

Erkenntnisse aus den Thementischen

Viertes Vernetzungstreffen
„Lokale Wärme Gemeinsam“

22.04.2026



Thementisch 1: Reflexion bisheriger Erkenntnisse aus Vernetzungstreffen, Studien und Beratungen zum Thema Lokale Wärme Gemeinsam

An dem von Helma Ettl (Klima- und Energieagentur der Stadt Wien) moderierte Thementisch wurde anhand von vorbereiteten Thesen versucht, die bisherigen Erkenntnisse aus den Bestrebungen rund um die Umsetzung von Lokalen Wärmenetzen festzuhalten.

Thesen, die als Erkenntnisse bestätigt wurden:

1 Lokale Wärmenetze setzen sich nur durch wenn Dienstleister Bau und Betrieb anbieten

Ja, oder sonst jemand, der die Finanzierbarkeit absichert (u.a. Contracting). Könnte auch die öffentliche Hand sein, Beispiel Innsbruck wird gebracht, wo Brunnen zur Verfügung gestellt werden. Daraus leitet sich ab, dass die Anforderungen an die Stadt höher sind als ursprünglich gedacht.

2 Lokale Wärmenetze im urbanen Raum sind kein Geschäftsmodell

Trifft zu, wenn man an den urbanen Raum und an den Bestandswohnbau denkt. Außer die Errichtung wird von finanziell liquiden Marktteilnehmern übernommen (siehe Aussage zu Dienstleister für Bau und Betrieb).

3 Lokale Wärme Gemeinsam darf nicht ohne Kühlmöglichkeit gedacht werden.

Die Anwesenden waren sich einig, dass die Kühlmöglichkeit besonders im urbanen Raum zwingend mitzudenken ist. Beispiel wird genannt über Finanzierung Energie Netz durch Kälte Versorgung (Bregenz Bodensee Wasser)

4 Lokale Wärmenetze können nur Anergienetze sein, um allen Anforderungen gerecht zu werden.

Breite Zustimmung der Anwesenden, vor allem im Hinblick auf die Deckung des Kühlbedarfs (im Gegensatz zu Wärmenetze) und: Anergienetze sichern für den Abnehmer den Wärmepreis bzw. Energiepreis. Weiterer Aspekt: Anergienetze sind / können Prosumer-Netze sein.



5 Anschlussquote ist DIE Entscheidung zur Wirtschaftlichkeit

Daher wird festgestellt: Anergienetze steigern Preisstabilität (vgl. volatile Gas-Energiepreise) und es braucht Modelle, die schrittweisen Anschluss ermöglichen.

6 Lokale Wärme Gemeinsam ist mit Grundwasser am wirtschaftlichsten

7 Lokale Wärmenetze können nur durch einzelne Initiatoren entstehen

Faktor Mensch ist enorm wichtig, Projekte brauchen Multiplikatoren, Local Heroes, die mithelfen bei Entscheidungsfindung, Motivation, Kommunikation

8 Nur durch ordnungspolitischen Vorgaben entstehen liegenschaftsübergreifende Konzepte

Auch seitens Bund müssen Signale gesetzt werden, Gebiete der Gasnetzstilllegung müssen festgelegt werden. (Kuriosum: Gaswirtschaftsgesetz schreibt noch immer Anbindungspflicht von Gasgeräten durch Gas-Netzbetreiber vor)

9 Städtische Gebäude müssen Startzellen sein und vorzeigen, wie es geht.

Darüber sind sich alle Anwesenden einig, macht die Stadt aber auch. Und wichtig ist auch bei neuen Gebietsentwicklungen für den Bestand das „window of opportunity“ zu nutzen, um Netze gemeinsam zu realisieren.

10 Zum Erfolg muss die Stadt eine koordinierende Rolle einnehmen

Ja, und zwar auf vielen Ebenen, von Gebietsbetreuung (GB*), Verwaltung, Beratung, Politik

11 Machbarkeitsstudien am Beginn der Projektidee nicht finanzierbar – Initiative wird im Kern erstickt

12 Nutzung öffentlicher Grund ist unumgänglich und muss standardisiert möglich gemacht werden

13 Durch Initiativen nachbarschaftlicher Wärmenetze entsteht ein positiver Grätzlspirit



Thesen, die weiteren Diskussionsbedarf benötigen:

14 Wärmenetze sind teurer als Einzellösungen

Oft ja, ist aber abhängig, von Art der betrachteten Kosten (CAPEX / OPEX ...). Außerdem sind aufgrund der hohen Volatilität der Energiekosten keine klaren Aussagen zulässig. Manchmal können Synergien genutzt werden->Gelegenheiten nutzen (Straßenaufgrabungen etc.), dann sind die Kosten niedriger.

