



# **Energieeinsparcontracting in Wr. Neustadt**



# Die Fragestellung ....



**Wie machen wir  
Energieeffizienz-  
Investitionen  
möglich?**

# Der Grundgedanke von Contracting



**James Watt, Ende 18. Jhd.**

„Wir werden Ihnen kostenlos eine Dampfmaschine überlassen, diese installieren und für 5 Jahre den Kundendienst übernehmen. Wir garantieren Ihnen, dass die Kohle für die Maschinen weniger kostet, als Sie gegenwärtig an Futter für die Pferde, bei gleicher Arbeit, aufwenden müssen. Und alles, was wir verlangen ist, dass Sie uns ein Drittel des Geldes geben, das Sie sparen.“

# Wr. Neustadt Ausgangssituation



- **Kommunaler Gebäudebestand:  
>100 Objekte, viele Objekte mit  
Einsparpotenzial**
- **Energiekonzept 2012, Klima- und  
Energiemodellregion: Schwerpunkt  
Gebäude**
- **Sehr angespannter kommunaler  
Haushalt**
- **Handlungsdruck beim größten  
Einzelverbraucher Hallenbad**
- **Aber: (diffuse) Ängste gegenüber  
„Contracting“ vorhanden**

# Warum Contracting?



- 1. Keine Budgetbelastung für (notwendige) Investitionen**
- 2. Inanspruchnahme von Förderungen – Projekt „spielt“ zusätzliche Mittel herein -> Umsetzung weiterer Maßnahmen**
- 3. Auslagerung technischer und wirtschaftlicher Risiken**
- 4. Professionalisierung des Energiemanagements und –controlling – externer Profi „mit an Bord“**
- 5. Erhöhung des NutzerInnenkomforts**

***„Der in Aussicht stehende Nutzen schlägt die Zweifel!“***

# Projekt 1 Wr. Neustadt: Einspar-Contracting Aqua Nova



## ■ **Hallenbad mit Sauna**

4900 m<sup>2</sup> verbaute Fläche  
ca. 870 m<sup>2</sup> Wasserflächen  
300.000 Besucher pro Jahr  
Neubau Baujahr 2001  
4,1 GWh Wärme pro Jahr  
2,2 GWh Strom pro Jahr

- **Energie- und Wasserkosten**  
**vorher: € 635.000,-- (netto)**  
**pro Jahr**
- **Filtertausch und diverse  
Erneuerungen anstehend  
(2012)**

# Projekt 1 Wr. Neustadt: Einspar-Contracting Aqua Nova

## Projekt

- EU-weites 2 stufiges Verhandlungsverfahren mit vorheriger Bekanntmachung: Dez 2012-Mai 2013
- Ausschreibung und Vergabe durch das Magistrat Wiener Neustadt
- Technische Beratung und Beratung Contractingumsetzung (Vertragsgestaltung): Grazer Energieagentur
- Zuschlag: Fa. GWT (Sollenau)
- Umbau im laufenden Betrieb (nur 3 Wochen Sperre)
- Inbetriebnahme: Nov. 2013
- Laufzeit 10 Jahre

# Projekt 1 Wr. Neustadt: Einspar-Contracting Aqua Nova



- **Finanzierung:** 100% Contractor (variable Laufzeit mit fixer Rate)
- **Investitionen:** EUR 1,45 Mio. EUR
- **garantierte jährliche Einsparung:** EUR 214.300,- (> 33,7 % der bisherigen Energiekosten)
- **Abrechnung 2014:** knapp EUR 19.000,- an Mehreinsparung
- **Förderung 2014:** EUR 259.000,- (betriebliche Umweltförderung – KPC)
- **Contracting-Ausschreibung** ergab Minderkosten von € 370.000,- und eine um 15 % höhere Einspargarantie (gegenüber Vergleichsangebot vor der Ausschreibung)

# Projekt 2 Wr. Neustadt: Einspar-Contracting Gebäudepool

## Rahmenbedingungen

### ■ gute Ergebnisse und Erfahrungen mit Pilotprojekt

=> Start nächstes Contracting-Projekt mit mehreren Gebäuden

=> Gebäudepool

### ■ Vorauswahl + Grobanalyse von 14 Objekten

### ■ Auswahl von 9 Objekten für Gebäudepool

(Stadttheater, Stadtmuseum, 6 Schulen, 1 Kindergarten)

## Projekt

### ■ EU-weites 2 stufiges Verhandlungsverfahren mit vorheriger Bekanntmachung:

Mai – Dez. 2014

### ■ Zuschlag: Fa. Siemens AG

### ■ Investitionen: EUR 1 Mio. EUR

### ■ Inbetriebnahme: Sept. 2015, Laufzeit 15 Jahre

### ■ garantiere jährliche Einsparung: EUR 101.600,- (27 %)

### ■ Förderung (angesucht) ca. EUR 175.000,-, zweckgebunden für weitere Effizienzmaßnahmen

# Erfahrungen von Wr. Neustadt

- **„Ängste vor privatwirtschaftlicher Partnerschaft nehmen.“**  
→ „Versachlichung“ des Meinungsbildungs- und Entscheidungsfindungsprozesses
- **„Contracting ist aufwendig, erfordert Spezial-Wissen und Erfahrung!“**  
→ externe rechtliche und technische Begleitung  
→ Pooling aufgrund des hohen Entwicklungsaufwands empfehlenswert
- **„Gute Vorarbeit spart spätere Diskussionen und Unklarheiten! Dreh- und Angelpunkt ist der Vertrag!“**  
→ Hohes Augenmerk auf die Vertragsgestaltung
- **„Contracting ist kein wünsch dir was!“**  
→ Entscheidungsträger bereits im Meinungsbildungsprozess über zu erwartende Maßnahmen aufklären.

