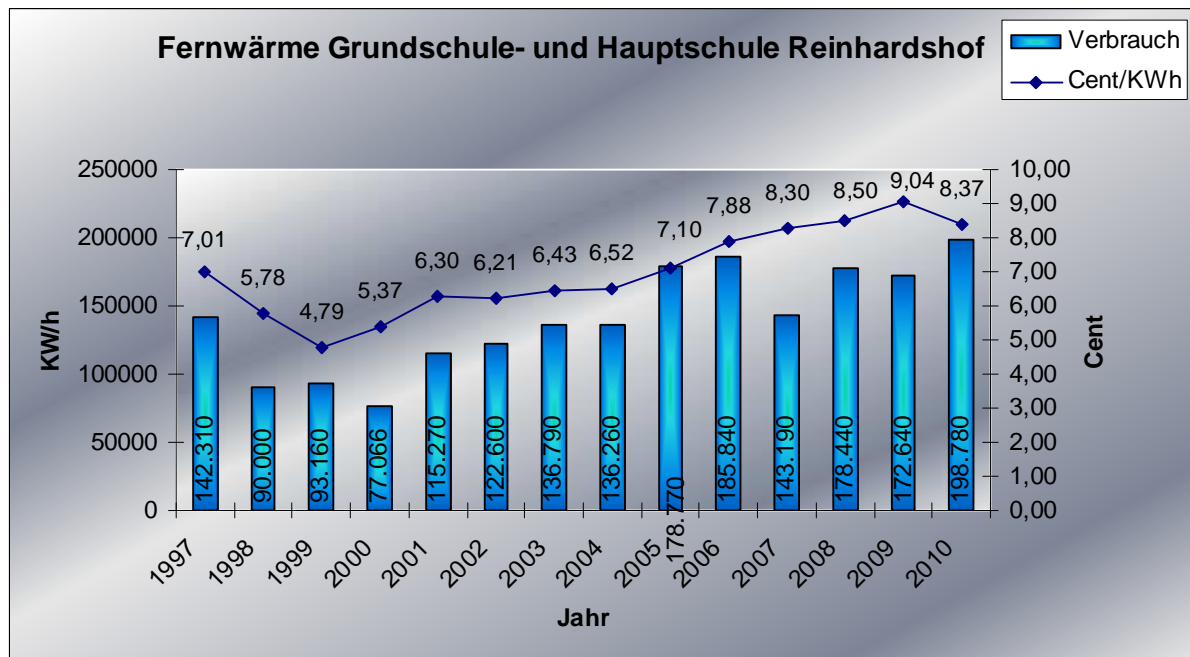
### Strom Gymnasium für die Jahre 2000 bis 2010