15 Lokale Wärmenetze werden nur dort umgesetzt, wo es technisch notwendig ist, um zu dekarbonisieren.

Hier hat man darauf hingewiesen, dass es auch andere Gründe geben kann: auch vorhandene Synergien (wie z. B. gemeinsamer Sanierungszeitplan, Baulücken-Nutzung, etc.) können Gründe sein, um ein LWG-Netz anzustreben.

Weitere Anmerkungen aus der Diskussion

Immer wieder wird auf die Stadt Innsbruck als positives Beispiel verwiesen, die Brunnen als Infrastruktur für Netzbildung zur Verfügung stellt. Außerdem fallen Hinweise, dass durch die momentane Situation der Energiepreise eigentlich die Entscheidung für Entscheidungsträger leichter fallen sollte und dass **die Förderlandschaft und die Genehmigungsprozesse vereinfacht/vereinheitlicht werden sollten.**



Thementisch 2: Konkretisierung der Bedarfe an die Stadt für die Umsetzung von liegenschaftsübergreifenden Dekarbonisierungslösungen

Der von Peter Lichtenwöhrer (Stadt Wien – Energieplanung) moderierte Thementisch beschäftigte sich mit der Frage, wie die Stadt Wien die Umsetzung liegenschaftsübergreifender Dekarbonisierungslösungen besser unterstützen kann. Im Fokus standen vor allem Anergienetze, lokale Wärmenetze und andere gemeinsame Lösungen über mehrere Gebäude und Eigentümer*innen hinweg.

Zentral wurde deutlich: Die technischen Lösungen sind oft grundsätzlich vorhanden. Die größeren Hürden liegen in der frühen Projektentwicklung, in der Finanzierung von Vorleistungen, in der Abstimmung unterschiedlicher Eigentümer*innen, in rechtlichen Fragen, in fehlenden Daten und in der Koordination innerhalb der Stadt.

Folgende Erkenntnisse haben sich herauskristallisiert:

1 Frühe Projektphase absichern

Ein großer Bedarf besteht in der Unterstützung der ersten Projektphase. Gerade bei liegenschaftsübergreifenden Wärmelösungen entstehen Kosten, bevor klar ist, ob ein Projekt tatsächlich umgesetzt wird. Dazu zählen Machbarkeitsstudien, vertiefte Kostenschätzungen, technische Vorplanung, Abstimmungen mit Behörden und Förderstellen sowie die Koordination mehrerer Eigentümer*innen.

Diese Phase ist mit hohem Risiko verbunden. Wenn eine Baubewilligung nicht erteilt wird, eine Förderung ausbleibt oder sich die beteiligten Eigentümerinnen *nicht einigen, bleiben die bisherigen Kosten bei den Initiatorinnen* hängen. Für private Eigentümer*innen oder kleine Akteursgruppen ist das schwer tragbar. Deshalb braucht es Förderungen oder Vorfinanzierungen bereits für die Phase, in der noch offen ist, ob überhaupt ein gemeinsames Projekt entsteht.

Zur frühen Phase gehört auch die soziale und organisatorische Arbeit. Mehrere Eigentümer*innen müssen zusammenfinden, ein gemeinsames Verständnis für Anergienetze oder lokale Wärmenetze entwickeln und Vertrauen aufbauen. Diese Abstimmung ist aufwendig und braucht Begleitung, Moderation und Finanzierung.



2 Planungssicherheit schaffen

Für Eigentümerinnen, Betreiber und Planerinnen braucht es klare Orientierung, wo und wann Handlungsbedarf entsteht. Dafür wäre eine Zonierung für die Gasnetzstilllegung mit einem konkreten Zeitplan wichtig. Der Ausstieg aus Gas sollte nicht isoliert betrachtet werden, sondern mit Infrastrukturplänen für erneuerbare Alternativen verbunden werden.

Ein Wärmeplan allein reicht dafür nicht aus. Für konkrete Projekte braucht es Informationen dazu, welche Gebiete technisch, wirtschaftlich und organisatorisch geeignet sind. Relevant sind Wärmebedarf, Anschlusswerte, Verbrauchsdaten, Eigentümerstrukturen, vorhandene Infrastruktur und mögliche Energiequellen.