# Erfahrungen von Wr. Neustadt

- **Nutzer und Betreuer rechtzeitig mitnehmen!**
  - Betreuungspersonal bereits bei Analyse und Umsetzungsphase mit einbeziehen
  - Nutzer frühzeitig zum Gesamt-Modell Contracting „ins Bild setzen“
  - Nutzermotivations-Maßnahmen ins Contracting aufnehmen
  - Festlegung von klaren Kommunikationskanälen
- **„Etwaige Förderungen zweckbinden!“**
  - Förderungen finanzieren weitere Effizienzmaßnahmen - in Ausschreibung und Vertrag aufnehmen

# **Contracting – Ablauf und Argumente**



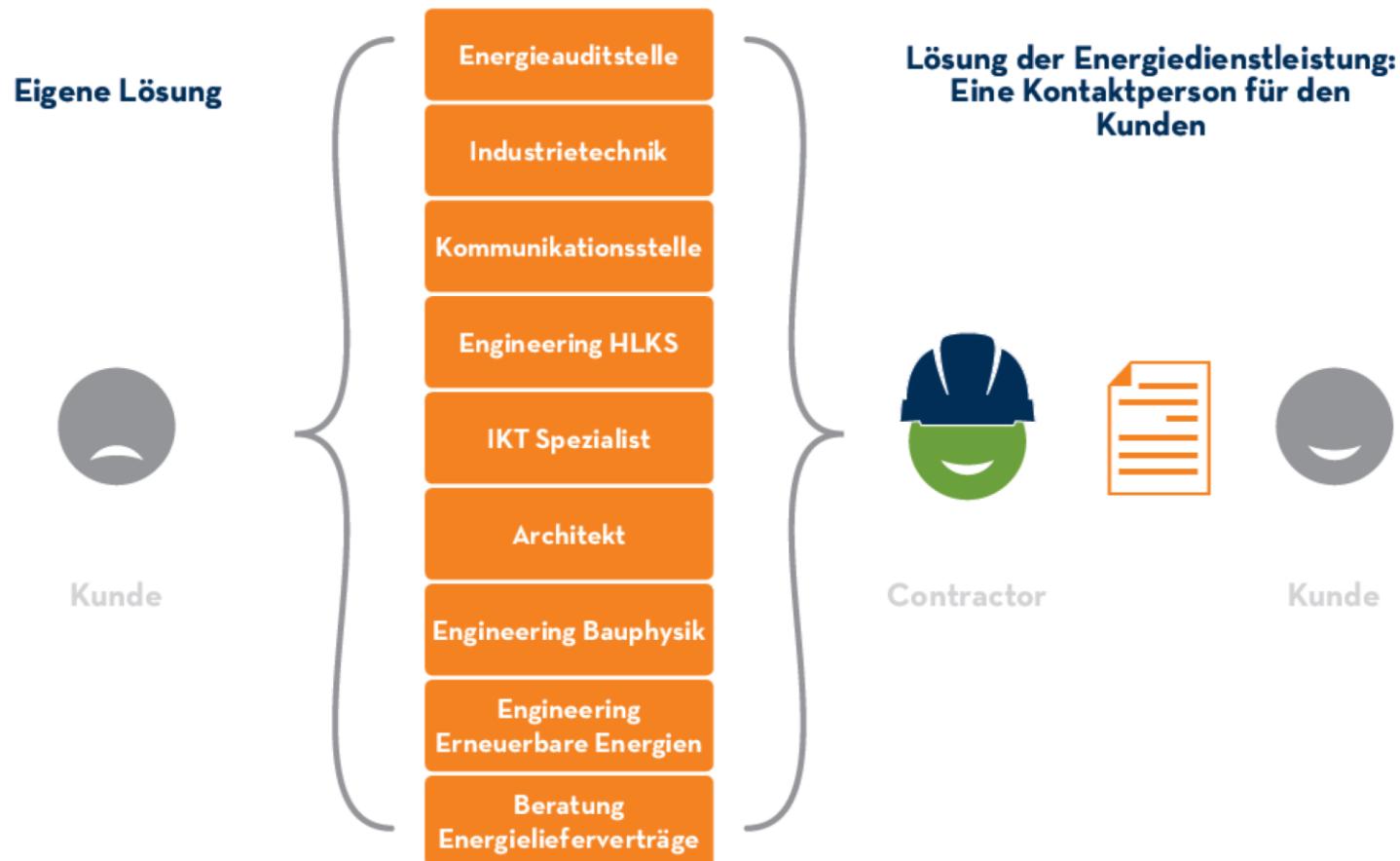
Warum werden viele  
Maßnahmen nicht  
umgesetzt?

