



Vor dem Aufwachen: der neue Kaipalast mit geschlossenen Lamellen.

[Foto: Margherita Spiluttini]

**I**n der historischen Altstadt neu zu bauen war immer schon schwierig. Einerseits ist die Konkurrenz hier besonders hoch: Wer Geld und Macht hatte, wollte das von jeher im Zentrum der Stadt zum Ausdruck bringen und beauftragte die besten Architekten der jeweiligen Epoche. Andererseits ist die Öffentlichkeit hier besonders wachsam: Die Altstadt ist immer schön, wie sie ist, und jeder Neubau steht grundsätzlich unter dem Verdacht, ein vertraut gewordenes Bild zu zerstören.

Dieses Spannungsfeld zwischen Baulust und Bildbewahrung ist seit dem 19. Jahrhundert ein Faktor der Stadtentwicklung, inzwischen verregelt in einer Vielzahl von Gesetzen zum Denkmal- und Ensemble-schutz. In Wien erlaubt die Bauordnung die Einrichtung von Schutzzonen, zu denen der erste Bezirk selbstverständlich gehört, und seit dieser auch noch zum Weltkulturerbe erklärt wurde, darf der Wiener sich im Gefühl sonnen, dass die Welt mit Argusaugen beobachtet, was er mit seiner Innenstadt anstellt.

Und siehe da: Trotz Schutzzone und Weltkulturerbe wird hier noch immer gebaut. Der Entwicklungsdruck ist höher als je zuvor. Wer Geld und Macht hat, drängt wie gehabt ins Zentrum, das Hotel Sacher will ein bisschen was draufsetzen, Häuser werden entkernt, um den Bedürfnissen des Handels nach großen Flächen entgegenzukommen, und in der Dachzone der Innenstadt – deren üppige skulpturale Ausstattung nach dem Krieg nie wieder hergestellt wurde – entstehen luxuriöse Wohnungen. Kurz: Die Stadt lebt und verändert sich. Und ab und zu darf, wie derzeit am Franz-Josefs-Kai zu besichtigen, sogar ein ganzes Haus abgerissen und neu gebaut werden.

Das abgerissene Haus, der sogenannte „Kaipalast“, 1912 nach einem Entwurf des Architekten Ignaz Nathan Reiser errichtet, war durchaus denkmalverträglich. Es handelte sich um eines der frühen Stahlbetongebäude in Wien, bei denen dieses Material sowohl im Inneren als auch an der Fassade zum Einsatz kam. Stilistisch dem Späthistorismus zuzuordnen, war das Gebäude zugleich ein Experimentalbau, bei dem die Möglichkeiten des neuen Materials Stahlbeton ausgereizt wurden. Die Decken maßen an den dünnsten Stellen nur acht Zentimeter und hatten im Lauf der Jahre immer neue Schichten aufgedoppelt bekommen, um den statischen Vorschriften zu genügen. Ein Brand in den letzten Tagen des Zweiten Weltkriegs hatte das Gebäude noch zusätzlich in seiner Substanz belastet.

Als bekannt wurde, dass sein Abbruch geplant war, formierte sich eine Initiative zur Rettung des Kaipalasts. Die MA 19 – Magistratsabteilung für Stadtgestaltung – beauftragte ein Gutachten, das eine Sanierung für möglich erklärte, wenn auch unter hohen Kosten. Die Zürich Kosmos Versicherung als Eigentümerin des Objekts hatte allerdings wenig Lust, den Bau, den sie bereits 1930 erworben und seither betrieben hatte, instand zu setzen. Für ein zeitgemäßes Bürohaus

## Es bleibt alles besser

Ein ambitionierter Bauherr, eine kluge Wettbewerbsausschreibung, ein raffinierter Entwurf: Der Kaipalast von Henke und Schreieck beweist, dass dem guten Alten ein noch besseres Neues folgen kann.

Von Christian Kühn

war er vom Grundriss her veraltet, das Treppenhaus dunkel, eine bauphysikalisch korrekte Sanierung der Fassade unter Bewahrung ihres alten Erscheinungsbilds so gut wie unmöglich.

