

FRAGEN & ANTWORTEN

INFORMATION ZUR SANIERUNG der Wohnhausanlage Johnstraße 56-58

Diese Fragen- und Antwortensammlung wird laufend ergänzt. Fragen werden im Rahmen von Bewohner:innenveranstaltungen und -anfragen gesammelt und vom Projektteam beantwortet.

Version 2 – Stand 13. Mai 2025

NEUE FRAGEN UND ANTWORTEN WURDEN JEWEILS AM ENDE JEDES KAPITELS ERGÄNZT!

Die wichtigsten Infos zur Sanierung 5

Wann wird mit der Sanierung in der Johnstraße 56-58 gestartet? 5
 Wie lange dauern voraussichtlich die Sanierungsarbeiten? 5
 Welche Sanierungsmaßnahmen sind geplant? 5
 Wann wird gearbeitet? Ist mit Wochenendarbeiten zu rechnen? 6
 Bekommen wir die Informationen zu den geplanten Maßnahmen als Infoblatt? 6
 NEU: Wie werden Personen informiert, die keinen Zugang zur Homepage haben? 6

Sanierung der Allgemeinflächen 6

Mit welchen Einschränkungen ist im Allgemeinbereich der Wohnhausanlage zu rechnen? 6
 Mit welchen Einschränkungen ist im Keller zu rechnen? 7
 Wird der Keller saniert? 7
 Muss ich meinen Keller räumen? 7
 Kann im Zuge der Kellerräumung eine gemeinsame (Sonder)müllentsorgung von Ah organisiert werden? 7
 Wird auch das Dach saniert? 7
 Womit wird das Dach gedämmt? 8
 Wird ein Lift eingebaut? 8
 NEU: Zu welchem Zeitpunkt/in welcher Bauphase werden die Keller saniert? 8
 NEU: Stehen die Kellerabteile auch nach der Sanierung den Bewohner:innen zur Verfügung? 8
 NEU: Müssen alle Keller gleichzeitig geräumt werden? 8
 NEU: Wie wird der Hof gestaltet? Sind Hochbeete möglich? 8
 NEU: Wird zusätzlich zur Photovoltaik am Dach ein Stromspeicher eingebaut? 8

Arbeiten in der Wohnung 9

Wie wird in die bestehenden Wohnungen eingegriffen? In Bezug auf Heizung? Energie? Dämmung? Wasserleitungen oder sonstiges? 9
 Wird auch die Wand zwischen meiner Wohnung und dem Dachboden gedämmt? 9
 Welchen Mehrwert habe ich nach der Sanierung? 9
 Was passiert, wenn man nicht mitmachen will? Muss man bei der Fassadensanierung mitmachen? Ist die Teilnahme an der Heizungsumstellung freiwillig? 9
 Mit welchen Einschränkungen muss ich in der Wohnung rechnen? 10
 NEU: Müssen alte Stromleitungen in den Wohnungen ersetzt werden, um einen E-Herd (Starkstrom) zu erhalten? 10
 NEU: Werden die Wohnungen oder Teile der Wohnungen (z.B. die Dusche) für kürzere Zeiträume unbenutzbar? Wenn ja, wird die Miete gemindert? 10

