



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

www.klimafix.eu



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 Eigentümerversammlungen

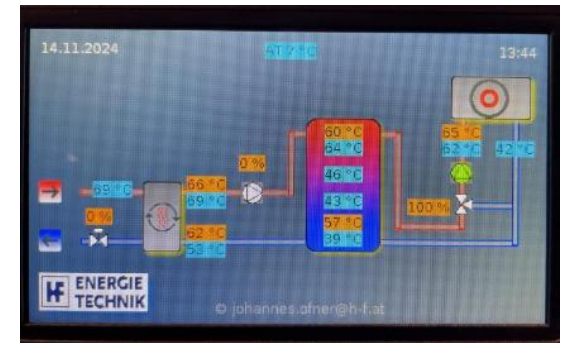


Langjährige Erfahrung:

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 Aufzugsertichtung und DG Ausbau 2012
- Nutzfläche: 1.937 m²
- 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/m²a, HWB DG Ausbau 39,1 kWh/m²a
- Lage in Wohnzone



Entscheidungsgrundlagen und Schritte für die Umsetzung

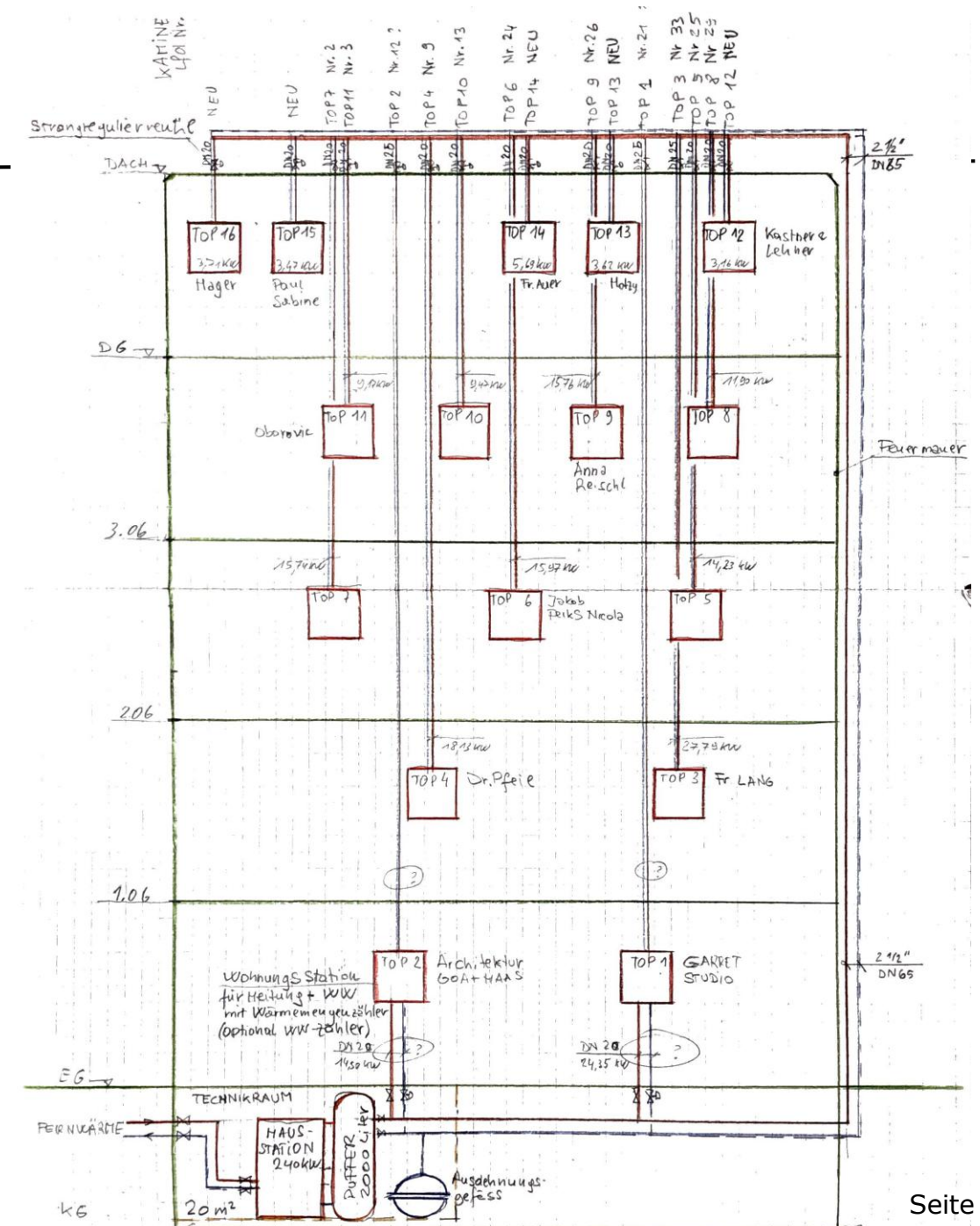
- Planung der Rohrleitungen von der Hausstation im Souterrain zur Dachverteilung sowie der Rohrleitungen über die Kamine zu den bestehenden Gasthermen in Tops
- Planung und LV für Demontage der Gasthermen und fachgerechte Entsorgung vom Installationsbetrieb
- LV für den Einbau von Wohnungsstationen in 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

