

Qualitätssanierung mit Contracting

Sanierung
der Wohnanlage



- Daungasse 4-8
- Asperngasse 22-24
- Wagner-Biro Straße 23-25
in Graz

▶ Gebäudeeigentümer
Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft

▶ Contractor
Steirische Ferngas AG

▶ Projektbegleitung
Grazer Energieagentur

▶ Objektdaten

Die Wohnsiedlung besteht aus insgesamt 150 Wohneinheiten (drei Wohngebäude), die um eine Grünanlage angeordnet sind. Die Gebäude wurden bislang durch Einzelöfen (Öl- oder Kohleeinzelöfen, Elektroheizungen, Gasetagenheizungen) mit Wärme versorgt, wobei der Heizenergiebedarf eher unterdurchschnittlich ist.

▶ Maßnahmen

- Errichtung einer zentralen Wärmeversorgung (Erdgas) samt Verteilsystem
- Errichtung einer zentralen Warmwasserversorgung mit Solaranlage (85m² Kollektorfläche)
- Dämmung der Außenwände (8 cm Wärmedämmverbundsystem)
- Dämmung der Kellerdecken, obersten Geschossdecken
- Fenstertausch
- Errichtung von sieben Liftanlagen
- Erneuerung der elektrischen Anlagen im Gemeinschaftsbereich (Stiegenhäuser, Keller)
- Instandhaltung und Betriebsführung aller vom Contractor errichteten Anlagen
- Einrichten eines Energiemanagement- und Controllingsystems

▶ Umsetzungsmodell

Die Sanierung wird als Thermoprofit-Modell durchgeführt. Bei Thermoprofit handelt es sich um eine Qualitätsmarke für Contracting-Projekte.

Der Gebäudeeigentümer erhält ein abgestimmtes Dienstleistungspaket aus einer Hand, das Planung, Errichtung und professionelles Energiemanagement umfasst. Die thermische Sanierung und die Errichtung der gesamten Heizungs- und Warmwasseranlage inkl. Verteilsystem und Solaranlage werden in einem Paket realisiert. Es kommt zu einer Gesamtoptimierung, welche die Errichtung der Anlagen und die kontinuierliche Betreuung umfasst. Dadurch kommt es zu Kosteneinsparungen gegenüber einer herkömmlichen Realisierung.

Das Besondere daran: Der Contractor garantiert die maximale Höhe der Investitionskosten, die jährliche Heizkostenobergrenze der drei Gebäude (Summe der Nutzer) und den Energiepreis für Warmwasser während der Vertragslaufzeit. Im Falle einer Störung wird eine Reaktionszeit (4h) und eine Zeit in der die Störung behoben wird (24h) garantiert. Für den Fall, dass eine der Garantien nicht eingehalten wird, reduziert sich das Honorar des Contractors im Ausmaß der Nichterreichung.

Finanzierung: Der Auftragnehmer erhält eine Vergütung für die Detailplanung und alle Sanierungsmaßnahmen sowie eine jährliche Vergütung für laufende Leistungen (Betriebsführung, Wartung, Instandhaltung etc.). Erstmals in Österreich wurden die Finanzierungsmöglichkeiten, die seit der Wohnrechtsnovelle 2000 (§ 14 WGG) bestehen, in vollem Umfang genutzt. Es kann die Wohnbauförderung des Landes Steiermark für umfassende Sanierungen in Anspruch genommen werden.

Finanzflüsse während der Projektlaufzeit:



Die Ergebnisse auf einen Blick:

- Investitionen (netto): ca. 2,180 Millionen Euro (30 Millionen ATS)
- Energiekosten (Basis Gas- Zentralheizung)
 - alt: 54.359 Euro (748.000 ATS)
 - neu: 29.868 Euro (411.000 ATS)
- Energieeinsparung: 24.490 Euro (337.000 ATS) oder -45%
- Keine Mehrkosten für Mieter: Die durchschnittlichen monatlichen Heizkosten betragen lediglich 16,35 Euro (225 ATS) pro Wohnung
- Garantierte Heizkostenobergrenze von monatlich 0,33 Euro (4,60 ATS)/m² (bezogen auf das Gesamtgebäude)
- Laufzeit: 15 Jahre (einseitige Option der Wohnbaugenossenschaft auf weitere 7 Jahre) (*Angaben in Bruttobeträgen)

► Vorteile für den Gebäudeeigentümer

- Umfassendes Dienstleistungspaket aus einer Hand
- Garantie für die Einhaltung von Wärmepreisen und Heizkosten
- Contractor trägt Risiko für die Funktionsfähigkeit der Anlage
- Kein Aufwand für Betreuung und Wartung der Heizanlage
- Finanzierungsmodell ermöglicht weitergehende Sanierungsmaßnahmen

► Vorteile für die Mieter

- Keine Mehrkosten
- Geringe Heizkosten
- Garantierte Heizkostenobergrenze
- Komfortsteigerung
- Umweltentlastung durch Energieeinsparung und erneuerbare Energieträger



Ing. Giulio Insam (Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft): „Diese Form der Ausschreibung war für uns völlig neu und wir waren zunächst verunsichert. Inzwischen sind wir aber von den Vorteilen ganzheitlicher Modelle überzeugt und würden diese Art der Sanierung wieder durchführen.“

Kontakt:

- GGW - Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft, Neuholdaugasse 5, 8010 Graz, Tel: 0316/8027-0
verwaltung@ggw.at www.ggw.at
- Steirische Ferngas AG, Gaslaternenweg 4, 8041 Graz, Tel: 0316/476-0
office@steirische.ferngas.at www.steirische.ferngas.at
- Grazer Energieagentur, Kaiserfeldgasse 13, 8010 Graz, Tel: 0316/811848-0
office@grazer-ea.at www.grazer-ea.at