

LEITFADEN

Projektleitfaden für EigenheimbesitzerInnen & Contractoren

Durchführung von Eigenheim-Contracting-Projekten

- ▶ Suche nach einem Contractor
- ▶ Auftragsvergabe
- ▶ Bestandsaufnahme
- ▶ Konzepterstellung und Planung
- ▶ Ausführung
- ▶ Zertifizierung

Sanier'n mit Hirn Geld, Zeit und Nerven sparen

Eigenheim-Contracting: Wärmedämmung – Haustechnik – Umbauen

Auskünfte und Beratung

Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik

für Erstberatung und Kontaktherstellung zu Contractoren:

Ansprechpersonen: Monika Auer, DI Robert Freund

Energie Tirol

für Erstberatung und Durchführung einer Baubegleitung nach EQ^s-System

Ansprechpersonen: DI Roland Kapferer, DI Christina Krimbacher

Nähere Informationen zu Eigenheim-Contracting finden Sie auf der Homepage

www.contracting-portal.at

Kontaktdaten des Eigenheim-Contracting-Teams:

Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik (ÖGUT)

Hollandstraße 10/46, 1020 Wien, T: 01/315 63 93, F: DW -22

I: www.oegut.at, E: office@oegut.at



Gemeinschaft Dämmstoff Industrie (GDI)

Favoritenstraße 4-6/2/12a, 1040 Wien, T: 01/504 57 71, F: DW -20

I: www.gdi.at, E: gdi@gdi.at



Kanzlei Unterweger, Bitsche & Einwallner

Buchfeldgasse 19a, 1080 Wien, T: 01/ 405 42 67, F: 01/ 405 04 62

I: www.unterweger-bitsche.at, E: office@unterweger.co.at



Klimabündnis Österreich

Mariahilfer Straße 89/24, 1060 Wien, T: 01/ 581 58 81, F: 01/ 581 58 80

I: www.klimabuendnis.at, E: office@klimabuendnis.at



Energie Tirol

Südtiroler Platz 4, 6020 Innsbruck, T : 0512/58 99 13, F: DW -30

I: www.energie-tirol.at, E: office@energie-tirol.at



Projektinfo

Das Projekt "Eigenheim-Contracting – ein innovatives Energiesparmodell für EigenheimbesitzerInnen" wurde im Rahmen der Programmlinie "Energiesysteme der Zukunft" des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie (BMVIT) durchgeführt.

Projektlauf

Sie haben sich dazu entschlossen, ein Eigenheim-Contracting-Projekt durchzuführen – als Kunde/Kundin oder als Contractor.

Auf den folgenden Seiten finden Sie eine Darstellung, wie Sie ein Eigenheim-Contracting-Projekt mit EQ^S-Zertifikat abwickeln und worauf Sie achten müssen. Wenn Sie diesem Ablauf folgen, sind sichergestellt, dass Sie die Ziele Ihres Eigenheim-Contracting-Projektes auch erreichen werden:

KundInnen

Welche Ziele können Sie als Kundin/Kunde mit Eigenheim-Contracting erreichen?

- ▶ Höheren Komfort und Steigerung der Wohnqualität durch einen hohen energietechnischen Standard
- ▶ Maximale und dauerhafte Energiekosteneinsparungen
- ▶ Beachtung von bauökologischen Kriterien
- ▶ Rasche und professionelle Durchführung von Sanierungsvorhaben
- ▶ Vermeidung von Bauschäden
- ▶ Garantierte Einhaltung von Kostenvoranschlägen und Bauzeit

Contractor

Welche Ziele können Sie als Contractor mit Eigenheim-Contracting erreichen?

- ▶ Zufriedene KundInnen und langfristige Kundenbindungen
- ▶ Externe Qualitätsüberprüfung
- ▶ Imagegewinn als umfassender Dienstleister durch die Sicherstellung einer hohen energietechnischen Qualität
- ▶ Bestätigung der hohen Planungs- bzw. Ausführungsqualität durch eine unabhängige Stelle
- ▶ Neue Märkte durch eine innovative Dienstleistung
- ▶ Höhere Wertschöpfung für Ihr Unternehmen

1. Die Suche nach einem Contractor

KundInnen

Legen Sie die Ziele des Eigenheim-Contracting-Projekts fest

Sie sollten sich zunächst einmal klar darüber werden, was Ihre wichtigsten Anliegen sind.

