

Publizierbarer Zwischenbericht

Gilt für die Programme Mustersanierung und solare
Großanlagen

A) Projektdaten

Allgemeines zum Projekt	
Projekttitle:	Thermische Sanierung Magdas Hotel am Prater (Projektkürzel HOP)
Programm:	Leuchttürme der Wärmewende (Modul A1)
Projektdauer (Plan):	23.12.2024 bis 17.04.2027
KoordinatorIn/ ProjekteinreicherIn:	Caritas der Erzdiözese Wien (Caritasverband)
Kontaktperson Name:	Carmen Tomasch-Schmidinger
Kontaktperson Adresse:	Albrechtskreithgasse 19-21 1160 Wien
Kontaktperson Telefon:	+43-676-570 22 74
Kontaktperson E-Mail:	carmen.tomasch-schmidinger@caritas-wien.at
Projekt- und Kooperationspartner (inkl. Bundesland):	Mag. Ewald Sarugg Unternehmensberatung Niederösterreich
Adresse Investitionsobjekt:	Laufberggasse 12 1020 Wien
Projektwebseite:	-
Schlagwörter	Magdas Hotel, Hotel am Prater
Projektgesamtkosten:	KG 0-9 rd. 25,0 Mio €
Fördersumme:	800.000€
Klimafonds-Nr.:	KC483323
Erstellt am:	27.08.2025

B) Projektübersicht

1 Executive Summary

Das Mustersanierungsprojekt Magdas Hotel am Prater wird ein Vorzeigeprojekt, welches nach den Vorgaben von klima.aktiv Gold saniert wird. Zusätzlich erfolgt die Beheizung/Kühlung über Wärmepumpen bzw.

Wärmerückgewinnungssysteme und der Strom wird zu einem Teil über die eigene PV-Anlage erzeugt, womit insgesamt ein 100% erneuerbarer Energie-Anteil erreicht wird.

Beim gesamten Projekt werden Aspekt der ökologischen Nachhaltigkeit und auf eine möglichst CO₂-arme Ausführung bei der Konstruktion des Gebäudes als auch bei der Auslegung der Gebäudetechnik für den Betrieb berücksichtigt. Baumaterialien sollen möglichst schadstoffarm und nachhaltig gewählt werden und eine hochwertige Gebäudehülle wird vorgesehen, damit der Energieverbrauch minimiert wird.

2 Hintergrund und Zielsetzung

Die Caritas der Erzdiözese Wien steht in Kooperation mit der Betreiber*in Magdas, vor der Aufgabe, das Bestandsgebäude in der Laufberggasse 12, 1020 Wien, um- sowie auszubauen, zu modernisieren, funktional zu organisieren und in einen nachhaltigen, energieeffizienten Betrieb für eine zukünftige Hotelnutzung zu bringen.

Das Gebäude wurde 1975 als Pflegeheim begründet. Die Struktur des Hauses, das eine Pflege im Stationskonzept vorsah, entsprach nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein zeitgemäßes Pflegeheim. Weiters bestanden Einschränkungen hinsichtlich einer zeitgemäßen Barrierefreiheit, vor allem im Bereich der Bäder der Wohneinheiten. Daher wurde die Nutzung als Pflegeheim im Jahre 2014 beendet.

3 Projektinhalt

Es wird das bestehende Gebäude erhalten und aufgrund der derzeitigen Betriebsdauer von rund 60 Jahren umfassend saniert, modernisiert, haustechnisch ertüchtigt, sowie auf einen modernen 3*+ Hotelstandard gebracht.

Dazu wird das konzeptionierte Gebäude in ein zeitgemäßes Hotelgebäude mit insgesamt 103 Hotelzimmer, 4 Seminarräumen, Bar-, Lounge- und Restaurantzonen umgebaut und saniert.

magdas HOTEL Prater soll als das grüne Hotel mitten in Wien positioniert werden: am Rande des Praters, gut öffentlich erschlossen, mit eigenem Garten und viel Raum. Bestens geeignet für Tagungen, Konferenzen, Firmenworkshops, Kreativseminare, Feiern und vieles mehr.

Die Zimmer lassen viel Spielraum zu. Auch Zimmer für Menschen mit Behinderungen werden geplant.

Im Herzen des Hauses wird ein Restaurant (90 bis 100 Sitzplätze) mit Terrassenzugang situiert, in dem die Seminargäste Mittag essen oder abends oder am Wochenende auch Feste gefeiert werden können. Hier wird auch gefrühstückt und gebruncht.