1. **keine Zeit**
2. **kein Geld**
3. **fehlendes Know-How**
4. **fehlendes Vertrauen**

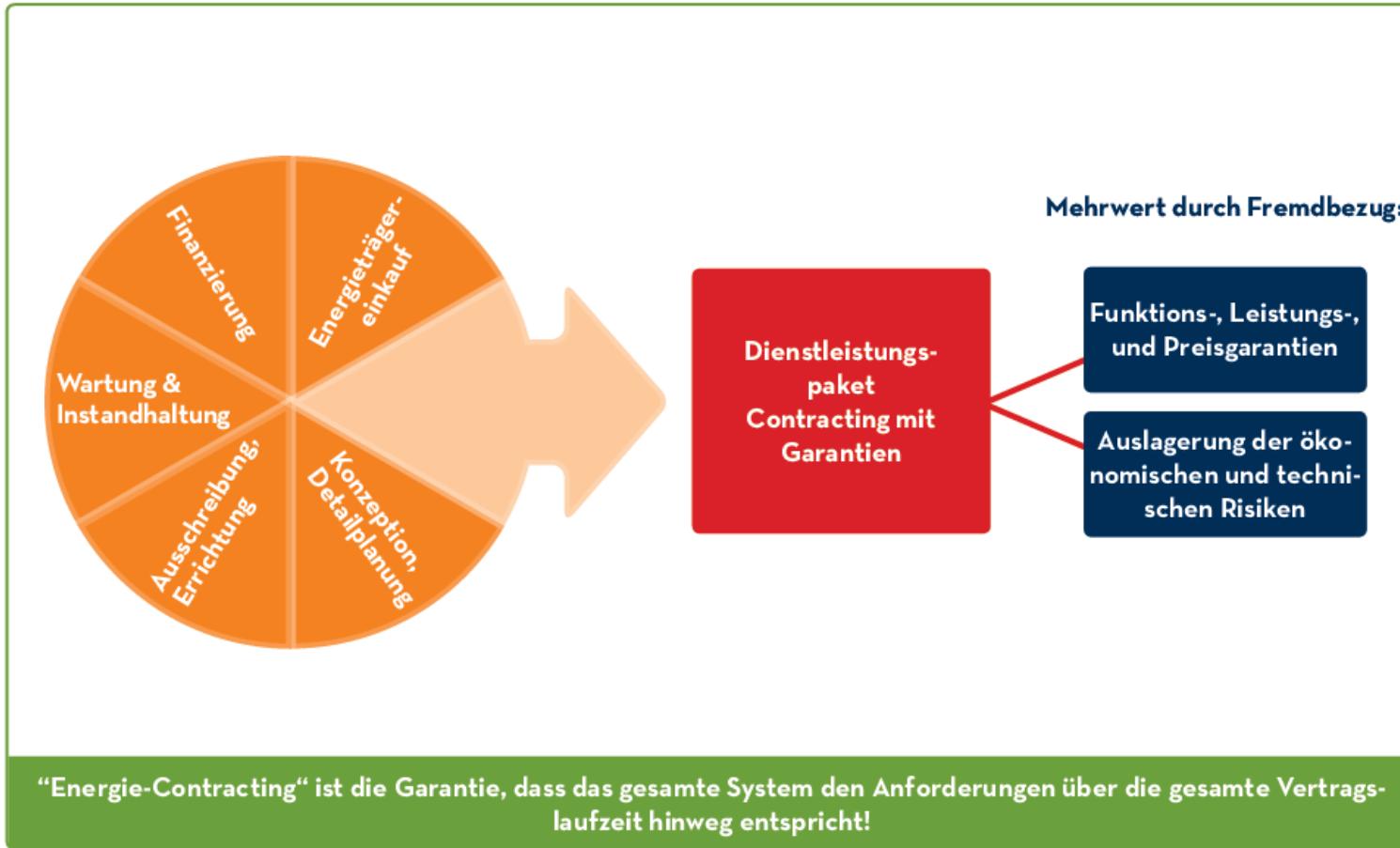
Der Contractor:

