



HERZLICH WILLKOMMEN

21. September 2023

Berthold Lehner, Teamleiter Strategie
Elisabeth Kölbl, Projektleiterin Strategie

wohnfonds_wien



fonds für wohnbau
und stadterneuerung



VORSTELLUNG wohnfonds_wien

Berthold Lehner, Teamleiter Strategie

wohnfonds_wien



fonds für wohnbau
und stadterneuerung

wohnfonds_wien

Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung

Gründung 1984

Neubau

Liegenschaftsmanagement
Bodenbevorratung
Projektentwicklung und
Qualitätssicherung für den
sozialen Wohnbau

Sanierung

Stadterneuerungsmaßnahmen,
insbesondere Beratung
Koordination und Kontrolle der
geförderten Wohnhaussanierung
Entwicklung WieNeu Gebiete



wohnfonds_wien | Organigramm



Sanierung

- Beratung
- Prüfung, begleitende Kontrolle während Bauführung
- Empfehlung der Förderung an Wiener Landesregierung
- Technische Sachverständige für geförderte Projekte
- Betreuung von WieNeu Gebieten



WieNeu – Blocksanierung

Verbesserung des Wohnumfeldes

- Wohnhaussanierung
- Weiterbauen
- Verbesserung Wohnumfeld / öffentlicher Raum
- Freiflächenschaffung / Teilabbrüche
- Sicherung Nutzungsmischung
- soziale / technische Infrastruktur



Bildcredit: Arch. DI Franz Denk



HAUSKUNFT

 Für die
Stadt Wien

DIE SANIERUNGSBERATUNG FÜR HÄUSER MIT ZUKUNFT.

ein Service des **wohnfonds_wien**

Ziele der Hauskunft

- ▶ Zentrale Anlaufstelle für Wohnhaussanierung in Wien
 - ▶ für alle EigentümerInnen und -verwaltungen, startend von Privaten
 - ▶ für alle Sanierungen – gefördert und nicht gefördert
 - ▶ kostenlos und unabhängig
- ▶ Unterstützung für mehr, bessere und schnellere Sanierung
- ▶ Leicht zugängliche Services & aktive Beratung

Bausteine der Hauskunft

- 🏠 Beratung
- 🏠 Information
- 🏠 Wissenstransfer
- 🏠 Aktive Kommunikation
- 🏠 Schnittstelle zur Stadt



© fotolia

Das Team

- 7 interne Berater*innen
- Externe Unterstützer*innen
wohnfonds_wien Team Sanierung
...externes Berater*innen-
Netzwerk in Planung
- Hotline
DIE UMWELTBERATUNG



© Monika Kupka

DI Alexandra Bauer, Ing. Wolfgang Pospischil, Ing. Gerhard Los,
DI Aleksandra Piewald, Ing. Andreas Reiter, DI Margit Schön, DI Gerhard Gössinger

Unsere Zielgruppen

- 🚩 **Eigentümer*innen**
Eigenheim, Zinshaus,
Wohnungseigentum
- 🚩 **Hausverwaltungen**
- 🚩 **Planer*innen**
- 🚩 **Fachplaner*innen**



© fotolia

Unsere Themen

- 🏠 Gebäudesanierung / Dämmung der Gebäudehülle
- 🏠 Heizungstausch
- 🏠 Alternative Energien & Haustechnik
- 🏠 Barrierefreiheit & Wohnkomfort
- 🏠 Aus-, Zubau neuer Wohnungen
- 🏠 Förderungen

© wohnfonds_wien



Unsere Beratungsservices

- 📌 Orientierungsberatung
- 📌 Informationsabende z. B. für Wohnungseigentümer*innen
- 📌 Zukunfts-Check
- 📌 Begleitende Beratung
- 📌 Sanierungskonzept



©wohnfonds_wien

www.hauskunft-wien.at

office@hauskunft-wien.at

T: 01 402 84 00

Telefonische Terminvereinbarung
Mo-Do 9-15 Uhr / Fr 9-12 Uhr

HAUSKUNFT |  Für die
Stadt Wien



Kofinanziert von der
Europäischen Union.

ein Service des **wohnfonds_wien**



WIENEU-GEBIET Alt-Brigittenau

DI Thomas Meindl | Raumplanung
Lilienbrunnegasse 18/2/43, 1020 Wien
T 0650 283 72 35
office@thomasmeindl.at



Architekt DI Helmut Pointner, MSc.
Salztorgasse 8/23, 1010 Wien
T 01 512 74 24
wien@pointnerpointner.com
pointnerpointner.com

POIN+NER
POIN+NER

wohnfonds_wien



fonds für wohnbau
und stadterneuerung



WieNeu
Untersuchungsgebiet 1200, „Alt-BrigitteNeu“

Informationsveranstaltung

21.9.2023

CHANCEN UND POTENTIALE
WIENEU ALT-BRIGITTENEU
1200 WIEN

im Auftrag von
wohlfonds_wien
Lenaustraße 10, 1060 Wien

in Zusammenarbeit mit
Dr. Thomas Weidl | Raumplanung



Architekt DI Helmut Pointner, MSc.
Salztorngasse 8/23, 1010 Wien
T 01 512 74 24
wien@pointnerpointner.com
pointnerpointner.com

POIN+NER
POIN+NER

ÜBERLICK

- BEARBEITUNGSSCHWERPUNKTE
- SCHLÜSSELPROJEKTE
- PROJEKT RAUTENSTRAUCHGASSE

BEARBEITUNGSSCHWERPUNKTE

CHANCEN UND POTENTIALE
WIENEU ALT-BRIGITTENEU
1200 WIEN

POIN+NER
POIN+NER

GEBIETSABGRENZUNG

Raucherstraße - Wassergasse -
Unterberggasse - Karzunggasse -
Strefflurgasse - Wallensteinstraße - Hartiggasse -
Brigittagasse - Brigittaplatz - Othmargasse -
Hannovermarkt - Querung Baublock über
Pappenheimgasse bis Leipziger Straße -
Leipziger Straße - Jägerstraße - Stromstraße -
Nordwestbahnstraße

ANZAHL DER LIEGENSCHAFTEN

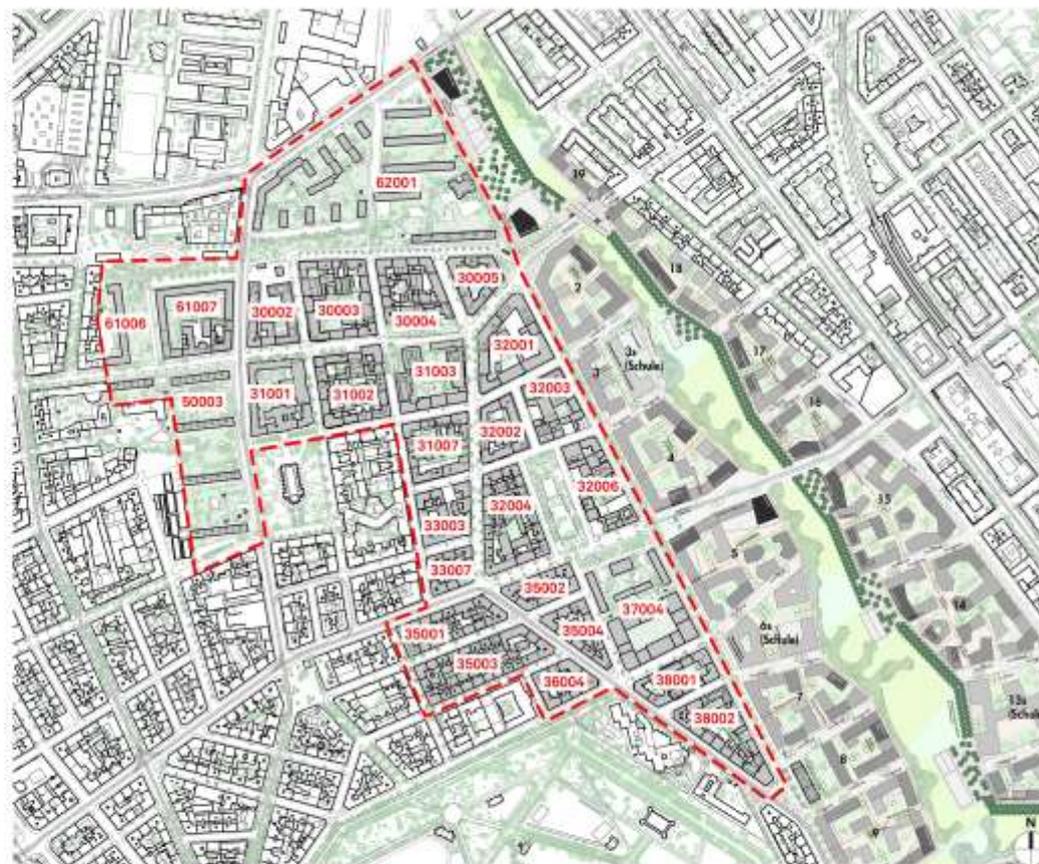
- 27 Baublöcke
- 185 Liegenschaften

LEGENDE

 GEBIETSABGRENZUNG
 BLÖCKENUMMER
 GEBIETSABGRENZUNG

GEBIETSPLAN

LAGEPLAN M 1:5000



CHANCEN UND POTENTIALE

WIENEU ALT-BRIGITTENEU
1200 WIEN

POIN+NER
POIN+NER



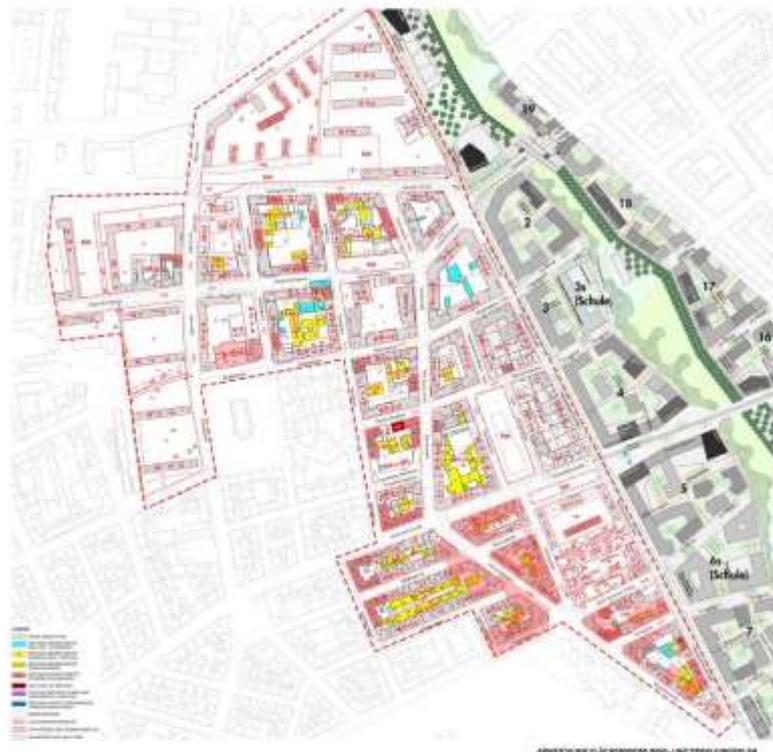
RECHTSFORM / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

43% der Liegenschaften sind **private Mietwohnhäuser**

mehr als 1/4 der privaten Mietwohnhäuser sind im Eigentum **gewerblicher Eigentümer** (Immobilien-gesellschaften, Stiftungen,...)

