

Beschlussvorlage Nr. B-081/2014

Einreicher:
Dezernat 1/Amt 20

Gegenstand:

Abschluss eines Energiespar-Garantievertrages für das Opern- und das Schauspielhaus

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Verwaltungs- und Finanzausschuss	17.04.2014	nicht öffentlich			
Stadtrat	30.04.2014	öffentlich			

Gesetzliche Grundlagen:

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt

1. die Verwaltung zu ermächtigen dem Energiespar-Garantievertrag zwischen der Stadt Chemnitz, den Städtischen Theater Chemnitz gGmbH (STC) und der WISAG Energiemanagement GmbH & Co. KG zu den in der Anlage 3 benannten Eckpunkten und die zweiseitige Vereinbarung zum Energiespar-Garantievertrag zwischen der Stadt Chemnitz und den STC zu den in der Anlage 4 benannten Eckpunkten zu unterzeichnen.
2. den Gesellschaftervertreter der STC zu ermächtigen, in der Gesellschafterversammlung der STC dem Abschluss eines Energiespar-Garantievertrages zwischen der Stadt Chemnitz, den STC und der WISAG Energiemanagement GmbH & Co. und einer zweiseitigen Vereinbarung zum Energiespar-Garantievertrag zwischen der Stadt Chemnitz und den STC zu den in der Anlage 4 benannten Eckpunkten zuzustimmen.

Begründung:

1. Ausgangssituation

Nach Vorlage eines Konzepts zur weiteren Entwicklung der Städtischen Theater Chemnitz gGmbH (STC) im September 2013 und sich daran anschließenden längeren Verhandlungen mit den an den STC vertretenen Gewerkschaften hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 22.01.2014 den Generalintendanten der STC zum Abschluss von Haustarifverträgen für die Beschäftigten der STC mit einer Laufzeit bis Ende 2018 beauftragt.

Inzwischen wird die Unterzeichnung der Haustarifverträge vorbereitet, letzte Details für den Vertragstext werden verhandelt. Durch die parallel dazu (auf Basis des bis zum Jahr 2018 prognostizierten Zuschussbedarfs) vorgenommene mittelfristige Haushaltsplanung liegt für die kommenden Jahre Planungssicherheit vor, sowohl für die Stadt Chemnitz als auch für die STC.

Im Rahmen der Diskussionen zum Abschluss von neuen Haustarifverträgen wurde im Stadtrat u. a. der bauliche Zustand der im Eigentum der Stadt Chemnitz stehenden und durch die STC genutzten Gebäude Opern- und Schauspielhaus thematisiert. Der Energieverbrauch beider Häuser sollte zudem dringend optimiert werden.

1.1 Nutzungsverträge Opern- und Schauspielhaus

Mit Gründung der STC erfolgte der Abschluss der Nutzungsverträge zwischen der Stadt Chemnitz und den STC, beginnend am 01.01.1998 mit einer Laufzeit auf unbestimmte Zeit. Der Vertragsgegenstand, einschließlich der Grünflächen, wurde jeweils unentgeltlich überlassen. Für die Instandhaltung, Instandsetzung und Pflege der Vertragsgegenstände, einschließlich Dach und Fach, wurden die STC verpflichtet.

1.2 Instandhaltungs- und Investitionsbedarf der STC

Die STC gehen im Rahmen ihrer Wirtschaftsplanung 2014 davon aus, dass im Zeitraum 2014 bis 2018 insgesamt Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen von ca. 2,8 Mio. € getätigt werden können.

Darüber hinaus wird ein Investitions- und Instandhaltungsstau von weiteren 9,3 Mio. € prognostiziert. Dies betrifft insbesondere die technischen Bereiche, die für den Theaterbetrieb erforderlich sind, wie Haus- und Gebäudetechnik sowie Bühnen-, Ton- und Beleuchtungstechnik aber auch Musikinstrumente, Maschinen/Werkzeuge, Fuhrpark und EDV.

