

# RENOVIEREN BEI DENKMALSCHUTZ: MAMMUTPROJEKT »STRAUBINGERPLATZ«

RESIDENCES ARCHITEKTUR HOTEL NEUERÖFFNUNG

**Die Revitalisierung einer unter Denkmalschutz stehenden Immobilie ist kein einfaches Unterfangen. Wie es dennoch gelingen kann, verraten die Architekten von BWM. Sie waren als Generalplaner für Sanierung, Interior Design und Neubau des am Gasteiner Wasserfall gelegenen Ensembles bestehend aus »Hotel Straubinger«, »Badeschloss« und »Alte Post« zuständig.**

01. September 2023 - By Verena Schweiger

Lange war es verärgert ruhig am Bad Gasteiner Straubingerplatz (<https://www.falstaff.at/living/nd/oesterreichs-grandhotels-werden-neu-entdeckt/>). Viele Gebäude standen leer, die einst glanzvollen Fassaden hatten kräftig Patina angelegt (<https://www.falstaff.com/at/news/bad-gastein-exklusive-einblicke-in-das-grand-hotel-straubinger-und-ins-badeschloss>) und drohten zur Gänze zu verfallen. Vor einigen Jahren erwarb das Münchner Unternehmen Hirmer Immobilien (<https://www.hirmer-immobilien.de/>) das Gebäudeensemble rund um das ehemalige »Grand Hotel Straubinger« (<https://www.travelcharme.com/hotels/straubinger>) mit dem Plan, diesen Bauten im Umfang von 18.000 m<sup>2</sup> den Glamour der Vergangenheit zurückzugeben. Den Zuschlag für das Mammutprojekt der Generalplanung von Sanierung, Interior Design und Neubau der Immobilien bestehend aus »Hotel Straubinger«, »Badeschloss« und »Alte Post«, erhielt das Wiener Architekturbüro BWM (<https://bwm.at/de/>), das auf zahlreiche Hospitality-Projekte zurückblicken kann. Als zusätzliche Herausforderung zum Umfang des Unterfangens kamen bauliche Einschränkungen: Das Gebäudeensemble wurde zwischen 1791 und 1888 erbaut und steht unter Denkmalschutz. LIVING befragte die leitenden Architekten des Projekts, wie eine erfolgreiche Sanierung dennoch glückte.

