

# DIE BESTEN

## DAS IMMOBILIENMAGAZIN



### DAS SWAP-TEAM

Voller Einsatz für den intelligenten Holzbau. Seite 4

### DAS KLIMA-TEAM

Keine Chance für Greenwashing. Seite 68

### DAS MÖBEL-TEAM

Im Innviertel trifft Innenarchitektur auf Natur. Seite 78

PREMIUM  
EIGENTUMSWOHNUNGEN

KAPRUN - SCHLOSSTRASSE



# Leitgöb Wohnbau

Die besten Immobilien direkt vom Bauträger. Seit über 28 Jahren.



Mattsee „Seenswert“



Abtenau „Am Fischbach“



St. Johann „Prof. Pöschlweg“

FIRMENGRUPPE

**Leitgöb** Wohnbau

**Leitgöb** Bauprojekt

**Capital** & Projekt

**Leitgöb** Hausverwaltung

BAUTRÄGER | IMMOBILIENMAKLER | PROJEKTMANAGEMENT | PLANUNG | BAULEITUNG | HAUSTECHNIK | FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | HAUSVERWALTUNG

Zentrale Saalfelden: (06582) 70203 • Zweigstelle Salzburg: (0662) 882213

ALLE NEUBAUPROJEKTE & IMMOBILIEN AUF [WWW.LWB.AT](http://WWW.LWB.AT)



# Vorwort

Seit einigen Monaten herrscht wieder eine gewisse Beruhigung auf dem heimischen Immobilienmarkt. Das hat vielerlei Gründe, etwa die Inflation, das erhöhte Zinsniveau oder die schleppende Wirtschaftsentwicklung. Doch das ist kein Grund, sich nicht für schönes Wohnen, tolle Einrichtung oder ungewöhnliche Orte zu interessieren. Gerade im Neubau steht alles im Zeichen von Energiesystemen und ökologischen Baustoffen. Das ist ein weites Feld, in dem es innovative Lösungen gibt. Trotzdem sollte man sich sehr genau informieren, denn die Möglichkeiten sind vielfältig, die Lösungsansätze auch.

Das gilt auch für Menschen, die ihr bestehendes Zuhause verändern wollen. Sei es eine energetische Sanierung, sei es eine neue Küche oder eine komplett neue Einrichtung. Auch hier sind die Themen Umwelt, Gesundheit und Wohlbefinden allgegenwärtig. Und in vielen Fällen geht es in erster Linie gar nicht ums Geld. Wer sich kreativ einrichten will, muss dafür nicht unbedingt viel Geld ausgeben. „Vintage“ heißt das Zauberwort. Historische Einzelstücke geschickt neben Neuem platziert – das kann ein tolles Lebensgefühl vermitteln. Voll im Trend liegt beim Einrichten auch das Thema „natürlich wohnen“. Gesunde Materialien, kreatives Design und spannende Farben können dem Heim einen völlig neuen Touch geben.

All diese Ideen werden in dieser Ausgabe von „Die Besten – das Immobilienmagazin“ mit vielen schönen Fotos ins rechte Licht gerückt und sollen Appetit machen auf angenehme Stunden im bestehenden oder neuen Zuhause.

Eine entspannende Lektüre wünscht

*Bernhard Schreglmann*

bernhard.schreglmann@sn.at

## IMPRESSUM

„Die Besten – das Immobilienmagazin“ ist eine Verlagsbeilage der Salzburger Nachrichten Medien GmbH & Co. KG vom 3. November 2023.

Herausgeber: Dr. Max Dasch  
 Redaktion: Bernhard Schreglmann, BA, MA (Leitung), Günter Baumgartner, Bakk. Komm.,  
 Dr. Daniela Müller, Jörg Ransmayr, BA, MA, Mag. Gernot Stadler,  
 Sandra Bernhofer, Bakk. Komm., BA, MA  
 Projektbetreuung: Karin Rupp, Tel.: +43 662 / 8373-265, karin.rupp@sn.at  
 Produktmanagement: Mag. Corina Obermaier  
 Lektorat: Mattias Ainz-Feldner, MA, Mag. Johannes Kugler  
 Grafik: Mario Taferner, MSc, Kerstin Litke  
 Titelbild: SWAP Architekten  
 Druck: Walstead Leykam Druck GmbH, Bickfordstraße 21, A-7101 Neudörfel

Medieninhaber: Salzburger Nachrichten, Karolingerstraße 40,  
 A-5021 Salzburg, Tel.: +43 662 / 8373-0, www.SN.at

OFFENLEGUNG GEMÄSS § 25 DES MEDIENGESETZES:  
 „Die Besten – das Immobilienmagazin“ ist ein unabhängiges Magazin, das von der Salzburger Nachrichten Medien GmbH & Co. KG herausgegeben, produziert und verlegt wird.

Copyright 2023 by „Salzburger Nachrichten“.  
 Alle Rechte, insbesondere des Nachdrucks, sowie Druckfehler und Irrtümer vorbehalten.

## AUS DEM INHALT



**Stadtnomaden und Holzbauer** 4–7

**Abenteuer Hüttendorf** 8–11

**Faszination Burg** 16–18

**Verdichteter Wohnbau** 22–25

**Ein Fenster zur Zeit** 28–30

**Weiterbauen an der Stadt** 32–34

**Lassen Sie Design rein!** 36–39

**Auf der Suche nach Safran** 50–53

**Bauen ohne Boden** 62–64

**Ehrliche Bilanz** 68–70

**Holz in allen Facetten** 78–81



*Im Erdgeschoß herrschen Offenheit und Transparenz.*



BILD: SN/CHRISTIAN BRANDSTÄTTER

# Von Stadtnomaden und Holzbauern

Das SWAP-Architekturbüro hat kürzlich die BH Seekirchen fertiggestellt. Die Wiener sind Vorreiter und Spezialisten für Holzbau bei öffentlichen Gebäuden.

Wenn Abkürzungen wie SWAP fallen, könnte man das möglicherweise mit amerikanischen Spezialeinheiten verwechseln. Doch in diesem Fall ist die Spezialeinheit österreichisch und ein Architekturbüro. „Der Name kommt vom englischen swap, also tauschen oder wechseln“, sagt Rainer Maria Fröhlich, einer der Gründer. „Das war eigentlich ein Studienprojekt, bei dem es um das Stadtnomadentum im digitalen Zeitalter ging.“ Der Name steht aber auch für eine offene Gruppe, die SWAP am Anfang war. Heute ist es ein klassisches Architekturbüro mit 23 Beschäftigten.

Trotzdem werden die Wurzeln nicht gelehnet. „Wir haben privat getauscht“, erzählt Fröhlich von früher, „und haben dabei Stadtgebiet weitergedacht.“ Beim Stichwort Naschmarkt kam die Küche in den Sinn, bei der Karlskirche „kühl schlafen“ und bei einer Telefonzelle „Dusche“.

Aus der Gruppe dieser Andersdenker ist 2006 ein Büro mit vier Personen entstanden. Und zwar in Wien, obwohl von den Protagonisten nur einer aus Wien stammt, der Rest aus Tirol und Kärnten. „Wir haben angefangen mit der Planung von Einfamilienhäusern, haben dann ▶



Die BH Seekirchen ist in sechs Baukörper gegliedert.

BILD: SN/CHRISTIAN BRANDSTÄTTER

einen Kindergarten gewonnen und waren danach relativ rasch Subplaner beim Krankenhaus Nord in Wien.“ Über ein Großprojekt für die BIG in Tulln sei man in die Holzbauschiene gerutscht und habe das dann stark forciert. „Das ist in Wien inzwischen ein großes Thema“, bestätigt Fröhlich. Dort wurde für die Universität für Bodenkultur (Boku) ein Seminar-/Bibliothekengebäude mit Holz und Sichtbeton errichtet, „mit diesem Holzbau haben wir viele Preise gewonnen“. Dazu kamen weitere Holzhybridbauwerke, für die SWAP verantwortlich zeichnete und die ebenfalls im öffentlichen Bereich angesiedelt waren.

Und jetzt also Salzburg? „Für die neue Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung wurde vor drei Jahren ein offener zweistufiger Wettbewerb ausgeschrieben. Es sollte ein Holzbau werden. Wir haben uns berufen gefühlt, hier einzureichen, und dann relativ eindeutig den Wettbewerb gewonnen“, freut sich Fröhlich. Herausgekommen sind sechs Baukörper, die nach einem Raumfunktionsprogramm verschiedene Aufgaben erfüllen und funktional getrennt sind. „Im Erdgeschoß ist die Bürgerzone, die Arbeitsplätze der Mitarbeiter sind in den Obergeschoßen.“ Zudem war ein aufwendiges Sicherheitskonzept vorgegeben. Wer jetzt die neue BH Seekirchen betritt, muss durch Sicherheitsschleusen wie am Flughafen. „Das war leider nicht wozu diskutieren. Das ist eine Barriere und widerspricht eigentlich völlig unserem Konzept von Offenheit und Transparenz“, bedauert der Architekt.

Interessant ist die funktionale Trennung: Alles, was von vielen Menschen und in der Regel schnell benötigt wird, findet in der Bürgerzone ohne Termin statt, also Reisepässe, Führerscheine etc. Hat man beispielsweise aber einen vereinbarten Termin beim Bauamt, dann

kommt der betreffende Referent/die Referentin in einen Besprechungsraum im Erdgeschoß. Die Idee bei der Gestaltung: Offenheit zu transportieren und den Kontakt mit der Verwaltung in einer ansprechenden, kommunikativen und wertschätzenden Weise zu führen.

Ein weiterer baulich abgegrenzter Bereich im Erdgeschoß ist für das Thema „Gesundheit“ reserviert. Dort ordiniert der Amtsarzt oder es gibt Impfaktionen, jeweils mit eigenen Wartebereichen, die vom sonstigen Parteienverkehr separiert sind.

### Saal ist auch das Katastrophenschutzzentrum

Auf der anderen Seite des Gebäudeverbunds wurde der sogenannte Flachgausaal situiert. 300 Menschen finden hier Platz, der Saal ist in kleinere Einheiten teilbar und dient auch als Katastrophenschutzzentrum mit einer eigenen Statik und entsprechenden Antennen auf dem Dach. „Der Saal steht auch Vereinen zur Verfügung, nicht nur der BH Seekirchen“, erklärt Fröhlich. Der Bereich um den Saal kann komplett getrennt und abgeschlossen werden.

Baulich wurde das Erdgeschoß als Stahlbetonskelettbau errichtet. Der Grund dafür ist der notwendige Schutz vor einem hundertjährigen Hochwasser der vorbeifließenden Fischach (Abfluss des Wallersees). „Dort haben wir einen schwierigen Boden, es war ein aufwendiger Tiefbau notwendig, daher auch die Entscheidung für Beton im Erdgeschoß.“ So kann beispielsweise die Garagenabfahrt abgeschotet werden. Die restlichen Öffnungen und Türen liegen 45 Zentimeter höher und damit theoretisch außerhalb der Hochwassergefahr.

Die drei Obergeschoße dagegen sind reine Holzbauten, auch in konstruktiver Hinsicht bei Stützen, Trägern oder Deckenplatten. Die sechs



Boku: Begrünte Wände sorgen für ein gutes Raumklima.



BILD: SINFELORIAN VOGGENEDER

Die Holzkonstruktion ist auch im Innenbereich offen und sichtbar.



BILD: SINFELORIAN VOGGENEDER

Rainer Maria Fröhlich war Projektleiter beim Bau der BH Seekirchen.

auf einem Sockel liegenden Kuben wurden mit Massivholz errichtet. Für diesen konstruktiven Holzbau wurden insgesamt 993 Kubikmeter verbaut, das Brettschichtholz für Flächenbauteile wie Decken und Parapete stammt aus Jenbach in Tirol. Der Rest aus Unternberg in Salzburg, etwa das Brettsperrholz für Stabbauteile wie Stützen und Träger. Das Holz, das für den konstruktiven Holzbau benötigt wurde, passt in 20 Lkw-Fuhren.

Die Fassade mit Holz-Alu-Fenstern ist hinterlüftet. Fröhlich: „Besonders wichtig ist, dass die Obergeschoße flexibel gestaltet sind und so die Bürogröße jederzeit verändert werden kann.“ Das gilt auch für die Strom- und EDV-Anschlüsse. Zwischen den versetzt zueinander errichteten Gebäuden gibt es in der Mitte Gangzonen, sodass sich die Mitarbeiter auch treffen und miteinander kommunizieren können. Deshalb sind dort auch die Teeküchen angesiedelt sowie viele freie Flächen, die Aus- und Durchblicke nach draußen ermöglichen.

Obwohl die Räume groß sind und die Raumhöhe im Erdgeschoß 3,55 Meter zählt, ist es angenehm still, denn der Schall wird von einer gelochten Holzdecke, die akustisch wirksam ist, gedämmt. Zudem wurden die einzelnen Bereiche durch Lamellenwände aus Holz geteilt, wodurch Rückzug und Abgrenzung möglich ist. Interessant sind auch die Glastrennelemente. „Das Erdgeschoß sollte möglichst transparent sein mit einem grünen Aspekt, also Bepflanzungen an Systemwänden mit autonomer Bewässerung. Die begrünten Streifen auf der Glaswand im Gesundheitsbereich werden durch eine automatisierte Tröpfchenbewässerung versorgt und gleichen das Feuchtigkeitsniveau zugunsten einer besseren Raumluft aus“, erklärt der Planer. Für die vielen Kinder, die in die BH kommen, wurden eigens Tische und Sessel aus

Massivholz in die Warteräume und ins Bürgerservice gebaut. Teppiche aus Naturmaterialien liegen auf dem Boden, ebenso Sitzpolster, ein eigener Warteraum mit Spielzeug ist auch vorhanden.

### Fernblick bis zum Watzmann

Im Außenbereich verzahnen sich die Höfe, durch einen Landschaftsplaner wurden Büsche und Bäume gesetzt, und „man sieht bis zum Watzmann“, wie Fröhlich zufrieden hervorhebt.

Bei so viel Natur und Holz im Gebäude kommt es natürlich auch auf die Gebäudetechnik an. Fröhlich: „Wir sind Klimaaktiv-Gold-zertifiziert und haben möglichst klimaneutral gebaut. Es gibt eine hochwertige Dämmung, der Innenbereich ist schadstofffrei.“ Zum Heizen dient eine Fußbodenheizung, versorgt von der Nahwärme Seekirchen, die im Sommer auch zur Kühlung genutzt wird. Sie wird aus Erdkühlung über zehn Tiefensonden gespeist. Die Lüftungsanlage verfügt über eine Wärmerückgewinnung, die Frischluft wird unter der Garage durchgeführt. Dadurch kommt sie im Sommer kühl und im Winter vorgewärmt an. Photovoltaikpaneele auf allen Dächern sowie den drei Dächern über dem Parkplatz produzieren 130 kW. Damit lässt sich rechnerisch die Klimatisierung versorgen. „Das war vom Bauherrn so gewünscht, wir haben keine große Freude mit der Klimaanlage.“ Die Holzfassade aus Lärchenholz wurde vergraut, was farbliche Effekte zulässt, die natürliche Vergrauung aber nicht verhindert.

Mit dem Gesamtergebnis ist der Architekt sehr zufrieden. Rainer Maria Fröhlich: „Die Rückmeldungen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die wir bekommen, sind sehr positiv, sie berichten, es sei ein tolles Arbeiten im Holzbau.“

Bernhard Schreglmann

# Hier wird Architektur zum Abenteuer

Im Hüttendorf Schlögelberger gibt es Urlaub mitten im Naturgut – viel Natur, wenige Menschen. Der atemberaubende Neubau des Berggasthofs in St. Margarethen im Lungau ist eine Augenweide.

Im Jahr 2021 war es so weit, lang gehegte Pläne wurden umgesetzt. „Der alte Alpengasthof wurde durch einen Neubau ersetzt und unsere Hütten einer kompletten Renovierung unterzogen“, erzählt Christian Sampl, dessen Eltern Anfang der 80er-Jahre vom Großvater übernommen haben. Seither wurde hier in St. Margarethen immer wieder mit viel Liebe zur Natur und den Menschen verbessert und erneuert. Die Idee einer kompletten architektonischen Neuausrichtung für den Berggasthof gab es schon länger. Der Familienrat verbrachte viel Zeit damit – die Sampls führen das Hüttendorf Schlögelberger bereits in vierter Generation –, diese weitreichende Entscheidung mit Augenmaß zu treffen. Mit einer Sonnenstudie wurde das Projekt gestartet. Licht und Wärme wurden so in den Baukörper auf natürliche Art und Weise integriert. Zehn Meter hohe Glaselemente sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung. Durch ein leichtes Verdrehen der beiden miteinander verbundenen Baukörper eröffnen sich wunderschöne Blicke weit ins Murtal hinein. Die Baukörper wirken wie eine natürliche Symbiose aus moderner Architektur und dem typischen Lungauer Baustil. Die bodenständige Lärchenschindelfassade wird an den Längsseiten mit kompletten Querwänden aus Glas verbunden. Diese Symbiose findet sich auch in vielen einzelnen Elementen der Innenarchitektur wieder. Immer wieder tauchen Altholzelemente aus dem ehemaligen Gasthof auf und verschmelzen harmonisch mit den neuen Komponenten.

## Ausgeklügeltes Raumkonzept

Der südlich gelegene Gastrobereich liegt direkt an der Skipiste. Im unteren Stock grenzt die offene Küche direkt an das Restaurant. Im hinteren Teil des Erdgeschoßes sind weitere Lager- und Kühlräume, WC-Anlagen, Heizraum, Wäscherei sowie der Müllraum sinnvoll situiert. Der südliche Baukörper ist voll unterkellert und beherbergt sieben hochwertige Wohneinheiten für Mitarbeiter, einen Aufenthaltsraum sowie eine Umkleide. Bei beiden Baukörpern wurde eine Satteldachkonstruktion ohne Vordach an der Traufe mit einer versteckten Saumrinne gewählt. An den Stirnseiten erhielt die Dachkonstruktion den ▶



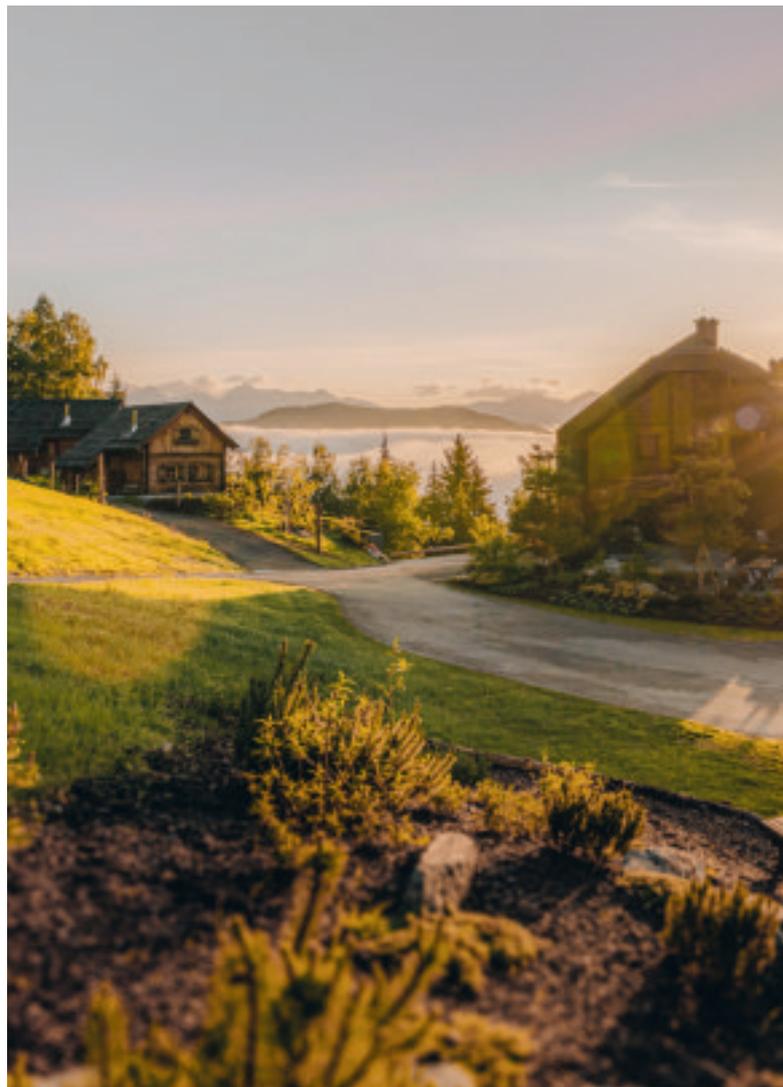
Der Berggasthof erstrahlt seit 2021 in neuem Gewand.



