

BÜRGERHÄUSER IN SALZBURG

Editorial

Geschichten hinter der Geschichte

Die Auszeichnung „Weltkulturerbe“ wurde der Altstadt von Salzburg im Jahr 1996 von der UNESCO verliehen. Kirchliche und weltliche Bauten aus vielen Jahrhunderten, an beiden Ufern der Salzach gelegen und von den Stadtbergen umrahmt, bilden das einzigartige Salzburger Welterbe-Ensemble; fast tausend Gebäude mit ihrer Historie vom Mittelalter bis Heute gehören dazu. Hinter den Fassaden dieser Häuser stecken oft erstaunliche Geschichten, die beweisen, dass Tradition höchst lebendig ist und immer schon in Bewegung war: Das kulturelle Erbe ist zugleich Teil unserer Gegenwart, und der sorgsame Umgang damit prägt unser Selbstverständnis als Stadt. Ich lade Sie herzlich ein, das Salzburger Weltkulturerbe im Heute zu erleben und auf den folgenden Seiten die „Geschichten hinter der Geschichte“ zu entdecken!

A Story behind History

The Old Town of Salzburg was granted the distinction “World Cultural Heritage” in 1996 by the UNESCO. Religious and secular buildings from various centuries on both sides of the Salzach, framed by the cities mountains constitute the unique World Heritage ensemble, amongst them up to thousand buildings with their history from the medieval times to this day. Surprising stories hide behind their facade, which show tradition is alive and has always been in motion. Our cultural heritage is also part of our present and treating it with care is important to us. I invite you cordially to experience the Salzburg World Heritage today and discover the “stories behind the story”.

Dipl.-Ing. Harald Preuner, Bürgermeister der Stadt Salzburg/Mayor of the City of Salzburg

Das Haus am Imberg

Form folgt Fels

Seinen ursprünglichen Namen Imberg verdankte der heutige Kapuzinerberg den „Immen“ – mittelhochdeutsch für „Bienen“. Wahrscheinlich blühten also im Handwerkerviertel am Südhang des Kapuzinerbergs einst nicht nur die Geschäfte, sondern auch üppige Blumen. Noch immer windet sich die mittelalterliche Steingasse eng am Fuß des Stadtbergs; nur auf Höhe der Imbergstiege lichtet sie sich zu einer platzartigen Erweiterung in Richtung Salzach. An dieser Stelle steht das Haus Nummer 9. Der Vorplatz markiert die damals einzige Verbindung zwischen Alt- und Vorstadt durch eine Holzbrücke. Die Imbergstiege, direkt neben der heutigen Steingasse 9 gelegen, führt bereits seit dem Mittelalter zum Kirchlein St. Johannes am Imberg hinauf.

Das Haus Steingasse 9 liegt direkt am steil aufragenden Felsen und folgt in seiner Form dem natürlichen Geländeverlauf. Jedes Geschoß hat unterschiedlich viele und verschieden geformte Räume, die teilweise auf Felspodien sitzen, oder schlicht aus der Felswand gebrochen sind. Die breite, hoch aufragende Fassade ist zwar teilweise über Eck geführt, lässt aber die komplexe Geländesituation, an die der Bau perfekt angepasst ist, nicht vermuten.

Die erste urkundliche Erwähnung des Gebäudes als Handwerkerhaus geht auf das Jahr 1316 zurück. Die markante Lage in der Steingasse wurde bereits in einer Beschreibung aus dem Jahr 1499 erwähnt: „an sand Johannsweg auf den perg“ „an der Innigberg stieg“. Ursprünglich aus zwei schmälere Häusern bestehend, stellt das im Barock zusammengelegte und aufgestockte Bürgerhaus ein typisches Beispiel einer spätmittelalterlichen Hangverbauung dar.

