

Umfassende Contracting Projekte ***Der Contractor als Bauträger – der Bauträger als Contractor***

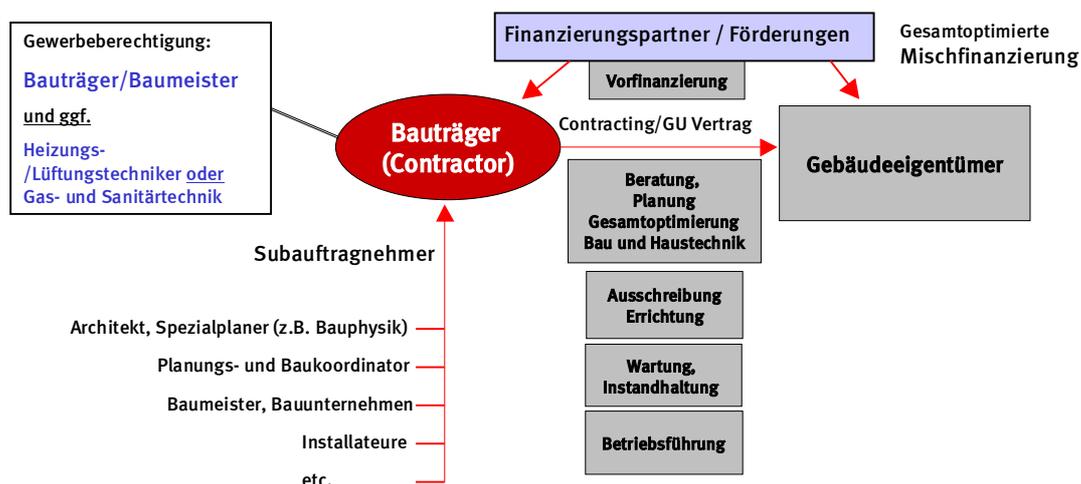
Kennzeichen des Modells

Ein **Contracting Unternehmen**, welches sowohl aus dem Bereich der „klassischen“ Contracting-Firmen (Energieversorger, Regeltechnikunternehmen) als auch aus dem klassischen Baubereich (Bauträger) stammen kann, tritt **als Generalunternehmer** auf. Alle weiteren Projektbeteiligten (Architekten, Planungs- und Baukoordinator, Ausführende) sind seine Subunternehmer.

Ein umfassendes Contracting Projekt (umfassende Baumaßnahmen und energetische Optimierung) kann mit den Gewerbeberechtigungen eines Bauträgers sowie die eines Heizungs/Lüftungstechnikers oder Gas- und Sanitärtechnikers für die laufende Wartung und Betriebsführung abgewickelt werden – wobei Wartung und Betriebsführung auch durch einen Subunternehmer abgewickelt werden können.

Der **Gebäudeeigentümer schließt bei dieser Konstellation direkt mit dem Contracting Unternehmen/Bauträger einen Vertrag ab**, das heißt er hat nur einen Ansprechpartner und Vertragspartner für die Durchführung und die gesamte Vertragslaufzeit des Projektes. Er erhält dabei weitergehende Garantien für die Ausführungsqualität, kalkulierbare Betriebskosten (garantierte Energiekosteneinsparung!), sowie eine laufende Betreuung der Haustechnik.

Der Vertrag beinhaltet Leistungen wie Beratung, Planung, Ausschreibung, Errichtung, laufenden Betreuung, Wartung, Instandhaltung und Anlagenersatz - mit den entsprechenden Garantieleistungen gemäß den Thermoprofit Qualitätskriterien.



CONTRACTING ALS INSTRUMENT FÜR DAS ALTHAUS DER ZUKUNFT

Haftung und Garantien

Der Anbieter gibt Garantien für:

- Qualität der eingebauten Materialien
- Garantierte Investitionskostenobergrenze
- Betriebskostenobergrenze bzw. Einspargarantie
(Heizung zu Fixkosten, garantierte Betriebskosten)
- Effizienten Anlagenbetrieb (Heizung, Lüftung etc.)
- Komfort und Reaktionszeiten bei Störungen

Der Baupartner liefert einen Qualitätsbeweis für eine energetisch mängelfreie Ausführung (durch Thermografie/Blower Door Test etc.).

Wann ist dieses Modell sinnvoll?

