

## Anergienetz Miesbachgasse (Sozialbau)



Abbildung 38: Miesbachgasse 10 © Stadt Wien/Christian Fürthner

Das Projekt „Anergienetz Miesbachgasse“ der WOHNBAU (Unternehmen des SOZIALBAU-Verbundes) zeigt, wie im Bestand die Dekarbonisierung von Wärmeversorgung umgesetzt werden kann. Ausgehend von einem 1960er-Jahre-Wohnbau wurde die dezentrale Gasetagenheizung zunächst zentralisiert und anschließend schrittweise durch erneuerbare Systeme ersetzt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt versorgen eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage und ein Pufferspeicher die Wohnhausanlage fossilfrei.

Das Projekt verfolgt allerdings eine noch weitaus größere Vision: den Aufbau eines liegenschaftsübergreifenden Anergienetzes, das mehrere Gebäude miteinander verbindet und erneuerbare Energiequellen – wie beispielsweise Grundwasser oder Erdwärmesonden – nutzt. Damit wird nicht nur die fossile Energie ersetzt, sondern auch eine Kühlung in den Sommermonaten ermöglicht.

Die Umsetzung im Bestand ist sowohl technisch als auch rechtlich herausfordernd, bietet allerdings eine hohe Skalierbarkeit. Durch minimal-invasive Eingriffe – beispielsweise die Nutzung stillgelegter Kamine für Leitungen – bleibt die Maßnahme kostengünstig, sozial verträglich und mieterseitig akzeptiert. Als Vorzeigeprojekt der Wiener Energiewende zeigt die Miesbachgasse, auf welche Art und Weise urbane Bestandsgebäude für eine klimaneutrale Zukunft fit gemacht werden können.



Abbildung 39: Projektbegehung Miesbachgasse der WOHNBAU am Dachboden. © Stadt Wien/Markus Wache

## **Erkenntnisse & Herausforderungen**

- Dekarbonisierung im Bestand ist möglich – auch mit minimal-invasiven baulichen Eingriffen.
- Zentralisierte Systemlösungen schaffen Flexibilität: Weitere erneuerbare Technologien – beispielsweise Sole-Wasser-Wärmepumpen – können jederzeit integriert werden.
- Rechtliche und organisatorische Rahmenbedingungen – insb. Fragen der Heizkostenabrechnung, der Eigentümerstrukturen und der Finanzierung benachbarter Liegenschaften – stellen zentrale Hürden beim Aufbau eines Anergienetzes dar.
- Investitions- und Errichtungskosten von Anergienetzen müssen auf Mieter\*innen umgelegt werden können. Laut OGH-Urteil (2022) darf der Wärmeabgeber allerdings nicht ident mit dem Eigentümer sein; nur bei liegenschaftsübergreifenden Lösungen kann ein Wärmepreis verrechnet werden – andernfalls lediglich die Betriebskosten.
- Das Projekt verdeutlicht die Bedeutung eines professionellen „Wärmenetz-Managements“, das technisches, wirtschaftliches und juristisches Know-how bündelt. Eine erfolgreiche Umsetzung erfordert Ausdauer, Verhandlungsgeschick und zudem auch Überzeugungskraft.
- Umfangreiche Vorbereitungs-, Moderations- und Planungsleistungen müssen von einer externen Koordinationsstelle übernommen und finanziell tragfähig gestaltet werden.

- Förderungen und politischer Umsetzungsdruck sind von entscheidender Bedeutung, um Projekte tatsächlich zu realisieren, selbst mit engagierten „Kümmerer“-Strukturen bleibt die Erfolgsquote bislang gering.

Dieses Projekt wurde mit Mitteln der Grätzförderung gefördert.

### ***Projektpartner\*innen***

- WOHNBAU (Unternehmen des SOZIALBAU-Verbundes)

Mehr dazu: <https://www.wien.gv.at/umwelt/vorzeigeprojekt-miesbachgasse>