Türen und Fenster in den Wohnungen 11

Was versteht man unter Türentausch? Welche Arbeiten sind hier notwendig?.....	11
Welche Fenster kommen und welche Materialien sind für die Fenster vorgesehen?.....	11
Werden alle Fenster (inkl. Dachschrägenfenster) getauscht?.....	11
Können die Kastenfenster bleiben?	11
Können die Fenster, die ich auf eigene Kosten durch hochwertige Dreifachglasfenster ersetzt habe, beibehalten werden? Wenn nicht, werden die neuen Fenster die gleiche Qualität und Leistung haben?	11
Wie lange dauert für meine Wohnung der Fenstertausch?	11
Was passiert mit den Vorrichtungen für die Blumenkästen vorm Fenster?	11
Werden Außenjalousien montiert?	12
Werden Außenjalousien bei den Dachschrägenfenstern montiert?	12
NEU: Ist die Sanierung bzw. der Tausch der Wohnungseingangstüren verpflichtend?.....	12
Heiz- und Kochsystem in den Wohnungen.....	12
Welches Heizsystem wird kommen?	12
Ist mit Fernwärme die Temperatur in der Wohnung steuerbar?.....	12
Welche Kosten kommen bei Fernwärme auf mich zu?	12
Muss ich bei Ausstieg aus Gas auf eigene Kosten den Gasherd mit einem Elektroherd ersetzen?.....	12
NEU: Fallen mit dem neuen Heizsystem keine Wartungskosten mehr an?.....	12
NEU: Wie erfolgt die Abrechnung des neuen zentralen Heizsystems? Wird nach m ² abgerechnet oder verbrauchsabhängig?.....	12
NEU: Was passiert, wenn man sich für die Beibehaltung der Gasheizung entscheidet?.....	13
NEU: Werden die vorhandenen Heizkörper mit dem neuen Heizsystem beibehalten?	13
Kosten, eigene Arbeiten und Investitionen	13
Wird es eine Mieterhöhung geben?	13
Welche sonstigen Kosten kommen auf mich zu?.....	13
Wie werden die Kosten der Sanierung und des Heizsystemtausches auf die Mieter:innen verteilt?.....	13
Kann ich im Zuge der Sanierung meine Heizkörper erneuern lassen oder die Küche und Bad sanieren?	13
Ab wann wird die Mieterhöhung sein?	13
Welche eigenen Arbeiten können auf mich in der Wohnung zukommen?	14
Wenn ich Heizung, Fenster, Jalousien einbauen lassen habe, wird mir hier etwas abgegolten?	14
Wird es eine Beweissicherung geben?	14
Wer kommt für Schäden auf, die dabei entstehen?.....	14

NEU: Werden die Kosten für die Arbeiten in den Wohnungen (z.B. Anschluss Zentralheizung) auf alle Bewohner:innen aufgeteilt? 14

NEU: Warum reicht nicht die Miete der vergangenen 20 Jahre, in denen wenig renoviert wurde aus, um die Sanierung zu finanzieren?..... 14

Termine in den Wohnungen..... 15

Für wen muss ich meine Wohnung wann zugänglich machen? Wie lange dauern diese Termine? 15

Wie viele Termine werde ich voraussichtlich mit Firmen haben und wer informiert mich darüber? 15

Wann ist eine Anwesenheit des/der Mieters/in erforderlich?..... 15

Kontaktmöglichkeiten 15

An wen wende ich mich, wenn ich Fragen zur Sanierung habe?..... 15

Die wichtigsten Infos zur Sanierung

Wann wird mit der Sanierung in der Johnstraße 56-58 gestartet?

Wenn von den Behörden und dem Bundesdenkmalamt keine Verzögerungen erfolgen, gehen wir nach heutigem Wissen davon aus, dass die Baustelle im ersten Halbjahr 2026 startet.

Wie lange dauern voraussichtlich die Sanierungsarbeiten?

Wenn keine Komplikationen während der Bauphase auftreten, gehen wir derzeit davon aus, dass die Bauzeit ca. 2 Jahre beträgt.

Welche Sanierungsmaßnahmen sind geplant?

Außen Allgemein

- Fassadenrestaurierung an den Straßenfassaden
- Neue Fassadenverblechung an Straßen- und Hoffassaden
- Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystem an den Hoffassaden
- Tausch aller Fenster und Fenstertüren
- Sanierung der Balkone und Terrassen
- Erneuerung der Dacheindeckung samt Verblechungen
- Hofsanierung
- PV-Anlage nach Vorgabe BDA und MA 19

Innen Allgemeinflächen

- Neuherstellung Müllraum in der Durchfahrt zum Hof
- Technikräume im Keller / Dachboden
- Neue Schächte und Wohnungszuleitungen im Stiegenhaus
- Neue Zentralheizung für alle Wohnungen
- Stiegenhaussanierung mit notwendigen Deckendurchbrüchen für die neuen Steigleitungen
- Kellerdeckendämmung und einhergehend Verlegung von HKLS – E Leitungen im Keller
- Dämmung der obersten Geschoßdecke im Dachbereich
- bauliche Trennung des Kellers vom Stiegenhaus zur Erhöhung der Sicherheit der BewohnerInnen und Einsatzkräfte
- Zwischendecken im Stiegenhausbereich
- Neue Stiegenhausbeleuchtung
- neue Fluchtwegkennzeichnung und -beleuchtung
- Herstellen einer Brandrauchentlüftung im Stiegenhaus

