

WELT  
ERBE  
WORLD  
HERITAGE

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!

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”.

Heinz Schaden, Bürgermeister der Stadt Salzburg/Mayor of the City of Salzburg, 04.1999 - 09.2017

---

# Zwischen Fels und Fluss

## Venezianische Stimmung „am Stein“

Die mittelalterliche Vorstadt Stein, nur ein schmaler Streifen zwischen der Felswand des Kapuzinerbergs und der Salzach, beherbergte von jeher Gerber, Weber, Brauer und andere Gewerbe mit hohem Wasserbedarf. So auch das ehemalige Brauhaus „am Stein“, das heutige Hotel Stein, am Anfang der Steingasse. Umgestaltungen der Barockzeit dokumentieren den für Salzburg typischen gewachsenen Zustand des Ensembles. Dennoch ist das ursprüngliche Erscheinungsbild der langgestreckten, gewundenen Steingasse, deren Historie sich bis in die Römerzeit zurückverfolgen lässt, weitgehend erhalten geblieben.

Bis weit in das 19. Jahrhundert hinein bespülte die Salzach die Vorderseite der Häuser an der Steingasse. Über diese venezianisch anmutende Situation liest man etwa in Benedikt Pillweins Salzburg-Handbuch von 1839: „Der Fremde, welcher das Rieseln der Fluth in nächtlicher Stille liebt, wird seine Einkehr beim Bräuer in Stein Nro. 333 suchen“. Als Salzburg – mittlerweile Teil der Habsburger-Monarchie – im Jahr 1860 politische Autonomie erhielt, begannen die Stadtväter mit groß angelegten Umgestaltungen, allen voran nahm man das Projekt der Salzach-Regulierung in Angriff. Die Häuser waren nun vor Überschwemmungen geschützt und auf dem aufgeschütteten „Neuland“ am Flussufer entstanden Promenaden und stattliche Villen. Die Flussregulierung leitete zugleich das Ende der waserbedürftigen Gewerbe ein; die Handwerker zogen weg, ehemalige Lagerstätten wurden zu Gärten umfunktioniert, die Steingasse wurde bürgerlicher. 1870 stellte auch das „Bräu am Stein“ den Betrieb ein. Nach mehreren Umbauten wurde das Haus zunächst als Gaststätte wieder eröffnet, bevor es sich zu Beginn des 20. Jahrhunderts erfolgreich als Hotel etablieren konnte.



## Brauer, Bürger, Gastgeber

In seinem Kern ist der heutige Gebäudekomplex Steingasse 4-6 / Giselakai 3 spätgotisch und setzt sich aus zwei Salzachhäusern zusammen. Das westliche Haus wird bereits 1399 urkundlich als Gaststätte „für Fuhrleut so des Weges kumben“ erwähnt, später als Gasthaus „Zum Goldenen Widder“; das sogenannte Bürgerbräuhaus im östlichen Gebäude firmiert ab 1700 als „Bräu am Stein“. Hier waren die Bierbrauer Gapler, Graff und Burger am Werk, bevor die bayrische Familie Popp 1728 den Betrieb übernahm und über Generationen führte. Vier Jahre nach seiner Ankunft heiratete Franz Dietrich Popp, inzwischen auch Leutnant der Salzburger Bürgergarde, die Tochter des Nachbarwirtes. Dadurch vereinigte er nicht nur die beiden Häuser, sondern brachte auch die „Schankgerechtigkeit“ – die Erlaubnis zum Ausschank - in die Brauerei.

Mitte des 18. Jahrhunderts ließen die Pops die Liegenschaft zum Großteil neu und erhöht um drei niedrige Lagergeschoße errichten, und zugleich prunkvoll ausstatten. Das bürgerliche Wappen von 1740, aber auch die hochkarätigen erhaltenen Stuckdecken bezeugen eindrucksvoll das Wirken dieser angesehenen Familie. Steuerforderungen von 1774 belegen, dass die Pops zu jener Zeit zu den vermögendsten Bierbauern und Wirten Salzburgs gehörten.

Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts blieb das Unternehmen in Popp'scher Hand. Als einzige der einflussreichen Bierbrauerfamilien konnten sie den Betrieb bis dahin aufrechterhalten – hatten doch die Hungersnot von 1816/17, der Stadtbrand 1818 und die insgesamt stürmischen Zeiten auch Auswirkungen auf das Braugeschäft. Ab 1846 versuchten vier neue Eigentümer ihr Glück mit dem „Bräu am Stein“, jedoch ohne wirtschaftlichen Erfolg. Nicht zuletzt änderte sich 1860 die Situation für Handwerk und Gewerbe dramatisch: Das Industriezeitalter erreichte Salzburg und technisch veralteten

Betriebe hatten keine Marktchancen mehr. 1870 wurde die Traditionsbrauerei geschlossen. Mit neuem Schwung und viel Elan kam die Familie Griesberger in Besitz des Hauses. Sie eröffneten einen Gasthof und ließen 1885 Umbauten und eine Aufstockung vornehmen. Mit der Umgestaltung der Fassade im Stile des Historismus beauftragte Griesberger 1890 den prominenten Salzburger Baumeister Jakob Ceconi. 1915 erwarb Karl Wenger das Haus und eröffnete das Hotel „Zum Stein“, das drei Jahre später von Anton Grasmayr übernommen wurde.

