



© Astrid Bartl

Errichtet wurde dieses Haus 1861 auf einem Bauplatz, der davor über Jahrhunderte das Vorfeld der Stadtbefestigungen bildete. Konzipiert war das „Kaihaus“ als Zinspalais mit Pferdeställen, Geschäftslokalen und Büros. Es fand als ein hervorragender Schlüsselbau Eingang in die Baukunstgeschichte - als erstes Beispiel in der Hochgründerzeit mit Mittellrisalit. Der Grundriss ist klar und einfach, dabei fast symmetrisch mit einer zentralen Einfahrt und einem Innenhof, zwei Stiegenhäusern, sechs Geschossen und bis zu fünf Wohneinheiten pro Geschoss. Insgesamt fünf ähnlich große Räume mit je zwei Fenstern – sogenannte Wiener Zimmer - sind zur Straße orientiert und flexibel zu verwenden, in zweiter Reihe sind kleinere Räume aufgereiht, die dienende Funktionen wie Küche, Vorraum aber auch Schlafräume aufnehmen. Hofseitig sind kleine Wohnungen mit zwei Schlafzimmern angeordnet, die sie sich um den Innenhof organisieren.

Die Detailausführungen sind sehr hochwertig – so sind die originalen Decken mehrfarbig mit sogenannten Hansenmalereien im Sinne der Neorenaissance ausgeführt, die Parkettböden sind oft mehrfarbig und teilweise intarsiert.

Die über 140 Jahre alte Gebäudesubstanz erforderte eine durchgreifende Sanierung, vor allem eine neue technische Gebäudeausstattung – Strom, Gas und Wasser, um wieder dem Stand der Technik zu entsprechen, eine Anpassung im Grundriss mit ergänzenden Raumfunktionen, um den Anforderungen eines modernen Lebens zu entsprechen und die Restaurierung von Schlüsselementen sowie die Erneuerung sämtlicher Oberflächen.

Am markantesten sind die beiden Aufzüge, die in zwei kristallinen Türmen geführt

## Kaihaus

Franz Josefs-Kai 43  
1010 Wien, Österreich

ARCHITEKTUR  
**moment-home**

BAUHERRSCHAFT  
**Eigentümergeinschaft Franz Josefs-Kai 43**

TRAGWERKSPLANUNG  
**Fröhlich & Locher und Partner**

KUNST AM BAU  
**Norbert Brunner  
Giuseppe Navacchi**

FERTIGSTELLUNG  
**2003**

SAMMLUNG  
**Architekturzentrum Wien**

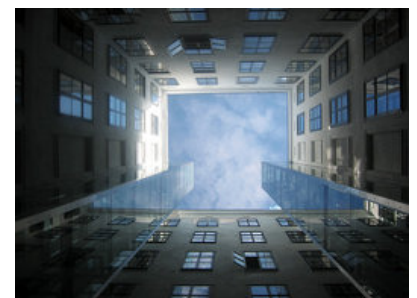
PUBLIKATIONSdatum  
**15. Juni 2008**



© Astrid Bartl



© Markus Swittalek



© Markus Swittalek

## Kaihaus

werden, die in den Hof gesetzt sind. Lichtreflexionen brechen die Kanten des Innenhofes. Aufzugsbenutzer können in den Aufzug, durch ihn oder aus ihm heraus schauen und viele neue Perspektiven erkunden. Die integrierte Kunstinstallation erzählt eine Geschichte, die jeder für sich selbst entdecken muss. Der Brunnen im Innenhof ist nicht nur ein Blickfang, er kühlt auch die heiße Luft im Sommer und er wirkt wie ein Geräuschvorhang, der private Unterhaltungen dämpft, wenn die Fenster offen stehen.

In den Wohnungen gibt es Implantate, sogenannte Raummöbel, die haustechnische Erfordernisse wie Bad, Küche, WC und Abstellraum aufnehmen. Schiebelemente lassen unterschiedliche Räume entstehen, machen ihre Nutzung effektiver. Es gibt sie in weiß oder bernsteinfarbenem Holz, das den Charakter des Inneren einer Yacht wiedergibt.

Die Decke in der Einfahrt wurde untersucht und analysiert und ist anschließend in einen Zustand versetzt worden, der der Erstausrüstung nahe kommt, dabei werden aber auch Fehlstellen und Spuren der Zeit sichtbar gelassen. Einzelne fehlende Bauteile wie gusseiserne Stiegegeländer oder Putzornamente wurden ergänzt und nachgebildet. Fenster und Türen wurden repariert, Fußböden ergänzt, Malerei und Anstriche erneuert.