43% der Wohnhäuser sind **Wohnungseigentumsobjekte**

9 Wohnhausanlagen der Gemeinde Wien (5% aller Wohnhäuser mit in Summe über 2.000 Wohnungen), davon **7 Großwohnanlagen** der Nachkriegsjahre (50er-60er-Jahre) mit zusammen ca. 1.877 Wohnungen



ABWEICHUNGEN BESTAND VOM FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN

5% der Wohngebäude überschreiten die **Baulinie** horizontal, davon 1/3 straßenseitig (historische Bebauung)

bei 73 Wohnhäusern (39% der Liegenschaften) liegt eine Überschreitung der zulässigen **Gebäudehöhe** im Hofbereich vor, meist um 2-4 Geschosse

davon sind mehr als 1/3 **Wohnungseigentumsobjekte**

davon befinden sich 40% in Hoftrakten **bereits sanierter oder ausgebauter** Wohnhäuser

in 6 von 15 betroffenen Baublöcken überschreiten mehr als 50% der Wohnhäuser im Blockinneren die zulässige Gebäudehöhe, in einem Baublock sogar 81%



SANIERUNGSTÄTIGKEIT

80 Wohngebäude (entspricht 43% der Liegenschaften) wurden **bereits saniert**, davon 36% mittels geförderter Sanierungsmaßnahmen

an 29 Wohnhäusern (entspricht 16% aller Liegenschaften) wurden bislang **geförderte Sanierungsmaßnahmen** vorgenommen, davon ca. 1/4 umfassende Sanierung (SOS, TOS,...)

DG-Ausbau erfolgte bislang **ausschließlich freifinanziert** in 18% aller Wohnhäuser, ca. die Hälfte davon im Zuge freifinanzierter Wohnhaussanierung

bei ca. 1/3 der für Förderung abgelehnten bzw. **außer Evidenz** genommenen Objekte wurde freifinanziert das DG ausgebaut



SANIERUNGS- UND ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

CHANCEN UND POTENTIALE
WIENEU ALT-BRIGITTENEU
1200 WIEN

FOKUS SANIERUNG UND BAULICHE ERNEUERUNG

Anstoßen geförderter Sanierung unter Nutzung baulicher Entwicklungspotenziale und Nutzflächenreserven zur Verbesserung bzw. Schaffung leistbaren Wohnraums im Althausbestand

Abzielen auf **umfangreiche und durchgreifende Sanierungsvorhaben** (SOS, TOS,...) zur vollen Ausnutzung sich bietender Potenziale

Maßnahmen zur Hebung der Wohnqualität durch barrierefreie Erschließung, Anbau von Balkonen u.ä.

Nutzung des **Sanierungspotenzials** und der besonderen Entwicklungsmöglichkeiten **geförderter Wohnbauten**, v.a. der (Groß)Wohnanlagen der 60er-80er-Jahre und der **städtischen Wohnhausanlagen**

Besonderer Fokus auf **Miethäuser** mit Sanierungs- und Entwicklungspotential **privater Eigentümer*innen**

Ansätze der **Sanierung** und Entwicklung **gemischter Wohn- und Gewerbeobjekte**

Lösungsansätze für **Wohnhäuser** in schlechtem baulichen Zustand mit **schwierigen Eigentümerverhältnissen** („Problemhäuser“)

POIN+NER
POIN+NER



SANIERUNGS- UND ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

CHANCEN UND POTENTIALE
WIENEU ALT-BRIGITTENEU
1200 WIEN

FOKUS LIEGENSCHAFTSÜBERGREIFENDE STRUKTURVERBESSERUNG UND OPTIMIERUNG DER BEBAUUNGSDICHTE

Nutzung der baulichen Entwicklungspotenziale und Flächenreserven unterklassig bebauter Liegenschaften sowie Beseitigung zu hoher Bebauungsdichte aufgrund mehrgeschoßiger Hoftrakte im Inneren der Baublöcke

Nutzung der Potenziale für Aufstockung und DG-Ausbau im Bestand, insbesondere auch zum Kubaturausgleich im Falle der Abzonung von Hoftrakten

Rückbau und Abzonung mehrgeschoßiger störender Hoftrakte zur Verbesserung der Belichtungsverhältnisse im Baublockinneren

sensibler Umgang und adäquate Entwicklung **historischer Wohnhäuser bzw. besonderer baulicher Situationen** gegebenenfalls ohne voller Ausnutzung von Bebauungsmöglichkeiten zugunsten der Schaffung qualitätvoller städtebaulicher Strukturen

Nutzung von Bebauungsmöglichkeiten im Hofbereich für **Gewerbesockel**, um auch bei hoher Dichte und kleinen Höfen mittels Dachbegrünung Wohnqualität zu heben

POIN+NER
POIN+NER

BLOCK 31007

BRIGITTAGASSE / DAMMSTRASSE / WALDMÜLLERGASSE / HARTLGASSE

IST-ZUSTAND

Der Baublock stellt ein Konglomerat unterschiedlicher Bauweisen dar: neben großblumigen Wohnhausanlagen aus den 1960er Jahren finden sich gründerzeitliche Baustrukturen mit Serden- / Mittel- und Hoftrakt, ein vorstädtisches Biedermeier-Eckhaus sowie langgestreckte, unterklassig bebaute Parzellen in diesem Block wieder.



STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

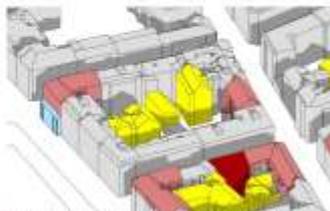
- + Baubestand im teilweise begrünertem Innenhof vorhanden
- + Baubestand entlang Dammstraße vorhanden
- + großteils saniert bzw. neuerer Baubestand
- schlechte Belichtungsverhältnisse der Liegenchaften Ecke Brigittagasse / Dammstraße aufgrund des mehrgeschossigen Mittel- und Hoftrakts
- dominante Feuermauer vorhanden (Dammstraße 21, Hartlgasse 20)
- erhöhter Sanierungsbedarf Hartlgasse 20



Potential: Eckgebäude Brigittagasse 10 / Hartlgasse 24

OPTIMIERUNG DER BEBAUUNGSDICHTE

- unterklassige Bebauung der Liegenchaften Dammstraße 17 und 19
- adäquate Entwicklung des Biedermeier-Eckhauses Hartlgasse 24 mit Blick auf Bebauungsbestimmungen
- Rückbaukonzept des Hoftrakts Hartlgasse 20 für Verbesserung der Belichtungsverhältnisse



Potential: unterklassige Bebauung und OC-Ausbau im Bestand

POTENTIALE IM ÖFFENTLICHEN RAUM

- Schaffung bzw. Fortsetzung der Alleen Baumpflanzungen v.a. in Hartl- und Brigittagasse
- Nutzung des Mischsprungs Ecke Hartlgasse / Brigittagasse als Gestaltungselement im Straßenraum
- Verbesserung des Vorfelds der Erdgeschosswohnungen v.a. an Waldmüllergasse und Hartlgasse



Nachkriegsgebäude: Nutzung der Flachdächer der Wohnhausanlagen Hartlgasse 18 und Dammstraße 15 für PV-Anlagen

THERMISCH-ENERGETISCHE

SANIERUNGSPOTENTIALE

- Anschluss an Fernwärme (Primärnetz) im Baublock vorhanden
- auf Flachdächern der Nachkriegsbauten sind PV-Anlagen möglich
- bei durchgreifenden Sanierungen Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme, zB. Wärmepumpen in Kombination mit PV-Anlagen
- Regenwasser- und Verdickungsmanagement zur Begrünung der Innenhöfe angedenken
- teils THEWDSAN möglich
- mögliche Sanierungsarten: THEWOSAN, Sockelsanierung, Einzelverbesserungsmaßnahmen

POTENTIAL FÜR GEFÖRDERTE SANIERUNG

- Häuser mit Sanierungs- / Entwicklungspotential sind Mietwohnhäuser privater Eigentümer



Potential: Fokusbaukörper der Liegenchaften Dammstraße 17, 19

GRÜN- UND

FREIRAUMSITUATION

- Einbelegung des Innenhof
- Waldmüllergasse 9 / Hartlgasse 18
- Begrünung verbleibender Feuermauern
- Potential für nutzbare Dachterrassen auf Flach- statt Putzdächern
- folgebildig und straßenseitig Hebung der Wohnungsqualität durch Anbau von Balkonen, teilweise auch an Feuermauern



Feuermauer Hartlgasse 20

CHANCEN UND POTENTIALE

WIENU ALT-BRIGITTENEU

1200 WIEN

POIN+NER
POIN+NER

WIENER WOHNEN

- DG-Ausbau im Bestand möglich
- Nutzung von thermisch-energetischen Sanierungspotentialen zB THEWOGAS, PV-Anlagen
- Attraktivierung von halböffentlichen Grünflächen
- Potential von Fassadenbegrünung auf Eigengrund