Und außerdem hatte die Versicherung den Ehrgeiz, den schon alle früheren guten Bauherren in der Innenstadt hatten, nämlich ein besonderes Gebäude zu realisieren, das seine Nachbarn an Qualität übertrifft. Ob das gelungen ist, wird die Öffentlichkeit ab nächster Woche beurteilen können, wenn der neue Kaipalast offiziell eröffnet wird. Noch sind die geschoßhohen Lamellen aus satiniertem Glas, die jeweils paarweise vom Innenraum aus gesteuert werden können, geschlossen. Hinter dieser scheinbar hermetischen – aber im Gebrauchszustand durch die unterschiedlichen Stellungen der Lamellen sehr lebendigen – Fassade haben die Architekten Dieter Henke und Martha Schreieck ein raffiniertes Raumkunstwerk errichtet. Die beiden unteren Geschoße sind durchgehend verbaut und werden als Geschäft vermietet. Die Ebenen darüber sind um einen überdachten Hof herum gruppiert, an dem auch das gut belichtete Treppenhaus liegt. Trotz der scheinbaren Homogenität der Fassade ist jede dieser Ebenen etwas unterschiedlich. Es gibt

zwei Durchbrüche vom Hof nach außen, die sich in der Fassade als große Öffnungen abzeichnen. Die Arbeitsplätze, die tief im Gebäude am Innenhof liegen, erhalten dadurch einen Blick nach außen auf den Kai, und weil sie zusätzlich noch am gut proportionierten und durch einige Terrassen auch gut nutzbaren Innenhof partizipieren, sind sie erstaunlicherweise mindestens ebenso attraktiv wie ein Fensterplatz an der Straße.

Durch das zentrale Stiegenhaus sind die Bürogeschoße leicht teilbar und können jeweils in zwei unabhängigen Einheiten vermietet werden. Überhaupt war die Flexibilität der Grundrisse ein wesentliches Anliegen: Alle technischen Einrichtungen bis hin zur Klimatisierung wurden so ausgeführt, dass jederzeit eine Umrüstung vom Großraum zu Einzel- oder Gruppenbüros erfolgen kann. Zur Flexibilität trägt auch das Konstruktions-system bei, das mit wenigen Stützen auskommt und dafür im Parapetbereich der Fassade Träger anordnet, mit denen sich beispielsweise die weite Auskragung an der Ecke bewältigen lässt. Als Tragwerksplaner sind die Bauingenieure Gmeiner und Hafel zu nennen, bewährte Partner von Henke und Schreieck, die von der Konzeptphase an in ihre Projekte eingebunden sind.

Als besondere Ingenieurleistung schwebt über dem Gebäude parallel zum Kai ein ver-glaster Quader, der in den Skizzen der Architekten mit dem Ringturm in Verbindung gebracht wird. So wie der vertikale Quader des Ringturms nach oben hin aus der Gründerzeitlogik ausbricht, aber nicht mehr sein will als ein Eckstein der Ringstraße, bricht auch die kleine freche Schachtel über dem Kaipalast aus dieser Logik aus und bleibt trotzdem im Rahmen der sehr heterogenen Wiener Dachlandschaft. Der Ausnahme-genehmigung, die wegen einer Überschrei-tung der Baulinie dafür nötig war, haben auch die Anrainer rasch zugestimmt. Denn vom Volumen her unterschreitet das Ge-bäude in der Dachzone bei weitem das, was an dieser Stelle möglich gewesen wäre. Hätte der Bauherr darauf bestanden, dieses Vo-lumen auszunutzen, wäre bereits die obere Dachkante um ein Stück höher; und wäre dann noch unter 45 Grad nach oben gebaut worden, hätte das den Dachwohnungen in der Nachbarschaft viel Licht und Ausblick geraubt.

Dass hier nicht das Maximum an Kubatur erzwungen wurde, liegt auch an einer klugen Wettbewerbsausschreibung. Im Bewusstsein, dass es um ein höchst sensibles Projekt geht, ließ sich die Zürich Kosmos Versicherung dahingehend beraten, auf ein genaues Raum- und Funktionsprogramm für ihr Büro- und Geschäftshaus zu verzichten, und gab auch keine Mindestkubaturen vor. Das hat sich gelohnt: Gewonnen hat ein Projekt, das bei weitem nicht die größte Fläche erreichte, aber die höchste Qualität. Wenn das Weltkulturerbe Wien Innere Stadt trotz des massiven Entwicklungsdrucks bleiben will, was es ist, nämlich ein Ensemble herausragender Bauten aus allen Jahrhunderten, wird es sich am Kaipalast ein Beispiel nehmen müssen. ■