Die technischen Anlagen der Haus- und Gebäudetechnik in den Bereichen Lüftung, Klimatisierung, Heizung, Wasser, Elektroenergie und Beleuchtung im Opernhaus wurden im Zuge der Rekonstruktion des Opernhauses im Jahr 1992 eingebaut. Sie weisen heute eine Nutzungsdauer von 22 Jahren auf. Die technischen Anlagen des Schauspielhauses wurden in der Zeit von 1976 bis 1980 eingebaut, als der Umbau des Gebäudes zu einem vollwertigen Theater erfolgte. Die noch heute verwendeten technischen Anlagen sind somit seit über 30 Jahren in Benutzung und bedürfen zwingend einer umfassenden Erneuerung. Die bestehenden Anlagen haben nach heutigen Maßstäben sehr hohen Energieverbrauch. Fortschreitender Verschleiß und dadurch zunehmende Probleme sind die Folge.

Es besteht insbesondere bei der Haus- und Gebäudetechnik Handlungsbedarf, um Ausfälle zu vermeiden, die entweder kostenintensive, kurzfristige Instandsetzungen oder schlimmstenfalls die Unbespielbarkeit der Spielstätten zur Folge hätten.

Die Beseitigung des o. g. Inverstitutions- und Instandhaltungsrückstaus erfordert erhebliche Investitionen, insbesondere im Bereich der Haus- und Gebäudetechnik. Derzeit sind weder die STC noch die Stadt Chemnitz in der Lage, Mittel in den o. g. Größenordnungen im Rahmen des Wirtschaftsplanes bzw. aus dem städtischen Haushalt zusätzlich bereit zu stellen.

Jedoch ist zu erwarten, dass der Energieverbrauch in o. g. beiden Gebäuden nach einer energetischen Sanierung der Haus- und Gebäudetechnik signifikant sinkt. Die hieraus resultierenden Einsparungen im Bereich der Energiekosten könnten zur anteiligen Kostendeckung für die anstehenden Investitionen genutzt werden.

Durch die STC wurden in Abstimmung mit der Stadt Chemnitz verschiedene alternative Finanzierungsmöglichkeiten geprüft. Ziel war es, mit möglichst wenigen Eigenmitteln seitens der STC sowie der Stadt Chemnitz, eine entsprechende Instandhaltung und Erneuerung der Haus- und Gebäudetechnik zu erreichen. Nach Abwägung von verschiedenen Varianten haben sich die Verwaltung und die STC dafür entschieden, eine schnelle Auflösung des Investitionsstaus für den Bereich Haus- und Gebäudetechnik durch ein **Energiesparcontractingmodell** vorzuschlagen.

2. Energiesparcontracting (ESC)

2.1 Allgemeines

Energiesparcontracting ist ein anerkanntes und vor allem im öffentlichen Bereich praktiziertes Instrument zur Erschließung von Energieeinsparpotenzialen.

Üblicherweise wird bei einem ESC-Modell eine Dienstleistung zwischen einem (privaten) Unternehmen (dem „Contractor“) und einem Gebäudeeigner (Auftraggeber) vertraglich vereinbart. Der Contractor führt in dem Gebäude auf eigene Rechnung Investitionen und Maßnahmen zur Energieeinsparung durch. Seine Aufwendungen lässt er sich durch den Erfolg der Einsparmaßnahmen, also über die vertraglich garantierten reduzierten Energiekosten des Gebäudes, vergüten. Der Gebäudeeigner muss nicht investieren und ist i. d. R. am Erfolg der Einsparmaßnahme beteiligt.

2.2 ESC-Projekt der STC für das Opern- und Schauspielhaus

Die STC beabsichtigen, im Rahmen eines ESC in den Objekten Opern- und Schauspielhaus Investitionen in Höhe von 930,4 T€ (netto) in Form von Neu-, Um- und Rückbau von gebäudetechnischen Anlagen, Erneuerung von Fensterflächen, Austausch von Leuchtmitteln tätigen zu lassen, die der Einsparung von Energie dienen. Die Investitionen sollen in den Objekten Opern- und Schauspielhaus durchgeführt werden und betragen:

- Opernhaus insgesamt 610,6 T€ (netto)
- Schauspielhaus insgesamt 240,7 T€ (netto)
- Planungsleistungen insgesamt 79,1 T€ (netto).

Hierdurch sollen ca. 35 % des Fernwärmeverbrauchs, 32 % des Elektroenergieverbrauchs, 38 % des Fernkälteverbrauchs und 23 % des Wasserbedarfes eingespart werden.

