

# Einspar-Contracting-Pool 1 der Stadt Salzburg



▶ **Gebäudeeigentümer**  
Stadt Salzburg

▶ **Contractor**  
Siemens Building Technologies GmbH & Co OGH

▶ **Projektbegleitung**  
Grazer Energieagentur



▶ **Objektdaten**

Der Contracting Pool besteht aus den 5 Gebäuden:  
Schloss Mirabell, Allgemeine Sonderschule Aiglhof I+II, Kindergarten Gnigl, Kindergarten Kleingmain, Berufsfeuerwehr Maxglan. Die Nutzfläche beträgt insgesamt rund 17.000 m<sup>2</sup>.



▶ **Ausgangssituation und Ziele**

Fünf öffentliche Gebäude der Stadt Salzburg sollten zu einem Gebäudepool zusammengefasst und im Rahmen eines Einsparcontracting-Projekts energetisch optimiert werden.

Ziel war es, durch geeignete Maßnahmen den Energieverbrauch in den Gebäuden langfristig zu senken, die Behaglichkeit und den Komfort für die Nutzer zu erhöhen und gleichzeitig einen Beitrag zur Umweltentlastung zu leisten.

Im Rahmen einer EU-weiten öffentlichen Ausschreibung im Verhandlungsverfahren wurde ein geeigneter Contractor gesucht und mit der Durchführung der Einspar-Maßnahmen sowie der Betreuung der Anlagen über 10 Jahre beauftragt. Das Ausschreibungsmanagement erfolgte durch die Grazer Energieagentur GmbH.

▶ **Maßnahmen**

- Dämmung der obersten Geschossdecken
- Optimierung der Heizungsregelungen bzw. -steuerungen, Einbau von Thermostatventilen, Installieren von Einzelraumregelungen, Lastspitzenmanagement, Trennen von Regelkreisen
- Abdichten von Türen und Fenstern, Erneuerung der Kesselanlagen, Umstellung der Warmwasserbereitung
- Optimierung der Innenbeleuchtung, Einbindung in das bereits bestehende Energiecontrollingsystem
- Aufbau und Betreuung der Datenbank „Consumption Control“
- Schulung des Personals und laufende Maßnahmen zur Nutzermotivation

## ► Umsetzungsmodell

Der Contractor garantiert der Stadt Salzburg eine jährliche Energiekosteneinsparung in Höhe von 45.057 Euro für den gesamten Pool. Mit dieser garantierten Einsparung werden alle energetischen Maßnahmen und Leistungen des Contractors finanziert. Der Contractor übernimmt die energietechnischen Anlagen und sorgt für Wartung, Instandhaltung und den optimalen Betrieb der von ihm eingebrachten Anlagen über die gesamte Vertragslaufzeit. Für bestehende Anlagen ist weiterhin die Stadt Salzburg verantwortlich.

Die Vergütung des Contractors erfolgt in jährlichen Raten (der „Contracting-Rate“) in Höhe der garantierten Einsparung. Damit werden alle seine Leistungen sowie die von ihm durchgeführten Einsparmaßnahmen finanziert. Die Vorfinanzierung der Investitionen erfolgt durch den Contractor, dadurch ist kein eigener Mitteleinsatz für die Einsparmaßnahmen von Seiten der Stadt erforderlich.

### ► Die Ergebnisse auf einen Blick:

- Investitionsvolumen: 183.058 Euro
- Energiekosten Wärme: 196.217 Euro
- Energieeinsatz Strom: 101.742 Euro
- Energiekosten gesamt: 297.959 Euro.
- Jährliche Contractingrate: 45.057 Euro (15 %)
- Bonus bei Übererfüllung 40% an die Stadt, 60 % an den Contractor (davon wird 1/3 an die Nutzer weitergegeben)
- Weitere Garantieleistungen (Qualität der Maßnahmen, Einhaltung der Komfortstandards, Übergabereife der Anlagen nach Vertragsende) sind vertraglich gesichert
- CO<sub>2</sub> Reduktion: -20 %
- Vertragslaufzeit 10 Jahre (mit Verlängerungsoption für die Stadt Salzburg um weitere 5 Jahre)

## ► Vorteile für den Gebäudeeigentümer

- Garantierte Energieeinsparung
- Weitere Thermoprofit Garantien wie Komfortstandards, hohe Qualität der Anlagen, umfassendes Service
- Kein eigener Mitteleinsatz durch die Stadt erforderlich
- Professionelle Betreuung der Anlagen aus eigenem wirtschaftlichen Interesse des Contractors
- Komfortverbesserungen für die Nutzer durch gut gewartete und instandgehaltene Anlagen
- Die Stadt bekommt ein abgestimmtes Gesamtpaket aus einer Hand
- Contracting als innovatives Modell mit Vorbildcharakter



*Herr Ing. Franz Huemer (Leiter Energiemanagement Magistrat Salzburg): „Wir sind sehr zufrieden mit der Qualität der Maßnahmen und dem Service des Contractors. Die Entscheidung für ein Contracting-Projekt war definitiv richtig und wir werden sicherlich weitere Gebäude mit Contracting optimieren.“*

## ► Kontakt:

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

Magistrat der Stadt Salzburg, Hubert Sattlergasse 7a, A-5020 Salzburg, MA 6/05 Maschinenamt – Energiemanagement, Ing. Franz Huemer, Tel. 0662/8072-2484

Siemens Building Technologies GmbH und Co OHG, Breitenfurterstraße 148, A-1231 Wien, Herr DI Oskar Böck, Tel. 01/80108-435