



**Bestandssanierungen im
ÖBB-Wohnprogramm**

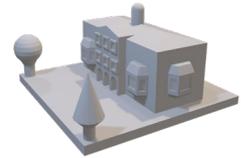


Übersicht

1. ÖBB-Wohnprogramm
2. Sanierungsmaßnahmen
3. Smart Cities FFG
4. Neubau
5. Conclusio

STRATEGIE DEKARBONISIERUNG ÖBB-INFRASTRUKTUR AG

Das Portfolio der ÖBB-Infrastruktur umfasst rund **3.700 Gebäude** in Österreich



Über 500 Ölheizungs- und 1.600 Gasheizungsanlagen sind derzeit noch in Gebäuden der ÖBB-Infrastruktur in Betrieb

Ziel ist die **Dekarbonisierung der Gebäude bis 2040**



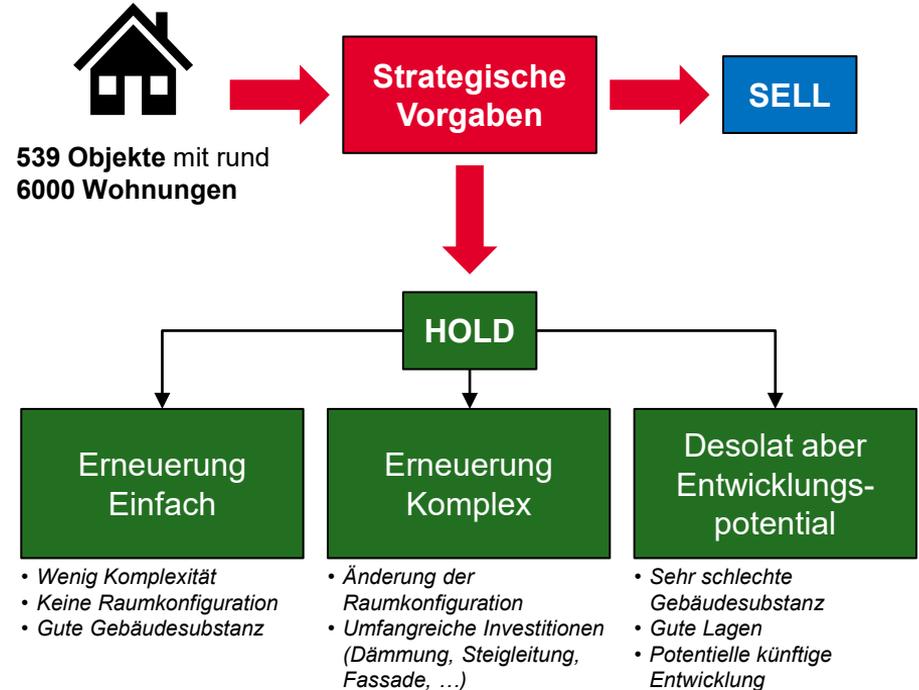
Zusätzlich steht die **Reduktion der notwendigen Anlagen** durch Standortkonzentration sowie die Verbesserung der Energieeffizienz durch (z.B.) **Sanierungen** im Vordergrund



Zudem rüsten wir unsere Lüftungsanlagen mit drehzahlgesteuerten Motoren aus, unsere Torluftschleier mit Raumthermostaten, errichten **Photovoltaikanlagen** auf Gebäuden, P&R und Bahnsteigdächern und tauschen unsere **Leuchtmittel** auf LED