BILD: SN/LORENZ PRITZ



Verschiedene Lounges sorgen für Entspannung.



Das Hüttendorf Schlögelberger liegt auf 1300 Metern.

traditionellen Lungauer Krüppelwalm (Schopf). Eine außergewöhnliche Lärchenbrettschalung setzt das äußere Erscheinungsbild sehr natürlich in Szene. Nachhaltig denkend stammt das Holz für Dachstuhl und Fassade aus dem familieneigenen Wald. Auf unterschiedlichen Ebenen sind verschiedene Terrassen zu finden. Drei Außenkojen wurden zwischen den Baukörpern wettersicher angesiedelt – gemütliches Zusammensitzen ist den Lungauern wichtig. Die Bauleitung hatte mit Mario Sampl von der Kirchmayr Planung GmbH der jüngste der drei Sampl-Söhne inne. Mit seinen Brüdern Hannes (Geschäftsführer) und Christian sowie in enger Absprache mit den Eltern wurde das Projekt vorangetrieben. So soll es sein – in einem Lungauer Familienbetrieb.

Rund neun Monate dauerten die Umbauarbeiten. Die Rückmeldungen der Gäste sind überaus positiv. Die Familie Sampl freut sich über diesen „Wow-Effekt“. Auf die Urlaubsgäste im Hüttendorf Schlögelberger warten insgesamt sieben Hütten, fünf Apartments und eine Selbstversorgerhütte. Seit 2004 schwebt die Idee eines Hüttendorfs über dem Naturgut. 2006 war es dann so weit, die ersten Hütten wurden errichtet. „Heute finden in der Selbstversorgerhütte sechs Personen Unterschlupf, in den beiden großen Hütten bis zu zehn und in den weiteren vier Hütten bis zu sechs Personen“, erklärt Christian Sampl. In den großen Hütten gibt es drei Saunen, in den anderen Hütten jeweils eine Infrarotsauna samt Kneippbecken. Auf Pools wurde bewusst verzich-

tet – auch, weil zehn wunderschöne Bergseen auf alle Freischwimmer warten. Die 150 Jahre alte Wurzelhütte ist eine echte Rarität. Komplett renoviert 2019 ist die Alleinlage direkt an der Skipiste ein wahres Privileg. „Die Zufahrt ist mittels Schneemobils und mit Ski möglich. Wer es allein mit Familie oder Freunden genießen will, bekommt hier eine eigene finnische Sauna und einen Kachelofen obendrauf“, zeigt sich Christian Sampl begeistert. Schöne Natursteinbecken, aufgesetzt auf einem Echtholzwaschtisch, verleihen dem Badezimmer ein sehr natürliches Aussehen. Des Weiteren laden zwei heimelige Schlafecken im Obergeschoß zum Kuscheln ein. Das neue Wohnzimmer entwickelt sich durch eine ausladende Couch im Laufe des Tages zu einem Ort der Gemütlichkeit. Originalhüttenzauber versprüht auch der Essbereich mit einem massiven Eichentisch und durch die knisternde Wärmespende aus dem Kachelofen. Die Wurzelhütte liegt auf 1450 Metern etwas höher. „Ski in – Ski out“ gilt für alle Urlaubsmöglichkeiten – egal ob Berggasthof, Apartment oder in einer der Hütten. Näher an der Skipiste als hier am Aineck-Katschberg kann man nicht sein.

### Im Berggasthof lebt der Lungauer Gaumen

Im Berggasthof werden echte Lungauer Spezialitäten kredenzt. Sehr beliebt ist das Wildfleisch, das aus dem angeschlossenen Naturgut samt Wildtiergehege stammt. Dieses wird in einem großen Ofen auf



BILDER: SN/LORENZ PRITZ (4)

der Terrasse geräuchert. Das Rindfleisch stammt von ausgewählten Partnerbetrieben aus dem Lungau. „Wir haben eine kleine hauseigene Bergmetzgerei und eine sehr kreative Zuckerschmiede im Haus“, so Christian Sampl. Ein Blickfang ist auch der Balzplatz, eine Art erhöhter „Special Table“ im oberen Gastrobereich. Die Abwurfstangen der hauseigenen Hirsche sind hier in einem beeindruckenden Ensemble zu sehen.

### Beliebtes Wildtiergehege und besondere Feiern auf 1300 Metern

Der zentrale Platz im Naturgut Schlögelberger ist das weitläufige Wildtiergehege. Rot-, Stein-, Sikawild und Alpakas haben hier einen wunderbaren und artgerechten Lebensraum gefunden. Die Idee dazu hatte Vater Hans im Jahr 1989 als Ersatz für die Bergbauernlandwirtschaft. „Wir schöpfen viel Energie aus der Ruhe und Gelassenheit der Tiere. Das erdet“, verrät Senior Hans Sampl. Neben Wildtierfütterungen, einem Wasserspielplatz mit Staudambauen und einem Aussichtsturm samt Rutsche kurven nicht nur die Kinder mit den Alpin-Gokarts durch das Hüttendorf. Aus den Qigong-Kursen von Hans haben sich morgendliche „Yoga-Einheiten mitten im Naturgut samt Weitblick“ entwickelt. Im Anschluss wartet ein herzhaftes Frühstück. Apropos: Frühstück wie Abendessen im Berggasthof ist für alle möglich – eine Re-



Über den Wolken: Weitblick aus dem Schlafzimmer.



Viele Holzelemente stammen aus dem eigenen Wald.

servierung wäre jedenfalls zu empfehlen. Der Schlögelberger ist weit- hin auch für seine Feiern bekannt. Ein unvergleichliches Ambiente wartet bei Hochzeiten, Geburtstagen und Jubiläen auf bis zu 90 Personen.

### „Viel Natur, wenig Mensch“

Den Lungau bezeichnen die Sampls immer noch als Geheimtipp. „Aufgrund einer ausgewogenen Anzahl an Gästebetten sind wir im Lungau nicht so überlaufen. Und das ist gut so. Ob beim Wandern, E-Biken, Golfen oder beim Tourengehen im Winter – unsere Gäste schätzen die Formel ‚viel Natur, wenig Mensch‘. Schließlich kommen sie wegen der wunderbaren Natur zu uns.“

### Generationen machen Zukunft

Der Großvater hat sich schon dem Thema Sommerfrische verschrieben. Über die Jahrzehnte entstand dabei ein moderner familiengeführter Tourismusbetrieb. Besonders freut die Sampls, dass bereits die nachfolgende Generation, Elisabeth und Leonie, fleißig im Betrieb mithilft. Über weitere Entwicklungen wird beim Schlögelberger natürlich quer durch die Generationen immer nachgedacht und diskutiert. „Irgendwie sind wir immer am Machen und Tun. Aber spruchreif ist nichts“, wie Christian Sampl mit einem Blick ins wunderschöne Murtal verrät.

Jörg Ransmayr

# Wohnen mit Vollholz

## 15 % mehr Rendite und 15 Jahre Innovationsvorsprung

Nachhaltige Immobilieninvestitionen sind eine verantwortungsbewusste Möglichkeit, Kapital zu vermehren, während gleichzeitig ein positiver Einfluss auf die Umwelt und die Gesellschaft genommen wird.



SAGERGUT THALGAU – Salzburgs größter Vollholz-Wohnbau.

BILDER: SN/SIGES (6)

### Vollholz-Immobilien mit Mehrwert

Die umweltfreundlichen und wirtschaftlichen Vollholz-Immobilien von SIGES überzeugen mit herausragender Ökobilanz und einer qualitativ hochwertigen Ausführung mit Bestpreisgarantie. Ein innovatives Baukastenmodell verbindet Bauingenieurs-

kunst, Gesundheitskonzepte und Finanzierung für flexible Holzhäuser mit 15 Jahren Innovationsvorsprung auf dem Wohnungsmarkt. Für die Experten von SIGES bedeutet das, Holz so flexibel wie Beton zu machen und keine Kompromisse im Design einzugehen.

„Als verantwortungsvolle Immobilienentwickler setzen wir auf eine Ausführung, die schon lange den EU-weit geforderten Nachhaltigkeitskriterien entspricht, und verschaffen jedem Investor einen ökologischen Fußabdruck, der sich sehen lassen kann!“, erklärt Josef Meissnitzer, Gesellschafter und Holztechnologie bei SIGES.

Bei allen Bauprojekten spielt der Baustoff Holz in Form der Meissnitzer Massiv-Holz-Mauer® die Hauptrolle. Holz ist ein Baustoff, der alles vereint: Energieeffizienz, Langlebigkeit, Gesundheit, Sicherheit und Qualität.

### Aktuelle Vollholz-Immobilien Bauprojekte

#### SAGERGUT THALGAU

#### Salzburgs größter Vollholz-Wohnbau

Das nachhaltige Bauprojekt mit 70 Eigentumswohnungen und 10 Mietwohnungen steht kurz vor seiner Fertigstellung.



Meissnitzer Massiv-Holz-Mauer®



BARON-TOWER SAALBACH – Wohnen, wo andere Urlaub machen.



WOHNEN AM KREUZFELD MITTERSILL – Naturnah wohnen.

Mit Holz bauen und  
in Holz investieren macht  
mehrfach Sinn:



Mehr Informationen



HOLZPARK AM HAUNSBERG – Land-Feeling mit Stadtnähe in Nußdorf a. H.

#### BARON-TOWER SAALBACH

##### Wohnen, wo andere Urlaub machen

Das naturnahe Mehrfamilien-Wohnhaus mit 13 Einheiten ist fertiggestellt. Es sind noch wenige Einheiten frei.

#### HOLZPARK IN NUSSDORF AM HAUNSBERG

##### Land-Feeling mit Stadtnähe

Die 18 attraktiven Eigentumswohnungen hatten vor Kurzem den Baustart.

#### WOHNEN AM KREUZFELD MITTERSILL

##### Naturnah wohnen

Gebaut werden 18 Wohneinheiten. Der Spatenstich ist bereits erfolgt.

#### Gute Gründe für Holz statt Beton

„Investoren erhalten mit unseren Vollholz-Immobilien für denselben Kapitaleinsatz 25 % mehr Qualität durch hochwertigere Ausstattung, 15 % höhere Renditen, 30 % monatliche Heizkostensparnis und

100 % Wohngesundheit. Zusätzlich bringt eine Holz-Immobilie eine bessere Bankenbewertung und größere Fördertöpfe“, so Christian Plaickner, Leitung SIGES Finanz.

#### MEHR HOLZ. MEHR WOHNEN. MEHR WERT.

SIGES arbeitet bei ihren Vollholz-Projekten eng mit PEFC, dem Waldverband Salzburg und privaten Waldbesitzern zusammen. Am Firmenstandort werden im eigenen Sägewerk Meissnitzer die Rundhölzer eingeschnitten und in Form der leim- und chemiefreien Meissnitzer Massiv-Holz-Mauer® bereitgestellt. Diese besonders nachhaltige Verarbeitungskette vom Wald über den eigenen Holzverarbeitenden Betrieb bis zum fertigen Produkt wurde auch mit dem weltweit anerkannten PEFC-Siegel zertifiziert. Damit garantiert SIGES eine nachvollziehbare und geprüfte Holzherkunft und setzt neue Maßstäbe in der Bauwirtschaft.



Team Siges



#### SIGES

##### Salzburger Immobilien GesmbH

Gewerbestraße-Ost 4  
5722 Niedernsill  
Tel.: +43 676 / 845463304  
E-Mail: verkauf@siges.at  
www.siges.at





BILDER: SN/KAINZ GRUPPE (4)



# Marciago

## Urbaner Lifestyle in Morzg

**Unser exklusives Wohnbauprojekt Marciago, im begehrten Morzg, ist kurz vor der Fertigstellung.**

Urbaner Lifestyle gepaart mit ländlichem Charme.

Sichern Sie sich noch eine der letzten 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen nahe der Hellbrunner Allee. Es erwarten Sie ansprechende Architektur und eine nachhaltige Bauweise.

Wir von der Kainz Gruppe begleiten Menschen seit über 30 Jahren ins Eigenheim, wir beraten Sie gern!



### **KAINZ Gruppe**

Ernest-Thun-Straße 8

5020 Salzburg

Tel.: +43 662 / 843531

E-Mail: [anfrage@kainz-gruppe.at](mailto:anfrage@kainz-gruppe.at)

[www.kainz-gruppe.at](http://www.kainz-gruppe.at)

# Einzigartige Faszination Burg

Auf der Burg Bernstein im Südburgenland, die man heute als Hotelgast oder im Rahmen von Festen und Feiern erleben kann, lässt sich exklusives Wohnambiente genießen.

Es gibt verschiedene Ansätze, wie man altehrwürdige Bauwerke, Burgen und Schlösser in die Neuzeit „übersetzt“: als opulente Privatresidenz, als offenes Haus für interessierte Besucher, die in Führungen die lange Geschichte des Ortes erklärt bekommen, oder auch als Hotel. Hier stellt sich die Frage: Soll bis auf die Grundmauern alles modernisiert werden, damit man mit den internationalen Hotelstandards mitgeht – oder erschafft man mit viel Fingerspitzengefühl und Respekt vor der reichen Historie einen Ort, der so standhaft wie früher als Bollwerk gegen unerwünschte Eindringlinge und die Hektik der modernen Zeit fungiert? Genau dieses Kunstwerk ist der Familie Almásy in der Burg Bernstein im Südburgenland gelungen, die auch zur Vereinigung der „Schlosshotels & Herrenhäuser“ gehört.

Das Burghotel Bernstein präsentiert sich als ein bewohnbares Familiemuseum mit unverwechselbarem Charakter. Hotelgäste wohnen in nahezu originalen Familiengemächern, von denen jedes eine besondere Geschichte hat, eine persönliche Ausstrahlung, ein eigenes Flair. In Bernstein ist der Hotelgast König und seine Ruhe heilig. Das schafft Treue und Tradition. Viele Familien aus aller Herren Länder wissen die klaren Prinzipien des Hauses zu schätzen und kommen bereits in dritter Generation.

## Zeitreise durch die bewegte Geschichte

Die Burg Bernstein hat sich mit dieser Philosophie in den vergangenen Jahren zu einem beliebten Ziel für Touristen und Kulturliebhaber entwickelt. Ihre majestätische Präsenz und die bewegte Geschichte, die sie verkörpert, ziehen Menschen aus aller Welt an. Die Burg fungiert auch als Veranstaltungsort für Konzerte, Hochzeiten und kulturelle Veranstaltungen, wodurch sie weiterhin ein lebendiger Teil des Südburgenlands ist.

Die Burg Bernstein besticht durch ihre beeindruckende Architektur und die Liebe zum Detail. Bei Renovierungen wurde immer größter Wert darauf gelegt, den Charakter der Räume zu bewahren. Besu- ▶



Neun Zimmer und Suiten stehen mit originalen Möbeln und einzigartiger



Atmosphäre zur Verfügung.

BILD: SN/BURG BERNSTEIN



Burg Bernstein prägt die sanfte Landschaft des Südburgenlands.

BILD: SN/BURG BERNSTEIN

cher werden von der majestätischen Fassade und den prächtigen Innenräumen fasziniert sein. Das Schlossinnere birgt eine beeindruckende Sammlung von Kunstwerken, darunter Gemälde, Möbel und Porzellan aus vergangenen Jahrhunderten.

### Historische Entschleunigung

Seit 1892 gehört die Burg Bernstein der Familie Almásy. Ende des Ersten Weltkriegs begann die Familie Almásy aus wirtschaftlichen Gründen mit der Vermietung von Zimmern, seit 1921 beherbergt die Burg Sommergäste. Der prominenteste Besitzer war sicherlich László Almásy: Dessen Lebensgeschichte hat Schriftsteller Michael Ondaatje dazu inspiriert, den Roman „Der englische Patient“ zu schreiben, der mit Ralph Fiennes in der Hauptrolle verfilmt wurde und schließlich bei der Oscarverleihung 1997 mit neun Oscars, unter anderem mit jenem für den „Besten Film“, ausgezeichnet wurde. Mit dem Jahr 1953 wurde in der Burg Bernstein ein regulärer Hotelbetrieb etabliert – bis heute setzen indirekte Nachkommen die Tradition fort: Bis 2019 war es die langjährige Burgherrin Andrea Almásy, die ihre Gäste in der traditionsreichen Burg begrüßte – heute sind es ihre Kinder Anna und Erasmus, die die Burg Bernstein als Hotel garni weiterführen.

Auf 8000 Quadratmetern überdachter Fläche stehen insgesamt neun einzigartige Zimmer und Suiten zur Verfügung, die noch mit den originalen Möbelstücken eingerichtet sind. Highspeed-Internet, Flat-TVs oder Netflix am Zimmer? Diese Fragen sind bei einem Urlaub in der Burg Bernstein schnell beantwortet – denn diese Fragen stellen sich erst gar nicht. Die Gemächer haben keine Schlüssler. Es gibt keine Zentralheizung. Sämtliche Räume sind mit Kachelöfen ausgestattet und werden von den Gängen aus beheizt.

Hier, in diesen alten Mauern, erlebt man das Flair der vergangenen Jahrhunderte hautnah und kann Ruhe und Abgeschiedenheit abseits von Touristenmassen auskosten. Für Menschen, die ständig das Smartphone in der Hand haben und für die das Internet rund um die Uhr verfügbar ist, ist eine echte Zeitreise erforderlich: Telefon oder Fernseher findet man weder in den Hotelzimmern noch in den Salons. Knisterndes Kaminfeuer und gemütliches Kerzenlicht sorgen stattdessen für direkte Kommunikation.

