



## **Dekarbonisierung eines Gründerzeithauses**

am Beispiel Zentralisierung des Heizsystems mit  
Fernwärme Projekt Obere Amtshausgasse

Ing. (FH) Davide Parisi

Mag. Christian Linsenmeyer

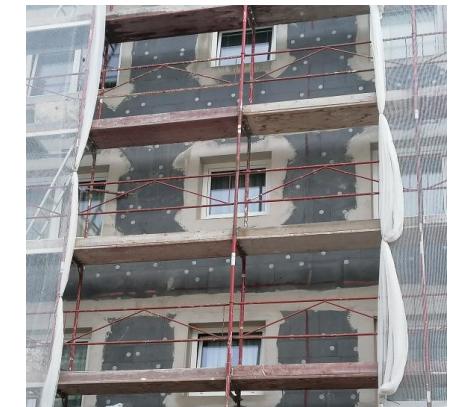
WKW Event „raus aus Gas“ mit Fernwärme

Haus der Wiener Wirtschaft, 1. Oktober 2025



Die **energetische Restrukturierung eines Bestandsgebäudes** ist oft ein komplexes Thema. Klimafix hat es sich zum Ziel gesetzt, Eigentümer und Hausverwaltungen dabei ganzheitlich zu beraten. Wir kümmern uns darum von A wie Anfang bis Z wie Zufriedenheit.

- **Unabhängiger** Berater und Planer
- Integraler Ansatz: **Gebäudehülle – HKLS - erneuerbare Energien**
- **Innovative Lösungen**
- Analyse **Wirtschaftlichkeit** unter Berücksichtigung Energiepreise der verschiedenen Technologien
- **Hoher Serviceanspruch:** ein lösungsorientierter Ansprechpartner für die Hausverwaltung...
- **...vom ersten Konzept bis zur Übergabe des fertigen Projektes**
- **Technische und soziale Kompetenzen:** Konstruktiver Umgang mit Eigentümern (in WEG besonders wichtig), leicht verständliche Präsentationen für Eigentümersversammlungen

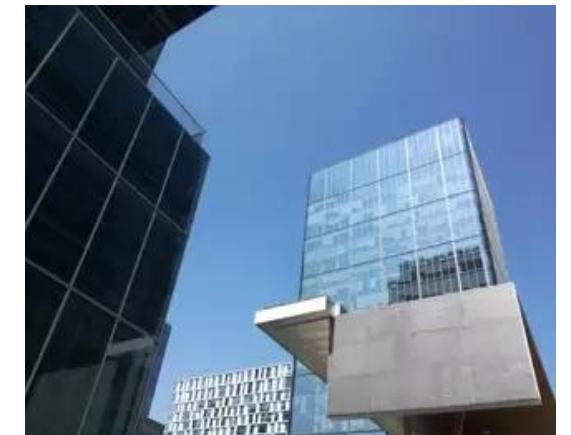
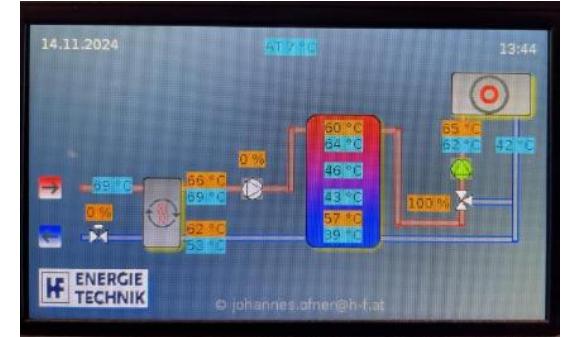


## Langjährige Erfahrung:

Mehr als 30 Jahre Erfahrung in Märkten wie Italien, Österreich, Deutschland und Chile.