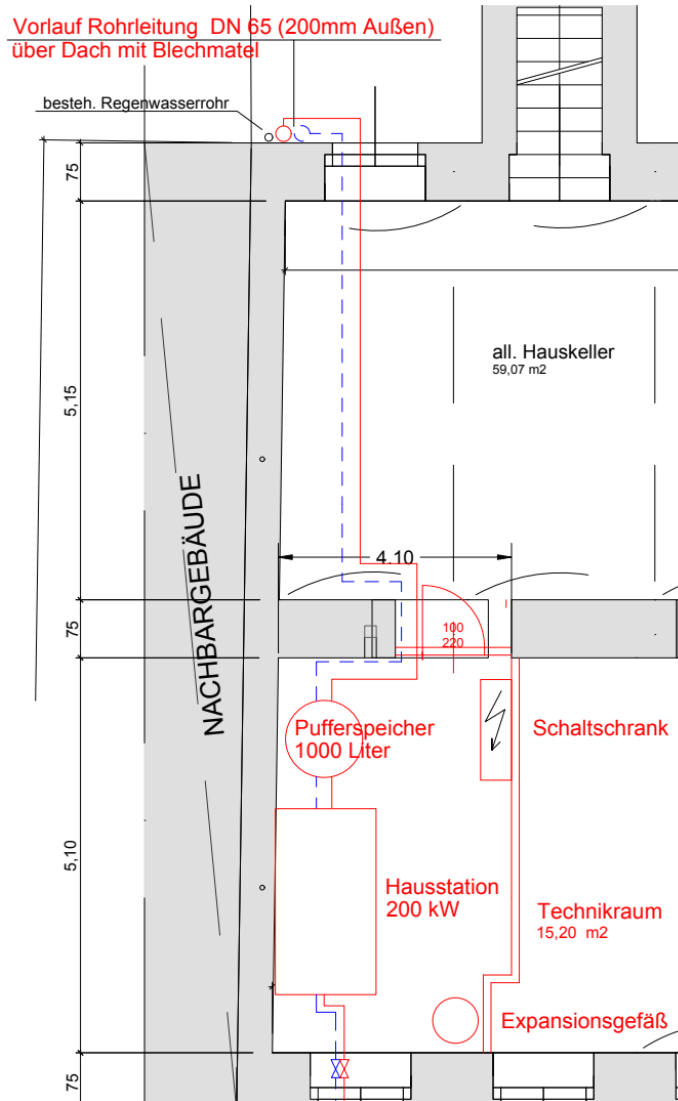
Erklärung Eigentümer Verwendung Kamine für Fernwärme



LF.Nr.	Stock-Türnr.	Ausmündung	FLD-Schlüssel in Werkstatt		Höhe
			Angeschlossene Feuerstätten	Sonstiges	
1	1/4	Vorzimmer	Wzi/Offener Kamin		
2	2/7	Bad	Bad/Gas-KTh	nicht benutzt	17 m
3	DG/16		Notkamin		13 m
4	3/11	Schlafzimmer	Küche/Gas-KTh		
5	Part./2	Werkstätte	kein Anschluss		4 m
6	3/10	Schlafzimmer	kein Anschluss		9 m
7	3/11	Wohnzimmer	kein Anschluss		21 m
8	1/4	Vorzimmer	kein Anschluss		9 m
9	1/4	Bad	Bad/Gas-KTh, Wzi/Kachelofen		9 m
10	2/6	Esszimmer	kein Anschluss		17 m
11	2/7	Wohnzimmer	Wzi/DB-Ofen	nicht benutzt	13 m
12	Part./1	Atelier	Atelier/Gas-HTh		
13	Part./2		Atelier/Gas-KTh		
14	3/10	Wohnzimmer	Bad/Gas-KTh		
15	2/6	Esszimmer	kein Anschluss		
16	DG/15		Notkamin		
17	DG/14		Notkamin		
18	2/6	Schlafzimmer	kein Anschluss		
19	1/3	Vorzimmer	kein Anschluss		
20	3/9	Schlafzimmer	Wohnzimmer/DB-Ofen		
21	2/6	Schlafzimmer	Wzi/Kachelofen		
22	1/3	Vorzimmer	Zimmer/DB-Ofen, Wzi/Kachelofen		
23	Part./1	Atelier	Atelier/DB-Ofen		
24	Part./1	Atelier	kein Anschluss		
25	2/6	Bad	Bad/Gas-KTh		
26	2/5	Wohnzimmer	Bad/Gas-KTh		
27	3/9	Küche	Küche/Gas-KTh		
28	DG/13		Notkamin		
29	2/5	Vorzimmer	kein Anschluss		
30	3/8	Zimmer	Bad/Gas-KTh		
31	3/8	Küche	kein Anschluss		
32	DG/12	Wohnküche	Wohnküche/DB-Ofen		
33		VENT			
34	1/3	Küche	Küche/Gas-KTh		
35	1/3	Wohnzimmer	kein Anschluss		
36	2/5	Küche	kein Anschluss		
37	3/8	Kabinett	kein Anschluss		