### Frühstücken und Abendessen im Rittersaal

Gefrühstückt und zu Abend gespeist wird im Renaissance-Rittersaal, in dem es keinen Strom gibt. Tagsüber bieten Burggarten und geschützte Lauben im Burghof ideale Rückzugsmöglichkeiten für eine spannende Lektüre. In der Burgküche brutzeln und dampfen die köstlichen Gerichte (kein À-la-carte-Betrieb) für den Abend auf dem holzbefeuerten Herd. Serviert werden im ausschließlich mit Kerzen erhellten Renaissance-Saal hausgemachte Kleinigkeiten wie Quiches oder salzige Strudel, die als leichtes Abendessen gedacht sind. Wer dann doch einen kulinarischen Abstecher in die moderne Küche machen will, wird rund um Bernstein natürlich auch fündig.

### Namensgeber für die Region

Das Gebiet, das heute als Burgenland bekannt ist, war historisch gesehen ein Teil des Königreichs Ungarn und wurde von verschiedenen Adelsfamilien und Fürsten beherrscht. Diese Herrscher bauten im Laufe der Jahrhunderte zahlreiche Burgen und Schlösser in der Region, sowohl aus militärischen als auch aus repräsentativen Gründen. Diese beeindruckenden Festungen und Residenzen dienten nicht nur als Wohnsitze für den Adel, sondern auch als Verteidigungsanlagen gegen mögliche Angriffe. Als das Gebiet im Jahr 1921 nach dem Ersten Weltkrieg von Ungarn an Österreich überging und ein eigenes Bundesland wurde, erhielt es den Namen „Burgenland“, um auf diese reiche Burgen- und Schlössertradition hinzuweisen. Der Name spiegelt die Bedeutung dieser historischen Bauwerke für die Identität und Kultur des Burgenlands wider und erinnert an die bewegte Historie der Region.

Die Burg Bernstein im Südburgenland ist zweifellos ein Schatz der Geschichte und Architektur. Ihre bewegte Vergangenheit, ihre beeindruckende Architektur und ihre Rolle als Ort der Begegnung machen sie zu einem unverzichtbaren Teil des kulturellen Erbes des Burgenlands und Österreichs. Die Burg Bernstein erzählt die Geschichten vergangener Jahrhunderte und inspiriert Besucher durch ihre Schönheit und Pracht. Ein Besuch der Burg ist eine Reise in die Vergangenheit und eine Möglichkeit, die reiche Geschichte des Südburgenlands zu erleben.

Günter Baumgartner

# R—K Wohnbau

## Salzburgs erste Adresse für exklusive Immobilien



BILD: SN/ZU CHINA VISUALISIERUNG

### Doppelte Expertise für Ihr Traumobjekt

Beim Bau einer privaten oder gewerblichen Immobilie sind eine vertrauensvolle Beratung und Top-Expertise entscheidend. Wir von R—K Wohnbau unterstützen Sie von der Konzeptentwicklung bis zur Realisierung hochwertiger Wohnräume und moderner Gewerbeimmobilien.

Durch den innovativen Zusammenschluss der beiden Bauträger-Unternehmen RESIDENCE Wohnbau (Projektentwickler) und Kreuzberger Bau (Baumeister) vereinen wir jahrzehntelange Expertise und Erfahrung im Bauträgerwesen. So haben wir bereits einige erfolgreiche Projekte in exklusiven Top-Lagen in der Stadt Salzburg realisiert – weitere Projekte sind in Entwicklung. Derzeit entsteht in der Nonntaler Hauptstraße 102 ein exklusives Geschäfts- und Wohngebäude, das auch der Sitz unseres neuen Büros sein wird.

### Alles aus einer Hand

Wir begleiten unsere KundInnen vom ersten Schritt im Entstehungsprozess bis zur Schlüsselübergabe. Unsere Bauphilosophie

ist geprägt von der professionellen Orientierung an Kundenbedürfnissen, hochwertiger Umsetzung und Perfektion auf allen Ebenen. Unsere Konzepte für exklusive Immobilienprojekte sind durchdacht und maßgeschneidert. Höchste Qualitätsansprüche leiten uns in allen Bereichen unseres Tuns.

### Zukunftsorientierte Wohnräume

Wir handeln aus voller Überzeugung nach unserem Leitgedanken: „Maximale Wohn- und Lebensqualität. Jetzt und in Zukunft.“ Dank



Mit den beiden Geschäftsführern DI Christian Kreuzberger und DI Christopher Ruzicka steht R—K Wohnbau für Professionalität hoch zwei.

BILD: SN/MIRIAM KRONREIF

vorausschauender, zukunftsorientierter Planung schaffen wir qualitätsvollen Wohnraum aus hochwertigen, langlebigen Materialien. Dabei achten wir auf eine möglichst umweltfreundliche Bauweise und denken über Generationen hinaus. Unsere KundInnen profitieren von der Umsetzung modernster Standards. Unsere exklusiven Neubauprojekte überzeugen mit absolutem Wohnkomfort, Top-Ausstattung, optimaler Raumaufteilung, idealer Lage und bester Verkehrsanbindung.

**R—K**  
WOHNBAU

### RK Wohnbau GmbH

Wolf-Dietrich-Straße 12

5020 Salzburg

Tel.: +43 662 / 622722

E-Mail: office@rk-wohnbau.at

www.rk-wohnbau.at

# WINKL<sup>2</sup>

## Zuhause zwischen Wald, Berg und See



BILDER: SNWOHNZONE/ZUCHNA VISUALISIERUNG (4)



### Die Natur als Nachbar – 2 provisionsfreie Einfamilienhäuser im Salzkammergut

Umgeben von Bergen, Wald und Wasser, im malerischen Ortsteil Winkl, der zur idyllischen Gemeinde St. Gilgen am Wolfgangsee gehört, entstehen zwei Einfamilienhäuser in modernem Design und nachhaltiger Bauweise. Die beiden Häuser verfügen je über ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4 Zimmer. Großzügige Terrassen, Gärten und überdachte Parkplätze runden das Angebot ab. Die großzügigen Grundrisse bieten helle und offene Wohnbereiche und schaffen eine einladende Atmosphäre. Die Häuser werden mit größter Sorgfalt und Liebe zum Detail in Massivholzbauweise errichtet. Holz ist ein natürliches Baumaterial und ermöglicht nicht nur ein gesundes und warmes Raumklima, sondern zeichnet sich auch durch seine hervorragenden isolierenden Eigenschaften aus.

**baumhaus**  
VON NATUR AUS HOLZ

#### Baumhaus GmbH

Salzburger Straße 7/Top G1  
5310 Mondsee  
Tel.: +43 6232 / 3239714  
E-Mail: [office@baumhaus.at](mailto:office@baumhaus.at)  
[www.baumhaus.at](http://www.baumhaus.at)

#### VERTRIEB durch Wohnzone GmbH

E-Mail: [info@wohnzone.com](mailto:info@wohnzone.com)  
[www.wohnzone.com](http://www.wohnzone.com)

# Zentrales Wohnen Oberndorf

## Wohnen im Baurecht



BILDER: SNWOHNZONE/ZUCHNA VISUALISIERUNG (4)



### Modernes Wohnen im Baurecht: 15 provisionsfreie Wohnungen in begehrter Lage

Mit diesem Wohnbauprojekt präsentieren wir eine interessante Alternative beim Eigentumserwerb. Die Wohnungen werden auf einem Grundstück im Baurecht errichtet, welches viele Vorteile mit sich bringt. Die 15 modern konzipierten Eigentumswohnungen mit durchdachten Grundrissen vereinen sowohl Funktionalität als auch Ästhetik in perfekter Harmonie. Mit Wohnflächen von 42 bis 113 m<sup>2</sup> und 1,5 bis 4 Zimmern bieten diese Wohnungen Raum für alle Lebenslagen und Familiensituationen. Die Lage ermöglicht Ihnen eine perfekte Balance zwischen städtischem Leben und naturnahem Rückzugsort.



#### Wohnzone GmbH

Herzog Odilo-Straße 4  
5310 Mondsee  
Tel.: +43 6232 / 202900  
E-Mail: [info@wohnzone.com](mailto:info@wohnzone.com)  
[www.wohnzone.com](http://www.wohnzone.com)

# Die Ideen für den Wohnbau verdichten sich

Zu seinen öffentlichen Vorzeigeprojekten zählen der Bruderhof, die Panzerhalle, das Gusswerk in der Stadt Salzburg und das Nationalparkzentrum in Mittersill. Die SN sprachen mit dem Architekten Christoph Scheithauer über künftige Herausforderungen.

**D**ie Baubewilligungszahlen sinken seit einigen Jahren. Das Einfamilienhaus ist für immer weniger Menschen finanzierbar. Dafür wird der Mehrparteienwohnbau architektonisch interessanter. Hier können Architekten ihr Gespür für die Raumsituation und die Bedürfnisse von Mensch und Umwelt umsetzen. Der Salzburger Architekt Christoph Scheithauer und sein sechsköpfiges Team waren in den vergangenen Jahren besonders engagiert im öffentlichen Wohnbau. Einige Wohnbauten von cs-architektur wurden mit Preisen bedacht, darunter die Siedlungen in der Friedrich-Inhauser-Straße, am Bahnhofsareal Bischofshofen und in Hallein-Burgfried. Bei dem Projekt in Hallein wird derzeit der dritte Bauabschnitt fertiggestellt. Die SN wollten von Christoph Scheithauer wissen, wie sich der Mehrparteienwohnbau weiterentwickelt.

**SN: Ist der Wohnbau ein Bereich, dem Sie sich verstärkt widmen?**

**Christoph Scheithauer:** Den Wohnbau haben wir immer gern gemacht. In Salzburg ist er ins Stocken geraten. In Bayern läuft er noch ►



Eines der markantesten Bauprojekte Bischofshofens der vergangenen Jahre.



BILD: SN/JOSEFINE UNTERHAUSER

gut weiter. Wir haben dort sehr gute Referenzen vorzuweisen und dadurch auch eine gute Auftragslage.

**SN: Hierzulande ist der Wohnbauboom ja vorbei. Ist die Situation in Bayern anders?**

**Scheithauer:** Die ist von daher anders, als in Bayern der öffentliche und der geförderte Wohnbau finanziell anders aufgestellt sind. Die Kommunen haben einfach einen Druck. Sie müssen bauen und haben dabei den Vorteil, dass sie die höheren Kosten, die ja auch in Bayern da sind, über die Mieten weitergeben dürfen. Zudem erhalten Kommunen, die selbst bauen, 30 bis 40 Prozent der Gesamtkosten vom Staat als Zuschuss. In Salzburg gibt es einen Baukostendeckel, daher ist alles ein wenig ins Stocken geraten.

**SN: Sind Sie grundsätzlich mit der Qualität zufrieden, in der die meisten Mehrparteienhäuser in Salzburg gebaut werden?**

**Scheithauer:** Kritikpunkte gibt es immer. Im geförderten Wohnbau haben wir ein begrenztes Budget. Da muss man einfach wissen, dass man sich nicht alles wünschen darf. Aber nachdem die meisten Projekte von Gestaltungsbeiräten abgesegnet werden, haben wir ein doch ziemlich hohes Niveau. Zumindest was die städtebaulichen Qualitäten anbelangt. Auch die Freiraumqualitäten haben sich in den vergangenen Jahren deutlich verbessert, weil darauf verstärkt Augenmerk gelegt wird.

**SN: Da Baugründe rar werden, wird jetzt sehr oft nachverdichtet. In der Inhauserstraße haben Sie mit Ihrem Kollegen Stijn Nagels eine bestehende Siedlung aus den 1980er-Jahren aufgestockt und dafür den Österreichischen Bauherrenpreis bekommen. Was ist die Herausforderung dabei?**

**Scheithauer:** Das Verdichten ist eine sehr reizvolle Aufgabe. Es ist in unserem Interesse, solche Projekte voranzutreiben und mitzugestalten, weil wir Bauland nur begrenzt zur Verfügung haben. Projekte dieser Art kann man aber in fast jeder Straße realisieren, ohne Grünland zu verbauen. Die Inhauserstraße war ein besonders spannendes Projekt, natürlich sehr arbeitsaufwendig. Wenn man sich dort das Vorher und Nachher bewusst anschaut, dann ist es durch die Verdichtung und Aufstockung keinesfalls zu einem Qualitätsverlust gekommen, sondern zu einer deutlichen Aufwertung.

**SN: Ist das Nachverdichten auch mit Problemen verbunden?**

**Scheithauer:** Die wahrscheinlich größte Herausforderung ist, wie man mit den Menschen umgeht. Bei der Inhauserstraße wollten wir nur moderat aufstocken und die Bewohner hätten in den Wohnungen bleiben können. Es hat sich aber herausgestellt, dass das zu aufwendig ist, und jeder musste vorübergehend ausziehen. Das war zum Glück in einer Zeit, in der sehr viele Wohnbauprojekte fertig geworden sind – in der Aigner Straße und in der Riedenburg. Dadurch war es möglich, den Bewohnern eine adäquate Ersatzlösung anzubieten. Zurzeit fehlen aber solche Projekte. Es wird damit wieder schwieriger, Nachverdichtungen umzusetzen, obwohl der Bedarf da ist. Das Umsiedeln und der achtsame Umgang mit den Bewohnern sind natürlich sehr sensible Themen, wie wir das jetzt in der Bessarabierstraße (Südtiroler-Siedlung, Anm.) erlebt haben. In Hallein haben wir das Thema auch. Wir bauen da in drei Etappen, sodass die Bewohner in einer Art Rochadeprinzip die Wohnungen wechseln können und nicht den Ort verlassen müssen.



BILD: SN/CS-ARCHITEKTUR

Das Architektenteam um Christoph Scheithauer ist stark im Wohnbau verankert.



BILD: SN/JOSEFINE UNTERHAUSER

Die Wohnanlage in Hallein-Burgfried ist ein reiner Holzbau.



BILD: SN/VOLKER WORTMEYER

In der Salzburger Inhauserstraße kamen durch Verdichtung 24 Wohneinheiten dazu.

**SN: Die Inhauserstraße gilt auch als Vorzeigeprojekt, weil sich die Siedlung teilweise selbst mit Energie versorgt. Ist das die Zukunft für Mehrparteienwohnbauten?**

*Scheithauer:* Das ist generell die Zukunft für unsere Energiepolitik. In der Inhauserstraße kommen 45 Prozent der Wärmeenergie über das Abwasser und 27 Prozent über die Abluft, der Rest aus Pellets. Das ist etwas, was man in jedem Gebäude nutzen kann. Anstatt der Pelletsheizung kann es auch eine solarbetriebene Wärmepumpe sein. Damit könnte eigentlich jede neue Wohnanlage mittlerweile energieautark sein. Und da müssen wir ja hin.

**SN: Denken die Bauträger bei ihren Projekten mittlerweile an eine alternative Energieversorgung?**

*Scheithauer:* Vor allem in Salzburg sind sie so weit. Das Konzept der Inhauserstraße wird jetzt bei mehreren Wohnanlagen weiterverfolgt. In Hallein-Burgfried wird das auch zum Teil umgesetzt. Allerdings gibt es dort eine sehr gute Fernwärmeversorgung aus Abwärme von der Zellulosefabrik gleich nebenan. Es ist natürlich immer unterschiedlich, was an vorhandener Energie genutzt werden kann. In Siegsdorf wird beispielsweise ein Eisspeicher gebaut (Kristallisationswärme, die beim Gefrieren entsteht, wird von einer Wärmepumpe auf ein höheres Niveau gebracht, Anm.). Wir stellen bei den Kommunen verstärktes Interesse an diesen Themen fest.

**SN: Sind beim Draufbauen die Gestaltungsmöglichkeiten eingeschränkt?**

*Scheithauer:* Die Statik ist immer ein Thema, bei uns in der Inhauserstraße war das aber leicht lösbar. Wir mussten den Bestand nicht verstärken. Aber sonst sind die Gestaltungsmöglichkeiten unbegrenzt, wie bei einem Neubau. Für uns war es eine sehr reizvolle Aufgabe, gestalterisch mit dem Bestand umzugehen.

**SN: Sehr oft werden heute Wohnbauten aus Holz gebaut. Welche Möglichkeiten gibt es da?**

*Scheithauer:* Wir haben mittlerweile alle Varianten des Holzbaus durchgespielt. In Hallein-Burgfried bauen wir einen reinen Holzbau, mit Holzdecken und Massivholzwänden. Wenn man ein Fan des reinen Holzbaus ist, ist alles andere nur eine Kompromisslösung. In der Inhauserstraße haben wir beispielsweise Massivholzwände und Betondecken. Nach einem ähnlichen Prinzip bauen wir zurzeit in Siegsdorf ein Bürgerzentrum. In Ruhpolding wird ein Projekt realisiert, bei dem zuerst ein Betonskelett entsteht. Danach werden die Außenwände in Holzbau eingesetzt, und zwar jeweils drei Geschoße in einem.

**SN: Mit dem reinen Holzbau wurde im geförderten Wohnbau sehr lange experimentiert. Haben wir das jetzt hinter uns?**

*Scheithauer:* Ich glaube schon. Ob der Holzbau Standard wird, ist einfach eine Kostenfrage. In Hallein-Burgfried war es so, dass wir der GSWB (Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft, Anm.) vorschlugen, einen reinen Holzbau in dieser Größe durchzuprobieren. Die GSWB ist den Weg mit uns mitgegangen und hat über die Ausschreibung einen Preis erzielt, der sich für sie rechnete. Reiner Holzwohnbau ist davor schon oft probiert worden, aber immer wieder am Preis gescheitert. Der Weg hat sich übrigens gelohnt. Für das Projekt haben wir dieses Jahr den Salzburger Holzbaupreis erhalten.

**SN: Könnte Holzbauweise die Zukunft im Städtebau werden?**

*Scheithauer:* Wir spüren bei sämtlichen Bauträgern ein wachsendes Bewusstsein für den Holzbau. Wir müssen einfach nachhaltiger bauen. Holz ist unser nachhaltigster Baustoff. Der Holzbedarf für eine Siedlung wie in Hallein-Burgfried (132 Wohneinheiten, Anm.) wächst in Österreich an einem Tag.

**SN: Wie ist denn derzeit das Kostenverhältnis bei Betonbau, Hybridholzbau und Massivholzbau?**

*Scheithauer:* Man kann es aus meiner Sicht nicht so pauschal sagen. Früher hat es einmal geheißen, ein Holzbau kostet fünf bis zehn Prozent mehr. Wenn dem in Hallein so gewesen wäre, hätten wir das Projekt nicht in Holz realisieren können. Dort haben wir ihn zum gleichen Preis bekommen. Ob das so bleibt, kann man nicht sagen. Zurzeit wird Beton teurer und Holz wieder billiger. Nachdem es das Bestreben vieler Bauherren ist, in Holz zu bauen, glaube ich doch, dass es langsam vom Preis her keinen Unterschied mehr macht.

**SN: Woran lag es, dass im Wohnungsbau so wenig in Holz gebaut wurde?**

*Scheithauer:* Wir hatten alle einfach zu wenig Erfahrung, vor allem im mehrgeschoßigen Holzbau. Der Trend hat sich auch international erst in den vergangenen Jahren so entwickelt. Und wir sind grundsätzlich nach wie vor von unseren Bauherren abhängig, ob in Holz oder in Beton gebaut wird.

