

Wärmelieferung mit garantiert maximaler Mieterbelastung



Dass in einer Wohnanlage mit rund 700 Wohnungen acht Heizanlagen generalsaniert werden, ist keine besondere Nachricht. Im deutschen Wohnungsbau jedoch erstmalig wurde in Germering bei München eine Wärmelieferung mit garantiert maximaler Mieterbelastung durch Festlegung einer Verbrauchsobergrenze realisiert. Das wegweisende Contractingmodell erstellte die Gerling Gesellschaft für Vermögens-Management mbH Immobilien in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Ortjohann, Rechtsanwalt Matz und der Energieagentur NRW. Realisiert wird das Modell durch die Frankfurter Heitech GmbH, die für den Betrieb der Heizzentralen und Heiznetze verantwortlich ist. Erste Betriebserfahrungen liegen seit März diesen Jahres vor.

Die Wohnanlage der Gerling Lebensversicherungs-AG liegt im bayerischen Germering links und rechts der Tristanstraße. Auf der westlichen Seite gibt es rund 350 Wohnungen mit 24.000 Quadratmeter Wohnfläche. Die 14 drei- und viergeschossigen Gebäude wurden 1963 errichtet, 1995 wurden in allen Gebäuden die Heizkessel erneuert und auf Gas umgestellt.

Auf der östlichen Seite liegen acht Gebäude mit 350 Wohnungen und 25.000 Quadratmeter Wohnfläche. Diese Gebäude wurden 1969 je mit einem

ölgefeuerten Heizkessel ausgestattet. Aufgrund des Sanierungsbedarfs der acht Kesselanlagen wurde im Sommer 2000 die komplette Wärmeversorgung der 700 Wohnungen ausgeschrieben.

Klare Zielvorgaben

Mit dem Projekt verfolgt die Gerling Gesellschaft für Vermögensmanagement mbH Immobilien, als Treuhände-

rin der Objekteigentümerin klare Ziele. „Neben einer komfortablen und kostengünstigen Wärmeversorgung für unsere Mieter, die auch ökologischen Anforderungen gerecht wird, suchten wir nach einer Lösung, die langfristig die Verwaltung entlastet und eine qualifizierte Betreuung der Technik garantiert. Nur ein dauerhaft professioneller Betrieb ermöglicht die maximale Wert-



Setzten das Contractingmodell gemeinsam um (v.l.): Helmut Wald (Techniker Heitech München), Holger Grau (IB-Ortjohann), Andreas Klupik (Niederlassungsleiter Heitech München), Sebastian Jäger (Heitech Niederlassung München), Thomas Eif (HV-Eigenschink), Joachim Zander (Gerling GKVM Immobilien), Anton Eigenschink (HV-Eigenschink), Reimund Luger (Geschäftsführer Heitech), Thomas Werner (Vertriebsleiter Heitech) und Jörg Ortjohann (IB-Ortjohann).

schöpfung der Investition in heiztechnischen Anlagen für Mieter und Eigentümer. Über die Lebensdauer der Anlagen wechselnde Betreiber können dies zwangsläufig nicht garantieren, so dass die unzureichende Betreuung erhebliche Risiken birgt“, so die für die bauberseitsige Konzeption verantwortlichen Diplom-Ingenieure Michael Esser und Joachim Zander.

Die Sanierung und Gesamtverantwortung für die Wärmeversorgung wurde deshalb an ein professionelles Unternehmen übertragen. Basis der

ranzen klimabereinigte Verbräuche und Wirkungsgrade. Die Wärmeversorgung wird ständig an die Entwicklung der Energienachfrage angepasst. Und schließlich: Durch Energieeinsparung und moderne Erdgasversorgung sollte praktischer Umweltschutz betrieben und überhöhter CO₂-Ausstoß vermieden werden.

Die Contractingausschreibung

Für die Umsetzung der Ziele spielte das Vergabekriterium eine entscheidende Rolle: Festgelegt wurde der wirt-

Standard der zukünftigen Wärmeversorgung definiert.