Für den Bereich der Haus- und Gebäudetechnik kann mit der geplanten Umsetzung des ESC die Sicherung der Betriebsfähigkeit der Häuser gesichert werden.

Das ESC bringt des Weiteren den Vorteil mit sich, dass die Wartung der technischen Anlagen, die heute durch die STC oder beauftragte Firmen erfolgen, durch den Auftragnehmer im Wesentlichen im Rahmen der Einspargarantie umgesetzt wird. Neben reinen Wartungskosten können zudem Personalaufwendungen im technischen Bereich reduziert werden. Laufende Kosten für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (z. B. Leuchtmittel) entfallen für die Dauer des ESC-Vertrages.

Die Sächsische Energieagentur SAENA betreute und erarbeitete in Zusammenarbeit mit den STC das Projekt „Energiesparcontracting der STC gGmbH“ und machte es zum Referenzobjekt des Freistaates Sachsen in enger Zusammenarbeit mit dem Sächsischen Umweltministerium. Als weiterer fachlicher Partner wurde die Berliner Energieagentur in die Erarbeitung einbezogen, die insbesondere die europaweite Ausschreibung des Projektes und anschließende Bewertung der Angebote vornahm. Ebenso wurde im Rahmen einer Diplomarbeit die Hochschule Mittweida involviert. Das Projekt ist Teil des internationalen EU-Projekts FIPREC.

Die Auswahl des potenziellen Investors erfolgte über ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren, welches durch den Aufsichtsrat der STC beschlossen wurde. Ausgewählt wurde die WISAG Energiemanagement GmbH & Co. KG (WISAG) aus Nürnberg.

2.3 Vertragskonstruktion

Es ist vorgesehen, dass die STC (als Auftraggeber) mit der WISAG (Contractor) einen Energiespar-Garantievertrag (basierend auf einem Mustervertrag des Landes Hessen) abschließen. Die Stadt Chemnitz tritt als Eigentümerin der Immobilien in den Energiespar-Garantievertrag neben den STC ein.

Kern des Vertrages ist eine vom Contractor garantierte Energieeinsparung von mindestens 121,7 T€ p. a. (netto). Das entspricht auf Basis der Energiekosten 2013 einer Einsparung von 33,4 %. Dies wird erreicht, indem der Contractor vertragsgemäß die unter Punkt 2.2 dargestellten Investitionsmaßnahmen, insgesamt 930,4 T€ (netto), auf seine eigene Rechnung vornimmt.

Als Grundvergütung für seine sämtlichen Leistungen erhält der Contractor einen Betrag von jährlich 135 T€ p. a. (netto) von den STC.

Energieeinsparungen, die über der vertraglich fixierten Höhe liegen, werden hälftig zwischen den STC und dem Contractor geteilt (Bonusregelung). Sollten die Einsparungen nicht im benannten Maße eintreffen, so übernimmt der Contractor hierfür das Risiko.

Die Zahlungsströme verlaufen nur zwischen den STC und dem Contractor. Die technischen Anlagen und sonstigen Investitionsgüter gehen nach Fertigstellung in das Eigentum der STC über.

Der Contractor finanziert die Investitionen über ein Forfaitierungsmodell, d. h., er verkauft einen Teil seiner Forderungen auf die vertraglich vereinbarte Grundvergütung gegenüber den STC an seine Bank.

Als Vertragsbeginn ist der 05.05.2014 vorgesehen. Ab diesem Zeitpunkt beginnt der Contractor mit der Beschaffung der Anlagen, die in den Sommermonaten 2014 installiert werden. Die Hauptleistungsphase beginnt am 01.01.2015 mit einer Laufzeit von 11 Jahren.

Die Eckdaten dieses Vertrages sind in **Anlage 3** dargestellt.

Da im Außenverhältnis zum Contractor die Stadt (als Gebäudeeigentümer) und die STC als Nutzer gleichrangige Vertragspartner sind, soll eine zweiseitige Vereinbarung zwischen den STC und der Stadt Chemnitz abgeschlossen werden.