## Aufbruch im Haus am Kay

Das 20. Jahrhundert war geprägt von Um- und Einbauten: 1914 wurden vor allem im ersten Obergeschoss dünne Zwischenwände eingezogen. Zehn Jahre später fand eine „Innenbereinigung“ statt und die Raumaufteilung wurde erneut geändert. Außerdem stockte man das Gebäude auf und errichtete ein Terrassen-Café. Diese Maßnahmen stießen, wie einem Artikel des Salzburger Volksblattes zu entnehmen ist, nicht auf allgemeine Zustimmung: „Mit Verwunderung und vielfacher Mißbilligung nehmen heimatliebende Einwohner der Stadt von einer baulichen Veränderung Kenntnis, die sich im Mittelpunkt Salzburgs, am Gebäude des Hotels Stein vollzieht.“

Auch nach außen veränderte sich das Hotel Stein wieder; 1929 ersetzte Architekt Wunibald Deininger, ein Schüler Otto Wagners, den historistischen Dekor Ceconis durch eine moderne Fassade – im Stil der Neuen Sachlichkeit bzw. des Internationalen Funktionalismus der 1920er Jahre.

Nach dem zweiten Weltkrieg diente das Gebäude als Unterkunft für die amerikanischen Truppen. In diesem Zusammenhang stattete man alle Zimmer mit Nasszellen aus. 1951 ließ Grasmayr das Hotel renovieren und verewigte sich in einer Inschriftentafel: „Dieses Haus habe ich Alois Grasmayr, von Ried im Innviertel gebürtig anno 1918 im letzten Jahre des ersten Weltkrieges und des alten Österreich käuflich erworben. In harten Kriegs- und Friedensjahren habe ich es bis in mein hohes

Alter mit großen Mühen und Kosten aufgestockt und es außen und innen Erneuert. Das Haus des Tätigen ist nun voll von guten Dingen. (Spr. XV, 6) erfreue dich ihrer, lieber Gast, wer du immer sein wirst, denn Wir alle sind nur Gäste auf Erden (Ps. CXIX, 19) und Unser Leben ist kurz und voller Mühsal und geht dahin wie Rauch.“ Noch im selben Jahr wurde der Hotelbetrieb wieder aufgenommen.

Die heutige Fassadenansicht stammt aus dem Jahr 1956, die Innenausstattung dieser Zeit blieb noch Jahrzehnte unverändert. Erst 2001 ließ der Neubesitzer eine Sanierung unter Beachtung der Stilelemente der 1950er Jahre vornehmen. Seither genießt das Hotel Stein mit seinem viel geschätzten Terrassencafé Kultstatus. Damit ist das „Stein“ nicht nur ein Vertreter der frühen Moderne, sondern auch der Nachkriegsarchitektur der 1950er Jahre.

## Between “rock” and river

### Venetian atmosphere at Stein

The medieval suburb of Stein, only a narrow strip of land between the Kapuzinerberg mountain rock face and the Salzach river, has always accommodated tanners, weavers, brewers and other trades requiring large amounts of water. This also applies to today’s Hotel Stein, the formerly brewery at the beginning of Steingasse alley. Transformations in the baroque period bear witness to the natural growth of Salzburg, which is characteristic of the city. However, the original appearance of the elongated, winding alley, whose history can be traced back to the Roman Age, has been, to a large extent, preserved.

Stein: German for “stone, rock” [\[translator’s note\]](#)



Aquarell J. Höger, um 1843 / Watercolor by J. Höger, around 1843  
Blick auf Hauptbrücke und Inneren Stein / View of Main Bridge and „Stein“  
Salzburg Museum, InvNr 105-50



Until the late 19th century, the Salzach river reached the front side of the houses at Steingasse. Benedikt Pillwein describes this seemingly Venetian atmosphere in his Salzburg handbook from 1839: “The stranger, who loves the sound of the babbling flood in the still of the night, will seek rest at the brewer at Stein no. 333.”

When Salzburg – at the time a part of the Habsburg Monarchy – gained political autonomy in 1860, the city’s founding fathers immediately began large-scale remodelling, first of all the regulation of the Salzach river began. The houses were protected from flooding and promenades and imposing mansions were built on the raised “new land” riverbank.

Simultaneously, the regulation of the river spelled the beginning of the end for the trades requiring water; the craftsmen moved away, former depositories were removed to make way for gardens, Steingasse became more and more bourgeois. In 1870, the brewery at Stein was shut down. After several renovations, the house was first reopened as a public house, before it successfully managed to establish itself as a hotel at the beginning of the 20th century.

