

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 Kühlturm 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

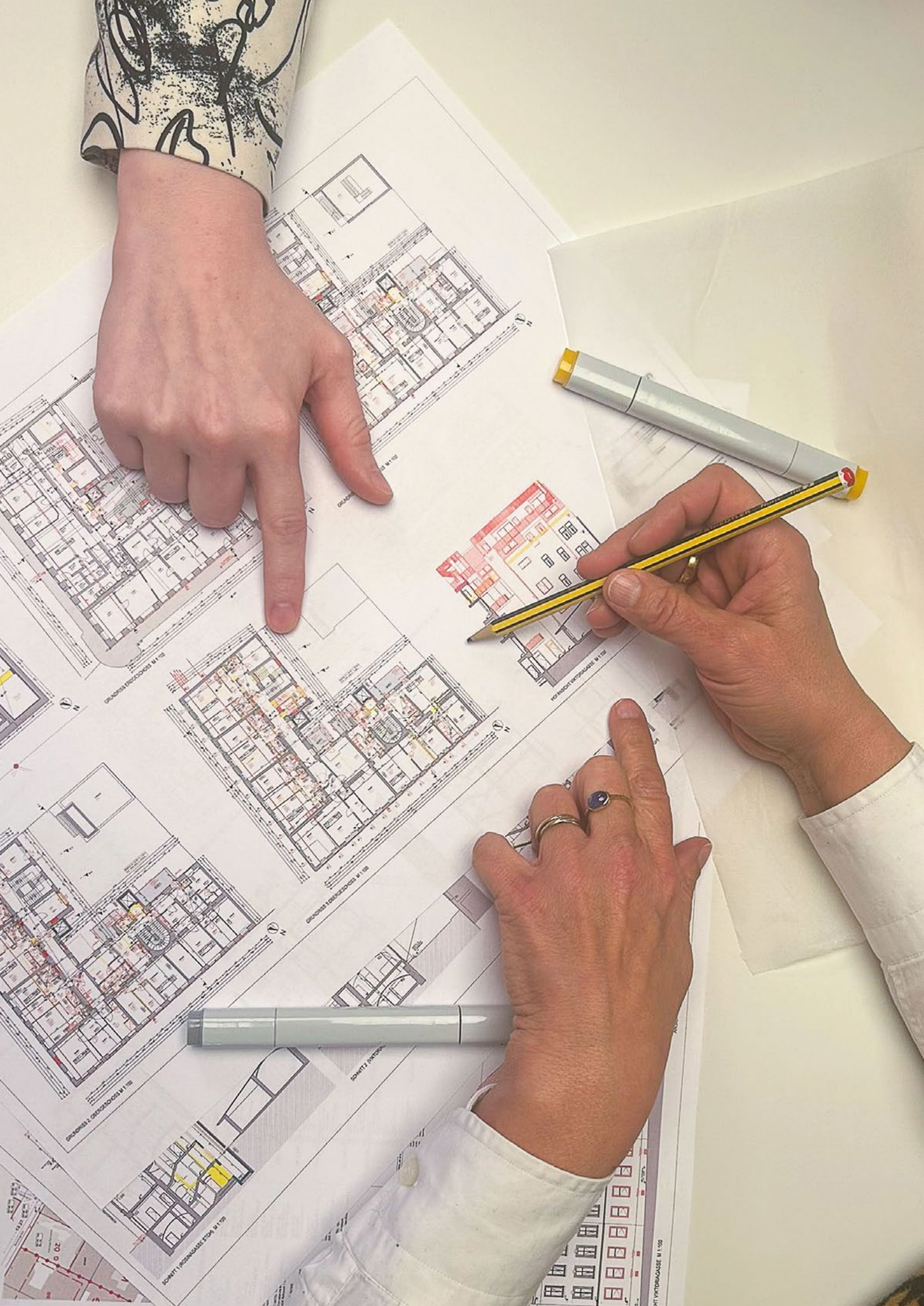
Für die Präsentation benötigen Sie einen Raum, in dem alle Teilnehmer*innen Platz finden sowie die notwendige Technik, z. B. einen Beamer oder einen großen Bildschirm mit Tonanlage.

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