Aus dem ursprünglichen Pferdestall wurde nun die „Stable Gallery“. Mit „da Marcello“ hat sich eine erstklassige italienische Trattoria etabliert und vor kurzem wurde „il piacere“, ein weithin bekanntes Schönheitsstudio erweitert. Jetzt ist es ein Ort mitten in der Stadt, wo sich Menschen gerne aufhalten, wo sie verwöhnt werden und einen besonderen Stil entwickeln – wir nennen es Lebensgefühl. (Text: Architekten)

### DATENBLATT

Architektur: moment-home (Markus Swittalek)

Mitarbeit Architektur: Arancha Traub-Swittalek, Markus Kaplan, Alexander Ruthner

Bauherrschaft: Eigentümergemeinschaft Franz Josefs-Kai 43

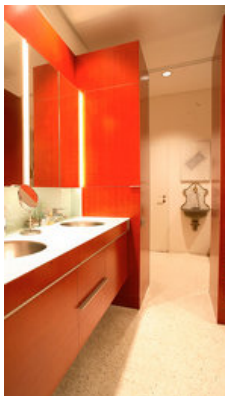
Tragwerksplanung: Fröhlich & Locher und Partner

Mitarbeit Tragwerksplanung: Helmut Zehentner (PL)

Kunst am Bau: Norbert Brunner, Giuseppe Navacchi

Fotografie: Astrid Bartl

Einreichplanung + Ausschreibung: Rado Projektmanagement GmbH & Co KEG, 1060



© Astrid Bartl



© Jutta Seidl

## Kaihaus

Wien

Funktion: Gemischte Nutzung

Planung: 2001 - 2002

Ausführung: 2002 - 2003

Nutzfläche: 2.250 m<sup>2</sup>

### AUSFÜHRENDE FIRMEN:

Bauführer und Baumeisterarbeiten: Dipl. Ing. Hugo Durst GmbH Amalienstr 65, 1130 Wien

Stahl/Glasbau: Schlosserei Manfred Kemmer  
Köppel 104, 8251 St. Lorenzen am Wechsel (ST),

Aufzug: Vestner Aufzüge Austria GmbH  
Perfektastr 69, 1230 Wien

Elektroinstallationen: Ing. Paul Siblik GesmbH & Co KG  
Heinrichsgasse 2, 1010 Wien

Gas-Wasser-Heizung: Haustechnik Rudolf Leitner GmbH  
Großharras, Nr. 136, 2034 Großharras

Bautischler: Josef Antl GmbH  
Europapl 21, 2351 Wiener Neudorf

Steinmetz: Wolfgang Ecker GesmbH  
Badener Str 25, 2514 Traiskirchen

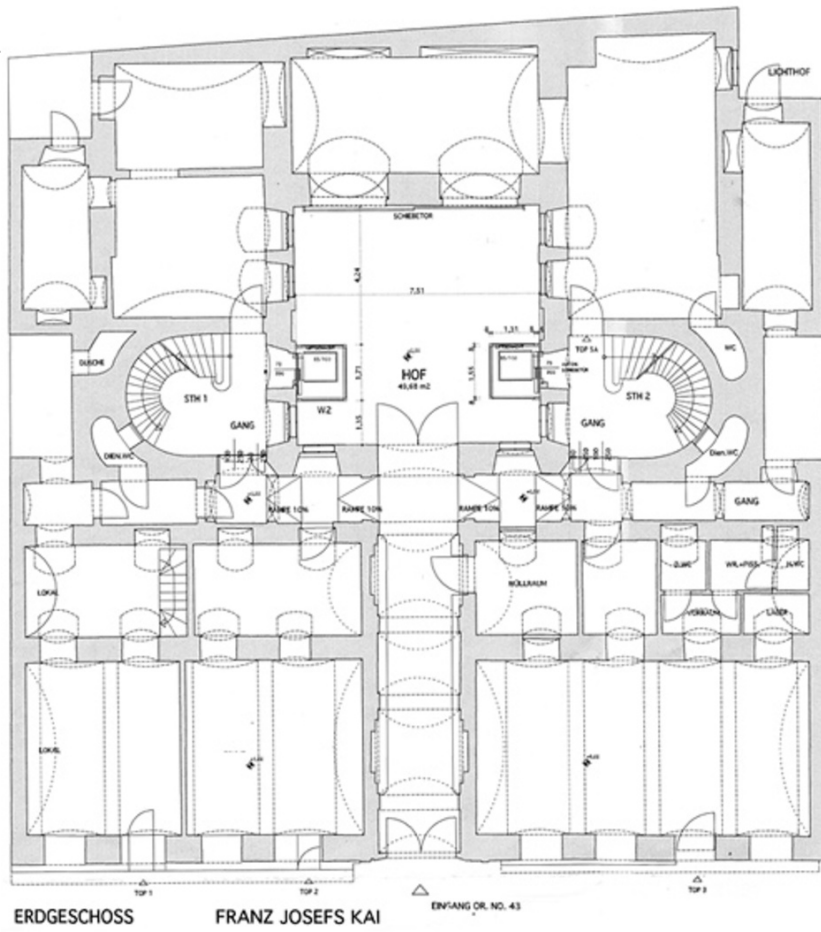
Malerei/Anstrich: Franz Stromer GmbH  
Gänsbacherg 6, 1110 Wien

Baumöbeltischler: Helmut Klar Tischlermeister  
Mollardgasse 85a, 1060 Wien

### AUSZEICHNUNGEN

Preisträger Wiener Stadterneuerungspreis 2005

Kaihaus



Projektplan