Brewers, citizens, landlords

The historic structure of the building complex Steingasse 4-6 / Giselakai 3 was built in the late Gothic style and consists of two houses on the Salzach river. As early as 1399, the westward house was mentioned in historic documents as a public house “for waggoners who come along” and was later named “Zum Goldenen Widder”; as of 1700, the so-called Bürgerbräuhaus (Engl. beer hall) in the eastward building operated under the name “Bräu am Stein”. The brewers Gapler, Graff and Burger were at work here, before the Bavarian Popp family took over the business and ran it for generations. Four years after his arrival, Franz Dietrich Popp, who in the meantime became lieutenant of Salzburg’s civil guard, married the neighbouring landlord’s daughter. By so doing, he not only united the two houses, but also obtained a liquor licence for the brewery.



**Richard Freiherr von Schwarz / Richard Baron von Schwarz**  
Griesbergers Hotel zum Stein, Ende 19. Jh. / Griesberger's Hotel zum Stein, end of 19th century  
Salzburg Museum, InvNr Foto 17637

In the mid-18th century, the Popp family had the majority of the property rebuilt and three low-ceilinged stories added for storage space; at the same time, it was splendidly refurnished. The bourgeois coat of arms from 1740 and the high-quality, preserved stuccoed ceilings bear impressive witness to the contributions of this prestigious family. Tax claims dating back to 1774 prove that the Popp family ranked among Salzburg's wealthiest brewers and landlords at that time.

Until the mid-19th century, the business stayed under the ownership of the Popp family. They were the only ones among the influential brewer families at that time, who managed to maintain their business until then – despite the famine in 1816/17, the great town fire of 1818 and the overall turbulent times which had a major impact on the brewing business. After 1846, four new owners took their chance with the “Bräu am Stein“, without however, economic success – one of the reasons being that the situation for crafts and trades had changed dramatically by 1860: The industrial era had arrived in Salzburg and many of the technologically outdated businesses dropped out of the market. In 1870, the long-established brewery was shut down.

## Awakening in the house at the quay

Full of vim and vigor, the Griesberger family gained possession of the house. The family opened an inn and had it rearranged including the addition of a storey in 1885. In 1890, Griesberger assigned the prominent master builder Jakob Ceconi from Salzburg, to transform the façade into the historicist style. Karl Wenger bought the house in 1915 and opened the hotel “Zum Stein“, which was then taken over by Anton Grasmayr three years later.

The 20th century was marked by transformations and installations: In 1914, especially on the first storey, thin interior walls were built in. Ten years later, “rearrangements” were made in the interior, again changing the room configuration. Furthermore, another storey was added and a rooftop café was built.



Hotel Stein und Kapuzinerkloster, 1931 / Hotel Stein and Capuchin monastery, 1931

Josef Kettenhuemer / by Josef Kettenhuemer  
Fotoarchiv der Stadt Salzburg

However, the project was not met with widespread approval, according to an article in the newspaper Salzburger Volksblatt: “To the surprise of many and with a chorus of strong disapproval, patriotic residents of the city take note of a constructional modification, which has been carried out in the centre of Salzburg on the building of Hotel Stein.”

Also, changes were again made to the exterior of the Hotel Stein; in 1929, the architect Wunibald Deininger – a student of Otto Wagner – replaced Ceconis’ historic decoration with a modern façade – in the style of New Objectivity or Functionalism of the 1920s.

After the Second World War, the building served as accommodation for the American troops, in the course of which all rooms were equipped with bathroom units. In 1951, Grasmayr had the hotel renovated and perpetuated himself in an inscription tablet: “I, Alois Grasmayr from Ried im Innviertel, born in 1918, purchased this house in the last year of the First World War and of the Old Austria. In the hard years of war and peace, I have raised it and renovated the interior and the exterior up until my old age with great effort and expense. The house of the righteous contains great treasure (Proverbs 15:6). Find delight in it, dear guest, whoever you may be, for we all are only passing guests on Earth (Psalm 119:19) and our life is short and full of trouble and will go up in smoke.” In the very same year, the hotel resumed its service.

The façade as it is today dates back to 1956; the interior decoration from this period remained unchanged. Only in 2001, a renovation was carried out by the new owner, while nevertheless preserving the stylistic elements of the 1950s. Ever since then, the Hotel Stein, with its much appreciated rooftop café, has enjoyed cult status. Hence, the “Stein” is an exponent not only of early modernist architecture, but also of the 1950s post-war architecture.