**SN: Für das Wohnhaus mit Kindergarten am Bischofshofner Bahnhofsareal in Zusammenarbeit mit dem Architekten Stephan Mitterhofer gab es eine Nominierung zum Salzburger Architekturpreis 2022. Wäre das Projekt auch in Holzbauweise denkbar gewesen?**

*Scheithauer:* Eher nicht. Um einen Holzbau gut zu machen, muss man ihn konsequent vom Anfang bis zum Ende durchdenken. Vom ersten Strich an muss ich Regeln folgen, die ich bei einem reinen Massivbau leichter ignorieren kann. Im Holzbau ist die Bauform nach wie vor das Rechteck, weil es die wirtschaftlichste Art ist, einen Holzbau zu realisieren. In Bischofshofen haben wir den rechten Winkel sehr oft verlassen. Also wäre das sehr aufwendig gewesen und auch unwirtschaftlich. Wenn man keine rechten Winkel hat, gibt es im Holzbau zu viel Verschnitt.

**SN: Wohin tendieren Sie als Architekt, wenn Sie frei entscheiden können: Betonbau, Holzbau?**

*Scheithauer:* Wir machen Holzbau aus Überzeugung, wehren uns aber nicht, wenn es nicht geht. Aber die Verfahren, an denen wir in letzter Zeit teilgenommen haben, haben wir uns schon speziell ausgesucht, nach dem, was dann dort gebaut werden soll. Wenn Holzbau gefragt ist, ist bei uns das Interesse an diesen Projekten einfach größer.

**SN: Sind alle Ihre derzeitigen Projekte Holzbauten?**

*Scheithauer:* Fast, bis auf zwei. Das Suchttherapiezentrum in der Christian-Doppler-Klinik wird ein Massivbau. Das hätte sogar der Bauherr gern in Holz gehabt, aber es ist uns nicht gelungen, aufgrund der Projektdimensionen und der Brandschutzanforderungen. Das zweite Projekt ist eine große Sporthalle in Altötting. Da war die Vorgabe, so viel Holz wie möglich zu verwenden. Aber die Halle wird drei Meter tief in die Erde gesetzt, das heißt, der Großteil der verbauten Kubatur muss in Beton sein. Dafür bekommt sie Stützen und ein großes Dachtragwerk in Holz.

*Gernot Stadler*

# das johaNovum

**St. Johann im Pongau —  
wir schaffen Stadtleben**



BILDER: SN/SIMAS WOHNBAU GMBH (3)

HWB: 27, fGEE: 0,62



## **Einkaufen. Arbeiten. Handel. Wohnen.**

Ein herausragender Standort, welcher ein modernes, zeitgemäßes Stadterlebnis maßgeblich bestimmt. Mit einer anspruchsvollen Architektur, deren zeitlose Qualität jahrzehntelang sichtbar und erlebbar bleibt. Die vier ansprechenden Neubauten lassen dank durchdachter Planung und hoher Bauqualität keinen Wunsch offen.

„das johaNovum“ ist der Schlüssel zum guten Leben: urbanes Lebensgefühl und Rückzugsort in einem – es verbindet nicht nur die Welten zwischen Wohnen, Arbeiten und Vergnügen, sondern punktet auch durch die zentrale Lage, die praktischen Parkmöglichkeiten, und dies mit größter Liebe zum Detail, hochwertigen Materialien und organischen Formen.

Entdecken Sie architektonische Einzigartigkeit in einem der spektakulärsten Bauprojekte im Salzburger Land. Prägnante Gebäude wurden kreiert, jedes mit unverwechselbarer Identität, mit Flächen von 45–200 m<sup>2</sup> im Wohn- und Gewerbebereich. Werden Sie ein Teil dieses Projektes.

**JOHANOVUM**

**Ein Projekt der  
SIMAS Wohnbau GmbH**

**johaNovum Projekt GmbH**

Wagrainerstraße 6 / Tür 41  
5600 St. Johann im Pongau  
Tel.: +43 6412 / 22517  
E-Mail: office@simas.at

# Stadtvillen in Morzg

**Ihr exklusiver  
Wohntraum in Bestlage**



BILDER: SN/SIMAS WOHNBAU GMBH (4)

HWB: 39, fGEE: 0,65



## Stilvoll. Modern. Einzigartig.

Ein elegantes Villenensemble in puristischer, an die BAUHAUS-Philosophie angelehnter Architektur. Der zeitlose Villenstil mit einer klaren Linienführung wird auch in vielen Jahrzehnten noch begehrt und attraktiv sein. Hier leben Sie mitten in luxuriöser Herzlichkeit.

Großzügige Terrassen, private Gärten, großartige Lage – das allein könnte schon reichen für ein Wohngefühl auf höchstem Niveau. Doch das Leben in diesen von renommierten Architekten geplanten zwei Stadtvillen bietet noch vieles mehr.

Gleich unverbindlich informieren! Gern stellen wir Ihnen die zwischen 150 und 165 m<sup>2</sup> großen Luxushäuser persönlich vor und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## SIMAS

**SIMAS Wohnbau GmbH**

Wagrainerstraße 6 / Tür 41  
5600 St. Johann im Pongau  
Tel.: +43 6412 / 22517  
E-Mail: [office@simas.at](mailto:office@simas.at)  
[www.simas.at](http://www.simas.at)



*Arbeit an der Schnittstelle von Kunst und Architektur: Ägidius Vockenhuber versucht mit „Belonging“ Räumlichkeit in der Räumlichkeit zu schaffen.*



BILD: SNIJEFAN WASCHER

# Ein Fenster durch die Zeit und zum Selbst

Kunst als Raum im Raum: der Beitrag einer Bildhauerin und eines Architekten aus Mondsee begleitend zur Architekturbiennale in Venedig.

Fast wirkt sie wie Obsidian, die glatte schwarze Fläche, in der sich die Kuppel der Basilica San Giorgio Maggiore in Venedig spiegelt. Auf ihr verteilt scheint eine monumentale, aufgebrochene Dornenkrone zu schweben, die aus sieben mannshohen Einzelskulpturen besteht. Die patinierte Bronze verleiht ihnen eine unwirkliche Haptik. Geschaffen hat die Dornenkrone die in Mondsee lebende und arbeitende Bildhauerin Helga Vockenhuber, die sich in ihrer Arbeit mit der unermüdlichen Suche des Menschen nach der inneren Verbindung mit dem Geheimnis des Seins beschäftigt. Ihr Sohn Ägidius Vockenhuber hat zu der Skulptur einen minimalistischen, modernen Part als Sockel beigesteuert: eine Schale voll Wasser mit zehn Zentimetern Tiefe und neun Metern Durchmesser, die eine neue Sichtachse aufmacht, wie er erklärt. „Gerade wenn Touristen durch die Gassen von Venedig eilen, nehmen sie nur wahr, was sich in der Horizontalen befindet. Durch den Spiegeleffekt bringe ich die Vertikale auf Augenhöhe – und mache damit Details sichtbar, die sonst verborgen blieben.“

Die Dornenkrone samt Unterbau ist Teil der Ausstellung „Belonging“ von Vockenhuber in der Basilica San Giorgio Maggiore, die noch bis 26. November parallel zur Architekturbiennale läuft. Regelmäßig werden dort, auf einer kleinen Insel vor Venedig, zeitgenössische Kunstwerke von außerordentlichem künstlerischen und spirituellen Wert gezeigt. In der Vergangenheit wurde die Basilika von Ai Weiwei, Sean Scully, Anish Kapoor oder Álvaro Siza bespielt. Helga und Ägidius Vockenhuber wollen mit ihrem Beitrag zum Nachdenken darüber anregen, wie sich die Verbundenheit des Menschen zu seinem Inneren, zur Natur, zum Nächsten und zu Gott darstellt. „Sakrales Empfinden und Ästhetik sind die Urmotoren der Menschheit und beide sind sie gemeinschaftsbildend“, ist Ägidius Vockenhuber überzeugt. Neben der von Hand modellierten Dornenkrone besteht „Belonging“ aus großformatigen Schwarz-Weiß-Fotografien von Bäumen, die der elementaren Urform jeder Architektur, dem Zusammenspiel von Licht und ►



BILD: SN/JORIT AUST

*Naturbilder als Analogie zum Kreuzweg und als Antithese zur Architektur: Sie streben zum Licht, Letztere erzeugt Schatten.*

Schatten, gewidmet sind, und beweglichen Teilen eines zerschnittenen, im Raum liegenden Baums. Dabei stehen die Elemente nicht autark für sich, sondern verstehen sich als Rückgriff auf die Skulptur. „So findet sich etwa auch in den Fotografien ein tiefes Schwarz, in dem der Betrachter seinen eigenen Schatten erkennen kann“, erläutert der Künstler.

Ägidius Vockenhuber arbeitet an der Schnittstelle von Architektur, Fotografie und Kunst: „Sie alle sind für mich Medien, mit denen man der Vergänglichkeit entfliehen kann, indem man einen Ausschnitt aus der Zeit herausgreift und festhält.“ Während seines Architekturstudiums an der Technischen Universität Wien lernte er den Ansatz der Gestaltungslehre und jenen der leiblichen Räumlichkeit kennen. „Mein Professor, András Pálffy, hat mich dahingehend sehr geprägt. Für mich steht immer die Frage im Mittelpunkt, welche Auswirkungen Architektur auf das Empfinden der Betrachterin, des Betrachters hat. Selbiges gilt für Kunst: Im besten Fall löst sie eine Emotion aus, lehrt den Menschen etwas beim Betrachten von Schönheit.“

Als Architekt war der 32-Jährige für Nana Architektur in Wien oder gmp in Hamburg tätig, wo er an den Entwürfen zum chinesischen Mesekomplex „Silk Road“ arbeitete. „Der Teamcharakter in der Architektur ist etwas ganz Besonderes“, sagt er. In der Arbeit mit seiner Mutter seien die Grenzen ganz bewusst gezogen gewesen: Sie übernahm den Bildhauerpart, er den der Architektur und Fotografie. „Belonging“ ging ein fast zehn Jahre andauernder Prozess voraus. „Dazu gehörte etwa, sich in die Räumlichkeit einzudenken, ein Projekt zu entwickeln, das die Funktionalität des Kirchenraums nicht stört – immerhin ist die Basilica San Giorgio Maggiore eine aktive Kirche, die von Gläubigen besucht wird.“ Die letzte Hürde: der Transport. „Das war superschwierig. Die Segmente mussten einzeln über das Wasser gebracht werden.

Bei den Figuren ging es um fünf Zentimeter, damit sie durch die Eingangstür passten. Zusammengebaut haben wir alles vor Ort.“

Vockenhuber erzählt vom tiefen Austausch mit den Benediktinermonichen, die dort leben. Für ihn ist eine Kirche ein „stark aufgeladener Raum“. „Du gehst dort mit einem anderen Anliegen hinein als in ein Museum“, sagt er, „mit einer anderen Art von emotionaler Geladenheit.“ Bewusst ist die Ausstellung daher als Intervention angelegt, der Begleittext findet sich erst zum Schluss. Denn „Belonging“ soll nicht nur als Objekt wirken, sondern als Erfahrung. „Es ist keine Ausstellung, die dir erklärt, was sie sein soll, sie will sich nicht aufdrängen“, erklärt er. „Dadurch interpretieren die Menschen von sich aus viel in die Objekte hinein, haben dadurch die Chance auf eine tiefere Erinnerung.“

Bis zu 1500 Menschen pro Tag haben die Ausstellung seit der Eröffnung im Mai besucht, obwohl es dafür der bewussten Entscheidung für den Weg über das Wasser bedarf. Besonders freut Vockenhuber, dass auch eine zweite Schwelle genommen wurde: die Hemmschwelle, die Holzpflocke des zerteilten Baums in der Sakristei zu bewegen. „Anfangs waren sie starr platziert, doch schon am ersten Tag haben die Leute begonnen, sie bewusst zu verorten, sind darüber ins Gespräch gekommen.“ Für ihn macht einen Teil des Erfolgs der Ausstellung aus, dass sie, auch wenn sie von einem katholischen Symbol dominiert ist, durch den Bezug zur Natur überkonfessionell begreifbar wird. Die Haptik des Holzes und das Moment, dass die Betrachterin, der Betrachter sich in den Kunstwerken spiegelt und sich damit selbst wahrnimmt, helfen aktiv dabei, die Erinnerung zu verfestigen.

Neben den Eindrücken bleibt von der Ausstellung auch etwas von materiellem Bestand: Zur nächsten Biennale wird Ägidius Vockenhuber die Klosterkapelle von San Giorgio Maggiore neu möblieren, den Tabernakel und ein Kreuz gestalten.

*Sandra Bernhofer*

# Hillebrand Bau | Holz | Immobilien

**Hier beginnt die Zukunft des Wohnens**



BILDER: SN/HILLEBRAND (4)

Wohnbau: Kauf und Miete in Eugendorf.



Gewerbebau in Eugendorf.



„Hofgarten 3“ in Hof bei Salzburg.



Frühlingstraße in Bad Reichenhall.

## Immer einen Schritt voraus mit Hillebrand

Bei Hillebrand entstehen Neubauprojekte, die den Puls der Zeit spüren. Von der geförderten Mietwohnung bis zur großen Eigentumswohnung mit Garten – in Salzburg und Bayern definieren wir mit über 80 Jahren Bau-Erfahrung den modernen Wohnraum neu.

Eine perfekte Kombination aus Qualität, Tradition und Innovation – mit Hillebrand setzen Sie auf Beständigkeit und profitieren von nachhaltigem Wohnraum, der mehr bietet.

Alle Neubauprojekte entdecken auf [hillebrand.at](http://hillebrand.at)



**Bau | Holz | Immobilien**

**Hillebrand**

Krimpling 1

5071 Wals

Tel.: +43 662 / 850394

E-Mail: [office@hillebrand.at](mailto:office@hillebrand.at)

[www.hillebrand.at](http://www.hillebrand.at)

# Weiterbauen an der Stadt

Viele Salzburger Gemeinden müssen mit zeitgemäßer Architektur Wohnraum schaffen, Lücken schließen und Mehrwert generieren. Den Architekten Iris Reiter und Tom Lechner gelang es in Saalfelden.

Das knapp 6000 Quadratmeter große Areal liegt unweit der Kirche, am Übergang zwischen dem teilweise historischen Kern und den seit den 1960er-Jahren rasch gewachsenen Stadtteilen ringsum. An der Stelle stand bis vor zwei Jahren das Firmengebäude des Bauherrn, gegenüber befand sich ein Parkplatz mit Garage. Der nicht einfache Bauplatz wird von der Loferer Straße durchschnitten, hat ein deutliches Gefälle und am Rand eine öffentliche Treppe hinunter zur Mittergasse. Hier sollte ein frei finanziert Wohnbau entstehen.

Die Architekten-Arbeitsgemeinschaft aus Iris Reiter (ir) und Tom Lechner (LP architektur) konnte sich in einem Wettbewerb durchsetzen. Sie entwickelten drei geradlinige, drei- bis viergeschoßige Baukörper, die sich gut in die Stadtlandschaft einfügen. 29 Wohneinheiten und 180 Quadratmeter Geschäftsflächen fanden Platz. Mehr noch: Es entstand ein kleiner öffentlicher Platz mit Ausblick in die Stadt. Beim vorjährigen Architekturpreis des Landes Salzburg gab es dafür eine Anerkennung. Die SN wollten von der Innsbrucker Architektin Iris Reiter wissen, welche Herausforderungen das Verdichten im urbanen Raum mit sich bringt.

## **SN: Worum ging es Ihnen bei den Wohnungen in Saalfelden?**

*Iris Reiter:* Die Vorgabe waren möglichst viele verschiedene Wohnungsgrößen. Uns ging es auch um einen schönen Ausblick und Licht von mehreren Seiten. Die Ecken mit den teilweise sehr tiefen Loggien sollten einen großen Wohnzimmerbereich ergeben. Das Projekt wurde also wesentlich von innen heraus entwickelt, was schon eine gewisse Kunst war, weil es praktisch keine identen Wohnungen gibt. Nicht in der Ausschreibung enthalten war eine von uns eingebrachte Gästezimmer-Einheit, die Bewohner dazumieten oder -kaufen können. Auf der Südseite sind im Erdgeschoß gemischte Arbeits- und Wohneinheiten entstanden. Beispielsweise befindet sich jetzt im Erdgeschoß ein Yogazentrum und daran anschließend die Wohnung der Yogalehrerin. Im nordseitigen Baukörper gibt es zwei Geschäftslokale.

## **SN: Bei Wohnbauprojekten in der dicht verbauten Stadt ist einerseits ausreichend Privatsphäre wichtig, andererseits auch ein möglichst freier Ausblick. Wie wurde das in Saalfelden gelöst?**

*Reiter:* Wir fanden es wichtig, dass die Baukörper nicht ganz parallel gegenüberstehen. Durch das seitliche Verdrehen blicken die Wohnungen nicht frontal zueinander, sondern aneinander vorbei. Wir wollten

außerdem einen Respektabstand zu den angrenzenden Gebäuden und haben im Modell seitlich Gebäudeteile weggeschnitten, um den Nachbarn mehr Luft zu geben.

## **SN: Was war bei der Planung im öffentlichen Raum Ihr Anliegen?**

*Reiter:* Wir wollten eine überdachte Flanierzone haben, die sich über beide Straßenseiten zieht, und eine Begegnungszone, einen Platz, von dem man in die Stadt hinunterblicken kann. Deshalb haben wir die unteren Baukörper geteilt und zwischen den Gebäuden ein Geländer eingefügt, damit es wie ein echter Stadtbalkon ist, auf den man rausgehen kann. Mit dem Baum und der Sitzbank hat auf dem privaten Grundstück die Öffentlichkeit einen Platz bekommen.



BILD: SIVJOHANNES PLATTNER

*Architektin Iris Reiter entwarf zusammen mit Tom Lechner die Wohnhäuser.*

## **SN: Für das Projekt gab es eine Anerkennung beim Architekturpreis des Landes Salzburg. Was bedeutet Ihnen das?**

*Reiter:* Wenn man das Teilnehmerfeld anschaut und wie viele schöne Projekte nominiert waren, war es mit einem Wohnbau schon verdammt schwierig, in den Rängen zu landen. Ein Wohnbau kann eher mit städtebaulichen Qualitäten oder Nachhaltigkeitsthemen punkten, denn die innere Gemeinschaftszone beschränkt sich im Wesentlichen auf die Stiegenhäuser, die bei uns alle zum Tageslicht orientiert sind. Also war ich schon sehr stolz, dass wir mit unserem Wohnbau wahrgenommen wurden.

## **SN: Zeitgemäße Architektur in historischem Umfeld sorgt immer für Diskussionsstoff. Wie war das in diesem Fall?**

*Reiter:* Grundsätzlich finde ich schon, dass sich auch zeitgemäße Architektur dem Kontext anpassen muss. Da der Bauherr eine Spengler-Dachdecker-Firma hatte, wäre eine Eternit- oder Plattenfassade nahelegend gewesen. Trotzdem haben wir uns für eine Putzfassade mit einer feinen Oberfläche entschieden, wie man sie in der gesamten Loferer Straße findet. Das Vorhandene hat uns bewogen, mit der gleichen Materialität weiterzubauen. Dadurch ist eine sehr zeitlose Fassade entstanden, ein zurückhaltender Wohnbau mit Farben und Materialien, die man in 20 Jahren auch noch ansehen kann. Auf keinen Fall sollte man aber historisierend weiterbauen. Selbst wenn wir an ein Denkmalschutzhaus anbauen, muss das Neue die jetzige Architektursprache sprechen. ▶



*Trotz der Dimensionen fügt sich der Wohnbau gut in die kleinteilige Stadtstruktur ein.*

BILD: SN/DAVID SCHREYER



Die Baukörper wurden verdreht, damit die Wohnungen einander nicht frontal gegenüberstehen.