- plant und baut
- investiert
- kennt sich aus
- garantiert Performance

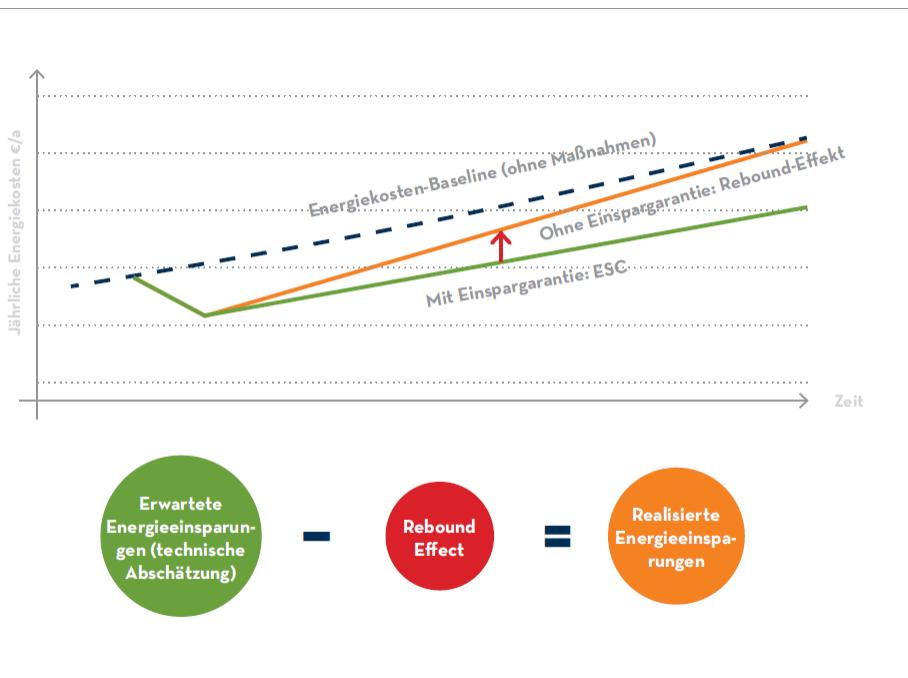
# Der Mehrwert von Contracting



# Der Mehrwert von Contracting



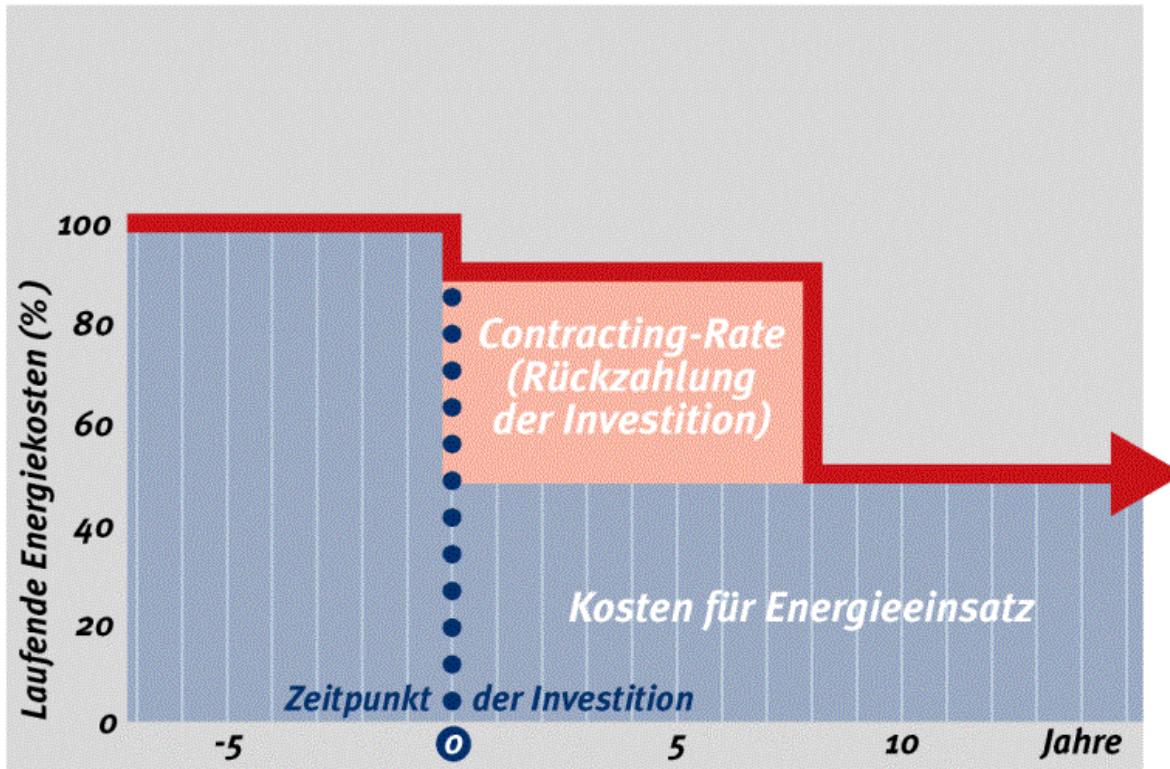
# Der Mehrwert von Contracting



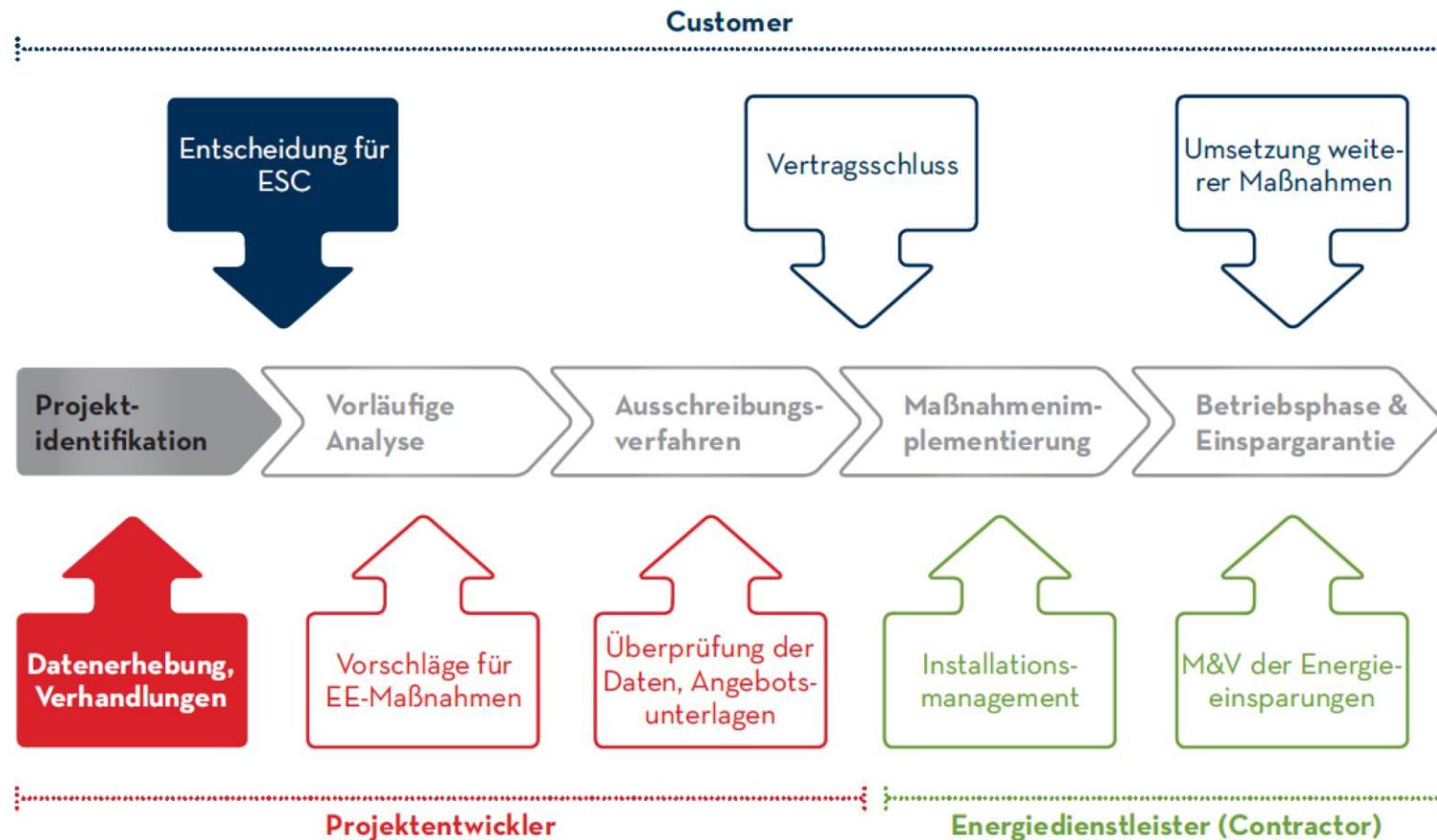
- Vermeidung „Rebound-Effekt“ durch Performance-Garantie
- Contractor bringt Optimierungs- und Betriebsführungserfahrung vieler Anlagen mit
- Konzentration auf Kernaufgaben möglich

