

Raus aus Gas

für Wohnungseigentümer*innen



Vorwort

Die Wärmewende ist eine der zentralen Herausforderungen unserer Zeit – und sie kann nur gelingen, wenn alle mit anpacken. Als Wohnungseigentümer*innen spielen Sie dabei eine entscheidende Rolle.

In Wohnungseigentumsgemeinschaften mit unterschiedlichen Bedürfnissen sind gemeinsame Entscheidungen, Mut und ein klares Verständnis der rechtlichen und technischen Möglichkeiten gefragt.

Mit diesem Leitfaden möchten wir Wiener Wohnungseigentümer*innen dabei unterstützen, die für einen erfolgreichen Umstieg auf ein erneuerbares Heizsystem notwendigen Informationen zu erhalten. Er zeigt, wie der Weg „Raus aus Gas“ in einer Wohnungseigentumsgemeinschaft aussehen kann – von den ersten Überlegungen bis zur Umsetzung.

Unser großer Dank gilt den Pionier*innen der Wärmewende, von denen wir im Rahmen der Initiative „100 Projekte Raus aus Gas“ lernen durften. Sie haben wertvolle Erfahrungen gesammelt, Hindernisse überwunden und damit den Weg für viele weitere Wohnungseigentumsgemeinschaften in Wien gebnet. Ihr Engagement zeigt: Die Wärmewende ist machbar – wenn wir sie gemeinsam angehen!



Mag. Jürgen Czernohorszky
Amtsführender Stadtrat für Klima, Umwelt,
Demokratie und Personal

Von der Idee bis zur Umsetzung

Sie sind Wohnungseigentümer*in in Wien, heizen noch mit Öl oder Gas und möchten auf ein erneuerbares Heizsystem umsteigen? Dieser Leitfaden zeigt Ihnen Schritt für Schritt, wie das funktioniert.

Der Umstieg auf erneuerbare Energien ist im Wohnungseigentum oft besonders herausfordernd: In einer Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG) müssen viele Personen mit unterschiedlichen Bedürfnissen gemeinsam Entscheidungen treffen. Nicht alle Eigentümer*innen haben die Zeit oder die Motivation, sich intensiv mit dem Thema zu beschäftigen. Zudem ist für die Errichtung eines neuen gemeinschaftlichen Energiesystems die Zustimmung der Mehrheit der Eigentümer*innen erforderlich.

Auf den folgenden Seiten zeigen wir Ihnen, wie ein erfolgreicher Weg „Raus aus Gas“ aussehen kann – von der Idee über die Planung bis hin zur Umsetzung. Sie finden dort auch praktische Tipps und Kontakte zu kostenlosen Beratungsangeboten.

Einige Wohnungseigentumsgemeinschaften in Wien haben den Umstieg bereits gemeistert. Mit diesem Leitfaden möchten wir Sie ermutigen, es ihnen gleichzutun.

Haben Sie Fragen?

Dann wenden Sie sich an das kostenlose Beratungsservice der Klima- und Innovationsagentur Wien unter:



TELEFON
+43 1 4000 842 87



E-MAIL
erneuerbare-energie@urbaninnovation.at



WEB
erneuerbare-energie.wien

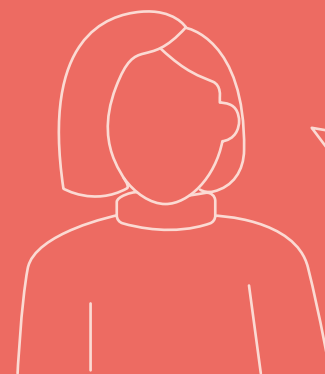
Diese Publikation ist im Rahmen der Initiative „100 Projekte Raus aus Gas“ im Auftrag der Abteilung Energieplanung der Stadt Wien entstanden. Alle Informationen zur Initiative finden Sie unter:



[wien.gv.at/umwelt/
100-projekte-raus-aus-gas](https://wien.gv.at/umwelt/100-projekte-raus-aus-gas)



Unser Weg Raus aus Gas

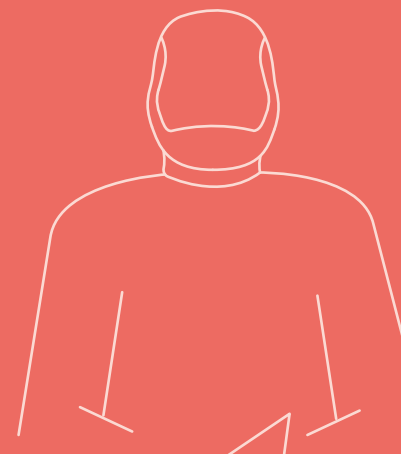
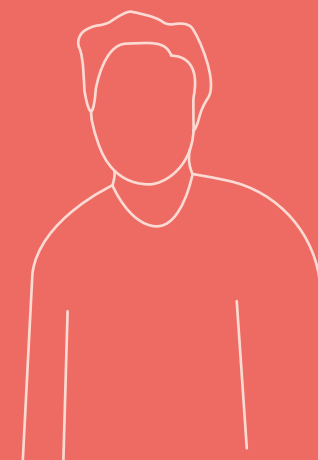


„Als die Heizkosten infolge der Energiekrise stark gestiegen sind, haben wir beschlossen: ‚Raus aus Gas‘.“

Wohnungseigentümerin im 14. Bezirk

„Unsere Motivation ist der Umweltschutz. Die Wärmeerzeugung macht 50 % des Energieverbrauchs in Österreich aus. Das ist die größte Schraube, an der wir drehen können.“

Wohnungseigentümer im 13. Bezirk



„Als Russland in die Ukraine einmarschiert ist, wollten auch wir nicht mehr vom Gas abhängig sein und haben begonnen, uns mit Alternativen auseinanderzusetzen.“

Wohnungseigentümerin im 16. Bezirk

„Wenn man die Energieversorgung langfristig betrachtet, ist klar, dass etwas getan werden muss – proaktiv mitgestalten, wie die Zukunft aussehen soll.“

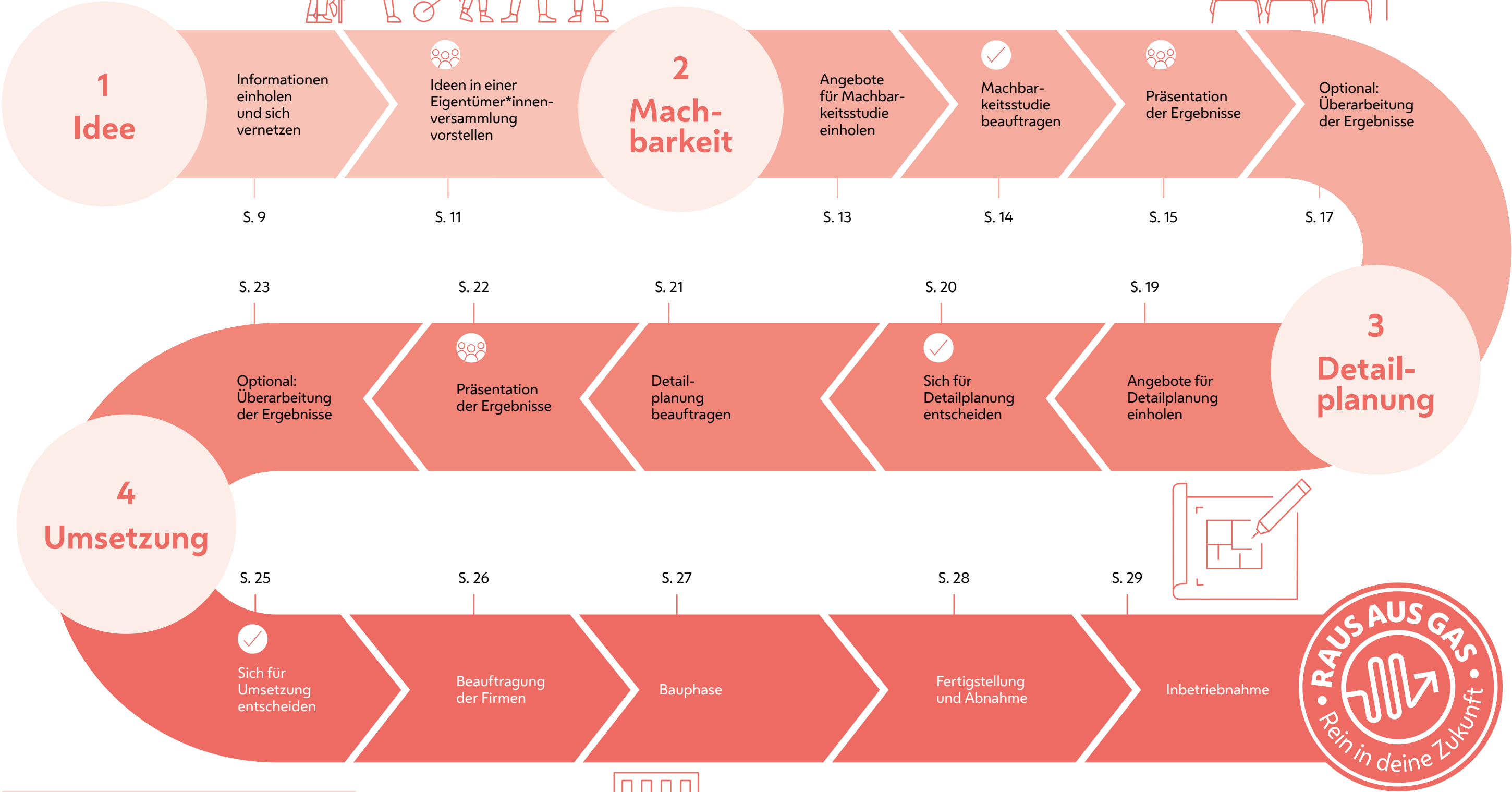
Wohnungseigentümer*innen im 19. Bezirk



Ihr Weg Raus aus Gas

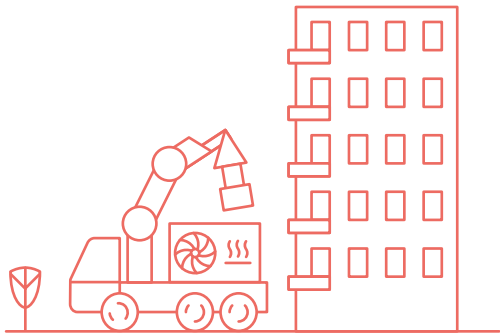


Sie sind Wohnungseigentümer*in in Wien, heizen noch mit Öl oder Gas und möchten auf ein erneuerbares Heizsystem umsteigen? Die Übersichtsgrafik zeigt Ihnen, welche Schritte dafür nötig sind.