## Unsere Leistungen:

- Energiekonzept mit Wirtschaftlichkeitsberechnung und Förderberatung
- Sanierungskonzept (inkl. Erstellen von Energieausweisen)
- Projektplanung
- Anboteinholung / Ausschreibungen
- ÖBA
- Förderabwicklung
- Einregulierung haustechnische Systeme



## Mitglied Qualitätsplattform Sanierung

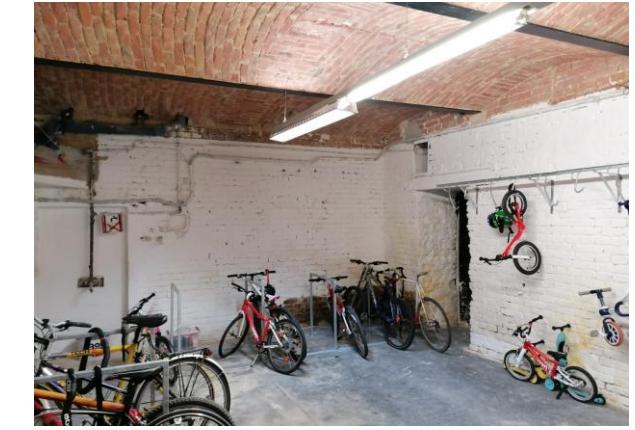
# Projekt Obere Amtshausgasse - Ausgangssituation

- Erbaut 1887
- Teilsanierung mit Aufzugserrichtung und DG Ausbau 2012
- Nutzfläche: 1.937 m<sup>2</sup>
- 16 Tops (14 Wohnungen und 2 Büros)
- WEG mit 15 Eigentümern/ 7 Mietern
- Gemeinschaftsräume im Souterrain
- Beheizung: dezentral mit Gasetagenheizungen, Heizkörper
- Gebäudehülle: Feuermauer gedämmt, Fenstertausch Stiegenhaus, sonstige Fenster und Türen meist individuell getauscht