30004	Hartigasse 40
31001	Karl-Michel-Hof, Brigittaplatz 9
31001	Manfred-Ackermann-Hof, Brigittaplatz 11-13
31003	Wohnhausanlage Hartigasse 28-30
35002	Wohnhausanlage Bäuerlegasse 31-35
37004	Wohnhausanlage Wallensteinstraße 68-72
50003	Johann-Böhm-Wohnhausanlage, Brigittaplatz 1
61006	Wohnhausanlage Pappenheimgasse 29
61007	Anton-Schmid-Hof, Pappenheimgasse 31
62001	Johann-Kaps-Hof, Stromstraße 14-16A

LEGENDE

- WIENER WOHNEN
- GRÜNTRENZLINIE

WIENER WOHNEN
LAGEPLAN M 1:5000

CHANCEN UND POTENTIALE
WIEN-ALT-BRIGITTENEU
1200 WIEN



POIN+NER
POIN+NER



GEWERBE- UND ERDGESCHOSSZONE

FOKUS ERDGESCHOSSZONE

Attraktivierung und Belebung der Erdgeschoßzone sowohl für Nahversorgung und wohnergänzende Nutzungen als auch qualitätvolles Wohnen

strukturelle Verbesserung von Geschäftslokalen (z.B. an der Wallensteinstraße) durch Zusammenlegungen oder Erweiterung in erdgeschoßige Hofbebauung (mit darüberliegenden begrünten Gemeinschaftsterrassen)

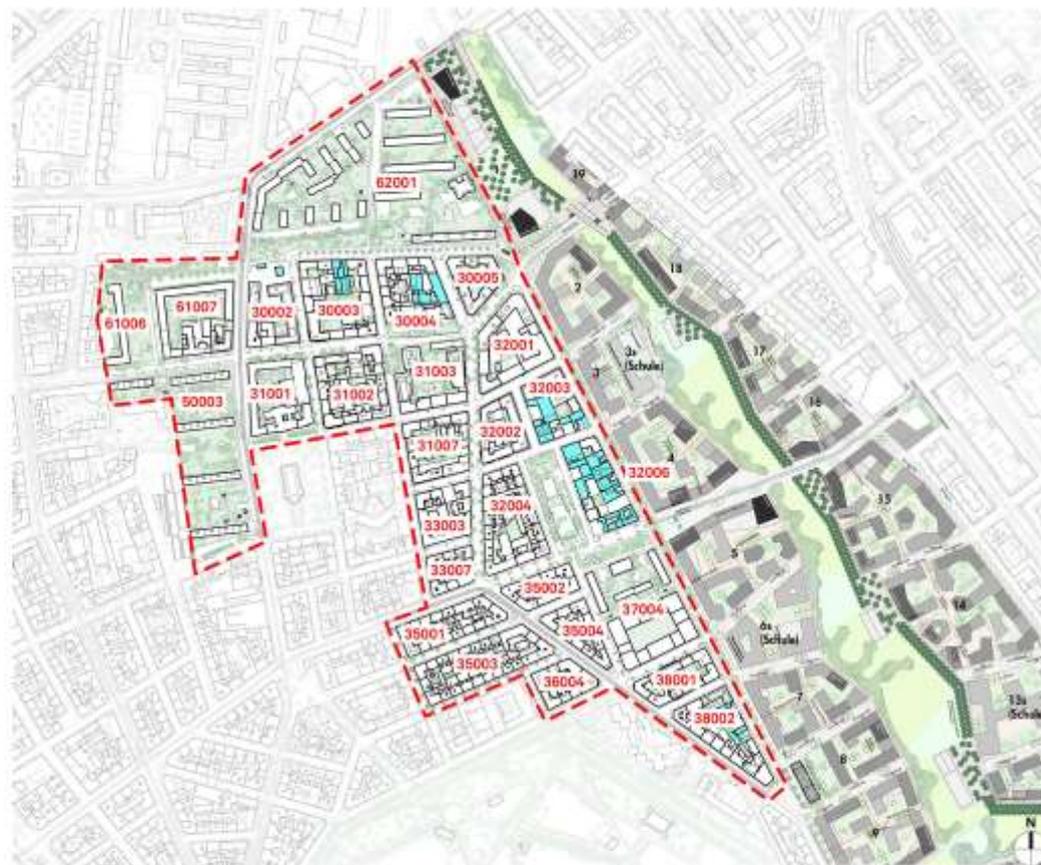
Attraktivierung des Vorfelds von (Geschäfts)Lokalen im (halb)öffentlichen Raum zur Belebung der Erdgeschoßzone

bestandsergänzende kleinere Zubauten in Gemeindebauten für soziale oder gemeinschaftliche Nutzungen andeuten (Gemeinschaftsräume, besondere barrierefreie Wohnformen,...)

Neuorganisation und Attraktivierung straßenseitiger Erdgeschoßwohnungen

Potenzial für Büro- und kleingewerbliche Nutzung durch **Umwandlung unattraktiver straßenseitiger Erdgeschoßwohnungen**

Potenzial **gut belichteter Souterrain-Lokale** für kleingewerbliche bzw. sonstige wohnergänzende Nutzungen



LEGENDE
 GEWERBE
 GRÜNGRÜBE
 KOMMUNIKATION

GEWERBE
 LAGEPLAN M 1:5000

CHANCEN UND POTENTIALE
 WIEN NEU-ALT-BRIGITTENEU
 1200 WIEN

POIN+NER
 POIN+NER



GRÜN- UND FREIRAUM

CHANCEN UND POTENTIALE
WIENEU ALT-BRIGITTENEU
1200 WIEN

FOKUS PRIVATE GRÜN- UND FREIRÄUME

Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas gegen urbane Überhitzung (UHI) und zur Schaffung zusätzlicher Wohnqualitäten im Altbestand

Entsiegelung und Begrünung der Innenhöfe

Begrünung der Feuermauern sowie **Fassadenbegrünung** an besonders exponierten Stellen, eventuell mit Balkonbegrünung

in den Hofbereichen Möglichkeit von **Oberflächenwässermanagement** mit Regenwassernutzung für Gartenbewässerung prüfen

Alternativen zu offenen KFZ-Parkplätzen andenken, zumindest Begrünung und Maßnahmen gegen Hitzeinseln

Urban Gardening und **Nachbarschaftsgärten** in den großzügigen Freiflächen der Gemeindebauten ermöglichen

Potenzial für nutzbare **begrünte Dachterrassen** auf Flach- statt Pultdächern nutzen

hofseitig und straßenseitig Hebung der Wohnungsqualität durch **Anbau von Balkonen**, teilweise auch an Feuermauern

POIN+NER
POIN+NER

LEGENDE

-  SCHAFFUNG / FORTSETZUNG VON
BAUMREIHEN / ALLEEN IM STRASSENRAUM
-  SCHAFFUNG VON GRÜNGRANDBEIDEN
ZU PARKS UND GRÜNLÄNDEN
-  VERDICKERUNG DER GRÜNGRANDBEIDEN
IN (HAUPT-) VERKEHRSSTRÄSSEN
-  PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
-  HALBÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
-  GRENZTRAGENDE

GRÜNRAUMVERNETZUNG
LAGEPLAN M 1:5000



CHANCEN UND POTENTIALE
WIENEU ALT-BRIGITTENEU
1200 WIEN

POIN+NER
POIN+NER



ÖKOLOGIE UND NACHHALTIGKEIT

CHANCEN UND POTENTIALE
WIENEU ALT-BRIGITTENEU
1200 WIEN

FOKUS NACHHALTIGE SANIERUNG UND ENERGIEVERSORGUNG

Nutzung der Potenziale für ökologisch nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung im Zuge von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowohl im gründerzeitlichen als auch im Nachkriegs-Gebäudebestand

Anschlussmöglichkeiten an **Fernwärme nutzen**

Schwerpunkt auf ökologischen Sanierungsmaßnahmen in sämtlichen Förderinstrumenten (v.a. THEWOSAN, Sockelsanierung, Einzelverbesserungsmaßnahmen)

Potenzial für PV-Anlagen auf Dächern nutzen, vor allem auf Flachdächern der Nachkriegsbauten

ökologische Qualitäten in Betriebs- und Gewerbeobjekte einbringen, wie z.B. alternative Energiesysteme (Solarthermie, Photovoltaik), alternative E-Mobilität, u.ä.

im Zuge durchgreifender Sanierungen **Einsatz alternativer Energiesysteme** (z.B. Einsatz von Wärmepumpen in Kombination mit PV-Anlagen,...) forcieren

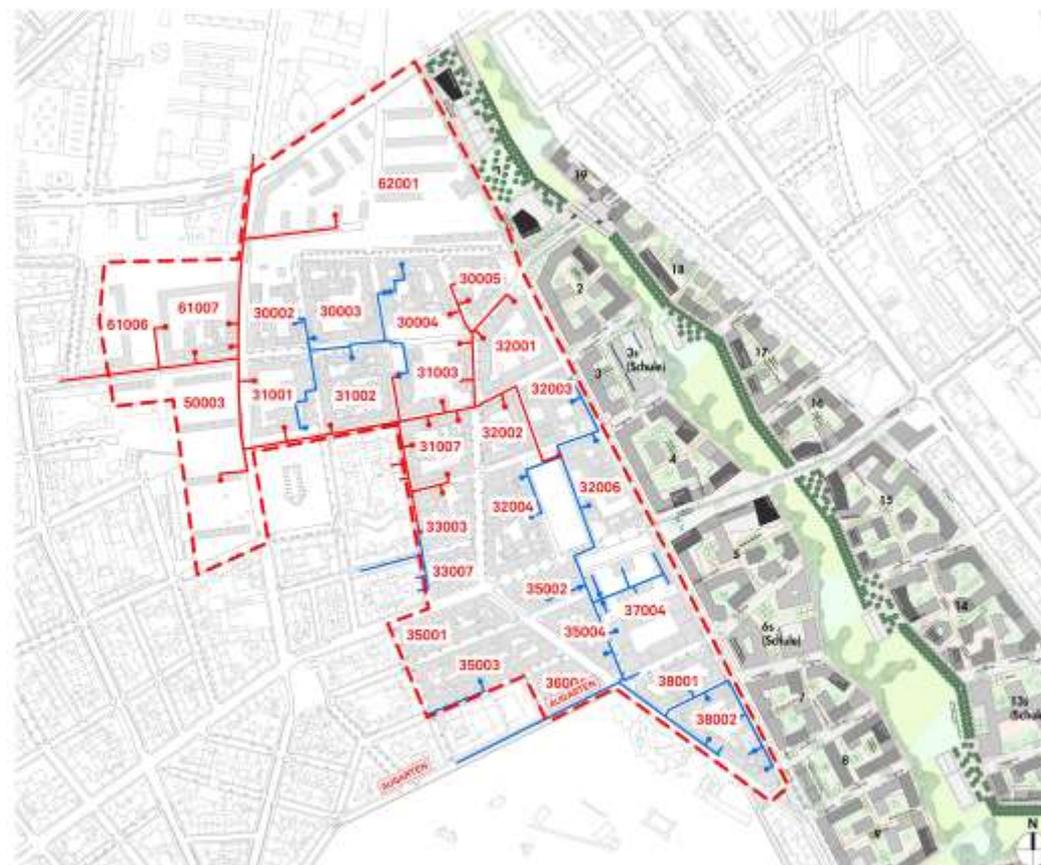
Notwendigkeit von **Maßnahmen gegen sommerliche Überhitzung** (z.B. außenliegender Sonnenschutz, Fassadenbegrünung,...) und Urban Heat Islands