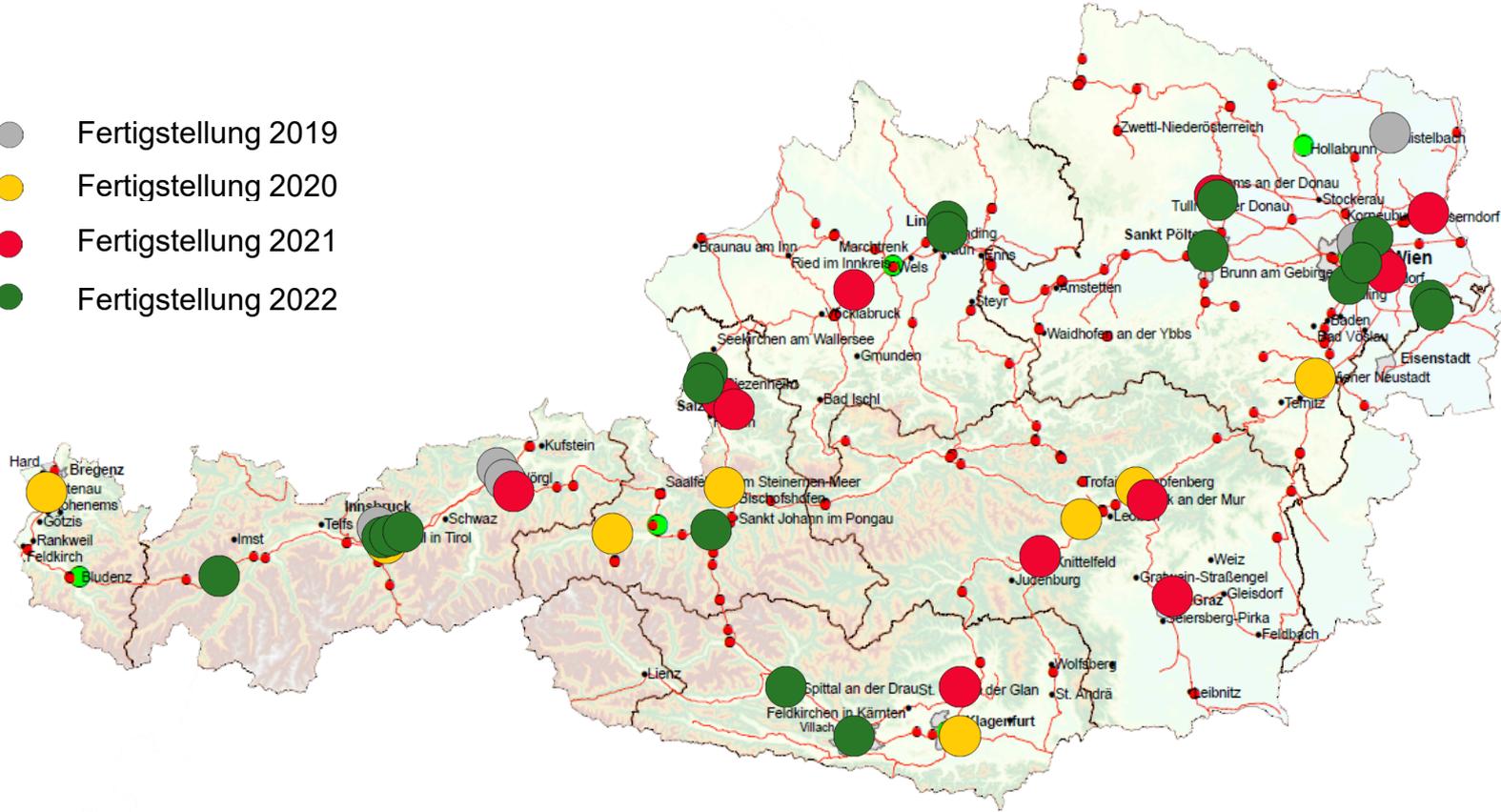


- Gebäudebestand aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts bzw. aus den 1960er-Jahren
- Prüfung des Gebäudezustands und des regionalen Wohnbedarfs zur Erarbeitung strategischer Vorgaben
- Finanzierung der Sanierung durch den Verkauf von Objekten. Konsolidierung des Wohnungsbestandes entlang des Bedarfs auf rund 4.000 Wohnungen.
- Sanierung meist sehr umfangreich, dadurch Entwicklung eigener Bau- & Ausstattungskriterien
- „Klima:aktiv Silber“ als Ziel