Wohnungen

- Anschluss an die neue zentrale Heizversorgung mit allen Vor- und Nacharbeiten
- Herstellen des neuen Heizabgabesystems mit allen Vor- und Nacharbeiten

- Herstellen einer neuen Warmwasseraufbereitung mit allen Vor- und Nacharbeiten
- Starkstromeinleiten für Herdplatte mit allen Vor- und Nacharbeiten
- Abhängte Decke/Leitungsverkleidungen - Diese Arbeiten betreffen nur die Mieter welche sich an die Zentralheizung anschließen.
- Neue Fenster und Innenfensterbänke, Fensterleibungen werden weiß gestrichen
- Neue Terrassentüren mit Terrassenanschluss
- Sanieren / Neuherstellen der Wohnungseingangstüre

Wann wird gearbeitet? Ist mit Wochenendarbeiten zu rechnen?

Arbeiten finden entsprechend den gültigen Gesetzen statt, das heißt die Arbeiten können Montag bis Freitag zwischen 06.00 und 20:00 Uhr sowie Samstag von 06:00 bis 14:00 Uhr durchgeführt werden. Üblich ist eine Arbeitszeit von Montag bis Freitag von 06:00 bis 18:00 Uhr.

Bei Arbeiten, die keinen Aufschub dulden, die den öffentlichen Verkehr beeinträchtigen etc. sind auch Arbeitszeiten "rund um die Uhr" und am Wochenende möglich. Es wird angestrebt, dass am Wochenende kaum Arbeiten stattfinden.

Bekommen wir die Informationen zu den geplanten Maßnahmen als Infoblatt?

Die Infoblätter mit den Maßnahmen bzw. Prozessphasen hängen am Schwarzen Brett im Erdgeschoss Ihres Stiegenhauses neben dem Bewohner:innen-Postkasten. Projektrelevante Informationen werden ebenfalls auf die Homepage kommen.

NEU: Wie werden Personen informiert, die keinen Zugang zur Homepage haben?

Informationen werden weiterhin nicht nur auf der Homepage und dem Whatsapp-Kanal, sondern auch am schwarzen Brett im Stiegenhaus veröffentlicht. In unregelmäßigen Abständen wird es Haustreffen oder Informationsveranstaltungen geben. Für dringende Fragen können die Bewohner:innen wie gewohnt jeden Montag zwischen 14:00 und 17:00 Uhr direkt bei realitylab anrufen oder sie jeden Arbeitstag von Montag bis Freitag per SMS oder Whatsapp erreichen.

Sanierung der Allgemeinflächen

Mit welchen Einschränkungen ist im Allgemeinbereich der Wohnhausanlage zu rechnen?

- Es wird ein Arbeits- und Schutzgerüst mit Schutznetz für die Dauer der Arbeiten vor allen Fassaden errichtet. Das heißt möglicherweise sind Bauarbeiter am Gerüst zu sehen, bzw. diese können auch in die Wohnungen einblicken.
- Es wird ein Bauaufzug für den Materialtransport aufgestellt, Baustellencontainer für die Bauarbeiter, Sanitärcontainer, eine umgrenzte Lagerfläche, Stromkabel, Wasserleitungen werden für die Baustellenlogistik und Arbeiten verlegt.

- Es ist mit Lärm und Staub durch Abbrucharbeiten, Befestigung der Wärmedämmung, Fenstertausch, Herstellen von Durchbrüchen, etc. zu rechnen.
- Notwendige Deckendurchbrüche für die neuen Steigleitungen, neue Schächte werden hergestellt, das heißt es ist mit Stemm- und Abbrucharbeiten im Stiegenhaus zu rechnen
- Ein Stiegenhausfenster zum Klopfbalkon wird ausgebaut und das Wandloch zugemauert, allfällige Leitungsführungen könnten eingestemmt werden, daher wird es neben Stemmarbeiten auch Verputz-Spachtel- und Malerarbeiten geben.
- Das Stiegenhausgeländer wird ertüchtigt und den geltenden Vorschriften angepasst.

Mit welchen Einschränkungen ist im Keller zu rechnen?