Barocke Stuckdecke von 1740 / Baroque stucco ceiling of 1740

Restaurierter Zustand / Restored state

Stevie Klínar



# Bauhistorie in bester Form

## Wie Statik und Schönheit zusammenkommen

*Das Hotel Stein steht unter Denkmalschutz, ist Teil des Weltkulturerbes der Stadt Salzburg und ein Gebäude, das im Lauf der Jahrhunderte dutzende Male erweitert und umgebaut wurde. Der Baujurist und Welterbe-Beauftragte der Stadt Salzburg, Alexander Würfl, und der Bautechniker Andreas Philipp, zuständig für Großprojekte bei der städtischen Bau- und Feuerpolizei, haben die Generalsanierung ab 2016 begleitet und überwacht.*

### **Welche Herausforderungen stellten sich bei diesem Umbau- und Sanierungsprojekt?**

Alexander Würfl: Aus baurechtlicher Sicht gab es drei große Themen: die Statik, den Brandschutz sowie Sicherheit und Barrierefreiheit für zukünftige Nutzer. Und das alles vor dem Hintergrund von Denkmal- und Altstadtenschutzvorgaben und im Sinne des Weltkulturerbes.

Andreas Philipp: In diesem Fall bildet die statische Sanierung die Basis für alle weiteren Maßnahmen. Das Hauptproblem ist hier die Gründung des Bauwerks; denn bergseitig steht das Hotel Stein auf felsigem Untergrund, zur Salzach hin auf dem nachgiebigen „Salzburger Seeton“. Deshalb wurde ein neues Fundament unter den Keller gesetzt. Weitere wichtigste Vorgabe für die Renovierung war es dann, keine zusätzlichen Lasten zu erzeugen und die statischen Kräfte optimal durch das Gebäude abzuleiten.

### **Wie und wo konnte man Gewicht einsparen?**

Philipp: Zunächst wurden alle Decken rückgebaut; dabei wurden teilweise massive statische Problemzonen offensichtlich. Es hat sich u.a. herausgestellt, dass die Decke über dem sechsten Stockwerk nicht auf tragenden Elementen, sondern zum Teil auf Kaminmauern auflag. Da hatte man im Jahr 1924 eine Hohlkörperdecke eingezogen und bei einer späteren Sanierung eine dicke Betonschicht darüber gelegt. Durch diese schwergewichtige Konstruktion war die Dachterrasse de facto ohne Nutzlastreserve ständig überlastet - statisch also eine wirklich kritische Situation. Die Lösung dieses Problems verdanken wir dem findigen Geist von Ing. Franz Wölflinger von der HFZ Ziviltechniker GmbH. Er machte den Vorschlag, die Decke wie ein Brückentragwerk zu konstruieren – als Stahlträger-Beton-Verbund-Decke. Die Konstruktion ist leicht, der Zug wird über den Stahlträger und der Druck über die Betonplatte abgeleitet. Der Schubverbund zwischen Stahlträger und Betonplatte wird über am Stahlträger angeschweißte „Kopfbolzen“ erreicht. Diese Deckenkonstruktion ist von der Bauweise her nicht brennbar und ermöglicht zudem große Spannweiten.

### **Was haben die Untersuchungen in den unteren Geschoßen zu Tage gebracht?**

Philipp: In den unteren drei Geschoßen gibt es so genannte Dippelbaum-Decken. Das heißt, bis zu 30 Zentimeter dicke, dreiseitig behauene Holzbalken sind dicht an dicht verlegt und miteinander verdübelt. Eine Jahrhunderte alte, aber noch immer perfekte Konstruktion, weil Holz aus statischer Sicht ein „gutmütiger“ Baustoff ist und sich an auftretende Bewegungen im Bauwerk anpassen kann. Allerdings gab es dort, und auch bei den Tramdecken der oberen Geschoße, Probleme durch Feuchtigkeit - verursacht durch die mangelhafte Abdichtung der Badezimmer, die im 20. Jahrhundert eingebauten wurden. Die statische Sanierung war letztlich auch Voraussetzung für die Restaurierung der Stuckdecke im zweiten Stock.



Barocke Stuckdecke von 1740 / Baroque stucco ceiling of 1740

Restaurierter Zustand / Restored state

Stevie Kliner

### **Und wie konnte man die Aspekte Sicherheit und bauhistorischen Schutz verbinden?**

Würfl: Es immer um ein Abwägen von Alternativen und ein gemeinsames Denken – denn Brandschutzvorschriften, bauhistorische und altstadtschutzrechtliche Auflagen, Statik, Nutzungssicherheit, Barrierefreiheit und Arbeitnehmerschutz müssen ja gleichermaßen berücksichtigt werden.

Philipp: Wir wollten die historischen Holz-Deckenkonstruktionen nicht durchbrechen; daher hat man sich für vertikale Brandabschnitte entschieden. Die Decken über dem vierten und sechsten Geschöß wurden an die strenge Brandschutzrichtlinie für Häuser bis zu 22 Metern höhe angepasst. Zusätzlich wurden alle Holzdecken brandschutztechnisch verbessert. Die Fluchtbereiche, also Hauptangriffsweg der Feuerwehr und Fluchtweg ins Freie, wurden getrennt. Von der Steingasse aus wurde ein barrierefreier Zugang samt Aufzug bis zur Dachterasse eingerichtet. Der Seminar-Bereich im Erdgeschoß ist entsprechend den Veranstaltungsvorschriften als eigener Brandabschnitt ausgeführt.