So war von vorneherein klar definiert: Der Wärmelieferant übernimmt die Verantwortung für den Betrieb der Heizanlage und die Wärmeverteilung bis zum Heizkörper. Auf Grund der Kenntnis von Anlagen und Gebäude sowie des Know-hows der optimierten Betriebsführung garantiert der Wärmelieferant den optimalen Betrieb der Anlagen und damit einen Maximalverbrauch gelieferter Wärme je Gebäude. Die Preisanpassung erfolgt in Anle-

hnung an den Gaspreis, die Toleranzwerte sind gebäudespezifisch festgelegt. Die Ausschreibung wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Ortjohann, Köln und Rechtsanwalt Matz, Köln entwickelt und durch die Energieagentur NRW, Wuppertal unterstützt.

Leistungsstarker Contractor

Das Ausschreibungsverfahren belohnte intelligente Planung: Die Sanierung der ursprünglichen Heizanlagen sowie der Betrieb und die Wartung sämtlicher Anlagen erfolgte durch die Heitech GmbH als Wärmelieferant. Heitech erbringt dabei sämtliche Leistungen, die für die Versorgung notwendig sind. Das sind auf der einen Seite die „klassischen“ Leistungen der Wärmelieferung, bestehend aus Bedienung, Wartung, Notdienst, Instandhaltungs-

garantie für die Kesselanlagen, Erneuerung von Kesselanlagen und Optimierung der vorhandenen Anlagen. Auf der anderen Seite wurden im Rahmen dieses speziellen Konzeptes „Erweiterte Contracting Leistungen“ ergänzt. Dies sind unter anderem die Optimierung des Gesamt-Systems vom Kessel bis zum Heizkörper, Betrieb und Instandhaltung des Sekundär-Systems gegen Nachweis und, besonders wichtig, die Durchführung des hydraulischen Abgleichs im kompletten Wärmeverteilsystem. Dazu kam noch die Nachrüstung von Thermostatventilen.

Damit übernimmt Heitech die Gesamtverantwortung von der Kesselanlage bis zum letzten Heizkörper, die Optimierung des Systems (hydraulischer Abgleich) und die Garantie der optimalen Einstellungen (Regelungen, Thermostatventile). An dieser Stelle wird auch die Garantie für den Maximalverbrauch festgelegt. Wenn nämlich die durch Heitech garantierten Verbrauchsobergrenzen überschritten



Das Foto zeigt ein Gebäude in der Isoldenstraße. Die WEA wurde bereits 1995 modernisiert und wird jetzt von Heitech betrieben.

Zusammenarbeit ist ein Betreiber- und Wärmelieferungsvertrag, der vom Notdienstservice bis zur Organisation der Emissionsmessung alles regelt. Die Übergabe für alle primär- und sekundärseitigen Dienstleistungen und Instandsetzungsarbeiten erfolgte dabei zu einem definierten Stichtag.

Über die Vertragslaufzeit wurde eine feste Instandsetzungspauschale vereinbart, sorgfältig ausgearbeitete Kontrollmechanismen stellen die Betreiberqualität sicher. Der Betreiber ist zugleich Ansprechpartner für die Mieterschaft in Fragen rund um die Wärmeversorgung, dadurch reduzierte sich der administrative Aufwand für den Hausverwalter und den örtlichen Vertreter.

Die maximale Mieterbelastung wurde durch Festlegen einer Verbrauchsobergrenze und die damit verbundene optimierte Betriebsweise garantiert, Mietvertragsänderungen gab es nicht. Das Energiekontrollwesen dokumentiert unter Berücksichtigung der Tole-

schäftlichste Betrieb über die technische Lebensdauer der Anlage, gemessen an den flächenbezogenen Wärmekosten nach VDI 2067. Hier wurden die kapitalisierten Investitionen, die maximalen Energiekosten, aber auch die laufenden Kosten für Wartung und Instandhaltung einkalkuliert. Umweltbelange wurden dadurch berücksichtigt, dass bei annähernd gleichen Kosten der umweltfreundlicheren Lösung der Vorzug gegeben wurde.

Entscheidend für den Ausschreibungserfolg waren neben dem wirtschaftlichen Anreiz klare Regeln und Anforderungen. Die Gerling-Konzern Lebensversicherungs-AG (vertreten durch die GKVM Immobilien) legte neben einem transparenten Vertrag einen definierten Leistungsumfang fest. Die Kenntnis und exakte Beschreibung der Immobilien ermöglichte den Bietern eine maximal zuverlässige Kalkulation. Für zwei typische Gebäude wurden die geforderten Planungsleistungen exemplarisch vorgegeben und der



Durch Heitech modernisierte WEA in der Tristanstraße 10



... und in der Lohengrinstr. 47.

werden, hat Heitech gegenüber Gerling den Nachweis der optimalen System-Einstellung zu erbringen. Hierzu gehört die Nachweis- und Dokumentationspflicht für Wirkungsgrade sowie ein dokumentiertes Beschwerdewesen in Form einer Datenbank. Heitech wird damit erst von der Verantwortung für eine Maximalverbrauchsüberschreitung freigestellt, wenn der Nachweis des optimalen Betriebs geführt ist.