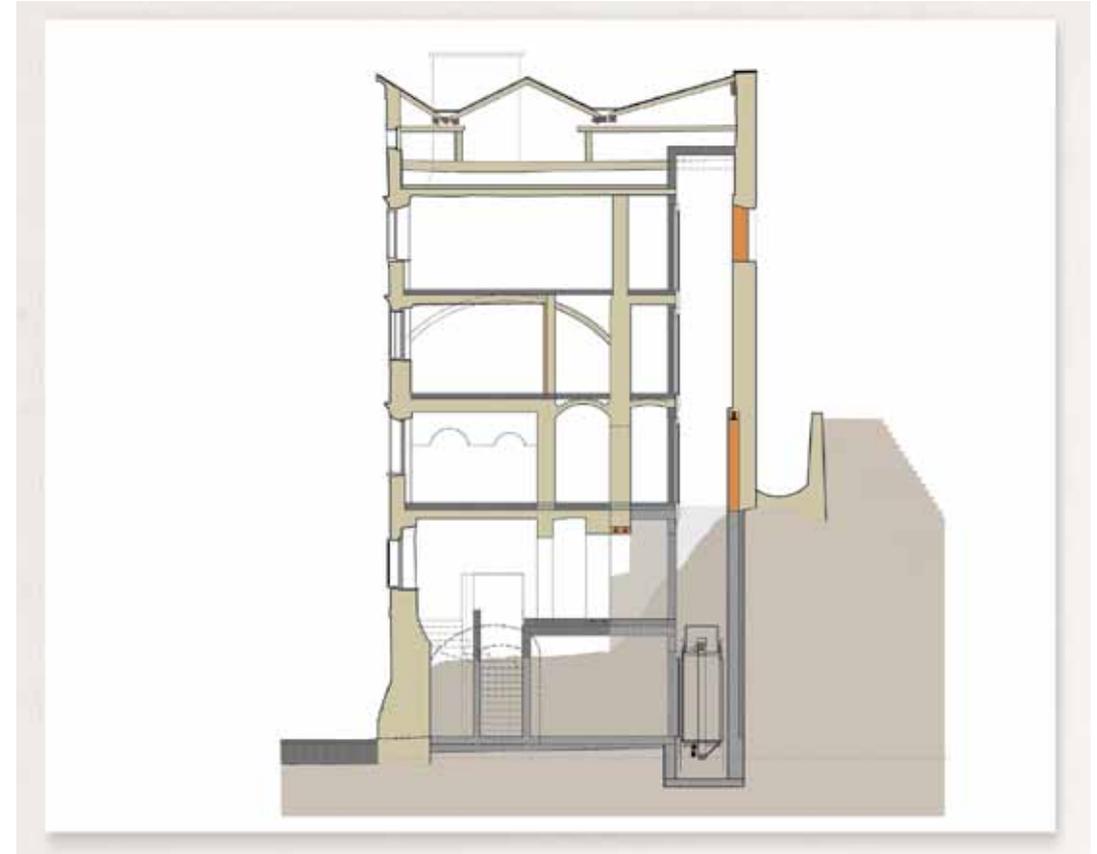


Werkstatt wird zum Wohnhaus

Die spätgotischen Kreuzgewölbe der Kernbauten sind noch heute bis in das zweite Obergeschoss sichtbar erhalten. Mitte des 17. Jahrhunderts – das Gebäude besaß zu dieser Zeit die in der Polizeiordnung von 1524 festgelegte „Gemain Hohe“ von drei Obergeschossen sowie einen Dachspeicher – wurde das Haus baufällig. Verschuldet kam es ans Bruderhaus, ehe es 1717 der Handwerker Thomas Herzog kaufte. Sein Beruf war das „Nesteln“, also das Herstellen dünner Schnüre aus Leder, daher trug das Haus zeitweilig auch den Namen „Nestlerhaus“. Ein weiteres Nestlerhaus in der Steingasse 31, dem Geburts- und Wohnhaus des Dichters des Stille-Nacht-Liedes Joseph Mohr, führte zwischendurch für Verwechslungen. Die seit 1998 als fehlerhaft anzusehende Gedenktafel an der Fassade von Haus Nr. 9 wurde im Zuge der aktuellen Sanierung entfernt.

Im 18. Jahrhundert wuchs das Haus - insbesondere in die Höhe: Ein volles Wohn- und ein Attikageschoss sowie ein neues Dach wurden aufgesetzt. Die Wohnräume wurden mit barocken Stuckdecken ausgestattet. Eine besondere Rarität stellt die Rauchkuchl samt dazugehörigem Kamin dar. Ein umfangreicher Bestand an historischen Türblättern, teilweise mit prächtigen Empire-Beschlägen, bezeugt zudem die hier gepflegte biedermeierliche Wohnkultur.

Wie aus dem Hypothekenbuch hervorgeht, wurde das Gebäude 1791 einmal geteilt. Den „Laden zu ebener Erd“ sowie das erste, zweite und dritte Obergeschoß kaufte der Webermeister Josef Eßbaumer, „ein Hausboden über 4 Stiegen“ ging in den Besitz von Anton und Rosina Kendler über. 1827 wurden die beiden Teile wieder vereint und 1885 das Erdgeschoß als Geschäftszone mit neuem Portal gestaltet. Architekt Valentin Ceconi verfeinerte damals die schlichte Barockfassade in gründerzeitlicher Eleganz mit Ausschmückung der Fenster.



The house at Imberg mountain

Shaped along the rock

Today's Kapuzinerberg mountain owes its original name „Imberg“ to the so-called “Immen” (Middle High German for “bees”). The craftsmen quarter at the south-facing slope of Kapuzinerberg mountain was not only fertile soil for thriving businesses back then, but presumably also one for exuberant flowers. The medieval Steingasse alley still winds narrowly along the foot of the mountain in the heart of the city; only at the height of the Imberg stairway does the alley broaden into a square-like expansion towards Salzach river. This is the spot where house number 9 sits today. Back then, the small square marked the only connection between the Old Town and the surrounding city area through a wooden bridge. Since the Middle Ages, the Imberg stairway, which is located right beside the present-day house at Steingasse 9, has led to the small church of St. John's on Imberg mountain.

The house at Steingasse 9 sits right next to a soaring rock wall, and its shape follows the natural course of the terrain. Every storey has a different number of differently shaped rooms, some of which sit on rocky grounds or are simply cut into the wall of rock. The wide, high-rising façade partly winds around the corner, but does not disclose the complexity of the terrain, to which the building structure is perfectly fitted. The building was mentioned in historic documents as a craftsman house for the first time in 1316. Its prominent location in Steingasse alley was already described in 1499: “at sand uphill Johannsweg” ... “at the Innigberg stairway”.

The burghers' house, originally consisting of two narrower houses, which were consolidated and raised in the Baroque period, is a typical example of a late medieval hillside construction. The late Gothic groin vaults of the original structure are preserved up to the second storey and visible to this day.