### **Welche Maßnahmen waren darüber hinaus für die Nutzungssicherheit nötig?**

Würfl: Bauwerke müssen als „Kinder ihrer Zeit“ verstanden werden; heute sind die Menschen aber die Standards der geltenden Sicherheitsnormen gewohnt, wie etwa Fensterbrüstungen mit einer Höhe von einem Meter – und die müssen auch im rechtlichen Sinne, unter Beachtung des Denkmal- und Altstadtschutzes, in einem wirtschaftlichen Rahmen erfüllt werden. Die Fenster liegen teilweise sehr niedrig. Durch unterschiedliche Lösungen sind diese jetzt ausreichend sicher.

Philipp: Das Haus ist heute so umfassend saniert, dass es bautechnisch auf Top-Niveau ist und wieder ein, zwei Jahrhunderte hält. Es ist ein Glücksfall, dass die Eigentümer dieses Gesamtziel im Einvernehmen mit der Baubehörde erreichen wollten.



# Historic architecture at its best

## How statics and aesthetics unite

*The Hotel Stein is a listed historic monument – it is part of Salzburg's World Cultural Heritage and a building which has been extended and rebuilt dozens of times over the last centuries. As of 2015, Alexander Würfl (Salzburg's construction lawyer and world heritage representative), alongside construction engineer Andreas Philipp (who is responsible for large-scale projects for the building and fire authorities), have together guided and supervised general refurbishment of the building.*

### **What were the challenges from the perspective of building laws in the course of this renovation project?**

Alexander Würfl: From this perspective, we were faced with three major issues: the statics, fire safety, as well as the safe and barrier-free access for future users – whilst at the same time ensuring monument and Old Town preservation was respected in accordance with the World Cultural Heritage.

Andreas Philipp: In this case, the renovation based on the statics provided the basis for all further measures. The main problem was posed by the foundation of the building; the side of the Hotel Stein facing the mountain stands on a bedrock and towards the Salzach river on soft, yielding clay, specifically referred to as „Salzburger Seeton“. Therefore, a new foundation was laid under the basement. The next most important requirement for the renovation was not to create additional load and to divert the static forces of the building in the best possible way.





### How and where could weight be reduced?

Philipp: First, all ceilings had to be removed; in doing so, serious static problem areas were revealed in some places. It turned out, among other things, that the ceiling on the sixth storey was not underpinned by load-bearing elements, but partly laid on top of chimney walls. In 1924, a hollow core concrete floor was added, and later, a thick concrete layer was laid on top. The roof-top terrace was permanently overloaded de facto without safety margin by this heavyweight construction – a very critical situation from a static point of view.

Thanks to the resourceful mind of Eng. Franz Wöllflinger of HFZ Ziviltechniker GmbH, a solution to the problem was found. He suggested building the ceiling like a supporting structure for bridges – as a steel-concrete composite floor. It is a lightweight construction; tension is diverted through the steel and pressure is diverted through the concrete slab. The shear bond strength between the steel girder and the concrete slab is provided by “head bolts” which are welded on the steel girder. This kind of ceiling construction is non-combustible and, additionally, allows a wide span length.

### What did the structural analysis of the lower stories reveal?

Philipp: In the three lower stories there are so-called “Dippelbaum-Decken“. This means that 30 centimetre thick, hewn wooden beams are built in a tight layer and are connected with dowels. It is a centuries-old, but still well-functioning and perfectly preserved construction, because wood is a “good-natured” material, which is able to adjust to motions occurring in the structure. However, moisture posed a problem for these beams as well as for the wooden ceilings on the upper stories – created by the poorly sealed bathrooms, which were built in the 20th century. In the end, the restoration of the stuccoed ceiling on the second storey necessarily demanded the renovation of the statics beforehand.





### **How was it possible to ensure safety and, simultaneously, protect the historic architecture?**

Würfl: In the end, it all comes down to weighing alternatives and thinking collectively – since fire safety regulations, requirements for the protection of historic architecture and the Old Town, statics, safety, accessibility and protection for employees have to be considered on an equal level of importance.

Philipp: We didn't want to break through the historic wooden ceiling constructions, which is why the choice was made to essentially divide the fire compartments vertically. The ceilings in the fourth and sixth stories were adapted to the strict specifications of the current fire safety regulation for buildings with a fire escape level of up to 22 metres. In addition, all wooden ceilings were improved in terms of fire safety. The escape areas – the main access for the fire brigade and the escape routes were separated. Furthermore, an elevator was installed and provides barrier-free access to the roof-top terrace.