Auch Push Pull Instrumente wurden als Bedarf formuliert. Ein direkter Anschlusszwang ist rechtlich schwierig, dennoch braucht es Instrumente, die erneuerbare gemeinsame Lösungen attraktiver machen und fossile Einzellösungen schrittweise weniger attraktiv. Emissionsreduktion sollte bei Entscheidungen stärker gewichtet werden.

3 Daten und Potenziale aktiv nutzen

Die Stadt Wien kann eine wichtige Rolle spielen, indem sie Daten bereitstellt und Potenziale sichtbar macht. Dazu zählen Heatmaps, Wärmebedarfe, Anschlusswerte, Verbrauchsdaten, Eigentümerstrukturen, geplante Bauvorhaben und verfügbare Energiequellen.

Diese Daten sollten nicht nur gesammelt, sondern aktiv für die Projektentwicklung genutzt werden. Sinnvoll ist ein Fokus auf Gebiete, in denen lokale Wärme gemeinsam tatsächlich die beste Lösung ist. Vorrang sollten große Flächen, hohe CO₂ Einsparpotenziale, wirtschaftlich tragfähige Lösungen und überschaubare Eigentümerstrukturen haben, etwa Gebiete mit wenigen größeren Eigentümer*innen.

Auch Interessensmeldungen könnten einfließen. Eine Match Plattform oder Anlaufstelle könnte sichtbar machen, ob sich in einem Block mehrere Eigentümer*innen für ein Anergienetz oder eine gemeinsame Wärmelösung interessieren. Lokale Stellen wie Gebietsbetreuungen könnten dabei Räume, Erstinformation und Vernetzung anbieten.

4 Betreiber und Organisationsmodelle klären

Für lokale Wärmenetze braucht es tragfähige Betreiber und Organisationsmodelle. Genossenschaftliche Modelle sind ein möglicher Ansatz, weil sie nicht nur Infrastruktur betreiben, sondern auch Eigentümer*innen organisieren und gemeinsame Verantwortung abbilden können. Zu prüfen wäre, welche Rolle die Stadt Wien bei solchen Modellen übernehmen kann, etwa im Zusammenhang mit Wohnbauförderung, langfristiger Wärmenetzförderung oder Wärmeplanung.



Gleichzeitig braucht es realistische Strukturen für eine breitere Umsetzung. Rein zivilgesellschaftliche Initiativen werden vermutlich nicht ausreichen, um lokale Wärmenetze großflächig auszurollen. Deshalb ist zu klären, welche Rolle Wien Energie, andere Energieunternehmen, Contractor, gemeinnützige Träger oder Genossenschaften übernehmen können. Bestehende Akteure verfügen teilweise über Kompetenz, Kapital und Interesse, aber es fehlt an klaren Rollen, Zuständigkeiten und konkreten Umsetzungsmodellen.

Auch öffentliche Gebäude können eine wichtige Funktion übernehmen. Wiener Wohnen, Magistratsgebäude und andere stadteigene oder stadtnahe Liegenschaften könnten als Startzellen dienen. Dort kann die Stadt selbst Projekte anstoßen, Erfahrungen sammeln und sichtbare Beispiele schaffen.

5 Rechtliche Rahmenbedingungen verbessern

Rechtliche Vorgaben sollten gemeinschaftliche Wärmelösungen erleichtern und nicht behindern. Relevant sind insbesondere Mietrecht, Wohnungseigentumsrecht, Bauordnung, Wasserrecht und energierechtliche Vorgaben.

Schwierig sind vor allem gemischte Eigentümer und Mietverhältnisse sowie Zustimmungserfordernisse. Wichtig ist auch die Frage, ob Dekarbonisierungsmaßnahmen als Verbesserung oder als notwendige Erhaltung beziehungsweise Anpassung eingeordnet werden. Die Stadt Wien kann viele dieser Fragen nicht allein lösen, sollte aber Praxisbedarfe bündeln und sich in Gesetzgebungsprozesse einbringen.

Zudem sollte sich die Stadt frühzeitig auf mögliche bundesgesetzliche Änderungen vorbereiten, damit nach Inkrafttreten rasch konkrete Pläne für Gasnetzstilllegung, Umsetzungsgebiete und Alternativen vorliegen.