Diese regelt im Innenverhältnis die Rechte und Pflichten aus der beiderseitigen Unterzeichnung des Energiespar-Garantievertrages. Insbesondere wird vereinbart, dass ausschließlich die STC die an den Contractor zu zahlenden Raten tragen, ohne dass die Stadt dafür einen zusätzlichen Beitrag (über den jährlichen Zuschuss hinaus) leistet und dass die STC die geschaffenen Investitionen in ihrer Bilanz buchhalterisch abbilden.

In der **Anlage 4** sind die Eckpunkte dieser Vereinbarung erläutert.

2.4 Finanzielle Auswirkungen für die STC und die Stadt Chemnitz

Bislang sind bei den STC für das Projekt Kosten i. H. v. rund 48 T€ (netto) für das umfassende technische Konzept zur Erneuerung der einsparrelevanten Anlagen (Feinanalyse) sowie die Ausführungsplanung angefallen, die für den Fall des Vertragsabschlusses verrechnet werden können.

Die STC gehen davon aus, dass die jährliche „Netto-Belastung“ (Differenz aus garantierter Energiekosteneinsparung und zu zahlender Grundvergütung) i. H. v. 13,3 T€ p. a. (netto) mit den beschlossenen Zuschussbeträgen abgedeckt werden kann. Eine Änderung des Wirtschaftsplanes 2014, einschließlich Mittelfristplanung, erfolgt nach der Beschlussfassung des Stadtrates zum ESC der STC.

Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt ergeben sich vor dem Hintergrund der geplanten zweiseitigen Vereinbarung zwischen der Stadt Chemnitz und den STC nicht.

3. Grundsätzliche Abwägung zur Fortführung der Objekte Opern- und Schauspielhaus

Im Zusammenhang mit den dringend anstehenden Investitionen einerseits und der vom Stadtrat beauftragten Konzeption der STC für die Zeit nach dem Auslaufen der Haustarifverträge im Jahr 2019 andererseits wurde durch die STC abgewogen, inwieweit ein Fortbestand der beiden Spielstätten Opern- und Schauspielhaus notwendig ist. Es bestand hierzu konkret die Fragestellung, inwieweit die Bindung durch einen ESC-Vertrag mit einer Laufzeit von 11 Jahren eventuell den Handlungsspielraum für künftige strategische Überlegungen nach Auslaufen der Haustarifverträge im Jahr 2018 begrenzen könnte.

Die STC kommen hierbei zu folgenden Überlegungen.

Das Opernhaus ist eine das Stadtbild wesentlich prägende Immobilie. Von einem Fortbestand der Nutzung des Hauses wird als Basis des Bestehens der STC ausgegangen.

Die Nutzung des Schauspielhauses im Rahmen des Theaterbetriebes wird durch die Geschäftsleitung der STC mittelfristig, d. h. auch während der Laufzeit des ESC-Vertrages, nicht in Frage gestellt. Sollte eine aus heutiger Sicht nicht absehbare Beendigung des Nutzungsverhältnisses für das Schauspielhaus durch die STC erforderlich werden, steht die Immobilie der weiteren Nutzung durch andere Einrichtungen zur Verfügung. Würde durch Beendigung des Nutzungsverhältnisses eine vorfristige Beendigung des ESC-Vertrages notwendig werden, müssten die hierfür anfallenden Kosten durch die STC selbst finanziert werden. Aufgrund des verhältnismäßig geringen Anteils des Schauspielhauses an der Gesamtinvestition wäre dies wirtschaftlich darstellbar.

4. Keine Genehmigungspflicht des Vertrages durch Rechtsaufsichtsbehörde

Grundsätzlich ist bei Contractingvereinbarungen u. ä. Verträgen zu prüfen, ob es sich um genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte gemäß § 82 Abs. 5 SächsGemO handelt.

Gemäß einem Rundschreiben des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren (SMI) vom 07.01.2009 liegt jedoch im Fall von ESC in öffentlichen Liegenschaften durch Kommunen kein Genehmigungserfordernis vor.

Die Landesdirektion Sachsen (LDS) hat dies für den vorliegenden Fall geprüft und gegenüber der Stadt Chemnitz am 03.03.2014 schriftlich bestätigt.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3 – Eckdaten Energiespar-Garantievertrag

Anlage 4 – Eckpunkte Vereinbarung