

## Kaiser-Franz-Josef-Kai 36 in Graz Vom Bürgerhaus zum Hotel

Kaiser-Franz-Josef Kai 36, 8010 Graz



PDF Download

Alle bereits erschienenen Hefte können Sie auf [bda.gv.at](http://bda.gv.at) als PDF herunterladen oder unter [bestellservice@bda.gv.at](mailto:bestellservice@bda.gv.at) bestellen.

Das Bundesdenkmalamt fördert Arbeiten zur Erhaltung unseres kulturellen Erbes in ganz Österreich. Wenn Sie diese Arbeiten unterstützen möchten, können Sie steuerbegünstigt spenden und Ihre Spende bestimmten Projekten widmen.

Informieren Sie sich über unsere Spendenaktionen auf [bda.gv.at](http://bda.gv.at) und spenden Sie unter Angabe des jeweiligen Aktionscodes für ein aktuelles Projekt oder stellen Sie Ihre freie Spende unter Angabe des Aktionscodes „A00“ für Förderungen in der Denkmalpflege zur Verfügung.



Spendenaktionen

Spendenkonto  
Bundesdenkmalamt 1010 Wien  
IBAN: AT07 0100 0000 0503 1050

### Impressum

Für den Inhalt verantwortlich: Bundesdenkmalamt, Abteilung für Steiermark, Schubertstraße 73, 8010 Graz, [bda.gv.at](http://bda.gv.at) Text: Karin Derler Fotos: Bundesdenkmalamt: Martina Oberer und Bettina Neubauer-Pregl, Dietmar Reinbacher, GrazMuseum Redaktion: Christiane Beisl, Elfriede Wiener Design: BKA Design & Grafik Satz: [labsal.at](http://labsal.at) Druck: Riedel druck © Bundesdenkmalamt, 2021

## Kaiser-Franz-Josef-Kai 36 in Graz

Vom Bürgerhaus zum Hotel



K A I







## Kaiser-Franz-Josef-Kai 36 in Graz Vom Bürgerhaus zum Hotel

**Diese Revitalisierung zeigt,** welche Chance ein Besitzwechsel für ein Gebäude darstellt. Die denkmalgerechte Sanierung des Altbestandes harmoniert mit den zeitgenössischen Zu- und Umbauten und sorgt für unerwartete Blickwinkel.

**Im Herzen der UNESCO-Welterbe-Zone** in Graz, am Fuße des Felsens des Grazer Schlossberges, schmiegen sich dichtgedrängt Hausanlagen, die einen Teil der ältesten Stadtbebauung von Graz bilden. Der gekrümmte, dem Verlauf des Schlossbergabhanges folgende Gassenzug der Sackstraße war nicht auf Fernsicht angelegt und führte ursprünglich vom Hauptplatz im Zentrum der Altstadt Richtung Norden, allerdings ohne Ausgang und durch drei Stadttore abgeschlossen: der erste, zweite und dritte Sack, im wahrsten Sinn des Wortes eine Sackstraße. Allerdings mit viel Leben erfüllt: im ersten Sack nahe des Hauptplatzes errichteten Adelige ihre Palais, in den weiteren Säcken ließen sich vorwiegend Gewerbetreibende nieder und es herrschte ein reges Treiben von Müllern, Lederern und Weißgerbern. Diese benötigten für ihre Arbeiten viel fließendes Wasser und verschmutzten aber gleichzeitig den Murarm zum Leidwesen der hier tätigen Fischer. Doch 1905 änderte sich vieles. Die murseitigen Gebäude ab dem zweiten Sack wurden abgebrochen, der Fluss wurde reguliert und der Kaiser-Franz-Josef-Kai, die entlang der Mur laufende Kaistraße, wurde gebildet.



**Auch bei der jüngsten Sanierung** hat sich viel geändert und mit der zeitgemäßen Nutzung wurde die Qualität des Gebäudes Kaiser-Franz-Josef-Kai 36 wieder sichtbar.



## Geschichte des Hauses

Mit seinem Ursprung im 16. Jahrhundert ist das Haus Kaiser-Franz-Josef-Kai 36 eine typische Renaissanceanlage und Teil der Altstadt von Graz. Ursprünglich war es im Besitz eines Bäckers, im 17. und 18. Jahrhundert waren Lederer hier ansässig. Der Komplex bestand aus dem Vorderhaus mit bauzeitlichen Gewölben, Hofflügel und einem im Hofraum freistehenden, mit dem Vorderhaus durch Schwibbogen verbundenen Stöckl. Den bergseitigen Hofabschluss bildete eine Natursteinmauer und es gab terrassierte Gartenflächen am Berghang. Der zur Verfügung stehende Stadtraum wurde also optimal ausgenutzt.

