

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Energiedienstleistungsvertrag für die Zivilschutzanlage sowie PostFinance-Arena Mingerstrasse 14a – d; Verpflichtungskredit 2022 – 2042

1. Worum es geht

Die Ölheizung im Untergeschoss der Mingerstrasse 14c versorgt die Zivilschutzanlage Mingerstrasse und Räumlichkeiten der Swiss Prime Site Immobilien AG (PostFinance Arena) mit Wärmeenergie. Da die Heizung das Ende ihrer Lebensdauer erreicht hat, soll sie durch eine Gasheizung mit Bezug von Biogas ersetzt werden. Bisher wurde die Heizung durch Immobilien Stadt Bern (ISB) betrieben, neu soll im Rahmen eines Contracting Energie Wasser Bern (ewb) diese Rolle wahrnehmen.

Der Energiedienstleistungsvertrag sieht eine Laufzeit bis Ende April 2042 vor. Dem Stadtrat wird hierfür ein Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr. 3 458 500.00 beantragt.

2. Ausgangslage

Seit 1968 produziert ein mit Erdöl befeuerter Heizkessel im Untergeschoss der Mingerstrasse 14c die benötigte Wärmeenergie für die Zivilschutzanlage (Verwaltungsvermögen) und Räumlichkeiten der Swiss Prime Site Immobilien AG (Baurecht des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik). Der Heizkessel hat das Ende seiner Lebensdauer erreicht und muss ersetzt werden. Eine im Auftrag von ewb durchgeführte Studie von Amstein + Walthert Bern AG empfiehlt als Ersatz einen Gasheizkessel mit Anschluss an die nahe gelegene Gasleitung (direkt vor dem Eingang der Zivilschutzanlage). Für dieses Vorgehen sprechen die geringen Kosten und der gegenüber Heizöl substanziiell niedrigere CO₂ Ausstoss bei der Wahl von Biogas (Reduktion um 80 %).

Alternativen zur Ölheizung sind gemäss Studie weniger geeignet: So ist beispielsweise die Versorgung über Fernwärme aufgrund fehlenden Anschlusses zu teuer. Eine thermische Solaranlage ist auf der grossen, aber denkmalgeschützten Dachfläche der PostFinance Arena nicht möglich.

Der Wechsel von Heizöl auf Biogas erfolgt in Übereinstimmung zu übergeordneten städtischen Zielen: Seit 2006 verfügt die Stadt über eine vom Gemeinderat verabschiedete Energiestrategie, welche mit der ebenfalls vom Gemeinderat verabschiedeten Klima- und Energiestrategie 2015 – 2025 weiterentwickelt wurde. Die Strategie schreibt quantitative und qualitative Ziele vor, die es bis 2025 zu erreichen gilt. Mit der vorgeschlagenen Lösung lassen sich jährlich rund 450 Tonnen CO₂ einsparen. Die Stadt will damit eine Vorbildfunktion einnehmen, was sich in den Leitsätzen unter anderem wie folgt widerspiegelt:

- Die Energieversorgung orientiert sich am Prinzip der nachhaltigen Entwicklung und ist wirtschaftlich, umweltschonend und gesellschaftsverträglich.
- Die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern wird vermindert.
- Der Anteil der erneuerbaren Energien wird erhöht.
- Der Ausstieg aus der Kernenergie wird umgesetzt.