Was muss unbedingt sofort gemacht werden, weil etwas reparaturbedürftig ist?

Was ist Ihnen ein persönliches Anliegen (Verbesserung des Raumklimas, Wärmedämmung anbringen etc.)?

Welche Maßnahmen erscheinen nicht sofort notwendig, aber mittel- oder langfristig sinnvoll?

Für diesen Schritt kann es auch hilfreich sein, eine Energieberatung in Anspruch zu nehmen – es gibt zum Teil geförderte Energieberatungsangebote in fast jedem Bundesland. (Adressen und Telefonnummern finden Sie im Internet auf den Serviceseiten der jeweiligen Landesregierung – oder kontaktieren Sie die ÖGUT, wir leiten Sie gerne weiter!)

Vor allem sollten Sie sich überlegen, wie ehrgeizig Sie bezüglich der Energieeinsparung sein wollen: Eigenheim-Contracting wird in zwei Ausführungsvarianten angeboten:

- ▶ "Gute Sanierung" (lt. Bestimmungen der im jeweiligen Bundesland geltenden Bauordnung),
- ▶ "Sehr gute Sanierung"

Diese Klärung ist wichtig, um dem Contractor Vorgaben für die Erstellung des Sanierungskonzepts machen zu können.

Einen Contractor auswählen

Kontaktieren Sie Contractoren und schildern Sie Ihr Anliegen. Weisen Sie unbedingt darauf hin, dass

- ▶ eine baubegleitende (Planung und Umsetzung) Qualitätssicherung nach EQ^S-System durchgeführt werden soll und dass
- ▶ eine umfassende thermisch-energetische und bauliche Analyse des Gebäudes als Basis für das Gesamt-Sanierungskonzept dienen soll.

Verlangen Sie auf jeden Fall Referenzprojekte und erkundigen Sie sich bei den Kontaktpersonen, die dort angegeben sind. Entscheiden Sie sich nach diesen Vorgesprächen für einen Contractor.

Sie können entscheiden, ob Sie in einer ersten Phase nur das Sanierungskonzept beauftragen und sich vorbehalten, die Umsetzung erst später, mit einem anderen Partner oder schrittweise anzugehen. In diesem Fall sollten Sie einen klaren Auftrag (Inhalt und Höhe des Honorars) nur für die Erstellung des Konzepts erteilen. Bestehen Sie auch für das Sanierungskonzept auf eine Prüfung durch eine/n EQ^S-BetreuerIn.

Falls Sie Unterstützung benötigen (Adressen von Contractoren), kontaktieren Sie bitte die ÖGUT.

TIPP

Natürlich können Sie für die Leistung auch mehrere Contractoren zur Anbotslegung einladen. Es kann aber sein, dass Sie keine Anbote erhalten, da die Erstellung eines Sanierungskonzeptes, das eine EQ^S-Prüfung bestehen soll, mit einigem Aufwand verbunden ist und Contractoren diese Vorleistung nicht erbringen wollen ohne die Sicherheit einer nachfolgenden Beauftragung. Der Nachteil des fehlenden Wettbewerbs zwischen den Contractoren wird ausgeglichen durch die EQ^S-Prüfung, die Ihnen ohnehin eine hohe Qualität bei Analyse, Planung und Ausführung garantiert.

Contractor

Anbotslegung: Bestandsaufnahme und Sanierungskonzept

Nehmen Sie Kontakt mit einer EQ^S-Betreuungsstelle auf – diese wird Sie grundsätzlich über den Ablauf einer EQ^S-Betreuung informieren und Ihnen dabei auch ein Exemplar des EQ^S-Handbuches aushändigen.

In dieser Phase wird der/die EQ^S-BetreuerIn

- ▶ Ihnen die für die Bestandsaufnahme vorgesehenen Mindestanforderungen erläutern,
- ▶ das von Ihnen vorgelegte Sanierungskonzept auf seine Plausibilität hin überprüfen und dem Auftraggeber sein Prüfungsergebnis mitteilen.

Für diese Leistung sollten Sie gesondert eine Honorarvereinbarung mit der EQ^S-Stelle treffen.

Für die **Bestandsaufnahme** sind eine Gebäudebesichtigung und eine Befragung der BewohnerInnen erforderlich. Vereinbaren Sie daher einen Termin für die Objektbegehung mit dem Auftraggeber.