POIN+NER
POIN+NER

LEGENDE

-  PRIMÄRNETZ
-  SEKUNDÄRNETZ
-  GEMEINDEGRENZE

FERNWÄRME
LAGEPLAN M 1:5000



CHANCEN UND POTENTIALE
WIENEU ALT-BRIGITTENEU
1200 WIEN

POIN+NER
POIN+NER

LEGENDE

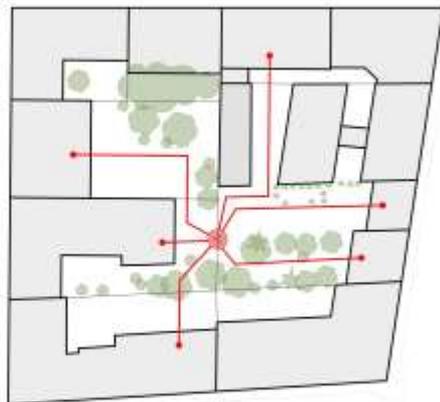
- Sehr gute Eignung (>1250 kWh/m²/a)
- Gute Eignung (1000-1250 kWh/m²/a)
- Mittlere Eignung (600-1000 kWh/m²/a)
- Schlechte Eignung (<600 kWh/m²/a)
- Wasserläufe

SOLARPOTENTIALKATASTER
LAGEPLAN M 1:5000

CHANCEN UND POTENTIALE
WIEN ALT-BRIGITTENEU
1200 WIEN



POIN+NER
POIN+NER



LIEGENSCHAFTS ÜBERGREIFENDES ANERGIENETZ

Gemeinsame Nutzung der **Tiefenbohrung**
zur Erzeugung von **Heizwärme** und
Warmwasser mittels **Wärmepumpe**

Im **Sommer** kann durch das kühle Erdreich
eine **Kühlung** der Liegenschaften erreicht
werden, im **Winter** wird die gespeicherte
Wärme zum **Heizen** genutzt

LIEGENSCHAFTS ÜBERGREIFENDES ANERGIENETZ

CHANCEN UND POTENTIALE
WIEN ALT-BRIGITTENEU
1200 WIEN

POIN+NER
POIN+NER

- LEGENDE
- GRÜNLÄCHEN
 - VERFÜRTE FLÄCHEN
 - NUTZUNG FÜR NPZ-STELLPLÄTZE
 - GEMEINSCHAFTSGRENZE

VERSIEGLUNG
LAGEPLAN M 1:5000



CHANCEN UND POTENTIALE
WIENU ALT-BRIGITTENEU
1200 WIEN

POIN+NER
POIN+NER

SCHLÜSSELPROJEKTE

CHANCEN UND POTENTIALE
WIENEU ALT-BRIGITTENEU
1200 WIEN

POIN+NER
POIN+NER



FOTOS SCHLÜSSELPROJEKT VOR UMBAU

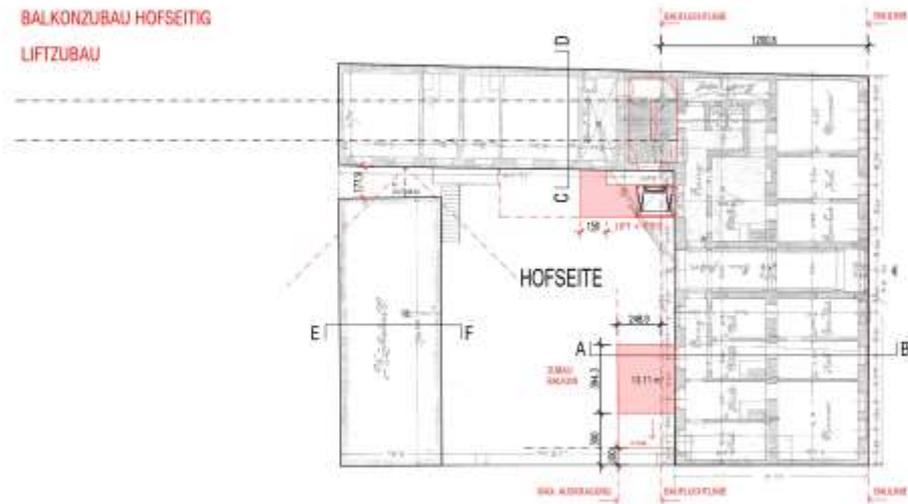
CHANCEN UND POTENTIALE

WIENU ALT-BRIGITTENEU

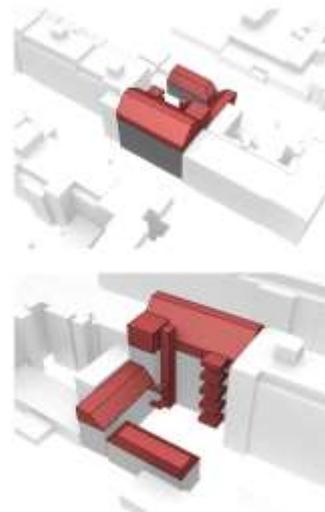
1200 WIEN

POIN+NER
POIN+NER

BALKONZUBAU HOFSEITIG
LIFTZUBAU



RAUTENSTRAUCHGASSE 4



GRUNDRISS EG & 3D DARSTELLUNGEN

BEISPIEL SCHLÜSSELPROJEKT
PLAN M1:200

CHANCEN UND POTENTIALE
WIEN/ALT-BRIGITTENEU
1200 WIEN

POIN+NER
POIN+NER

AUFSTOCKUNG + DÄCHGESCHOSSAUSBAU
 LIFTZUBAU



BEISPIEL SCHLÜSSELPROJEKT
 PLAN M1:200

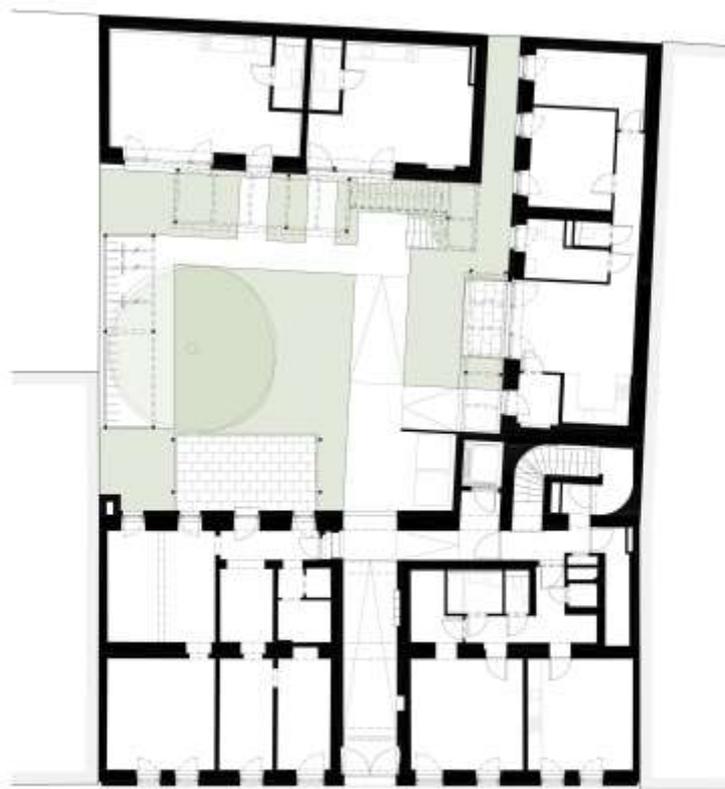
CHANCEN UND POTENTIALE
 WIEN ALT-BRIGITTENEU
 1200 WIEN