# Der Mehrwert von Contracting

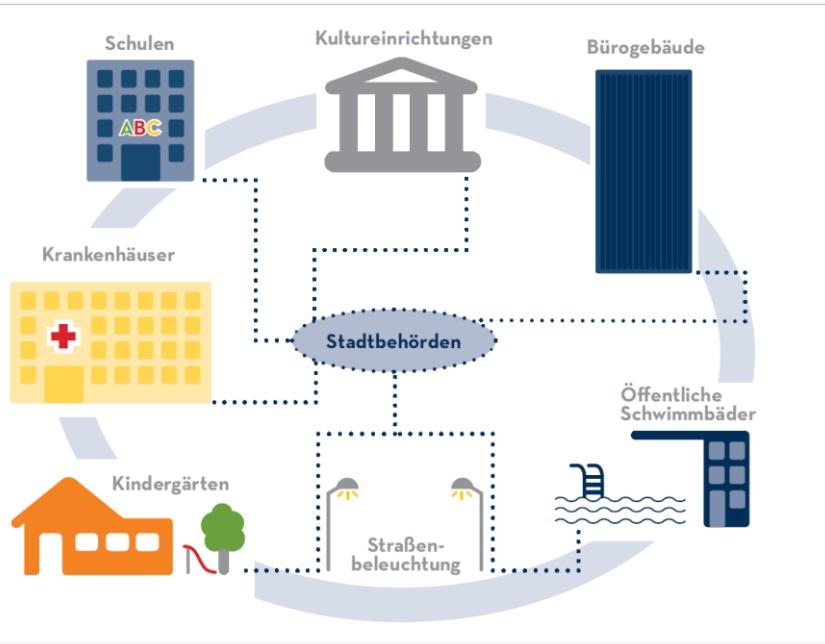
## Einsparung als Finanzierungsbeitrag



# Phasen eines Contracting-Projekts

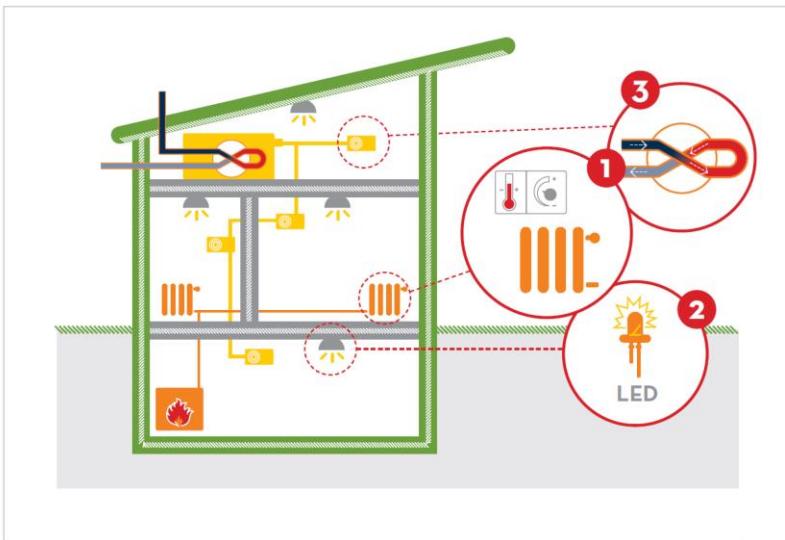


# Schritt 1: Identifikation Projekte



- **Geeignete Effizienz-Maßnahmen**
- **Mindestvoraussetzungen für Contracting:**
  - Mindest-Baseline, Mindest-Volumen
  - Benchmarking
  - Zeithorizont von Verträgen
- **Möglichkeiten Pooling?**
- **Abschätzung von Investitionsvolumen und Einsparpotential**

# Schritt 2: Entscheidungsgrundlage



- **Technisch-wirtschaftliche Machbarkeit**

- **Umsetzungsmodell**

- **Organisatorische Umsetzung**

- Wer entscheidet?
- Wer ist für die Meinungsbildung relevant?
- Was sind mögliche Bedenken/Ängste?
- Sind organisatorische Änderungen notwendig? Welche?
- Welche Mehrwerte ergeben sich für einzelne?