Sie sind gefragt!
Hier werden Entscheidungen getroffen:

Versammlung Abstimmung



Ein Video zum Thema „Raus aus Gas für Wohnungseigentümer*innen“ finden Sie hier:
wien.gv.at/umwelt/100-projekte-raus-aus-gas

1. Idee

Der erste Impuls für den Heizungsumstieg entsteht oft bei einzelnen Eigentümer*innen. Es ist wichtig, frühzeitig das Gespräch mit anderen Eigentümer*innen zu suchen und eine „Energiegruppe“ zu bilden. Denn eine Entscheidung für den Heizungsumstieg kann nur gemeinsam getroffen werden.

Zudem ist es ratsam, sich bereits zu Beginn einen Überblick über mögliche nachhaltige Heizsysteme und geeignete Finanzierungsmodelle zu verschaffen und die Hausverwaltung einzubeziehen.

1.1 Informationen einholen und sich vernetzen



DAUER

Nehmen Sie sich die Zeit, die Sie benötigen, um sich einen Überblick über dieses vielschichtige Thema zu verschaffen.



EINBINDUNG DER MITEIGENTÜMER*INNEN

Informieren Sie sich über nachhaltige Heizsysteme. Der „Wiener Wärmeplan 2040“ zeigt, welche Wärmeversorgung in den ausgewiesenen Gebieten am besten geeignet ist, z. B. Fernwärme. Die Klima- und Innovationsagentur Wien sowie die Hauskunft bieten kostenlose Beratung.

Sprechen Sie Ihre Miteigentümer*innen an und finden Sie heraus, wer noch Interesse am Heizungsumstieg hat. Idealerweise entsteht eine informelle „Energiegruppe“, die sich intensiver mit dem Vorhaben beschäftigt.



TECHNISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Sammeln Sie möglichst frühzeitig alle verfügbaren Informationen über Ihr Gebäude. Dazu zählen etwa das Baualter, der Energieausweis oder der Heizwärmebedarf. Ihre Hausverwaltung kann Sie dabei unterstützen. Diese Informationen helfen den Berater*innen, eine Einschätzung zu Alternativen für Ihr Heizsystem abzugeben.



Organisieren Sie ein informelles Treffen oder ein Fest, um mit Ihren Nachbar*innen und Miteigentümer*innen ins Gespräch zu kommen. In entspannter Atmosphäre lässt sich ein gemeinsamer Heizungsumstieg leichter ansprechen. Oft gibt es schon Interessierte für eine „Energiegruppe“, die nur noch zusammengebracht werden müssen.



RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Sie dürfen Ihre Miteigentümer*innen jederzeit persönlich ansprechen. Die entsprechenden Namen und Adressen können Sie dem öffentlich einsehbaren Grundbuch entnehmen. Alternativ kann auch die Hausverwaltung für Sie tätig werden. Sie kann alle Eigentümer*innen anschreiben, Ihr Anliegen vorstellen und mit Ihrem Einverständnis auch Ihre Kontaktdaten weitergeben.



WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Beratungsangebote der Stadt Wien sind kostenlos. Die Kosten für einen digitalen Grundbuchauszug hängen von der Anzahl der Seiten und der enthaltenen Informationen ab und betragen in der Regel zwischen 10 und 50 Euro.

Benötigte Unterlagen:

- Kontaktdaten der Eigentümer*innen
- Optional Grundbuchauszug: justizonline.gv.at/jop/web/grundbuchabfrage

Weiterführende Informationen:

- Wärmeversorgung im Stadtgebiet: wien.gv.at/umwelt/waermeplan-2040
- Heizungsumstieg: erneuerbare-energie.wien
- Sanierung und mögliche Förderungen: hauskunft-wien.at



1.2 Ideen in einer Eigentümer*innenversammlung vorstellen



DAUER

6 bis 8 Wochen inklusive Vorbereitungszeit



EINBINDUNG DER MITEIGENTÜMER*INNEN

Kontaktieren Sie Ihre Hausverwaltung und bitten Sie um Unterstützung bei Ihrem Projekt. Informieren Sie außerdem Miteigentümer*innen bei einer Eigentümer*innenversammlung über die Idee. Stellen Sie dabei die in Schritt 1.1 gesammelten Informationen vor und wecken Sie das Interesse an alternativen Energiesystemen.

Im Idealfall wird bereits jetzt die Zustimmung zur Beauftragung einer*s Fachplaners*in mit einer Machbarkeitsstudie erreicht. Dabei wird untersucht, welche alternativen Heizsysteme möglich sind. Zur Versammlung können auch Expert*innen geladen werden, um etwaige Fragen direkt zu klären. Der Beschluss kann auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, z. B. nach Einholung konkreter Angebote (siehe Schritt 2.2).



TECHNISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Relevant sind technische Informationen wie das Baualter, der Energieausweis, der Heizwärmebedarf und der Sanierungsstand. Fragen Sie bei der Hausverwaltung nach, wenn etwas fehlt. Oft hat diese durch die Heizkosten- bzw. Betriebskostenabrechnung einen Überblick über den Energieverbrauch der Liegenschaft.

Benötigte Unterlagen:

- Grundbuchauszüge
- Ggf. Kontaktliste aller Eigentümer*innen
- Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten
- Informationen über das aktuelle Heizsystem
- Aktueller Stand der Rücklagen
- Überblick über geplante Ausgaben



Die Unterstützung der Hausverwaltung kann den Erfolg des Projekts maßgeblich beeinflussen. Sollte sie nicht über ausreichende Ressourcen verfügen, können externe Planer*innen oder Berater*innen, z. B. von den Beratungseinrichtungen der Stadt Wien (wien.gv.at/assistent/raus-aus-gas), kostenlos hinzugezogen werden.



RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Mit einer Vorankündigung von mindestens 14 Tagen kann in der Versammlung oder per Umlaufbeschluss über die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie abgestimmt werden. Für diesen Mehrheitsbeschluss reicht eine der folgenden Voraussetzungen aus:

- 1) Die Zustimmung der Mehrheit nach grundbücherlichen Anteilen (mehr als 50 %), oder
– falls nicht alle abstimmen –
- 2) die Zustimmung von mindestens einem Drittel aller Miteigentumsanteile (mehr als 33,3 %), sofern diese zusammen zwei Drittel der abgegebenen Stimmen entsprechen (berechnet nach Miteigentumsanteilen), gemäß § 24 Abs. 4 Satz 1 und 2 WEG.



WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Für die Organisation einer zusätzlichen Hausversammlung können Raumkosten entstehen. Klären Sie mit Ihrer Hausverwaltung, ob für Tätigkeiten außerhalb ihrer üblichen Aufgaben zusätzliche Kosten verrechnet werden.

Weiterführende Informationen:

- Heizungsumstieg: erneuerbare-energie.wien
- Sanierung und mögliche Förderungen: hauskunft-wien.at

2. Machbarkeit

Mithilfe einer Machbarkeitsstudie wird geklärt, welche alternativen Heizsysteme für Ihre Liegenschaft geeignet sind. Dabei wird unter anderem geprüft, welche Wärmepumpenlösungen sich je nach Lage und Gebäudezustand eignen. Auf Basis des Heizwärmebedarfs können auch thermische Sanierungsmaßnahmen vorgeschlagen werden. Anschließend werden die Ergebnisse der verschiedenen Varianten aus technischer und finanzieller Sicht verglichen. Die Studie wird von der Stadt Wien als Sanierungskonzept mit bis zu 50 % bzw. mit maximal 5.000 Euro gefördert.

2.1 Angebote für Machbarkeitsstudie einholen



DAUER

1 bis 3 Monate



EINBINDUNG DER MITEIGENTÜMER*INNEN

Wenn sich in der Hausversammlung Interesse an einer Machbarkeitsstudie gezeigt hat, können Sie, die „Energiegruppe“ oder die Hausverwaltung Angebote einholen.

Lassen Sie von mindestens 3 verschiedenen Firmen Angebote erstellen, um Preis, Leistungsumfang und Erfahrung vergleichen zu können. Eine Liste mit geeigneten Unternehmen finden Sie beispielsweise auf der Qualitätsplattform Sanierung.



TECHNISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Teilen Sie den Anbieter*innen Ihre Erwartungen an die Machbarkeitsstudie mit. Informieren Sie sie auch darüber, dass die Studie den Anforderungen für ein förderfähiges Sanierungskonzept entsprechen soll und die Leistung einer Endpräsentation inkludiert ist.

Für die Angebotslegung können Sie bereits erste technische Informationen wie Baualter, Energieausweis und Heizwärmebedarf mit-schicken. Diese Informationen helfen den Anbieter*innen dabei, ein präzises und realistisches Angebot zu erstellen. Erstellen Sie ein detailliertes Leistungsverzeichnis für die Machbarkeitsstudie, damit Sie die Angebote später vergleichen können. Das Leistungsverzeichnis sollte unter ande-



Klären Sie im Vorfeld, ob Interesse an einer Photovoltaikanlage oder einem Kühlsystem besteht. Diese Informationen können ebenfalls in die Machbarkeitsstudie einfließen.

rem eine Kostenschätzung, Informationen zu Fördermöglichkeiten, technische Lösungen für die Kühlung, Angaben zu sonstigen erforderlichen Sanierungsarbeiten, die Präsentation der Ergebnisse im Rahmen einer Eigentümer*innenversammlung sowie eine Kurzfassung davon enthalten. Die Machbarkeitsstudie sollte auch eine Abschätzung der zukünftig zu erwartenden Energiekosten umfassen.



RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Alle Eigentümer*innen sowie die Hausverwaltung sind berechtigt, unverbindliche Angebote einzuholen.

Es wird empfohlen, die Angebote auf Basis eines gemeinsamen Leistungsverzeichnisses über die Hausverwaltung einzuholen.



WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

In der Regel ist die Erstellung eines Angebots kostenlos. Einige Firmen möchten sich jedoch zunächst vor Ort ein Bild machen, was Kosten verursachen kann.

Weiterführende Informationen:

- Anbieter*innen finden: qp-sanierung.at
- Förderrichtlinie: wien.gv.at/pdf/ma50//sanierungskonzept.pdf
- Beratungs- und Prüfstelle für geförderte Sanierungskonzepte: hauskunft-wien.at

Benötigte Unterlagen:

- Bestandspläne des Gebäudes
- Energieausweis(e)
- Übersicht über erfolgte Sanierungsmaßnahmen (z. B. Fenstertausch)
- Aktueller Energieverbrauch
- Förderrichtlinie eines Sanierungskonzepts für Wohngebäude

2.2 Machbarkeitsstudie beauftragen



DAUER

1 bis 4 Monate



EINBINDUNG DER MITEIGENTÜMER*INNEN

Die Eigentümer*innen-Gemeinschaft wird schriftlich oder in einer Eigentümer*innenversammlung über die Angebote informiert.

Falls noch kein Beschluss zur Machbarkeitsstudie vorliegt, wird dieser nun gefasst (in einer Versammlung oder per Umlaufbeschluss).

Falls der Beschluss bereits vorliegt, informiert die Hausverwaltung über den*die Bestbieter*in. Die Hausverwaltung beauftragt die Studie im Namen der Gemeinschaft.



TECHNISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Für den Heizungstausch sind technische Informationen wie das Baualter, der Energieausweis, der Heizwärmebedarf und der Sanierungsstand des Gebäudes von Bedeutung. Übermitteln Sie dem Planungsbüro daher umfassende und aktuelle Unterlagen.

Um das bestbietende Unternehmen zu finden, können Sie rein nach den Kosten entscheiden. Wenn sich der Leistungsumfang der Angebote jedoch stark unterscheidet, kann es sich lohnen, auch andere Kriterien zu berücksichtigen.



RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Sofern die notwendige Zustimmung nicht bereits in Schritt 1.2 eingeholt wurde, kann dies nun auf Basis der vorliegenden Angebote im Rahmen eines Umlaufbeschlusses (so wie unter 1.2 beschrieben) nachgeholt werden.

Die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie durch die Hausverwaltung kann auch ohne Beschluss erfolgen, sofern mindestens ein Viertel der Eigentümer*innen ihr ernsthaftes Interesse bekundet hat, beispielsweise im Rahmen einer Eigentümer*innenversammlung.



WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Stadt Wien fördert Machbarkeitsstudien („gefördertes Sanierungskonzept“). Dabei sind sowohl formale als auch inhaltliche Kriterien zu beachten.

Ab drei Wohneinheiten werden die Kosten der Studie einmalig und nicht rückzahlbar mit maximal 5.000 Euro (50 % der Kosten) gefördert. Bei ausreichenden ungebundenen Rücklagen kann die Studie auch über das Rücklagenkonto finanziert werden.

Benötigte Unterlagen:

- Angebote für Machbarkeitsstudie bzw. Sanierungskonzept
- Überblick über verfügbare Rücklagen
- Dokumentation der Beauftragung (Aussendung an die Eigentümer*innen)
- Information zur Abwicklung der Förderung des Sanierungskonzepts

Weiterführende Informationen:

- Förderrichtlinie: wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/ahs-info/pdf/sanierungskonzept.pdf
- Beratungs- und Prüfstelle für geförderte Sanierungskonzepte: hauskunft-wien.at

2.3 Präsentation der Ergebnisse



DAUER

2 bis 4 Monate (inklusive Vorbereitungszeit)



EINBINDUNG DER MITEIGENTÜMER*INNEN

Die Machbarkeitsstudie zu verschiedenen alternativen Heizsystemen liegt nun vor. Sie können die Qualität der Studie von der Hauskunft prüfen lassen, bevor Sie diese den Miteigentümer*innen vorstellen. Um in Schritt 3.2 entscheiden zu können, welche Variante weiterverfolgt wird, werden allen Eigentümer*innen die Varianten präsentiert.

Bei einer Hausversammlung stellen die beauftragten Fachplaner*innen die Ergebnisse einschließlich Variantenvergleich, Grobkostenschätzung und Fördermöglichkeiten vor. Danach kann ein erstes Stimmungsbild abgefragt werden. Die finale Entscheidung, ob und für welche Variante eine Detailplanung erstellt werden soll, sollte jedoch erst nach einer angemessenen Bedenkzeit erfolgen.

Stimmen Sie mit der Hausverwaltung ab, dass die Ergebnisse der Studie zusammen mit der Einladung zur Versammlung an alle Eigentümer*innen ausgeschickt werden. So können diese sich vorbereiten und gezielte Fragen stellen.

Benötigte Unterlagen:

- Machbarkeitsstudie (gedruckt in ausreichender Anzahl)
- Präsentationsfolien
- Aufschlüsselung der geschätzten Kosten (Planung und Investition) pro Wohnung, erstellt durch die Hausverwaltung



Besprechen Sie die Ergebnisse vorab in der „Energiegruppe“. Erarbeiten Sie anschließend gemeinsam mit den Fachplaner*innen eine verständliche und übersichtliche Darstellung der Varianten. Eine Tabelle mit den wichtigsten Vergleichskriterien kann dabei beispielsweise hilfreich sein.

Dies erhöht die Verständlichkeit und erleichtert die spätere Entscheidungsfindung (Schritt 3.2), wodurch auch Miteigentümer*innen ohne Vorkenntnisse in die Lage versetzt werden, fundierte Entscheidungen zu treffen.



TECHNISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

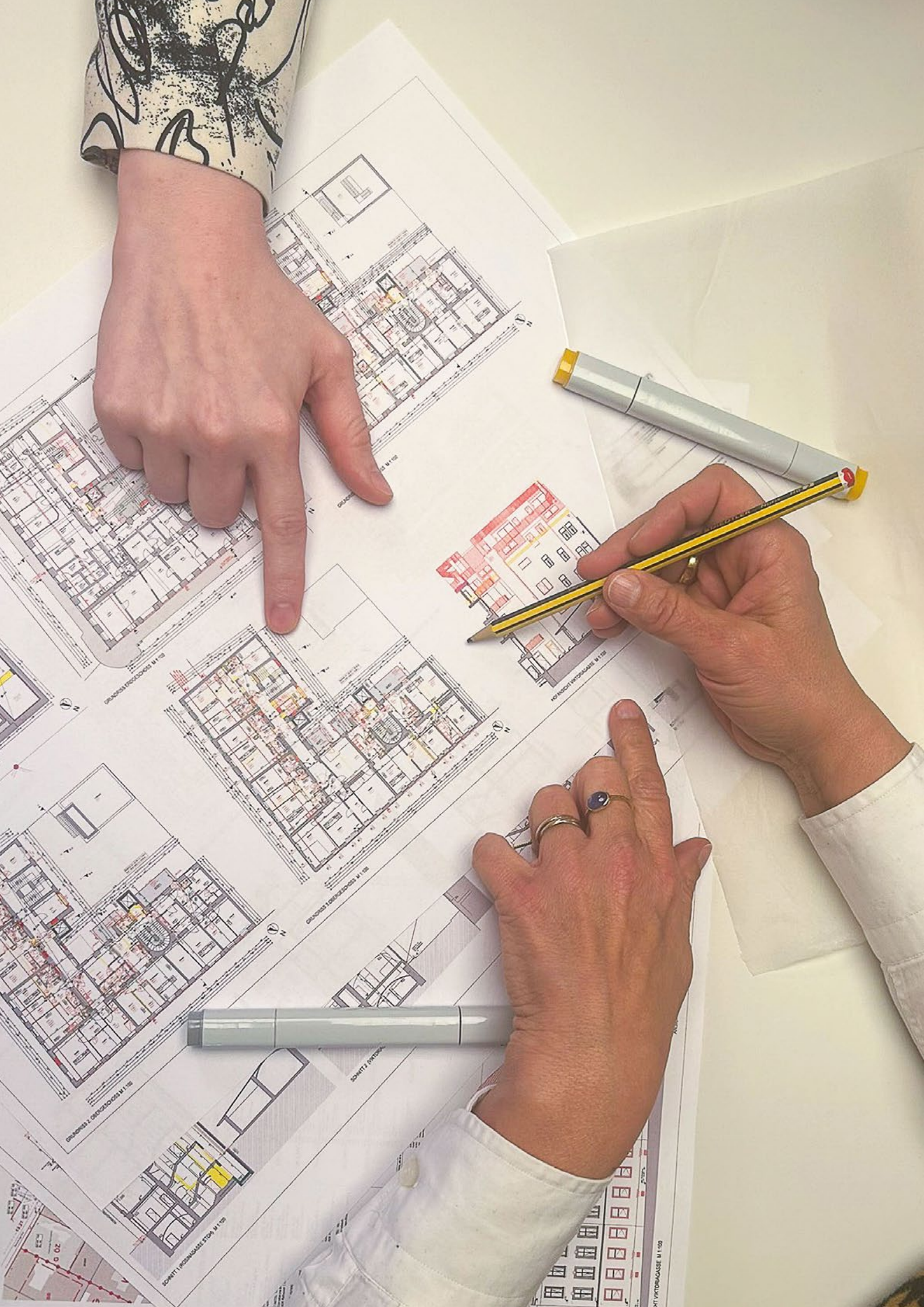
Für die Präsentation benötigen Sie einen Raum, in dem alle Teilnehmer*innen Platz finden sowie die notwendige Technik, z. B. einen Beamer oder einen großen Bildschirm mit Tonanlage.