From workshop to residence

In the mid-17th century – the building had a total height of three storeys plus an attic, which was determined in the police ordinance of 1524 – the house fell into a state of dilapidation. The “Bruderhaus St. Sebastian” charity took over the meanwhile indebted house, before the craftsman Thomas Herzog bought it in 1717. His profession was called “Nesteln”, which is the production of thin leather cords; hence, the house temporarily bore the name “Nestlerhaus”. Another “Nestlerhaus” at Steingasse 31 – which was also the birth and residential house of Joseph Mohr, the poet of the Christmas carol “Silent Night” – has repeatedly led to confusion. The commemorative plaque on the façade of house no. 9, which can be deemed incorrect since 1998, was removed in the course of the latest renovations.

In the 18th century, the house was extended, especially in height: a full storey, an attic, as well as a new roof came on top. The living spaces were furnished with Baroque stucco ceilings. A very special rarity marks the smoke kitchen with its corresponding fireplace. A large number of historic door leaves – some of which have splendid Empire metal fittings – bear witness to the neat living conditions of the Biedermeier period.

The mortgage records indicate that the ownership of the building was split up in 1791. The “premise at ground level” as well as the first, second and third storey were bought by weaver Josef Eßbaumer; Anton and Rosina Kendler acquired “a storey over 4 stairways”. In 1827, both parts were brought together again and in 1885 the business premise at ground level was equipped with a new portal. Back then, the architect Valentin Ceconi refined the plain Baroque façade in Gründerzeit-style elegance including ornamentation of the windows.



Am Handelsweg der Römer

Auf Geschichte lässt sich bauen

Die Steingasse ist Teil der alten Römerstraße. Geschwungen am Fuß des Kapuzinerbergs verlaufend und fortgesetzt von der Arenbergstraße, bahnt sie sich als Haupttroute in Richtung Süden den Weg. Gleisartige Wagenradspuren der römischen Befahrung sind noch heute unter dem Pflaster der Steingasse zu finden, wie auch in Glasenbach oder südlich des Pass Lueg.

Das römische Straßennetz bestand aus Reichs- und Nebenstraßen und umfasste nach Schätzungen insgesamt etwa 100.000 Kilometer. Römische Verkehrswege folgten oft den bereits vorhandenen uralten Handelswegen. Diese wurden – wo dies möglich war – verbreitert, ausgebaut und befestigt. Brücken, Sicherheitsposten und Meilensteine komplettierten die Ausstattung. Straßenkarten wie die „Tabula Peutingeriana“ oder das Straßenverzeichnis „Itinerarium Antoninii Augusti“ ermöglichten den Reisenden die notwendige Orientierung. Den römischen Straßenbauaktivitäten lagen allerdings andere Zwecke zugrunde als die des vorrömischen Wegenetzes. Es handelte sich bei der Errichtung oder beim Ausbau einer Straße oft nur um die Vorbereitung eines neuen Feldzuges. Zudem hatten die römischen Verkehrswege die Schnelligkeit der Staatspost, die der Beförderung von Beamten und Kurieren diente, zu gewährleisten.

Das Haus Steingasse 9 bezeugt mit einer Fülle an archäologischen Funden unter anderem auch die römische Periode Salzburgs und somit seine diesbezüglich 2000-jährige Geschichte: „luao“, die römische Stadt Salzburg und „Iuvavum“ als Region der römischen Provinz Noricum.



Der jüngste Umbau des Gebäudes wurde von umfangreichen archäologischen Grabungen begleitet. Deren Ergebnisse dienten der archäologischen Forschung wie auch der baugeschichtlichen Befundung innerer Raumstrukturen, um eine Grundlage für die Vorgaben des Altstadt- und Denkmalschutzes und die Planungen des Architekten zu schaffen.

Archäologisches Puzzlespiel

Für die jüngsten Sanierungsarbeiten wurden die Bodenfüllungen in insgesamt 23 Räumen manuell abgetragen. Die sogenannten Schüttungen – ein Gemenge aus Sand, Ziegelsplittern, Mörtelbrocken und anderen Fragmenten – gelten als geschlossene Funde, wobei das jüngste Fundstück in der Regel eine Geschoßdecke datiert. Einige römische und hochmittelalterliche Töpferwaren zählen ebenso zu der großen Anzahl von Fundstücken wie diverse mittelalterliche und neuzeitliche Münzen.

Als herausragende Entdeckung des Hochmittelalters ist ein kleines, gelb glasiertes Keramikpferdchen mit stark stilisiertem Reiter zu nennen, das einst wohl als Spielzeug Verwendung fand. Die geborgenen Münzen entstammen verschiedensten Teilen des Römischen Reiches. Besonders beeindruckend sind ein Sesterz des Commodus, geprägt 179 n. Chr., und ein Follis des Constantin I., geprägt 326 bis 328 n. Chr. Diese Funde weisen darauf hin, dass die Steingasse als eine der Hauptverkehrsachsen auch bereits von den Römern besiedelt war.

Die Mehrzahl der 62 gefundenen neuzeitlichen Münzen geht auf das frühe 16. und frühe 17. Jahrhundert zurück, auch in die zweite Hälfte des 18. Jahrhunderts ist eine größere Zahl zu datieren. Diese uneinheitliche Verteilung spiegelt deutlich die verschiedenen Umbau- und Sanierungsphasen des Hauses wider: Jene Jahre, die sich durch reiche Münzfunde auszeichnen, wurden auch nach bauhistorischer Befundung als die größeren Erneuerungsphasen identifiziert.