BAUPROJEKTE BIS DATO

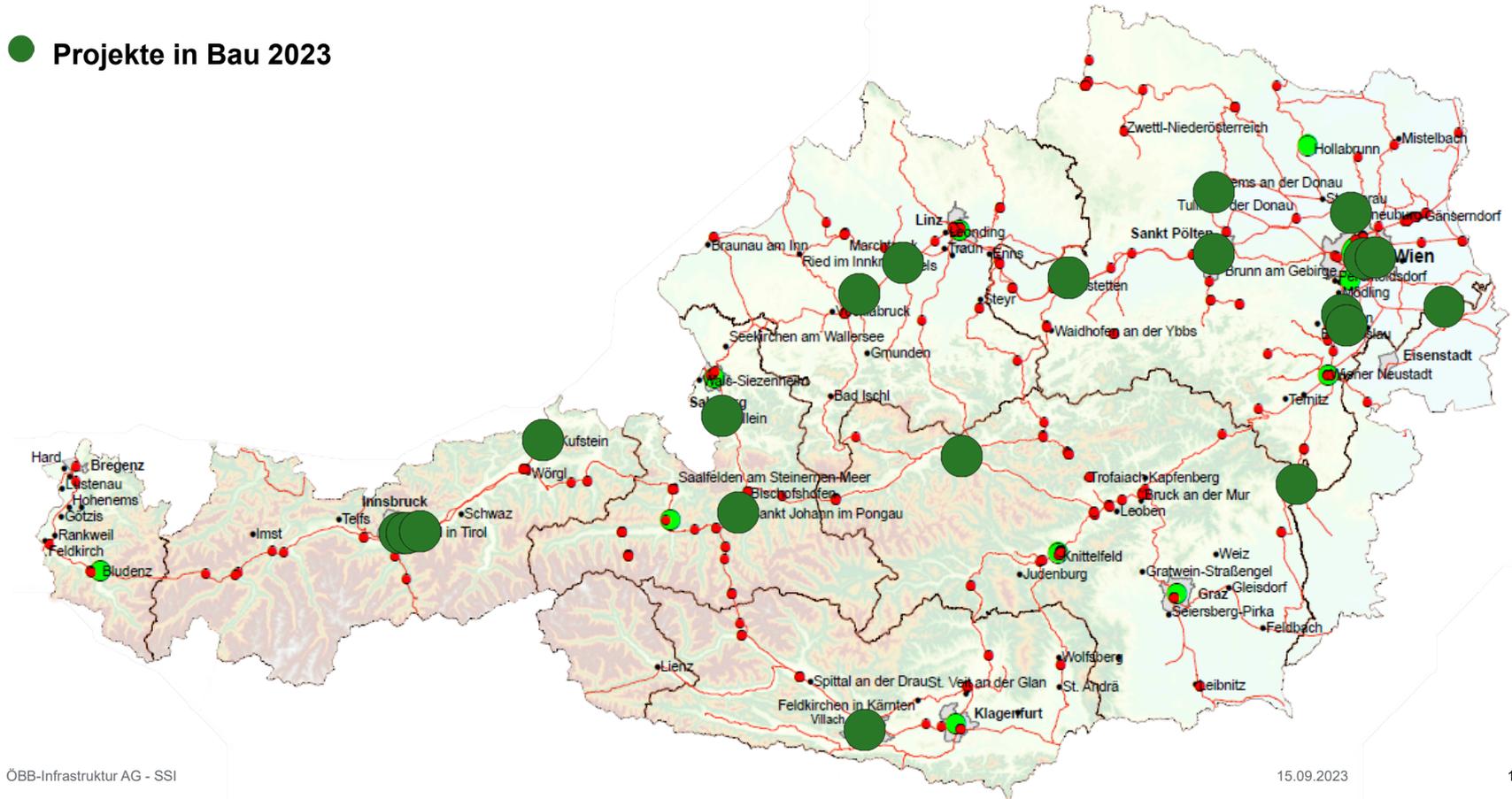
- Fertigstellung 2019
- Fertigstellung 2020
- Fertigstellung 2021
- Fertigstellung 2022





**Pro Jahr 20 - 25 Projekte
und rd. 250 Wohnungen**

● Projekte in Bau 2023





Bau- & Ausstattungsbeschreibung:

Moderner Wohnraum mit qualitativ hochwertigen Materialien

Energieeffiziente Systeme und „Raus aus Gas“

Erneuerung der Außenbereiche

Private Freibereiche, Balkone

Entsiegelung und Schaffung von Grünräumen



Die **Reduktion des Energiebedarfes** steht neben der Herstellung von qualitativ hochwertigem Wohnraum im Vordergrund der Sanierungen.

