



SIEMENS GEBÄUDEMANAGEMENT & -SERVICES G.M.B.H. (SGS)

Life Cycle Solution

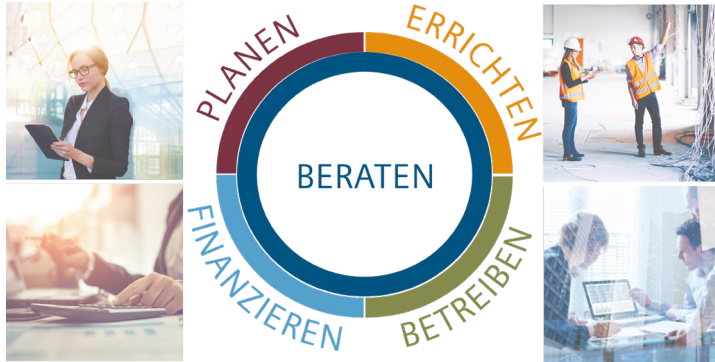
Modelle für Städte und Gemeinden

SIEMENS

Das Life Cycle Modell von **Siemens Gebäudemanagement & -Services G.m.b.H. (SGS)**

Der Lebenszyklusunternehmer...

- ... plant:** Architektur, technische Gebäudeausstattung
- ... errichtet:** Baugewerke, technische Gebäudeausstattung
- ... betreibt:** technische Betriebsführung, infrastrukturelle Betriebsführung
- ... finanziert:** (bei Bedarf) Projektfinanzierung



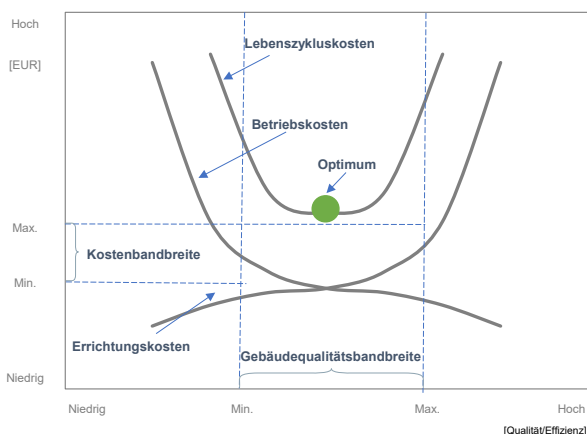
Siemens Life Cycle Modell

Komplette Life Cycle-Lösung

Mit seinem Life Cycle-Modell (LC-Modell) beteiligt sich SGS aktiv am Management der Stadtentwicklung durch optimale PPP-Lösungen (Public Private Partnership) für soziale Infrastrukturen (Krankenhäuser, Unis, Schulen, Behörden, Pflegeheime, ...) in Städten und Gemeinden. Die Flexibilität dieses Geschäftsmodells kommt in allen Phasen eines Projekts – von Planung über Bau bis hin zum Betrieb – zum Tragen. Anstatt einzelner Lebenszyklusphasen, wie Planung, Errichtung und Betrieb, bietet SGS als Lebenszyklusunternehmer auf der Basis eines PPP-Vertrages eine integrierte Gesamtlösung an.

Dabei werden im LC-Modell die umfangreichen Erfahrungen aus dem langjährigen Betrieb von unterschiedlichen Gebäuden in Form einer integralen, betriebskostenorientierten Planung für die Errichtung neuer Gebäude genutzt. Diese Art der Planung zielt darauf ab, Errichtungs- und Betriebskosten vorteilhaft zu einem Gesamtkostenoptimum zu kombinieren.

Optimierte Lebenszykluskosten



In Zusammenarbeit mit Siemens Financial Services und allfälligen Bank-Partnern kann Siemens Gebäudemanagement & -Services G.m.b.H. (SGS) auf Kundenwunsch maßgeschneiderte Finanzierungen anbieten und die Budgetvorgaben der Kommunen erfüllen.

Aufgrund der speziellen Projektstruktur fallen die Investitionskosten für den öffentlichen Partner somit nicht im Rahmen der Errichtung an, sondern werden über ein Verfügbarkeitsentgelt für die Errichtung und den Betrieb als monatlicher Pauschalfixpreis ab Nutzung des Gebäudes beglichen. Dieses Vorgehen erhöht die Planungsflexibilität für die öffentlichen Partner und ermöglicht es, vorhandene Finanzmittel in weitere Infrastrukturprojekte zu investieren.