Pferdchen mit Reiter aus glasierter Keramik / little horse with equestrian, made of glazed ceramic

Spielzeug-(?)Figur aus dem 12./13. Jh. / toy(?) figure from the 12th/13th century

ARDIG Archäologischer Dienst GmbH

Das Wasser findet seinen Weg

Wie man den eigenmächtigen Strömen der an diversen Stellen austretenden Hangwässer des Imbergfelsens Herr wurde, zeigt ein ausgeklügeltes historisches Wasserableitungssystem der frühen Neuzeit, das im Zuge der Grabungen entdeckt wurde. Nach Entfernung der jüngeren Fußböden und einer mächtigen Planierschicht trat in den rückwärtigen Räumen eine grob behauene Felsoberkante zutage. Außerdem fand man eine Reihe von Wasserrinnen und ein riesiges Wasserbecken, das wohl als spektakulärster Fund im Haus Steingasse 9 zu bezeichnen ist.

Bei dem mächtigen, in mehreren Metern Durchmesser trichterförmig aus dem Fels ausgehauenen Krater handelt es sich um ein unterirdisches Becken, das der Sammlung sowie gesteuerten Ableitung der überschüssigen Hangwässer diente. Auch hatte man in mehreren Ebenen durch steiles Abtragen horizontale Steinterrassen künstlich geschaffen, um an Raumtiefe zu gewinnen und Felsfundamente für das am Steilhang sitzende Haus zu schaffen.

Zudem fand man auch Reste alter Fußböden, die in einigen Fällen vor Ort erhalten oder an anderer Stelle wieder eingebaut wurden, sowie den Unterbau eines Ofens. Für den Einbau des Lifts im Zuge der jüngsten Adaption musste wiederum Fels abgetragen und ein Teil der Gewölbe im Erdgeschoß mit einer statischen Verstärkung versehen werden. Die vorhandenen Tramdecken blieben ebenfalls weitgehend erhalten. Flankierend wurde das historische Wasserableitungssystem reaktiviert, womit das Gebäude in traditioneller Weise durchlässig gegenüber dem feuchten Felsen geblieben ist und seine Entwässerung nach wie vor über die Sickerschicht im Bodengefüge in Richtung Salzach erfolgen kann. All diese Details zeichnen in Summe ein Bild einer reichen Nutzungs- und Baugeschichte, das für sämtliche bauliche Maßnahmen im Altstadthaus Steingasse 9 grundlegend war und ist.

Along the Roman trade route

Built on history

Steingasse alley was part of an ancient Roman road. Winding along the foot of Kapuzinerberg mountain as an extension of Arenberg street, it leads southwards and was a primary route. Even today, track-like trails of cart wheels from the erstwhile Roman traffic can be found underneath the pavement of Steingasse alley, as well as in the village of Glasenbach or south of the Lueg Pass.

The Roman road network consisted of imperial roads and secondary roads, and stretched for approximately 100,000 kilometres according to estimations. Roman traffic routes often followed the already existing, ancient trade routes. These were broadened, extended and paved wherever possible. Bridges, security posts and milestones completed the infrastructure. Road maps such as the “Tabula Peutingeriana“ or the road register “Itinerarium Antoninii Augusti“ served travellers as a vital aid for orientation. The Roman road construction activities, however, originally had a different purpose than building a pre-Roman road network. The construction or expansion of a road often only aimed at preparing a new military campaign. Furthermore, the Roman traffic routes had to ensure a state transportation service at a good speed, which served as a mode of transport for public servants and couriers.

With a wealth of archaeological finds, the house at Steingasse 9 provides evidence of the Roman period in Salzburg, as well as its 2000-year-old history: „luao“, the Roman city of Salzburg and „luvavum“ as the region of the Roman province of Noricum.



Fassade nach der Restaurierung 2019 / facade after restoration 2019

Blick in die Steingasse / view into the Steingasse

Stevie Klinar

The latest renovation of the building was accompanied by extensive archaeological diggings. Their results conducted to the archaeological research as well as the architectural historical diagnosis of the room configuration, which helped establish a basis for the guidelines determining the preservation of monuments and the Old Town on the one hand, and the planning of the architect on the other.

Archaeological jigsaw puzzle

In the course of the latest renovation works, debris used as a filling underneath the floors was removed by hand in a total of 23 rooms. The filling—a mixture of sand, splinters of bricks, chunks of mortar and other fragments—is considered a so-called “closed find” with the ceiling usually being dated as the most recent object. The large number of finds includes several Roman and high medieval potteries, as well as a range of coins from the Middle Ages and the modern era.

One outstanding discovery from the High Middle Ages is a small, yellow-glazed ceramic horse with a highly stylised horseman, which was probably used as a toy back then. The recovered coins come from many different parts of the Roman Empire. Another very impressive discovery is the sestertius coin of emperor Commodus, minted in 179 AD, as well as a follis coin of Constantine I, minted between 326 and 328 AD. These finds indicate that Steingasse alley was used as a main transport axis and was also populated by the Romans.

The majority of the 62 modern coins found on site, date back to the early 16th and 17th century, and a large number of coins can be assigned to the second half of the 18th century. This inconsistent distribution clearly shows the different periods of alternations and renovations of the house: Those years which an abundance of discovered coins date back to were also periods of extensive constructional renewals, according to analyses from an historical architectural point of view.