- HWB Regelgeschoß 109 kWh/m<sup>2</sup>a, HWB DG Ausbau 39,1 kWh/m<sup>2</sup>a
- Lage in Wohnzone



# Entscheidungsgrundlagen und Schritte für die Umsetzung

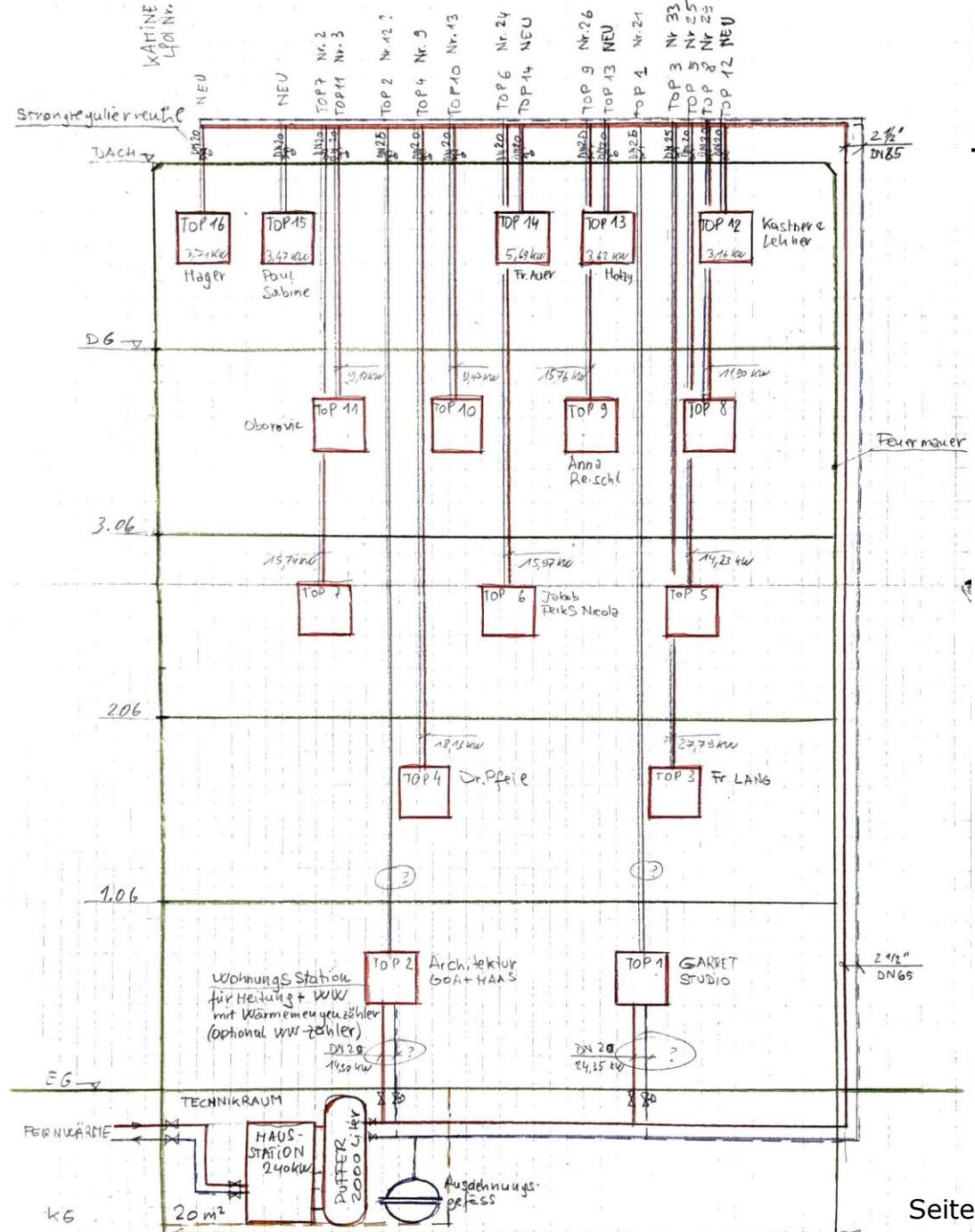
- Planung der Rohrleitungen von der Hausstation im Souterrain zur Dachverteilung sowie der Rohrleitungen über die Kamine zu den bestehenden Gasthermen in Tops
- Planung und LV für Demontage der Gasthermen und fachgerechte Entsorgung vom Installationsbetrieb
- LV für den Einbau von Wohnungsstationen in den jeweiligen Tops für Heizungsanbindung und Warmwasseraufbereitung über Hygienik-Wärmetauscher (legionellenfrei)
- LV für Bestandsheizkörper einregulieren und entlüften
- Zeitplanung (Umsetzung vor der Heizsaison)
- Förderabwicklung: Antragstellungen bei Wohnfonds Wien und KPC (Bundesförderung)



