



## Luxushotel in Rekordzeit für 30 Millionen Euro saniert

Traditionelles Flair erhalten, modernste Technik installieren, Denkmalschutz berücksichtigen – so lauteten die Herausforderungen für Projektleiter Karsten Sippel, als er im Sommer 2018 den Auftrag zur Sanierung des Salzburger Luxushotels Goldener Hirsch erhielt. Nur neun Monate nach Baubeginn zeigt sich Inhaber Dr. Hans-Peter Wild mit dem Ergebnis höchst zufrieden. Trotz etlicher unerwarteter Schwierigkeiten und enormer zusätzlicher Kosten konnte das Hotel in kürzester Zeit und in einem beispiellosen Kraftakt auf den neuesten Stand gebracht werden.

Schon zu den Festspielen im Juli hatte das beliebte und international bekannte 5-Sterne-Hotel Goldener Hirsch in der Getreidegasse wieder die Türen für seine Gäste geöffnet. Bis zu diesem

Zeitpunkt hat der Inhaber des Hotels, der Schweizer Unternehmer Dr. Hans-Peter Wild, insgesamt mehr als 30 Millionen Euro in die Sanierung und Modernisierung gesteckt. Bereits bei dessen Kauf im August 2016 hatte er den hohen Renovierungsbedarf erkannt und angekündigt, dass er die Luxusimmobilie umfassend modernisieren, dabei das traditionelle Flair des Hauses aber auf jeden Fall erhalten wollte.

## Aus „sanfter Renovierung“ wurde Grunderneuerung

„Mit der Übernahme bin ich die große Verpflichtung eingegangen, das – vor mehr als 600 Jahren erstmals erwähnte – Gebäude mit dem nötigen Respekt vor dessen Geschichte zu begegnen und es entsprechend zu erhalten“, zeigt sich Wild seiner Verantwortung



bewusst. Deshalb war für das Hotel Goldener Hirsch, das seit mehr als 20 Jahren Teil des UNESCO-Weltkulturerbes „Historisches Zentrum der Stadt Salzburg“ ist und unter Denkmalschutz steht, eine „sanfte Renovierung“ geplant. Insbesondere die Technik sollte auf den neuesten Stand gebracht werden. Im Laufe der Renovierungsplanung und -umsetzung wurde jedoch schnell deutlich, dass der Zustand des Gebäudes erheblich schlechter war als erwartet. Die teilweise inakzeptable Bausubstanz, tragenden Wänden fehlte beispielsweise ein Fundament, und die völlig veraltete Infrastruktur machten eine bauliche und technische Grundsanierung und Rundum-Erneuerung des Hotels nötig. Trotz der massiven Eingriffe wurden selbstverständlich in jeder Phase die Auflagen des Denkmalschutzes beachtet und der Historie des Hauses Rechnung getragen.

### Enormer Aufwand für ein einmaliges Gebäude

Erschwert und verzögert wurde das Vorhaben noch dadurch, dass beim Ausheben der dreieinhalb Meter tiefen Grube zur Unterkellerung von bisher nicht unterkellerten Bereichen zahlreiche archäologische Funde zutage traten, die von Spezialisten gesichtet, dokumentiert und gesichert wurden.

„Die Renovierung entwickelte sich zu einem extrem komplexen und sehr schwierigen Bauprojekt, das von den Herren Sippel und Pessl hervorragend geleitet und umgesetzt wurde“, hebt der Inhaber hervor. „Ich danke aber nicht nur den beiden, sondern auch den Salzburger Behörden für die wieder einmal sehr gute und verständnisvolle Zusammenarbeit. Baubehörde, Sachverständigenkommission für die Altstadterhaltung, Altstadtamt und

Bundesdenkmalamt haben einen wesentlichen Anteil daran, dass wir diesen Kraftakt in Rekordzeit stemmen konnten.“

### FAKTEN & DATEN

Hotel Goldener Hirsch  
Getreidegasse 37  
A - 5020 Salzburg  
Tel.: +43 / 662 / 80 84 - 0  
Fax: +43 / 662 / 84 33 49  
goldenerhirsch.com

Projektsteuerung:  
smart architects GmbH  
Architekt DI Karsten Sippel  
Messering 8c  
D - 01067 Dresden  
Tel.: +49 / 351 / 41 89 78 16  
post@smart-architects.de

Planung und Bauleitung:  
Architekt DI Wolfgang Pessl  
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker  
Eduard-Macheiner-Straße 11  
A - 5020 Salzburg  
Tel.: +43 / 662 / 42 20 22  
Fax: +43 / 662 / 42 20 22 - 3  
office@plankanzlei.at



### Traditionshotel technisch in die Neuzeit geführt

Die Projektleitung hatte Dr. Wild dem Dresdner Architekturbüro smart architects GmbH übertragen. Karsten Sippel, einer der beiden smart architects Partner, hatte zusammen mit dem Salzburger Architekt, Diplom-Ingenieur Wolfgang Pessl, die Aufgabe, insgesamt 48 Firmen und ein Team von 20 Architekten, Fachplanern und Ingenieuren bei der Sanierung zu führen und zu koordinieren. Beauftragt wurden vor allem Unternehmen aus der Region Salzburg und Umgebung. Neben dem Haupthaus, dem Goldenen Hirsch, der aus ursprünglich sechs Häusern besteht, danach wurde auch zeitgleich das gegenüberliegende Kupferschmiedehaus umgebaut. Das Aufgabenspektrum war gewaltig. Mit dem Auszug des letzten Gastes Anfang September 2018 begannen die Handwerker mit:

- dem Ausbau der Räume im Souterrain für die spätere Einrichtung von Küche, Lager und Sozialräume,
- der Sanierung von Dach, Fenstern und Fassade,
- der Sanierung der Sicherheitstechnik einschließlich der Erstellung eines neuen Fluchtwegekonzepts,
- der Installation einer neuen Haustechnik einschließlich Heizungsanlage,
- der Renovierung aller Hotelzimmer.

