

Magdas investiert im Wiener Prater

Redaktion.OEGZ

02.09.2026, 12:20 Uhr

Wo bis 2022 ein ehemaliges Pflegeheim stand, wird bis Frühjahr 2027 ein Hotel mit 103 Zimmern und Seminarbereich eröffnet. Die Sanierung im Bestand bringt dabei Überraschungen zutage.



Severa Horner (Atelier Heiss Architekten), Gabriela Sonnleitner (Geschäftsführerin Magdas) und Carmen Tomasch-Schmidinger (Bauprojektmanagerin Caritas Erzdiözese Wien) bei der Baustellenbegehung des Magdas Hotel Vienna Prater. © Johannes Hloch

Ein Pflegeheim aus den 1970er-Jahren hat wenig mit einem Hotel zu tun, in dem Gäste demnächst Wein auf der Terrasse trinken. Oder doch? Genau diese Verwandlung betreibt das Social Business **Magdas** derzeit in der Laufberggasse 12 in der Wiener Leopoldstadt, in Grünruhelage direkt am Prater. Das 1975 errichtete Haus diente bis 2014 als Pflegeheim, bevor eine temporäre Hotelnutzung bis 2022 folgte und das Gebäude anschließend leer stand. Bauherrin ist die Caritas der Erzdiözese Wien, Betreiberin die Magdas Social Business Hotel GmbH. Zur Eröffnung im Frühjahr 2027 soll aus der Bausubstanz ein barrierefreies Gartenhotel geworden sein.

Zwei Jahre nach Planungsbeginn im Juli 2023 und ein Jahr nach der behördlichen Einreichung rückten im August 2025 die ersten Bautrupps an. Verantwortlich für Architektur und Generalplanung zeichnet das Atelier Heiss ZT GmbH, während das Berliner Studio Aisslinger das Interior Design übernahm und die Porr Bau als Generalunternehmer fungiert. Auf einer Nettonutzfläche von 5.339 Quadratmetern verzichtete Magdas auf einen Komplettabriss: Weil die bestehende Tragstruktur weiterverwendet werden konnte, ließ sich ein erheblicher Anteil an grauer Energie einsparen, wenngleich das Gebäude dafür bis auf Tragstruktur und Zwischenwände entkernt werden musste. Wer Bestandssanierung für die bequemere Variante hält, hat noch nie ein 50 Jahre altes Haus geöffnet. Severa Horner, Partnerin bei Atelier Heiss Architekten, spricht von architektonischer Präzisionsarbeit: „Wir haben die bestehende Struktur respektiert, aber durch gezielte Entkernung, viel Licht und nachhaltige Materialien einen Ort geschaffen, der atmet und Begegnung fördert.“



Vom Krankenbett zum Kingsize: Wo einst Pflegebetten standen, zeigt jetzt ein Musterzimmer, wie viel Wohngefühl in einem Bestandsbau stecken kann. © Johannes Hloch

Was man im Bestand alles fand

Wie viel Präzision so eine Sanierung tatsächlich benötigt, zeigte sich, sobald die ersten Wände fielen. Historische Baupläne erwiesen sich als fehlerhaft: Mehrere tragende Wände und Unterzüge existierten schlicht nicht dort, wo sie eingezeichnet waren, was kurzfristige statische Gegenmaßnahmen erzwang. Beim Schadstoffrückbau kamen 48 Tonnen asbesthaltiges Material aus alten Abfluss- und Lüftungsleitungen zum Vorschein, die fachgerecht entsorgt werden mussten. Noch unangenehmer war der Fund im Außenbereich: 800 Kubikmeter Betonreste und Bauschutt, die man bei der Errichtung 1975 offenbar für die einfachste aller Lösungen hielt, nämlich im Boden zu vergraben, statt sie abzutransportieren. 50 Jahre später übernahm Magdas diese Aufräumarbeit, mitsamt der Kosten für den Weitertransport zu Recyclingdeponien. Hinzu kamen historische Fußbodenaufbauten, die je Geschoß um bis zu zwei Zentimeter schwankten und angesichts der ohnehin niedrigen Deckenhöhen des 70er-Baus aufwendige technische Umplanungen nötig machten, sowie eine auf Anforderung der Wiener Netze komplett erneuerte Trafostation. Wer Bestand saniert, saniert eben auch die Fehler und Abkürzungen vergangener Jahrzehnte mit.