→ **STOP or GO !**

- **Ablauf und Bestandteile einer Contracting-Ausschreibung**
- **Der Contracting-Vertrag**
- **Finanzierung von Contracting-Projekten**
- **Ausschreibung**
- **Verhandlung und Vertragsabschluss**

# **CO-MOD – Contracting Modular**

Komfort- und Effizienzsteigerung –  
Umsetzung mit modularen Contracting-  
Modellen und Energiedienstleistung-  
Netzwerken



Co-funded by the Intelligent Energy Europe  
Programme of the European Union

# Warum CO-MOD?

## Problem von Standard Durchführungsauftrag: Risiko der Performance liegt beim Auftraggeber

### Probleme von Standard Einsparcontracting:

#### 1. Aufwand des Einsparnachweises:

1. Messung am Hauptzähler
2. Nutzungsänderungen
3. Nutzungsberichtigungen

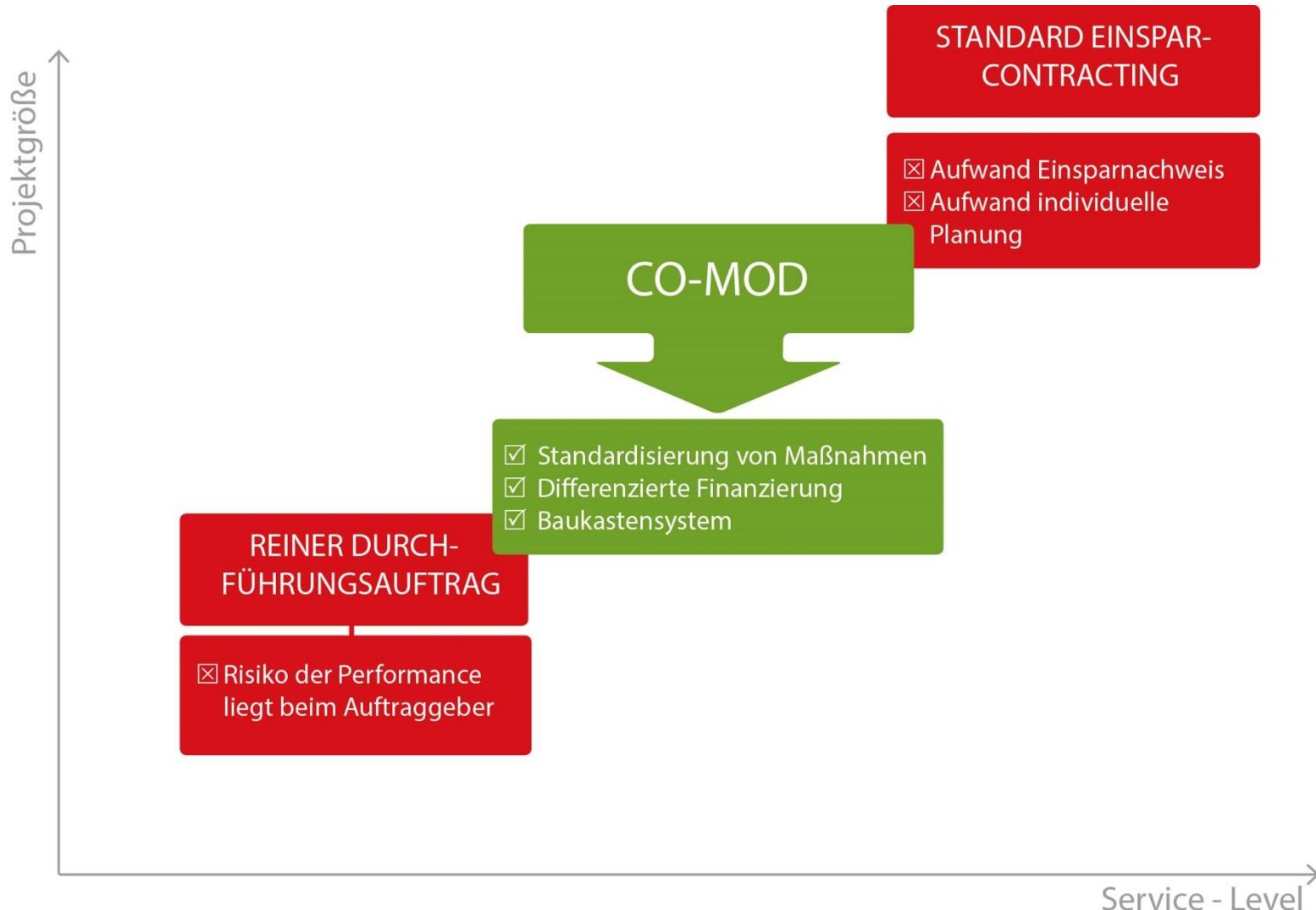
#### 2. Aufwand der individuellen Planung