Die Bestandsgebäudestruktur entspricht von den Achsrastern, als auch den statischen Bestandsgegebenheiten den Anforderungen an eine Hotelnutzung. Daher ist eine ressourcenschonende Bestandsanierung unter Beibehalt der Tragstruktur, mit geringfügigen statischen Ertüchtigungen möglich.

Gebäudebezogen werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

Das Bauwerk mit rund 5.339 m² Nett Nutzfläche, erweist sich in der Grundstruktur gut geeignet für die Schaffung eines modernen Hotelstandortes. Die Caritas der Erzdiözese Wien verfolgt mit den erforderlichen Anpassungen und umfangreichen Umbauten folgende gebäudebezogene Zielsetzungen:

Erneuerung und Modernisierung der Haustechnik, Integration von Lüftung und Kühlung durch ein rasch reaktives statisches Heiz- und Kühlsystem.

Erneuerung, bzw. Erweiterung der HKLS- und Elektro- Stark- und Schwachstrominstallationen, Erneuerung und Erweiterung der sicherheitsrelevanten TGA Infrastruktur, Die Fassadenelemente und Fenster haben bereits ihre durchschnittliche Nutzungsdauer überschritten. Ein Fenster- und Portaltausch, sowie ein angesteuerter Sonnenschutz zur Verbesserung der Energieeffizienz und Einhaltung der Vorgaben (OIB, Wr. Bauordnung) soll vorgesehen werden Thermische, energieeffiziente Sanierung der Gebäudehülle (Dach, Fenster/Portale, Fassade).

Sicherstellen der Einhaltung der OIB, insbesondere hinsichtlich Barrierefreiheit, Brandschutz, Bauphysik Erneuerung des Ausbaus (diverse Oberflächen, Boden- und Wandbeläge, Trennwände, Türen, Sanitärbereiche, Restaurantküche, etc.)

Sorgsamer Umgang mit der Bestandssubstanz mit der wirtschaftlichen Zielsetzung den Bestand bestmöglich zu erhalten.

Darstellung der optimalen Maßnahmen zur energieeffizienten Nutzung in einer Gebäudesimulation Einhalten der Klimaaktiv und ÖKOKAUF/klimaaktiv Basiskriterien, sowie Umweltzeichen Hotel. Zertifizierung nach oben angeführten Vorgabekriterien.

Einhalten der EU – Taxonomie Bewertungskriterien lt. Punkt 4.2, Praxisleitfaden für die Bau- und Immobilienwirtschaft, IG Lebenszyklus Bau, Renovierung bestehender Gebäude (7.2gen, -VO 202/852)

Ökologie, Ökonomie, Nutzerfreundlichkeit:

Der Aspekt der ökologischen Nachhaltigkeit und möglichst CO₂-armen Ausführung wird sowohl bei der Konstruktion des Gebäudes als auch bei der Auslegung der Gebäudetechnik für den Betrieb berücksichtigt. Baumaterialien sollen möglichst schadstoffarm und nachhaltig gewählt werden. Eine hochwertige Gebäudehülle wird vorgesehen.

Die Energieversorgung des Gebäudes soll ohne Einsatz fossiler Energieträger über Wärmepumpen und Grundwassernutzung erfolgen. Eine Photovoltaikanlage und Elektroladestationen für PKW sind vorgesehen. Es sind Beschattungsanlagen geplant und das Gebäudeinnere soll im Sommer temperiert werden.

Die Auslegung der Energieversorgung erfolgt auf Basis einer thermischen Gebäudesimulation, um sparsam zu dimensionieren und auf zukünftig höhere Sommertemperaturen vorbereitet zu sein. Die Planung der technischen Gebäudeausrüstung wird zur Qualitätssicherung durch externe Konsultanten für Energieplanung und Gebäudeautomatisierung begleitet.

Das Gebäude wird nach der Sanierung der EU-Taxonomie entsprechen.

Bestimmte Qualitätskataloge (klimaaktiv Gold / Ökokauf / Umweltzeichen) sollen, freiwillig eingehalten werden, eine klimaaktiv Gold Zertifizierung ist vorgesehen, die Planungsdeklaration liegt bereits vor.