Errichtung eines Technikraumes im Souterrain



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

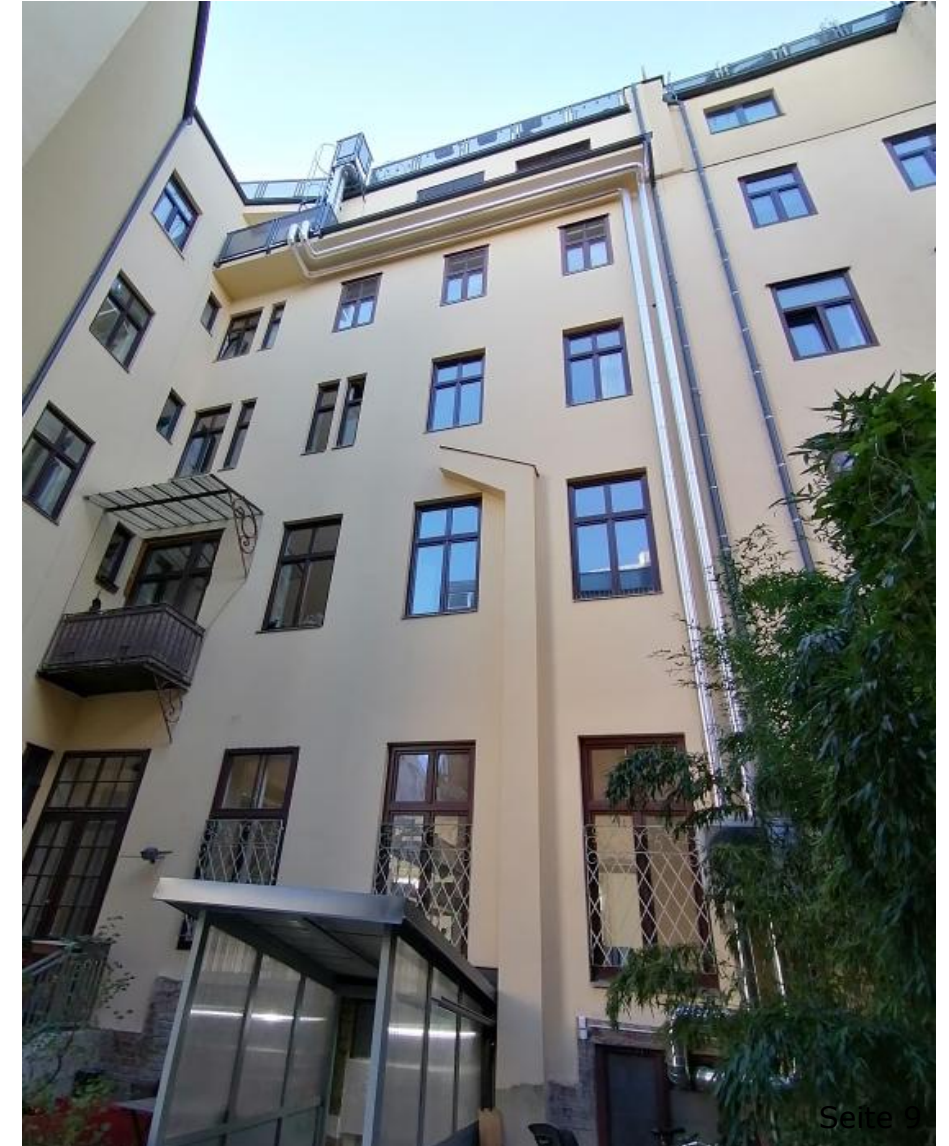


Abtrennung eines
Teils der
Allgemeinflächen im
Souterrain für
Technikraum,
erforderliche Fläche
ca. 15-20 m²