- Die Kellerdecke wird gedämmt und damit die HKLS & E-Leitungen an der Decke soweit notwendig erneuert.
- Deckendurchbrüche für neue Steigleitungen und Schachtverkleidungen können notwendig werden,
- Der Zugang zum Keller wird wegen der Brandschutzanforderungen baulich vom Stiegenhaus getrennt.
- Die Kellerabteile müssen geräumt werden, damit die Arbeiten an der Kellerdecke fachgerecht ausgeführt werden können
- Durch die Umstellung der Heiz-, Warmwasseraufbereitungsanlage und Kochenergieversorgung wird es im Zeitraum der direkten Umstellung zu kurzfristigen Zeiten ohne Heizung/Warmwasser/Kochmöglichkeit kommen.

Wird der Keller saniert?

Ja die Kellerdecke wird gedämmt, es erfolgt eine Trockenlegung und der Keller wird brandschutztechnisch von den Geschossen getrennt.

Muss ich meinen Keller räumen?

Ja. Bei älteren, gebrechlichen Personen wird es Unterstützungsleistungen seitens AH geben.

Kann im Zuge der Kellerräumung eine gemeinsame (Sonder)müllentsorgung von Ah organisiert werden?

Nein. Sondermüll muss durch die Mieter:innen selbst fachgerecht entsorgt werden, wie auch im Grunde das Entrümpeln der Kellerabteile durch die Mieter:innen selbst zu veranlassen sein wird.

Wird auch das Dach saniert?

Die Dacheindeckung samt Anschlussverblechungen wird erneuert.

Womit wird das Dach gedämmt?

Noch nicht festgelegt da die Materialauswahl wird erst im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt wird.

Wird ein Lift eingebaut?

Leider nein. Das Haus steht unter strengem Denkmalschutz und dieser lässt das leider nicht zu.

NEU: Zu welchem Zeitpunkt/in welcher Bauphase werden die Keller saniert?

Der genaue Bauablaufplan ist derzeit noch nicht festgelegt. Sobald dieser fixiert ist, werden die Mieter:innen rechtzeitig informiert.

NEU: Stehen die Kellerabteile auch nach der Sanierung den Bewohner:innen zur Verfügung?

Wenn keine haustechnischen Notwendigkeiten Änderungen notwendig machen, wird es nach der Sanierung keine Änderungen diesbezüglich geben.

NEU: Müssen alle Keller gleichzeitig geräumt werden?

1. Ziel ist das allgemeine Aufräumen und Sortieren in den Kellerabteilen, sodass nicht mehr benötigte Sachen, die sich im Laufe der Zeit angehäuft haben von den Bewohner:innen entfernt werden. Damit muss zeitnah gestartet werden.
2. Die Genossenschaft wird ältere Personen bei Bedarf bei der Räumung unterstützen – dies muss angefragt werden bei der Hausverwaltung.
3. Die restlichen Dinge aus den Kellerabteilen, welche nicht entfernt werden, sind entweder für die kurze Zeit der Kellersanierung in den Wohnungen aufzubewahren. Wo dies nicht möglich ist, wird im Keller abschnittsweise gearbeitet und temporäre Abstellmöglichkeiten in anderen Bereichen des Kellers geschaffen.
4. Die letzte Möglichkeit, welche mit höheren Kosten verbunden ist, sind Containeraufstellungen für die temporäre Lagerung.

NEU: Wie wird der Hof gestaltet? Sind Hochbeete möglich?

Der Hof befindet sich noch im Planungsstadium – sobald es dazu nähere Informationen gibt, werden diese auf der Projektwebseite und über den Whatsapp-Kanal geteilt. Falls der Wunsch besteht Hochbeete im Hof zu bekommen, dies bitte bei realitylab melden. Falls es mehrere Interessent:innen gibt, werden die Möglichkeiten mit dem Projektteam und der Hausverwaltung besprochen und danach an die Bewohner:innen mitgeteilt.

NEU: Wird zusätzlich zur Photovoltaik am Dach ein Stromspeicher eingebaut?

Nein, da sämtlicher Strom, der selbst am Dach erzeugt wird für die Wärmebereitstellung benutzt wird. Es wird daher keinen Überschuss geben, der in das Netz eingespeist wird.

Arbeiten in der Wohnung

Wie wird in die bestehenden Wohnungen eingegriffen? In Bezug auf Heizung? Energie? Dämmung? Wasserleitungen oder sonstiges?