Bis zur bereits erwähnten Regulierung der Mur 1905 versteckte sich die Hausanlage unauffällig in der engen Häuserzeile des Sackes. Und plötzlich wurde sie zu einem weithin sichtbaren charakteristischen Bestandteil des Stadtbildes von Graz und fand sich auf so mancher Stadtansicht wieder. Die markante Schopfwalmgiebelfassade mit dem an der Südseite bis in die Erdgeschoßzone heruntergezogenen Dach war für die Umgebung gestaltprägend. 1997 wurde das Objekt unter Denkmalschutz gestellt. Im Gutachten zur Schutzwürdigkeit steht Folgendes:

„Es stellt mit seiner Kubatur, seinem Dachkörper sowie seinen baulichen Detailformen mit vielen Gewölben, Holzdecken und dem historischen Dachstuhl ein architektonisches Dokument dar, an dem sich die baukünstlerische und bautechnische Entwicklung seit dem 16. Jahrhundert ebenso ablesen lässt wie in sozialer, kultureller und künstlerischer Hinsicht die städtischen Wohn- und Lebensverhältnisse des Grazer Handwerker- und Bürgertums seit dem späteren 16. Jahrhundert. Seine Räumlichkeiten demonstrieren dies in ihren Proportionen, Ausrichtungen und teilweise erhaltenen Ausstattungen.“

Ein weiteres Schutzinstrumentarium in Graz ist das Grazer Altstadterhaltungsgesetz. Die Anlage liegt in der Schutzzone I nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz. Diese Zone erstreckt sich über ca. einen Quadratkilometer der Stadtfläche und umfasst die historische Kernstadt innerhalb der ehemaligen Renaissancebefestigung mit dem Schlossberg und Teilen der Murvorstadt. Die Schutzzone entspricht auch der UNESCO-Welterbe-Zone Graz und somit dem historischen Zentrum. Doch all das kann ein Objekt noch nicht retten. Der schlechte Bauzustand sorgte immer wieder für alarmierende Warnrufe aus der Bevölkerung und in Fachkreisen.



Blick von Westen auf den Schlossberg, 1909

© GrazMuseum

## Ausgangslage und erste Sanierungsschritte

Die über mehrere Jahrzehnte leerstehende Gebäudeanlage befand sich in einem sehr kritischen bautechnischen Zustand. Eine intensive Bauforschung war die Basis für die umfassende Planungsphase. Zuerst mussten Grenzverhandlungen durchgeführt und Grundstücke getauscht werden, um einen klaren Bebauungsrahmen am Fuße des Schlossbergfelsens zu definieren. Die Altstadt-sachverständigenkommission und das Bundesdenkmalamt waren aufgrund der Zuständigkeiten von Beginn an in die Planung miteinbezogen. Und bald wurde das bedenkliche Ausmaß des Bauzustandes klar. Der lapidare Kommentar eines Experten lautete sogar „bautechnische Abbruchreife“. Der Eigentümer entschloss sich dennoch zur Sanierung und Nutzung für einen Hotelbetrieb mit Café. Davor musste man allerdings die statischen Probleme in den Griff bekommen, um die Standsicherheit des Gebäudes überhaupt zu gewährleisten. Das war eine der größten technischen Herausforderungen. Die Tragfähigkeit der Dachkonstruktion und der Decken war größtenteils nicht mehr gegeben und der Hofflügel drohte einzustürzen.



Der einprägsame Charakter der Fassade bleibt auch nach der Restaurierung erhalten