Das EQ^S-Handbuch hält für die Erfassung der Daten eine Reihe von Hilfsmitteln bereit. Beim Erstkontakt mit dem Auftraggeber ist es wichtig, ihm eine Liste jener Daten und Informationen zu übermitteln, die Sie für ein Sanierungskonzept und die Anbotslegung benötigen. Nur so sind kurze Bauaufnahmen und eine zielgerichtete Arbeitsweise möglich.

Im EQ^S-Handbuch finden Sie die nötigen Formblätter und Checklisten, vor allem für die fotografische Dokumentation von

- ▶ Schwachstellen,
- ▶ Baumängeln und
- ▶ Haustechnik

Die Basis für das **Sanierungskonzept** ist die Ermittlung der Energiekennzahl lt. EQ^S-Handbuch.

Das **Sanierungskonzept** sollte eine

- ▶ Liste der Sanierungsmaßnahmen, die Sie dem Auftraggeber vorschlagen würden,
- ▶ eine ungefähre Abschätzung der möglichen Energieeinsparung,
- ▶ eine Kostenabschätzung für die geplanten Maßnahmen,
- ▶ Referenzprojekte sowie eine
- ▶ detaillierte Beschreibung des gesamten Dienstleistungspakets, das Sie anbieten, enthalten.

Das **Sanierungskonzept** sollte grundsätzlich in zwei Varianten angeboten werden:

- ▶ "Gute Sanierung" (lt. Bestimmungen des Energieausweises),
 - ▶ "Sehr gute Sanierung" mit Passivhauskomponenten,
- es sei denn, der Auftraggeber hat sich von Anfang an auf eine Variante festgelegt.

2. Auftragsvergabe

KundInnen

Nach der persönlichen Präsentation des Sanierungskonzepts durch den Contractor und Vorlage der Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung seitens der EQ^s-Betreuungsstelle sollten Sie eine Entscheidung bezüglich der Umsetzung treffen:

- ▶ Für welche der beiden Sanierungsvarianten entscheiden Sie sich?
- ▶ Wollen Sie alle Maßnahmen sofort umsetzen oder nur Teile des Sanierungskonzeptes?

Ihren Wünschen und Möglichkeiten entsprechend sollten Sie dem Contractor einen Auftrag erteilen. Er wird im Anschluss daran eine detaillierte Planung für jene Maßnahmen machen, die Sie sofort umsetzen wollen. Diese Planung wird nach erfolgreicher EQ^s-Prüfung und Ihrer Zustimmung Bestandteil des Vertrages. Im Vertrag sollten alle wesentlichen Dinge geregelt sein: Garantien und Pönaleregulungen, Kosten, EQ^s-Begleitung und -Zertifizierung, Leistungsumfang, Eigenleistungen etc.

Eine Checkliste für diesen Vertrag erhalten Sie bei der ÖGUT oder unter www.contracting-portal.at.

Contractor

Sobald Sie den Auftrag erhalten haben, nehmen Sie wieder Kontakt mit der EQ^s-Betreuung auf und schließen einen Vertrag über die EQ^s-Begleitung für das gegenständliche Projekt. In diesem Vertrag wird festgehalten:

- ▶ der Leistungs-Umfang der EQ^s-Begleitung
- ▶ eine genaue Festlegung, für welche Leistung welches Honorar zu welchem Zeitpunkt an den/die EQ^s-BetreuerIn zu entrichten ist.
- ▶ die Einverständniserklärung des Contractors mit den Bedingungen und Anforderungen der Qualitätskontrollen und der Zertifizierung nach dem EQ^s-System

3. Planung und Ausschreibung der Subleistungen

Contractor

Als erstes wird Sie der/die EQ^s-BetreuerIn detailliert über den weiteren Ablauf des EQ^s-Systems informieren, vor allem über

- ▶ Planungskriterien
- ▶ Ausschreibungsmuster für die Vergabe der Subleistungen und die Dokumentationsliste (WerWasWann-Liste)

Letztere ist das Herzstück der Unterlagen, die für die Zertifizierung nach EQ^s herangezogen werden.

Danach nehmen Sie Kontakt mit dem Auftraggeber auf und holen bei einem Baustellenbesuch alle noch ausstehenden Informationen ein, die Sie für die Erstellung einer detaillierten Planung zur Umsetzung des Sanierungskonzeptes benötigen.

Nach erfolgter Planung wird der/die EQ^s-BetreuerIn diese nochmals kontrollieren und nach einer weiteren Abklärung mit dem Auftraggeber freigeben.