- Es wird eine Wohnungsstation für die Heizung, eine Warmwasseraufbereitung und Starkstrom für das Kochen eingeleitet.
- Außerdem wird bei Wohnungen ohne wassergeführtes Zentralheizsystem das Wärmeabgabesystem installiert.
- Neue Fenster werden eingebaut mit neuen Innenfensterbänken. Fensterleibungen werden saniert
- Leitungsverkleidungen an den Decken, in Wänden können die neuen Leitungen tlw. eingeschlitzt, verputzt und dann wieder gemalt werden
- Wohnungseingangstüren werden saniert

Wird auch die Wand zwischen meiner Wohnung und dem Dachboden gedämmt? Seitens der Bauphysik wird die "warme Ebene" definiert. Auf Grund dieser Angabe wird es im Dachbodenbereich auch gedämmte Wandabschnitte geben. Genau festgelegt wird das aber erst im Zuge der Ausführungs-Planungen.

Welchen Mehrwert habe ich nach der Sanierung?

- Zugfreie Wohnbereiche bei den Fenstern durch dichten Anschluss an die Wand und 2 Dichtebenen der neuen Fenster.
- Im Bereich der Fenster kein erhöhtes Kälteempfinden durch hohen Wärmedämmwert der neuen Fenster.
- Wärmerer Fußbodenbereich im EG durch Kellerdeckendämmung.
- Weniger Staub in den Wohnungen, weil dichtere Fenster und weniger Luftkonvektion durch Dämmung der obersten Geschoßdecke (Wohnungen im obersten Geschoß).
- Weniger Zugluft bei den Wohnungseingangstüren.
- Angenehme Wärme in jedem Zimmer durch Thermostatventil steuerbar.
- Ruhigere Wohnungen, weil Fenster höheren Schallschutz aufweisen.
- Sicherheit, weil kein Gas mehr in der Wohnung vorhanden sein wird (Erstickungsgefahr) und die Stromanlage auf neuesten Stand gebracht wird.
- Aufwertung der eigenen Wohnsituation aufgrund der Sanierung der Wohnhausanlage. Im Grunde wird die Wohnhausanlage auf den neuesten technischen Stand gebracht und hochwertig saniert.

Was passiert, wenn man nicht mitmachen will? Muss man bei der Fassadensanierung mitmachen? Ist die Teilnahme an der Heizungsumstellung freiwillig?

Für die Sanierung der Allgemeinen Teile des Hauses (Fassade, Stiegenhaus, Dach, Hof, Fenster, etc.) ist der Eigentümer und Vermieter zuständig. Die erforderlichen Arbeiten können ohne Zustimmung der Mieter vorgenommen werden. Es ist uns jedoch wichtig,

die Bewohnerinnen und Bewohner über die geplanten Arbeiten zu informieren und dort, wo Spielräume möglich sind, auch einzubinden.

Da die Kosten der Sanierung auf alle Mieter aufgeteilt werden, ist es sinnvoll, Umstellungen auch in der eigenen Wohnung durchführen zu lassen. Ansonsten zahlt man bei den anderen mit, hat aber selber nichts davon. Überdies würden – wenn alle Bewohnerinnen und Bewohner bei der Heizungsumstellung mitmachen – die Kosten für die Gasinstallation und damit auch laufenden Erhaltungskosten dafür wegfallen, was wiederum für alle ein Vorteil ist.

Mit welchen Einschränkungen muss ich in der Wohnung rechnen?

Bei Fenstertausch

- Anwesenheit vor Ort für mehrere Tage (nicht hintereinander) notwendig,
- Nutzung der betroffenen Zimmer nicht oder nur eingeschränkt möglich.
- Vorhänge abnehmen
- Arbeiter in der Wohnung
- Schmutz nicht nur im unmittelbaren Bereich der Fenster
- Lärmbelästigung

Bei Türtausch

- Anwesenheit vor Ort notwendig
- Arbeiter in der Wohnung
- Schmutz durch Abbruch und Verputzarbeiten
- Lärmbelästigung

Sonstiges:

Zeitweise können Wasser/Kanal/Stromabsperungen erforderlich sein.

NEU: Müssen alte Stromleitungen in den Wohnungen ersetzt werden, um einen E-Herd (Starkstrom) zu erhalten?

Ist abhängig von dem Zustand der Elektroinstallation – muss je Wohnung durch Elektriker befundet und entschieden werden.

NEU: Werden die Wohnungen oder Teile der Wohnungen (z.B. die Dusche) für kürzere Zeiträume unbenutzbar? Wenn ja, wird die Miete gemindert?