Hofansicht mit Rohrleitungsführung

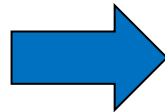


- 2 x Rohrleitungen DN 65 mit Blechmantelisolierung Außenmaß DN200 hofseitig vom Souterrain auf das Dach
- Verteilung vom Dach über Kamine in die Wohnungen

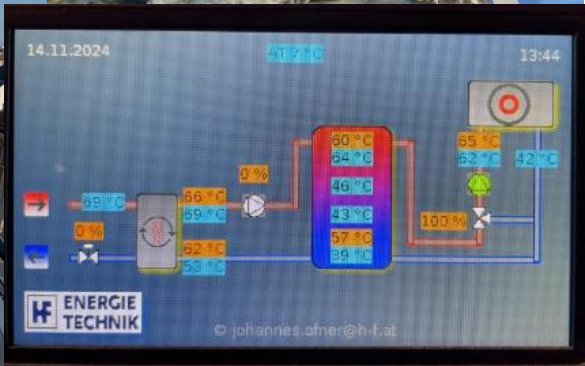
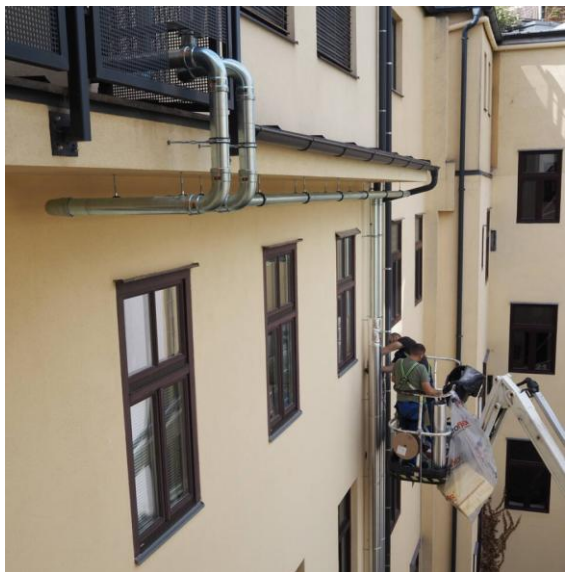