Der Energiedienstleister als Bauträger und der Bauträger als Gesamt-Dienstleister ist hier von der Generalplanung über Generalausführung bis hin zum Betrieb für alles zuständig. Alle Planer und Ausführenden stellen somit Subunternehmer dar und unterliegen den Weisungen und Vorgaben des Contracting-Unternehmens. Die Hauptaufgabe liegt in der Gesamtoptimierung und gewerbeübergreifenden Koordinierung. Ein gewisses fächerübergreifendes Verständnis (integrierte Planung) für die verschiedensten Gewerke ist jedoch bei den Koordinierenden auf Seiten des Contractors Voraussetzung.

Dieses Modell ist sinnvoll, wenn fächerübergreifende Kompetenz im Contracting-Unternehmen vorhanden ist!

Vorteile des Modells

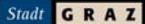
- Komplettlösung – alles aus einer Hand
- Geringste Schnittstellenproblematik
- Energiedienstleister ist für alles zuständig – Gesamt-Dienstleistungspaket
- Koordinierungsaufwand beschränkt sich auf interne Fachleute und Planer/Ausführende
- Zugang zu Bauprojekten in denen das Know-How aus dem Energietechnik-Bereich eingebracht werden kann – hohes Marktpotenzial

Kontakt und Projektunterstützung bei der Umsetzung:

Grazer Energieagentur, Kaiserfeldgasse 13/1, 8010 Graz, Tel: 0316/811848-0, E-Mail: office@grazer-ea.at

Projektpartner:

IFZ - Interuniversitäres Forschungszentrum für Technik, Arbeit und Kultur
Trigon - Entwicklungsberatung für Mensch u. Org. reg. Gen.m.b.H.

Unterstützt von: 



Finanziert durch das Bundesministerium
für Verkehr, Innovation und Technologie



Umfassende Contracting Projekte ***Contracting in einer Kooperation zwischen Bau- und Energiepartner***

Kennzeichen dieses Modells

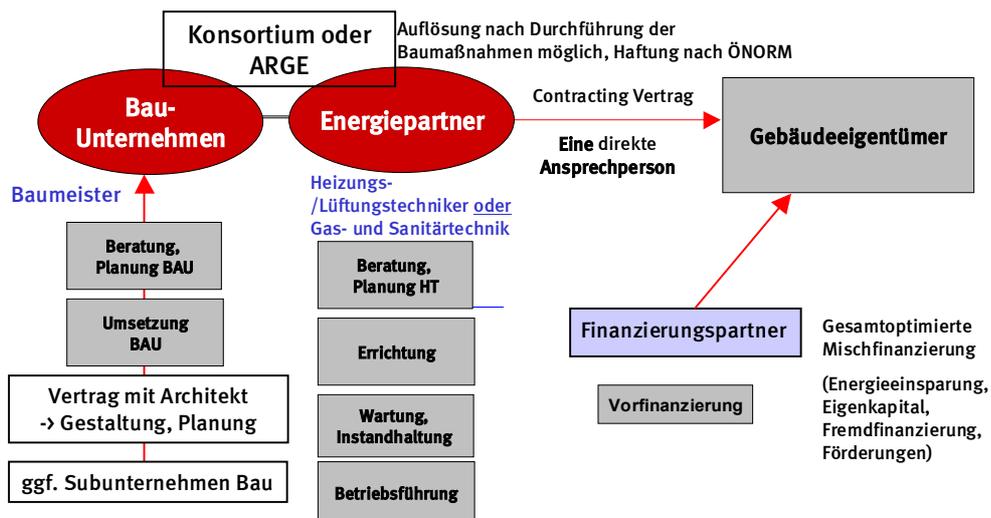
Ein **Contracting-Spezialist (Haustechnikunternehmen, Energiedienstleister)** und ein **Baupartner** schließen sich zu einem Konsortium oder einer Arbeitsgemeinschaft (ARGE) zusammen. Der Kooperationsvertrag regelt das Innenverhältnis der Firmen, wobei beide Unternehmen in ihrem Fachgebiet weitestgehend eigenständig bleiben. Das Vertragsverhältnis kann nach Durchführung der Baumaßnahmen aufgelöst werden – der Baupartner haftet für seine Leistungen nach ÖNORM, muss jedoch dem Energiepartner, der für die ganze Contracting-Vertragslaufzeit zuständig ist, einen Qualitätsbeweis für die energetisch mängelfreie Ausführung seiner Leistungen mittels Thermografie und Blower Door Test (Luftdichtheitsprüfung) liefern.

Das Bauunternehmen verfügt über die notwendige Gewerbeberechtigung in Form des Baumeisters, und ist daher zur Beratung und Planung, sowie zur Umsetzung von Bauvorhaben berechtigt. Das Bauunternehmen kann sich bei Bedarf Subunternehmen bedienen und für die Planung/Gestaltung einen Architekten beauftragen.