- Herstellung/Erneuerung eines **WDVS**
- Austausch der **Bestandsfenster**
 - **Dämmung** der obersten Geschoßdecke
 - Umstieg der Wärmeerzeugung auf **energieeffiziente Systeme**

Korneuburg, Hovengasse 24

Energiebezogene Sanierungsmaßnahmen

- Errichtung **WDVS**
- **Fenstertausch** und **Raffstores** außen
- **Rückbau Gasheizung** und Gasherde in sanierten Wohnungen
- **Zentrale Wärmepumpe**, um Fußbodenheizung in sanierten Wohnungen zu betreiben

Klima:aktiv **Silber** Planungszertifikat



Fertigstellung: September 2023



Korneuburg, Hovengasse 24

Energiebezogene Sanierungsmaßnahmen

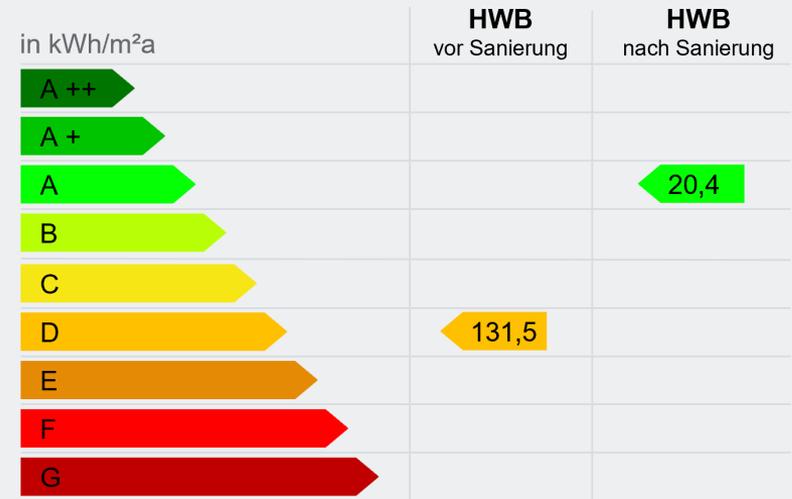
- Errichtung **WDVS**
- **Fenstertausch** und **Raffstores** außen
- **Rückbau Gasheizung** und Gasherde in sanierten Wohnungen
- **Zentrale Wärmepumpe**, um Fußbodenheizung in sanierten Wohnungen zu betreiben

Klima:aktiv **Silber** Planungszertifikat



Fertigstellung: September 2023

Energiebezogene Sanierungsmaßnahmen



Verbesserung des **Heizwärmebedarfes** um **84%**

Wiener Neustadt, Ulschalkgasse 21-29

Energiebezogene Sanierungsmaßnahmen

- **Fenstertausch**
- **Rückbau Gasheizung** und Gasherde in sanierten Wohnungen
- Einleitung der örtlichen **Fernwärme**

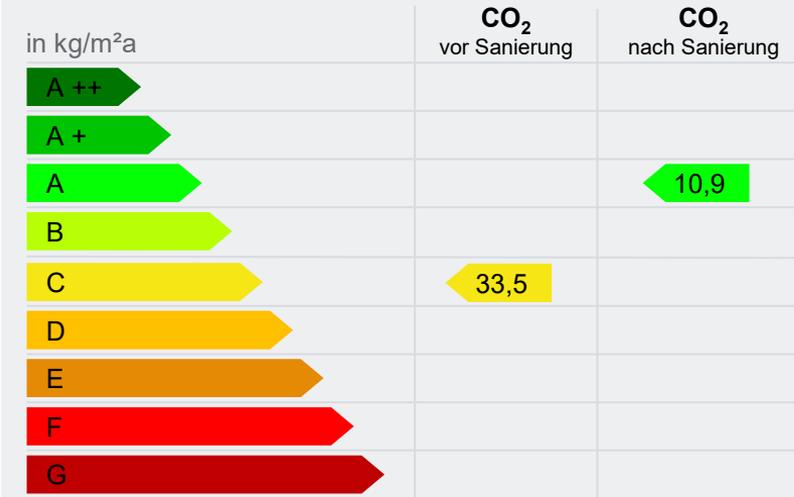
Die Errichtung des WDVS wurde bereits in einer vorangegangenen Sanierung durchgeführt.

Im Zuge der aktuellen Sanierung wurden durch die Änderung des Energieträgers die **CO₂-Emissionen** für die Wärmeerzeugung gesenkt.