POIN+NER
 POIN+NER

PROJEKT RAUTENSTRAUCHGASSE

CHANCEN UND POTENTIALE
WIENEU ALT-BRIGITTENEU
1200 WIEN

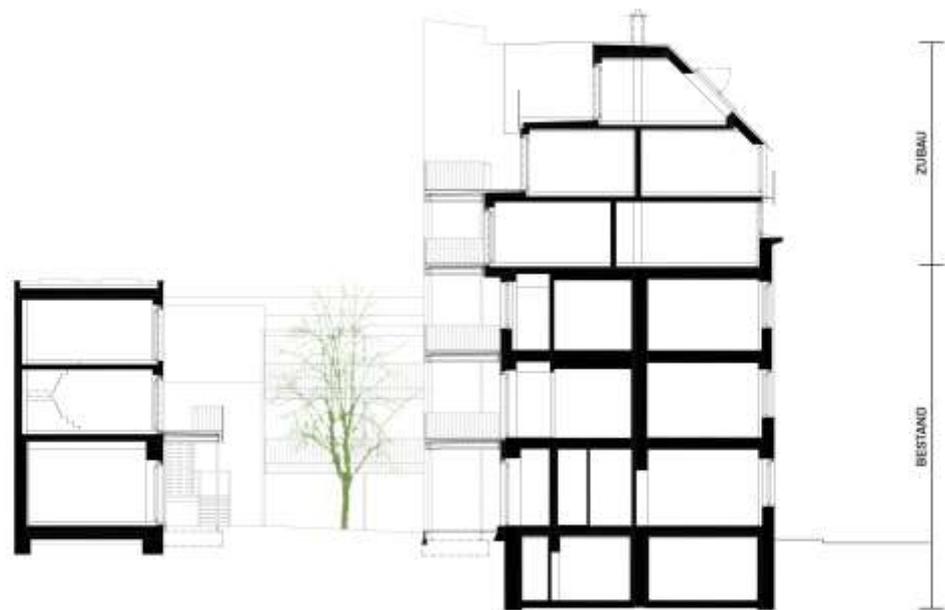
POIN+NER
POIN+NER



RAUTENSTRAUCHGASSE GRUNDRISS

CHANCEN UND POTENTIALE
WIENEU ALT-BRIGITTENEU
1200 WIEN

POIN+NER
POIN+NER



RAUTENSTRAUCHGASSE SCHNITT

CHANCEN UND POTENTIALE
WIENEU ALT-BRIGITTENEU
1200 WIEN

POIN+NER
POIN+NER



RAUTENSTRAUCHGASSE ANSICHT

CHANCEN UND POTENTIALE
WIENEU ALT-BRIGITTENEU
1200 WIEN

POIN+NER
POIN+NER



FOTOS SCHLÜSSELPROJEKT WÄHREND UMBAU

CHANCEN UND POTENTIALE

WIENEU ALT-BRIGITTENEU

1200 WIEN

POIN+NER
POIN+NER

Auszeichnung Silber
Wiener Stadterneuerungspreis
2023



FOTOS SCHLÜSSELPROJEKT NACH UMBAU

CHANCEN UND POTENTIALE
WIENEU ALT-BRIGITTENEU
1200 WIEN

POIN+NER
POIN+NER



FOTOS SCHLÜSSELPROJEKT NACH UMBAU

CHANCEN UND POTENTIALE

WIENEU ALT-BRIGITTENEU

1200 WIEN

POIN+NER
POIN+NER

POIN+NER POIN+NER

Architekt DI Helmut Pointner, MSc.
Salztorgasse 8/23, 1010 Wien
T 01 512 74 24
wien@pointnerpointner.com
pointnerpointner.com



in Zusammenarbeit mit
DI Thomas Meindl | Raumplanung



Elisabeth Kölbel, Projektleitung

Fördersystem in Wien

Objektförderung

- Landesdarlehen
- Annuitätenzuschüsse
- Nichtrückzahlbare Zuschüsse / Beiträge

Subjektförderung

- Wohnbeihilfe



Sanierungsarten



Sockelsanierung

15., Neubaugürtel 13–17



Totalsanierung

21., Donaufelder Straße 53–55



TheWoSan

6., Johannagasse 34



**Einzel-
verbesserungen**

8., Haspingergasse 8

Sanierungsarten



Maßnahmen für besondere Bedürfnisse

5., Arbeitergasse 50



Wohnheimsanierung

2., Untere Augartenstraße 31



Erhaltungsarbeiten

4., Pressgasse 19



Blocksanierung

16., Wohnpark Ottakring

Sanierungsarten



**Sanierung von
Heizungsanlagen**

1160 Wien, Huttengasse 77



Wohnkomfort

15., Märzstr. 113



**gefördertes
Sanierungskonzept**

Förderungsvoraussetzungen

- Objekt älter als 20 Jahre
- Wohnhaus
- Wohnungen max. 150 m²
- Bestand vereinbar mit Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Sanierung wirtschaftlich vertretbar
- Mieteinnahmen reichen nicht zur Finanzierung
- Eigentümerstruktur ist unerheblich





ENERGIEVERSORGUNG abseits der Fernwärme

Peter Holzer, Institute of Building Research & Innovation

Nichtfossile Alternativen zu Gasheizungen in Bestandsbauten

Dipl.-Ing. Dr. Peter Holzer



Institute of
**Building Research
& Innovation**

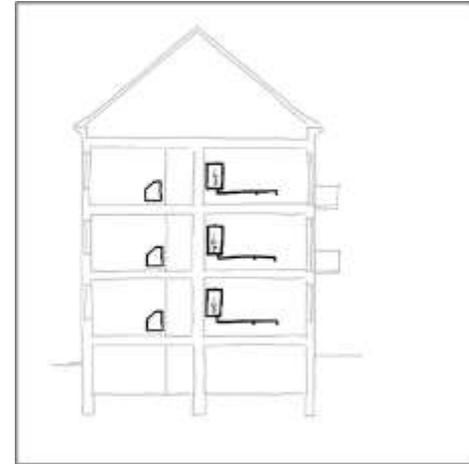
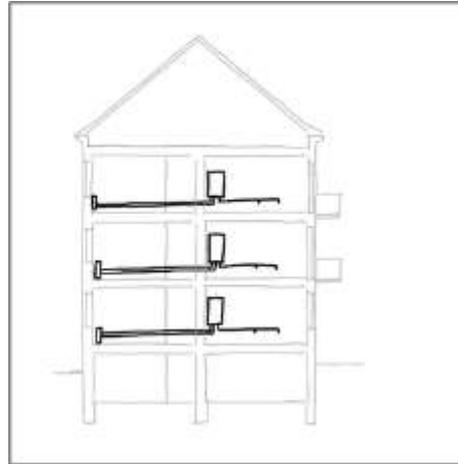
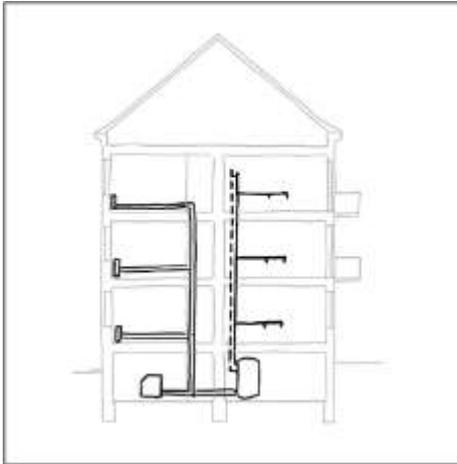


INGENIEURBÜRO P. JUNG
Konzepte für innovative Gebäude

Exemplarische Ausgangssituationen



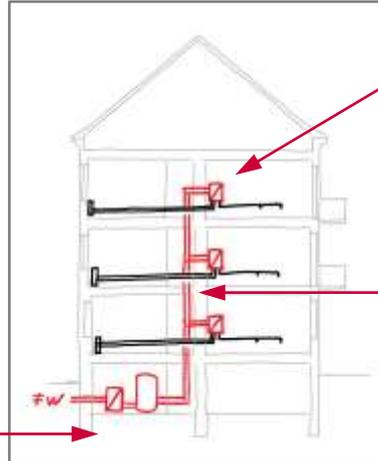
Exemplarische Ausgangssituationen: Zentrale Gasheizung | Gaskombithermen | Gaskonvektoren



Ersatz von Gasthermen durch Fernwärme Basismaßnahme



180 kW FW-Übergabestation
Quelle: Quelle Danfoss



Wohnungsstation
ca. 50 x 30 x 20 cm
Quelle: Danfoss



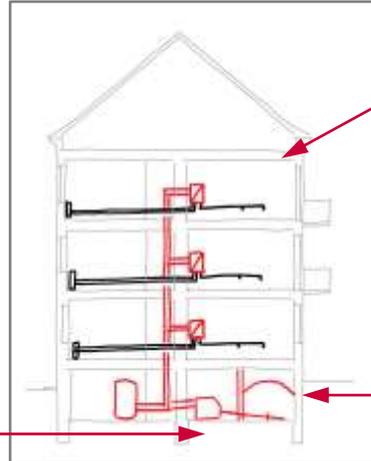
Steigleitung
Quelle: IKZ.de

Ersatz von Gasthermen durch einen zentralen Pelletkessel

Basismaßnahme



90 kW Pelletkessel
Quelle: Fröling



Wohnungsstation
ca. 50 x 30 x 20 cm
Quelle: Danfoss

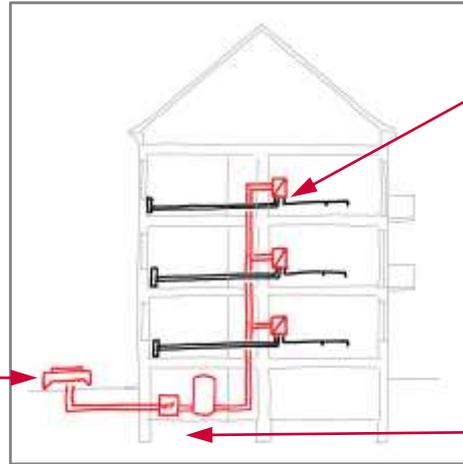


Pellet-Raumaustragung
Quelle: Fröling

Ersatz von Gasthermen durch eine zentrale Luftwärmepumpe Basismaßnahme



60 kW Luft-Glykol-WT
oder 60 kW Kältemittel-Verdampfer
oder 90 kW Monobloc WP in Außenaufstellung
Aufstellfläche ca. 10 m²
Foto Quelle: Günter



Wohnungsstation
ca. 50 x 30 x 20 cm
Quelle: Danfoss



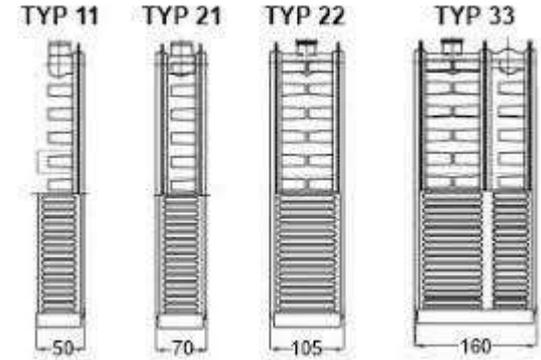
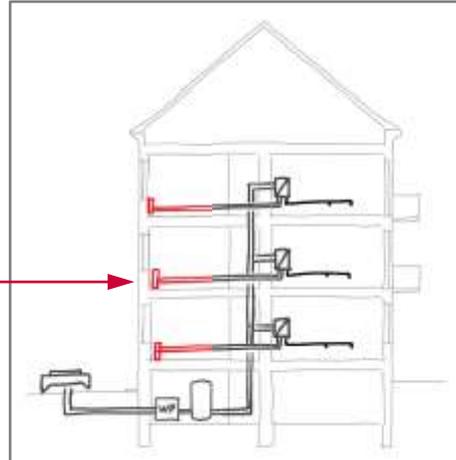
Wärmepumpe bis 100 kW
Quelle: Ochsner