Die Wohnungen werden benutzbar bleiben – es werden alle Arbeiten, die in der Wohnung stattfinden so schnell wie möglich durchgeführt. Kurze und angekündigte Abschaltungen von Wasser und Strom sind möglich.

Türen und Fenster in den Wohnungen

Was versteht man unter Türentausch? Welche Arbeiten sind hier notwendig?

Wenn die Wohnungseingangstüren saniert werden können, erfolgt kein baulicher Eingriff. Türen werden entweder vor Ort oder in der Tischlerei aufgearbeitet und lackiert, eventuell nachträgliche Dichtungen angebracht.

Wenn die Türen getauscht werden müssen, muss auch ein baulicher Eingriff erfolgen, um die Türstöcke auszubauen und die alten Türleibungen zu sanieren. Dann wird ein neues Türelement (Stock und Türblatt) eingebaut.

Welche Fenster kommen und welche Materialien sind für die Fenster vorgesehen?

- Auf den Straßenfassaden und zum Park hin werden neue Kastenfenster in Holz-Alu - Ausführung hergestellt
- Bei den Fassaden zum Hof werden Holz-Alu-Rahmenfenster eingebaut.

Werden alle Fenster (inkl. Dachschrägfenster) getauscht?

Ja.

Können die Kastenfenster bleiben?

Alle Fenster werden getauscht, auf den Straßenfassaden und der Parkfassade werden wieder neue Kastenfenster eingebaut.

Können die Fenster, die ich auf eigene Kosten durch hochwertige Dreifachglasfenster ersetzt habe, beibehalten werden? Wenn nicht, werden die neuen Fenster die gleiche Qualität und Leistung haben?

Auf Grund der Vorgaben des Bundesdenkmalamtes und der MA19 ist höchst wahrscheinlich ausgeschlossen, dass bestehende Fenster bleiben können, weil ein einheitliches Fassadenbild vom BDA und der MA 19 bescheidet werden. Die neuen Fenster entsprechen dem Stand der Technik und weisen die vorgeschriebenen U-Werte auf. Konstruktionstechnisch weisen Kastenfenster einen etwas schlechteren U-Wert als die neuen Rahmenfenster auf.

Wie lange dauert für meine Wohnung der Fenstertausch?

Die Dauer hängt von der Fensterart und der Fensteranzahl ab. Der direkte Fenstertausch, ohne Nebenarbeiten kann von 1 bis 3 Tage dauern. Die genaue Einteilung und Dauer werden mit der ausführenden Firma und den Mieterinnen abgesprochen.

Was passiert mit den Vorrichtungen für die Blumenkästen vorm Fenster?

Seitens des Bundesdenkmalamtes werden nur solche Vorrichtungen, welche dem Originalstand gleichkommen wieder montiert werden dürfen.

Nachträgliches Anbringen jeglicher Teile (z.B.: Blumenkisterln, Antennen, Sat-Schüsseln, Thermometern, Außenjalousien, etc.) ist daher nicht möglich.

Werden Außenjalousien montiert?

Nein. An den Straßenfassaden und der Parkfassade wird mit dem Bundesdenkmalamt abgeklärt, ob im Zwischenraum der Kastenfenster Innenjalousien zu montieren möglich sein wird. Diese würden aber beim Fenstertausch bereits mitmontiert werden.

Wenn das BDA diese Art der Jalousie erlaubt, werden wir mit unseren Mieter:innen klären wer diese Jalousien haben möchte.

Bei den Hoffenstern wird es die Möglichkeit von Innenjalousien geben, wenn wir genaueres Wissen werden wir auf unserer Mieter:innen zukommen.

Werden Außenjalousien bei den Dachschrägfenstern montiert?

Keine Außenjalousien aber Markisetten.

NEU: Ist die Sanierung bzw. der Tausch der Wohnungseingangstüren verpflichtend?

Ja, die Wohnungseingangstüren grenzen an die allgemeinen Bereiche und sind u.a. aufgrund von Brandschutzbestimmungen verpflichtend zu sanieren bzw. zu tauschen.

Heiz- und Kochsystem in den Wohnungen

Welches Heizsystem wird kommen?

Geplant sind Luftwärmepumpen.

Ist mit Fernwärme die Temperatur in der Wohnung steuerbar?

Ja. Derzeit ist allerdings keine Fernwärme angedacht, sondern Luftwärmepumpen.

Welche Kosten kommen bei Fernwärme auf mich zu?