**SN: In Saalfelden gibt es seit 2015 einen Gestaltungsbeirat. War er wichtig für Ihre Arbeit?**

*Reiter:* Ein Gestaltungsbeirat ist immer sehr hilfreich, weil er bestimmt, dass ab einer gewissen Größe ein Wettbewerb zu machen ist. Im Fall von Saalfelden hat der Bauherr gemeint, er hätte sich nicht vorgestellt, dass die Architekten so viele Möglichkeiten aufzeigen würden. Das zeigt, dass Wettbewerbe ein gutes Instrument für das Bauen im Stadt- raum sind. Ich habe noch nie erlebt, dass ein Gestaltungsbeirat nicht geholfen hat, wenn es um ein baukulturelles Projekt gegangen ist. Bürgermeister haben ja nicht unbedingt Architektur studiert. Deshalb ist es gut, dass sie sich Experten holen.

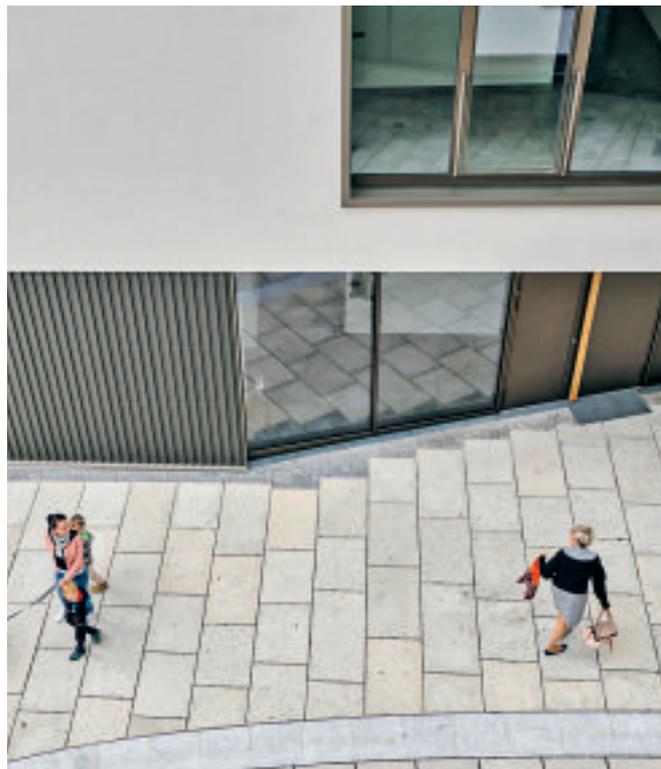
**SN: Viele Stadträume sind in den vergangenen Jahrzehnten fast zufällig und wild gewachsen. Das trifft auch auf Saalfelden zu. Was kann Architektur zur Verbesserung beitragen?**

*Reiter:* Es geht darum, Architekten viel mehr in die Stadtplanung einzu- beziehen. Der Gestaltungsbeirat kommt eigentlich zu spät dazu und begutachtet nur die zu bebauende Parzelle. Tatsächlich sollte die Land- oder Stadtgemeinde aber ihren Gestaltungsbeirat mehr in die städtebauliche Entwicklung einbeziehen oder eben auch Architekten.

**SN: Was wäre für Sie in dieser Situation von Stadtplanung und Politik wünschenswert?**

*Reiter:* Gestaltungsbeiräte sind ja nicht verpflichtend und es gibt viele Landgemeinden, die keine Wettbewerbe ausschreiben und trotzdem eine Förderung bekommen. Ich fände es zumindest gut, wenn die Lan- desförderungen an einen Architekturwettbewerb geknüpft wären.

**SN: Was reizt Sie am Bauen innerhalb bestehender Strukturen?**



Der Raum zwischen den drei Häusern wurde als Begegnungszone konzipiert.

BILDER: SN/DAVID SCHREYER (2)

*Reiter:* Mit dem Bauen auf der grünen Wiese tue ich mir ein wenig schwerer. In dem Moment, wo es einen Ortskern gibt, mit dem man arbeiten kann, interessiert es mich. In Absam entsteht zum Beispiel um eine Denkmalschutzvilla ein Vereinshaus mit Krabbelstube. Da finde ich es auch spannend, wenn nur ganz wenig und behutsam umgebaut wird. Dank des Denkmalschutzes ist der Umgang mit Bestehendem zum Glück sehr restriktiv.

**SN: Sie planen auch öfter Gebäudeensembles aus eigenem Antrieb?**

*Reiter:* Wenn's geht, dann gern. Wenn bei uns jemand ein Haus be- stellt, kann es passieren, dass es zwei oder gar drei werden. In Graz ha- ben wir den Wettbewerb fürs Unicorn gewonnen, weil wir uns nur an die bestehende Villa dazugestellt und kein großes Gebäude gemacht haben. In Mathon (Paznauntal, Anm.) hatten wir von der Gemeinde Ischgl als Vorgabe „ein Haus für die Lebenden und die Toten“. Wir haben daraus zwei gemacht und sie so platziert, dass ein Dorfplatz entstand, auf dem sich die Menschen auf dem Weg in die Kirche sam- meln können.

**SN: An welchen weiteren Projekten arbeiten Sie zurzeit?**

*Reiter:* Wir bauen gerade mitten in Wattens eine Volksschule, die ober- irdisch aus Massivholz ist. Uns freut daran besonders, dass bei diesem Projekt starke Beziehungen zwischen dem schulischen und dem öf- fentlichen Raum hergestellt werden. Ähnlich wie in Saalfelden gibt es eine Überdachung vor dem Gebäude und einen Musiksaal, der auch zur Bühne werden kann. Oder einen Speisesaal, der auch von der Stadt verwendet werden kann. Ich mag das, wenn es eine hybride Nutzung gibt, wenn es Interaktion zwischen Öffentlichkeit und den Nutzern auf dem Grundstück gibt.

Gernot Stadler

# Exklusive Villenprojekte

## Bestlagen Anif und Hellbrunn



### Anif: Villenneubau in Bestlage

Im Süden Salzburgs in absoluter Ruhelage an der Grünzone entstehen vier High-End-Residenzen mit alpinem Flair und luxuriösem Design. Die Ausstattung sowie die Liebe zum Detail lassen keine Wünsche offen. Die große Tiefgarage sorgt für Autofreiheit zwischen den Grundstücken. Große Pool-Area mit Gartenküche sowie Terrassen auf allen Ebenen schaffen fließende Übergänge zwischen innen und außen. Der Wellnessbereich im tagesbelichteten Untergeschoss ist ein heimeliger Rückzugsort. Hauseigener Lift vom Keller bis ins Dachgeschoss, Kühldecken sowie Smarthome-Steuerung, individuell mögliche Servicierung, nachhaltige Wärmeversorgung (Grundwasserwärmepumpe) und optimale Energieeffizienz.

**Kaufpreis ab EUR 5,1 Mill.** HWB 29 | fGEE 0,6



BILDER: SN/STILLER & HOHLA (4)



### Hellbrunn: Villenneubau

Nahe dem Schloss und dem Tiergarten Hellbrunn sowie dem Ortskern von Anif entstehen drei Luxus-Residenzen mit gediegenem Flair und zeitlosem Design. Die Lage kurz vor dem Ende der Sackgasse und der vorgelagerten Grünzone bietet alle Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen bis ins Alter. Aufzüge vom Keller bis ins Dachgeschoss sind vorbereitet. Die Tiefgarage sorgt für Privatsphäre und Ruhe. Durch weitläufige Terrassen, Pool-Area und Outdoor-Küche wird ein offener Wohnbereich geschaffen. Wellnessbereich, Kühldecken in sämtlichen Räumen sowie Smarthome-Steuerung. Eine Servicierung steht auf Wunsch zur Verfügung.

**Kaufpreis ab EUR 3,5 Mill.** HWB 39–44 | fGEE 0,63–0,67



**Stiller & Hohla** Immobilienreuhänder GmbH  
Exclusive Affiliate of Christie's International  
Real Estate

Joseph-Messner-Straße 8–14  
5020 Salzburg  
Tel.: +43 662 / 6585110  
E-Mail: [buy@stiller-hohla.at](mailto:buy@stiller-hohla.at)  
[www.stiller-hohla.at](http://www.stiller-hohla.at)

# Lassen Sie Design rein!

Eine Nostalgiewelle macht die Möbel der Eltern und Großeltern wieder populär. Omas Beistelltisch wird zum Mid-Century-Style, auch unter „Vintage“ lässt sich Altes gut verkaufen.

**M**artina Sperl dreht innerlich wohl die Augen. Sie ist Tapeziererin und Dekorateurin in Graz und war eine der Ersten, die alten Polstermöbeln zu neuem Design verholfen haben. Damals war freilich noch nicht die Rede von „Vintage“ und das Schlagwort „Mid Century“ kannten nur die Antiquitätenhändler. Selbst bekam Sperl 2011 den Rat, sich „mit so etwas“ doch bitte nicht selbstständig zu machen, was sie zuvor mit sich bei einem Glas Prosecco aber beschlossen hatte. Sie war zuvor Absolventin der Glasfachschule in Kramsach, wo sie ihre Liebe für Gestaltung entdeckte. Ihre anschließende Aufnahme an der Raumdesignerakademie in Salzburg war von Protesten begleitet, da sie nicht „vom Fach“ sei, dennoch bestand sie mit Auszeichnung die Meisterprüfung, um zurück in Graz festzustellen, als Meisterin noch weniger Chancen zu haben, in einem guten Betrieb unterzukommen. Die Selbstständigkeit lag also nahe, zusätzliches Fachwissen vermittelte ihr ein in Pension befindlicher Tapezierer – Tricks und Kniffe gelten in der Branche grundsätzlich als Geheimwissen, sagt Martina Sperl und schmunzelt.

Zu ihren ersten großen Aufträgen zählten die Neugestaltung alter Frisiersessel für einen Friseurbetrieb und die Innenausstattung eines Bootes. Gleichzeitig suchte sie auf Flohmärkten und im Internet nach Möbelstücken, die sich zum Polstern eigneten. Was an Geld hereinkam, wurde reinvestiert, ihre Geschäftsidee schlug ein, schon nach zwei Jahren war ihre Werkstatt zu klein und sie musste übersiedeln. Heute gestaltet Martina Sperl vor allem Möbel aus den 50er- bis 70er-Jahren neu, teils sind es Auftragsarbeiten, teils renoviert sie Stücke, die sie selbst aufgespürt hat. Für Design hat sie ein Auge und erkennt in der Regel den Marktwert des vor ihr stehenden Stückes. In ihrer Werkstatt stehen zwei Sessel von Artifort aus den Siebzigern, 10.000 Euro würde ein Sammler für ein Stück zahlen, sagt sie. Der orangefarbene Be- ▶

BILD: SHUTTERSTOCK/ADORE.COM/VASUMHOUSE





Einrichten mit Vintagemöbeln liegt im Trend.

BILD: SN/STOCK.ADOBE.COM/ZUBI

zug ist verschlissen. „Will man den als Wertanlage kaufen, müsste ich den Originalstoff belassen“, erklärt Sperl. Genau das will sie aber nicht. Sie entfernt bei ihren Werkstücken Stoffe und Füllmaterial komplett, auch aus Hygienegründen. Das Holzgestell wird abgeschliffen und gebeizt, neu gepolstert, mit weißem Baumwollstoff und schließlich dem Dekorationsstoff überzogen. Bis alles perfekt passt, hat Martina Sperl 6 bis 15 Stunden an einem Polstersessel gearbeitet. Mittlerweile ist sie bei Aufträgen sehr selektiv, bei großen Möbelstücken gibt es auch körperliche Grenzen. Grundsätzlich eigne sich jedes alte Polstermöbel zur Restaurierung, sagt sie, sofern die Stabilität des Holzgestells gegeben ist. Alles Weitere ist eine Kostenfrage. Die Frage der Nachhaltigkeit will sie gar nicht so sehr an die große Glocke hängen: „Klar ist das Möbel schon produziert, benötigt nur noch Schaumstoff und Bezugsstoff und hält ewig.“

### Hohe Nachfrage, immer weniger Angebot

Den Mid-Century-Trend verfolgt Martina Sperl schon seit Beginn. Die Preise für alte Stücke seien seither exponentiell gestiegen, auch so mancher Ramsch werde unter diesem neuen Label verkauft. Ulrich Prinz ist im Dorotheum Experte für Möbel, Kunst und Antiquitäten und bestätigt die große Nachfrage nach Möbeln aus den 50er- bis 70er-Jahren. Großbürgerliche Möbel mit viel und zumeist dunklem Holz würden kaum noch nachgefragt, in einer der vergangenen Auktionen habe man eine klassische Antiquität mit Rufpreis 5000 Euro nicht verkaufen können, hingegen eine überarbeitete und gereinigte Tischlerhobelbank um 5500 Euro, deren Rufpreis ein Zehntel davon betrug. Die Hobelbank ziert nun ein Loft und dient als Whiskybar. Es seien „extravagante Solitärstücke“, die Sammlerherzen höherschlagen lassen, sagt Prinz. Auf Sperls Artfort-Sessel angesprochen bestätigt er: „Der Originalzustand von Designerstücken und Sammlerobjekten ist wichtig, ich würde nicht raten, den originalen Polsterbezug zu ändern. Originalstücke werden im Laufe der Zeit seltener.“ Das betreffe nicht nur Polstermöbel, auch die Barockkommode sollte nicht neu aussehen,

immerhin sei das Zeitkolorit wichtig, das vom Möbel ausgehen sollte. Lediglich konservierungstechnische Arbeiten lässt der Experte gelten.

„Viel Geld wird bezahlt für das Besondere, und hier haben wir massive Probleme, Möbelstücke zu finden, auch was die Qualität betrifft“, betont Prinz. Denn auch die „Vita“ eines Stückes ist wichtig beziehungsweise die Frage, woher das Möbel stammt. Eines aus einem Architektenhaushalt wird im Wert höher geschätzt als eines vom Flohmarkt, dessen Provenienz sich nicht mehr feststellen lässt. Oft sind es Feinheiten, die Sammlerwerte ausmachen: Der maschinell gefertigte Thonet-Kaffeehaussessel beispielsweise erreicht längst nicht den Preis, den ein handgefertigter erzielen würde. In der Regel gilt: Je seltener ein Stück ist, desto wertvoller ist es. „Das am besten zu verkaufende Klavier wäre wohl das, auf dem Mozart vor dem Kaiser gespielt hat“, sagt Ulrich Prinz. Gut verkaufen lasse sich, was sich mit modernem Wohnstil und dem Einrichtungstrend kombinieren lässt, und natürlich



„Womb Chair“ von Eero Saarinen.

BILD: SN/LUNATICO/ANA RADULOVIC



Martina Sperl gestaltet vor allem Möbel aus den 50er- bis 70er-Jahren neu.

BILD: SN/MOODLEY BRAND IDENTITY

Qualität. „Man muss aber den Mut haben, verschiedene Stile miteinander zu kombinieren“, oft wirke hier ein Werbeschild aus Metall mehr als ein Kunstgemälde. „So machen es ja auch die Einrichtungshäuser“, sagt Prinz mit leicht spöttischem Unterton: „Die propagieren ja alle Individualität, zugleich bieten alle in etwa dasselbe an.“

### Mid Century auch in Hallein angekommen

Der Mid-Century-Trend kommt langsam auch in Hallein an, konstatiert der Alt- und Gebrauchtwarenhändler Harald Lienbacher, der in der Altstadt sein Geschäft Dahoam betreibt. Das Schlagwort „Mid Century“ kommt ihm ähnlich schwer über die Lippen wie Martina Sperl. „Für mich sind das Möbel aus den Fünfzigern und Sechzigern“, sagt er. Er ist Quereinsteiger, zu seiner Profession kam er durch Zufall: In einem Schaufenster sah er zwei Äste für den Verkauf präsentiert, das Stück zu 45 Euro. „Das kann ich auch“, dachte sich der langjährige Bauleiter,

der sich von Jugend an für Altwaren interessierte und eigentlich Restaurierung hätte studieren wollen. Sein ursprüngliches Geschäftsmodell, Möbel aus Alt- und Treibholz herzustellen, gab er auf, nun verkauft er Altmöbel und vermietet Regale an Menschen, die gebrauchte Gegenstände weiterverkaufen wollen. Seine Waren holt er überwiegend auf Flohmärkten, wo es notwendig ist, repariert er die Möbel oder hübscht sie auf. Den Geschmack seiner Kundinnen und Kunden treffe er gut, seine Geschäftsidee wurde von Anfang an gut aufgenommen, erzählt Lienbacher. Die Qualität der Stücke, auch in Bezug auf Design und Zeitepoche, könne er gut einschätzen, zudem würden einschlägige Internetseiten die Suche nach bestimmten Möbeln erleichtern. Nicht nur ein Mal fand er so zum eigentlichen Wert eines Stückes, das er zuvor „zum Brennholzpreis“ eingekauft hatte.

### Schnörkelloses Möbeldesign der 30er bis 60er

Mid Century, so bezeichnet man das recht schnörkellose Möbeldesign und die Architektur der 1930er- bis 1960er-Jahre, die sich durch fließende Kurven und reduziert-geometrische Formen auszeichnen. „Form follows function“ war der Leitspruch der Bauhaus-Generation, nun stand bei Möbeln und auch den Häusern der Nutzen im Fokus. Der Stil traf den Nerv der Zeit: Nach den entbehrungsreichen Kriegsjahren sehnten sich die Menschen nach Rückzug, aber auch Eleganz und Fortschritt.

Bei der Farbgebung griffen Designschaffende sowohl auf neutrale Erdtöne als auch auf leuchtende Primärfarben zurück, vom Material her war die Gestaltung bunt, neben Holz wurden Kunststoffe wie Plexiglas oder Acrylglas verwendet sowie Aluminium und andere Metalle. Bekannte Designvertreter aus der Zeit waren etwa Charles und Ray Eames mit ihrem „Lounge Chair“ oder Eero Saarinen mit dem „Tulip Chair“. Besonders wertvoll sind manche Möbelstücke aus Skandinavien, wo sich der Stil besonders pointiert zeigte. Arne Jacobsens „Egg Chair“ erzielt bei Auktionen hohe Preise, auch die Grazer Polster- und Tapeziermeisterin hat ein Exemplar in ihrem Showroom. Daniela Müller



Stuhl von Antonín Šuman für Tatra, 1960.