Es ist hilfreich, ein paar Ausdrucke der Präsentation bereitzuhalten. Wenn Miteigentümer*innen online teilnehmen, ist es wichtig, dass stabiles Internet zur Verfügung steht. Zusätzlich werden ein Mikrofon und gegebenenfalls eine Kamera benötigt.



WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Falls kein geeigneter Raum für die Präsentation zur Verfügung steht, können Räume angemietet werden (in der Regel kostenpflichtig). Die Räumlichkeiten der Gebietsbetreuung Stadterneuerung können hingegen kostenlos für Versammlungen gebucht werden. Die Präsentation der Fachplaner*innen ist im Preis der Machbarkeitsstudie enthalten.



2.4 Optional: Überarbeitung der Ergebnisse



DAUER

1 bis 2 Monate



EINBINDUNG DER MITEIGENTÜMER*INNEN

Bei der Präsentation der Machbarkeitsstudie (Schritt 2.3) können neue Ideen oder Interessen entstehen. In diesem Fall kann eine Ergänzung oder Überarbeitung der Machbarkeitsstudie beauftragt werden, um die Entscheidungsgrundlage zu verbessern und die Akzeptanz zu erhöhen.

Die aktualisierten Ergebnisse werden entweder bei einer weiteren Hausversammlung vorgestellt oder bei kleineren Änderungen schriftlich durch die Hausverwaltung übermittelt.



TECHNISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die technischen Details für die Machbarkeitsstudie werden ergänzt, vertieft oder aktualisiert. Gegebenenfalls müssen auch die Kostenkalkulationen und Fördermöglichkeiten aktualisiert werden.

Zudem können zusätzliche Erhebungen vor Ort erforderlich sein.



Vor der Endabrechnung sollten Sie Folgendes prüfen: Sind alle förderrelevanten Inhalte gemäß Angebot enthalten? Fehlendes muss rechtzeitig von dem*der Fachplaner*in nachgefordert werden.



RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Ob für die Beauftragung einer Überarbeitung oder Erweiterung eine erneute Zustimmung der Eigentümer*innen in Form eines Umlaufbeschlusses erforderlich ist, hängt vom Umfang der Überarbeitung und den dadurch entstehenden zusätzlichen Kosten ab.

Diese Entscheidung muss im Einzelfall getroffen werden. Ihre Hausverwaltung kann dies beurteilen.



WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Ob zusätzliche Kosten entstehen, hängt vom ursprünglichen Leistungsumfang des Angebots ab. In manchen Fällen ist eine Überarbeitung bereits enthalten.

Die Förderung der Stadt Wien für ein Sanierungskonzept kann nicht erneut in Anspruch genommen werden.

Benötigte Unterlagen:

- Ursprüngliche und überarbeitete Machbarkeitsstudie
- Ggf. aktualisierte Präsentationsfolien für die erneute Vorstellung

Weiterführende Informationen:

- Förderrichtlinie: wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/ahs-info/pdf/sanierungskonzept.pdf

3. Detailplanung

Auf die Machbarkeitsstudie folgt die Detailplanung. Nun wird ausgearbeitet, wie das ausgewählte Heizsystem konkret umgesetzt werden kann. Die Fachplaner*innen legen unter anderem fest, wo Leitungen verlaufen können, ob Heizkörper getauscht werden müssen, wo der neue Technikraum sowie die Wärmepumpe oder der Fernwärmeanschluss platziert werden und welche Umbauten oder begleitenden Sanierungsmaßnahmen (Dämmung, Fenstertausch) nötig sind.

Neben der technischen Planung kann das Planungsbüro auch das Förderansuchen für den Heizungstausch, die Ausschreibung und die Abwicklung von gegebenenfalls notwendigen Bewilligungsverfahren übernehmen.

3.1 Angebote für Detailplanung einholen



DAUER

1 bis 3 Monate



EINBINDUNG DER MITEIGENTÜMER*INNEN

In der Regel erfolgt die Angebotseinholung für die Detailplanung durch die Hausverwaltung. Es ist jedoch wichtig, zuvor die Erwartungen der Eigentümer*innen abzufragen, damit diese im Leistungsumfang berücksichtigt werden können.



TECHNISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Nach der Auswahl einer Variante aus der Machbarkeitsstudie wird diese im Rahmen der Detailplanung einer eingehenderen technischen und wirtschaftlichen Betrachtung unterzogen.

Wenn Sie ein anderes Unternehmen mit der Ausschreibung beauftragen, legen Sie die Machbarkeitsstudie jedenfalls als Grundlage der Ausschreibung bei. Eventuell sind dazu zusätzliche Erhebungen notwendig, über deren Durchführung alle Bewohner*innen informiert werden sollten.



Klären Sie frühzeitig, ob für die Bauleistung eine öffentliche Ausschreibungspflicht, beispielsweise aufgrund von Förderungen, besteht. Wählen Sie anschließend Planungsbüros aus, die Erfahrung damit haben.

Wenn Sie mit der Zusammenarbeit bei der Machbarkeitsstudie zufrieden waren, empfiehlt es sich, dasselbe Büro zur Angebotslegung für die Detailplanung einzuladen.



RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Je nach Wohnungseigentums- oder Verwaltungsvertrag kann die Einholung von mindestens 3 Angeboten vorgeschrieben sein.



WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Angebote werden in der Regel kostenlos von Fachplaner*innen erstellt. Der Koordinationsaufwand für die Hausverwaltung kann jedoch mit zusätzlichen Kosten verbunden sein.

Benötigte Unterlagen:

- Machbarkeitsstudie
- Allenfalls aktuellere Planunterlagen wie z. B. Grundrisse
- Evtl. vorhandene zusätzliche Gutachten (beispielsweise. Elektrobefund, Dachstatik)

Weiterführende Informationen:

- Unternehmen für Detailplanungen: **qp-sanierung.at**
- Beispiele aus der Praxis: **wien.gv.at/umwelt/100-projekte-raus-aus-gas**
- Informationen zu möglichen Förderungen und Fördervoraussetzungen: **hauskunft-wien.at**

3.2 Sich für Detailplanung entscheiden



DAUER

Ca. 4 Monate (Achtung: davon 3 Monate Anfechtungsfrist nach Aushang des Beschlusses)



EINBINDUNG DER MITEIGENTÜMER*INNEN

Die Angebote (Schritt 3.1) werden der Eigentümer*innen-Gemeinschaft entweder bei einer Hausversammlung oder schriftlich zur Verfügung gestellt. Danach erfolgt ein Umlaufbeschluss zu zwei Fragen:
Welche Variante soll im Detail ausgearbeitet werden?
Welche Firma soll beauftragt werden?

Die Wahl der Variante kann komplex sein, da Kosten, technische Anforderungen und langfristige Auswirkungen verglichen werden müssen. Falls nach der Präsentation der Studie (Schritt 2.3) noch Unklarheiten bestehen, können diese an die Hausverwaltung oder die Planer*innen gerichtet werden. Der Austausch mit Miteigentümer*innen kann bei der Bewertung der Varianten ebenfalls hilfreich sein.



TECHNISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Varianten unterscheiden sich nicht nur in den Investitionskosten, sondern auch in den langfristigen Betriebskosten, der Effizienz sowie in technischen Aspekten wie der Kühlmöglichkeit oder dem Schallschutz.

Welche Lösung für Ihre Liegenschaft am besten geeignet ist, hängt von Ihren Bedürfnissen ab. Letztendlich entscheidet die Mehrheit.



RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Zur Beauftragung der Detailplanung ist ein gültiger Umlaufschluss mit einfacher Mehrheit erforderlich.