Eine Fernwärme ist derzeit nicht geplant.

Muss ich bei Ausstieg aus Gas auf eigene Kosten den Gasherd mit einem Elektroherd ersetzen?

Ja, aber die Stadt Wien (MA 50) fördert diesen Umstieg mit 1.000 €, bei gleichzeitigem Heizungsumstieg im ganzen Haus sogar mit 1.500 €.

NEU: Fallen mit dem neuen Heizsystem keine Wartungskosten mehr an?

Die Wartungskosten der Gastherme entfallen durch den Anschluss an die Zentralheizung. Zu bedenken ist, dass die Wärmepumpen am Dach einer Wartung bedürfen. Das Intervall der Wartung liegt zwischen einem und drei Jahren, je nach Hersteller und notwendigen Tätigkeiten an den Wärmepumpen.

NEU: Wie erfolgt die Abrechnung des neuen zentralen Heizsystems? Wird nach m² abgerechnet oder verbrauchsabhängig?

Kann nach derzeitigem Planungsstand noch nicht beantwortet werden. Es wird versucht ein möglichst kostengünstiges und effizientes Heizsystem zu planen und einzubauen. Die

verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung stellt die genaueste Abrechnungsmethode dar. Dafür muss allerdings noch geprüft werden, welche Wärmemengenzähler dafür eingebaut werden müssen, wer die Abrechnung übernimmt und wieviele Kosten dies verursacht. Erst danach kann die Entscheidung getroffen werden, ob verbrauchsabhängig oder nicht abgerechnet wird.

NEU: Was passiert, wenn man sich für die Beibehaltung der Gasheizung entscheidet?

Die Gasleitung für das ganze Haus muss erhalten bleiben und es ist davon auszugehen, dass die Kosten für die Gasinfrastruktur in den nächsten Jahren steigen werden, da immer weniger Gebäude Gas beziehen werden.

NEU: Werden die vorhandenen Heizkörper mit dem neuen Heizsystem beibehalten?

Es wird versucht die vorhandenen Heizkörper zu verwenden – wird je nach Zustand der einzelnen Heizkörper wohnungsweise entschieden.

Kosten, eigene Arbeiten und Investitionen

Wird es eine Mieterhöhung geben?

Es wird eine Mieterhöhung geben.

Welche sonstigen Kosten kommen auf mich zu?

Kann beim derzeitigen Informations- und Planungsstand nicht beantwortet werden – wird aber bei der nächsten Informationsveranstaltung bekanntgegeben. Diese wird rechtzeitig angekündigt werden über Aushang im Haus, auf der Homepage und über den Whatsapp-Kanal.

Wie werden die Kosten der Sanierung und des Heizsystemtausches auf die Mieter:innen verteilt?

Die für die Sanierung erforderlichen Kosten werden auf alle Mieterinnen und Mieter in Verhältnis der Wohnfläche aufgeteilt.

Kann ich im Zuge der Sanierung meine Heizkörper erneuern lassen oder die Küche und Bad sanieren?

Der Heizkörperaustausch wird aller Wahrscheinlichkeit nach möglich sein, eine Badsanierung oder Küchensanierung ist derzeit nicht vorgesehen.

Ab wann wird die Mieterhöhung sein?

Die Erhöhung der Miete erfolgt nach Abschluss der freiwilligen Vereinbarungen bzw. – wenn die notwendige Mehrheit nicht vorliegt – mit dem Beschluss des Gerichtes.

Welche eigenen Arbeiten können auf mich in der Wohnung zukommen?

- Anwesenheit bei allen Arbeiten
- Abdecken der Möbel und Böden
- Abnehmen von Vorhängen, Bildern, etc.
- Reinigen

Wenn ich Heizung, Fenster, Jalousien einbauen lassen habe, wird mir hier etwas abgegolten?

Für den Einbau einer Heizung bzw. die Erneuerung einer Therme könnte es einen anteiligen Kostenersatz geben, wenn die Arbeiten innerhalb der letzten 10 Jahre erfolgt sind und die Rechnung eines konzessionierten Unternehmens vorliegt. Dieser Punkt wird derzeit geprüft.

Für andere Änderungen gibt es keinen Kostenersatz, da dieser auch im Fall einer Beendigung des Nutzungsverhältnisses nicht vorgesehen wäre.

Wird es eine Beweissicherung geben?