## Es bleibt alles besser

*Ein ambitionierter Bauherr, eine kluge Wettbewerbsausschreibung, ein raffinierter Entwurf: Der Kaipalast von Henke und Schreieck beweist, dass dem guten Alten ein noch besseres Neues folgen kann.*

von Christian Kühn

In der historischen Altstadt neu zu bauen war immer schon schwierig. Einerseits ist die Konkurrenz hier besonders hoch: Wer Geld und Macht hatte, wollte das von jeher im Zentrum der Stadt zum Ausdruck bringen und beauftragte die besten Architekten der jeweiligen Epoche. Andererseits ist die Öffentlichkeit hier besonders wachsam: Die Altstadt ist immer schön, wie sie ist, und jeder Neubau steht grundsätzlich unter dem Verdacht, ein vertraut gewordenes Bild zu zerstören. Dieses Spannungsfeld zwischen Baulust und Bildbewahrung ist seit dem 19. Jahrhundert ein Faktor der Stadtentwicklung, inzwischen verregelt in einer Vielzahl von Gesetzen zum Denkmal- und Ensembleschutz. In Wien erlaubt die Bauordnung die Einrichtung von Schutzzonen, zu denen der erste Bezirk selbstverständlich gehört, und seit dieser auch noch zum Weltkulturerbe erklärt wurde, darf der Wiener sich im Gefühl sonnen, dass die Welt mit Argusaugen beobachtet, was er mit seiner Innenstadt anstellt. Und siehe da: Trotz Schutzzone und Weltkulturerbe wird hier noch immer gebaut. Der Entwicklungsdruck ist höher als je zuvor. Wer Geld und Macht hat, drängt wie gehabt ins Zentrum, das Hotel Sacher will ein bisschen was draufsetzen, Häuser werden entkernt, um den Bedürfnissen des Handels nach großen Flächen entgegenzukommen, und in der Dachzone der Innenstadt - deren üppige skulpturale Ausstattung nach dem Krieg nie wieder hergestellt wurde - entstehen luxuriöse Wohnungen. Kurz: Die Stadt lebt und verändert sich. Und ab und zu darf, wie derzeit am Franz-Josefs-Kai zu besichtigen, sogar ein ganzes Haus abgerissen und neu gebaut werden. Das abgerissene Haus, der sogenannte "Kaipalast", 1912 nach einem Entwurf des Architekten Ignaz Nathan Reiser errichtet, war durchaus denkmalverdächtig. Es handelte sich um eines der frühen Stahlbetongebäude in Wien, bei denen dieses Material sowohl im Inneren als auch an der Fassade zum Einsatz kam. Stilistisch dem Späthistorismus zuzuordnen, war das Gebäude zugleich ein Experimentalbau, bei dem die Möglichkeiten des neuen Materials Stahlbeton ausgereizt wurden. Die Decken maßen an den dünnsten Stellen nur acht Zentimeter und hatten im Lauf der Jahre immer neue Schichten aufgedoppelt bekommen, um den statischen Vorschriften zu genügen. Ein Brand in den letzten Tagen des Zweiten Weltkriegs hatte das Gebäude noch zusätzlich in seiner Substanz belastet. Als bekannt wurde, dass sein Abbruch geplant war, formierte sich eine Initiative zur Rettung des Kaipalasts. Die MA 19 - Magistratsabteilung für Stadtgestaltung - beauftragte ein Gutachten, das eine Sanierung für möglich erklärte, wenn auch unter hohen Kosten. Die Zürich Kosmos Versicherung als Eigentümerin des Objekts hatte allerdings wenig Lust, den Bau, den sie bereits 1930 erworben und seither betrieben hatte, instand zu setzen. Für ein zeitgemäßes Bürohaus war er vom Grundriss her veraltet, das Treppenhaus dunkel, eine bauphysikalisch korrekte Sanierung der Fassade unter Bewahrung ihres alten Erscheinungsbilds so gut wie unmöglich. Und außerdem hatte die Versicherung den Ehrgeiz, den schon alle früheren guten Bauherren in der Innenstadt hatten, nämlich ein besonderes Gebäude zu realisieren, das seine Nachbarn an Qualität übertrifft. Ob das gelungen ist, wird die Öffentlichkeit ab nächster Woche beurteilen können, wenn der neue Kaipalast offiziell eröffnet wird. Noch sind die geschoßhohen Lamellen aus satiniertem Glas, die jeweils paarweise vom Innenraum aus gesteuert werden können, geschlossen. Hinter dieser scheinbar hermetischen - aber im Gebrauchszustand durch die unterschiedlichen Stellungen der Lamellen sehr lebendigen - Fassade haben die Architekten Dieter Henke und Martha Schreieck ein raffiniertes Raumkunstwerk errichtet. Die beiden unteren Geschoße sind durchgehend verbaut und werden als Geschäft vermietet. Die Ebenen darüber sind um einen überdachten Hof herum gruppiert, an dem auch das gut belichtete Treppenhaus liegt. Trotz der scheinbaren Homogenität der Fassade ist jede dieser Ebenen etwas unterschiedlich. Es gibt zwei Durchbrüche vom Hof nach außen, die sich in der Fassade als große Öffnungen abzeichnen. Die Arbeitsplätze, die tief im Gebäude am Innenhof liegen, erhalten dadurch einen Blick nach außen auf den Kai, und weil sie zusätzlich noch am gut proportionierten und durch einige Terrassen auch gut nutzbaren Innenhof partizipieren, sind sie erstaunlicherweise mindestens ebenso attraktiv wie ein Fensterplatz an der Straße. Durch das zentrale Stiegenhaus sind die Bürogeschoße leicht teilbar und können jeweils in zwei unabhängigen Einheiten vermietet werden. Überhaupt war die Flexibilität der Grundrisse ein wesentliches Anliegen: Alle technischen Einrichtungen bis hin zur Klimatisierung wurden so ausgeführt, dass jederzeit eine Umrüstung vom Großraum zu Einzel- oder Gruppenbüros erfolgen kann. Zur Flexibilität trägt auch das Konstruktionssystem bei, das mit wenigen Stützen auskommt und dafür im Parapetbereich der Fassade Träger anordnet, mit denen sich beispielsweise die weite Auskragung an der Ecke bewältigen lässt. Als Tragwerksplaner sind die Bauingenieure Gmeiner und Haferl zu nennen, bewährte Partner von Henke und Schreieck, die von der Konzeptphase an in ihre Projekte eingebunden sind. Als besondere Ingenieurleistung schwebt über dem Gebäude parallel zum Kai ein verglaster Quader, der in

