



Bauträgerwettbewerb Apollogasse

Auf dem rund 13.400 m² großen Areal des ehemaligen Sophienspitals unweit des Wiener Westbahnhofs entsteht bis 2024 ein neues Stadtquartier mit hoher Lebensqualität. Hervorgegangen aus einem vom wohnfonds_wien durchgeführten Bauträgerwettbewerb im September 2020 und einem Grundstücksbeirat im Juli 2021 bietet es Platz für insgesamt rund 206 geförderte Wohnungen, darunter 80 SMART-Wohnungen, 46 Gemeindebauwohnungen NEU, Wohngemeinschaften für spezielle Zielgruppen wie Alleinerziehende und Studierende sowie Housing-First-Wohnungen. Geschäfte, Gastronomie, ein Kindergarten, Bildungs- und Kultureinrichtungen sowie ein großzügiger Grünraum runden das Angebot ab.

Alt trifft neu

Für den wohnfonds_wien stellte dieses Verfahren eine Premiere dar. Denn erstmals kombinierte er

die geförderte Sanierung mit dem geförderten Neubau in einem dreistufigen Wettbewerbsverfahren. Die historische Bausubstanz – der denkmalgeschützte Kenyon-Pavillon, der Karl-Ludwig-Pavillon und das Verwaltungsgebäude – wird saniert und mit einem Neubau anstelle des Europa-Pavillons ergänzt.

Leistbarkeit hat Vorrang

Die ausschließlich geförderten Wohnungen mit einem sehr günstigen Eigenmittelanteil von max. 65 Euro pro m² befinden sich sowohl im Neubau als auch im revitalisierten Karl-Ludwig-Pavillon. Im ehemaligen Verwaltungsgebäude des Spitals sind eigenmittelfreie Gemeindewohnungen projektiert.

Hipper Treffpunkt

Das neue, bunte Stadtquartier verbindet gefördertes Wohnen und nachhaltige Infrastruktur mit

Kreativität und Ökologie. Den Mittelpunkt des Areals bildet ein öffentlich zugänglicher Park mit altem Baumbestand, Spielplätzen, Beschattungsmöglichkeiten, Nebelduschen und Fitness. Als urbane Begegnungszone mit Sitzstufen und Gastronomiebereich präsentiert sich die zur Stollgasse geöffnete „Stadtterrasse“ im Norden des Kenyon-Pavillons. Ein Mehrzwecksaal – der unterirdisch liegende Apollosaal – für Sport, Tanz und Veranstaltungen aller Art, Kunst- und Kultureinrichtungen, Bildungsangeboten sowie Pop-up-Stores sorgen für Abwechslung und Unterhaltung. Dieser bunte Mix macht das Gelände mit seinen historischen Gebäuden aus dem 19. Jahrhundert und der innovativen Architektur des Neubaus zu einem attraktiven Ort der Begegnung, der rasch und unkompliziert mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist: U3, U6, Straßenbahnen 5, 6, 9, 18, 52, 60 und Schnellbahn.

Schwerpunkt Klimaresilienz

Eine Besonderheit ist der klimaschonende Modellcharakter des Projekts. Als urbane Grünoase hat der Park eine positive Wirkung auf das Mikroklima im gesamten Umfeld und wird durch weitere Baumpflanzungen, begrünte Fassaden und Dachterrassen sowie Versickerungs- und Verdunstungsflächen erweitert. Bezüglich ökologischer bautechnischer Maßnahmen setzt man auf beschattungswirksame Photovoltaikpergolen auf den Flachdächern, eine Kombination von Fernwärme und Geothermie, Bauteilaktivierung „light“, außenliegenden Sonnenschutz und Frischluftnachströmung im Stiegenhaus. Zur Reduktion des Lärms am Gürtel kommen schallabsorbierende Materialien sowie massive Brüstungen zum Einsatz. Gegen die sommerliche Überhitzung wird durch Ventilationsfugen zwischen den Baukörpern eine Durchwindung ermöglicht.



„Sanierung und Neubau in einem Wettbewerbsverfahren für geförderten Wohnbau zu verbinden, ist ein absolutes Novum – und das in bester innerstädtischer Lage. Mit den vielseitigen Nutzungen, der Kombination von alter und neuer Bausubstanz sowie dem ökologischen Schwerpunkt entsteht auf dem Areal des ehemaligen Sophienspitals ein urbaner Hotspot am Puls der Zeit. Die günstigen Mietkonditionen der geförderten Wohnungen und der Gemeindewohnungen machen das Quartier zusätzlich attraktiv.“