3. Das Projekt

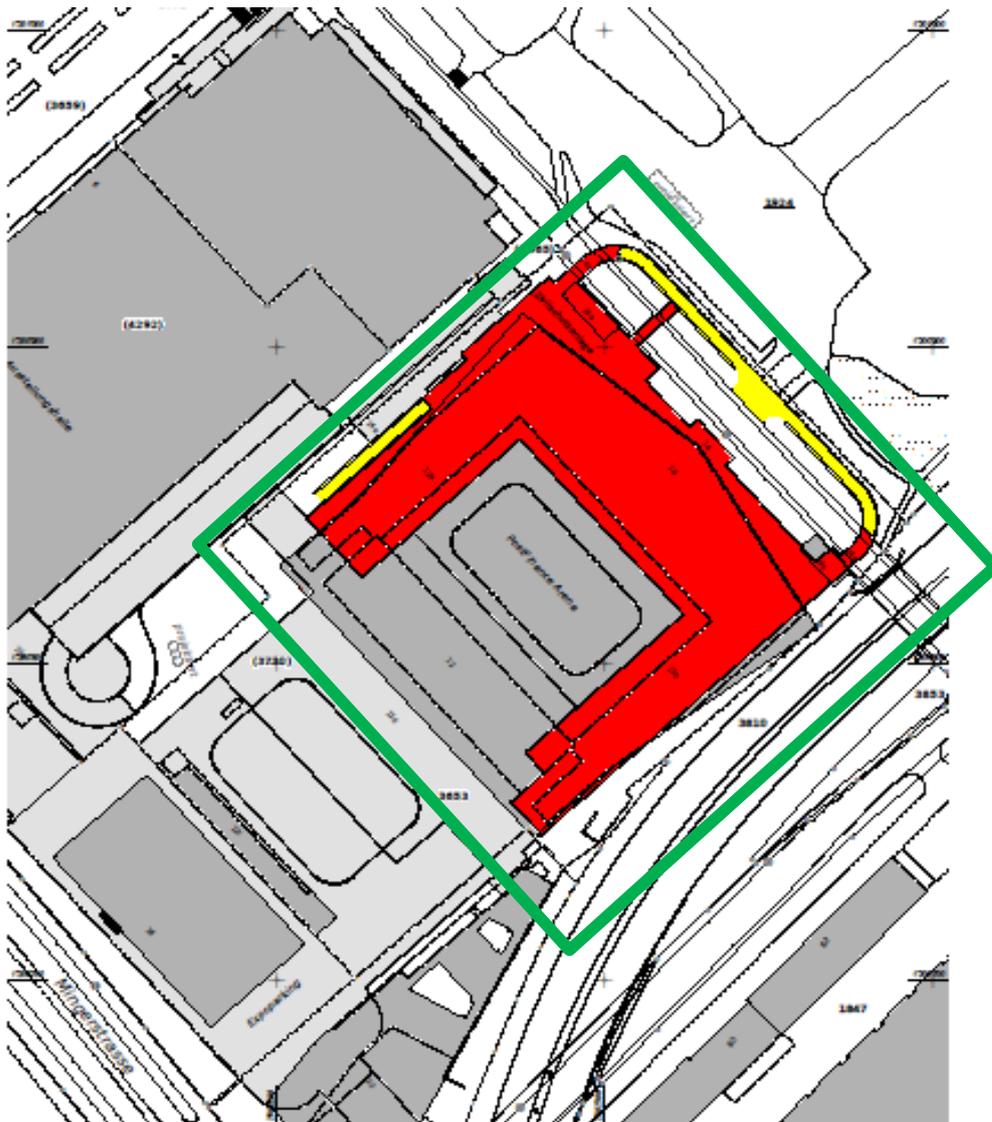
Die Heizzentrale im Zivilschutzraum deckt den Wärmebedarf folgender Unterstationen:

- Zivilschutzanlage mit sechs weiteren Unterstationen
- Unterstation (EG Eissporthalle)
- Unterstation Betriebsgebäude (1.UG Eissporthalle)
- Brauchwarmwasser für die Zivilschutzanlage

Zusätzlich zum Ersatz des Heizkessels werden die Druckhaltung, Lüftungsanlagen im Heizraum, Brauchwarmwasseraufbereitung sowie die Hauptwärmeverteilung und die Gebäudeautomation komplett saniert. Im Weiteren werden die Räumlichkeiten rund um die Heizungsanlage nach den neuen Brandschutzrichtlinien und weiteren Normen ertüchtigt. Während der Eisfeldperiode wird zudem Abwärmeenergie in die Zivilschutzanlage zurückgeleitet.

Die Wärmeenergielieferung wird neu durch ewb sichergestellt. Die entsprechenden Leistungen von ewb werden in einem Energiedienstleistungsvertrag festgelegt und umfassen neben der Finanzierung der Anlagen die Übernahme der Betreiberverantwortung, der Unterhalts- und Reparaturarbeiten sowie der technischen Risiken während der Laufzeit dieses Vertrags bis Ende April 2042. Mit dem Ersatz der Heizanlage wird ewb Zähler für den Bezug der Stadt (Verwaltungsvermögen) sowie der Swiss Prime Site Immobilien installieren, damit die Bezüge genau verrechnet werden können.

Situationsplan Zivilschutzanlage Mingerstrasse und PostFinance-Arena:



Legende:

Rot: Zivilschutzanlage Mingerstrasse

Dunkelgrau: Baurecht Swiss Prime Site Immobilien AG

4. Kosten und Finanzierung

Nachstehender Kostenaufstellung steht die Annahme zu Grunde, dass der Heizungsbedarf der Stadt rund 40 % beträgt (und derjenige der Swiss Prime Site Immobilien AG demnach 60 %). Entsprechend diesem Verhältnis werden die (voraussichtlichen) Kosten aufgeteilt. Der Energiedienstleistungsvertrag sieht vor, dass die Aufteilung der Kosten ein erstes Mal nach zwei Jahren ab Inbetriebnahme und anschliessend periodisch im Fünfjahresrhythmus überprüft und (anhand des Restwerts der Anlage) angepasst wird. Die durch ewb verrechneten Kosten bestehen aus Betriebs- und Kapitalkosten, einem Leistungspreis und einem Arbeitspreis. Während der Leistungspreis Schwankungen des Biogaspreises unterliegt, variiert der Arbeitspreis je nach bezogener Wärmeleistung.