Für diesen Mehrheitsbeschluss ist die Zustimmung der Mehrheit nach grundbücherlichen Anteilen (mehr als 50 %) erforderlich. Oder die Zustimmung von mindestens einem Drittel aller Miteigentumsanteile (mehr als 33,3 %), sofern diese gleichzeitig zwei Drittel der abgegebenen Stimmen entspricht, berechnet nach Miteigentumsanteilen (gemäß § 24 Abs. 4 Satz 1 und 2 WEG).



WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Ein Umlaufbeschluss ist in der Regel nicht mit zusätzlichen Kosten verbunden. Wenn zur Beschlussfassung jedoch Abstimmungen mit der Hausverwaltung und/oder den Fachplaner*innen nötig sind, können dafür Kosten entstehen.

Benötigte Unterlagen:

- Angebote für Detailplanung
- Kosten und Finanzierung der Detailplanung
- Präsentation der Machbarkeitsstudie
- Anteilige Kostenaufschlüsselung der Varianten, falls nicht durch Rücklagen finanzierbar inkl. Zinsen der Fremdfinanzierung bzw. monatlicher Mehrkosten
- Umlaufbeschluss oder Beschluss im Rahmen einer Versammlung

Weiterführende Informationen:

- Fördermöglichkeiten für Heizungsumstieg und Sanierungsmaßnahmen Stadt Wien: [hauskunft-wien.at](https://www.hauskunft-wien.at)

3.3 Detailplanung beauftragen



DAUER

Ca. 2 Wochen



EINBINDUNG DER MITEIGENTÜMER*INNEN

Auf Grundlage des Umlaufbeschlusses (Schritt 3.2) beauftragt die Hausverwaltung im Namen aller Eigentümer*innen das ausgewählte Planungsbüro mit der Detailplanung der vorgesehenen Heizungsvariante.



TECHNISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Für die Detailplanung sind dem beauftragten Planungsbüro alle relevanten Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus sind Besichtigungstermine im Gebäude sowie in den Wohnungen zu organisieren und mit den jeweiligen Bewohner*innen zu koordinieren.



RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Hausverwaltung beauftragt das Planungsbüro im Namen der Eigentümer*innen und vertritt diese somit rechtlich.



Klären Sie frühzeitig, wie die Umsetzung finanziert werden kann (z. B. durch Bankkredite oder Ratenzahlungen).

Diese Überlegung kann Einfluss darauf haben, welche Förderungen (Investitionsförderung bzw. Annuitätenzuschuss) in der Phase der Detailplanung beantragt werden.



WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Kosten der Detailplanung richten sich nach dem Umfang und der Komplexität des jeweiligen Projekts. In der Regel orientieren sie sich an den voraussichtlichen Baukosten: Bei kleineren Objekten mit wenigen Maßnahmen fallen die Kosten geringer aus, während sie bei größeren Wohnanlagen entsprechend höher sind.

Zur Detailplanung gehört auch eine präzise Kostenschätzung der Umsetzung. Auf dieser Grundlage können mögliche Förderungen beantragt werden. Jetzt ist der spätestmögliche Zeitpunkt, um bestimmte Förderungen zu beantragen, da einige Mittel nach Beginn der Arbeiten nicht mehr in Anspruch genommen werden können. Die Förderanträge werden von der Hausverwaltung oder – mit entsprechender Vollmacht – vom Planungsbüro im Namen der Eigentümer*innen-Gemeinschaft gestellt.

Benötigte Unterlagen:

- Angebot für Detailplanung
- Ergebnisse der Machbarkeitsstudie
- Heizwärmebedarf
- Energieausweis
- Übersicht über Sanierungsmaßnahmen (Planung und Investition) pro Wohnung, erstellt durch die Hausverwaltung

Weiterführende Informationen:

- Fördermöglichkeiten für Heizungsumstieg und Sanierungsmaßnahmen Stadt Wien: [hauskunft-wien.at](https://www.hauskunft-wien.at)
- Fördermöglichkeiten für Heizungsumstieg Bund: [umweltfoerderung.at/privatpersonen/heizungsoptimierung-mgw](https://www.umweltfoerderung.at/privatpersonen/heizungsoptimierung-mgw)

3.4 Präsentation der Ergebnisse



DAUER

Bis zu 6 Monate für die Detailplanungsphase bis zur Präsentation (abhängig von der Komplexität des Vorhabens)



EINBINDUNG DER MITEIGENTÜMER*INNEN

Die Ergebnisse der Detailplanung präsentiert das Planungsbüro in einer Hausversammlung. Dabei werden die erforderlichen Umbauten, der Standort der neuen Heizungsanlage und die zu erwartenden Gesamtkosten abzüglich der Förderungen erläutert.

Zur Planung gehört auch die (öffentliche) Ausschreibung sowie das Einholen von gegebenenfalls notwendigen Baubewilligungen. Im Idealfall ergänzt die Hausverwaltung die Präsentation um mögliche Finanzierungsmodelle für die Umsetzung.



TECHNISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Für die Präsentation benötigen Sie einen Raum, in dem alle Teilnehmer*innen Platz finden sowie die notwendige Technik, beispielsweise einen Beamer und einen Bildschirm.

Wenn Miteigentümer*innen online teilnehmen, ist stabiles Internet wichtig. Zusätzlich werden ein Mikrofon und gegebenenfalls eine Kamera benötigt.

Benötigte Unterlagen:

- Detailplanung
- Kosten- und Finanzierungsplan der Hausverwaltung
- Im Idealfall vorliegende Förderzusicherung(en)



Je besser die Präsentation von den Planer*innen vorbereitet und mit Ihnen abgestimmt ist, desto leichter fällt die anschließende Entscheidung zur Umsetzung (Schritt 4.1).



RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Auch wenn bei der Versammlung kein Beschluss geplant ist, empfiehlt es sich, die Einladung mindestens 14 Tage vorher auszusenden. Senden Sie die Ergebnisse der Detailplanung inklusive einer detaillierten Kostenschätzung zusammen mit der Einladung an alle Eigentümer*innen. So können diese sich vorbereiten und gezielte Fragen stellen.



WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Durchführung der Präsentation kann zu Kosten für die Raummiete führen. Die Präsentation der Fachplaner*innen ist in der Regel im Preis der Machbarkeitsstudie enthalten. Für die Aufwände der Hausverwaltung fallen gegebenenfalls Kosten an.

Weiterführende Informationen:

- Fördermöglichkeiten für Heizungsumstieg und Sanierungsmaßnahmen Stadt Wien: [hauskunft-wien.at](https://www.hauskunft-wien.at)
- Fördermöglichkeiten für Heizungsumstieg Bund: umweltfoerderung.at/privatpersonen/heizungsoptimierung-mgw
- Expressverfahren für Wohnhaussanierungen in Wien: wohnfonds.wien.at/expressverfahren
- Ablauf und Prozesse im Förderungsfall: erneuerbare-energie.wien/wp-content/uploads/foerderablauf.pdf

3.5 Optional: Überarbeitung der Ergebnisse



DAUER

1 bis 2 Monate



EINBINDUNG DER MITEIGENTÜMER*INNEN

So wie die Machbarkeitsstudie kann auch die Detailplanung überarbeitet werden. Wird bei der Präsentation deutlich, dass Aspekte fehlen oder neue Anforderungen bestehen, kann das Planungsbüro mit einer Überarbeitung beauftragt werden.

Die überarbeitete Version sollte offene Fragen klären und die neuen Anforderungen der Eigentümer*innen-Gemeinschaft abbilden. Die Ergebnisse werden in einer Versammlung erneut präsentiert. Bei kleineren Änderungen genügt eine schriftliche Information.



Auch während der Umsetzung kann es zu Anpassungen kommen. Es können Anpassungen erforderlich sein, beispielsweise aufgrund unerwarteter örtlicher Gegebenheiten.

Die Detailplanung ist somit nicht in jedem Punkt festgeschrieben, sondern kann angepasst werden.



TECHNISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die technischen Details werden im Zuge der Überarbeitung der Detailplanung entsprechend angepasst. Unter Umständen sind dazu weitere Erhebungen vor Ort erforderlich.



WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Je nach Auftrag können für die Überarbeitung der Detailplanung zusätzliche Kosten anfallen. Klären Sie bei Änderungen frühzeitig mit Ihren Planer*innen, ob diese für das Förderungs- und Baubewilligungsverfahren relevant sind.

Benötigte Unterlagen:

- Aktualisierte (Detail-)Planung
- Korrigierte Kostenberechnung (Ergebnis der öffentlichen Ausschreibung)
- Finanzierungsplan
- Idealerweise bereits vorliegende oder aktualisierte Förderzusicherung(en)

4. Umsetzung

Die Realisierungsphase ist der letzte Schritt Ihres Projekts. Die im Rahmen der Detailplanung ausgearbeitete Variante wird nun zur Bewilligung eingereicht. Anschließend wird sie von Bau- firmen oder durch ein Generalunternehmen umgesetzt.

Für Sie als Eigentümer*innen bedeutet das, zu beobachten, wie die gemeinsame Idee Schritt für Schritt realisiert wird. Bei Fragen zur Baustelle wenden Sie sich an die für die Bauaufsicht zuständige fachkundige Person oder an Ihre Hausverwaltung.