Fertigstellung: Dezember 2023

Energiebezogene Sanierungsmaßnahmen



Verbesserung der **CO₂-Emissionen** um **68%**

Krems, Lastenstraße 15-17 & Dr. Josef-Maria Eder-Gasse 12

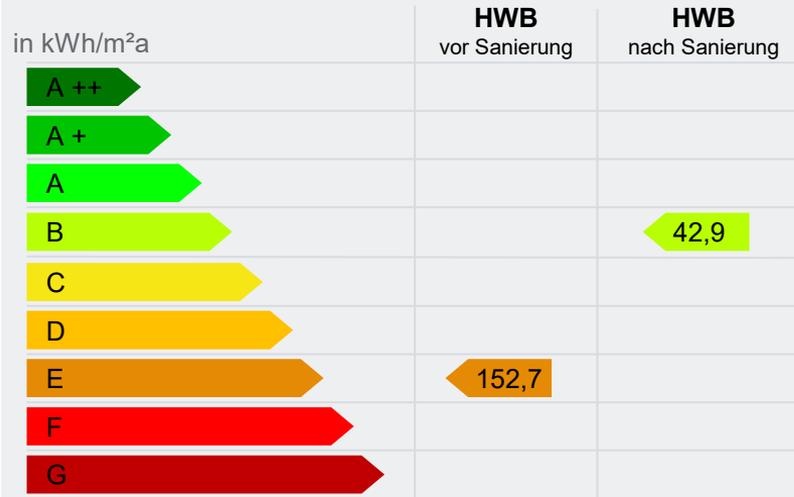
Energiebezogene Sanierungsmaßnahmen

- Errichtung **WDVS**
- **Fenstertausch**
- **Rückbau Gasheizung** und Gasherde in sanierten Wohnungen
- Einleitung der örtlichen **Fernwärme**



Fertigstellung: November 2023

Energiebezogene Sanierungsmaßnahmen



Verbesserung des **Heizwärmebedarfes** um **72%**

St. Pölten, August Hassack-Straße 1-5

Energiebezogene Sanierungsmaßnahmen

- **Fenstertausch**
- **Dämmung** der obersten Geschosdecke
- Erneuerung der **Fernwärmeleitung**

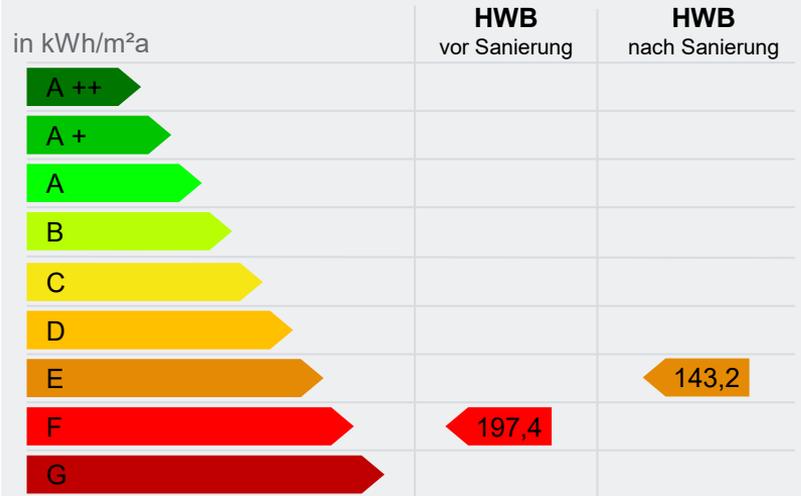
Die Errichtung eines WDVS war auf Grund gesetzlicher Vorgaben (Schutzzone) nicht möglich.

Daher konnte der Heizwärmebedarf nur geringfügig gesenkt werden.