Neben der Schaffung von orientierungssicheren und qualitativ hochwertigen Räumen im Hinblick auf die Nutzerfreundlichkeit, orientiert sich die Planung an den Kriterien Funktionalität, Effizienz und Sparsamkeit, um nach der Sanierung ein wirtschaftlich optimiertes und gleichzeitig zukunftssicheres Gebäude zu beziehen.

Entscheidungen zu den Technikkomponenten erfolgen immer auch im Hinblick auf die zu erwartenden Energie- bzw. Betriebskosten auf 35 Jahre, weshalb einer höheren Anfangsinvestition geringere Gesamtkosten gegenüberstehen können.

Insgesamt wird im Projekt die Nachhaltigkeit in den Aspekten Nutzerfreundlichkeit, Ökologie und Ökonomie gedacht. Insbesondere ReUse, ReCycle, Kreislaufwirtschaft und Energieeffizienz, sowie intelligente Gebäudeleittechnik und ein Lastmanagement werden vorgesehen.

Aufgrund der wärmetechnischen Ertüchtigung der gesamten Außenhülle inkl. Dach werden sämtliche Fenster getauscht und teilweise in ihrer Dimension angepasst. Alle Zimmer erhalten franz. Fenster. Das Kellergeschoß wird für die neuen technischen Anforderungen bezüglich Traforaum, Dämmung, Zu- und Abluft und Bodenabsenkung adaptiert. Warmwasser-, Heizungs- bzw. Kälteversorgung erfolgt über Grundwasser- Wärmepumpen in Kombination mit Luft- Wasser Wärmepumpen. Auf dem Dach wird weiters eine PV- Anlage in

Maximalauslegung errichtet. Wärmeabgabe erfolgt über Fußbodenheizung im EG und Allgemeinbereichen sowie statische Heiz- Kühldecken Fabrikat Abaton in den Zimmern.

4 Schlussfolgerungen und Empfehlungen

(max. 5 Seiten)

Beschreibung der wesentlichen Projektergebnisse. Welche Schlussfolgerungen können daraus abgeleitet werden, welche Empfehlungen können gegeben werden?

Das Projekt soll auch Caritas intern als Leuchtturmprojekt dienen, indem hier ein Vorzeigeprojekt für die Planung und Umsetzung anhand von Lebenszykluskosten entsteht – womit langfristig sowohl ein ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltiges Gebäude entstehen kann.

Dies erfolgt durch den zeitgemäßen Umgang mit ökologischen und ökonomischen Ressourcen durch Sanierung und Bestandserhalt des Bestandsgebäudes durch die umfassende thermische Sanierung und der sinnvollen Nutzbarmachung aller möglichen erneuerbaren Energiequellen für das Projekt

Damit ist das Projekt eine eindeutige nachhaltige Investition im Hinblick auf die Lebenszykluskosten und Energieeffizienz des Bauwerks und wird nach der Sanierung der EU-Taxonomie vollumfänglich entsprechen.