Kathrin Gaál, Vizebürgermeisterin, Wohnbau- und Frauenstadträtin

DI Gregor Puscher und Dieter Groschopf, Geschäftsführung des wohnfonds_wien



Vom Spital zum bunten Stadtquartier

1845 erwarb Graf Eduard Kenyon das Areal am Linienwall. 1881 wurde der heutige Kenyon-Pavillon als Sophienspital – benannt nach Erzherzogin Sophie, der Mutter von Kaiser Franz-Josef I. und Erzherzog Karl-Ludwig, – feierlich eröffnet. Bis 1907 entstanden das heutige Verwaltungsgebäude und der Karl-Ludwig-Pavillon. 1945 übernahm die Stadt Wien das Spital und wandelte es 1987 in ein Pflegezentrum um. Der Europa-Pavillon wurde 1999 als sozialmedizinisches Zentrum errichtet. 16 Jahre später übersiedelten die Stationen in das neue Pflegewohnhaus Rudolfsheim-Fünfhaus. 2016 kam es dann zur Schließung des Sophienspitals, in dem Menschen 135 Jahre lang behandelt und betreut wurden.

Die Stadt Wien übertrug im Juni 2019 das gesamte Areal dem wohnfonds_wien, der als Kompetenzzentrum für geförderte Wohnhaussanierung und geförderten Wohnungsneubau für eine nachhal-

tige Quartiersentwicklung verantwortlich zeichnet. Parallel zum Bauträgerwettbewerb, der von August 2019 bis September 2020 durchgeführt wurde, wickelte der wohnfonds_wien ein InteressentInnenauswahlverfahren für die Zwischennutzung des Europa-Pavillons ab. Schon im Vorfeld des Bauträgerwettbewerbs sollte ein Creative Hub als Pilotprojekt etabliert werden, der Ausstellungen, Workshops und Networking für Unternehmen aus der Start-up-Szene bietet. Ergebnis war das WEST, eine Kombination aus Büros, Ateliers, Gastronomie und „Wohnen auf Zeit“.

Im Rahmen des Bauträgerwettbewerbs selbst wählte die Jury in der dritten Verfahrensstufe das Projekt „sophie 7“ der Bauträger Sozialbau AG und der WBV-GPA sowie des Architektenteams Martin Kohlbauer und Praschl Goodarzi als Sieger aus. Der Gemeindebau NEU wird von Wiener Wohnen gemeinsam mit Illiz Architektur umgesetzt.



Neubau

„sophie7. wohnen und so viel mehr ...“

Bauträger: **SOZIALBAU / WBV-GPA** Architektur: **Architekt Martin Kohlbauer**

Landschaftsplanung: **Auböck + Kárász Landscape Architects**

Wohnungsangebot / Lokal

- 60 geförderte Mietwohnungen
- 80 SMART-Wohnungen
- Wohngemeinschaften für Alleinerziehende, SeniorInnen, Studierende, KünstlerInnen (47 Heimplätze)
- Housing First in Kooperation mit JUNO, Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser (KWP), Vienna Ateliers
- Volkshochschule

- eine Waschküche, sechs Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume

Grün- und Freiraum

- drei Kleinkinderspielplätze, Kinder- und Jugendspielplatz
- Nebeldusche, Beschattungsmöglichkeiten
- WC-Anlage, Fitness im Grünen
- schwammstadtgerechte Bepflanzung
- Erhalt Baumbestand – Erhöhung Baumanzahl

Für die Gemeinschaft

- belebte Erdgeschoßzone mit Arkaden
- vier Gemeinschaftsräume

Geplanter Bezugstermin: 07/2024



Kenyon-Pavillon

„sophie7. wohnen und so viel mehr ...“

Bauträger: **SOZIALBAU / WBV-GPA** Architektur: **Praschl-Goodarzi Architekten**

Landschaftsplanung: **Auböck + Kárász Landscape Architects**

Lokale

- vier Geschäftslokale

- Food Lab
- Creative Hub

Architektur

- Erweiterung im Untergeschoß
- Zubau im Erdgeschoß Richtung Stollgasse
- Dachgeschoßausbau

Freiraum

- terrassenartiger Platz – Stadtterrasse – im Norden

Für die Gemeinschaft

- Apollosaal
- Probebereich

Geplanter Bezugstermin: 07/2024

Bauträgerwettbewerb Apollongasse



Karl-Ludwig-Pavillon „sophie7. wohnen und so viel mehr ...“

Bauträger: **SOZIALBAU / WBV-GPA** Architektur: **Praschl-Goodarzi Architekten**
Landschaftsplanung: **Auböck + Kárász Landscape Architects**

Wohnungsangebot / Lokale

- 19 geförderte Mietwohnungen
- zwei Geschäftslokale
- Kindergarten

Für die Gemeinschaft

- zwei Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Seniorenclub

Geplanter Bezugstermin: 07/2024

Architektur

- Zubau im Erdgeschoß Richtung Norden
- Dachgeschoßausbau



Bauplatz A2 – Verwaltung Gemeindebau NEU

Bauträger: **Stadt Wien – Wiener Wohnen** Architektur: **illiz architektur ZT GmbH**
Die finale Beurteilung der Projektqualitäten erfolgte durch den Grundstücksbeirat.