# Rohrleitungen über Kamine zu den neuen Wohnungsstationen

In dem zu 100% bewohnten Gebäude hat sich Klimafix dafür eingesetzt, das Heizsystem minimal invasiv zu implementieren. Keine Stemmarbeiten in Stiegenhaus oder Wohnungen.

- Errichtung eines Technikraums im Souterrain
- Heizungsrohrverteilung über das Dach
- Die Steigstränge von oben über die Kamine zu den bestehenden Gasthermenanschlüssen in den Wohnungen



# Verwendung von Kaminen oder Notkaminen

## Abstimmen mit Rauchfangkehrer

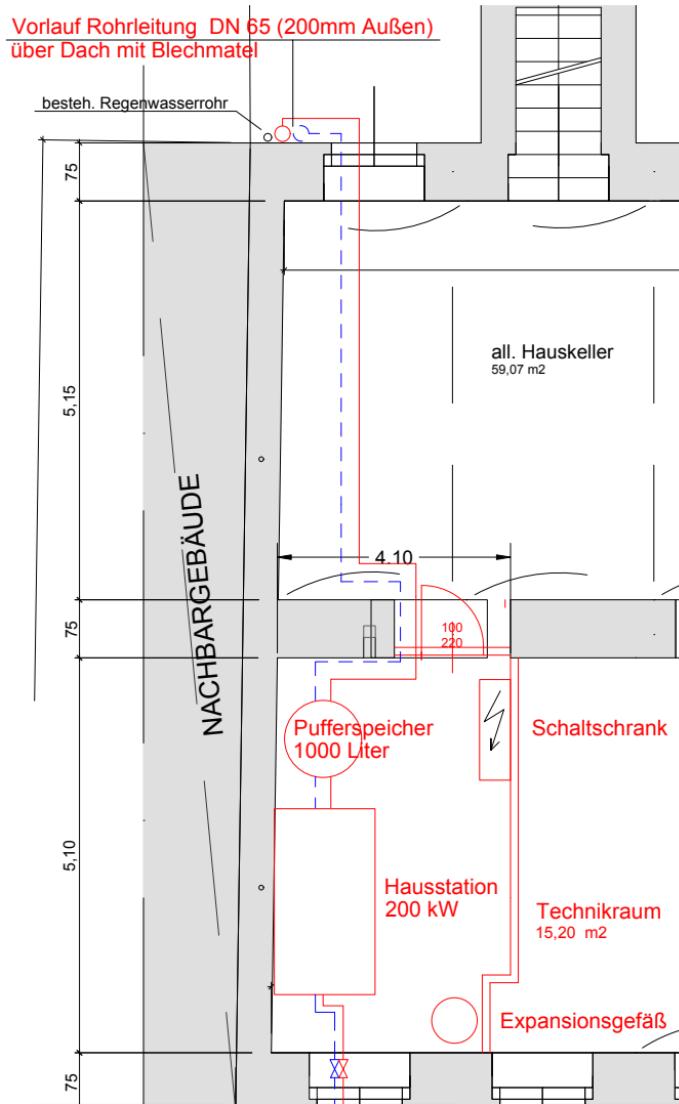
### Erklärung Eigentümer Verwendung Kamine für Fernwärme



LFNr.	Stock-Türnr.	Ausmündung	FUD-Schlüssel in Werkstatt		
			angeschlossene Feuerstätten	Sonstiges	Höhe
1	1/4	Vorzimmer	Wz/Offener Kamin	nicht benutzt	17 m
2	2/7	Bad	Bad/Gas-KTh		13 m
3	DG/16		Notkamin		
4			Küche/Gas-KTh		
5	3/11	Schlafzimmer	kein Anschluss		
6	Part./2	Werkstätte	kein Anschluss		
7	3/10	Schlafzimmer	kein Anschluss		
8	3/11	Wohnzimmer	kein Anschluss		
9	1/4	Vorzimmer	kein Anschluss		
10	1/4	Bad	Bad/Gas-KTh, Wz/Kachelofen		
11	2/6	Esszimmer	kein Anschluss		
12	2/7	Wohnzimmer	Wz/DB-Ofen		
13	Part./1	Atelier	Atelier/Gas-HTh		
14	Part./2		Atelier/Gas-KTh		
15	3/10	Wohnzimmer	kein Anschluss		
16	2/6	Esszimmer	Notkamin		
17	DG/15		Notkamin		
18	DG/14		Notkamin		
19	2/6	Schlafzimmer	kein Anschluss		
20	1/3	Vorzimmer	kein Anschluss		
21	3/9	Schlafzimmer	Wohnzimmer/DB-Ofen		
22	2/6	Schlafzimmer	Wz/Kachelofen		
23	1/3	Vorzimmer	Zimmer/DB-Ofen, Wz/Kachelofen		
24	Part./1	Atelier	Atelier/DB-Ofen		
25	Part./1	Atelier	kein Anschluss		
26	2/6	Bad	Bad/Gas-KTh		
27	2/5	Wohnzimmer	Bad/Gas-KTh		
28	2/5	Küche	Küche/Gas-KTh		
29	DG/13		Notkamin		
30	3/8	Vorzimmer	kein Anschluss		
31	3/8	Zimmer	Bad/Gas-KTh		
32	DG/12	Küche	kein Anschluss		
33	3/8	Wohnküche	Wohnküche/DB-Ofen		
34	3/8	Küche	VENT		
35	3/8	Küche	Küche/Gas-KTh		
36	3/8	Kabinett	kein Anschluss		