### **What further measures had to be taken, in order to ensure safety?**

Würfl: Buildings need to be understood as “children of their time”; however, today people are accustomed to certain safety standards, such as window parapets with a height of one metre – these have to meet legal requirements, abiding by the rules of monument and Old Town protection, and, simultaneously, stay within reasonable means. Some of the windows are mounted at a very low level. Thanks to different solutions – limited opening angles, building in high enough parapets, poles etc. – they are now reliably safe.

Philipp: The house has been renovated to such a great extent that it is state of the art from a technical perspective and will last for one or two centuries. It's a lucky chance that the owners were ready to achieve this overall goal in accordance with the building authority.

# Prächtige Ansicht aus Meisterhand

## Die Stuckdecke im Haus am Stein

Im Jahr 1740 wurde das „Bräu am Stein“ in weiten Teilen neu gebaut. Im Zuge dieser Umgestaltung gab die Familie Popp auch die barocke Stuckdecke in einem Repräsentationsraum im zweiten Obergeschoss in Auftrag, wie das dargestellte Wappen bezeugt. Die Gesamtkomposition ist derart meisterlich als Flachrelief ausgeführt, dass man von äußerst geübten künstlerischen Kräften als deren Schöpfer ausgehen kann. Motivische und stilistische Vergleiche haben zur aktuellen Annahme geführt, dass der aus San Vittore in Graubünden stammende Alberto Comesina die figuralen Darstellungen in christlicher und mythologischer Tradition geschaffen hat und möglicherweise der Salzburger Stuckateur Christoph Fenninger das dekorative Rahmenwerk. Beide von ihren adeligen und kirchlichen Auftraggebern geschätzten Künstler waren auch an der Ausstattung der Prunkräume in der Salzburger Residenz beteiligt.

Im dreiteiligen Mittelfeld der Stuckdecke ist der Sieg der Liebe, des Lebens und des Lichts über das Böse, den Tod und die Dunkelheit dargestellt; die bildliche Botschaft hat der Künstler sowohl konkret als auch metaphorisch ausformuliert. Die Hauptszene in der Mitte erzählt – dem Lukas-Evangelium folgend - die Geschichte des Barmherzigen Samariters. Dieser, als Patrizier gekleidet, versorgt die Wunden eines halb nackt am Boden liegenden Mannes. Im Hintergrund erscheint, maßstäblich verkleinert, die Silhouette einer ummauerten Stadt (Jericho oder Jerusalem), wo der Ausgeraubte noch als Pilger zu sehen ist. Auf der rechten Seite ist die Allegorie der Caritas als Symbol der christlichen Liebe in Form einer Madonna mit Kind dargestellt. Auf der linken Seite kommuniziert ein Obelisk bereits in die andere, transzendente Welt; er stellt die Verbindung zwischen dem irdischen und dem

überirdischen Bereich dar. Im obersten Abschnitt öffnet sich die Himmelssphäre, markiert durch ein mit Engeln besetztes Wolkenband. In ihrem Zentrum befindet sich das Auge Gottes, von dem der herbeischwebende Genius das überirdische Licht in Empfang nimmt. Die untere Deckenzone, in der Tod und Leid thematisiert sind, zeigt den davonfliehenden Chronos mit der Sense, als Personifikation des Ablaufs der Zeit und der Endlichkeit.

Begleitet wird die Komposition des Mittelfeldes von vier Erdteil-Allegorien: Eckmedaillons mit halb-figuralen Personifikationen von Europa, Asien, Amerika und Afrika, sowie einem eindrucksvoll gestalteten Rahmenwerk aus Laub und dekorativen Bändern. Während Europa und Asien durch männliche Herrscher symbolisiert sind, Europa durch Karl VI. und Asien durch den damaligen Sultan des Osmanischen Reichs, sind Amerika und Afrika durch weibliche Allegorien dargestellt. Die vier Erdteile – das ist ein seit der Renaissance übliches Programm-Schema, das mit der um 1600 in Rom erschienenen und weit verbreiteten „Iconologia“ von Cesare Ripa die bildlichen Grundlagen lieferte. Camesinas Wohnhaus in der Wiener Innenstadt, in dem später Mozart logierte, ist heute als Mozarthaus Wien zugänglich. Hier gibt es eine ähnliche, kleinformatigere Stuckdecke einer Flora mit Putten, die als Musterstück für potentielle Auftraggeber diente.