Barockes Fenster / Baroque window
in Richtung Hinterhof und Imberg Stiege / to the backyard and Imberg stairs
Stevie Klinar

The water finds its way

A cleverly planned and very elaborate historical water drainage system from the early modern era, which was discovered in the course of the diggings, shows how they got the arbitrary streams of water leaking out of various spots of the Imberg rocks under control. After removing the newest floors and a massive layer of levelling material, a roughly hewn top edge of the rock came to light in the rear rooms. Furthermore, a number of water channels were found as well as a huge water basin, which is probably the most spectacular find in the house at Steingasse 9.

The big funnel-shaped crater cut out from the rock is several meters in diameter and served as an underground tank for collecting and draining excess water from the slope. Additionally, horizontal stone terraces were artificially created through removing rock material on several levels, in order to gain more spatial depth and to build rock foundations for the house sitting at the steep slope.

Remains of old floors were also found, which in some cases were preserved at their place of discovery or were relocated and built in somewhere else, such as the base of an oven. In the course of the latest renovations, parts of the rock had to be removed for the installation of an elevator and parts of the vaults on the ground storey had to be provided with static weight-bearing supports. The wooden ceilings were also preserved to a great extent. Thanks to the reactivation of the historic water drainage system, the building remains permeable to water from the rock as it used to be back then, and its drainage still runs into the seepage layer in the soil towards Salzach river.

In total, all these details portray the image of a rich history of utilisation and architecture, which back then was fundamental for all constructional measures in the Old Town house at Steingasse 9, and still is to this day.



Den Berg zum Freund gemacht

Alte Baukunst trifft neueste Technik

Das Gebäude Steingasse 9 weist als Haus am Hang eine besondere naturnahe Bauweise auf. Im Zuge der fünfjährigen Generalsanierung galt es, die unteren feuchten Geschosse trocken zu bekommen, wobei man weniger auf Abdichtung gegenüber dem Berg, als vielmehr auf Wahrung der historischen Durchlässigkeit und Aktivierung der historischen Rinnensysteme setzte. Eine besondere bautechnische Herausforderung stellte der großvolumige Gesteinsabtrag dar, um genügend Raum im Felsen für den Personenlift zu schaffen. Dabei musste die Standsicherheit mit der traditionellen Pfahlbauweise und der damit bedingten Elastizität des Hauses in Einklang gebracht werden. Gleichzeitig wurde die historische Substanz so gut als möglich konserviert und restauriert. Die Stadtgemeinde Salzburg hat die Bauführung über ihre Baubehörde intensiv vorbereitet und begleitet. Im Gespräch mit Projektleiter Architekt Maximilian Genböck wurde Resümee gezogen.

Was war das Ziel der Sanierung und Adaptierung des Wohn- und Geschäftshauses Steingasse 9?

Max Genböck: Erworben wurde das spätgotisch-barocke Haus von einem engagierten Privat-Eigentümer. Sein Wunsch war, seine möglichst authentische Erhaltung mit modernen Wohn- und Sicherheitsstandards in Einklang zu bringen. Vorrangig sollte das insgesamt fünfgeschossige Gebäude einen Personenlift eingebaut bekommen, um eine leichtere Erschließung als über die enge Wendeltreppe zu erzielen. Mit dem über die Steingasse als auch über den rückwärtigen Zugang an der Imbergstiege betretbaren Aufzug wurde die barrierefreie Zugänglichkeit des in steiler Hanglage am Fuß des Imbergs gelegenen Hauses erreicht.



Arbeiter, den Felsen schneidend / worker cutting out the rock
mit der Diamantsäge, wie im Tunnelbau / with the diamond saw, like at tunneling
Stevie Klinar

Was waren die größten Herausforderungen?

Genböck: Das zur Hälfte im Felsen steckende Gebäude ist perfekt dem Verlauf des steilen Hangs angepasst, wie auch die gemäß den Felskonturen unregelmäßigen Grundrisse zeigen. Die Architektur folgte also der Natur – und nicht wie heute umgekehrt. In das Gefüge des Kapuzinerbergs massiv und doch möglichst erschütterungsfrei einzugreifen, war eine der größten Herausforderungen. Infolge der Zerklüftungen des harten, lagig brüchigen Dolomits waren zudem die Hangwässer - wie bei allen Bauten an den Stadtbergen - und ihre Lenkung gegenüber dem Gebäude Thema.

Was machte einen „Tunnelbau“ erforderlich?

Genböck: Wie traditionellerweise in der Salzburger Altstadt üblich, ist auch das Haus an der Imbergstiege auf Holzpfählen errichtet, womit es gegenüber dem immer beweglichen Berg elastisch ist. Zu starre Systeme würden mit den geologischen Umgebungsbedingungen nicht konform gehen. Um Platz für den bis ins dritte Stockwerk reichenden Liftschacht und die Abstellräume im Erdgeschoß für Fahrräder und Mülltonnen zu gewinnen, wurde das Felsfundament unter dem Haus zur Hälfte ausgeschnitten. Dazu wurden insgesamt 130 Kubikmeter Fels (mit einem tageweisen Abbau von einem halben Kubikmeter) durch ein bayrisches Tunnelbau-Unternehmen abgetragen, das auch im Abbau alter Atommeiler kompetent ist. Um die Standsicherheit der historischen Substanz zu gewährleisten, musste vor diesem drastischen Eingriff eine Unterfangung eingezogen werden. Durch quer zum Berg eingezogene Stahlträger, eine sogenannte Querpöhlung, konnte dieser entlastet werden - eine wesentliche Voraussetzung, um den Felsen zunächst an den Rändern mit Seilen anzusägen und dann in weiterer Folge mit Hydraulikpresse scheinchenweise und vor allem erschütterungsfrei abzutragen.