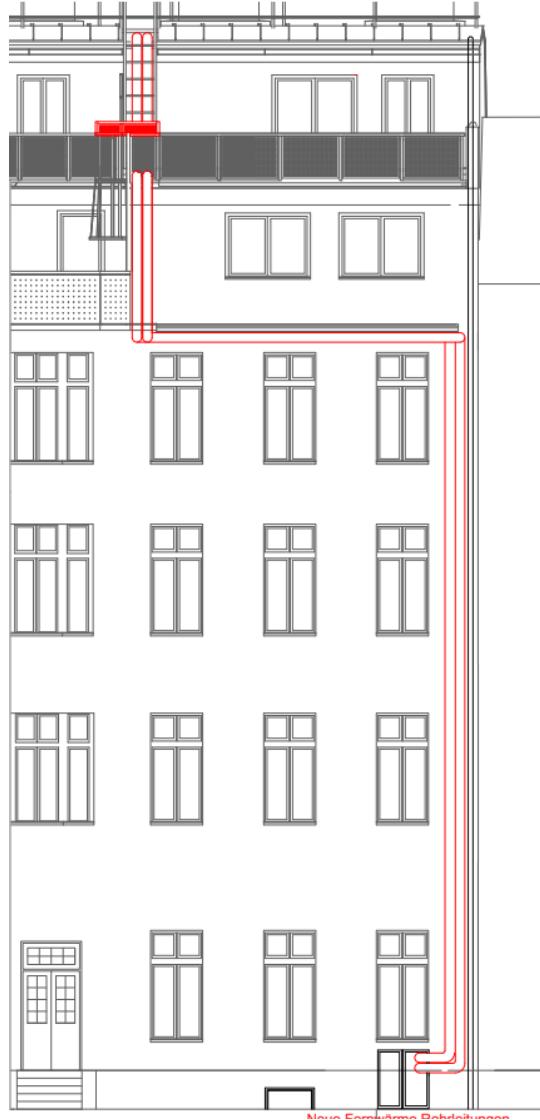
# Errichtung eines Technikraumes im Souterrain



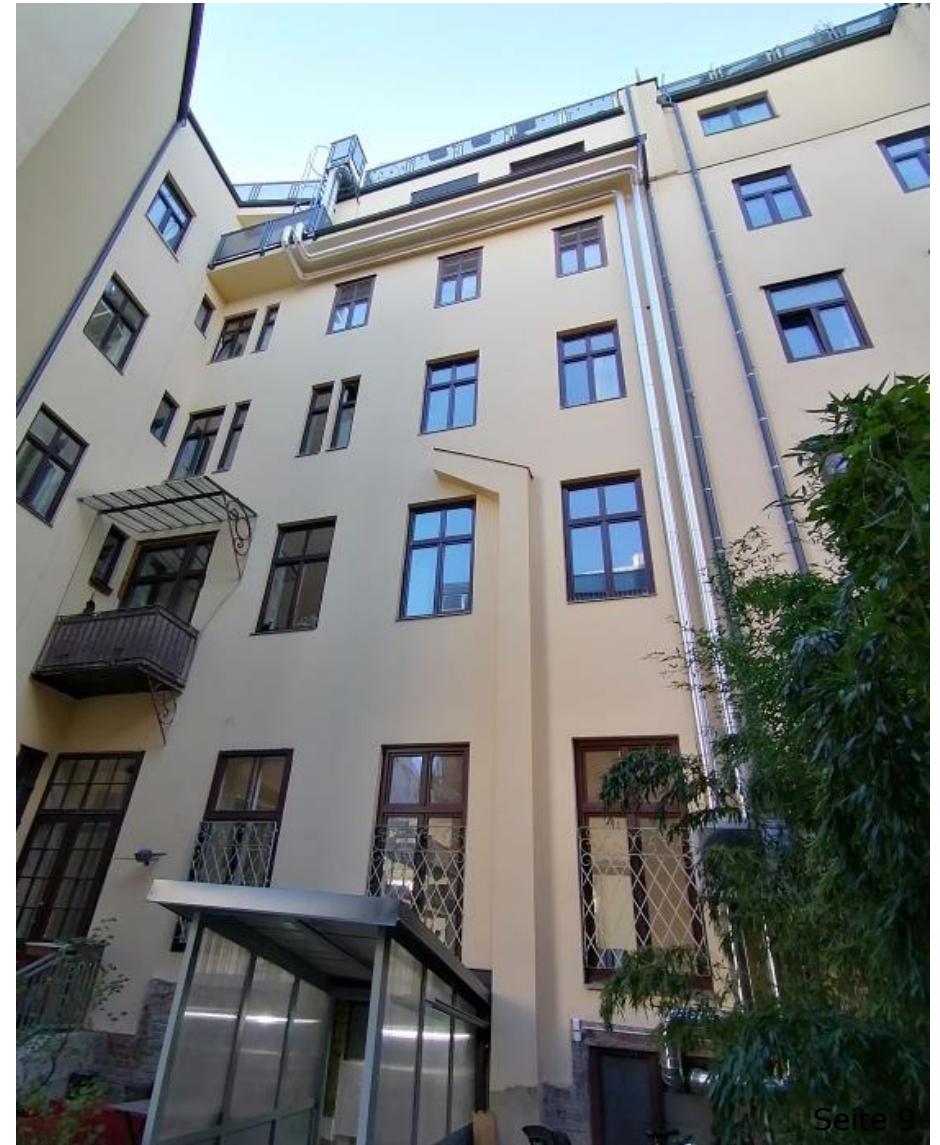
Abtrennung eines Teils der Allgemeinflächen im Souterrain für Technikraum, erforderliche Fläche ca. 15-20 m<sup>2</sup>