Wohnungsangebot / Lokale

- 46 geförderte Mietwohnungen
- vier Geschäftslokale

Für die Gemeinschaft

- Sport und Bewegungsraum
- Fahrradgarage mit Werkstatt

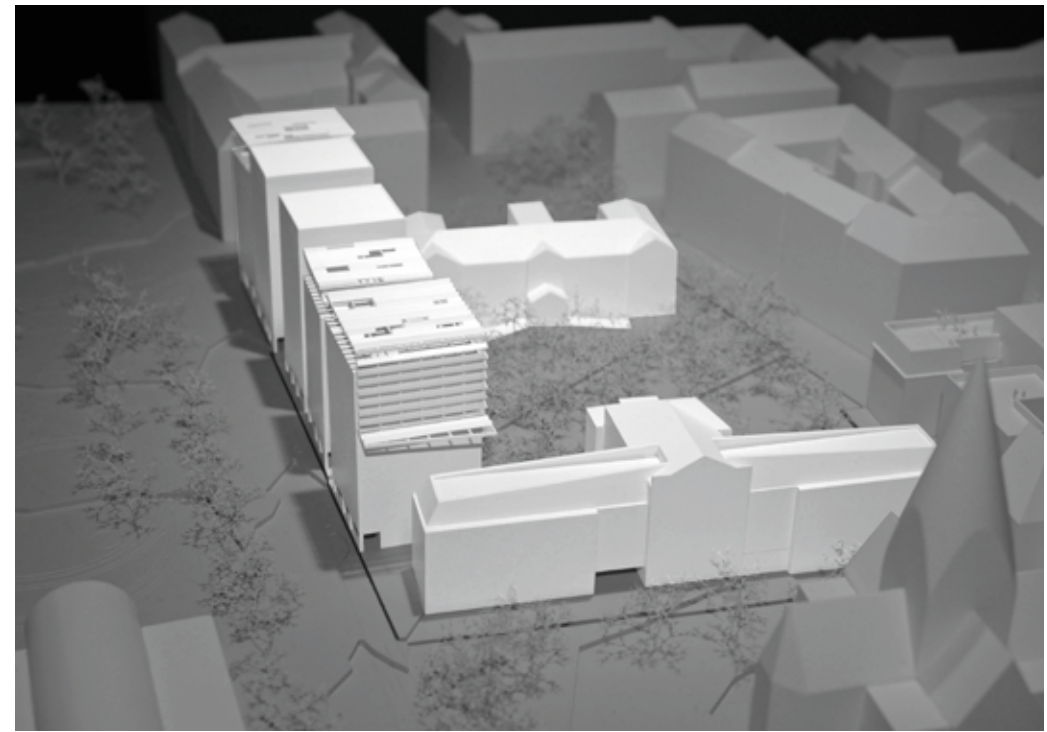
Architektur

- Neu- und Zubau in Niedrigenergiehausstandard
- Dachgeschoßausbau
- Fassadenbegrünung und begrünte Dachflächen
- Photovoltaik-Anlage auf der Dachfläche

Freiraum

- Kleinkinderspielfeld
- barrierefreie Dachterrasse mit Hochbeeten

Geplanter Bezugstermin: 09/2025



Konditionen/Vergabe

Neubau

- geförderte Mietwohnungen
Eigenmittel gesamt pro m² Nutzfläche € 65
monatliche Kosten pro m² Nutzfläche € 9,09
- SMART-Wohnungen mit Superförderung
Eigenmittel gesamt pro m² Nutzfläche € 60
monatliche Kosten pro m² Nutzfläche € 7,85
- geförderte Heimeinheiten (47 Heimplätze)
Eigenmittel gesamt pro m² Nutzfläche € 65
monatliche Kosten pro m² Nutzfläche € 9,11

Karl-Ludwig-Pavillon

- geförderte Mietwohnungen
Eigenmittel gesamt pro m² Nutzfläche € 65
monatliche Kosten pro m² Nutzfläche € 9,10

Gemeindebau NEU

- geförderte Mietwohnungen
monatliche Kosten pro m² Nutzfläche € 7,50

Vergabe: www.wohnberatung-wien.at,
www.sozialbau.at, www.wbv-gpa.at

Impressum

wohnfonds_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung, lenaugasse 10,1082 wien, 01/403 59 19,
office@wohnfonds.wien.at, www.wohnfonds.wien.at

Stand: Juli 2021

Bildcredits: Stadt Wien – Stadtplanung, Imagina Visual Collaboration, PID David Bohmann (Archiv), LICHTSCHALTER,
PID_Votava, schreinerkastler, art:phalanx, illiz architektur ZT GmbH, Imagina Visual Collaboration, wohnfonds_wien