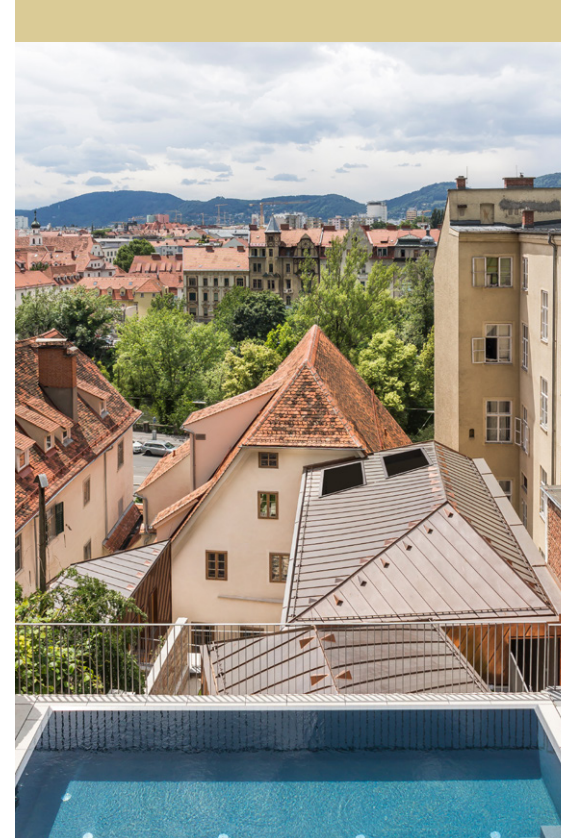




## Restaurierung

**Die Herangehensweise war klar** und lässt sich in den Worten der Architektin, Nicole Lam, folgendermaßen ausdrücken: *„Es bedarf Disziplin in der Planung und einer Portion Mut, die Besonderheit des Gebäudes in seiner Schlichtheit zu erkennen und es zeitgemäß weiterzuentwickeln. Es blieb gefühlt kein Stein auf dem anderen und das war zugleich die richtige Entscheidung, um das Gebäude in der Gegenwart ankommen zu lassen.“* Ein interimistischer Teilabbruch wurde zur temporären Grundstückszufahrt notwendig. Die Fundamente im gewölbten Keller wurden verstärkt und Maßnahmen zur Feuchteregulierung der Wände durchgeführt. Die Gewölbe und Holzdecken wurden umfassend instand gesetzt und teilweise waren neue Stahlbetondecken notwendig. Die Dämmung der erdberührten Böden erfolgte mit Glasschaumschotter, die Zwischensparrendämmung mit Zellulose. Der

Hofflügel wurde aufgestockt und erweitert, die Bestandsräume für das Hotel wurden zu Zimmern adaptiert und die Dachböden ausgebaut. Das Stöckl erhielt für den Ausbau ein neues abgewalmtes Dach. Ein Lift mit reduzierter Überfahrt und Schlepplgaube machte eine barrierefreie Erschließung im Vorderhaus möglich. Die Haustechnik verschwand im Keller. Die notwendige Belichtung der Dachräume erfolgte über flächenbündige Dachflächenfenster mit Lamellengitter. Die Fassaden wurden entsprechend dem historischen Befund restauriert und in Kalktechnik gefärbelt. Der zentrale Hauptgang kommt nun besser zur Geltung, weil die nachträglich eingesetzten Zwischenmauern entfernt sind. Die Fenster sind saniert. Das Haupthaus wurde vorwiegend mit altem Ziegelmaterial eingedeckt und die Firste und Grate gemörtelt. Ab dem Schwibbogen zwischen Hauptbau und „Stöckl“ ist die neue Architektur gestaltprägend.



**Wie wichtig und richtig** der Abschluss dieses Projektes war, lässt sich auch von der im Nachbarhaus befindlichen Schlossbergbahn bei der Fahrt nach oben beobachten. Die Augen bleiben bei der mehrteiligen Dachlandschaft mit vielen spannenden Ein- und Ausblicken auf das hoteleigene Schwimmbad in der oberen Hangterrasse oder das den Felsen hinabfahrende Formel-1-Auto hängen und zahlreiche Kunstinstallationen ermöglichen die eingangs erwähnten unerwarteten Blickwinkel. Die für Graz so charakteristische Dachlandschaft ist um eine qualitätsvolle Facette reicher geworden.





**Jahrelang als Schandfleck** abgestempelt, ziert das Hotel Kai 36 heute so manch renommierte Architekturzeitschrift und ist erfreulicherweise zu einem prominenten Herzeigeobjekt geworden. Das denkmalschutzkonforme Ergebnis kann sich also sehen lassen. Es ist gelungen, die Qualität des Denkmals in der Gegenwart aufleben zu lassen. Das Gebäude erhielt Auszeichnungen wie etwa die GerambRose 2020 und zahlreiche Würdigungen in der Presse. Es sei ein „Bestandsobjekt, das eine neue räumliche Vielfalt entwickelt“, „der Gast wird hier das Gefühl haben, für die Zeit seines Aufenthaltes willkommen zu sein“, ist etwa in den Medien zu lesen.

**Und noch etwas hat sich gezeigt:** Das durchdachte Architekturkonzept hat die Vorteile der Hausanlage betont und hangseitig mit den ergänzenden Neuerungen alles aus der Substanz herausgeholt, ohne detailverliebt zu sein. Aber da geht noch mehr. Das Hotel Kai 36 hat auch das Potenzial, auf den öffentlichen Raum des davorliegenden Platzes positiv Einfluss zu nehmen. In einem größeren Kontext zu denken, sieht die Architektin als künftige Herausforderung in der innerstädtischen Entwicklung von Graz.