den Skizzen der Architekten mit dem Ringturm in Verbindung gebracht wird. So wie der vertikale Quader des Ringturms nach oben hin aus der Gründerzeitlogik ausbricht, aber nicht mehr sein will als ein Eckstein der Ringstraße, bricht auch die kleine freche Schachtel über dem Kaipalast aus dieser Logik aus und bleibt trotzdem im Rahmen der sehr heterogenen Wiener Dachlandschaft. Der Ausnahmegenehmigung, die wegen einer Überschreitung der Baulinie dafür nötig war, haben auch die Anrainer rasch zugestimmt. Denn vom Volumen her unterschreitet das Gebäude in der Dachzone bei weitem das, was an dieser Stelle möglich gewesen wäre. Hätte der Bauherr darauf bestanden, dieses Volumen auszunutzen, wäre bereits die obere Dachkante um ein Stück höher; und wäre dann noch unter 45 Grad nach oben gebaut worden, hätte das den Dachwohnungen in der Nachbarschaft viel Licht und Ausblick geraubt. Dass hier nicht das Maximum an Kubatur erzwungen wurde, liegt auch an einer klugen Wettbewerbsausschreibung. Im Bewusstsein, dass es um ein höchst sensibles Projekt geht, ließ sich die Zürich Kosmos Versicherung dahingehend beraten, auf ein genaues Raum- und Funktionsprogramm für ihr Büro- und Geschäftshaus zu verzichten, und gab auch keine Mindestkubaturen vor. Das hat sich gelohnt: Gewonnen hat ein Projekt, das bei weitem nicht die größte Fläche erreichte, aber die höchste Qualität. Wenn das Weltkulturerbe Wien Innere Stadt trotz des massiven Entwicklungsdrucks bleiben will, was es ist, nämlich ein Ensemble herausragender Bauten aus allen Jahrhunderten, wird es sich am Kaipalast ein Beispiel nehmen müssen.

Die Presse - Spectrum, 03.10.2003  
Christian Kühn