

G:\RPA\IRPA_Stoehr\Prüfungen2019_2020\vermerk144003_Stellungnahme_Städtische Gebäude.docx

2. Juni 2020

Aktenzeichen: 144003

**Stellungnahme zur Beschlussvorlage XVIII/108 B01/S01 vom 18.05.2020
„Energieeffizienz bei Städtischen Gebäuden – Umsetzung des sog. KfW 40 Standards“**

1. Vermerk

Aus Sicht des Rechnungsprüfungsamtes sollte stets bei Neubaumaßnahmen sowie bei Sanierungsmaßnahmen von Nichtwohngebäuden (NWG) das Ziel lauten „Die jährlichen Gesamtkosten (Kapitalkosten, Betriebskosten und Folgekosten) sind über den vollständigen Lebenszyklus (Planung, Bau, Betrieb, Sanierung, Abriss und Entsorgung) zu minimieren. Und das stets unter Berücksichtigung der geforderten bzw. gewählten Qualitäten sowie Energiestandards.

Der Lebenszyklus beträgt z.B. in aller Regel 50 Jahre, sollte aber im Vorfeld eindeutig festgelegt werden.

Für die Zielerreichung ist somit eine Gesamtkostenberechnung je Einzelfall notwendig. Hierfür sollten dynamische Wirtschaftlichkeitsberechnungsmodelle gewählt werden, wo neben dem Kapitalzins auch mögliche Preissteigerungen für Energie und Sonstiges berücksichtigt werden.

Zu jeder jeweiligen Gesamtkostenübersicht gehören neben den allgemeinen Daten (z.B. Art der Liegenschaft) die untersuchten Energiestandards – Varianten (z.B. KfW 40, 55, oder EnEV), die Kapitalkosten (Baukosten nach DIN 276), die mittleren Betriebskosten, die Kenngrößen (z.B. spez. Heizwärmebedarf je Variante), die Umweltfolgekosten (z.B. x €/to CO₂). Hieraus ergeben sich letztendlich die Gesamtkosten je Variante.

Erst mit den Ergebnissen „Gesamtkosten je Variante (€/a)“ und „Spezifische Gesamtkosten (€/m²*a)“ können mögliche Einsparungen oder zusätzliche Aufwendungen aufgezeigt werden, welche im Anschluss dem Rat für eine finale Bauentscheidung vorgelegt werden können. Mit Hilfe dieser finalen Bauentscheidung – auf Grundlage der Entscheidungsgrundlage „Spezifischen Gesamtkosten (€/m²*a)“ – lassen sich auch doppelte Planungskosten vermeiden. Schon zu einem frühen Planungszeitpunkt (LPH 2) werden somit alle relevanten Kosten für die unterschiedlichen Varianten gegenübergestellt. Darüber hinaus kann beispielsweise das Honorar pauschal auf Grundlage des abgestimmten Raumprogramms u. entsprechender Kostenkennwerte vereinbart werden. Das setzt natürlich eine integrale, sorgfältige und abgestimmte Planung im Haus voraus.


In diesem Zusammenhang unterstützen wir den Wunsch des Fachdienstes Gebäudewirtschaft in der Stellungnahme zur Energieeffizienzvorlage aus dem August 2019 nach einer verbindlichen Festlegung von Standards zum wirtschaftlichen und nachhaltigen Bauen (Bsp. Stadt Frankfurt, <https://energiemanagement.stadt-frankfurt.de/>) - eine entsprechende Vorarbeit des inzwischen ausgeschiedenen Baudezernenten kann ggf. dafür verwendet werden.

Bezüglich der aktuellen Beschlussvorlage sind die beiden vorgeschlagenen Alternativen und die zugehörigen Sachdarstellungen aus unserer Sicht unvollständig. Die Alternative 1 samt Formel und Kennwerten ist nicht genügend aussagekräftig, weil


die Entwicklung der Energiekosten nicht berücksichtigt wird. Die Alternative 2 erzwingt bzw. verschärft unnötigerweise den Beschluss vom 17.09.2019, weil sie KfW-40 als grundsätzliche Planungsvorgabe festlegt und in der Begründung planerische Mehrkosten postuliert, die so – wie oben dargestellt – nicht zwangsläufig sind. Aus Sicht des RPA ist es daher erforderlich, dass die aufgeworfenen Fragen unter Einbezug des Gebäudewirtschaftsamtes und der Klimaschutzmanagerin geklärt werden.

Gez.
Enrico Stöhr/Technischer Prüfer  02.06'20

2. Mitzeichnung RPA – Leitung

 02.06.2020

3. BM o.V. i.A. ¹¹⁰ Stellungnahme über die Vorlage in Session beifügen.

21. 02.06.2020 

4. Beratende Gremien m.d.B. um Kenntnisnahme