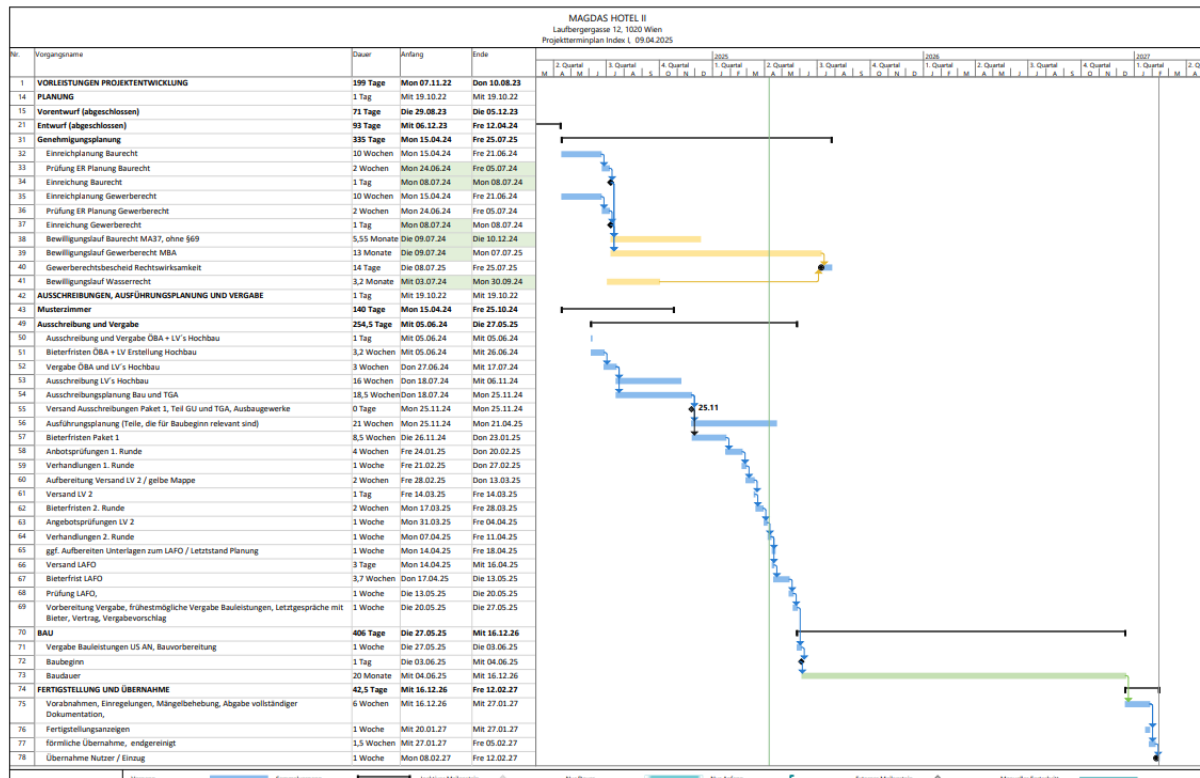
Dabei werden auch bereits bestehende Möglichkeiten/Planungstools genutzt wie klimaaktiv Gold / Ökokauf / Umweltzeichen ...

Wichtige Schlussfolgerung ist, dass zwar nachfolgende Punkte zu höheren Anfangsinvestitionskosten führen, aber langfristig die Lebenszykluskosten deutlich senken werden:

- Hochwertige Gebäudehülle, Fenster und Sonnenschutz (Energieeinsparung)
- Hochwertige technische Gebäudeausstattung mit Wärmerückgewinnung zur Minimierung der Betriebskosten (TGA)
- Schadstoffarme nachhaltige Baustoffe lt. Klimaktiv und Baubook Vorgaben (Vermeidung PVC, Halogene, etc.) zB Verwendung von Hanfdämmungen.
- Lüftungsanlage zur Sicherstellung der hygienischen Standards
- Hohe Standards zu Gebäudeautomatisation und Datenerfassung Betrieb, EVM und GLT-Monitoring
- PV-Anlage in Maximalauslegung

Projektdetails

5 Arbeits- und Zeitplan sowie Status



Aktueller Umsetzungsstatus: Meilenstein Baubeginn 04.08.2025

6 Publikationen und Disseminierungsaktivitäten

Diverse Artikel und Einschaltungen im Caritas Intranet / Website zB

<https://www.caritas-wien.at/ueber-uns/news-presse/information/news/95911-magdas-kommt-zurueck-an-den-prater-und-eroeffnet-ein-zweites-hotel-in-wien//>

Launch Presseausendung 06/2025

<https://wien.orf.at/stories/3308762/>

Bericht in ORF 09.06.2025

<https://www.oiz.at/projekte/das-magdas-hotel-erweckt-standort-am-prater-zu-neuem-leben/>

Artikel im Kurier Immo 04.06.2025



Diese Projektbeschreibung wurde von der Fördernehmerin/dem Fördernehmer erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte sowie die barrierefreie Gestaltung der Projektbeschreibung, übernimmt der Klima- und Energiefonds keine Haftung.

Die Fördernehmerin/der Fördernehmer erklärt mit Übermittlung der Projektbeschreibung ausdrücklich über die Rechte am bereitgestellten Bildmaterial frei zu verfügen und dem Klima- und Energiefonds das unentgeltliche, nicht exklusive, zeitlich und örtlich unbeschränkte sowie unwiderrufliche Recht einräumen zu können, das Bildmaterial auf jede bekannte und zukünftig bekanntwerdende Verwertungsart zu nutzen. Für den Fall einer Inanspruchnahme des Klima- und Energiefonds durch Dritte, die die Rechteinhaberschaft am Bildmaterial behaupten, verpflichtet sich die Fördernehmerin/der Fördernehmer den Klima- und Energiefonds vollumfänglich schad- und klaglos zu halten.