Hausstation 200kW inkl. 1.000 Liter Pufferspeicher von Installationsunternehmen (IFM) errichtet.

# Hofansicht mit Rohrleitungsführung

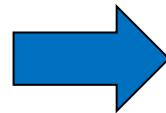


- 2 x Rohrleitungen DN 65 mit Blechmantelisolierung Außenmaß DN200 hofseitig vom Souterrain auf das Dach
- Verteilung vom Dach über Kamine in die Wohnungen

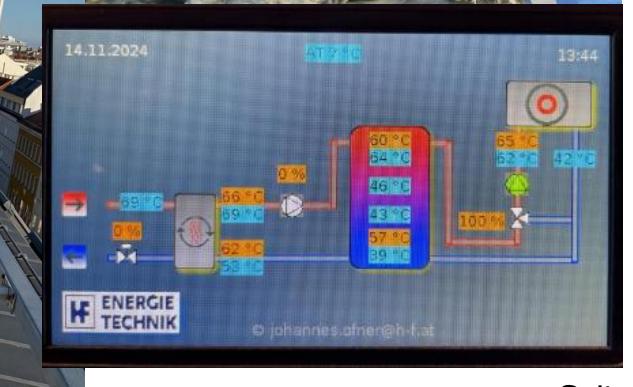
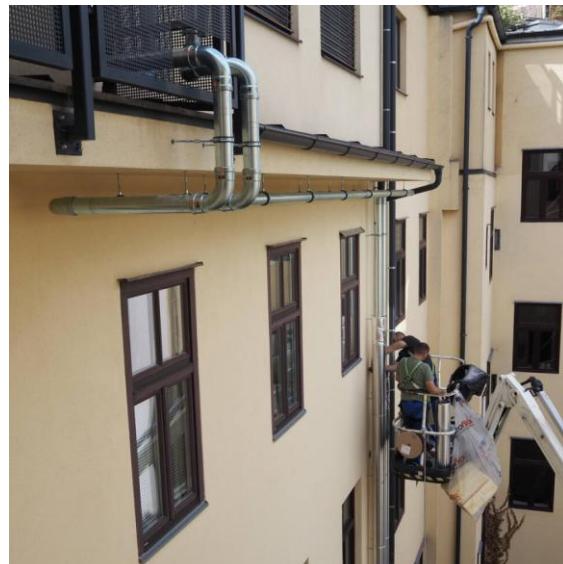


# Installation für die Warmwasseraufbereitung

Die Gasthermen werden entsorgt und mit geeigneten und dafür entworfenen Wohnungsstationen ersetzt.