Fertigstellung: April 2022

Energiebezogene Sanierungsmaßnahmen



Verbesserung des Heizwärmebedarfes um **27,5%**

Amstetten, Wiener Straße 34-38

Energiebezogene Sanierungsmaßnahmen

- Errichtung **WDVS**
- **Fenstertausch**
- **Rückbau Gasheizung** und Gasherde in sanierten Wohnungen
- Einleitung der örtlichen **Fernwärme**



Fertigstellung: Oktober 2023



Amstetten, Wiener Straße 34-38

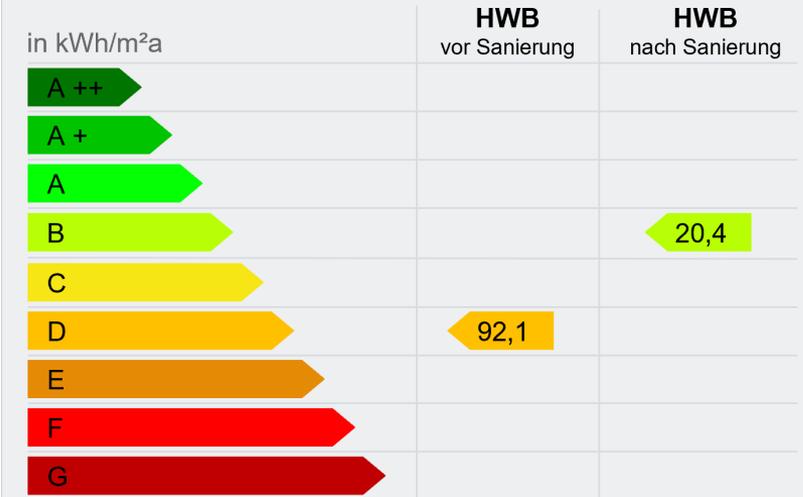
Energiebezogene Sanierungsmaßnahmen

- Errichtung **WDVS**
- **Fenstertausch**
- **Rückbau Gasheizung** und Gasherde in sanierten Wohnungen
- Einleitung der örtlichen **Fernwärme**



Fertigstellung: Oktober 2023

Energiebezogene Sanierungsmaßnahmen



Verbesserung des **Heizwärmebedarfes** um **78%**

Strasshof, Schuhmeierstraße 4-8

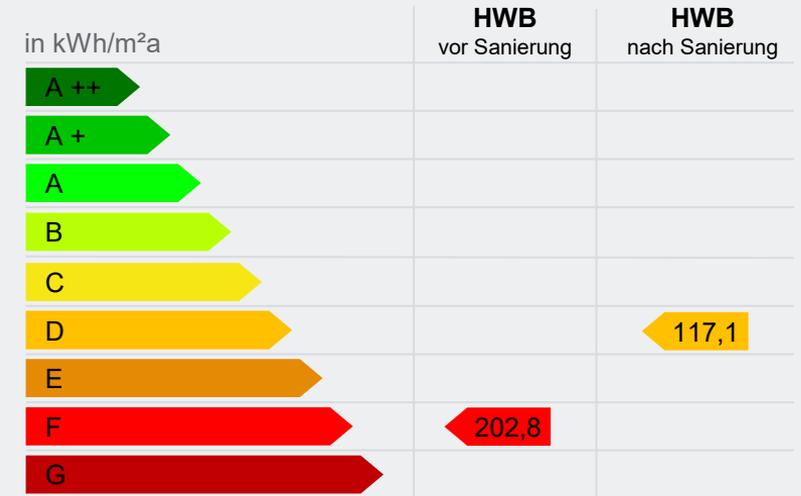
Energiebezogene Sanierungsmaßnahmen

- Errichtung **WDVS**
- **Fenstertausch**
- **Rückbau Stromheizkörper** und Einzelöfen
- Errichtung einer **Wärmepumpe**
- Verlegen einer **Fußbodenheizung** in den sanierten Wohnungen



Fertigstellung: Mai 2024

Energiebezogene Sanierungsmaßnahmen



Verbesserung des **Heizwärmebedarfes** um **42%**

Wien, Geiselbergstraße 38-42

Energiebezogene Sanierungsmaßnahmen

- Errichtung **WDVS**
- **Fenstertausch** und **Raffstores** außen
- **Rückbau Gasheizung** und Gasherde in sanierten Wohnungen
- **Zentrale Wärmepumpe**, um Fußbodenheizung in sanierten Wohnungen zu betreiben