Ja. Im Jänner und Februar 2025 laufen die Bestands- und Beweissicherungen. Diese werden von der Firma Angst durchgeführt.

Wer kommt für Schäden auf, die dabei entstehen?

Bei Schäden durch ausführende Firmen, kommt diese auf.

NEU: Werden die Kosten für die Arbeiten in den Wohnungen (z.B. Anschluss Zentralheizung) auf alle Bewohner:innen aufgeteilt?

Ja, alle Kosten, die im Zuge der Dekarbonisierung anfallen – auch die wohnungsseitigen Maßnahmen – sind Teil der Baukosten und werden ebenso wie die Sanierungskosten für die allgemeinen Teile des Hauses auf alle Mieter:innen im Verhältnis der Wohnfläche aufgeteilt.

NEU: Warum reicht nicht die Miete der vergangenen 20 Jahre, in denen wenig renoviert wurde aus, um die Sanierung zu finanzieren?

AH! Ist eine gemeinnützige Genossenschaft – Gemeinnützige Bauvereinigungen haben die Aufgabe, im Dienst der Allgemeinheit Wohnungen zu bauen, zu sanieren und zu verwalten. Für die Vermietung von „Genossenschaftswohnungen“ gilt nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) das Prinzip des kostendeckenden Entgelts. Das bedeutet, dass die Bauvereinigung in der Regel nicht mehr, aber auch nicht weniger verlangen darf, als die Kosten des Bauvorhabens - nach einer genauen Abrechnung - ausmachen.

Aufsicht und Kontrolle durch GBV-Revisionsverband und staatliche Kontrolle durch Landesregierung – jährliche Prüfung!! Alle Bewohner:innen sind Teil der Genossenschaft und können Einfluss auf die Entwicklung nehmen! Vorteile sind u.a. die niedrige Miete.

Termine in den Wohnungen

Für wen muss ich meine Wohnung wann zugänglich machen? Wie lange dauern diese Termine?

- Bestandserhebung – ca. halbe Stunde (ANGST VERMESSUNG)
- Beweissicherung – ca. halbe Stunde (wird mit der Bestandserhebung parallel durchgeführt) (ANGST VERMESSUNG)
- Ausmessen der Fenster – ca. 0,5 - 1 Stunden
- Montage der neuen Fenster- 1 Tag
- Heizung Wohnungsstation und (falls Heizkörper getauscht werden muss) – variabel, abhängig von Situation in der Wohnung
- Elektriker bei Starkstromeinleitung – abhängig davon, ob der Wohnungsverteiler getauscht werden muss –bis zu 1 Tag
- Abgehängte Decken/Potterien – variabel, abhängig von Situation
- Anschlussarbeiten spachteln und Maler – wird im Zuge der Ausführung mit den Ausführungsfirmen geklärt

Wie viele Termine werde ich voraussichtlich mit Firmen haben und wer informiert mich darüber?

Für alle oben genannten Tätigkeiten braucht es eigene Termine. Grundsätzlich informiert Sie realitylab. Die genauen Termine werden von den Gewerken direkt mit den Mieter:innen direkt vereinbart.

Wann ist eine Anwesenheit des/der Mieters/in erforderlich?

Da bei allen Arbeiten in der Wohnung "Fremde" (Arbeiter) in der Wohnung sein werden empfehlen wir, dass immer MieterInnen oder Vertraute der MieterInnen anwesend sind.

Kontaktmöglichkeiten

An wen wende ich mich, wenn ich Fragen zur Sanierung habe?

Realitylab wurde von AH mit der Information und Kommunikation rund um die Sanierung beauftragt. Bitte wenden Sie sich bei Fragen rund um die Sanierung an das Team von realitylab:

Telefonnummer: 0677 62048586

telefonisch erreichbar montags* von 14 bis 17 Uhr

per SMS / WhatsApp – wir antworten Mo bis Fr binnen 24 Stunden*

*Ausnahme Feiertage

E-Mailadresse: johnstrasse@realitylab.at

Aktuelle Informationen finden Sie auch am Aushang (Schwarzes Brett) im Erdgeschoss Ihres Stiegenhauses neben dem Bewohner:innen-Postkasten.

Achtung: Der Projektpostkasten wird unregelmäßig geleert. In dringenden Fällen wenden Sie sich bitte an realitylab telefonisch oder per E-Mail.

Stand 13. Mai 2025
Änderungen vorbehalten!