Installation für die Warmwasseraufbereitung

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



Photos Errichtungsphase



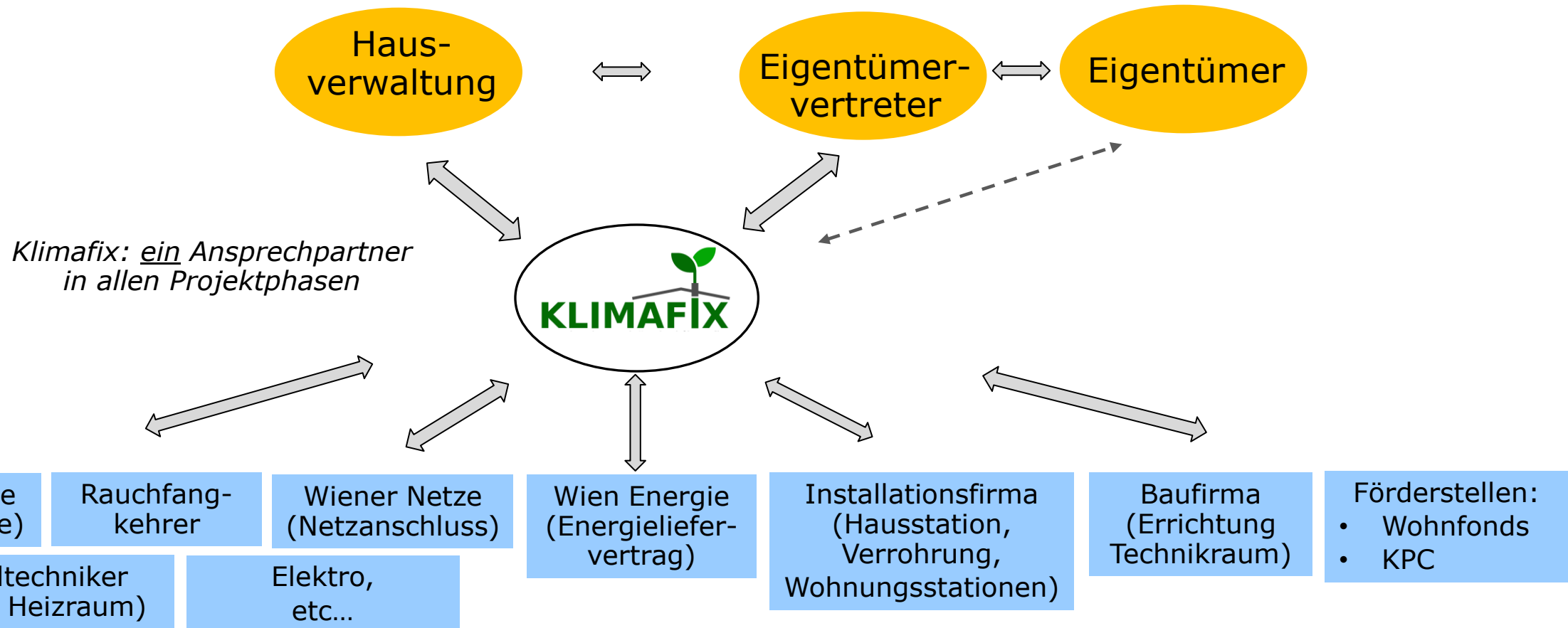
Beschlussfassung WEG, Wärmeverrechnung

- 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

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



Vorbereitung (ca. 1,5 Jahre)

- **März 2022: EV Beschluss Beauftragung Energiekonzept**
- Nov. 2022: Auftragserteilung Energiekonzept Klimafix
- April 2023: Präsentation vor WEG Energiekonzept
- August 2023 Beauftragung Klimafix mit Projektplanung

Planung (ca. 7 Monate)

- **Sept. 2023: Start Projektplanung**
- Einholung Angebote
- März 2024: vorläufiges Budget
- April/Mai 2024: Förderzusagen
- Mai/Juni 2024 Beauftragung Installationsfirma und Baufirma für Technikraum
- **Juni 2024: Vertragsabschluss mit Wien Energie**

Umsetzung (ca. 5 Monate)

- Juni 2024: Baubeginn
- **September 2024: Inbetriebnahme Fernwärme**
- Vollständige Dekarbonisierung (Umstellung aller 16 Tops auf Fernwärme und Ausstieg aus Kochgas durch Installation von 3 E-Herden)
- Jänner 2025: Trennung Hausgasanschluss

Investitionen und Förderungen

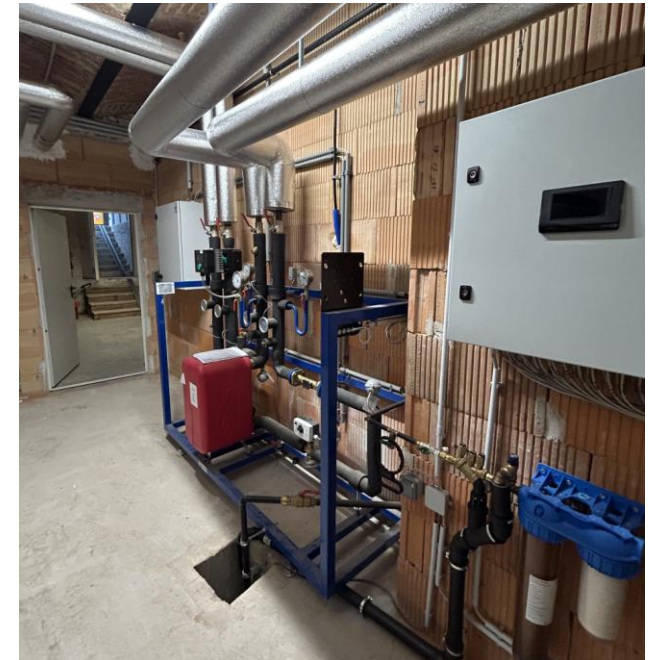
Investitionskosten ca. 280.000 Euro netto + 56.000 Euro USt

- 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



- 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 Eigentümerversorger als Ansprechpartner vor Ort
- ✓ Gute Kooperation mit Hausverwaltung (HV Ingeborg Fischer)
- ✓ Zuverlässige Partner (Installationsfirma, Baufirma, ZT)
- ✓ Fernwärmenetz 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 Linsenmeyer, kaufmännischer Leiter

c.linsenmeyer@klimafix.eu

Mobil: +436763811511

Mag. Hannes Morgenstern, technischer Leiter

h.morgenstern@klimafix.eu

Ing. Davide Parisi, Leiter Planung

d.parisi@klimafix.eu

Büro Wien:

Neulerchenfelderstr. 37, A-1160 Wien

Büro Sankt Pölten:

Karl Ludwigstrasse 20/11, A-3107 Sankt Pölten