# Photos Errichtungsphase



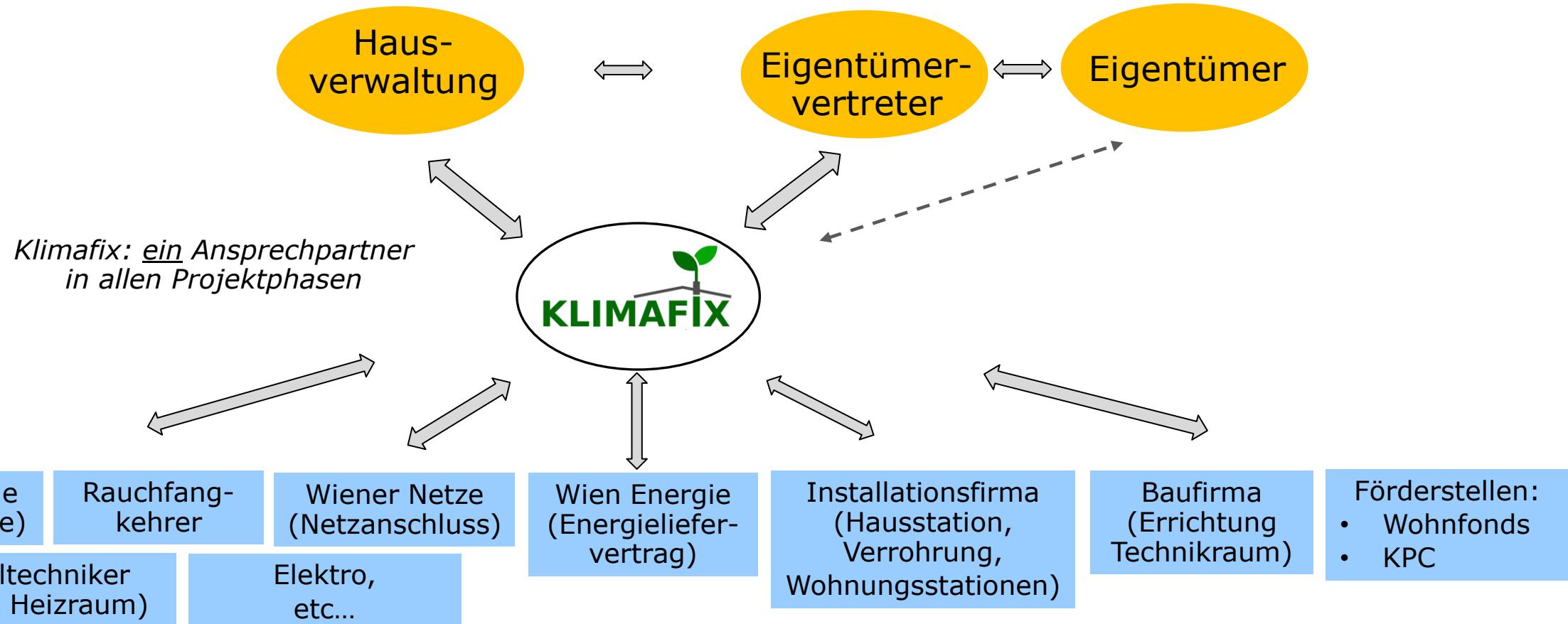
# Beschlussfassung WEG, Wärmeverrechnung

- Einstimmiger Beschluss zur Umsetzung
- Eigenfinanzierung
- Anschluss aller Tops auf Fernwärme
- Heizkostenverteilung: Beschluss Aufteilung 85% laut Verbrauch/ 15% lt. anteiliger Nutzflächen
- Auslesen Wärmeverbrauch über Funk (Messgeräte eingebaut in Wohnungsstationen)
- Wärmeverrechnung direkt von Wien Energie an Tops
- Gute Hausgemeinschaft, alle ziehen an einem Strang



# Projektplanung und -management Klimafix

Eigentümervertreter: 2 Eigentümer, die im Haus wohnen, übernehmen die interne Koordination mit Eigentümern/ Mieter und Koordination vor Ort mit Klimafix





# Investitionen und Förderungen

Investitionskosten ca. 280.000 Euro netto + 56.000 Euro USt

- Förderung Wohnfonds Wien, ca. 93.000 Euro
- Förderung KPC, ca. 90.000 Euro
- = Eigenanteil WEG 97.000 Euro netto + USt auf Investitionskosten