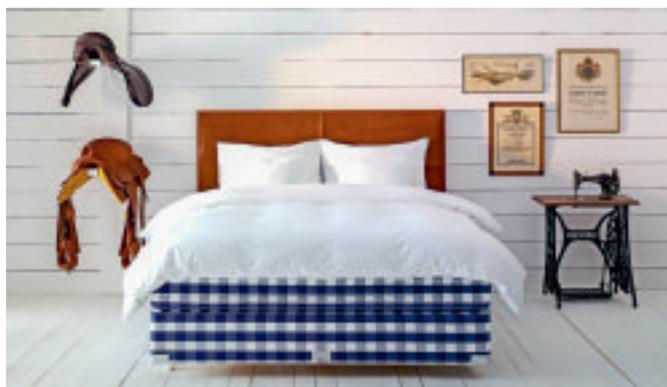
BILD: SN/MANUEL SCHAFFERNAK

# Hästens Store Salzburg

## Passion for beds



BILDER: SN/HÄSTENS (3)



**Hästens**   
since 1852

### Besser schlafen, besser leben

Die schwedische Bettenmanufaktur Hästens setzt sich seit 1852 nachhaltig für den perfekten Schlaf ein. Die Betten werden aus hochwertigen Naturmaterialien gefertigt. Neben den ökologischen Produktionsbedingungen steht Hästens auch für familiäre Unternehmenskultur und Verbundenheit zur Region. Es spricht also vieles für Hästens – und doch: Eine Liegeprobe sagt mehr als 1000 Worte.

### Hästens Store Salzburg

#### Im Einrichtungshaus Scheicher

Neutorstraße 18

5020 Salzburg

Tel.: +43 662 / 845313

E-Mail: [salzburg@hastensstores.com](mailto:salzburg@hastensstores.com)

[www.hastens.com](http://www.hastens.com)

# Einrichtungshaus Scheicher

## Die Klassiker von morgen



BILD: SN/CARL HANSEN



BILD: SN/VITRA



BILD: SN/LOUIS POULSEN



BILD: SN/FRITZ HANSEN



### Raumkonzepte für die Ewigkeit mit Planung, Design und Handwerk nach Maß

Es ist die gekonnte Mischung aus internationalem Design und maßgefertigten Einzelstücken, mit der das Einrichtungshaus Scheicher seit 1923 einzigartige private Wohnbereiche, Küchen, Büros, Banken, Shops bis hin zu Gastronomiebetrieben und Hotels auf der ganzen Welt plant und einrichtet. Scheicher ist Repräsentant führender Designhersteller wie Vitra, Cassina, Flexform, USM, Wittmann, Fritz Hansen, Zanotta, HAY, Porro, Poliform, Carl Hansen, Dedon, Alias, Knoll International, Janua & Freifrau sowie 200 weiterer.

### Einrichtungshaus Scheicher

Neutorstraße 18  
5020 Salzburg  
Tel.: +43 662 / 845313  
E-Mail: [office@scheicher.net](mailto:office@scheicher.net)  
[www.scheicher.net](http://www.scheicher.net)

# An den Mühlen

**Erleben Sie die Vielfalt von  
Stadt, Land, Fluss, Bergen & Seen**



BILDER: SN/MYSLIK WOHNBAU SALZBURG (5)





HWB: 31,00–33,00; fGEE 0,72–0,73

### „An den Mühlen“ – Grazer Bundesstraße

Im Salzburger Stadtteil Obergnigl, eingebettet in die einzigartige Umgebung der alten Mühlen, entstehen drei moderne Mehrparteienhäuser mit 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Jede Eigentumswohnung ist mit Balkon oder Garten, Aufzug und Tiefgaragenstellplätzen ausgestattet.

Das Bauvorhaben ist nach Westen ausgerichtet, um so möglichst viel Sonne zu bieten.

Eine energieeffiziente Heizkombination aus Pelletheizung und Photovoltaikanlage und eine bedarfsgerechte Lüftung sorgen für ein angenehmes Raumklima.

#### Privatsphäre pur: Nur 2 Wohnungen pro Etage!

- Optimal aufgeteilte 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit Balkon/Dachterrasse oder bis zu 185 m<sup>2</sup> großem Garten.
- Bedarfsgeregelte Wohnraumbelüftung, Kunststofffenster mit Aludeckschale und 3-Scheiben-Isolierverglasung, elektrischen Außenrollstores u. v. m.
- Energieeffiziente Heizkombination aus Pelletheizung und Photovoltaikanlage und eine bedarfsgerechte Lüftung für einen stetigen Luftaustausch.
- Zeitlose Markenausstattung in den Bädern, Echtholz-Eichenparkettböden, großformatige Fliesen (30 x 60 cm) u. v. m.
- 24 Kfz- und 4 Außenstellplätze, überdachte Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage (E-Ladestationen in der TG auf Wunsch möglich).



#### Myslik Wohnbau Salzburg

Karl-Emminger-Straße 15A

5020 Salzburg

Tel.: +43 662 / 825682

E-Mail: [verkauf@myslik.com](mailto:verkauf@myslik.com)

[www.myslik.com](http://www.myslik.com)



BILDER: SN/RE/MAX (2)

Sie lieben den Kontakt mit Menschen, sind kommunikativ und möchten in Ihrer persönlichen Entwicklung gefördert werden? Dann bietet Ihnen RE/MAX das perfekte Umfeld zum Wachsen. Am 27. November gibt es einen kostenfreien Infoabend zum Thema Karriere.

# Berufung leben und Erfüllung finden:

## Karriereträume mit Immobilien und Menschen verwirklichen

**„Tue, was du liebst, und du musst keinen einzigen Tag in deinem Leben mehr zur Arbeit gehen.“ Weise Worte, denen weise Menschen Taten folgen lassen. Ob „Nine to five“ oder „Dienst nach Vorschrift“ – beides kann nur bedingt zur beruflichen Entfaltung und Erfüllung beitragen. Lebenszeit ist einfach zu wertvoll, um sie nicht vollends auszukosten – dies gilt auch oder gerade im Beruf. RE/MAX bietet im Bundesland Salzburg und darüber hinaus spannende Karriere-Perspektiven für selbstständige Franchisenehmer, kommunikative Immobilienmakler und Organisationstalente im Office-Management!**

Wissen ist Macht. Geteiltes Wissen unbezahlbar wertvoll. RE/MAX teilt das vorhandene

Know-how von 115 Standorten, die Makler-Erfahrung aus über 20 Jahren und die Erfolgsgeheimnisse des Marktführers großzügig. Denn die hauseigene RE/MAX-Akademie dient als sprudelnde Wissensquelle, von der erfolgshungrige Quereinsteiger genauso profitieren wie etablierte Branchenkenner, die nach Höherem streben.

### Qualität & Quantität gehen Hand in Hand

Ja, Masse und Klasse funktionieren im Einklang, wenn die Qualität im Fokus steht. Seit 1973 geht die RE/MAX-Idee um die Welt. Heute ist RE/MAX das erfolgreichste Immobilien-Franchise-System und in Österreich seit 2008 in der Rolle des Marktführers. Mittlerweile bewegt RE/MAX mehr als die Nr. 2 und 3 der Branche gemeinsam. Fazit: Es gibt eine

klare Nr. 1! An den 115 Standorten sind rund 850 Personen tätig, um den Kunden ein einzigartiges Kundenerlebnis zu beschern. Mit Erfolg, wie die Zahlen eindrucksvoll beweisen. Beispiele gefällig? 2022 hat RE/MAX in Österreich Immobilien im Wert von rund € 2.500.000.000,00 bewegt und damit über 11.000 Kunden erfolgreich bedient. Mittlerweile wird jedes 10. Einfamilienhaus in Österreich von RE/MAX vermittelt.

### Wohnen ist und bleibt ein Grundbedürfnis

Der Immobilienmarkt ist in der jüngsten Vergangenheit stark in Bewegung gekommen. Inflation, Kreditvergaberichtlinien und steigende Zinsen haben diese Veränderungen befeuert. Doch Immobilien bleiben auch in Zukunft gefragt. Denn Wohnen ist und bleibt



Sie suchen eine sinnstiftende Aufgabe, in der Sie sich aktiv einbringen und selbst mitgestalten können? Nutzen Sie die Möglichkeit einer persönlichen Beratung und erfahren Sie, welche Potenziale und Herausforderungen bei RE/MAX auf Sie warten.

ein Grundbedürfnis. Während die Nachfrage derzeit auf sehr hohem Niveau leicht rückläufig ist, kommen auf der anderen Seite viele neue Immobilien auf den Markt. Die Auswahl wächst kontinuierlich. Genauso wie das führende Immobilien-Makler-Netzwerk.

#### Innovations-Leader lädt ein

RE/MAX ist bei den Standorten, beim bewegten Immobilienwert, bei der Bekanntheit und auch bei den Innovationen im digitalen Bereich die unangefochtene Nr. 1 in Österreich. Während die persönliche Beratung und Betreuung vor Ort ein Erfolgsschlüssel bleibt, wird die Makler-Dienstleistung mit digitalen Tools und technischen Innovationen stets optimiert. 360-Grad-Touren, Drohnenvideos, digitale Angebotsverfahren, automatisierte Kundenprozesse und vieles mehr halten Einzug ins abwechslungsreiche Tagesgeschäft. RE/MAX geht einmal mehr voll Tatendrang voraus, um den Kunden das Beste aus beiden Welten – analog und digital – zu bieten.

#### Karriereveranstaltung am 27. November

Das Bundesland Salzburg genießt bei RE/MAX eine hohe Priorität. Ehrgeizige Wachstumsziele gehen mit enormen Marktpotenzialen einher. Aus diesem Grunde lädt RE/MAX am Montag, dem 27. November, zu einem kostenfreien Infoabend in den Laschenskyhof in Wals/Viehhausen. Der Marktführer informiert im Zuge der



BILD: SNAITACKAT

*Lust auf eine berufliche Veränderung mit langfristigen Perspektiven in einem fördernden Umfeld? Markus Voß berät persönlich!*

Veranstaltung über viele Themen und wissenswerte Details: Die Entwicklung des Immobilienmarktes, die Mehrwerte des Marktführers, die Karrierechancen für Quereinsteiger und Branchenkollegen, die Prognosen für die Zukunft und die Erfolgsfaktoren für eine erfüllende Karriere im RE/MAX-Netzwerk stehen auf dem Programm. Der Infoabend startet um 19.00 Uhr und dauert rund 90 Minuten, der Eintritt ist frei! Im Anschluss steht das RE/MAX-Netzwerk für individuelle Fragen zur Verfügung.

Die Teilnehmerzahl ist limitiert, weshalb um eine vorherige Anmeldung ersucht wird. Anmeldung bei Business-Development-Manager Markus Voß unter:

**m.voss@remax.at** – nähere Details telefonisch unter: +43 664 / 88469468

# RE/MAX

**RE/MAX Austria Zentrale  
Persönliche Beratung &  
vertiefende Informationen:**

Markus Voß – Franchise Sales & Business Development  
Tel.: +43 664 / 88469468  
E-Mail: m.voss@remax.at  
www.remax.at/karriere

# RE/MAX Premium Group

**Salzburgs Premium Immobilien-Service:  
Für jedes Objekt, jeden Kunden, in jeder Phase**



BILDER: S+/RE/MAX PREMIUM GROUP (7)



**Zu kaufen: 3 zusammenhängende Baugrundstücke in herrlicher Berglage, 20 min südl. von Salzburg**

Die Gesamtfläche dieser drei Traum-Grundstücke mit Altbestand beträgt ca. 2905 m<sup>2</sup>, mit ca. 2481 m<sup>2</sup> Bauland und einer attraktiven GFZ von 0,6 (Kanalanschluss erforderlich). Baumbestand nach Gemeinde-Absprache teils entfernbar. Ideal für naturnahes, ruhiges und sonniges Wohnen am Berg.

**SECRET SALE VERKÄUFE sind  
die bestgehüteten Geheimnisse der**

**RE/MAX  
Premium Group**

**Psst, kennen Sie schon unseren Secret Sale? Nein? Dann haben wir bestens gearbeitet.**

Denn im Secret Sale verkaufen wir exklusive Immobilien ganz diskret und bieten die bestgehüteten Geheimnisse der RE/MAX Premium Group nur ausgewählten Käufern an. Sie wollen auch off-market verkaufen? Kontaktieren Sie uns gern.

**Zu kaufen: Exklusives Anwesen auf Gran Canaria mit Dachterrasse, 12-m-Pool und Gartenparadies**

Diese exklusive Villa auf Gran Canaria, nur 20 min von Maspalomas, bietet ein hochprivates, ca. 1000 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit ca. 460 m<sup>2</sup> Wohnfläche. 6 Schlafzimmer, 3 Bäder, 2 Küchen, Terrasse und Dachterrasse sind als zwei separate Einheiten nutzbar. Nach umfassender Renovierung und Erweiterung ist die Villa mit 12 m langem Salzwasserpool (Salzelektrolyse) hochwertig ein äußerst privater Rückzugsort in privilegierter Lage mit spanischem Charme.



Thomas Aufischer,  
Broker/Owner RE/MAX Premium Group

**RE/MAX**  
Premium Group

**RE/MAX Premium Group**

**WohnFaktur GmbH**

Hellbrunner Straße 11

5020 Salzburg

Tel.: +43 662 / 844848

E-Mail: [office-salzburg@remax-premium.at](mailto:office-salzburg@remax-premium.at)

[www.remax-premium-salzburg.at](http://www.remax-premium-salzburg.at)

# dein.lichtrefugium

## Exklusive Doppelhäuser in Neumarkt am Wallersee



BILDER: SN/REMAX NOW (4)



### Highlights der Immobilie

- lichtdurchflutete Räume
- optimale Raumplanung
- Realeigentum
- voll unterkellert
- Nähe zum Wallersee bzw. dem Naturerholungsgebiet
- schöner Außenbereich mit Garten
- Innentreppe freitragend
- schöne Parkettböden und Feinsteinzeug
- Fußbodenheizung auch in den Kellerräumen



### RE/MAX Now

Hauptstraße 56  
5202 Neumarkt am Wallersee  
Tel.: +43 6216 / 21550  
E-Mail: office@remax-now.at

# Bergjuwelen

## Neubauprojekt Pfarrwerfen



**Wohnungen von  
ca. 47,80 m<sup>2</sup> bis zu ca. 97,18 m<sup>2</sup>**

- Nur noch 10 Wohnungen verfügbar
- Wohnungen mit Balkon, Terrasse oder Garten
- Tiefgaragenplätze, private Kellerabteile, Fahrradraum, Home-Office-Möglichkeit
- Zentrale, aber ruhige Lage in Pfarrwerfen
- Supermarkt, Bahnhof, Ärzte, Restaurants, Schule & Kindergarten in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar
- Hohe Wohnbauförderung
- Unabhängige Finanzierungsberatung möglich



BILDER: SN/REMAX SPIRIT (3)

### Ihre RE/MAX Immobilien Experten im Pongau

RE/MAX Spirit in St. Johann im Pongau gibt es bereits seit 18 Jahren. 2005 haben wir uns ganz bewusst für das RE/MAX-Netzwerk entschieden, denn das bringt nicht nur uns, sondern vor allem auch unseren KundInnen viele Vorteile. Besuchen Sie uns und lassen Sie sich überraschen, zu welchen Leistungen die Immobilienmakler eines RE/MAX Büros imstande sind, wenn es darum geht, ihre Kunden fachgerecht zu beraten.

# RE/MAX



**Die Marktführer im Pongau**

#### RE/MAX Spirit

Hauptstraße 44  
5600 St. Johann im Pongau  
Tel.: +43 6412 / 20250  
E-Mail: [office@remax-spirit.at](mailto:office@remax-spirit.at)  
[www.remax-spirit.at](http://www.remax-spirit.at)



*Private Kapelle auf vier mal vier Metern Grundfläche.*



# Stets auf der Suche nach Safran

Der Architekt Armin Mohsen Daneshgar ist durch Zufall in Wien gelandet und geblieben. Hier zählt er heute zu den kreativen Köpfen, wenn es um städtische Nachverdichtung geht.

BILD: SN/DANESHGAR

**O**ft sind es Zufälle, die das Leben spannend machen. Beim Architekten Armin Mohsen Daneshgar war es zuletzt wohl die Information eines Verwandten aus Kalifornien, wonach ein wohlhabender Mann in Japan ein Passivhaus bauen wolle, aber keinen Architekten finde. In Österreich mache man derlei doch, oder? Zwar sei Japan eine Hightech-Nation, aber von Dreifachfenstern habe man dort zuvor noch nichts gehört, erzählt der Architekt und schmunzelt. Er plante während der Coronazeit nicht nur das extravagante Haus des Millionärs, sondern organisierte zudem Fenster nach österreichischem Passivhausstandard aus dem Burgenland, die per Containerschiff nach Japan gebracht wurden. Das Gebäude wurde im Jahr 2022 fertiggestellt und würde laut Daneshgar ein gutes Beispiel für österreichische Bauqualität auf der Weltausstellung 2025 in Osaka abgeben.

Ein anderer Zufall im Leben des Architekten war, in den 1990er-Jahren überhaupt in Österreich gelandet zu sein. Eigentlich wollte der aus Teheran stammende junge Mann nach Amerika, um Architektur zu studieren. Wien sollte nur ein Zwischenstopp sein, Österreich war vom Iran aus gesehen das erste westliche Land mit amerikanischer Botschaft und direkter Flugverbindung. Er blieb hängen und studierte hier. Ein Reisender zwischen den Welten ist er geblieben, stets auf der Suche nach dem Besonderen. „Im Iran verfeinern wir unsere Speisen mit Safran. Das ist in meiner Architektur ähnlich, es braucht den perfekten Geschmack“, sagt Armin Daneshgar. Egal ob es sich dabei um die Villa eines Wohlhabenden in Japan handelt oder um ein Gebäude im migrantischen Favoriten.

### Extravaganz für Favoriten

„Favorite Spring“ heißt dort ein Gebäude nahe der alten Ankerbrotfabrik, das er mit dem Bauträger Ulreich realisiert hat. Es galt, ein in die Jahre gekommenes Eckgebäude zu sanieren und nachzuverdichten. Dazu krönte der Architekt die klassische Gebäudesubstanz mit einer zur Sonne versetzten Kubatur mit drei Geschoßen, in der neuer Wohnraum Platz fand. Mit der Drehung sollte den Dachbewohnern ein Ausblick auf den Grünraum gegenüber geboten werden. Freiflächen und der Innenhof sind grün, im Zuge der Neugestaltung erfolgte der Umstieg von fossiler Energie auf Luftwärme.

Für Armin Daneshgar ist „Favorite Spring“, das ihm bereits internationale Preise einbrachte, auch eine Art Integrationsprojekt. Im 10. Bezirk, der in den vergangenen Jahrzehnten vornehmlich Menschen mit Migrationshintergrund angezogen hat und in dem vorrangig kostengünstig gebaut wurde, soll seine extravagante Architektur für einen entsprechenden sozialen Mix sorgen. „Architektur hilft nun einmal, Menschen zu integrieren“, sagt er. Verdichtung, wie Armin Daneshgar sie versteht, setzt auch den Einsatz von Umwelttechnologien voraus.

