

Vorlage G 83-11/2023
zur Sitzung der Gemeindevertretung am 30.11.2023

Betr.: Genehmigung der Eilentscheidung durch die Bürgermeisterin am 21.11.2023 zur Ersatzbeschaffung einer Heizungsanlage im Haus des Gastes

- A) Sachstandsbericht**
- B) Stellungnahme der Verwaltung**
- C) Votum der Ausschüsse**
- D) Finanzierung und Zuständigkeit**
- E) Umweltverträglichkeit**
- F) Beschlussvorschlag**

Zu A)

Die Gemeinde Graal-Müritz hat an die Tourismus- und Kur GmbH Graal-Müritz (TuK GmbH) das „Haus des Gastes“ mit sämtlichen aufstehenden Baulichkeiten und Grundstücksflächen sowie dem vorhandenen Inventar vermietet. Hierzu wurde ein Aufgabenübertragungs- und Pachtvertrag geschlossen.

Die Mieterin ist an die Gemeindeverwaltung herangetreten und hat mitgeteilt, dass die vor 27 Jahren installierte Heizungsanlage seit dem 9. November 2023 defekt ist. Des Weiteren gibt die Tourismus- und Kur GmbH an, dass eine Reparatur nach Rücksprache mit der Firma Bieneck nicht möglich ist.

Im Wirtschaftsplan der TuK GmbH ist keine Ersatzbeschaffung der Heizungstherme vorgesehen. Es wird um die Umwidmung des Titels im Produktsachkonto 57500, Konto 52313100 gebeten. Hier wurde die Instandhaltung der Lüftungsanlage geplant. Diese Maßnahme ist laut Frau Hausmann nicht mehr notwendig. Frau Dr. Hausmann beantragt die Ersatzbeschaffung gekoppelt mit der Neubeschaffung einer Wärmepumpe. Die komplette Umsetzung ist im Angebot der Firma Bieneck mit ca. 65T€, brutto, ausgewiesen.

Die Bürgermeisterin hat als Fall einer äußersten Dringlichkeit nach § 39 Absatz 4 Satz 2 der KV MV am 21.11.2023 eine Eilentscheidung zur Ersatzbeschaffung getroffen und den Auftrag in Höhe von 20.887,52€, brutto, ausgelöst- Anlage intern.

Zu B)

Gemäß § 6 Abs. 6 des Aufgabenübertragungs- und Pachtvertrages trägt die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Pachtobjektes die Tourismus- und Kur GmbH Graal-Müritz. Hierzu gehören auch die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des mitverpachteten Inventars. Bei endgültiger wirtschaftlicher Abnutzung und Gebrauchsuntauglichkeit des mitverpachteten Inventars wird die TuK GmbH auf eigene Kosten gleichwertigen Ersatz unter Berücksichtigung des technischen Fortschritts beschaffen. Der Ersatz des Inventars durch die TuK GmbH führt nicht zu einer Minderung des Pachtzinses.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen 3 Lösungsvarianten:

1. Ersatzbeschaffung Gasheizungskessel in 2023
Kostenaufwand ca. 21T€, brutto
Lieferzeit: ca. 14 Tage
2. Neubeschaffung einer Wärmepumpe mit Ersatzbeschaffung des Gasheizungskessels 2023
Kostenaufwand ca. 65T€, brutto.
Lieferzeit für die Wärmepumpe: mind. 3 Monate
3. Ersatzbeschaffung des Gasheizungskessels 2023 und in 2024 Beschaffung und Installation einer Wärmepumpe als sogenannte Hybridlösung.

In der Ersatzbeschaffung des Gasheizungskessels liegt eine äußerste Dringlichkeit begründet:

- Schließung des Hauses des Gastes als **die** Anlaufstelle für alle Touristen und Kulturinteressierte;
- Ausfall der geplanten Veranstaltungen und somit mögliche Schadensersatzansprüche wegen Nichteinhaltung von Verträgen;
- Gefahr des Einfrierens von Leitungen bei Minusgraden, mögliche Leitungsbrüche etc.

Beim Ersatzneubau der Heizungsanlage handelt es sich nicht um eine Wartung bzw. Instandhaltung, sondern um Erhaltungsaufwand und hierbei hat der Gebäudeeigner die Kosten zu tragen.

Die Verwaltung empfiehlt aufgrund der Dringlichkeit die eingestellten Mittel für die Lüftungsanlage in Höhe von 62T€ anteilig für die Ersatzbeschaffung der Gasheizungsanlage in 2023 zu verwenden.

Die nicht benötigten Mittel sollen auf 2024 übertragen werden, damit die komplette Maßnahme „energetische Sanierung der Heizungsanlagen“ durchgeführt werden kann.

Die Bürgermeisterin hat sich nach interner Abstimmung zur Umsetzung der Variante 3 entschlossen. Das bedeutet, dass zunächst die Gasheizungsanlage ersetzt und in 2024 die Wärmepumpe installiert wird.

Es wird zwei Vergaben geben:

- Dringlichkeitsvergabe Ersatzbeschaffung Gasheizungsanlage, ausgelöst am 21.11.2023
- Verhandlungsvergabe Neubeschaffung und Installation einer Wärmepumpe.

Des Weiteren wird empfohlen, einen Doppeltarifzähler zu installieren. Mit einem Doppeltarifzähler können Stromverbrauch und Heizenergieertrag der Wärmepumpe exakt gemessen werden. Zudem kann mit einem separaten Zähler ein eigener Heizstromtarif abgeschlossen werden, der günstiger ist als der Tarif für den normalen Strom.