Klima:aktiv **Gold** Planungszertifikat



Fertigstellung: September 2023



Wien, Geiselbergstraße 38-42

Energiebezogene Sanierungsmaßnahmen

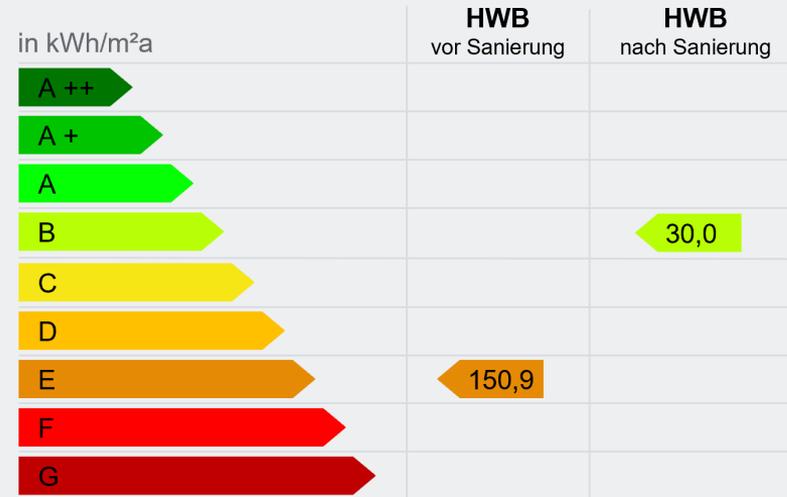
- Errichtung **WDVS**
- **Fenstertausch** und **Raffstores** außen
- **Rückbau Gasheizung** und Gasherde in sanierten Wohnungen
- **Zentrale Wärmepumpe**, um Fußbodenheizung in sanierten Wohnungen zu betreiben

Klima:aktiv **Gold** Planungszertifikat



Fertigstellung: September 2023

Energiebezogene Sanierungsmaßnahmen



Verbesserung des **Heizwärmebedarfes** um **80%**

Herausforderungen Bestandssanierung (teilbewohnte Gebäude)

Planung

- **Denkmalschutz**
- **Veraltete Bestandsgrundrisse**
- **Lift- & Balkonzubau**
- **Ungenauere Bestandspläne**

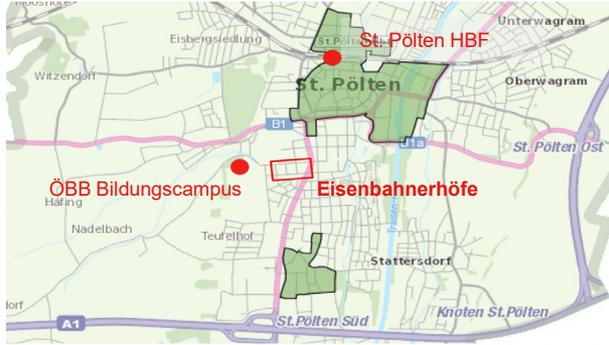
Bau

- **Unerwartete Erkenntnisse zur „alten“ Bausubstanz**
- **Schad- und Störstoffe**
- **Bestandsmieter im Baustellenbereich**

Nachhaltigkeit

- **Hohe Kosten thermische Sanierung**
- **Kreislaufwirtschaft**
- **EU-Taxonomie**
- **ESG-Kriterien**

FORSCHUNGSPROJEKT FFG bis 2025 – EISENBAHNERHÖFE ST.PÖLTEN



Quelle: Stadtplanungsamt / Stadt St. Pölten



Eisenbahnerhöfe in St. Pölten
rund 570 Wohnungen
auf 25 Wohnhäuser aufgeteilt
BGF: 34.000 m²
Überwiegende Wohnnutzung



Quelle: NÖ-Atlas

Ablauf Sanierungen Höfe Pölsen

Hof 3

Hof 2

Hof 1



In Planung

In Bau

Saniert

Quelle: NÖ-Atlas

SMART CITIES 2040 - Leuchttürme für resiliente Städte 2040



Attraktivierung der Querstraßen

Lageplan



Pavillon - Charakter



Privater Freiraum



Passive Kühlung



Begrünung Fassade



Hausmeister 3.0

Derzeit werden **3** mögliche Systeme geprüft

System 1

- Fernwärme für Raumheizung in allen Wohnungen und dezentrale Warmwasserbereitung für sanierte Wohnungen

+ Geringste Investitionskosten
+ Geringe Anzahl Leitungen im Stiegenhaus

- Sommerliche Konditionierung nicht möglich

System 2

- Einsatz von Luft-Wärmepumpen
- Fernwärme als Rückfallebene

+ Sommerliche Konditionierung
+ Reiner Wärmepumpenbetrieb nach Komplettsanierung möglich