Solarpaneele sind mit den hohen Energiekosten sogar stärker denn je gewünscht, ebenso moderne Heizformen wie die Wärmepumpe. Über Kleinlichkeiten, wie man sie etwa aus Salzburg kennt, wo auch außerhalb der historischen Altstadt keine Solarpaneele erlaubt sind, schmunzelt man in Wien nur. Mit Klimaschutz ist man in der Millionenstadt ein großes Stück weiter.

Daneshgars Zugang zum Thema Nachhaltigkeit lässt sich durchaus als „gewachsen“ bezeichnen. Natur spielt in seinem Kulturkreis seit je-

her eine große Rolle, Bäume sollte man für ein Bauvorhaben nicht fällen, so seine Devise, sondern vielmehr nach Lösungen suchen, den Naturraum ins Projekt einzubinden. Dies respektive die Schaffung neuer Räume für Grün sah er schon vor über 20 Jahren als essenziell an. Damals galt es, in der Oberen Amtshausgasse im 5. Bezirk ein Gründerzeithaus umzugestalten. Während manche Kollegen in ihren Plänen durchdesignte Stiegenhäuser in den Innenhof setzten, schuf Daneshgar eine grüne Oase – und gewann den Wettbewerb. Aus dem Stiegenhaus machte er einen „Windturm“, wie es in seiner alten Heimat Tradition ist. Dabei wird der Kamineffekt genutzt, die kalte Nachtluft strömt in den Turm und kühlt das Gebäude, tagsüber entweicht die erwärmte Luft nach oben hin. Heute gilt der grüne Innenhof im Fünften als Best-Practice-Beispiel klimagerechten Bauens.

### Jede Straßenecke erzählt eine Geschichte

Daneshgar will mit seiner Architektur bei der Gestaltung des städtischen Raums mitwirken, gerade wenn es darum geht, mittels Nachverdichtung Alt- und Neubau miteinander zu verbinden. In einem neuen Bauprojekt plante er bewusst den Gebäudebestand ein, statt ihn abzureißen, wofür es eine Genehmigung gab. Bei dieser Nachverdichtung zeigt sich das ursprüngliche Gebäude wie ein Gemälde, für das die zurückhaltend auf- und angebaute Architektur den Rahmen bietet, das gesamte Ensemble verwächst zu einem harmonischen Ganzen. Das neue Dach ist zurückversetzt, um der Fassade nicht die Schau zu stehlen. „Für mich ist die ganze Stadt Schutzzone, jede Ecke erzählt eine Geschichte. Genau diese Storys sind für mich in einer Stadt wichtig und müssen erhalten bleiben.“

Landschaft, Kunst und Architektur – in diesem Triumvirat bewegt sich der Architekt gern, von hier holt er sich auch seine Inspirationen. Das architektonisch-lineare Gemälde „Das hohe Ufer“ von Lyonel Feininger aus dem Jahr 1923, das in der Albertina hängt und vor dem er oft fasziniert stand, war im Nachhinein gesehen beispielgebend für die Veranstaltungshalle Ariana, die er für die Seestadt Aspern entwarf und für die er heuer den internationalen BIG-SEE-Architecture-Award erhalten hat. Kunst und Architektur sollten nicht erklärt werden

müssen, diesen Rat gibt er gern seinen Studierenden mit: „Zeigen Sie den Entwurf Ihrer Großmutter. Wenn sie ihn versteht, passt es. Es ist das Gefühl des Moments, sowohl in der Architektur als auch in der Kunst, das wichtig ist. Da sollte es keine Erklärungen geben.“

### Abenteuer vierte Dimension

In seinem neuesten Projekt steht die sprichwörtliche vierte Dimension im Zentrum. Für einen privaten Auftraggeber entwarf Armin Daneshgar eine Kapelle, auf vier mal vier Metern Grundfläche verbinden und verschränken sich zwei Boxen ineinander, wodurch ein vieleckiger Kubus entsteht. Durch zwei längliche Fenster dringt das Sonnenlicht ins Innere und sorgt für abwechselnde Schattenspiele. „Die Kapelle verbindet die Erde mit dem Himmel, ob man nun an Gott glaubt oder nicht. Eine Kirche ist für mich mit Respekt verbunden“, betont der Architekt. Wie übrigens alles auf der Welt, findet er, auch und gerade in der Architektur.

*Daniela Müller*



*Nachverdichtung in Wien-Favoriten.*



*Ariana Event Hall.*

BILD: SIV/CHRISTIAN HENNINGER

BILD: SIVIC/MAVRIC



Projekt Qube 22.

BILD: SN/ULREICH BAUTRÄGER

# Luxus-Wohnanlage

## Neubauprojekt in Lenzing



BILDER: SN/BZWEI IMMOBILIEN GMBH (4)



### In ländlicher Idylle und Seenähe!

Die innovative Wohnanlage besteht aus insgesamt 25 Wohneinheiten, 15 Reihenhäuser und 10 Doppelhaushälften. Jedes Haus bietet Ihnen rund 165 m<sup>2</sup> beheizbare Fläche, eine eigene Terrasse und Garten sowie ein Doppel-Carport.

Die ländliche Lage mit der Nähe zum Attersee und der guten Autobahnanbindung wird Sie begeistern.

Auf Anfrage erhalten Sie gern mehr Informationen!

**BZWEI**  
IMMOBILIEN GMBH

### BZWEI Immobilien GmbH

Herzog-Odilo-Straße 19

5310 Mondsee

Tel.: + 43 6232 / 27370

E-Mail: [office@bzwei-immobilien.at](mailto:office@bzwei-immobilien.at)

[www.bzwei-immobilien.at](http://www.bzwei-immobilien.at)



# IHR LICHT PROFI

pamalux<sup>®</sup>  
Leuchten

**ALLES AUS  
EINER HAND**

**VOM EINFAMILIENHAUS  
BIS ZUM FLUGHAFEN**

Ihr Partner  
für professionelle  
Lichtlösungen

## KONTAKT

Gewerbegebiet Süd 2

5204 Straßwalchen, Österreich

+43 6216 / 20802-0

office@pamalux.at

[www.pamalux.at](http://www.pamalux.at)

# ÖRAG Immobilien West

**Ihr verlässlicher Partner,  
wenn es um Immobilien geht**



BILD: SN/SHUTTERSTOCKGHING



BILD: SN/SHUTTERSTOCK/HALFPOINT

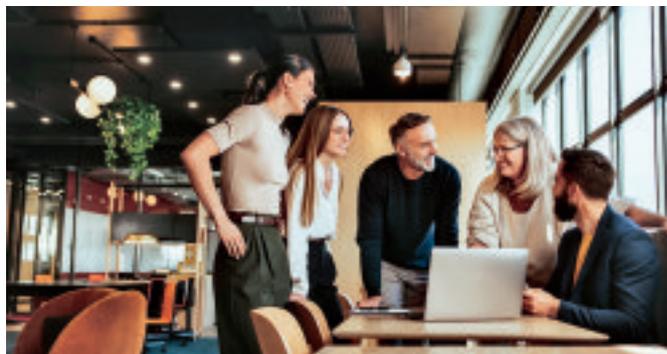


BILD: SN/SHUTTERSTOCK/JACOB LUND

## Wir schaffen eine solide Basis für Ihre Zukunft

Hohe fachliche und ausgeprägte lokale Kompetenz seit über 60 Jahren – dafür werden wir österreichweit von allen unseren Kunden und Partnern sehr geschätzt. Von Beginn an exklusive Ansprüche für alle unsere Kunden – Sie erhalten die höchste Betreuungsqualität mit einer starken Verankerung im Markt und einer hervorragenden Vernetzung mit regionalen Investoren, Eigentümern und Unternehmen. Vom Großraum Linz bis zum Bodensee – profitieren Sie von unseren großartigen Kontakten, unserem exzellenten Team aus hochmotivierten Mitarbeitern und sichern Sie sich ein Komplettangebot an immobilienbezogenen Dienstleistungen an unserem westösterreichischen Standort.

Als Tochterunternehmen der ÖRAG Österreichische Realitäten AG, welche ihren Hauptsitz in Wien hat, blicken wir seit 1871 auf eine Geschichte mit kontinuierlicher Entwicklung und stetig gleichbleibenden hohen Standards zurück. Als Ihr idealer Partner für vielfältige

Unterstützung im Immobilienbereich reicht unser Angebot von kompetenter Liegenschaftsverwaltung, professioneller Immobilienvermittlung und unabhängiger Immobilienbewertung über modernes Facility Management bis hin zu kreativen Architektenleistungen und dem kompletten Baumanagement. Dabei bildet unsere enge Zusammenarbeit mit den renommierten Fachteams der ÖRAG Österreichische Realitäten AG in Wien den Schlüssel zum Erfolg. Gemeinsam schaffen wir insbesondere im Investmentsektor und im Gewerbebereich einen herausragenden Mehrwert für unsere Kunden.

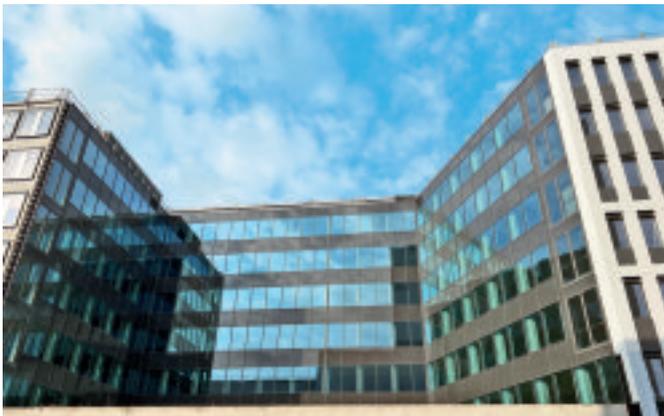
Was ist unser Geheimnis, Ihnen stets die beste Qualität bieten zu können? Die hohen Erwartungen an uns selbst! Wir setzen alles daran, Ihre Anforderungen mit viel Engagement, der Erfahrung von Generationen und enormem Einfühlungsvermögen jedes Mal zu übertreffen. Auf uns können Sie sich verlassen und der Erfüllung Ihrer individuellen Immobilienwünsche schon bald entgegenblicken. Immobilien mit Wert, Qualität und Ertragskraft – unsere Experten stehen Ihnen zu allen Themen rund um Immobilien sehr gern zur Verfügung.

# Das Hafenportal

**Ihr neuer High-Quality-Business-Standort  
in erstklassiger Lage**



BILDER: SN/FREEDIMENSIONS.AT/ARIN.CO.AT (3)



## Zukunftsweisend und nachhaltig

Das Hafenportal Linz öffnet im vierten Quartal 2024 seine Türen und präsentiert sich als zukunftsweisender, nachhaltig geplanter Standort. Mit einer beeindruckenden Gesamtfläche, die sich auf ca. 18.000 m<sup>2</sup> Büro-, 300 m<sup>2</sup> Handels-, 400 m<sup>2</sup> Dienstleistungs- und 500 m<sup>2</sup> Gastronomiefäche verteilt, bietet das Hafenportal ein vielfältiges Umfeld für Ihr Unternehmen.

Neben einer modernen Architektur und flexiblen Grundrissen überzeugen die Einheiten durch ihre hochwertige Ausstattung und niedrige Betriebskosten (HWB 30,5, fGEE 0,85).

Das Objekt ist in Fertigstellung. Schon 2/3 an namhafte internationale Top-Mieter vergeben. Wir freuen uns, von Ihnen zu hören, und beraten Sie gern zu den noch verfügbaren Flächen.

**ORAG**  
Immobilien | WEST

### ÖRAG Immobilien West GmbH

Franz-Josef-Straße 15  
5020 Salzburg  
Tel.: +43 662 / 877666-0  
E-Mail: west@oerag.at  
www.oerag-west.at

# Ein Seiltanz um das liebe Geld

Kredite fürs Wohnen sind schwieriger zu bekommen, Förderungen sind von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich. Es lohnt sich, alle Beratungsmöglichkeiten zu nützen.

Es ist seit mehr als einem Jahr gewiss: Eine Finanzierung für den Bereich Wohnen bekommt man nicht mehr so einfach und außerdem sind jetzt plötzlich wieder nennenswerte Zinsen zu zahlen. Kopfzerbrechen bereitet Kaufinteressenten aber vor allem die sogenannte KIM-Verordnung (KIM: Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung), die regelt, zu welchen Bedingungen man einen Wohnbaukredit aufnehmen kann. Zwar haben sich die Banken schon früher an diesen Werten orientiert, es gab aber eine gewisse Flexibilität, die durch die neuen Regeln der Finanzmarktaufsicht (FMA) nun nicht mehr möglich ist. Die wichtigsten Eckpunkte: Man benötigt mindestens 20 Prozent Eigenkapital, die Laufzeit des Kredits darf 35 Jahre nicht überschreiten und vor allem: Die Höhe der Rückzahlung darf 40 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens nicht übersteigen. Gerade der letzte Punkt erweist sich für viele Menschen als Fallstrick. Kurioses Detail am Rande: So mancher abgewiesene Kreditwerber muss nun eine Mietwohnung finanzieren, deren Miete oft höher ist, als es die Rückzahlungsraten gewesen wären. So wird Eigentumsbildung verhindert, ohne dass die Betroffenen eine monatliche Zahlungserleichterung genießen könnten.

Auch die Banken haben die strikten Regeln lautstark kritisiert, vor allem, weil es in diesem Kreditbereich über lange Zeit faktisch keine Ausfälle gab. Das bestätigte kürzlich auch Heinz Konrad, Spartenobmann der Banken in der Wirtschaftskammer Salzburg und Generaldirektor des Raiffeisenverbands Salzburg, in einem SN-Interview. Im Februar 2023 wurden bloß die Regelungen für die Zwischenfinanzierung etwas gelockert.

## Kein Einlenken bei der KIM-Verordnung

Doch Oesterreichische Nationalbank und FMA stellen sich bei diesen Dingen taub. Ganz im Gegenteil: „Die neu vergebenen Wohnimmobilienkredite in Österreich zeichnen sich nach wie vor durch einen hohen und wieder gestiegenen Anteil an variabel verzinsten Krediten aus, obwohl fixe Zinsen für Wohnimmobilienkredite derzeit günstiger sind als variable Zinsen“, schreibt das Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG) in einer Aussendung. Die Standards bei der Kreditvergabe hätten sich dennoch im ersten Halbjahr 2023 verbessert. Mehr als die Hälfte der Institute würde die Ausnahmekontingente zu weniger als 50 Prozent ausnützen.

Die Finanzmarktaufsicht will sich in den nächsten Monaten die Kreditvergaben der Banken sogar sehr genau anschauen, „das wird ein Schwerpunkt unserer Tätigkeit sein“, sagte FMA-Vorstand Helmut Ettl. Dabei will man auch prüfen, wie die Banken ihre Kunden beraten haben. Die Kreditvergabestandards seien in den vergangenen Jahren stark erodiert, die derzeitigen Standards seien langfristig gesehen „gerade noch vertretbar“.

Bei den Banken versteht man diese Vorstöße nicht: „Die FMA hat alle Möglichkeiten, die Kredite zu überprüfen. Banken haben die Verpflichtung, über die Chancen und Risiken zu informieren. Und die FMA könnte prüfen. Und wenn sich ein Institut nicht an die Spielregeln hält, kann sie eingreifen“, sagte Willibald Cernko, Erste-Bank-Chef und Bundes-

spartenobmann Banken und Versicherung in der Wirtschaftskammer Österreich, dazu.

Der Gouverneur der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB), Robert Holzmann, hat sich für verstärkte Beratung vor der Kreditaufnahme ausgesprochen. Ein Immobilienkredit sei eine der größten Finanzentscheidungen im Leben. Diese könne aber nicht in einer einstündigen Beratung getroffen werden, da mehrere Szenarien durchgedacht werden müssten. Eine Beratung müsse daher mehrere Stunden dauern.

Die andere Seite der Medaille ist, dass sich die Immobilienpreise zuletzt stabilisiert haben, in manchen Gegenden sogar reduziert. Zwar erwarten Expertinnen und Experten keine spektakulären Preisreduktionen, aber immerhin ist der rasante Anstieg beendet.

## Weites Feld der Förderungen

Wer ausreichend Geld auf der hohen Kante hat oder die strengen Kreditbestimmungen erfüllt, sollte sich vor allem auch mit dem Thema Wohnbauförderung befassen. Das gilt besonders für Sanierungen. Hier gibt es eine Reihe von Unterstützungen durch die öffentliche Hand, sei es von den Gemeinden, sei es auf Landes- oder Bundesebene. Allerdings sind Vorgaben und Richtsätze in jedem Bundesland anders. Maßnahmen, die beispielsweise in Oberösterreich großzügig gefördert werden, stehen Salzburgern gar nicht zur Verfügung und umgekehrt.

Gefördert werden auf allen Ebenen vor allem Maßnahmen für mehr Klimaschutz beziehungsweise eine effizientere Energienutzung. Seit vielen Monaten ist ja auch ein Boom bei Photovoltaikanlagen zu sehen, weil viele Menschen sich damit auch von den Energieerzeugern unabhängiger machen wollen und durch die Eigenstromerzeugung viel Geld bei der Stromrechnung sparen. Allerdings sind auf Bundesebene die Fördertöpfe zu den Eingabestichtagen oft in wenigen Minuten geleert und man muss auf den nächsten Termin warten.

Es empfiehlt sich daher in jedem Bundesland, einen Energieberater zurate zu ziehen, der über die jeweiligen passenden Maßnahmen informiert. In vielen Fällen sind die Förderungen so gestaltet, dass man mehrere Maßnahmen für mehr Energieeffizienz setzen muss, um in den Genuss öffentlicher Mittel zu kommen. Etwa eine Verknüpfung von Wärmedämmung mit weiteren Maßnahmen, zum Beispiel einem Heizungstausch oder einem Fenstertausch.

Bei neuen Gebäuden sollte man darauf achten, dass maßgebliche Energiestandards eingehalten werden, dann gibt es auch eine Neubauförderung. Das geschieht teils über den Energieausweis, teils über vom jeweiligen Bundesland aufgestellte Förderpunkte. Fix ist, dass gerade die Energieversorgung künftig wesentlich komplizierter und aufwendiger sein wird als in der Vergangenheit. Photovoltaik, Solarthermie, Erdwärme, Wärmepumpe, alternative Verbrennungssysteme, automatisierte Wohnraumbelüftung etc. brauchen viel Know-how, nicht nur des Erbauers, sondern auch des Betreibers. Die viele Haustechnik kann schnell zum Kostenfaktor werden, weil Ersatzteile, etwa Filter, zu tauschen und regelmäßige Wartungsintervalle einzuhalten sind. Das kann schnell ins Geld gehen und ist meist im Vorfeld der Höhe nach kaum zu prognostizieren.

*Bernhard Schreglmann*



BILD: SP/AP/BARBARA GINDL

# Die wirklich guten Stücke stehen nicht im Schaufenster

Diskretion spielt im Immobiliengeschäft noch immer eine große Rolle. Als älteste Privatbank Österreichs verfügen wir über erstklassige Kontakte. Durch jahrzehntelange, vertrauensvolle Beziehungen zu unseren Kunden und Partnern steht Ihnen eine exklusive Welt offen: Sie erhalten Zugang zu Premium-Objekten, und das noch bevor diese auf den freien Markt kommen.