6 Verwaltung und Baustellen besser koordinieren

Ein wesentlicher Bedarf liegt in der besseren Koordination innerhalb der Stadt. Liegenschaftsübergreifende Wärmelösungen berühren viele Bereiche: Energieplanung, Straßenraum, Wasserrecht, Bauverfahren, Verkehrsverhandlungen, Förderungen, öffentliche Gebäude und Infrastrukturplanung. Dafür braucht es klarere Zuständigkeiten, abgestimmte Fristen und koordinierte Genehmigungsprozesse.

Baustellen sollten stärker als Ressource für die Wärmewende genutzt werden. Wenn Straßen, U-Bahn Trassen oder andere Infrastrukturen ohnehin geöffnet werden, könnten Erdsonden, Leitungen oder andere Vorleistungen für lokale Wärmenetze mitgedacht werden. Dafür braucht es frühzeitige Zeitfenster in Ausschreibungen, klare Zuständigkeiten und die Einbindung möglicher Betreiber oder Contractor.



Ähnliches gilt für Neubauten und Baugruben. Wenn bei einem Neubau ohnehin Erdsonden errichtet werden, kann auf der Fläche unter Umständen mehr Potenzial vorhanden sein, als das einzelne Gebäude selbst benötigt. Ohne Koordination wird dieses Potenzial nach Schließen der Baugrube vergeben. Eine städtische Koordinationsstelle könnte prüfen, ob zusätzliche Kapazitäten für Nachbarliegenschaften oder spätere gemeinsame Lösungen gesichert werden können.

Auch Grundwasserpotenziale sollten nicht rein nach dem Prinzip „First Come First Served“ vergeben werden. In Gebieten mit Potenzial für lokale Wärme kann eine einzelne wasserrechtliche Genehmigung spätere gemeinschaftliche Lösungen erschweren. Grundwasser, Brunnenstandorte, Abstände und mögliche gemeinsame Nutzung sollten daher quartiersbezogen betrachtet werden.

Brunnen im Straßenraum sind ebenfalls zu klären. Oft stehen Fragen der Genehmigung, Servicing und Zuständigkeit im Weg. Wenn Brunnen im öffentlichen Raum grundsätzlich ausgeschlossen werden, können geeignete Grundwasserlösungen verhindert werden. Nötig sind klare Regeln, wann und unter welchen Bedingungen solche Lösungen möglich sind.

7 Kommunikation klarer ausrichten

Die Kommunikation zum Ende von Gas muss klarer und konsistenter werden. Viele Eigentümer*innen nehmen den Ausstieg aus Gas noch nicht als konkrete Handlungsgrundlage wahr. Solange unklar bleibt, wann und wo Gas langfristig keine Option mehr sein wird, bleiben Investitionsentscheidungen aus.

Die Kommunikation sollte verständlich machen, dass Dekarbonisierung nicht nur eine Option, sondern eine notwendige Transformation ist. Dazu gehören klare Informationen zu Zeithorizonten, Alternativen, Förderungen und nächsten Schritten. Widersprüchliche Signale sollten vermieden werden, damit Eigentümer*innen Planungssicherheit erhalten.

Fazit

Liegenschaftsübergreifende Wärmelösungen brauchen eine aktive Ermöglichungsrolle der Stadt Wien. Entscheidend sind frühe finanzielle Unterstützung, klare Planung zum Ausstieg aus Gas, bessere Datengrundlagen, passende Betreiber und Organisationsmodelle, rechtliche Verbesserungen sowie eine koordinierte Verwaltung.

Die wichtigsten Hebel sind:

- Planungssicherheit durch Zonierung, Zeitpläne und Infrastrukturplanung.
- Förderung der frühen Projektphase inklusive Beteiligung und Eigentümerkoordination.
- Aktive Nutzung von Daten, Heatmaps und Interessensmeldungen.
- Klärung von Betreiberrollen, Genossenschaftsmodellen und der Rolle von Wien Energie.
- Nutzung öffentlicher Gebäude als Startzellen.
- Bessere Koordination von Baustellen, Baugruben, Grundwasser und Brunnen.
- Abgestimmte Genehmigungen, klare Zuständigkeiten und bessere Behördenkoordination.
- Klare Kommunikation, dass Gas langfristig keine sichere Wärmeoption bleibt.

So kann aus einzelnen Projektideen ein strukturierter Umsetzungsansatz für lokale Wärmelösungen im Bestand entstehen.

Foto der Pinnwand von Thementisch 2