Die Geschäftsführerin der Tourismus und Kur GmbH wird gebeten, die von der Gemeinde beauftragten Leistungen zu koordinieren.

Zulässigkeit der Dringlichkeitsvergabe nach geltendem Vergaberecht:

Bei akuten Gefahrensituation und höherer Gewalt lässt das Vergaberecht eine sogenannte Dringlichkeitsvergabe zu. Korrekt nennt sich das Verfahren „Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb“. Eine Dringlichkeitsvergabe erfordert, dass wegen der äußersten Dringlichkeit der Leistung aus zwingenden Gründen infolge von Ereignissen, die der öffentliche Auftraggeber nicht verursacht hat und nicht vorhersehen konnte, die regulären Fristen nicht eingehalten werden können. Dieser Tatbestand ist aus Sicht der Verwaltung hier gegeben, da die Heizungsanlage irreparabel defekt ist und auf Grund der im Rahmen der Wettervorhersage angekündigten Minusgraden eine Gefahr für das Leitungsnetz des Gebäudes besteht, geplante Veranstaltungen nicht stattfinden können, obwohl sie vertraglich geregelt sind und mögliche Schadensersatzansprüche entstehen können.

Zu C)

Entfällt

Zu D)

Zur Umsetzung der Variante 3 werden finanziellen Mittel wie folgt benötigt:

- 2023 in Höhe von 20.853,25€;
- 2024 in Höhe von ca. 42T€.

Laut Aussage des SGL Finanzen stehen 62T€ im Produktsachkonto 57500, Konto 52313100, Titel Instandhaltung Haus des Gastes, zur Verfügung. Weitere finanzielle Mittel können aus dem analogen Konto, Titel Instandhaltung Bibliothek, entnommen werden.

Zu E)

Für die Umrüstung auf eine Wärmepumpe sprechen als Allererstes ökologische Vorteile. Denn Wärmepumpen wandeln Umweltenergie in Energie um, indem sie die natürliche Wärme aus dem Erdreich, aus der Luft oder aus dem Wasser komprimieren und so auf Temperatur bringen, die zum Heizen und zur Warmwasseraufbereitung ausreichen. Im Regelfall wird keine weitere Energie zum Heizen benötigt, sondern lediglich Strom für den Pumpprozess.

Effiziente Wärmepumpen senken zudem die Betriebskosten. Der Strom, den sie verbrauchen, ist gemessen am Preis der Kilowattstunde (kWh) zwar teurer als Gas. Aber eine ordentlich ausgelegte Wärmepumpe hat eine Jahresarbeitszahl (JAZ) von mindestens 3,5. Das heißt: sie wandelt 1kWh Strom in 3,5 kWh Wärme um. Hat demzufolge einen Wirkungsgrad von 350 Prozent.

Gasheizungen benötigen im Schnitt 1kWh Gas, um 0,8 kWh Wärme zu erzeugen. Haben demzufolge einen Wirkungsgrad von gerade mal 80 Prozent. Darüber hinaus können Wärmepumpen mit sogenanntem Heizstrom betrieben werden, der besonders günstig ist.

Am 23.09.2023 wurde das Gebäudeenergiegesetz (GEG) beschlossen. Das sieht vor, dass Eigentümer von Bestandsgebäuden künftig (ab 2024) nur noch Heizsysteme einbauen sollen, die zu mindestens 65% erneuerbare Energie betrieben werden. Darum ist es sinnvoll, die Heizungsanlage energetisch umzustellen.

Das vorliegende Angebot beinhaltet eine Kombination einer Wärmepumpe (Luftwärmepumpe mit einer Gasheizung). Diese Variante der Hybrid-Gasheizung wird besonders für Bestandsgebäude empfohlen. Der Grund: Für eine vollständige Umrüstung auf ein Wärmepumpen-Heizsystem ohne Gas ist eine Komplettsanierung des Altbaus notwendig. Diese ist jedoch mit ca. 500€ je Quadratmeter sehr teuer.

Die abzudeckende Heizlast spielt eine große Rolle bei der Entscheidung zum Hybridsystem. Eine hohe Heizlast hat einen hohen Strombedarf zur Folge und damit einhergehend hohe Stromkosten.

Eine Förderung für diese Hybridlösung besteht nicht mehr.

Zu F) Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Graal Müritz beschließt:

1. Die nachträgliche Genehmigung der Eilentscheidung der Bürgermeisterin vom 21.11.2023 zur Auftragserteilung an die Firma Bieneck in Höhe von 20.853,25€ zur Ersatzbeschaffung des Gasheizungskessels auf der Grundlage des § 38 Absatz 4 Satz 3 KV MV
2. Die Fortsetzung der Umstellung des Heizungssystems auf eine klimafreundliche Anlage als sogenanntes Hybridsystem in 2024 in einer Höhe von ca. 42T€, brutto.
3. Die finanziellen Mittel sollen aus dem Produktsachkonto 57500, Konto 52313100, bereitgestellt werden. Falls notwendig, ist eine Ermächtigung für das Jahr 2024 zu erteilen.

Chr. Hirsch
SB Vergabe/Fördermittel

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15

Davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmhaltungen:

Bemerkung:

Auf Grund des 3 24 Absatz 1 der KV MV haben folgende Abgeordnete weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung mitgewirkt:

Jörg Griese
Bürgervorsteher

Dr. Benita Chelvier
Bürgermeisterin