Der Zeitrahmen für ein LC-Projekt variiert ab Fertigstellung aktuell zwischen 20 bis 25 Jahren. Wenn das Gebäude am Ende dieser Zeit an die Stadt übergeben wird, erhält sie ein Gebäude im vertraglich definierten Sollzustand.

Organisation in der Errichtungsphase

Im Rahmen der Angebotsphase formt SGS als Konsortialführer mit Siemens Financial Services, inklusive allfälliger Bank-Partner sowie einer Baufirma, ein Bieterkonsortium. In der Errichtungsphase tritt die Projektgesellschaft dem PPP-Vertrag bei und beauftragt das Errichterkonsortium (SGS und Baufirma) mit der Errichtung des Gebäudes.



Bildungscampus Christine Nöstlinger



Bildungscampus Liselotte Hansen-Schmid

Das **Siemens Gebäudemanagement & -Services G.m.b.H. (SGS)**-Konsortium in Aktion

Wien wächst stetig. Um die wachsenden Erfordernisse an sozialer Infrastruktur wie Kindergärten und Pflichtschulen abzudecken, wurde im Jahr 2012 BIENE, das „Bildungseinrichtungen-Neubauprogramm 2012 bis 2023“, unter Federführung der Stadtbaudirektion, den BauherrInnen-Dienststellen und der MA 34 mit der erforderlichen Baukompetenz, ins Leben gerufen.

Geplant sind an neun Standorten moderne „Campus plus“-Einrichtungen und an einem Standort ein Schulprojekt mit einer Offenen Musik-Mittelschule. Jeder „Campus plus“ vereint gemeinsame, zentrale, pädagogische Sport-, Kreativ-, Therapie- und Verwaltungsbereiche sowie altersübergreifende Bildungsbereiche mit Kindergartengruppen und Schulklassen.

SGS konnte, als Federführer einer Bietergemeinschaft, vier Bildungsgebäude aus dem BIENE-Programm gewinnen. Die Campus-Plus-Projekte, Aron Menczer & Seestadt Aspern Nord, wurden durch SGS, als eignungsrelevanter Subunternehmer im Bereich technische Gebäudeausstattung, errichtet bzw. werden für die nächsten 25 Jahre, in der Verantwortung des technischen Gebäudemangers, betrieben.

OMMS Wanda Lanzer Schule in Stammersdorf - das erste SGS-Projekt aus dem BIENE-Programm

Siemens Gebäudemanagement & -Services G.m.b.H. (SGS) war, gemeinsam mit der Bauunternehmung Granit GmbH und RBI Leasing GmbH, verantwortlich für die Umsetzung des Projekts, dessen Bauherrin die Stadt Wien - Schulen ist. Der Auftrag wurde durch das Bau- und Gebäudemanagement der Stadt Wien erteilt. Der Leistungsumfang beinhaltet die weiterführende Planung auf Basis der Einreichunterlagen, die Gesamterichtung des Schulgebäudes inklusive Außenanlagen, die Finanzierung des Gesamtprojektes, das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement sowie das Monitoring des garantierten Energieverbrauches. Ausschlaggebend für die Auftragsvergabe war somit das LC-Modell von SGS, dessen Lebenszyklus vom Bau bis zum Betrieb reicht.

Insgesamt bot dieses LC-Modell die ideale Lösung für die Umsetzung der 20-klassigen, ganztägig geführten Offenen Musik-Mittelschule:

- SGS plant und realisiert mit ihren Partnern und betreibt die Offene Musik-Mittelschule für 25 Jahre
- SGS setzt Maßstäbe (z.B. Qualitätsmanagement) beim Bau und Betrieb der Anlagen, um eine effektive Projektabwicklung zu gewährleisten
- SGS garantiert den Energieverbrauch und den Erhalt des hochmodernen Gebäudes während der 25-jährigen Betriebsphase
- Am Ende der Betriebsphase übernimmt die Stadt Wien die Offene Musik-Mittelschule im Sollzustand, entsprechend des vertraglich vereinbarten Funktions- und Werterhalts

Bildungs-Campus-Projekte und vieles mehr

Die Flexibilität des SGS Life Cycle-Modells ermöglicht, neben dem Bildungscampus, auch eine Realisierung von Krankenhäusern, Kindergärten, Altenheimen und Universitäten.