Ersatz von Gasthermen durch eine zentrale Wärmepumpe

Erschwernis 1 – Heizkörper müssen ersetzt werden



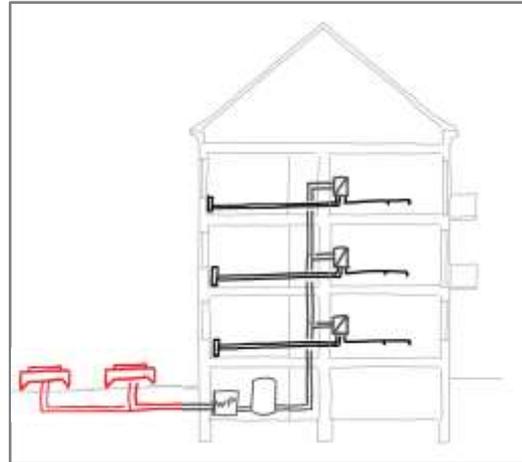
WP-Konvektor
Quelle: Daikin



Heizkörper Typen
Quelle: as-heizkörper.de

Ersatz von Gasthermen durch eine zentrale Wärmepumpe

Erschwernis 2 – Schallsensibler Außenraum

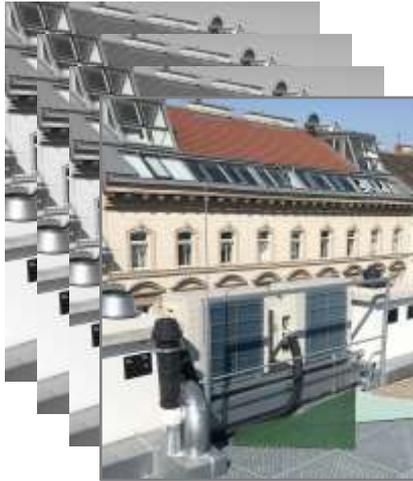


Schaldämmgehäuse

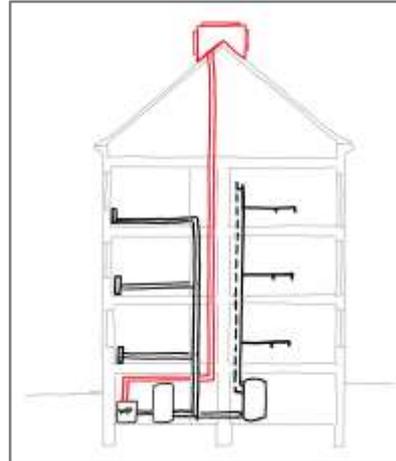
Quelle: kellner engineering gmbh

Ersatz von Gasthermen durch eine zentrale Wärmepumpe

Erschwernis 3 – Kein Platz für Außeneinheiten

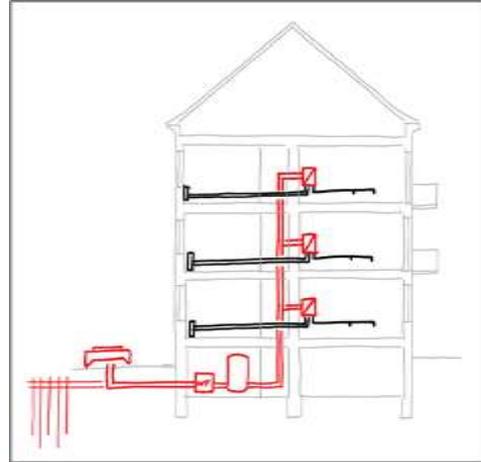


Verdampfer in Dachaufstellung, ca. 60 kW
Quelle: kellner engineering gmbh



Schaldämmgehäuse Nachrüstung
Quelle: kellner engineering gmbh

Ersatz von Gasthermen durch eine zentrale Erdwärmepumpe Basismaßnahme



Erdsonden-Bohrgeräte und Sondenkopf

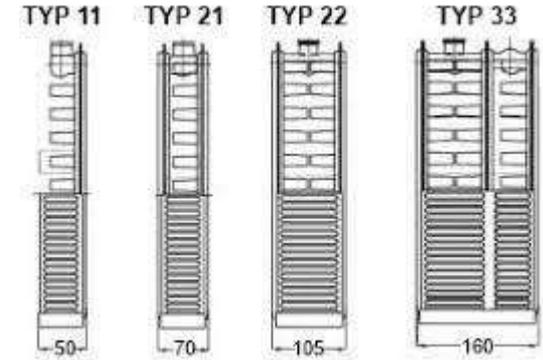
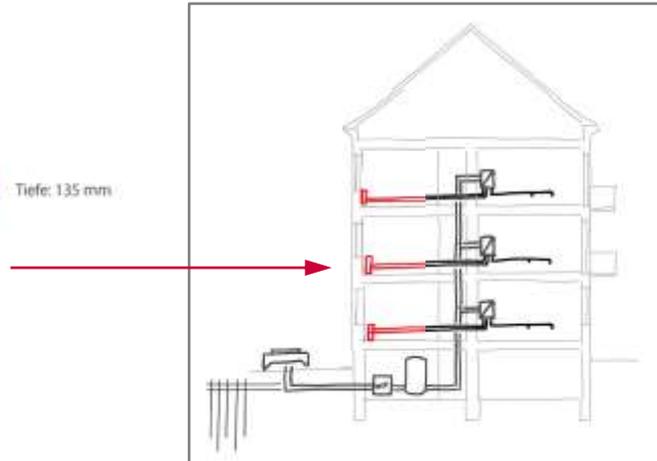
Quelle: eigene Fotos und Internet

Ersatz von Gasthermen durch eine zentrale Wärmepumpe

Erschwernis 1 – Heizkörper müssen ersetzt werden



WP-Konvektor
Quelle: Daikin



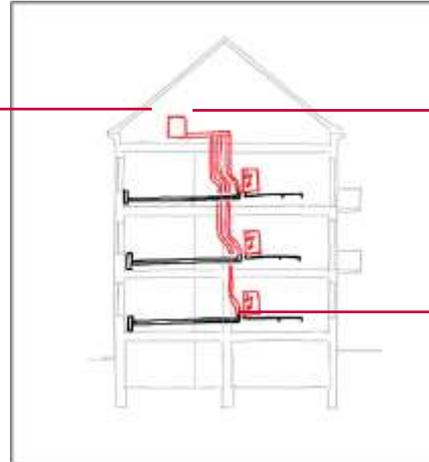
Heizkörper Typen
Quelle: as-heizkörper.de

Ersatz von Gasthermen durch Gemeinschaftstherme

Basismaßnahme



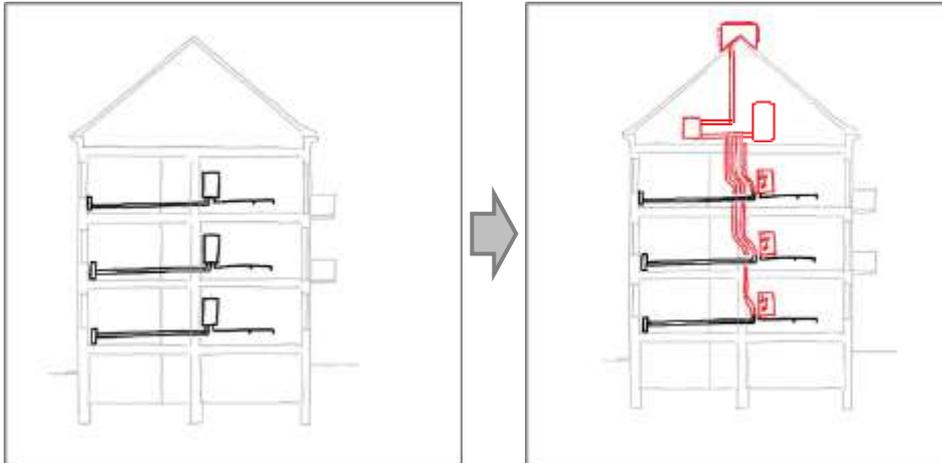
Verteiler am Dachboden
Quelle: SOZIALBAU



Rohrführung im Kamin
Quelle: SOZIALBAU

Ersatz von Gasthermen durch Gemeinschaftstherme

Chance: Tausch gegen eine Luftwärmepumpe



- Am Dachboden wird anstelle der „Gemeinschaftstherme“ eine oder mehrere Luftwärmepumpen mit Lastausgleichsspeicher hergestellt.