Von Beginn an liefen die Arbeiten auf Hochtouren – mit dem ambitionierten Ziel, das Projekt nach gut zehn Monaten abschließen zu können.

### Täglich mit neuen Herausforderungen konfrontiert

„Die größte Herausforderung für uns war es, das Konglomerat aus alten, mehrfach umgebauten Bestandsobjekten mit unterschiedlichen Bauhöhen und Gebäudefluchten auf ein neues Fundament zu stellen – und das in der logistisch komplizierten Lage mitten in

der Salzburger Altstadt. Jeden Tag gab es neue Überraschungen“, informiert Karsten Sippel. Viel Geduld mussten die Umbau-Verantwortlichen auch bei der Aushebung der Baugrube aufbringen. Zwar waren fast alle Bereiche des Hotels Goldener Hirsch bereits unterkellert, doch in den letzten beiden Arealen, die neu auszuheben waren, wurden mehr als 700 archäologische Befunde gemacht. Dazu zählten unter anderem Zisternen und Latrinen aus dem Mittelalter, aber auch Tonscherben aus der Römerzeit. „Was für die Geschichte der Stadt Salzburg von hohem Wert ist und von den Archäologen entsprechend sorgfältig dokumentiert und aufgearbeitet wurde, brachte unser Zeitfenster für den Umbau manches Mal zum Schwanken“, erinnert sich Sippel, der zwar schon wesentlich größere Projekte betreut hat, aber noch nie zuvor ein Haus aus dem 15. Jahrhundert auf den neuesten technischen Stand bringen sollte.

### Handwerksleistungen mit beeindruckenden Zahlen

Der Projektleiter kann mit beeindruckenden Zahlen aufwarten: „Für den Rohbau haben wir 55.000 Arbeitsstunden geleistet – fast doppelt so viele wie geplant. Wir haben 57 LKW-Ladungen Aushub abtransportiert, 700 Kubikmeter Beton und 83 Tonnen Stahl verbaut. Bei den Elektroarbeiten, die weitere 50.000 Stunden Montagearbeit umfassten, wurden insgesamt etwa 240 Kilometer Kabel und Leitungen verlegt – das entspricht der Entfernung von Salzburg nach Wien. Und für die neue Haustechnikanlage haben wir insgesamt 12.000 Meter Rohre neu verlegt. Glücklicherweise kam es bei den umfangreichen Bauarbeiten bisher zu keinen schweren Unfällen.“ Hinzu kommen noch die Aufwendungen für die Innenausstattung. Bis zum Abschluss der Arbeiten im Sommer wurden beispielsweise 600 neue Türen und 2.000 Leuchten eingebaut und



thyssenkrupp

**thyssenkrupp Aufzüge  
Niederlassung Salzburg**

Aufzüge, Fahrtreppen, automatische Türen  
Franz-Brötzner-Straße 11, 5071 Wals  
24 h Service T: +43 662 45 91 00 0  
www.thyssenkrupp-aufzuege.at

7.500 Quadratmeter Stoff - was der Größe eines Fußballfeldes entspricht - für Bezüge und Vorhänge verarbeitet. Mehr als 1.500 Möbelstücke sind für den Goldenen Hirsch neu angeschafft worden, 120 alte Möbel wurden restauriert.

**Schon jetzt bereit fürs Jubiläum 2020**

Der Umbau des einmaligen Objektes in nur zehn Monaten erforderte von sämtlichen Beteiligten Höchstleistungen und er ging - im wahrsten Sinne des Wortes - an die Substanz. Doch das Ergebnis ist für alle Beteiligten ein voller Erfolg. „Trotz der aufwändigen Umbauten und der modernsten Technik haben wir den traditionellen Charme des Hotels Goldener Hirsch erhalten. Und wir haben unser berühmtes Haus sehr gut für die Zukunft aufgestellt. Wir freuen uns schon jetzt auf das Jubiläum 2020, wenn wir „100 Jahre Salzburger Festspiele“ und unsere mehr als 20 Jahre gute Zusammenarbeit mit diesen hochkarätigen Veranstaltungen feiern können“, lautet das Resümee von Dr. Wild.



**Wir danken dem Bauherrn  
für die gute Zusammenarbeit und  
wünschen viel Freude und Erfolg  
mit dem gelungenen Umbau!**



**BRANDL** Baugruppe seit 1867

**RHZ Bau GmbH**  
Ziegeleistraße 26  
5020 Salzburg

Telefon: +43 662 644941  
E-Mail: office@brandl-rhz.com  
www.brandl-rhz.com



**ELEKTRO**

GmbH & Co. KG

**SCHARTNER**

Mit intelligenten Systemen Energie sparen!

5600 St. Johann im Pongau · Industriestraße 19 · 5611 Großarl · Untere Gasse 9  
Tel.: 06412/6327 · Fax: 06412/7976 · Mail: office@schartner.at · www.schartner.at