In der Ausschreibungsphase wird der/die EQ^s-BetreuerIn die Ausschreibungen abschließend durchsehen und bei den technischen Vergabegesprächen anwesend sein, vor allem um die Dokumentation der Baustelle mit den Professionisten abzuklären und mögliche kritische Details anzusprechen.

Contractor

Der/die EQ^S-BetreuerIn passt als ersten Schritt die Dokumentationslisten (WWW-Liste) dem Projekt und dem Bauablauf an. Diese Liste wird er/sie ständig warten und ergänzen. Der Contractor hat die Aufgabe, die aktuelle Version den Firmen zu übermitteln.

Sobald der Auftrag vergeben ist, findet vorab eine erste Baubesprechung mit den bauausführenden Firmen statt, die vom Contractor koordiniert wird. Dabei soll der/die zuständige BauleiterIn in den Prozessablauf des EQ^S-Systems eingeschult werden (Übergabe der angepassten Dokumentationsliste). Der/die BauleiterIn ist die wichtigste Person auf der Baustelle, da er/sie dauernd anwesend ist und falsche Ausführungen sofort einstellen kann. Die EQ^S-Betreuung ist während der Bauphase geprägt durch die angepasste Dokumentationsliste. In dieser Liste ist für den/die EQ^S-BetreuerIn der zeitliche Ablauf der Bauarbeiten von Vorbereitungsarbeiten bis hin zur fertigen Ausführung in groben Zügen dargestellt.

Das bedeutet, dass die Kommunikation zwischen den am Bau beteiligten Firmen, den PlanerInnen und dem/der EQ^S-BetreuerIn geregelt wird. Zudem kommt in der Bauphase dem Änderungsmanagement eine wichtige Rolle zu. Jede Änderung gegenüber der Planung bzw. der Ausschreibung muss mit den dafür vorgesehenen Formularen aus dem EQ^S-Handbuch dokumentiert werden.

5. Auszeichnung

In der Auszeichnungsphase wird abschließend die ausgeführte Arbeit anhand der Dokumentationsliste und der Abschlussbegehung bewertet. Die Vollständigkeit der Dokumentation ist eine Voraussetzung für die Erteilung des Zertifikats.

Bei der Abschlussbegehung werden die Projektziele mit den tatsächlich erreichten Qualitäten verglichen. Wenn diese Gesamtbewertung zu einem positiven Ergebnis führt, wird dem Auftraggeber eine Urkunde, in der die Qualität des Gebäudes beschrieben und der aktuelle, an die Ausführung angepasste Energieausweis beigefügt ist, überreicht.

Wir wünschen Ihnen gutes Gelingen bei Ihrem Sanierungsvorhaben!

Die wissenschaftlichen Grundlagen für Eigenheim Contracting wurden im Rahmen eines Forschungsprojektes erarbeitet, das im Rahmen der Programmlinie "Energiesysteme der Zukunft" des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie beauftragt wurde. Der Projektendbericht und weitere Informationen zum Projekt sind über die Programmhomepage www.ENERGIESYSTEMEderZukunft.at erhältlich. In weiterer Folge sollen Pilotprojekte begleitet und wissenschaftlich ausgewertet werden um dieses Dienstleistungskonzept auf Basis der Erfahrungen aus der Praxis weiter zu optimieren.

Info-Materialien:

- ▶ Endbericht zum Forschungsprojekt "Eigenheim-Contracting – ein innovatives Energiesparmodell für Eigenheim-BesitzerInnen"; Schriftenreihe "Berichte aus Energie- und Umweltforschung" Nr. 13/2006
- ▶ Projektleitfaden Eigenheimcontracting für EigenheimbesitzerInnen und Contractoren, Schriftenreihe "Berichte aus Energie- und Umweltforschung" Nr. 13a/2006
- ▶ Planungshandbuch Eigenheimcontracting für Contractoren, Informationsfolder Eigenheimcontracting für EigenheimbesitzerInnen und Informationsfolder Eigenheimcontracting für Contractoren (erhältlich bei der Österreichischen Gesellschaft für Umwelt und Technik - ÖGUT)

Impulsprogramm Nachhaltig Wirtschaften



*Eine Kooperation des Bundesministeriums
für Verkehr, Innovation und Technologie
mit der Forschungsförderungsgesellschaft*



FFG