Inwiefern handelt es sich hierbei um wasserdurchlässiges Haus?

Genböck: Das vom hinteren Hang eindringende Wasser fließt durch das Haus – nämlich über Rinnen, welche in die Felsformationen des Gebäudes bei seiner Errichtung gemeißelt wurden, in Richtung der Fassade und von dort über die wasserführenden Sickerschichten des Terrains in die nahe gelegene Salzach. Teil dieses historischen Entwässerungssystems ist ein riesiges kraterförmig aus dem Felsen gehauenes Wassersammelbecken auf mittlerer Höhe des Hauses, in dem überschüssige Wasser gesammelt und gezielt über die unteren Rinnen abgeleitet werden. Anstatt wie üblich ein am Felsen liegendes Gebäude zum Berg hin mit Betonwänden oder -wannen abzudichten, hat man in diesem Fall die viel nachhaltigere Durchlässigkeit akzeptiert und die historische Wasserableitung reaktiviert. Einzig der Liftschacht wurde mit einer hydrophoben Betonwanne ummantelt. Vor allem in den unteren Geschoßen war das Haus vor der Sanierung äußerst feucht. Das nun hervorragende Raumklima beweist, dass das Gebäude - trotz der gezielten Wasserführung im Haus – nun vollkommen trocken ist. Dies zeigt auch, dass eine gewisse Durchlässigkeit und Beweglichkeit von mit der Natur eng verbundener Architektur eine Grundvoraussetzung für ihren jahrhundertlangen Bestand ist. Die Nutzung alter Systeme und Bauweisen ist als hoch innovativ einzustufen - auch hinsichtlich des Klimawandels und der immer wichtiger werdenden Ökologie im Bauen.

Konnte zeitgemäßer Wohnkomfort mit heimeliger Wohnkultur verbunden werden?

Genböck: Mit den gesetzten Maßnahmen des Lifteinbaus, der damit einhergehenden Barrierefreiheit, des Brandschutzes, der Öffnung des Gebäudes wie der Stabilisierung seines Raumklimas als auch der Restaurierung seiner barocken Stuckdecken, seiner biedermeierlichen Türen sowie seiner historischen Böden, Fenster und Fassaden konnte das Altstadthaus authentisch erhalten und gleichzeitig einer zeitgemäßen Wohn- und Geschäftsnutzung zugeführt werden.

In harmony with the mountain

Old architecture meets new technology

As a house built on a slope, the construction of the building at Steingasse 9 is particularly close-to-nature. In the course of the 5-year-long general refurbishment, it was necessary to get the damp lower storeys dry, aiming at the preservation of the historic permeability and activation of the original water channel system rather than making the building water proof towards the mountainside. The large-scale removal of rock masses in order to make enough room for the elevator posed a significant constructional challenge. Aside from this, the structural stability had to be brought in line with the traditional pole construction and the correlating elasticity of the house. Simultaneously, the historic structure was preserved and restored as well as possible. The building authority of the municipality of Salzburg has intensively prepared and monitored the constructional process. Maximilian Genböck, the architect and project supervisor summarises.

What was the objective of the renovation and adaption of the residential and commercial house at Steingasse 9?

Max Genböck: The late Gothic-Baroque house was bought by a dedicated private owner. His wish was to preserve as much original substance of it as possible and to bring it in line with modern housing and safety standards. Principally, an elevator should be installed in the five-storey building, in order to facilitate easier access to the building as opposed to the narrow spiral staircase. The elevator is accessible via Steingasse alley as well as from the rear entrance at the Imberg stairway, ensuring barrier-free access to the house situated at the foot of the steep Imberg mountainside.



Statischer Anker im zerklüfteten Felsen / static anchor in the fissured rock
zur statischen Sicherung infolge des Felsabtrags / for the static backup as a result of the rock removal
Stevie Klinar

What were the biggest challenges?

Genböck: Half of the building is embedded in the rock and its shape perfectly follows the course of the steep slope, which is shown by its irregular outlines running along the contours of the rock. Hence, the architecture was adapted to the nature—and not the other way round like it is done today. One of the biggest challenges was to massively wield force on the rock structure of Kapuzinerberg mountain and yet cause as little tremor as possible. As in the case of all buildings in the city's mountains, the diversion of the rock water from the building caused difficulties as well due to the fissures of the hard, but fragile layers of the dolomite rock.

What made tunnelling necessary?

Genböck: As it is common practice in the Old Town of Salzburg, the house at the Imberg stairway is traditionally built on wooden piles, by which it remains elastic towards the constantly moving mountain. Too rigid constructions would not be compatible with the geological surrounding conditions. In order to make room for the elevator shaft, which goes up to the third storey, as well as the ground-floor storeroom for bikes and dustbins, the foundation of the rock underneath the house had to be cut out halfway. For this purpose, a total of 130 cubic metres of rock (extracting only half a cubic metre per day) were removed by a Bavarian tunnel construction company, which is also competent in dismantling old nuclear reactors. In order to ensure the structural security of the historic substance, the building had to be underpinned before this major operation could be carried out. Steel beams were built in transversely in order to take load off the mountain, which was an essential precondition to be able to first saw the rock off with ropes along its sides, and then to gradually and most importantly without causing vibrations, cut off slices with a hydraulic press.