4.1 Sich für Umsetzung entscheiden



DAUER

Ca. 4 bis 5 Monate (3 Monate Antwortzeit- raum und 1 Monat Anfechtungsfrist nach Aushang der Ergebnisse durch die Hausver- waltung)



EINBINDUNG DER MITEIGENTÜMER*INNEN

Mit der ausgearbeiteten Detailplanung steht nun fest, dass ein Heizungsumstieg realisier- bar ist und wie dieser umgesetzt werden kann. Sobald die unter Umständen notwen- dige Baubewilligung und die Förderzusagen vorliegen, verfügen Sie auch über die nötige rechtliche Sicherheit.

Anschließend kann die Eigentümer*innen- Gemeinschaft per Umlaufbeschluss über die Umsetzung entscheiden. Dieser Beschluss ermächtigt die Hausverwaltung, im Namen der Eigentümer*innen die im Ausschrei- bungsverfahren ermittelten Bestbieter*in- nen zu beauftragen.



TECHNISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Rahmen des Umlaufbeschlusses kann auch darüber abgestimmt werden, welche Unternehmen konkret mit der Umsetzung beauftragt werden sollen.



Spätestens ab diesem Zeitpunkt ist es wichtig, eventuelle Mieter*innen über die geplanten Maßnahmen zu informieren. Dafür können die Räumlichkeiten und die Moderation der Gebietsbetreuung Stadterneu- erung kostenlos genutzt werden.



RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Für einen gültigen Umlaufbeschluss zur Beauftragung der Firmen oder eines Gene- ralunternehmers ist eine einfache Mehrheit erforderlich.

Für diesen Mehrheitsbeschluss reicht eine der beiden folgenden Voraussetzungen aus:

- 1) Die Zustimmung der Mehrheit nach grundbücherlichen Anteilen (mehr als 50 %)
- 2) Die Zustimmung von mindestens einem Drittel aller Miteigentumsanteile (mehr als 33,3 %), sofern diese zusammen zwei Drittel der abgegebenen Stimmen ent- sprechen (berechnet nach Miteigentumsan- teilen), gemäß § 24 Abs. 4 Satz 1 und 2 WEG.



WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Lassen Sie sich statt unverbindlicher Kosten- voranschläge verbindliche Angebote er- stellen. Beachten Sie jedoch, dass auch bei Festpreisangeboten zusätzliche Leistungen und somit Kosten anfallen können.

Gewähren Sie Ihrer Hausverwaltung einen entsprechenden Kostenrahmen, damit sie flexibel reagieren kann, ohne erneut einen Umlaufbeschluss einholen zu müssen. Planen Sie außerdem genügend Zeit ein, um die Finanzierung der Umsetzung gemein- sam mit Ihren Miteigentümer*innen und der Hausverwaltung vor der Beschlussfassung zu klären.

Benötigte Unterlagen:

- Umlaufbeschluss
- Präsentation der Detailplanungsergebnisse aus der letzten Hausversammlung
- Finale Version der Detailplanung
- Kosten- und Finanzierungsplan
- Förderzusagen sowie Zusicherung der Landesförderung

4.2 Beauftragung der Firmen



DAUER

1 bis 2 Monate inklusive Endverhandlungen



EINBINDUNG DER MITEIGENTÜMER*INNEN

Nach dem positiven Beschluss zur Umsetzung der baulichen Maßnahmen gemäß der Detailplanung (Schritt 4.1) beauftragt Ihre Hausverwaltung verschiedene Expert*innen – beispielsweise Statiker*innen, Geolog*innen, Architekt*innen oder ein Generalunternehmen – mit der Umsetzung.

Nachdem Sie als Eigentümer*innen bisher viele Entscheidungen getroffen haben und intensiv in den Prozess eingebunden waren, übernimmt nun die mit der Bauaufsicht beauftragte Person die Verantwortung für die Umsetzung.

Spätestens zum Zeitpunkt der Beauftragung muss feststehen, ob sich alle Eigentümer*innen an das neue Heizungssystem anschließen oder ob einige sich gar nicht bzw. erst später anschließen wollen.



TECHNISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Bei der Beauftragung eines Generalunternehmens haftet dieses gegenüber der Eigentümer*innen-Gemeinschaft für sämtliche Leistungen seiner Subunternehmen.

Der Vorteil besteht darin, dass die Eigentümer*innen-Gemeinschaft nur einen einzigen Vertragspartner hat, was die Koordination vereinfachen kann.

Benötigte Unterlagen:

- Angebot des Generalunternehmens oder einzelner Firmen
- Auftragsschreiben
- Zustimmung der Eigentümer*innen



Nehmen Sie sich gemeinsam mit Ihren Miteigentümer*innen ausreichend Zeit, um die infrage kommenden Firmen vorab zu bewerten. Ein*e Billigstbieter*in ist nicht automatisch der*die Bestbieter*in.

Auch Erfahrungswerte der Planer*innen und der Hausverwaltung können bei der Entscheidungsfindung hilfreich sein.



RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Für bestimmte bauliche Maßnahmen kann eine zusätzliche Zustimmung erforderlich sein. Viele dieser Anträge können von der Hausverwaltung in Vertretung bearbeitet werden, z. B. eine wasserrechtliche Bewilligung für Bohrungen von Tiefensonden oder Brunnen.

Bei einigen Maßnahmen, wie beispielsweise bei einem Bauansuchen, kann die Baubehörde von allen Wohnungseigentümer*innen eine persönliche Unterschrift auf dem Einreichplan verlangen. In der Regel holen die Planer*innen diese ein. Wenn Allgemeinflächen genutzt oder umgewidmet werden sollen, ist hierfür ebenfalls die Zustimmung aller Eigentümer*innen notwendig.

4.3 Bauphase



DAUER

Die Dauer der Umsetzung hängt vom Umfang der Baumaßnahmen ab. Der Zeitplan wird bereits vor Baubeginn zwischen der Hausverwaltung, den Planer*innen und den ausführenden Firmen bzw. dem Generalunternehmen abgestimmt und festgelegt.



EINBINDUNG DER MITEIGENTÜMER*INNEN

Der Baubeginn ist ein bedeutender Meilenstein. Um einen möglichst reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, sollte die Hausverwaltung bereits bei Vertragsabschluss einen Zeitplan von den ausführenden Firmen oder dem Generalunternehmen anfordern.

Auch wenn der Heizungsumstieg nur einen vergleichsweise kleinen baulichen Eingriff erfordert, können temporäre Einschränkungen auftreten. Eine frühzeitige Kommunikation des Zeitplans ermöglicht es den Betroffenen, sich z. B. auf Baulärm einzustellen.

Diese Information wird von der Hausverwaltung, der „Energiegruppe“ oder einer Hausvertrauensperson schriftlich bereitgestellt.



TECHNISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Wenn im Rahmen des Heizungstauschs auch eine thermische Sanierung oder die Zentralisierung des Heizsystems erfolgen soll, ist

Benötigte Unterlagen:

- Kontaktdaten einer Ansprechperson für die Baustelle (entweder der für die Bauaufsicht zuständigen Planerson oder der Hausverwaltung)
- Terminplan der Baustelle mit Angabe der Meilensteine
- Zahlungsplan inkl. vereinbarter Rechnungslegung und Skontofristen



Der direkte und regelmäßige Austausch mit der Bauaufsicht kann hilfreich sein, um Fragen oder Anliegen frühzeitig zu klären.

Achten Sie auf Ihre Sicherheit: In einem bewohnten Gebäude muss der Baustellenbereich stets abgesichert werden.

eine Abstimmung der Reihenfolge der Maßnahmen unerlässlich. Eine transparente Planung hilft dabei, Verzögerungen zu vermeiden.



RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Verantwortung für die Einhaltung der geltenden rechtlichen Bestimmungen liegt bei den mit der Bauaufsicht beauftragten Planer*innen, den ausführenden Firmen oder dem Generalunternehmen.

Ihre Rechte als Auftraggeber*innen und Eigentümer*innen des Gebäudes müssen ebenso gewahrt werden wie die potenzieller Mieter*innen.



WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Je nach Umfang der Sanierung können die Baukosten erheblich variieren. Aktuelle Marktentwicklungen haben zu dynamischen und teils sprunghaften Anstiegen bei den Bau-, Material- und Produktkosten geführt. Sollten Sie keine Festpreisangebote (wie in Schritt 4.1 empfohlen) erhalten haben, können etwaige Preissteigerungen über den Baukostenindex nachvollzogen werden.

Während der Bauphase werden gemäß Zahlungsplan die ersten Teilrechnungen fällig. Diese werden von der Hausverwaltung beglichen und im Rahmen der Förderabwicklung zur Auszahlung beantragt. In der Regel wird die Förderung in Teilen ausgezahlt.

4.4 Fertigstellung und Abnahme



DAUER

Nach Abschluss der Bauphase erfolgt die Endabrechnung der beauftragten Firmen oder dem Generalunternehmen. Dieser Schritt kann bis zu 2 Monate in Anspruch nehmen. Werden bei der Begehung Mängel festgestellt, kann sich die Abnahme entsprechend verzögern.



EINBINDUNG DER MITEIGENTÜMER*INNEN

Sie haben es fast geschafft: Die herausfordernde Zeit der Bauarbeiten liegt hinter Ihnen. Vor der offiziellen Abnahme findet eine Schlussbegehung mit den Auftragnehmer*innen statt.