### Fernwärme für die Otfried-Preußler-Schule für die Jahre 1997 bis 2010



## Fernwärme für die Grundschule Reinhardshof für die Jahre 1997 bis 2010

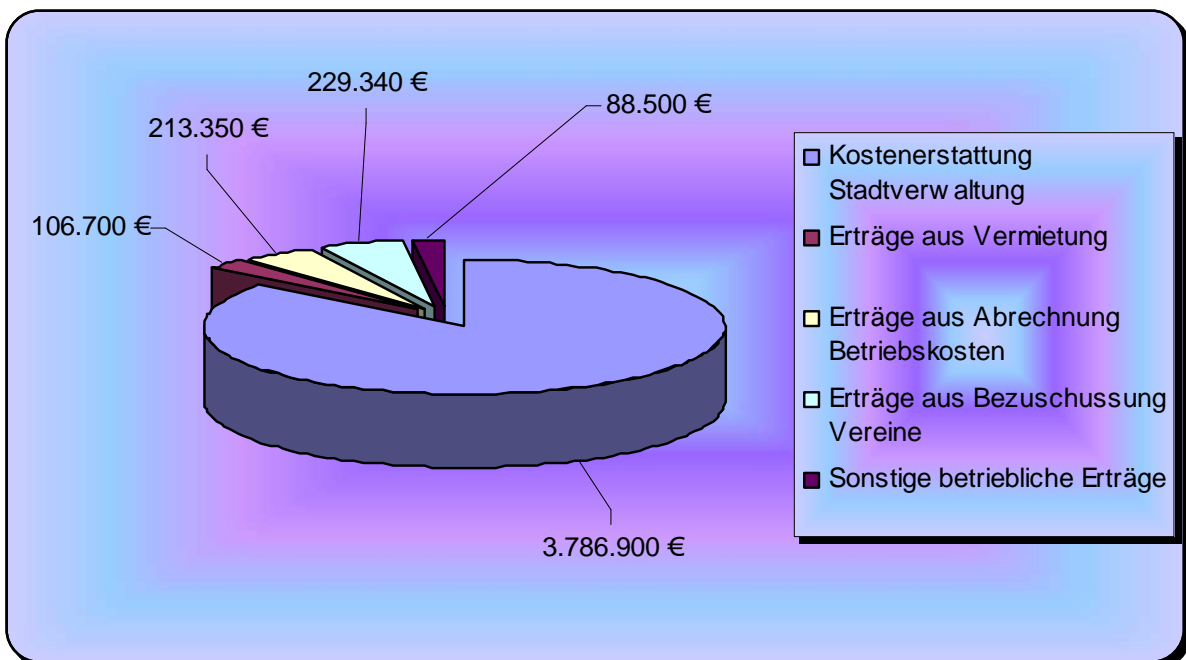
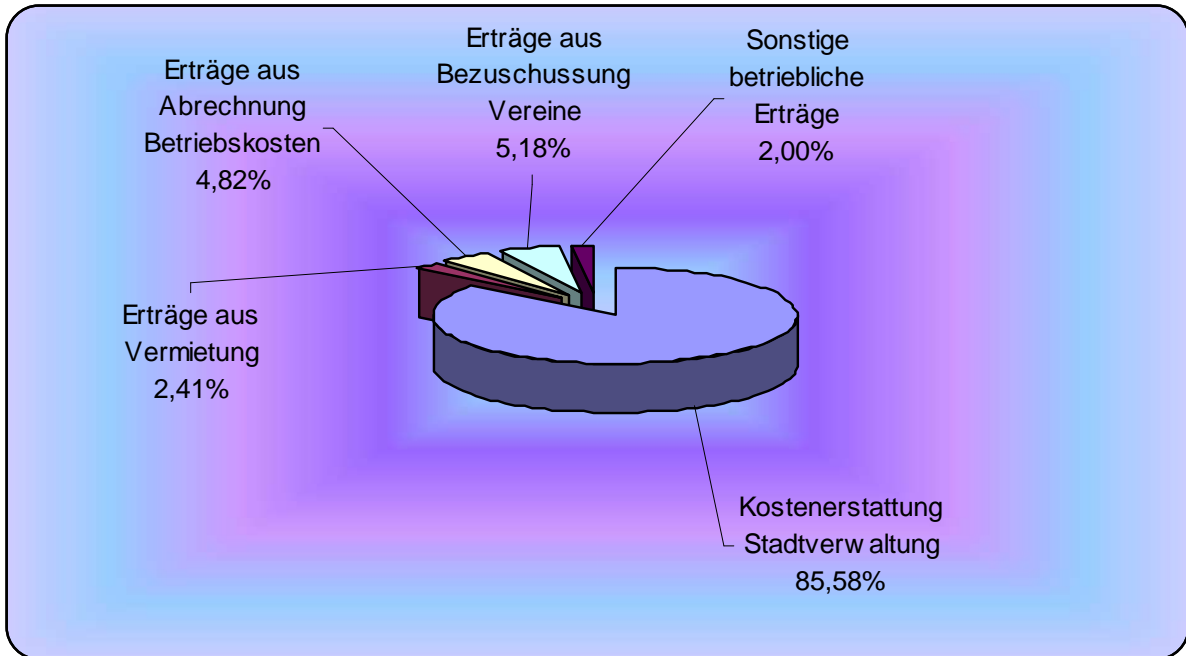


## 4.2. Abfallentsorgung für öffentliche Gebäude und Einrichtungen

58 Mülleimer (60, 80, 120 und 240 Liter) einschl. Banderolen und 62 Abfallsäcke	7.031,00 Euro
1 Container 0,7 m <sup>3</sup> (4-wöchige Leerung) einschl. Banderolen	740,80 Euro
20 Container 1,1 m <sup>3</sup> (wöchentliche, 14-tägige und 4-wöchentliche Leerung) einschl. Banderolen	35.545,00 Euro
29 Biotonnen (80, 120 u. 240 Liter)	1.803,00 Euro

## 5. Wirtschaftsplan

### Umsatzerlöse und Erträge 2011



## Aufwendungen 2011