Barockes Stiegenhaus / staircase of the Baroque period
mit Gewölben und Terrazzo-Böden / with vaults and terrazzo floor
Stevie Klinar

To what extent is the house permeable to water?

Genböck: The water percolating from the rear slope flows through the house towards the façade via channels, which were carved into the rock formation of the building when it was constructed; from there it runs through the water-carrying seepage layers of the terrain into the nearby Salzach river. One part of the historic drainage system is a vast crater-shaped water-collecting basin cut out from the rock and located in medium height of the house, in which excess water is collected and drained out directly through the lower channels. Instead of sealing up the building towards the slope with concrete walls and troughs as is common practice for buildings sitting on rock, it was decided to embrace the much more sustainable permeability of the building in this particular case and to reactivate the historic water drainage system. Only the elevator shaft was coated with a hydrophobic concrete shell. The lower storeys of the building were especially damp before the renovation. The now excellent indoor climate proves that the building is now completely dry, despite the targeted water flow in the house. This also indicates that a certain permeability and elasticity of architecture wedded to nature is an essential prerequisite for its century-long continuity. Therefore, the usage of old methods and types of construction is to be rated highly innovative—also in regard to climate change and the increasingly important ecological aspect of architectural engineering.

Could modern living comfort be combined with homely living conditions?

Genböck: With the installation of the elevator, the thereby gained accessibility, the fire safety, the openness of the building, the stabilisation of the indoor climate as well as the restoration of the Baroque stucco ceilings, its Biedermeier doors and historic floors, windows and façades it was possible to authentically preserve the Old Town house and to simultaneously implement contemporary residential and business standards.



Neuer Aufzug für die barrierefreie Zugänglichkeit / new elevator for an overall convenient accessBräu

Schacht mit wasserabweisender Betonschale / shaft coated with a hydrophobic concrete shell

Stevie Klinar

Projektdata Steingasse 9

Die Adaption des Hauses Steingasse 9 ist ein Beispiel einer groß angelegten Privat-Investition in einem für Wohn- und Geschäftszwecke genutzten Altstadthaus. Ziel des Bauvorhabens war eine möglichst umfassende Erhaltung der gotischen wie barocken Bausubstanz bei gleichzeitiger Überprüfung der Sicherheits- und Brandschutzstandards sowie die Steigerung der Wohn- und Lebensqualität. Ein wesentliches Anliegen stellte hierbei der Einbau eines Lifes zur durchgängig komfortablen Erschließung des Hauses dar. Darüber hinaus wurde in dem am nassen Fels errichteten Gebäude eine gesteuerte Wasserableitung als auch die Abtrocknung feuchter Bereiche ermöglicht.

Projectdata Steingasse 9

The adaptation of the house at Steingasse 9 is an example of a large-scale private investment in an Old Town house used for residential and business purposes. The objective of this construction project was the comprehensive preservation of the Gothic and Baroque structure of the building in addition to the examination of the safety and fire protection standards, as well as the enhancement of housing and living quality. One crucial ambition was to facilitate an overall convenient access to the house. In addition, controlled water drainage as well as the drying of damp areas was achieved in the building at the wet rock..

Projektzeitraum und Bauzeit/Project duration: 2012-2014 Planung, 2014-2019 Bauführung/planning phase 2012-2014, construction phase 2014-2019

Eigentümer/Owner: Privat/private

Generalplanung/General planning: Architekturbüro Fritz Genböck, Salzburg/Architectural office Fritz Genböck, Salzburg

Projektleiter/Project head: Architekt DI Maximilian Genböck/Architect DI Maximilian Genböck

Baufirma/Construction firm: Neff & Neff Bau GmbH

Investition/Investment: 2,2 Mio. Euro/2.2 million euros

Behörden/Public authorities involved: Baubehörde Magistrat Salzburg, Sachverständigenkommission für die Altstadterhaltung, Bundesdenkmalamt/Building Authority, Expert Commission on Preservation of the Old City, Federal Monuments Office (Salzburg)



United Nations
Educational, Scientific and
Cultural Organization



City of Salzburg
inscribed on the World
Heritage List in 1996



STADT : SALZBURG

Edition#5, Hotel Stein, Giselakai 3

Impressum/Imprint

Medieninhaber und Herausgeber/Owner and publisher

Stadtgemeinde Salzburg – MA 5 Raumplanung & Baubehörde

Für den Inhalt verantwortlich/Responsible for content: Alexander Würfl

Redaktionelle Leitung/Final editing: Cay Bubendorfer, Info-Z

Gestaltung und Produktion/Art director and production: Felician Bubendorfer

Konzeption und Texte/Concept and texts: Cay Bubendorfer, Dagmar Redl, Theresia Waagner

Übersetzung/Translation: Irene Kafedarova

Fotos/Photos: Stevie Klinar; Salzburg Museum, Historisches Archiv der Stadt Salzburg

Stadtkarte/City map: Reinhard Medicus

Druck/Print: Offset5020, Salzburg

Ausgabe#5, Salzburg, September 2017

Welterbe

Die UNESCO verleiht den Titel Welterbe (Weltkultur- und Weltnaturerbe) an Stätten, die aufgrund ihrer Einzigartigkeit, Authentizität und Integrität weltbedeutend sind und als Teil des globalen gemeinsamen Erbes der Menschheit Anerkennung verdienen. Diese herausragenden Stätten – darunter die Pyramiden von Gizeh oder Schloss und Park von Versailles – werden von den Staaten, in denen sie liegen, für den Titel vorgeschlagen, auf Basis der mittlerweile von 191 Staaten und Gebieten ratifizierten Konvention zum Schutz des Welterbes von 1972. Weltweit sind derzeit 1031 Kultur- und Naturstätten in der offiziellen Welterbe-Liste verzeichnet.