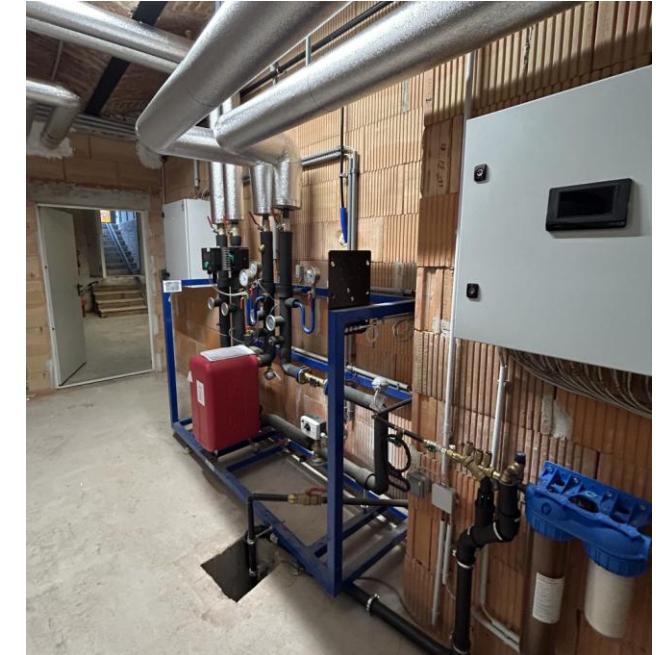


- Voraussetzung für Förderung Wohnfonds Wien: Da Mindest HWB im Bestand nicht erreicht wurde (HWB 3 x Niedrigstenergiegebäude), Notwendigkeit OK von MA 19, dass Fassade als erhaltenswürdige gegliederte Fassade eingestuft wird
- Umstellung 3 Gasherde auf Elektro: Dekarbonisierungsprämie Stadt Wien 1.500 Euro direkt an Wohnungsnutzer
- Steuerliche Geltendmachung „Öko-Sonderausgabenpauschale“
- Notwendigkeit Vorfinanzierung der Herstellungskosten
- Vorsteuerabzug in WEG führt oft zu Verwirrung, teilweise als Kostenfaktor zu berücksichtigen bei Invest für Miteigentümer



# Vorteile für Eigentümer/ Nutzer

- Rohrführung über Dach, keine großen Umbauten in den Wohnungen oder Steigenhaus, keine Stemmarbeiten
- Dank Förderungen, Invest nicht viel höher als bei Thermentausch bzw. Umstellung auf Gasbrennwertgeräte
- Sicherheit: kein Gas im Haus (Explosionsgefahr und CO-Vergiftung)
- Geringerer Wartungsbedarf als bei Gasthermen
- Dekarbonisierung
- Zukunftssicher durch bereits erfolgten Umstieg auf Heizsystem mit erneuerbaren Energien



## Erfolgreiche Projektumsetzung dank...

- ✓ Gute Hausgemeinschaft, allgemeiner Konsens für Projektumsetzung
- ✓ 2 Eigentümervertreter als Ansprechpartner vor Ort
- ✓ Gute Kooperation mit Hausverwaltung (HV Ingeborg Fischer)
- ✓ Zuverlässige Partner (Installationsfirma, Baufirma, ZT)
- ✓ Fernwärmennetz direkt am Gehsteig vor Ort vorhanden
- ✓ Schnelle Reaktion von Wien Energie/ Wiener Netze für Netzanschluss vor Heizperiode
- ✓ Kooperative Förderstellen (Wohnfonds Wien und KPC)



Mag. Christian Lisenmeyer, kaufmännischer Leiter

[c.lisenmeyer@klimafix.eu](mailto:c.lisenmeyer@klimafix.eu)

Mobil: +436763811511

Mag. Hannes Morgenstern, technischer Leiter

[h.morgenstern@klimafix.eu](mailto:h.morgenstern@klimafix.eu)

Ing. Davide Parisi, Leiter Planung

[d.parisi@klimafix.eu](mailto:d.parisi@klimafix.eu)

Büro Wien:

Neulerchenfelderstr. 37, A-1160 Wien

Büro Sankt Pölten:

Karl Ludwigstrasse 20/11, A-3107 Sankt Pölten