Nun haben Sie die Möglichkeit, auf etwaige Mängel hinzuweisen und zu überprüfen, ob alle vertraglich vereinbarten Leistungen erbracht wurden. Treten Sie bei Auffälligkeiten rechtzeitig mit der Hausverwaltung und der für die Bauaufsicht zuständigen Person in Kontakt.



Fordern Sie Dokumentationen über die wichtigen Bauschritte in den allgemeinen Bereichen des Gebäudes sowie in den Wohnungen an.



TECHNISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die für die Bauaufsicht zuständige Person prüft, ob die vertraglich vereinbarten Leistungen erbracht wurden. Dies geschieht durch Fotodokumentation, Berichte und Dokumentationspläne. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die technische Abnahme.



RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Als Auftraggeber*innen haben Sie das Recht auf eine mängelfreie Ausführung der beauftragten Leistungen. Eine Zahlungspflicht besteht erst, wenn diese Leistungen bestätigt sind.

Lassen Sie sich die ordnungsgemäße Umsetzung daher am besten von der für die Bauaufsicht zuständigen Person bestätigen.



WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Schlussbegehung ist im Leistungsumfang der ausführenden Firmen enthalten. In der Regel dürfen Nachbesserungen aufgrund von Mängeln nicht als Mehraufwand verrechnet werden.

Auch die Prüfung der Endabrechnung ist eine vereinbarte Leistung.

Benötigte Unterlagen:

- Schemata und Leitungspläne der Firmen für das neue Heizsystem
- Abrechnungsunterlagen inkl. Übersicht über bereits bezahlte Leistungen und Teilrechnungen von der Hausverwaltung
- Unterlagen für den Abschluss des Förderungsverfahrens
- Ggf. Unterlagen für den Abschluss des Baubewilligungsverfahrens

4.5 Inbetriebnahme



DAUER

Idealerweise werden die Heizungsumstellung und die Inbetriebnahme der neuen Heizanlage so geplant, dass die Warmwasserversorgung mindestens 1 Monat vor Beginn der Heizperiode einen Probebetrieb durchlaufen kann.



EINBINDUNG DER MITEIGENTÜMER*INNEN

Herzlichen Glückwunsch, Sie und Ihre Liegenschaft sind nun „Raus aus Gas“! Vor der offiziellen Inbetriebnahme findet eine Einweisung in das neue System statt.

Die Hausverwaltung wird Sie rechtzeitig über den Termin und den Ablauf informieren. Nutzen Sie diesen Moment doch auch, um gemeinsam den Erfolg zu feiern – z. B. mit einem kleinen Hausfest.



TECHNISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Bei der Einweisung erfahren Sie, wie das neue Heizsystem funktioniert und worauf im Alltag zu achten ist. Es lohnt sich, die eigenen Heizgewohnheiten an die neue Technik anzupassen.



Um Ihre Warmwasserversorgung und Raumheizung optimal auf die neue Heizquelle abzustimmen, ist ein hydraulischer Abgleich unbedingt erforderlich.

Eine begleitende Analyse (Monitoring) zeigt, ob Ihr neues Heizsystem wie berechnet funktioniert oder ob eine Betriebsoptimierung erforderlich ist. Es gibt viele Anbieter*innen, die professionelle Monitorings durchführen und Verbrauchsdaten sowie die Effizienz laufend auswerten.

Zudem können Sie Ihre Energierechnungen vor und nach der Umstellung selbst mit den prognostizierten Werten aus der Detailplanung vergleichen.



WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Nach der Fertigstellung der Baustelle und aller Leistungen erfolgt die Endabrechnung. Sobald diese bei der Förderstelle eingereicht wurde und die Prüfung der Unterlagen abgeschlossen ist, wird die gesamte Fördersumme bzw. der Restbetrag ausgezahlt.

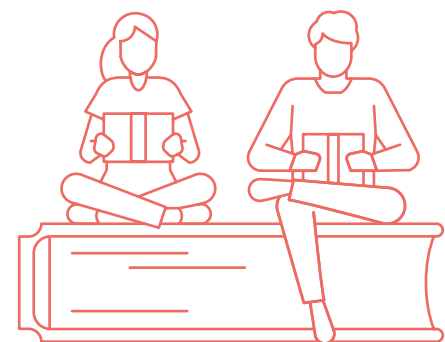
Einige Förderungen werden bereits während der Bauphase in Tranchen ausgeschüttet.

Benötigte Unterlagen:

- Handbuch zur Nutzung des neuen Heizsystems
- Details zur Anlage (Manuals)

Wo finde ich Unterlagen?

Der Weg „Raus aus Gas“ kann in einer Wohnungseigentumsgemeinschaft zwar herausfordernd sein, ist aber machbar. Umso wichtiger ist es, auf verlässliche Informationen zurückgreifen zu können. Die nachfolgenden Links und Unterlagen bieten Ihnen wertvolle Unterstützung bei den einzelnen Schritten und helfen Ihnen, Ihr Ziel erfolgreich zu erreichen.



INITIATIVE „100 PROJEKTE RAUS AUS GAS“

Auf der Umwelt-Website der Stadt Wien finden Sie alle Projekte, Publikationen und Videos der Initiative:



[wien.gv.at/umwelt/
100-projekte-raus-aus-gas](https://wien.gv.at/umwelt/100-projekte-raus-aus-gas)

GEFÖRDETES SANIERUNGSKONZEPT

Die Stadt Wien fördert die Erstellung von Sanierungskonzepten für Wohngebäude. Informationen und Vorlagen dazu finden Sie hier:



[wien.gv.at/amtswege/
sanierungskonzept-
mehrfamilienwohnhaeuser-foer-
derungsantrag](https://wien.gv.at/amtswege/sanierungskonzept-mehrfamilienwohnhaeuser-foerderungsantrag)

INNOVATIVE ENERGIEPROJEKTE IN WIEN

In puncto innovative Energietechnologien ist die Stadt Wien weltweit Vorreiterin. Zahlreiche Beispiele sind hier zu finden:



[wien.gv.at/energie/
vorzeigeprojekte](https://wien.gv.at/energie/vorzeigeprojekte)

QUALITÄTSPLATTFORM SANIERUNG

Hier finden Sie qualitätsgeprüfte Partner*innen für Ihr Sanierungsprojekt:



qp-sanierung.at

Kontakte und Beratung

Wie gut Ihre Vorbereitung auch sein mag – während einer Heizungsumstellung können immer Fragen auftauchen. Umso wichtiger ist es, zu wissen, an wen Sie sich wenden können. In Wien gibt es mehrere Anlaufstellen zum Thema Heizungsumstieg und „Raus aus Gas“. Alle hier aufgeführten Beratungsangebote der Stadt Wien sind kostenlos und können von allen Wiener*innen in Anspruch genommen werden:



KLIMA- & INNOVATIONSAGENTUR WIEN

Kostenlose Beratung zu erneuerbaren Energieanlagen, Heizungsumstieg, Photovoltaik, Energiegemeinschaften, Genehmigungen und Fördermöglichkeiten



TELEFON
+43 1 4000 842 87



E-MAIL
erneuerbare-energie@urbaninnovation.at



erneuerbare-energie.wien

HAUSKUNFT

Kostenlose Beratung zu thermischer Sanierung, umweltfreundlichen Energiesystemen, Barrierefreiheit, Wohnkomfort, Sommertauglichkeit und Beschattung sowie Fördermöglichkeiten



TELEFON
+43 1 4028 400



E-MAIL
beratung@hauskunft-wien.at



hauskunft-wien.at

GEBIETSBERTREUUNG STADTERNEUERUNG (GB*)

Unterstützung bei persönlichen oder zwischenmenschlichen Herausforderungen innerhalb der Eigentümer*innen-Gemeinschaft



TELEFON
+43 1 4000 802 5



E-MAIL
info@gbstern.at



gbstern.at

Glossar

DEKARBONISIERUNG

Bezeichnet den Ersatz von Heizsystemen, die auf fossilen Energieträgern wie Gas oder Öl basieren, durch erneuerbare Energiesysteme, wie beispielsweise Wärmepumpenlösungen in Kombination mit Photovoltaik.

DETAILPLANUNG

Im Leitfaden wird die weiterführende technische Ausarbeitung der in der Machbarkeitsstudie ausgewählten Sanierungsvariante als Detailplanung bezeichnet. Das Erwirken formaler, ordnungspolitischer Genehmigungen kann Teil dieser Detailplanung sein.

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis bewertet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes und enthält technische Informationen über den aktuellen sowie den zukünftigen Energiebedarf für Heizung, Warmwasser und Lüftung.

ENERGIESYSTEM

Ein Energiesystem umfasst alle technischen Komponenten, die zur Erzeugung, Speicherung, Verteilung und Nutzung von Energie dienen.

FINANZIERUNGSPLAN

Der Finanzierungsplan zeigt auf, wie die Kosten gedeckt werden sollen. Mögliche Finanzierungsquellen sind z. B. Rücklagen, Zuschüsse, Darlehen oder Einmalzahlungen.

FÖRDERZUSAGE

Eine Förderzusage ist ein rechtsverbindlicher Bescheid einer Behörde oder Förderstelle, der besagt, dass ein bestimmtes Projekt für die beantragten Maßnahmen eine Förderung erhält.

GENERALPLANER*IN

Ein*e Generalplaner*in ist eine Person oder eine Gesellschaft, die für ein Bauvorhaben alle Planungsleistungen übernimmt.