Das Haustechnik Unternehmen besitzt in der Regel die Gewerbeberechtigung des Heizungs-/Lüftungstechnikers oder Gas- und Sanitärtechnikers. Mit diesen Berechtigungen können Leistungen wie die Beratung und Planung der Haustechnik, die Errichtung, die Wartung und Instandhaltung sowie die Betriebsführung erbracht werden.

Das gesamte Spektrum bei umfassenden Sanierungspaketen ist somit abgedeckt.

Der Gebäudeeigentümer schließt nun einen Contracting Vertrag mit den beiden Firmen (in Form der Ges.b.R., ARGE) ab. Er hat aber nur eine direkte Ansprechperson aus der federführenden Partei der Arbeitsgemeinschaft (meist aus dem Contractingbereich).



CONTRACTING ALS INSTRUMENT FÜR DAS ALTHAUS DER ZUKUNFT

Haftung und Garantien

Die beiden Partner geben Garantien für:

- Qualität der eingebauten Materialien (gilt für Bau und Haustechnik)
- Investitionskostenobergrenze (jede Partnerfirma für ihren Teil)
- Baufirma liefert Qualitätsbeweis für energetisch mängelfreie Ausführung durch Thermografie/Blower Door etc, teilweise Risikoübernahme über Vertragspartner
- Betriebskostenobergrenze bzw. Einspargarantie durch Contracting-Unternehmen mit Rückversicherung über Baupartner
- Komfortgarantie und garantierte Reaktionszeiten bei Störungen durch Energie-Partner

Wann ist dieses Modell sinnvoll?

Bei dieser Art der Kooperation sind die wesentlichsten Kompetenzen für umfassende Sanierungsprojekte vereint und auch die Schnittstellen vertraglich geregelt (Konsortial- oder ARGE-Vertrag). Es gibt in der Regel wenig Überschneidungen bzw. Interessenskonflikte, die Partner gehen im Rahmen des umfassenden Contracting-Projektes bereits in der Angebotsphase eine freiwillige Bindung ein. Es sind also in der Regel Unternehmen die bereits (mehrfach) kooperiert haben und die Kooperation gut funktioniert.

Dieses Modell ist sinnvoll, wenn die Zusammenarbeit bereits erprobt wurde!

Vorteile des Modells für die Anbieter

- Zugang zu größeren Gesamtprojekten mit weitreichenden Garantien als Service für die Kunden
- Wesentliche Kompetenzen vereint - Zusammenarbeit geregelt
- Schnittstellen vertraglich geregelt - wenig Interessenskonflikte
- Risikostreuung durch Kooperation - Entlastung der einzelnen Unternehmen

Vorteile des Modells für die Kunden

- Komplettlösung durch kompetente Partner mit (rechtlicher) Absicherung über zwei Unternehmen

Kontakt und Projektunterstützung bei der Umsetzung:

Grazer Energieagentur, Kaiserfeldgasse 13/1, 8010 Graz, Tel: 0316/811848-0, E-Mail: office@grazer-ea.at

Projektpartner:

IFZ - Interuniversitäres Forschungszentrum für Technik, Arbeit und Kultur
Trigon - Entwicklungsberatung für Mensch u. Org. reg. Gen.m.b.H.

Unterstützt von: 