Weltkulturerbe Salzburg

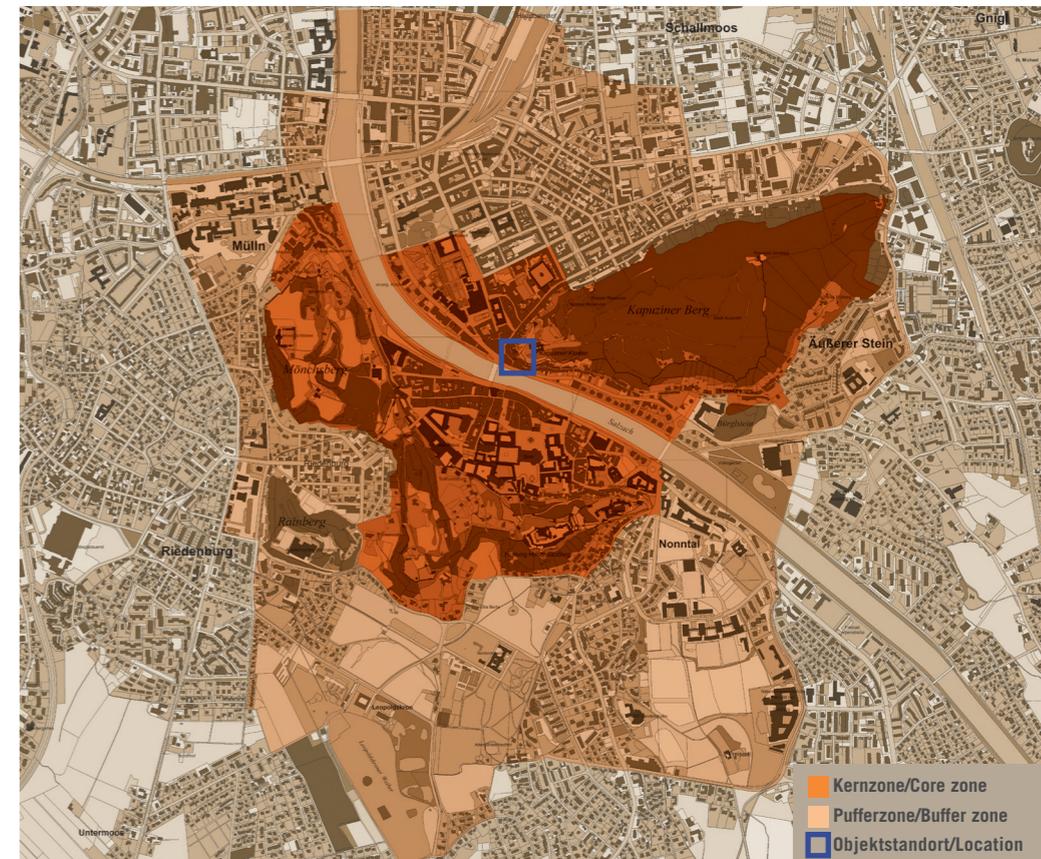
Die Republik Österreich hat 1992 die UNESCO-Konvention zum Schutz des Welterbes unterzeichnet. Die Altstadt von Salzburg wurde 1996 vom Welterbekomitee in die Liste der Welterbestätten aufgenommen. Neben der Kernzone gibt es eine Pufferzone, die als Schutzgürtel in Bezug auf Sichtachsen, Sichtfelder, Blickbeziehungen und eine in ihrer Maßstäblichkeit am Bestand orientierten Bebauung dient. Die Praxis des Welterbe-Managements in Salzburg basiert auf dem seit 1967 bestehenden Altstadterhaltungsgesetz, den Schutzzonen I und II, der Sachverständigenkommission für die Altstadterhaltung sowie dem Altstadterhaltungsfonds.

World Cultural and Natural Heritage

The UNESCO (the United Nations' Educational, Scientific and Cultural Organization) awards the title World Heritage (World Cultural Heritage and World Natural Heritage) to sites, which are significant due to their uniqueness, authenticity and integrity and deserve recognition as part of the global common heritage of humanity. These outstanding sites – amongst them the Pyramids of Gizeh and the Palace and Gardens of Versailles – are nominated for the title by the states in which they lie. The title rests on the Convention Concerning the Protection of the World's Heritage from 1972, which by now has been ratified by 191 states and regions. Worldwide 1031 cultural and natural sites are currently listed in the official World Heritage List.

World Heritage Salzburg

The Republic of Austria signed the UNESCO - Convention Concerning the Protection of World's Heritage in 1992. As the first Austrian City the Old Town of Salzburg was included in the list of World Heritage sites by the World Heritage Committee in 1996. The core zone of the World Heritage Salzburg encompasses the historical center of the city. In addition there is a buffer zone which serves as a protection belt in relation to sight axis, field of view, view connections and building development which in its scale is oriented on existing buildings. The Code of practice is based on the law for the preservation of the Old Town.



■ Kernzone/Core zone
■ Pufferzone/Buffer zone
■ Objektstandort/Location