## Recherchen und Restaurierung

Große Schäden erlitt die Stuckdecke durch den Einzug einer Zwischenwand um 1900 und den Einbau von Badezimmern in den Eingangsbereichen im 20. Jahrhundert. An diesen Stellen wurden die Stuckaturen sehr stark beschädigt, auch Fehlstellen entstanden. Im Zuge der Restaurierung 2016/17 fiel die Entscheidung, die trennende Mauer sowie die Einbauten zu entfernen. Gemeinsam mit den Behörden für Denkmal- und Altstadtsschutz erstellte man ein Konzept zu Ausmaß und Art der Restaurierung. Gemäß der Charta von Venedig, Grundlage für den Umgang mit historischer Bausubstanz,



müssen Ergänzungen erkennbar sein, zugleich aber ein harmonisches Gesamtbild mit dem Originalbestand ergeben. Im Hotel Stein wurden jene Fehlstellen vorrangig behandelt, die sich aus der Symmetrie heraus rekonstruieren ließen, die übrigen Schadstellen konnten größtenteils durch Erhebung detaillierter kunsthistorischer Grundlagen erschlossen werden. Ergebnis der Arbeiten ist ein zugunsten der Lesbarkeit weitgehend geschlossenes, ausgewogenes Gesamtbild der historisch wertvollen barocken Stuckdecke

## An eye-catching masterpiece

### The stuccoed ceiling at the “Haus am Stein”

In 1740, major parts of the “Bräu am Stein” were rebuilt. In the course of the reconstruction, the Popp family commissioned the stuccoed ceiling in baroque style in one of the ceremonial rooms on the second storey, which is documented on a coat of arms. The result is a whole composition, which has been carried out so masterfully as a bas-relief, that it is safe to assume that the creators were highly experienced artists. Motivic and stylistic comparisons have led to the latest assumption that the figurative depictions in traditionally Christian and mythological style were executed by Alberto

Camesina from San Vittore in the Swiss canton Grisons, and the decorative framework was probably by the plasterer Christoph Fenninger from Salzburg. Both artists, who were very much appreciated by their aristocratic and ecclesiastical commissioners, were also involved in the decoration of the state room at the Salzburg Residence palace.

In the middle of the three-part stuccoed ceiling, one can see the depiction of love, life and light conquering evil, death and darkness; the figurative message was carried out both concretely and metaphorically by the artist. The main scene in the middle tells the parable of the Good Samaritan – according to the Gospel of Luke. Dressed as a patrician, he treats the wounds of a half-naked pilgrim lying on the ground. In the background, the silhouette of a walled city (Jericho or Jerusalem) appears on a smaller scale, where the mugged pilgrim can be seen.

On the right-hand side, the allegory of Caritas is depicted as a symbol of Christian charity, embodied by the Madonna with child. On the left-hand side, an obelisk is already communicating with the other, transcendental world; it establishes a connection between the earthly and the heavenly realm. In the upper part, the celestial sphere opens up, expressed by a band of clouds decorated with angels. The eye of God is positioned in their centre, which sends out the celestial light to Genius, who is floating towards it. The lower part of the ceiling, where death and sorrow are the subjects of depiction, shows fleeing Chronos with his scythe, embodying the lapse of time and mortality.

The composition of the middle section is accompanied by the allegory of the Four Continents: corner medallions with half-length personifications of Europe, Asia, America and Africa, as well as a spectacular framework of leaves and decorative ribbons. While Europe and Asia are represented by male leaders – Europe by Karl VI and Asia by the sultan of the Ottoman Empire at that time – America and Africa are embodied by female allegories. The four continents are a common subsince

Renaissance times, for which Cesare Ripa's widely spread book „Iconologia“ – published around 1600 in Rome – provided the graphical basis. Today, Camesina's former dwelling in the city centre of Vienna, where Mozart later stayed, has been made accessible as the Mozarthaus, Vienna. There you will find a similar, smaller-sized stuccoed ceiling with Flora and putti, which served as a sample for potential clients.

## Research and restoration

Considerable harm was done to the stuccoed ceiling when a dividing wall was erected around 1900 and bathrooms were built into the entrance area in the 20th century. The stucco works were severely damaged in these spots and sections were also missing. In the course of the restoration in 2016/17, the decision was made to remove the dividing wall as well as the built-in components. Together with the authorities for the protection of historic monuments and the Old Town, a concept was formulated defining the extent and the type of restoration. According to the Venice Charter, which is the basis for the conservation and restoration of monuments, additions have to be recognisable, but at the same time create a harmonious overall picture together with the original elements.

In the Hotel Stein, priority was given to the reconstruction of the missing sections by reproducing the symmetry; through detailed art-historical analyses it was possible to infer the reconstruction of the remaining damaged parts. The outcome is a largely unified, harmonious, overall picture, prioritising the legibility of the historically highly valuable baroque stuccoed ceiling.



### Projektdaten Hotel Stein, Giselakai 3

Die Sanierung des Hotels Stein verfolgte das Ziel, das Gebäude auf moderne Standards anzuheben, den historischen Bestand zu sichern und den Bau statisch zu ertüchtigen, ohne jedoch die historische Wertigkeit durch nachrangige Normen zu beeinträchtigen. Folgende Aufgaben galt es zu bewältigen: die Erarbeitung von Brandschutzkonzepten, die statische Sicherung der historischen Tramdecken, die Erneuerung der Dachterrasse, die Restaurierung der Stuckdecken und den Austausch von Fenster- und Türelementen. Wesentliche Maßnahmen betrafen zudem die barrierefreie Erschließung und eine neue Raumstruktur. Eine besondere Herausforderung stellte die Erneuerung der Deckenkonstruktion für das oberste Geschoß in Form einer Stahlträger-Beton-Verbundbrücke dar.