- Finanzierung klassisch über Banken bzw. Leasing → wird immer schwieriger
- Energie-Verbrauchs-Reduktion ist nicht „sexy“ (=verkaufbar)



Mindest-  
Projektgröße:  
Energiekosten  
>100.000€

# Warum CO-MOD?



# Was macht CO-MOD?

## 1. Standardisierung von Maßnahmen

1. inkl. Performance-Nachweis

## 2. differenzierte Finanzierung:

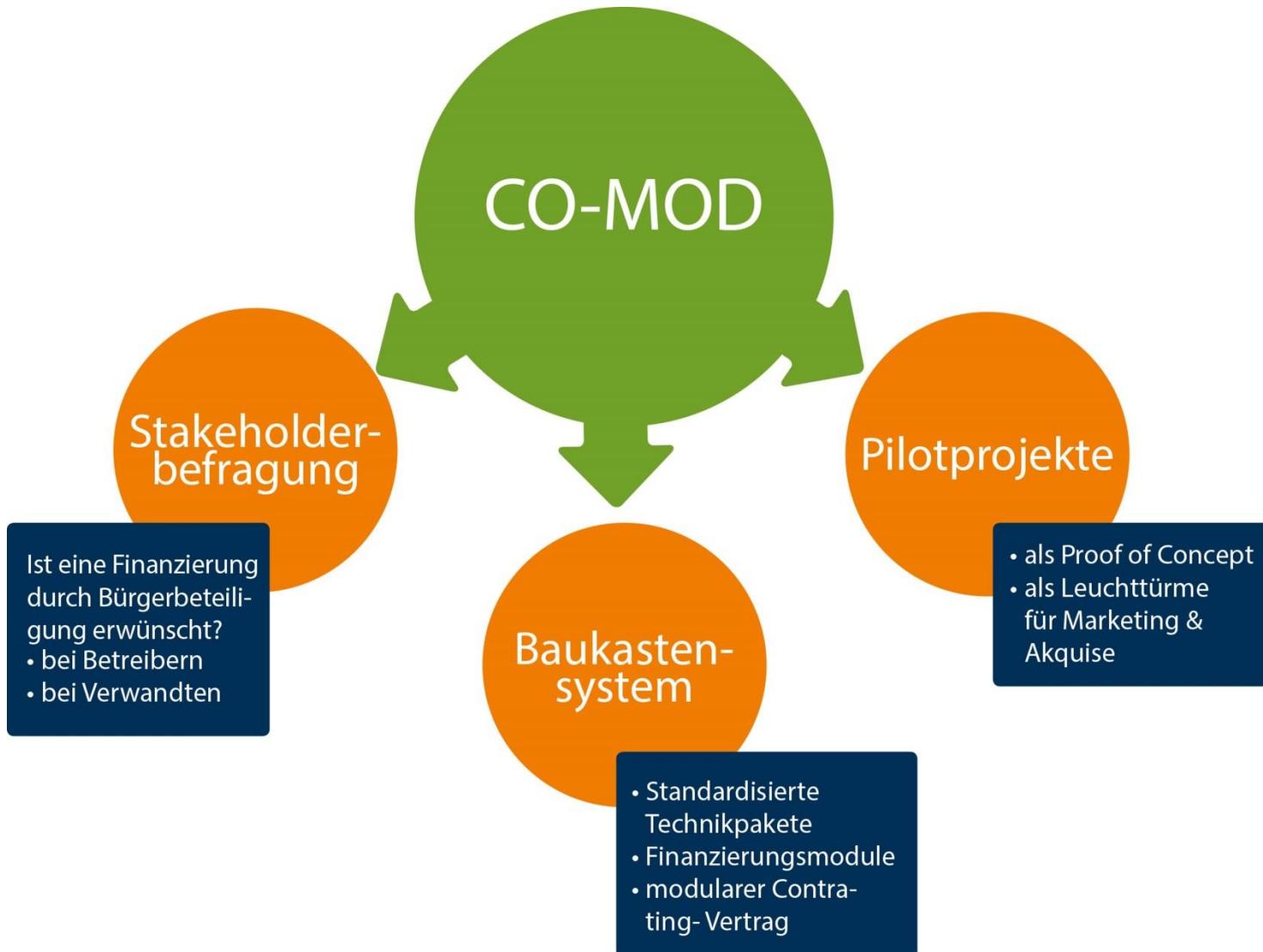
1. *Instandhaltungsbudget*
2. Finanzierung durch zukünftige *Einsparungen*
3. Großeltern\* finanzieren *Komfortsteigerung*
4. Förderungen