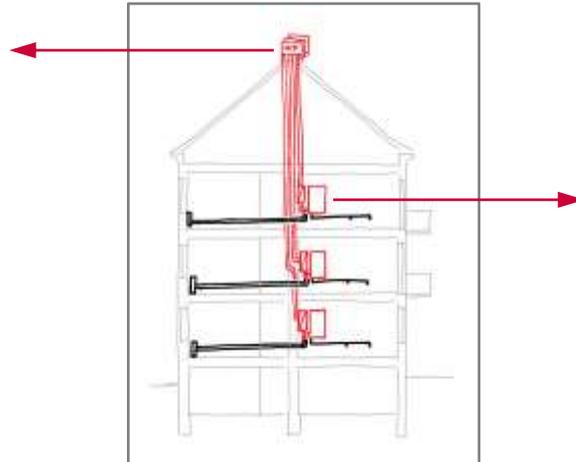
* Im Tausch gegen die Gemeinschaftstherme nach SOZIALBAU

Ersatz von Gasthermen durch dezentrale Wärmepumpen

Basismaßnahme Variante 2: Luft-Wasser-WP



**Außengerät
(Verdampfer)**
Quelle: Daikin



Mini-Luft-Wasser-Wärmepumpe
Quelle: Daikin



**Warnung:
Splitgeräte an Fassade**
Quelle: <https://qz.com>

Zentrale Gasheizung

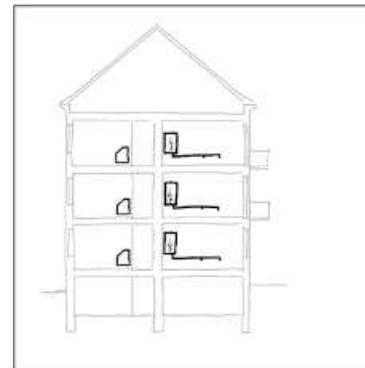
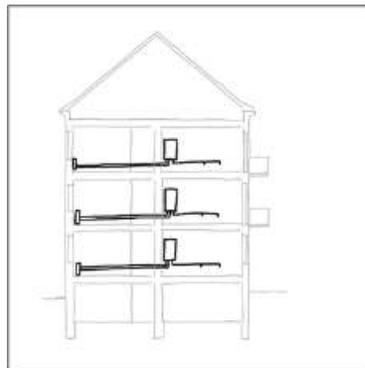
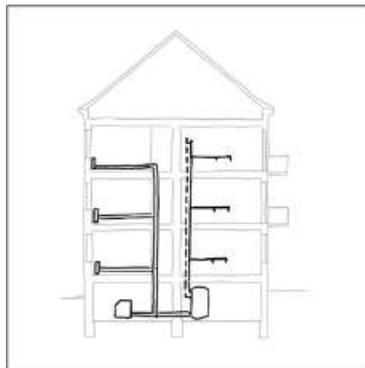
Gaskombithermen

Gaskonvektoren

6.2	Umstellung bestehender zentraler Gasheizungen	EUR/m ² _{WWR}	EUR/Whg
6.2.1	Ersatz des Gaskessels durch Fernwärme		
6.2.1.1	Basismaßnahme	44	3.125
6.2.1.2	Erschweris: Lange Anschlussleitung	+15	+1.050
6.2.2	Ersatz des Gaskessels durch einen Pelletkessel		
6.2.2.1	Basismaßnahme	63	4.375
6.2.2.2	Erschweris: Kaminanströmung oder -erneuerung	+6	438
6.2.3	Ersatz des Gaskessels durch eine Luftwärmepumpe		
6.2.3.1	Basismaßnahme	138	9.625
6.2.3.2	Erschweris: Unpassende Heizkörper	+44	+3.125
6.2.3.3	Erschweris: Schallsensible Lage	+38	+2.625
6.2.3.4	Erschweris: Mangelhaftes Raumangebot	+50	+3.500
6.2.3.5	Chance: Sommerliche Temperierung aus WW	+44	+3.125
6.2.4	Ersatz des Gaskessels durch eine Erdwärmepumpe		
6.2.4.1	Basismaßnahme	188	13.125
6.2.4.2	Erschweris: Unpassende Heizkörper	+44	+3.125
6.2.4.3	Chance: Sommerliche Temperierung aus Erdwärme	+44	3.125

6.3	Umstellung bestehender Gasanlagenheizungen	EUR/m ² _{WWR}	EUR/Whg
6.3.1	Ersatz der Gasthermen durch Fernwärme		
6.3.1.1	Basismaßnahme	106	7.500
6.3.1.2	Erschweris: Lange Anschlussleitung	+15	+1050
6.3.2	Ersatz der Gasthermen durch einen Pelletkessel		
6.3.2.1	Basismaßnahme	125	8.750
6.3.3	Ersatz der Gasthermen durch eine Luftwärmepumpe		
6.3.3.1	Basismaßnahme	200	14.000
6.3.3.2	Erschweris: Unpassende Heizkörper	+44	+3.125
6.3.3.3	Erschweris: Schallsensible Lage	+38	+2.625
6.3.3.4	Erschweris: Mangelhaftes Raumangebot	+50	+3.500
6.3.3.5	Chance: Sommerliche Temperierung aus WW	+75	+5.250
6.3.4	Ersatz der Gasthermen durch eine Erdwärmepumpe		
6.3.4.1	Basismaßnahme	250	17.500
6.3.4.2	Erschweris: Unpassende Heizkörper	+44	+3.125
6.3.4.3	Chance: Sommerliche Temperierung aus Erdwärme	+75	+5.250
6.3.5	Ersatz der Gasthermen durch eine Gemeinschaftstherme		
6.3.5.1	Basismaßnahme	88	6.125
6.3.5.2	Chance: Tausch gegen eine Luftwärmepumpe	+138	+9.625
6.3.6	Ersatz der Gasthermen durch dezentrale WP		
6.3.6.1	Basismaßnahme Variante 1: Sole-W-WP	263	18.375
6.3.6.2	Basismaßnahme Variante 2: Luft-W-WP	238	16.625

6.4	Umstellung bestehender Gas-Einzelöfen	EUR/m ² _{WWR}	EUR/Whg
6.4.1	Ersatz der Gas-Einzelöfen durch Fernwärme		
6.4.1.1	Basismaßnahme	163	11.375
6.4.1.2	Erschweris: Lange Anschlussleitung	+35	+1.050
6.4.2	Ersatz der Gas-Einzelöfen durch einen Pelletkessel		
6.4.2.1	Basismaßnahme	181	13.688
6.4.3	Ersatz der Gas-Einzelöfen durch eine L-W-WP		
6.4.3.1	Basismaßnahme	256	17.938
6.4.3.2	Erschweris: Schallsensible Lage	+38	+2.625
6.4.3.3	Erschweris: Mangelhaftes Raumangebot	+50	+3.500
6.4.3.4	Chance: Sommerliche Temperierung aus WW	+75	+5.250
6.4.4	Ersatz der Gas-Einzelöfen durch eine Erdwärmepumpe		
6.4.4.1	Basismaßnahme	306	21.438
6.4.4.2	Chance: Sommerliche Temperierung aus Erdwärme	+75	+5.250



Zentrale Gasheizung

Gaskombithermen

Gaskonvektoren

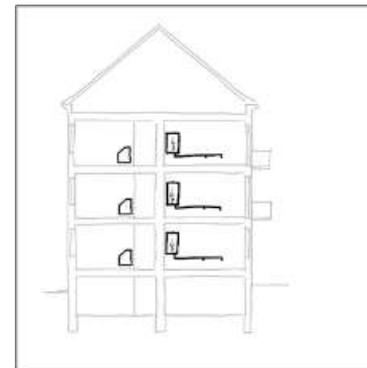
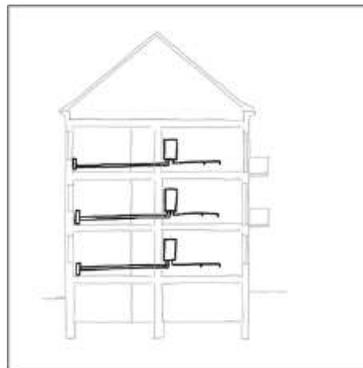
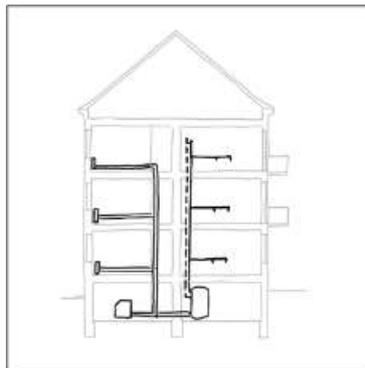
6.2	Umstellung bestehender zentraler Gasheizungen	EUR/m ² _{WWR}	EUR/Wkg
6.2.1	Ersatz des Gaskessels durch Fernwärme		
6.2.1.1	Basismaßnahme	44	3.135
6.2.1.2	Erschweris: Lange Anschlussleitung	+15	+1.050
6.2.2	Ersatz des Gaskessels durch einen Pelletkessel		
6.2.2.1	Basismaßnahme	63	4.375
6.2.2.2	Erschweris: Kaminsanierung oder -erneuerung	+6	438
6.2.3	Ersatz des Gaskessels durch eine Luftwärmepumpe		
6.2.3.1	Basismaßnahme	138	9.625
6.2.3.2	Erschweris: Unpassende Heizkörper	+44	+3.125
6.2.3.3	Erschweris: Schallsensibel		
6.2.3.4	Erschweris: Mangelhaftes Raumangebot		
6.2.3.5	Chance: Sommerliche Ta		
6.2.4	Ersatz des Gaskessels durch ein		
6.2.4.1	Basismaßnahme		
6.2.4.2	Erschweris: Unpassend		
6.2.4.3	Chance: Sommerliche Ta		

6.3	Umstellung bestehender Gasanlagenheizungen	EUR/m ² _{WWR}	EUR/Wkg
6.3.1	Ersatz der Gasthermen durch Fernwärme		
6.3.1.1	Basismaßnahme	106	7.500
6.3.1.2	Erschweris: Lange Anschlussleitung	+15	+1050
6.3.2	Ersatz der Gasthermen durch einen Pelletkessel		
6.3.2.1	Basismaßnahme	125	8.750
6.3.3	Ersatz der Gasthermen durch eine Luftwärmepumpe		
6.3.3.1	Basismaßnahme	200	14.000
6.3.3.2	Erschweris: Unpassende Heizkörper	+44	+3.125
6.3.3.3	Erschweris: Schallsensibel Lage	+38	+2.625

6.4	Umstellung bestehender Gas-Einzelöfen	EUR/m ² _{WWR}	EUR/Wkg
6.4.1	Ersatz der Gas-Einzelöfen durch Fernwärme		
6.4.1.1	Basismaßnahme	163	11.375
6.4.1.2	Erschweris: Lange Anschlussleitung	+35	+2.050
6.4.2	Ersatz der Gas-Einzelöfen durch einen Pelletkessel		
6.4.2.1	Basismaßnahme	181	13.688
6.4.3	Ersatz der Gas-Einzelöfen durch eine L.-W.-WP		
6.4.3.1	Basismaßnahme	256	17.938
6.4.3.2	Erschweris: Schallsensibel Lage	+38	+2.625
6.4.3.3	Erschweris: Mangelhaftes Raumangebot	+50	+3.500
6.4.3.4	Erschweris: Schallsensibel aus WW	+75	+5.250
6.4.3.5	Chance: Sommerliche Ta		
6.4.3.6	Chance: Sommerliche Ta		
6.4.4	Ersatz der Gas-Einzelöfen durch Erdwärme	306	21.438
6.4.4.1	Basismaßnahme		
6.4.4.2	Erschweris: Schallsensibel	+75	+5.250

Auszug aus der veröffentlichten Studie der MA20, „Gebäudebestand gasfrei machen“. Achtung! Die Kostenschätzungen stammen aus Ende 2020!