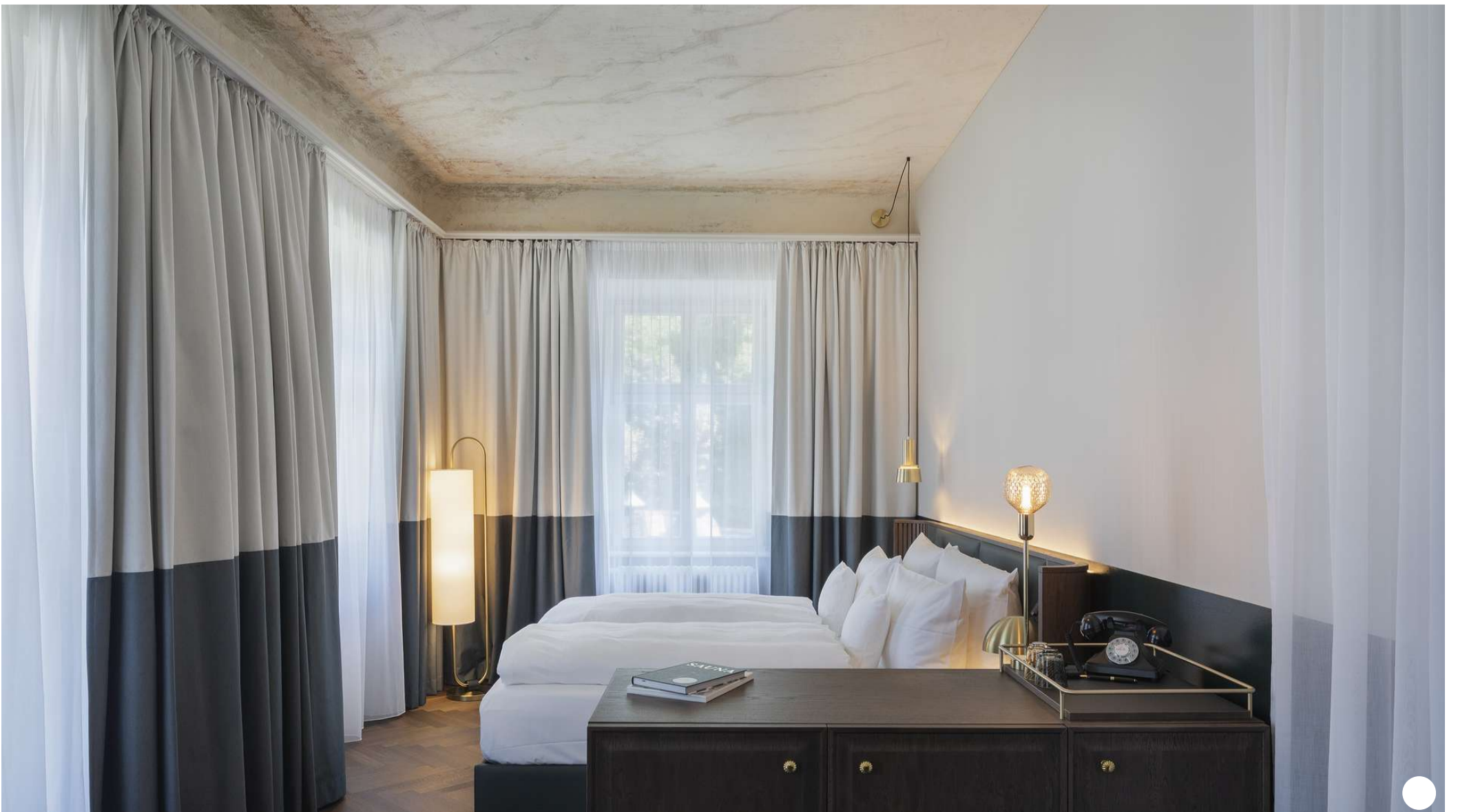




Erich Bernard, CEO & Founder BWM Designers & Architects  
© BWM



Markus Kaplan, Partner BWM Designers & Architects  
© BWM



Historisches Gebäude und zeitgenössisches Hoteldesign fließen beim »Hotel Straubinger« harmonisch ineinander.

**LIVING** Sie haben die Generalplanung verantwortet und von Anfang an das Projekt begleitet. Wie gestaltete sich der Entwicklungsverlauf? Was waren die größten Herausforderungen?

**Markus Kaplan** Für uns war und ist dieses Projekt etwas ganz Besonderes und wir sind auch sehr ehrfürchtig an diese Revitalisierung herangegangen, weil wir Bad Gastein sehr geschätzt haben und auch die Morbidität, die einen gewissen Reiz hat. Die Herausforderung war Generalplaner, Architekt und Interior Design in einem zu machen und gleichzeitig zwei Hotelmarken zu entwickeln. Wir haben gemeinsam mit der Branding Agentur **moodley** (<https://moodley.com/>) die Marke »Grand Straubinger« und »Badeschloss« entwickelt, es war eine besondere Aufgabe mit den Eigentümern diese zwei speziellen Marken zu erschaffen.

Das Gebäudeensemble steht unter Denkmalschutz der, was umfangreiche Einschränkungen mit sich bringt. Zudem war die Bausubstanz bereits erheblich beschädigt. Wie gingen Sie mit diesen Gegebenheiten um?

**Markus Kaplan** Die Schäden waren doch größer als erwartet. Das Holz war vom Hausschwamm, einem holzerstörenden Pilz, befallen, wir mussten einen Gutteil der Holzdecken und -böden entfernen, ein Teil konnte erhalten werden. Dann ist auch noch Corona in den Projektzeitraum gefallen. Man muss hier schon betonen, Hut ab vor dem Entwickler und Investor, die das Projekt durchgetreten haben durch diese krisenvollen Zeiten. Alle haben zusammengeholfen, dass es weitergeht. Trotz der großen Herausforderungen gab es viel Rückenwind, die Gemeinde, wie auch der Bürgermeister haben tatkräftig mitgeholfen. Mit dem Denkmalamt gab es eine sehr gute Zusammenarbeit.

