

Beispielprozess: Heizungsmodernisierung

Ausgangslage (Startpunkt des Prozesses)

- Die bestehende Heizungsanlage ist technisch überaltert
- Störungen häufen sich
- Energieeffizienz ist schlecht
- Erste Eigentümer fordern „eine Lösung“

Wichtig:

Zu diesem Zeitpunkt **gibt es noch keine Maßnahme**, nur ein **Thema**.

Phase 1: Themenaufnahme & Einordnung

„Ein Thema ist noch keine Maßnahme. Verwaltung beginnt mit Ordnung.“

Rolle Hansero

- Aufnahme des Themas über:
 - Beirat
 - Eigentümerantrag
 - Störungsmeldung / Wartungsbericht
- Prüfung:
 - Ist die Heizung Gemeinschaftseigentum? → ja
 - Liegt Entscheidungszuständigkeit bei der WEG? → ja
- Strukturierung des Problems:
 - Instandhaltung vs. Modernisierung?
 - Dringlichkeit (kein Notfall, aber absehbar kritisch)

Ergebnis dieser Phase

- Klarer Verwaltungsvorgang:
„Erneuerung Heizungsanlage – Prüf- & Entscheidungsbedarf“

Noch **keine Technik, keine Angebote, keine Handwerker**.

Nur Ordnung.

Phase 2: Vorbereitung der Entscheidungsgrundlage (ohne Technikverantwortung)

„Die Gemeinschaft bekommt Optionen, keine Meinungen“

Rolle Hansero

- Empfehlung an die WEG:
 - Einholung externer fachlicher Grundlage (z. B. Energieberater / Heizungsfachplaner)
- Organisation:
 - Angebotsanfrage für eine **technische Bestandsanalyse**
 - Zeit- und Kostenschätzung für die Voruntersuchung
- Vorbereitung der Beschlussvorlage:
 - „*Beauftragung eines Fachbüros zur Prüfung der Heizungsmodernisierung*“

Wichtig

- Hansero bewertet **nicht**, welche Technik sinnvoll ist
- Hansero organisiert **nur den Entscheidungsprozess**

WEG-Beschluss

- Beauftragung eines externen Fachbüros
-

Phase 3: Fachliche Grundlage & Entscheidungsoptionen

Rolle externer Fachplaner

- Bestandsaufnahme vor Ort
- Technische Bewertung
- Variantenvergleich
- Grobe Kosten- & Förderübersicht

Rolle Hansero

- Koordination:
 - Terminabstimmung

- Fristenüberwachung
- Eingang der Unterlagen
- Aufbereitung für die WEG:
 - strukturierte Zusammenfassung
 - Variantenvergleich (formal, nicht technisch wertend)
 - klare Entscheidungsoptionen

WEG / Beirat

- Öffnung und Begleitung der Besichtigung
- Zugang zu Technikräumen
- Ansprechpartner für organisatorische Fragen

Ergebnis

- Entscheidungsreife Unterlagen für die Eigentümerversammlung

Phase 4: Beschlussfassung

„Die Gemeinschaft entscheidet“

Eigentümerversammlung (digital)

Hansero

- organisiert die Versammlung
- stellt Entscheidungsoptionen dar
- dokumentiert:
 - was beschlossen wurde
 - welche Variante
 - Budgetrahmen
 - Beauftragungsumfang
 - ggf. Finanzierung

WEG beschließt

- welche Heizungsart
- welches Budget
- dass Angebote eingeholt werden
- ggf. Fördermittel beantragt werden sollen

Erst mit diesem Beschluss entsteht eine Maßnahme.

Phase 5: Angebots- & Vergabeorganisation (Umsetzungsführung)

„Strukturiert, zugangsgesichert, beschlussvorbereitend“

Rolle Hansero

- Organisation der Angebotsphase:
 - Definition des Angebotsumfangs auf Beschlussbasis
 - Koordination mehrerer Fachfirmen / Ausschreibung
 - Fristensteuerung & Rückfragenkoordination
- Organisation des Vor-Ort-Zugangs:
 - Abstimmung der Besichtigungstermine
 - Koordination mit:
 - Hausmeister / Beirat / beschlossener Vor-Ort-Person
- Sicherstellung:
 - vergleichbarer Angebotsgrundlagen
- Erstellung einer formalen Vergleichsdarstellung
(Preis, Leistungsumfang, Termine – keine technische Wertung)

WEG / Beirat

- Öffnung und Begleitung der Besichtigung
- Zugang zu Technikräumen
- Ansprechpartner für organisatorische Fragen

Ergebnis dieser Phase

- Angebotsvergleich
 - Entscheidungsreife Unterlagen
-

Phase 6 – Beschlussfassung nach Angebotsvorlage

„Ohne Beschluss keine Beauftragung“

Rolle Hansero

- Vorbereitung der Beschlussvorlage:
 - Darstellung der Angebote
 - klare Beschlussalternativen
- Organisation der Beschlussfassung:
 - Eigentümerversammlung **oder**
 - Umlaufbeschluss (je nach Dringlichkeit)

WEG beschließt

- welches Angebot angenommen wird
 - Budget & Leistungsumfang
 - ggf. Sonderumlage / Finanzierung
 - Beauftragung der ausgewählten Firma
-

Phase 7: Beauftragung & Maßnahmenkoordination

„Umsetzung führen – nicht ausführen“

Rolle Hansero

- Beauftragung der ausgewählten Firma **auf Grundlage des Beschlusses**
- Termin- & Ablaufkoordination:
 - Baubeginn
 - Bauzeiten
 - Übergangslösungen
- Strukturierte Information an:
 - Eigentümer
 - Nutzer
 - Beirat
- Fristen- & Statusmonitoring

Ausdrückliche Abgrenzung

- Keine Bauleitung
- Keine technische Ausführungsüberwachung
- Keine Vor-Ort-Kontrollen

Vor Ort

- Baufirma
- ggf. Sachverständige (falls beschlossen)
- ggf. Hausmeister / Beirat

Phase 8: Umsetzungsmonitoring & Eskalation

„Alles im Blick – ohne Mikromanagement“

Während der Arbeiten

Hansero

- Statusabfragen nach definierten Meilensteinen
- Dokumentation:
 - Verzögerungen
 - Nachträge (formal)
- Eskalationslogik:
 - Fristüberschreitung → Erinnerung
 - erneute Überschreitung → formale Eskalation
 - Information an Beirat / WEG

Keine Vor-Ort-Kontrolle,
aber **vollständige Transparenz.**

Phase 9: Abschluss & Dokumentation nach Fertigstellung

„Nachvollziehbar – auch Jahre später“

Hansero

- Organisation der Abnahme:
 - durch Fachfirma / ggf. externen Sachverständigen
 - durch Beirat

- Rechnungsprüfung:
 - formal (Bezug zum Angebot & Beschluss)
 - Zahlungsfreigabe nach Beschluss-/Vereinbarungslogik
 - Vollständige Ablage:
 - Verträge
 - Protokolle
 - Garantien
 - Wartungsunterlagen
-

Phase 10: Nachbereitung & Governance-Sicherung

„Verwaltung endet nicht mit der Maßnahme, sondern mit der sauberen Rückführung in den Regelbetrieb.“

Hansero

- Abschlussbericht:
 - Maßnahme erledigt
 - Abweichungen dokumentiert
 - Kostenübersicht
- Aktualisierung der Unterlagen:
 - Instandhaltungsübersicht
 - Wartungsfristen
- Übergang in den Regelbetrieb