- Eigene Leitungen für alle Bestandswohnungen
- Baulicher Aufwand im Dachgeschoss (Technikzentrale)

System 3

- Einsatz von Sole-Wärmepumpen
- Tiefenbohrungen im Hofbereich
- Fernwärme als Rückfallebene

+ Höchste Wärmepumpeneffizienz
+ „Sanfte Kühlung“ ohne aktiven Betrieb der Wärmepumpe

- Eigene Leitungen für alle Bestandswohnungen
- Baulicher Aufwand für Leitungsnetz und Technikzentrale im Pumpenhaus



Dekarbonisierung der Gebäude bis 2040



Herausforderungen zwischen Zielvorgaben Klima:aktiv & EU-Taxonomie



Investitionen in Klimamaßnahmen vor allem bei ermäßigter Vermietung wirtschaftlich schwer darstellbar

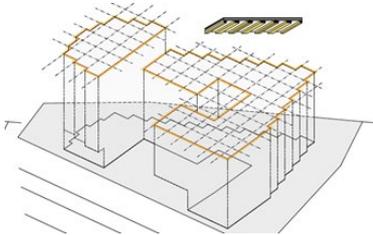


Umsetzung der Inhalte der EU-Taxonomie für den gesamten Immobilienbestand nicht pauschalierbar (Einzelbetrachtung)

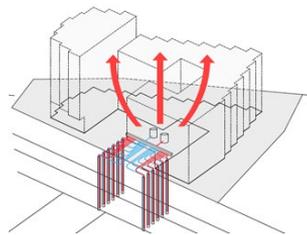
NEUBAU AM NEUEN LANDGUT



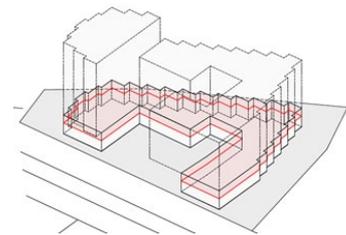
Grundlagen für den Architekturwettbewerb



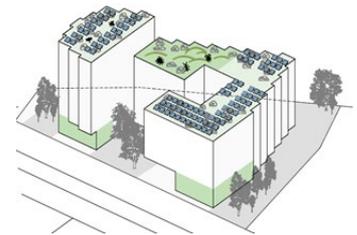
Holz-Betonverbund



Geothermie

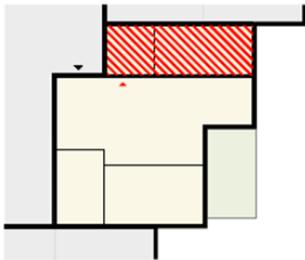


doppelgeschoßige Sockelzone
für flexible Nutzung

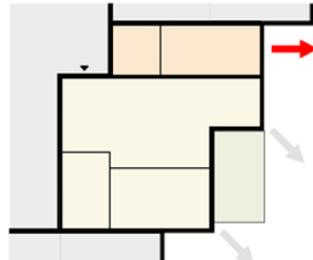


volles PV-Potential mit
großer Biodiversität

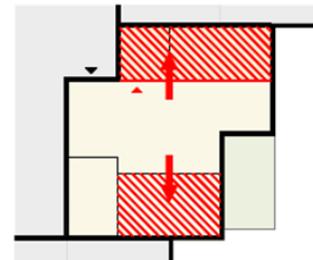
Fokus Schichtarbeiter:innenwohnungen (SWD-Einheiten)



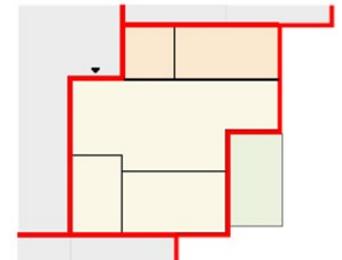
Schlafraum



Orientierung



Wohnungskonfiguration



Schallschutz



Danke für die Aufmerksamkeit

Arch. DI Gerald Mitterbäck

ÖBB Infrastruktur AG

Strategische Steuerung Immobilien
Programmleitung Hochbau und ÖBB-Wohnprogramm
Praterstern 4
1020 Wien

Mobil: +43 664 8842 5442

E-mail: gerald.mitterbaeck@oebb.at