



Grazer Herzogshof: Revitalisierung im Investorenmodell

Im Rahmen einer exemplarischen Revitalisierung wird zur Zeit eines der historisch bedeutsamsten Gebäude in der Grazer Herrengasse, der Herzogshof – bekannt auch unter dem Namen „Gemaltes Haus“ – bis Juni kommenden Jahres generalsaniert.

Das Projekt umfasst die Adaption des gesamten Objektes und eine Neuerschließung mit Geschäften, Büros und geförderten Mietwohnungen.

Neben Förderungen aus insgesamt vier Kommunal-, Landes- und Bundesmitteln (Sanierung geförderter Mietwohnungen, Revitalisierungsfonds, Altstadterhaltungsfonds und Förderung durch das Bundesdenkmalamt) erfolgt die Umsetzung des sich allein bei den Bauinvestitionen auf 50 Mio Schilling belaufenden Projektes nach einem speziellen Bauherrenmodell: Über den Erwerb von Eigentumsanteilen am Objekt erlangen Investoren hier ein langfristiges und wertgesichertes Zusatz Einkommen. Das von der Linzer IFA-Finanzgruppe und der COSTA KEG entwickelte Modell stellt nicht auf Eigennutzung der Miteigentümer ab, sondern sieht die Errichtung einer Vermietergemeinschaft vor, innerhalb der eine Risikoabfederung über den gemeinschaftlichen Mietpool gegeben ist. Die Finanzierungsform wählt jeder Investor individuell. Über diesen Weg wird für die Investoren eine professionelle Gesamtabwicklung sichergestellt. Das Objekt Herzogshof datiert aus der Mitte des 14. Jahrhunderts und wurde in den darauffolgenden Jahrhunderten mehrmals umgebaut. Ungefähr um das Jahr 1600 erhielt der Bau im Prinzip seinen heutigen Umfang, bestehend aus dem viergeschoßigen Trakt an der Herrengasse, dahinter anschließend die zur Prokopigasse gerichteten Gebäudeteile. Der von der Herrengasse her nach Osten langgestreckte Hofgrundriss zeugt von der ursprünglichen Nutzung sowohl in gewerblicher wie auch in landwirtschaftlicher Hinsicht, wie es dem Bedarf in den Marktanlagen deutscher „Ackerbürgerstädte“ entsprach.

Projekt Revitalisierung Gemaltes Haus – Herzogshof, Graz, Herrengasse 3

Konzeption und Betreuung der Investoren:

IFA-Finanzgruppe / Costa KEG – Finanz- und Wirtschaftsberatung,
Sporgasse 29, 8010 Graz Tel. 0 316 / 84 04 40
Mail: graz@costa.at

Planung und Bau:

Generalunternehmer:
Universale Bau GmbH & Co KG
Zweigniederlassung für Steiermark, 8021 Graz, Resselgasse 9,
Postfach 1180, Tel. 0316 / 5996-0

Planung: Architekt DI Hans Gangoly
Volksgartenstraße 18, 8020 Graz, Tel. 0316 / 71 75 50,
Mail office@gangoly.at

Haustechnik:
TB Angermaier, Lieserstegstr.7, 9800 Spittal, Tel. 047 62 / 47 28-0,
Mail: kurt.angermaier@angermaier.cc

Fassadenrestaurierung:
Hubert Schwarz, Naglergasse 60, 8010 Graz, Tel. 0316 / 84 62 81,
Mail: h.schwarz@magnet.at

Anmeldung für Führungen zur Baustelle Fassadenrestaurierung:
Grazer Tourismus GmbH, Herrengasse 16, 8010, Tel. 0 316 / 80 75-0,
www.graztourismus.at

Info zum Projekt im Internet: www.herzogshof.at



Die Konservierung und Restaurierung der herrengassenseitigen, vom Vorauer Stiftsmaler Johann Meyer im Jahre 1739 freskierten Fassade wird bis Oktober dieses Jahres abgeschlossen sein. Restaurator Hubert Schwarz erklärt einer interessierten Öffentlichkeit die Restaurierungsgeschichte und das Arbeitskonzept, das abzielt auf eine teilweise Rückführung auf die barocke, plastische Gesamtwirkung, die durch vorangegangene Restaurierungsphasen und Umwelteinflüsse (Vergipsungen) verlorengegangen ist.

Der planende Architekt Hans Gangoly geht von der durch die Jahrhunderte immer wieder erfolgten Anpassung des Gebäudes an neue Nutzungen aus. Das dynamische Moment zukünftiger Adaptierbarkeit bei gleichzeitiger Erhaltung der – in denkmalpflegerischer Hinsicht gemeinten – Substanz ist leitendes planerisches Prinzip. Unter anderem mit dem Einbau von zwei Personenliften und der Neugestaltung des Innenhofes obliegt dem Architekten und dem bauausführenden Generalunternehmer – der auf derartige Revitalisierungen spezialisierten Universale Bau – die schwierige Aufgabe, 4000 Quadratmeter Nett Nutzfläche zwischen den Auflagen des Denkmalamts, den Bedürfnissen der auf 1600 m² wohnenden Bestandsmieter und den aktuellen feuerpolizeilichen Normen einem gedeihlichen Bauergebnis zuzuführen. -ko

Fotos: Studio Pachernegg (Fassade Herrengasse), Architekt Hans Gangoly



Beratung – Planung – Ausschreibung – Überwachung

von

Heizungs-, Sanitär-, Klima, Stark- und Schwachstromanlagen aller Arten und Größen.

Energieberatung im Auftrag des KIZ!



ANGERMAIER
HAUSTECHNIK

Lienz – Spittal/Drau – Klagenfurt – Graz – Wien

9800 Spittal/Drau, Liesersteggasse 7, Tel. 047 62 / 47 28-0, : 40 34

Mail: kurt.angermaier@angermaier.cc

Homepage: <http://www.angermaier.cc>

Ausführung von Baumeister- und Generalunternehmerarbeiten



UNIVERSALE-BAU GMBH & CO KG
Zweigniederlassung für Steiermark
8021 Graz, Resselgasse 9, Pf. 1180
Telefon: (0316) 5996-0
Telefax: (0316) 5996-45

Ihr Partner für besondere Projekte und moderne Lösungen