### Projectdata Hotel Stein, no. 3 Giselakai

Renovation of the Hotel Stein achieved the objective of modernising the building according to present standards, preserving the historic structure and statically reinforcing the building, without, however, reducing its historic value with standards of secondary importance. The following tasks were undertaken: a concept for fire safety was developed, the historic wooden ceilings were statically reinforced, the roof-top terrace was renewed, and the stuccoed ceilings were restored, whilst parts of windows and doors were replaced. Furthermore, important measures had to be taken in order to provide barrier-free access and to create a new room configuration. The renewal of the ceiling construction on the top storey with a steel-concrete composite floor, posed an especially significant challenge.

Projektzeitraum und Bauzeit/ Project duration: März 2016 – Dezember 2017/ March 2016 – December 2017

Eigentümer/Owner: Hotel Stein GmbH

Generalplanung/General planning: Arch. DI Wolfgang Pessl, Büro Architekten Otte + Pessl + Mozelt, Salzburg

Projektleiter/Project head: Baumeister Erich Huber, Fa. Projekt Werkstatt IPE GmbH, Salzburg - Graz

Baufirma/Construction firm: Stadtbaumeister Franz Haubner Baugesellschaft mbH & Co KG

Investition/Investment: keine Angabe/not specified

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

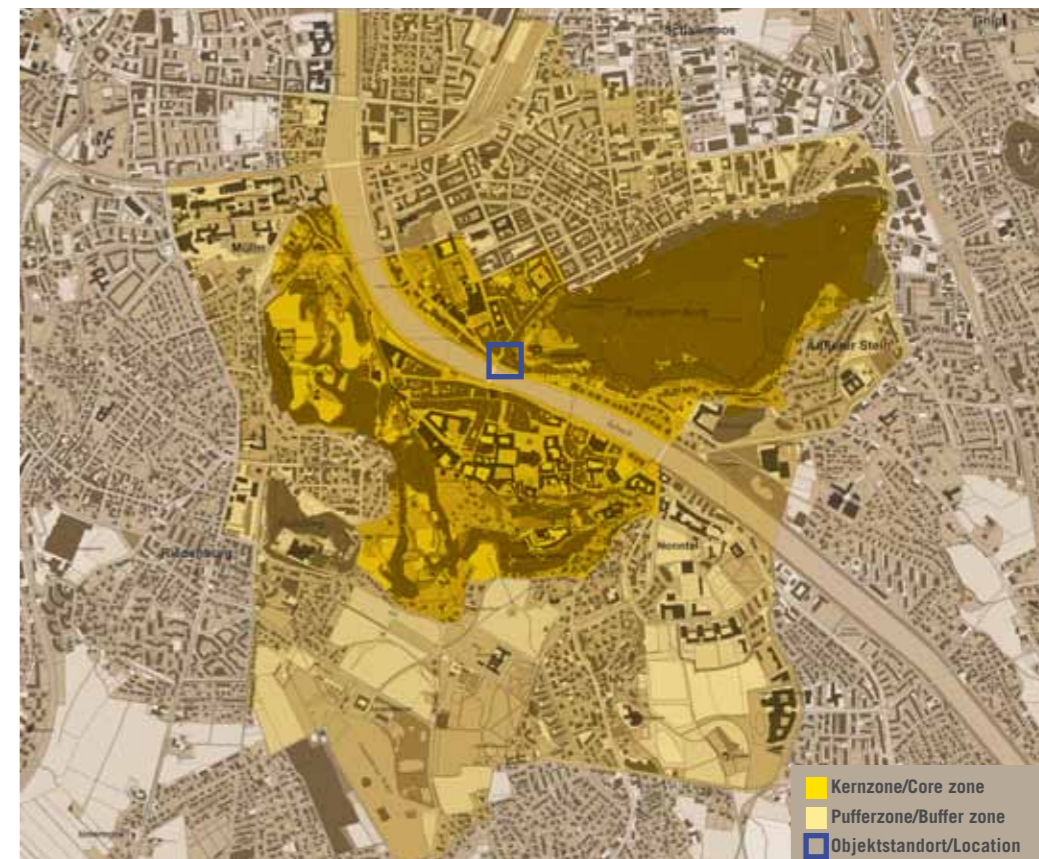
Die Republik Österreich hat 1992 die UNESCO-Konvention zum Schutz des Welterbes unterzeichnet. Die Altstadt von Salzburg wurde 1996 vom Welterbekomitee in die Liste der Welterbestätten aufgenommen. Neben der Kernzone gibt es eine Pufferzone, die als Schutzgürtel in Bezug auf Sichtachsen, Sichtfelder, 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