

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)