6.3.5.2	Chance: Tausch gegen eine Luftwärmepumpe	+136	+9.625
6.3.6	Ersatz der Gasthermen durch dezentrale WP		
6.3.6.1	Basismaßnahme Variante 1: Sole-W-WP	263	18.375
6.3.6.2	Basismaßnahme Variante 2: Luft-W-WP	238	16.625



Vorgangsweise zur Erstellung eines Sanierungskonzepts

1. Grundlagensammlung (Pläne, Rechtsgrundlagen, Energieausweise, ...)
2. Lokalaugenschein auf Basis der Grundlagensammlung
 - Bestandsaufnahme Gebäude (Platzverhältnisse, Brandschutz, Wärmeschutz, Schallschutz, Restlebensdauern/Erhaltungszustand)
 - Bestandsaufnahme Gebäudetechnik (Art und Zustand der Wärmeerzeugung für Heizung und WW, Heizkörper, Stromanschluss, Dimension und Zustand der E-Steigleitungen, Platz für Heizraum und Steigleitungen)
3. Lösungsfindung
für Heizungsumstellung UND begleitenden Sanierungsmaßnahmen
in Varianten mit Kostenschätzung und rechtlicher Machbarkeit

Empfehlungen

**Gebäudebestand
gasfrei machen**

Untersuchung der technischen
Möglichkeiten, Bestandsgebäude
gasfrei zu machen

Erstellt im Auftrag der Energieplanung der Stadt Wien
Wien, am 21. Dezember 2020

Regierungsdirektion 10 - Energieplanung
Rathausstraße 10, 1010 Wien
T: +43 1 40110-1000
Web: www.energieplanung.wien.gv.at

Stadt
Wien



HAUSKUNFT 

Die Sanierungsberatung für Häuser mit Zukunft.

 **Für die
Stadt Wien**

 **ÖVI Immobilien
Akademie**

Lehrgänge | Seminare | Zertifizierungen

**Nachhaltige Gebäudesanierung
und Heizungstausch**

Projektentwicklung und Projektmanagement für
Immobilienverwaltungen

An aerial photograph of Vienna, Austria, showing a dense urban landscape with various building styles, green spaces, and a prominent church spire on the left. The text is overlaid in large, white, bold letters.

WIENEU-GEBIET Alt-BrigitteNeu NÄCHSTE SCHRITTE

Berthold Lehner, Teamleiter Team Strategie

nächste Schritte

- a. Erstellung eines WieNeu / Blocksanierungskonzeptes
- b. Rundgänge zu bereits sanierten Häusern
- c. Informationsveranstaltungen zu speziellen Themen
- d. Individuelle Betreuung von Schlüsselprojekten



WieNeu + Grätzel 20+2 FÖRDERUNGEN

Magistratsabteilung 25 – Bereich EU und Sonderprojekte, Technische Stadterneuerung

Stadterneuerungs-Programm WieNeu+

WieNeu+

Stadt
Wien

Technische
Stadterneuerung



Projektgebiet Grätzl 20+2

klima- und zukunftsfit
in Brigittenau
und Leopoldstadt

WieNeu⁺

- WieNeu+ Gebiet
- WieNeu Gebiet
- GB* Stadtteilmanagement



Ziele

Ziel 1

**Wir bauen
auf Zukunft**

Wir leisten einen Beitrag zu einer nachhaltigen, klimaneutralen Bestandsstadt.

Ziel 2

**Wir fördern
Innovation**

Wir setzen innovative und replizierbare Leuchtturmprojekte um, die zu den Smart City Zielen der Stadt Wien beitragen.

Ziel 3

**Wir gestalten
Nachbarschaft**

Wir gestalten Grätzl zusammen mit den Menschen, die darin wohnen.

3 Themenfelder in WieNeu+

Öffentlicher Raum



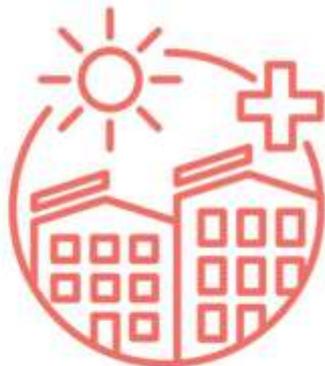
Öffentlichen Raum klimafit und sicher machen

Aufenthaltsqualität schaffen

Stadt der kurzen Wege

...

Energie + Sanierung



Nachhaltige Gebäudesanierung

Erneuerbare Energien

Gebäudekühlung

Begrünung der Gebäude

Etablierung von Kreislaufwirtschaft

Innovationsförderung (Grätzlförderung)

Soziale Nachbarschaft



Soziale Verantwortung

Einbindung lokaler Akteur*innen

Nachbarschaftsbudget (Grätzlmarie)

Grätzl- und Zentrenentwicklung

Unterstützung der lokalen Wirtschaft

...

BEISPIELE

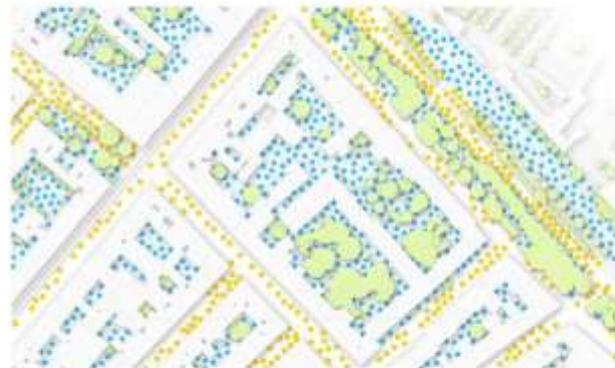
„Da geht no wos“ – Fokus Haustechnik



Wiener Räume



Alternatives Wärmenetz



Quellenplatz



WieNeu+

Grätzlförderung & Grätzlmarie

WieNeu+

Stadt
Wien

Technische
Stadterneuerung



Was leistet WieNeu+

Nicht-finanzielle Unterstützung

Projektbegleitung,
Unterstützung durch
Stadt Wien

Kooperation &
Austausch
- mit Expert*innen
- im Grätzl

Kommunikation,
Sichtbarkeit

Monitoring

Unterstützung bei
Beteiligungsprozessen

Aufbau eines
Innovations-
managements
(Lösungen entwickeln
und skalieren)

Suche nach
Förderungen &
Finanzierungs-
möglichkeiten

Finanzielle Unterstützung

Für Topf A – Bau/Technik

Schiene 1 – Förderung baulicher/technischer
(Umsetzungs-)Maßnahmen:

- Bis max. 60% der Mehrkosten der innovativen Maßnahmen
- bis zu einer maximalen Förderhöhe von 150.000 € bzw. 500.000 €
(nat., jur. Personen)

Schiene 2 – Förderung innovativer Planungsleistungen:

- Bis max. 70% der Mehrkosten der innovativen Planungsleistungen
- bis zu einer maximalen Förderhöhe von 30.000 €

Für Topf B – Soziales

Schiene 1 (Ideen aus dem Grätzl unterstützen!):

- Bis max. 100% des Gesamtprojekts bis zu einer maximalen Förderhöhe
von 30.000 €

Förderhöhen

Die maximale Förderhöhe richtet sich nach der Art des eingereichten Projekts (Topf A – baulich/technisch bzw. Topf B – sozial), und den zu fördernden Leistungen.

RL Topf A – Bau/Technik besteht aus zwei Förderschienen:

Schiene 1 – Förderung baulicher/technischer (Umsetzungs-)Maßnahmen:

40-60% der Mehrkosten der innovativen Maßnahmen

bis zu einer maximalen Förderhöhe von 150.000 € bzw. 500.000 € (nat., jur. Personen)

Schiene 2 – Förderung innovativer Planungsleistungen:

50-70% der Mehrkosten der innovativen Planungsleistungen

bis zu einer maximalen Förderhöhe von 30.000 €

Förderintensität ist abhängig von Unternehmensgröße der FörderwerberInnen (für kleine/mittlere Unt.)

[Definition nach WKO: <https://www.wko.at/service/zahlen-daten-fakten/KMU-definition.html>]

RL Topf B – Soziales besteht aus einer Förderschiene:

Schiene 1 (in Form eines Partizipativen Budgets – „Grätzlmarie“):

Bis max. 100% des Gesamtprojekts bis zu einer maximalen Förderhöhe von 30.000 €/a, min 100 €

- EU-Beihilfenrecht gem. AGVO
- Förderung nachrangig
- Geltungsbereich: Gebiete WN+
[3 + 2 Jahre für Abrechnung]

Team der Programmleitung



Stephan Hartmann
Programmleiter



Helene Scheller
Soziale Nachbarschaft,
Grätzlentwicklung, Grätzlmarie



Otto Eckl
Abteilungsleiter



Arthur Mannsbarth
Abteilungsleiter-Stlv.



Birgit Schwarzenberger
Sanierung und Energie
Grätzlförderung



Elia Stefan
Öffentlicher Raum,
Soziale Nachbarschaft



Jenny Puchner
Energie und Gebäude,
Transformation Alliiertenviertel



Jacqueline Halvax
Förderabwicklung
Öffentlichkeitsarbeit



Bojan Schnabl
Öffentlichkeitsarbeit

DANKE

wieneuplus.wien.gv.at

WieNeu⁺

Stadt
Wien

Technische
Stadterneuerung



Thementische

- Tisch 1 – Bundes- und Landesförderungen
- Tisch 2 – Sanierungsprojekte, Projektentwicklung
- Tisch 3 – Wohnumfeld Alt-BrigitteNeu
- Tisch 4 – Erneuerbare Energien
- Tisch 5 – Fragen an die Bezirksvorstehung