**Erich Bernard** Denkmalschutz erfordert sorgfältiges Vorgehen. Und Sorgfalt erfordert Zeit. Auch die Arbeit mit dem Denkmalamt erfordert Zeit. Die Abstimmungs- und Genehmigungsprozesse sind komplex und oft recht verschlungen, jedenfalls nicht linear. Und das ist die größte Herausforderung; Zeit- und Kostenrahmen mit dem Denkmalschutz in Einklang zu bringen.

Natürlich ist Bauen im Bestand, bedingt durch die viele Arbeit im Umfeld, von der Recherche und Analyse bis hin zur Integration neuer Inhalte und der gestalterische Sorgfalt im Detail im Vergleich zu einem Neubau eine verhältnismäßig aufwändige Arbeit, die viel Erfahrung und vor allem auch viel Geduld verlangt.

Trotz aller Widrigkeiten wurde das Projekt dennoch erfolgreich durchgeführt. Was sind Ihre Tipps in Bezug auf Renovierung bei Denkmalschutz?

**Erich Bernard** Wir verstehen den Denkmalschutz als eine Art Aufforderung ein Bauwerk wirklich genau zu analysieren, historisch, technisch und vor allem auch gestalterisch. Denkmalschutz ist wie eine Auszeichnung für ein Bauwerk – eine Anerkennung seiner historischen oder gestalterischen Qualitäten. An einem denkmalgeschützten Gebäude zu arbeiten bedeutet mit großer Sorgfalt auch in den Details vorzugehen. Zunächst muss man das Bauwerk einmal erforschen, seine Entstehungsgeschichte untersuchen und nachvollziehen und – das ist aus meiner Sicht der wichtigste Punkt – man muss die Besonderheiten begreifen, verstehen, was das Bauwerk von anderen unterscheidet. Und genau diese Besonderheiten und Eigenarten gilt es bei einer Renovierung, einer Restaurierung herauszuarbeiten oder bei einem Umbau zu bewahren. Im Grunde sind das Aspekte, die man bei Bauen im Bestand immer beachten sollte, seien die Bauwerke denkmalgeschützt oder nicht.

Inwiefern war es fordernd das historische Erbe mit dem neu Entstandenen zu verbinden?

**Erich Bernard** Adolf Loos hat einmal sinngemäß gesagt: »Alle Bauwerke darf man verändern oder auch durch neue ersetzen, solange man nur weiss, was man verändert, und die Veränderung eine Verbesserung ist.« Und genau in diesem von Loos eingeforderten »Verständnis gegenüber einem Bauwerk« steckt die Erkenntnis, die letztlich zur Wertschätzung eines Bauwerkes führt. Also so gesehen kann man das Statement Loos' als Plädoyer für den angewandten Denkmalschutz verstehen. Ein wichtiger Aspekt ist, dass man es schafft ein Bauwerk lebendig zu halten, auch wenn sich die Nutzung und die Inhalte seit der Entstehung geändert haben. Das heisst, die Arbeit an einem denkmalgeschützten Gebäude oder an einem Bestand generell, ist immer auch zu einem guten Teil mit inhaltlicher Arbeit verbunden: Welche neue Nutzung könnte zu dem Bauwerk passen, wie bringt man eine neue Nutzung, neue Inhalte am Besten mit dem bestehenden Bauwerk in Einklang unter Berücksichtigung der besonderen Qualitäten, die eben jeweils ein Bauwerk auszeichnen.



Das Außen und das Innen erstrahlen am Straubingerplatz in neuem Glanz.



Die Ausstattung der Zimmer des »Straubinger« entspricht einem 4-Sterne Superior Standard.



Der Glamour vergangener Tage wurde im »Hotel Straubinger« neu interpretiert.



Die zentrale Lage des Hotels eröffnet pittoreske Ausblicke im »Straubinger«.

## FÜR DEN LIVING NEWSLETTER ANMELDEN

\* Mit Stern gekennzeichnete Felder sind Pflichtfelder.

Ihre Email Adresse\*

Herr  Frau

Titel

Vorname

Nachname

**ANMELDEN**

SHARE THIS: 