Grätzl-Treffpunkt mit Gastro

Nach der Fertigstellung sollen die baulichen Umwege aber vergessen sein, hofft man. Das Magdas Hotel Vienna Prater bietet dann 103 Zimmer, darunter mehrere barrierefreie Kategorien, vier Seminarräume, eine Lounge-Bar sowie ein Restaurant mit 100 Sitzplätzen und direktem Zugang zu Terrasse und Garten, auf einem Drei-Sterne-Plus-Standard. Das Haus gliedert sich in drei Zonen: Das Erdgeschoß mit Rezeption, Gastronomie und Garten soll dem Grätzl offenstehen, der Seminarbereich bildet eine halböffentliche Zwischenstufe, die Zimmergeschoße bleiben klarerweise privater Rückzugsort. Dass Barrierefreiheit dabei von der ersten Planungssekunde an mitgedacht wurde, betont Geschäftsführerin Gabriela Sonleitner: „Wir wollten kein Haus, das barrierefrei wirkt, sondern eines, das schön ist – und für alle funktioniert.“ Drei barrierefreie Zimmer werden im Buchungssystem entsprechend als eigene Kategorie geführt, mit genauen Angaben zu Wendekreisen, bodengleichen Duschen und Haltegriffen, damit Gäste selbstständig buchen können, statt vorab anzurufen und zu hoffen.

Auch bei der Haustechnik verzichtet Magdas auf fossile Energieträger. Eine Kaskade aus Wasser/Wasser- und Luft/Wasser-Wärmepumpen versorgt das Haus mit Heizung und Warmwasser, gekühlt wird per Free Cooling über das Wiener Grundwasser, ganz ohne den stromhungrigen Kompressor einer klassischen Klimaanlage. Eine Photovoltaikanlage auf der gesamten Dachfläche soll jährlich rund 75.000 Kilowattstunden Solarstrom liefern. In der Summe, so das Unternehmen, spart das Gebäude im laufenden Betrieb künftig 372 Tonnen Kohlendioxid pro Jahr, auch weil auf der Fassade Holzweichfaserdämmplatten anstelle von erdölbasiertem EPS zum Einsatz kommen. In der Planungsbewertung für die Zertifizierung nach klimaaktiv Gold erreichte das Projekt bereits 978 von 1.000 möglichen Punkten, was selbst kritische Betrachter zum Nicken bringen dürfte. Im Interior setzt Magdas zudem auf ein Re-Use- und Upcycling-Konzept (*aufmerksame ÖGZ-LeserInnen kennen das bereits aus dem Hotel Henriette, Anm.*).

Hinter der Baustelle steht ein bekanntes Geschäftsmodell. Magdas wurde 2012 von der Caritas der Erzdiözese Wien gegründet, um soziale Fragen unternehmerisch zu lösen, und bildet gezielt Menschen mit Fluchterfahrung sowie Personen mit erschwertem Zugang zum Arbeitsmarkt zu GastgeberInnen aus. Im bestehenden Magdas Hotel in Wien wurden nach Unternehmensangaben in den ersten zehn Betriebsjahren mehr als 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt und ausgebildet. Für ein Haus, das aus einem ausrangierten Pflegeheim entsteht, ist das eine passende Fortsetzung: Auch hier wird etwas, das andere abgeschrieben hatten, zu etwas Neuem gemacht

Auf einen Blick



Nettonutzfläche: 5.339 Quadratmeter

Zimmer: 103, davon drei in eigener barrierefreier Kategorie

Bauzeit: August 2025 bis Frühjahr 2027

CO2-Einsparung im Betrieb: 372 Tonnen pro Jahr

Photovoltaik: rund 75.000 Kilowattstunden Solarstrom pro Jahr

Kühlstrombedarf: 45 Prozent weniger durch Klimapanele gegenüber konventionellen Kühldecken

Zertifizierung: 978 von 1.000 Punkten für klimaaktiv Gold in der Planungsbewertung

Förderung: KPC-Förderschiene „Leuchttürme der Wärmewende“

Arbeitsplätze: rund 40 zusätzliche Ausbildungs- und Arbeitsplätze für Menschen mit erschwertem Arbeitsmarktzugang