

# Einspar-Contracting-Pool Marktgemeinde Kirchbach in Steiermark



Ausgezeichnet mit dem Contractingpreis „Energieprofi 2003“ des Umweltministers und der Österreichischen Gesellschaft für Umwelt und Technik!



► **Gebäudeeigentümer**  
Marktgemeinde Kirchbach in Steiermark

► **Contractor**  
CONNESSE Energieberatungs-, Planungs- und Betriebs GmbH

► **Projektbegleitung**  
Grazer Energieagentur, Lokale Energie Agentur Oststeiermark

► **Objektdaten**  
Der gemeinsame Contracting-Pool umfasst 9 Gebäude und 5 Straßenbeleuchtungsanlagen: Die Kirchbacherhalle, das Gemeindeamt, den Kindergarten, das Polytechnikum, die Volksschule und deren Turnsaal, die Hauptschule, das Lehrer- und das Seniorenwohnhaus sowie die Straßenbeleuchtung in den Katastralgemeinden Kirchbach, Glatzau, Ziprein, Kleinfrannach und Maierhofen.

Die beheizte Bruttogeschoßfläche aller Objekte beträgt 12.557 m<sup>2</sup>, die bestehende Straßenbeleuchtung in den Katastralgemeinden umfasst 186 Beleuchtungspunkte.

► **Ausgangssituation und Ziele**  
Vor der Bildung des Contracting Pools wurden bei den Schulobjekten bereits einzelne Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Da mittlerweile auch bei den anderen gemeindeeigenen Objekten und der Straßenbeleuchtung Sanierungen und Modernisierungen anstanden, wurde seitens des Auftraggebers ein ganzheitliches Konzept gesucht. Dieses wurde mit dem Contracting Modell gemäß Thermoprofit Standard gefunden.

► **Maßnahmen**

- Betriebsführung, Wartung, Instandhaltung und Anlagenersatz der energietechnischen Anlagen
- Einführung Störungsmanagement und Energiecontrollingsystem
- Maßnahmen zur Nutzermotivation
- Zusätzlich Brandschutz, Schulküche, Turnsaal-Innenausstattung etc.

**Kirchbacherhalle:**

- Heizungsumstellung von Öl auf Biomasse-Fernwärme
- Errichtung einer Solaranlage (30 m<sup>2</sup>) zur Warmwasserbereitung

**Schulobjekte:**

- Sanierung der Fensterelemente und Außentüren
- Dämmung der Fassaden (8 cm)
- Einzelraumregelung bei den Klassenzimmern

**Straßenbeleuchtung:**

- Tausch der Beleuchtungsmittel auf Metaldampflampen
- Erweiterung und regeltechnische Optimierung der Straßenbeleuchtung (Spannungsabsenkung, Anpassung der Einschaltzeiten)

## ► Umsetzungsmodell

Der Contractor tritt als Generalunternehmer auf und übernimmt die Planung sowie die Umsetzung der seitens des Auftraggebers gewünschten Maßnahmen. Die Zusammenführung von Gebäuden und der Straßenbeleuchtung in einen Pool ermöglicht bei geringsten Gesamtkosten die höchste Energieeinsparung bei gleichzeitig maximaler Verbesserung der Gebäudesubstanz und der Straßenbeleuchtung.

Für die Finanzierung der Modernisierung der Schulobjekte kommt eine Kombination aus Contracting (Einspargarantie!) und Immobilienleasing zur Anwendung, welche von der CONNESS GmbH in Zusammenarbeit mit der Immorent Süd unter dem Markennamen LeaCon® entwickelt wurde. Ziel dieser finanztechnischen Konstruktion ist es, die Vorteile des Contractings mit denen des Leasings zu verbinden. Vor allem für Bereiche, in denen die Gemeinden nicht vorsteuerabzugsfähig sind (z.B. Schulbereich), können durch Leasingkonstruktionen über 50 % der Mehrwertsteuer eingespart und eine langfristig günstige Finanzierung angeboten werden. Diese Konstruktion, bei welcher der Leasinggeber finanziert und alle anderen Aufgaben und Haftungen wie beim typischen Contracting dem Contractor verbleiben, hat sich hier bestens bewährt.

### ► Die Ergebnisse auf einen Blick:

- Strom- und Wärmekosten Objekte alt: 76.695 Euro, neu: 62.395 Euro
- Stromkosten Straßenbeleuchtung alt: 7.790 Euro, neu: 3.470 Euro
- Garantierte Energiekosteneinsparung pro Jahr: 14.300 Euro (19%) bei Objekten, 4.320 Euro (55%) bei der Straßenbeleuchtung
- Investitionskosten mit Zusatzmaßnahmen: ca. 1.974.000 Euro netto (Schulen 1.744.000 Euro)
- Jährliche Contractingrate: ca. 35.000 Euro (Straßenbeleuchtung, andere Gemeindeobjekte)
- Jährliche Leasingrate: ca. 72.000 Euro (Schulobjekte); Restbetrag wird durch Förderung abgedeckt
- Bonus bei Übererfüllung: 50 % Auftraggeber, 50 % Contractor
- Vertragslaufzeit: 15 Jahre, (Leasing 20 Jahre)
- Vertragsbeginn: 24.04.2003
- Reduktion des CO<sub>2</sub> Ausstoßes von rund 60 Tonnen pro Jahr

## ► Vorteile für den Gebäudeeigentümer

- Günstige und Maastricht-konforme Finanzierung durch die Contracting/Immobilienleasing Kombination
- Alles aus einer Hand (Baumanagement, Energie- und Finanzierungsoptimierung)
- Sanierung und gleichzeitige Optimierung der Objekte und der Straßenbeleuchtung
- Garantierte Energiekosteneinsparung
- Professionelle Betreuung der Anlagen durch den Contractor – kein Risiko!
- Hohe Qualität der Maßnahmen
- Komfortverbesserung für die Nutzer
- Umweltentlastung und Klimaschutz durch Emissionsreduktion



Herr Bürgermeister DI Josef Winter:

„Die Abwicklung eines Sanierungsprojektes über die Auswahl eines Contractingpartners läuft anders als bei einer „normalen“ Sanierung. Eine klare und genaue Leistungsdefinition ist notwendig, da man sich langfristig an den Contractor bindet. Die fortschrittliche und innovative Sanierungslösung mit der Contracting/Immobilienleasing Finanzierung wurde durch die Auszeichnung mit dem „Energieprofi 2003“ bestätigt.“

## ► Kontakt:

Grazer Energieagentur GmbH, Kaiserfeldgasse 13, A-8010 Graz, Tel. 0316/811848-0, E-mail: office@grazer-ea.at, www.grazer-ea.at

Lokale Energie Agentur Oststeiermark, Auersbach 130, A-8330 Feldbach, Tel. 03152/8575-500, E-mail: office@lea.at

CONNESS Energieberatungs-, Planungs- und Betriebs GmbH, Conrad von Hötendorfstraße 103a, A-8010 Graz, DI Karl Heinz Lesch, Tel. 0316/466099

Marktgemeinde Kirchbach in Steiermark, Kirchbach 11, A-8082 Kirchbach in Steiermark, Bgm. DI Josef Winter, Tel. 03116/2313-0