## 3. Contracting-Model nach Baukastensystem: welche Leistungen brauche ich?

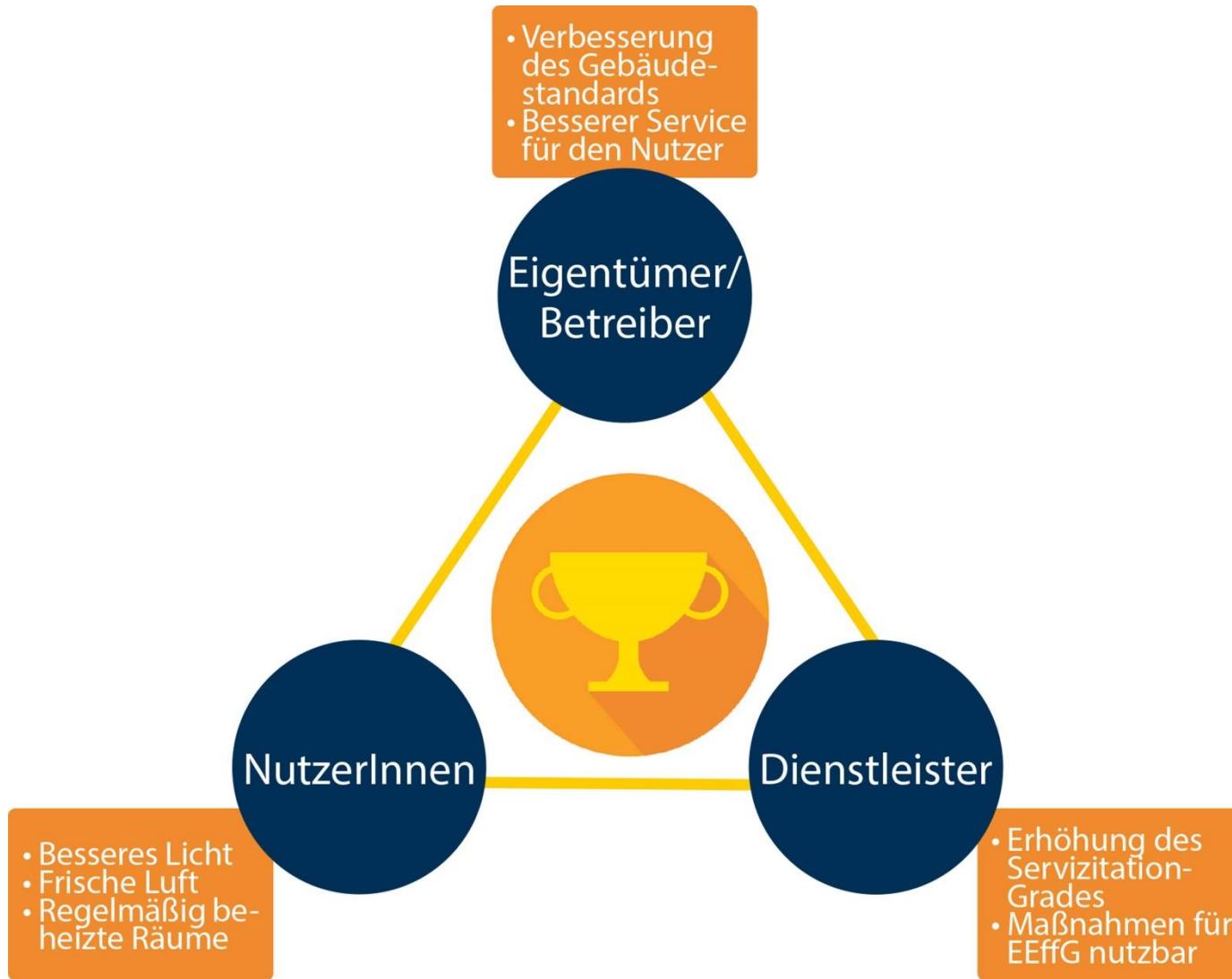
1. technische Maßnahmen
2. Finanzierungen
3. Service-Level
4. Dauer der Garantie

\* bzw. Eltern und sonstige Verwandte

# Output von CO-MOD?



# Wer profitiert von CO-MOD?



# Grazer Energieagentur



## Get in touch:

**DI Boris Papousek**, EMBA HSG  
Geschäftsführer  
[papousek@grazer-ea.at](mailto:papousek@grazer-ea.at)  
Tel: +43-316-811848-12

DI Gerhard Bucar  
Bereichsleiter  
[bucar@grazer-ea.at](mailto:bucar@grazer-ea.at)  
Tel: +43-316-811848-13

**Grazer Energieagentur GesmbH**  
Kaiserfeldgasse 13, 8010 Graz, Austria  
[office@grazer-ea.at](mailto:office@grazer-ea.at)  
[www.grazer-ea.at](http://www.grazer-ea.at), [www.thermoprofit.at](http://www.thermoprofit.at)



- **Beratung**
- **Studien, Forschung**
- **Bewusstseinsbildung  
& Marktentwicklung**

**Steigerung der Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energieträger für bessere Luftqualität, Klimaschutz und Wirtschaftsbelebung!**

„Wir unterstützen Unternehmen, Bauherren und Nutzer, energieeffizienter, umweltschonender und kostengünstiger zu wirtschaften.“

- 1) Gesamtheitliche Energieeffizienzkonzepte, Energieaudits**
- 2) Begleitung von Modernisierungs- und Neubauvorhaben**
- 3) Contracting (Thermoprofit):  
Projektentwicklung und Ausschreibungsmanagement**
- 4) Nutzermotivation**
- 5) Re-Commissioning: Energieeffizienz ohne Investition**
- 6) PLUS Energieberatung, Thermografie, Energieausweis**
- 7) Energieeffiziente Mobilität**
- 8) Energieeffizienz Aus- und Weiterbildungen**

- 1. Energieeffizienz von Gebäuden und Anlagen**
- 2. Energiedienstleistungen & Contracting**
- 3. Bewusstseinsbildung - Verhaltensänderung**
- 4. Energieeffiziente Mobilität & neue Mobilitätsdienstleistungen**
- 5. Wärmewende in der Stadt und erneuerbare Energietechnologien**