Betriebs- und Kapitalkosten

Das Investitionsvolumen für die ganze Sanierung beläuft sich inkl. Reserven auf Fr. 1 225 000.00. Dies entspricht einem jährlichen (totalen) Kapitalkostenanteil für Verzinsung und Abschreibung von Fr. 80 795.00. Hinzu kommt ein Betriebs- und Instandhaltungskostenanteil von Fr. 79 771.00. Die jährlichen Betriebs- und Kapitalkosten betragen somit total Fr. 160 566.00. Ausgehend von einem Anteil von 40 % resultiert daraus für die Stadt ein Betrag für die gesamte Dauer des Vertrags (20 Jahre) in der Höhe von rund Fr. 1 284 500.00.

Leistungspreis

Der Leistungspreis der Heizung wird anhand der Einkaufsbedingungen der Primärenergielieferantin jeweilig angepasst und an die Bezügerinnen weiterverrechnet. Momentan beläuft sich der Gasleistungspreis bei Bezug von 100 % Biogas für die abonnierte Leistung auf jährlich Fr. 29 232.00. Ausgehend von einem Anteil von 40 % resultiert daraus für die Stad ein Betrag für die gesamte Dauer des Vertrags (20 Jahre) in der Höhe von rund Fr. 234 000.00.

Arbeitspreis

Der Arbeitspreis deckt die effektiven Energiekosten der Wärmelieferanlage. Durch den Wechsel des Energieträgers von Öl zu Gas und mittels neuer Brenner- und Heizkesseltechnologie wird der Wirkungsgrad der Anlage erheblich gesteigert. Es wird von einem durchschnittlichen Nutzenergiebedarf von total 1 650 MWh ausgegangen (bisher: 2 400 MWh). Durchschnittlich beliefen sich die gesamten Kosten für die bisherige Wärmebereitstellung auf insgesamt rund Fr. 182 700.00 pro Jahr. Mit Bezug von 100 % Biogas betragen die jährlichen Mehrkosten für die Wärmebereitstellung rund Fr. 60 000.00. Ausgehend vom Jahresverbrauch gemäss Machbarkeitsstudie von total 1 650 MWh, einem Biogaspreis von Fr. 147.10/MWh und einem Anteil von 40 % betragen die jährlichen Heizkosten für die Stadt rund Fr. 97 000.00. Daraus resultiert ein Betrag für die gesamte Dauer des Vertrags (20 Jahre) in der Höhe von rund Fr. 1 940 000.00.

Verpflichtungskredit (Zusammenzug)

Insgesamt wird für die Vertragsdauer (2022 bis 2042) total mit folgenden Kosten gerechnet:

Betriebs- & Kapitalkosten	Fr.	1 284 500.00
Leistungspreis	Fr.	234 000.00
Arbeitspreis	Fr.	1 940 000.00
Einmaliger Anschlussbeitrag ab Parzellengrenze	Fr.	inkl.
Total Verpflichtungskredit zulasten der Erfolgsrechnung	Fr.	3 458 500.00

5. Fakultatives Referendum

Der Beschluss über den Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr. 3 458 000.00 unterliegt dem fakultativen Referendum gemäss Artikel 37 Buchstabe c der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1). Der Energiedienstleistungsvertrag mit Energie Wasser Bern wurde vorbehältlich der Genehmigung des Verpflichtungskredits durch das finanzkompetente Organ abgeschlossen. Wird kein Referendum ergriffen, tritt der Energiedienstleistungsvertrag nach Ablauf der Referendumsfrist in Kraft.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Energiedienstleistungsvertrag für die Zivilschutzanlage sowie PostFinance-Arena Mingerstrasse 14a – d; Verpflichtungskredit 2022 – 2042.
2. Er genehmigt für die Wärmeenergielieferung an die Zivilschutzanlage Mingerstrasse sowie die im Baurecht des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik abgegebenen Räumlichkeiten der Swiss Prime Site Immobilien AG für die Jahre 2022 – 2042 einen anteilmässigen Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr. 3 458 500.00 zulasten der Erfolgsrechnung (Kontonummer 31200000, Ver- und Entsorgung Liegenschaften Verwaltungsvermögen).

Bern, 23. Februar 2022

Der Gemeinderat