HAUSVERTRAUENSPERSON

Eine Wohnungseigentumsgemeinschaft kann gem. § 22 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) eine natürliche Person aus dem Kreis der Wohnungseigentümer*innen zu ihrem*r Eigentümer*innen-Vertretung bestimmen. Die Bestimmung erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verwaltung durch einen Mehrheitsbeschluss. Diese Person wird oft als „Hausvertrauensperson“ bezeichnet.

(HEIZ-)WÄRMEBEDARF

Dies bezeichnet die Menge an Wärmeenergie, die erforderlich ist, um ein Gebäude auf die gewünschte Temperatur zu heizen.

(HEIZUNGS-)ZENTRALISIERUNG

Der Begriff bezeichnet den Anschluss einer bisher dezentral von einer Gastherme oder einem fossilen Einzelofen beheizten Wohnung an ein zentrales Heizungssystem, das das gesamte Wohngebäude zentral versorgt.

HYDRAULISCHER ABGLEICH

Eine fachgerechte Einstellung der Heizungsanlage kann beispielsweise von einem*r Heizungstechniker*in durchgeführt werden. Dabei wird das heiße Wasser im System so verteilt, dass alle Heizkörper die richtige Menge erhalten. Das sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung. Diese Maßnahme erhöht den Wohnkomfort und spart Energie und somit auch Kosten. Technisch bedeutet das, die Volumenströme auf den in der Planung festgelegten Sollwert abzustimmen.

KOSTENPLAN

In diesem Plan sind alle voraussichtlichen Projektkosten (Planung, Bau und Nebenkosten) aufgeführt.

KOSTEN-/FINANZIERUNGS- UND ZAHLUNGSPLAN

Kosten-, Finanzierungs- und Zahlungspläne werden von Planer*innen und der Eigentümer*innen-Gemeinschaft, bzw. deren Hausverwaltung bei Sanierungs- oder Bauvorhaben erstellt.

KOSTENRAHMEN

Der Kostenrahmen gibt die voraussichtliche Gesamthöhe der Projektkosten für den Heizungsumstieg an.

KÜHLUNG

Kühlung bezeichnet die gezielte Reduzierung der Raumtemperatur in einem Gebäude. Dies kann auf passive Weise (z. B. durch außenliegenden Sonnenschutz oder Lüftung) oder auf aktive Weise (z. B. durch Klimatisierung mit einem Split-Klimagerät) erfolgen. Im reversiblen Betrieb können Wärmepumpen aktiv zur Kühlung eingesetzt werden. Bei der Methode des „Natural Cooling“ hingegen wird die Wärmepumpe selbst nicht aktiv genutzt. Stattdessen bleibt lediglich die Umwälzpumpe in Betrieb, um die Kühlung, beispielsweise durch die Nutzung von Erdkälte, zu ermöglichen.

MACHBARKEITSSTUDIE/SANIERUNGSKONZEPT

Eine Machbarkeitsstudie klärt, welche alternativen Heizsysteme für die jeweilige Liegenschaft geeignet sind. Ein Sanierungskonzept beschreibt die Grundvoraussetzungen des Gebäudes sowie alle erforderlichen, teilweise baulichen Maßnahmen für den Heizungsumstieg.

MEHRHEITSBESCHLUSS

Ein Mehrheitsbeschluss gemäß § 24 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) kommt zustande, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile zustimmt. Die qualifizierte Mehrheit im WEG 2022 ist eine verstärkte Beschlussmehrheit für wichtige Entscheidungen gemäß § 29 Abs. 2 WEG. Hierfür müssen zwei Drittel der Miteigentumsanteile und mindestens ein Drittel der Wohnungseigentümer*innen zustimmen.

MITEIGENTUMSANTEIL

Der Miteigentumsanteil bezeichnet den rechtlichen Anteil einer Person am gemeinschaftlichen Eigentum einer Liegenschaft.

„RAUS AUS GAS“

„Raus aus Gas“ ist das Umsetzungsprogramm der Stadt Wien, das die Umstellung auf erneuerbare Energieträger vorantreiben soll. Teile davon sind die Initiative „100 Projekte Raus aus Gas“ und der „Wiener Wärmeplan 2040“. „Raus aus Gas“ steht für einen vollständigen Ausstieg aus fossilen Energieträgern wie Öl und Gas sowie für eine klimaneutrale Zukunft. Mehr Infos gibt es unter:
wien.gv.at/umwelt/raus-aus-gas.

RÜCKLAGEN

Gemäß WEG muss jede Eigentümer*innen-Gemeinschaft eine ausreichende Rücklage für die Instandhaltung, Reparaturen und Erneuerungen der Liegenschaft bilden.

UMLAUFBESCHLUSS

Die Willensbildung in der Eigentümer*innen-Gemeinschaft kann schriftlich durch einen Umlaufbeschluss erfolgen. Dieser dient ergänzend zu den in einer Eigentümer*innen-Versammlung abgegebenen Erklärungen dazu, Entscheidungen zu unterschiedlichen Themen innerhalb der Wohnungseigentumsgemeinschaft schriftlich festzuhalten.

WÄRMEPUMPEN

Wärmepumpen sind technische Anlagen. Sie nehmen Energie aus Umgebungsquellen wie Wasser, Erdreich oder Luft auf und bringen diese durch die Nutzung elektrischer Energie auf ein für die Raumheizung und die Warmwasseraufbereitung nutzbares Temperaturniveau.

WOHNUNGSEIGENTUMSGEMEINSCHAFT/WOHNUNGSEIGENTÜMER*INNEN-GEMEINSCHAFT

Das Wohnungseigentumsgesetz regelt das Wohnungseigentum, also das gemeinsame Eigentum an einer Liegenschaft mit alleinigem Nutzungsrecht an bestimmten Objekten des Wohnungseigentums (z. B. Wohnung, Geschäft, Stellplatz).

ZAHLUNGSPLAN

Dieser legt den Zeitpunkt und die Höhe der Zahlungen durch Eigentümer*innen oder Förderstellen fest.

Hinweise

In diesem Leitfaden wird die Anrede „Sie“ verwendet, um die Teilnehmer*innen der „Energiegruppe“ anzusprechen. Alle anderen Personen werden gesondert bezeichnet.

ZEITANGABEN SIND RICHTWERTE

Die angegebenen Zeiträume dienen der Orientierung. Je nach Situation und Projekt können sie erheblich abweichen. Die dargestellten Phasen bilden die zentralen Meilensteine ab. Zwischen diesen Schritten kann zusätzliche Zeit vergehen.

ÜBERSCHNEIDENDE PHASEN

Der Leitfaden zeigt den Prozess in vereinfachter Form. In der Praxis können einzelne Schritte und Phasen zeitlich ineinander übergehen oder sich überschneiden. Dies ist normal und sollte bei der Planung berücksichtigt werden.

MIETER*INNEN UND IHRE ROLLE

Nach geltendem Mietrecht können Mieter*innen nicht dazu gezwungen werden, einen Heizungstausch in ihrer Wohnung zu dulden. Sprechen Sie daher rechtzeitig mit Ihren Mieter*innen, um sie von der Sinnhaftigkeit einer Heizungsumstellung und den damit verbundenen niedrigeren Heizkosten zu überzeugen.

BILDCREDITS:

- S. 2: Stadt Wien / Ingo Pertramer
- S. 4: Stadt Wien / Christian Fürthner
- S. 8: Matt Observe
- S. 10: Vecteezy / Oleg Gapeenko
- S. 12: Stadt Wien / Christian Fürthner
- S. 16 und 18: UIV Urban Innovation Vienna
- S. 24: Matt Observe

Impressum

Medieninhaberin und Herausgeberin
Stadt Wien – Energieplanung
1120 Wien, Wilhelmstraße 68

Strategische Gesamtkoordination und Redaktion
Stadt Wien – Energieplanung

Erstellung und Betreuung
UIV Urban Innovation Vienna GmbH,
Klima- und Innovationsagentur Wien
1040 Wien, Operngasse 17-21

di*mann, Ingenieurbüro für Raumplanung
1180 Wien, Theresiengasse 35/5

Designkonzept, Illustration, Layout
HammerAlbrecht GmbH
1020 Wien, Nestroyplatz 1/3/34

Druckerei und Herstellungsort
Gedruckt auf ökologischem Papier, nach den Kriterien von „ÖkoKauf Wien“ CO₂-kompensiert produziert.

Markus Putz Print Agentur
2100 Korneuburg, Lebzeltergasse 4

Inhaltliche Grundlagen
Erarbeitet unter Mitwirkung von Mitarbeiter*innen des Magistrats der Stadt Wien, Unternehmen der Stadt Wien sowie Gebietsbetreuung Stadterneuerung, realitylab gmbh, tatwort Nachhaltige Projekte GmbH, wohnbund:consult, ÖGUT – Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik, wohnfonds_wien (Hauskunft) im Jahr 2025.

Rechtlicher Hinweis und Haftungsausschluss
Die enthaltenen Daten, Grafiken und Bilder sind urheberrechtlich geschützt.

Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität des Inhalts.

Nachdruck nur mit Quellenangabe und vorheriger Information der Medieninhaberin gestattet.

Empfohlene Zitierweise
Stadt Wien – Energieplanung (2026): Raus aus Gas für Wohnungseigentümer*innen – Initiative „100 Projekte Raus aus Gas“. Wien, Stadt Wien.

Weitere Informationen zur Initiative „100 Projekte Raus aus Gas“



**wien.gv.at/umwelt/
100-projekte-raus-aus-gas**

© Juli 2026, Magistrat der Stadt Wien