Finanziert durch das Bundesministerium
für Verkehr, Innovation und Technologie



Umfassende Contracting Projekte Mit Contracting und Leasing

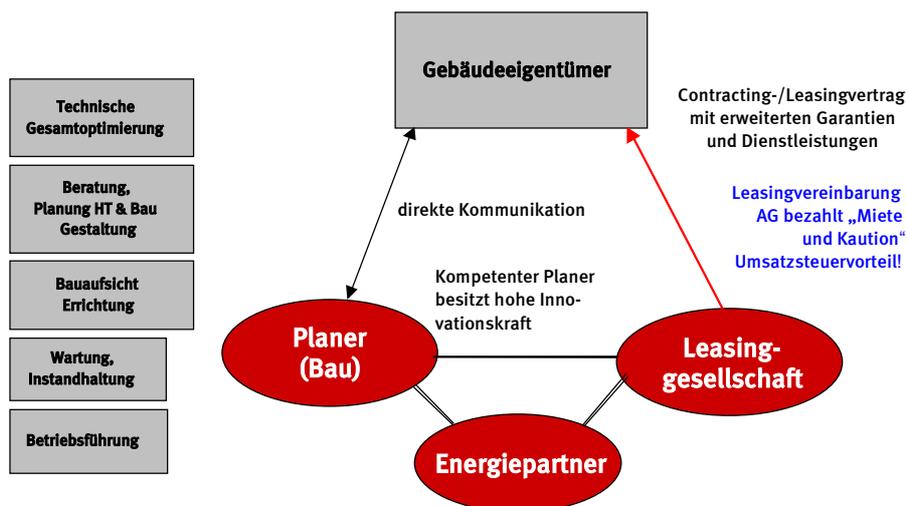
Kennzeichen dieses Modells

Dieses Modell kombiniert die Vorteile von **Leasing** (Steuervorteil) und **Contracting** (Finanzierung über Energiekosteneinsparung, Service & Dienstleistungen). Die Anbieterseite setzt sich aus einem **Planer**, einem **Leasing-Unternehmen** und ggf. einem **Energiepartner** zusammen, wobei jede Firma als Generalunternehmer auftreten kann, und der Planer in der Regel eine tragende Rolle (insbesondere für die Energieoptimierung – Innovationskraft geht vom Planer aus!) für das Projekt hat.

Der Planer kann entweder ein Technisches Büro, ein Zivilingenieur oder Architekt sein. Leasing-Unternehmen aus dem Bankenbereich besitzen in der Regel eine Baumeister oder Bauträger Gewerbeberechtigung. Beide treten zusammen auf und schließen einen Contracting/Leasingvertrag mit erweiterten Garantien und Dienstleistungen mit dem Gebäudeeigentümer ab, diese Dienstleistungen können bei Bedarf durch einen Energiepartner (Contracting-Unternehmen) abgedeckt werden.

Der Gebäudeeigentümer hat **eine direkte Ansprechperson** aus dem **Leasingbereich** (oder den Planer/Energiepartner, der die Finanzierung mitbringt). Der Planer ist - mit Hilfe des Energiepartners - zuständig für die technische Gesamtoptimierung, Beratung, Bau und Bauaufsicht. Das Leasing Unternehmen übernimmt Teile wie z.B. Finanzierung, Förderabwicklung und die Gesamtoptimierung der Finanzierung und ggf. noch die Organisation von Wartung, Instandhaltung und Betriebsführung (über den Energiepartner).

Der Vertrag beinhaltet Leistungen wie Beratung, Planung, Ausschreibung, Errichtung, laufenden Betreuung, Wartung, Instandhaltung und Anlagenersatz - mit den entsprechenden Garantieleistungen gemäß den Thermoprofit Qualitätskriterien.



CONTRACTING ALS INSTRUMENT FÜR DAS ALTHAUS DER ZUKUNFT

Haftung und Garantien

Die Partner geben bei diesem Modell Garantien für:

- Qualität der eingebauten Materialien (gilt für Bau und Haustechnik)
- Investitionskostenobergrenze bzw. fixe, kalkulierbare Leasingrate
- Baufirma liefert Qualitätsbeweis für energetisch mängelfreie Ausführung durch Thermografie/Blower Door etc.
- Betriebskostenobergrenze bzw. Einspargarantie
- Generalplaner garantiert die Einhaltung der Planwerte (insbesondere betriebskostenwirksame Teile, Kontrolle über die Überwachung der Ausführung)
- Komfort und garantierte Reaktionszeiten bei Störungen durch Energiepartner

Wann ist dieses Modell sinnvoll?

Für diese Konstellation ist es erforderlich, dass der Planer eine starke Innovationskraft und Lösungskompetenz besitzt und die Kooperation mit dem Energiepartner funktioniert. Ihm unterliegen wesentliche Teile für den Projekterfolg wie die technische Gesamtoptimierung (gewerbeübergreifend), Beratung bis hin zur Qualitätssicherung bei der Ausführung.

Dieses Modell ist sinnvoll, wenn der Planer eine starke Innovationskraft und Lösungskompetenz besitzt!

Vorteile des Modells

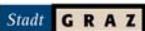
- Zugang zu größeren Gesamtprojekten mit weitreichenden Garantien
- Für das Leasing Unternehmen - Erweiterung des Dienstleistungsbereichs/Service
- Für den Planer - Zugang zu Contracting Projekten mit starkem Finanzierungspartner an der Seite

Kontakt und Projektunterstützung bei der Umsetzung:

Grazer Energieagentur, Kaiserfeldgasse 13/1, 8010 Graz, Tel: 0316/811848-0, E-Mail: office@grazer-ea.at

Projektpartner:

IFZ - Interuniversitäres Forschungszentrum für Technik, Arbeit und Kultur
Trigon - Entwicklungsberatung für Mensch u. Org. reg. Gen.m.b.H.

Unterstützt von: 



Finanziert durch das Bundesministerium
für Verkehr, Innovation und Technologie