In Germering wurden die kompletten Investitionen durch die Gerling-Konzern Lebensversicherungs-AG getragen, Heitech leistet ein Betriebsführungscontracting mit zunächst 15-jähriger Laufzeit. Das Modell könnte natürlich in ähnlicher Weise auch mit einem variablen Baukostenzuschuss durch den Kunden realisiert werden. Entsprechende Modelle stellt Heitech der Wohnungswirtschaft zur Verfügung.

Die Vorteile

Der Eigentümer bekam durch die Contractinggestaltung Rechtssicherheit, da der Wärmepreis nur Kosten gemäß der bestehenden mietvertraglichen Vereinbarung enthält. (Hier fand bisher die klassische Kostenumlage nach Heizkostenverordnung statt). Niedrige Wärmekosten durch Nutzen der Synergieeffekte erleichtern das Vermieten. Durch die Verschrottung aller Öltankanlagen wurde die Nutzfläche im Keller erhöht, Kosten für die Umwelthaftpflichtversicherung entfallen.

Das Versorgungssystem wurde von der Kesselanlage bis zum Heizkörper optimiert. Der Contractor hat die klare Gesamtverantwortung. Und nicht zuletzt wird dadurch eine Wertsteigerung der Immobilie erreicht. Durch die Reduzierung des administrativen Aufwandes kann sich der Eigentümer auf das Kerngeschäft konzentrieren.

Der Mieter hat durch den garantierten optimalen Betrieb der Anlagen niedrige Wärmekosten und muss dank der langfristigen Versorgungsverträge keine überraschenden Preis- oder Vertragsänderungen fürchten. Zudem steigert das professionelle Beschwerdemanagement die Mieterzufriedenheit deutlich, da jeder Störungsmeldung mit großer Ernsthaftigkeit nachgegangen wird. Weiterhin wurden alle Anlagen mit einem automatischen Störmeldesystem ausgestattet, so dass Beeinträchtigungen der Versorgung in der Regel abgestellt werden können, bevor der Mieter dies bemerkt.

CO₂-Emissionen um über 40 Prozent reduziert

Vor der Sanierung wurden durch die Beheizung der acht alten Anlagen rund 1.600 Tonnen CO₂ pro Jahr emittiert, der Jahresheiz-Wärmebedarf lag bei etwa 215 kWh/m² jährlich. Allein für diese Gebäude werden nun jährlich rund 220 Tonnen CO₂ durch den Einbau neuer Fenster eingespart, 120 Tonnen CO₂ durch die Erneuerung der Heizkessel, 110 Tonnen CO₂ durch den optimalen Betrieb der Heizanlage mit Warmwasserbereitung sowie 250 Tonnen CO₂ durch die Umstellung auf Erdgas. In der Summe sind das rund 700 Tonnen Kohlendioxid pro Jahr.

Fazit

Die Sanierung der Wärmeversorgung in Germering wurde zum Anlass genommen, das Thema Energie professionell in das Bestandsmanagement zu integrieren. Bausteine des erfolgreichen Projektes sind nach Aussagen von Joachim Zander „das konsequente Kundendenken und Einbinden ökologischer Leitmotive, das Nutzen von Synergieeffekten (zum Beispiel wurde die anstehende Fenstererneuerung mit der Heizungssanierung gekoppelt), die klaren Zielvorgaben mit einer verbindlichen Ausschreibung, das Delegieren des Themas Energie an einen kompetenten Partner, das Controlling und die Garantie maximaler Energieverbräuche sowie die Reduzierung des administrativen Aufwandes“.

–red–



Freuen sich über das gelungene Projekt (v.l.): Andreas Klupik (Niederlassungsleiter Heitech München), Helmut Wald (Techniker Heitech München), Anton Eigenschink (HV-Eigenschink) und Thomas Eif (HV-Eigenschink).

Fotos: Heitech