OMMS Wanda Lanzer Schule



Bildungscampus Aron Menczer



Bildungscampus Atzgersdorf



Bildungscampus Deutschordenstraße

Die Vorteile des **Siemens Gebäudemanagement & -Services G.m.b.H. (SGS)** Life Cycle Modells

Siemens Smart Building Design

Das SGS-Konsortialmodell bietet Städten zahlreiche Vorteile. Es ermöglicht Infrastrukturprojekte mit minimalem Risiko und Investitionsaufwand umzusetzen.

Kostensicherheit und Risikoübernahme für die Errichtungs- und Betriebsphase, kein Schnittstellenrisiko, garantierte Planungs- und Errichtungskosten, garantierte Betriebskosten (auf Vertragsdauer fixiert), garantierter Energie-Höchstverbrauch. Die Erreichung der prognostizierten Betriebskosten wird durch die Nutzung der für diesen Zweck maßgeschneiderten Betriebsführungs-Software tec.off sichergestellt.

Reduktion der Lebenszykluskosten um 10 bis 20 % durch integrale Planung, die von Beginn an den technischen Gebäudebetrieb, auf der Basis von umfangreichen Erfahrungen aus dem langjährigen Betrieb, berücksichtigt.

Langfristige Werterhaltung zum Fixpreis

Funktions- und Werterhalt (in der Vertragslaufzeit) gesichert, Übergabe des Gebäudes im definierten Sollzustand nach Vertragsdauer.

Technologische Innovationen für die neue Generation intelligenter Gebäude auf der Grundlage seiner umfangreichen Erfahrung in der Gebäude- und Infrastrukturplanung.

Cashflow optimierte Errichtung

SGS berechnet für das Gebäude quartalsweise Miete und Betriebskosten.

Intelligente Gebäudetechnologien von Siemens beinhalten Energiesparfunktionen und -konzepte, die zu erheblichen Kostensenkungen und Emissionseinsparungen führen. Die optimierten Bedingungen werden durch die ganzheitliche Kombination von Siemens-Produkten, -Lösungen und -Dienstleistungen in Form einer Gebäude-Technologieplattform über den gesamten Lebenszyklus hinweg erzielt.

Smart Buildings für eine optimierte und maximale Nutzung der Gebäuderessourcen mittels Buchung von Räumlichkeiten auf der Basis eines Indoor Positioning Systems (IPS) und eine einfache Regelung von Temperatur und Beleuchtung, mithilfe einer App.

Qualitätssicherung

Service Level Agreements bieten Qualitätsmanagementgarantien und integrierte technische Lösungen auf höchstem Niveau.

Verlässlicher Partner

Städte und Gemeinden können sich auf einen vertrauenswürdigen Partner und seine umfassende Expertise verlassen und der Auftraggeber kann sich auf sein Kerngeschäft konzentrieren.



Damit sämtliche Qualitätsansprüche erfüllt werden!

Qualität ist bei uns mit dem Anspruch ständiger Verbesserung verbunden.

Jedes Konzept, jeder Prozess und jede Anwendung hat bei uns den Praxistest bestanden – und bleibt dennoch weiterhin auf dem Prüfstand.

Unsere MitarbeiterInnen nehmen nicht nur regelmäßig an betriebsinternen Weiterbildungen teil, sondern bringen auch über Mitgliedschaften in Fachgremien aktuelle Neuerungen in die Praxis ein.

Die Siemens Gebäudemanagement & -Services G.m.b.H. (SGS) verfügt über ein zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem, welchem als Basis die

ISO 9001 Zertifizierung zugrunde liegt.

Aktuell ist die SGS nach weiteren normativen Grundlagen zertifiziert:

- ISO 9001:2015 Qualitätsmanagementsystem (seit 1994)
- ISO 14001:2015 Umweltmanagementsystem (seit 2013)
- ISO 45001:2018 Managementsystem für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit (seit 2019)
- ISO 50001:2011 Energiemanagement (seit 2013)

Kontakt

Bei Interesse bitte kontaktieren Sie uns - wir stehen für Fragen gerne zur Verfügung!

Siemens Gebäudemanagement & -Services G.m.b.H. (SGS)

Siemensstraße 90
1210 Wien
Tel.: +43 (0)51707-30601
Fax: +43 (0)51707-56025
E-Mail: info.sgs.at@siemens.com
www.siemens.at/sgs



Vorbehaltlich Satz- und Druckfehler.

Gedruckt in Österreich 06/2021

Fotos: Siemens, sofern nicht anders angegeben.