**Weitere Infos unter** T: +43 662 8686 4017 | E: [immobilien@spaengler.at](mailto:immobilien@spaengler.at) | W: [www.spaengler-immobilien.at](http://www.spaengler-immobilien.at)

**SPÄNGLER**  
IMMOBILIEN

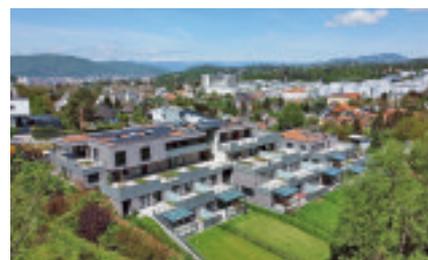


# My home is my castle

## Zwischen Stadt und Natur - Residieren am Grazer Ruckerlberg



BILDER (4): SINGWS



### Burgfriedweg 33 und 35

Ästhetik, Funktionalität und Bodenhaftung auf einen Nenner zu bringen – das war unser Ziel! Die Lärchenholzfassade verleiht neben den weitläufigen Dachterrassenflächen der Architektur die besondere Note, die großen Fensterflächen und die hochwertige und moderne Ausstattung sorgen für das Zuhause-Gefühl. Der eigene Garten, die hausähnliche Split-Level-Wohnung mit 3 Terrassen oder das Penthouse ... hier werden Wohnträume wahr.

**GWS** / exklusiv

**GWS Gemeinnützige Alpenländische  
Gesellschaft für Wohnungsbau und  
Siedlungswesen m.b.H.**

Plüddemanngasse 107  
8042 Graz

Tel.: +43 316 / 8054-260

E-Mail: [wohnungsverkauf@gws-wohnen.at](mailto:wohnungsverkauf@gws-wohnen.at)  
[www.gws-wohnen.at](http://www.gws-wohnen.at)

# Naturraum Mondsee

## Moderne Architektur mit ökologischem Fußabdruck



BILDER: SR/SR-HOMES IMMOBILIEN (4)



### 4 Reihenhäuser und 1 Doppelhaushälfte – ein Ort, an dem die Natur im Mittelpunkt steht!

Wir dürfen Ihnen ein einzigartiges Wohnenerlebnis in einer massiven Holzrahmenbauweise mit Holzmassivdecken präsentieren. Hier vereinen sich traditionelle Handwerkskunst und zeitgemäßes Design, um eine harmonische Verbindung zwischen Natur und Mensch zu schaffen. Im Neubauprojekt „Naturraum Mondsee“ können Sie die Vorzüge des ökologischen Bauens und die Schönheit der Umgebung in vollen Zügen genießen. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!



#### SR-Homes Immobilien GmbH

Innsbrucker Bundesstraße 73  
5020 Salzburg  
Tel.: + 43 676 / 852677200  
E-Mail: renzl@sr-homes.at  
www.sr-homes.at



*In Dachgeschossen lässt sich Raum ohne zusätzlichen Bodenverbrauch gewinnen.*

# Bauen ohne Boden

Der Dachfensterhersteller Velux will nicht nur frühere CO<sub>2</sub>-Emissionen tilgen, sondern zeigt mit „Living Places“ auch Modelle für die Zukunft des Bauens.

Kann man rückwirkend nachhaltig sein? Klingt unwahrscheinlich. Und dennoch: Der dänische Dachfensterhersteller Velux versucht es. „Wir haben in unserer Firmengeschichte 5,6 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> ausgestoßen, das haben wir als Worst Case errechnet“, betont Velux-Österreich-Geschäftsführer Bernhard Hirschmüller. Jetzt soll alles wiedergutmacht werden. Doch wie – vor allem im Bausektor? Der historische Fußabdruck soll durch Wiederaufforstungsprogramme in Uganda und Myanmar, wo Bäume erhalten und zehn Millionen neue Bäume gepflanzt werden, getilgt werden. Vier Millionen dieser Bäume sollen auch in 20 Jahren noch aktiv sein. „Mit dem Aufforstungsprogramm können wir zugleich die Menschen vor Ort unterstützen.“

Für Hirschmüller passt das zur Unternehmensgeschichte. Unternehmensgründer Villum Kann Rasmussen war schon 1941 damit beauftragt, mehr Raum für Tageslicht und frische Luft zu schaffen. Am

Beispiel einer Schule hat er einen Dachboden ausgebaut und mit dem Dachfenster eine neue Lösung geschaffen. „Was er damit aber auch getan hat, ist, vorhandenen Raum sinnvoll zu nützen, also Bauen ohne Boden. Dieses Thema ist daher auch fest in der Velux-DNA verankert“, erzählt Hirschmüller. Die größte Herausforderung waren damals Licht und Lüftung. Firmenziel wurde, generell das Leben unter dem Dach lebenswert zu machen.

Verantwortung gegenüber der Gesellschaft sei immer schon großgeschrieben worden, 90 Prozent des Gewinns würden an die Gesellschaft zurückgegeben, etwa in Form von Ökoproyekten. „Bereits 2007 haben wir beschlossen, bis 2019 47 Prozent unseres CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im laufenden Geschäft zu reduzieren“, sagt Hirschmüller. Bis 2030 will Velux CO<sub>2</sub>-neutral werden. Aktuell werden im Konzern 15 verschiedene Projekte umgesetzt und es wird versucht, Flugreisen zu minimieren, grüne Energie zu verwenden, Photovoltaikanlagen zu errichten, Elek-



BILD: SN/VELUX



BILD: SN/VELUX/ADAM MORK

Großzügige Lichtlösungen sorgen für Wohnkomfort.



BILD: SN/VELUX/HUGER

Velux-Österreich-Geschäftsführer Bernhard Hirschmüller.

troautos zu benützen und plastikfreie Verpackung zu verwenden. Bis 2041 soll auch die „historische Klimaneutralität“ erreicht sein. „Für das Waldprojekt gibt es Zertifikate, die nutzen wir aber nicht, sondern geben sie den Ländern zurück“, erklärt Hirschmüller.

Eine wesentlich größere Herausforderung sind aber die Lieferketten. Sie würden zwar das Unternehmen theoretisch nichts angehen, es werde dennoch versucht, etwa bei den Materialien bis 2030 den CO<sub>2</sub>-Abdruck wesentlich zu verringern, zum Beispiel bei Aluminium. Bei einer durchschnittlichen Lebensdauer von 25 Jahren für ein Fenster muss Aluminium danach vollständig zu recyceln sein. Wichtig bei der Entsorgung ist daher die einfache Trennbarkeit der Materialien.

Plastikverpackung etwa durch Karton zu ersetzen erfordert darüber hinaus viel Entwicklungszeit, um die Transportsicherheit zu gewährleisten. „Bei einigen Zielen arbeiten wir noch daran, die Konzepte fertigzustellen“, gesteht der Geschäftsführer offen ein.

Hirschmüller sieht aber ohnehin lieber das große Ganze: „Wir liefern zwar Bauelemente, es geht jedoch um Tageslicht und frische Luft.“ Gerade im Bereich der Nachverdichtung gebe es ein Riesenpotenzial, das – im Fall von Dachausbauten – vor allem die Faktoren Licht, Wärme und Lüftung zu berücksichtigen habe. Gerade für Letzteres könne man gut Sensoren und Automaten bieten, die für gleichbleibende Temperaturen und frische Luft sorgen, ohne eine Klimaanlage zu benötigen. „Das Dach reagiert sehr sensibel auf Wärme und Kälte. Das braucht entsprechend hochwertige Fenster möglichst mit einem außen liegenden Sonnenschutz.“ Zentrale Frage sei immer: Wie viel Heizenergie geht

raus? Dank Dreifachverglasung könne man hier vieles ermöglichen, aber es müsse schon auch die Gebäudehülle so effizient wie möglich gedämmt sein.

### Jugendliche sind viel in Innenräumen

Das alles sei extrem wichtig, um bei den Bewohnern auch ein entsprechendes Wohnraumgefühl aufzubauen. Hirschmüller: „Laut Umfrage glauben wir, 66 Prozent unserer Zeit in Innenräumen zu verbringen, tatsächlich sind es aber laut WHO rund 90 Prozent. Deshalb sind Tageslicht und Lüftung besonders wichtig.“ Man wolle auch einen wesentlichen Beitrag leisten, um aufzuzeigen, wie nachhaltig gebaut werden kann. Um die entsprechenden Impulse geben zu können, wurde in Kopenhagen das Projekt „Living Places“ (siehe Kasten auf Seite 64) umgesetzt. Auf dem Gelände eines alten Güterbahnhofs wurde eine kleine Siedlung mit sieben Gebäuden errichtet, zwei davon sind tatsächlich bewohnbar. Ziel ist es, möglichst viele Daten über den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck und die Qualität der Raumluft zu erhalten.

Es sind keine klassischen Forschungshäuser, sondern sie sollen zeigen, „wie wir wohnen wollen“. Erste Daten belegen, dass die Häuser einen dreifach geringeren ökologischen Fußabdruck haben als klassische Einfamilienhäuser in Dänemark. Auch das Innenraumklima ist deutlich besser, auch ohne zentrale Lüftungsanlage. „Wir zeigen hier, wie es gehen kann. Das Projekt soll inspirieren und motivieren.“ Dazu braucht es das Know-how des Planers bzw. Architekten. „Uns ist wichtig, das Maximale zu zeigen, was machbar ist.“ *Bernhard Schreglmann*

## NACHHALTIGES LEBEN



„Living Places“ entstand auf einem aufgelassenen Güterbahnhof in Kopenhagen.

BILDER: SN/VELUX/ADAM MORK (2)

Das Bauprojekt „Living Places“ zeigt in Kopenhagen, wie schon heute nachhaltige Wohngebäude mit einem drei Mal geringeren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck und einem drei Mal besseren Innenraumklima im Vergleich zum Marktstandard gebaut werden können. Damit will der Dachfensterhersteller Velux beweisen, dass nachhaltiges und gesundes Bauen für Mensch und Umwelt mit heute verfügbaren Materialien und Bauverfahren möglich ist.

Auf dem Gelände des stillgelegten Güterbahnhofs Jernbanebyen in Kopenhagen befinden sich sieben Gebäude vornehmlich aus Holz, dazwischen Pflanzen, Bäume und ein kleiner Garten. Während fünf der Gebäude als Pavillons für Ausstellungen und Veranstaltungen genutzt werden, sind zwei davon komplett fertig eingerichtete und durchkonzipierte Wohnhäuser. Diese bestehen aus einem Wohn-/Essbereich im Erdgeschoß, drei abgeschlossenen Zimmern im zweiten und einer offenen Galerie im dritten Stock. Durch ihre hohen Decken und große Oberlichter wirken die Gebäude mit einer Wohnfläche von 147 Quadratmetern sehr geräumig. Jede Komponente wurde mit Blick auf die Kosten, das Raumklima und den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck optimiert, mit besonderem Fokus auf der Gebäudehülle.

Mit diesen Gebäuden will der Dachfensterhersteller Velux gemeinsam mit seinen Partnern Effekt architects und artelia engineers zeigen, dass es möglich ist, mit heute verfügbaren Techniken und Materialien Wohnhäuser mit einem äußerst geringen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck zu errichten. Das architektonische Konzept basiert auf einer kompletten Lifecycle-Analyse und folgt fünf Grundprinzipien: Gebäude sollen gesund für Mensch und Umwelt, einfach, anpassungsfähig und skalierbar sein sowie gemeinsam genutzt werden können. „Living Places“ beweist, dass die Baubranche nicht auf Zukunftstechnologien warten muss, um nachhaltiger zu bauen“, betont Lone Feifer, Direktorin für nachhaltiges Bauen bei der Velux-Gruppe. Das Konzept lässt sich auf jedes Haus, jede Gemeinde oder Stadt und sowohl auf neue Ein- und Mehrfamilienhäuser als auch auf bestehende Gebäude übertragen.

### Gesund für Mensch und Umwelt

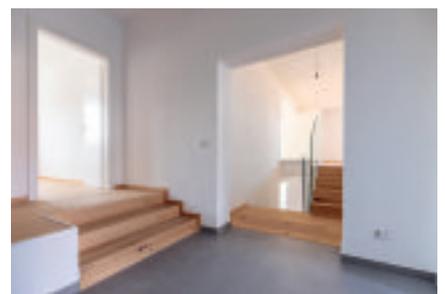
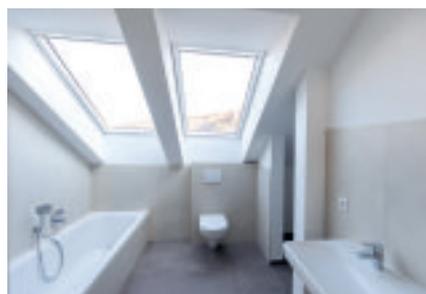
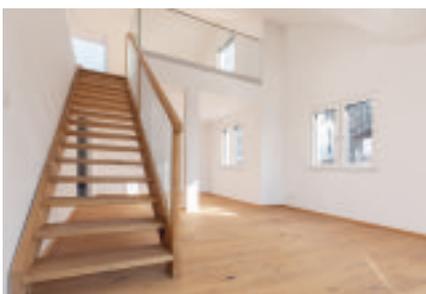
Mit insgesamt nur 3,8 kg CO<sub>2</sub> pro Quadratmeter und Jahr setzt „Living Places“ neue Maßstäbe im Bauen. Erreicht wird dies vor allem durch die Verwendung von Baustoffen mit niedriger CO<sub>2</sub>-Bilanz und die Nutzung erneuerbarer Energiequellen. Der Baustoff Holz spielt dabei eine entscheidende Rolle: Dank seines ökologischen Potenzials speichern die „Living Places“-Gebäude während ihrer gesamten Lebensdauer Kohlenstoff, sodass sie für den größten Teil ihres Lebenszyklus sogar CO<sub>2</sub>-negativ sind. Auch die Nutzung erneuerbarer Energiequellen unterstützt einen nachhaltigen und umweltfreundlichen Ansatz. Die Ausstattung der Gebäude mit Solarzellen deckt einen Großteil des Energiebedarfs. Durch eine Wärmepumpe wird zudem die in der Außenluft enthaltene Energie effizient und umweltschonend zur Erwärmung des Heizwassers und zur Warmwasserbereitung genutzt. Großzügige Fensterlösungen ermöglichen den Einfall von natürlichem Tageslicht. Gleichzeitig stellt die Fensterplanung ein möglichst gesundes Raumklima sicher: So sorgt die große Lösung über der Küche für gute Luft beim Kochen. Die Dachfenster in der obersten Etage sind so angeordnet, dass man sie zum Querlüften nutzen kann und sie beim Öffnen einen Kamineffekt schaffen, bei dem die warme Luft nach oben steigt und durch die geöffneten Fenster entweichen kann. Die Kombination aus mechanischer Belüftung und natürlicher Querlüftung im Obergeschoß sorgt das ganze Jahr über für ein gesundes Raumklima und macht ein zentrales Lüftungssystem überflüssig. Um Überhitzung und schlechte Raumluftqualität zu vermeiden, sind sowohl die Dachfenster als auch die mechanische Lüftung mit Sensoren verbunden, die automatisch die Fenster öffnen, die Jalousien aktivieren und den Luftstrom erhöhen. Durch das sogenannte Natural Ventilative Cooling wird durch gezieltes Lüften die Nachtkühlung genutzt. Dieses passive Kühlsystem kommt ohne zusätzlichen Energieaufwand aus und trägt so vor allem im Sommer wesentlich zu einem besseren Raumklima bei.

# Ihr Zuhause über den Wolken

## Wohnen mit Seeblick in Mattsee



BILDER: SN/MAYWEG IMMOBILIEN GMBH (4)



### Willkommen im Paradies hoch über dem malerischen Mattsee!

Dieses Mehrparteienhaus mit fünf exklusiven Wohnungen bietet nicht nur erstklassige Architektur und modernsten Komfort, sondern auch eine atemberaubende Aussicht auf den glitzernden See. Genießen Sie das Leben inmitten der Natur, umgeben von grünen Wäldern und frischer Luft. Jede Wohnung ist durchdacht gestaltet und verfügt über großzügige Terrassen, die den Seeblick zum ständigen Begleiter machen. Entspannen Sie im weitläufigen Garten oder erkunden Sie die umliegenden Wanderwege. Dies ist Ihr Traumleben auf einer kleinen Anhöhe über dem Paradies.



### MAYWEG Immobilien GmbH

Söllheimerstraße 16  
5020 Salzburg  
Tel.: +43 662 / 453402  
E-Mail: [office@mayweg.at](mailto:office@mayweg.at)  
[www.mayweg.at](http://www.mayweg.at)

# Sonnenseite Filzmoos

## Premium Living



BILDER: S/N/PLANWERK EBEN (4)



### Innovatives Wohnen im schönen Filzmoos im Pongau

Wohnen und Leben auf der Sonnenseite. Genießen Sie die Ruhe und Natur eines der schönsten Bergdörfer im Salzburger Land. 18 hochwertige Eigentumswohnungen von 45 bis 95 m<sup>2</sup>, alle mit Südbalkonen/Terrassen oder Garten. Im Haus stehen ein Yogaraum mit Kursangebot, ein moderner Fitnessbereich und eine neue Saunenanlage sowie ein gemütliches Restaurant mit Bar und Sonnenterrasse bereit.

Fertigstellung Dezember 2023. Besichtigung nach Absprache jederzeit möglich.

### Sonnenseite Filzmoos

**Oliver & Andrea Schmeel**

Schwimmbadweg 4

5532 Filzmoos

Tel.: +43 6453 / 8232

E-Mail: [info@sonnenseite-filzmoos.at](mailto:info@sonnenseite-filzmoos.at)

[www.sonnenseite-filzmoos.at](http://www.sonnenseite-filzmoos.at)



Kaffeegenuss  
für all Ihre Sinne.



**Florian Huber**

SPIELWAREN | HAUSHALTSWAREN | GESCHENKE | WERKZEUGE | ÖFEN | GRILLER

HINTERGASSE 13 - A-5738 MITTERSILL  
80542/6209 - [www.florian-huber.at](http://www.florian-huber.at)

# Ehrlich währt am längsten

Warum wir uns beim Bauen selbst belügen und warum Ehrlichkeit so wichtig wäre. Das erklärt Alexander Passer von der TU Graz.

**D**ie Kosten für ein Auto beschränken sich nicht auf den Treibstoff, den es verbraucht. Ähnlich ist es beim Bauen. Warum wir künftig ehrlicher sein müssen, wenn es um die Bewertung von Gebäuden geht, erklärt Alexander Passer, Universitätsprofessor für nachhaltiges Bauen an der TU Graz.

## **SN: Herr Passer, wo sind wir nicht wirklich ehrlich?**

**Alexander Passer:** Wenn über CO<sub>2</sub>-Emissionen von Gebäuden gesprochen wird, berücksichtigt man – bildlich gesprochen – oft nur das, was aus dem Rauchfang kommt, die sogenannten direkten Emissionen. Hier haben wir große Verbesserungen erreicht, etwa indem wir bei der Beheizung mit Kohle und Öl ausgestiegen sind oder zumindest bald aussteigen werden. Die indirekten Emissionen bei Fernwärme oder Strom für Wärmepumpen werden aber meist nicht erwähnt. Weitestgehend unbeachtet sind die sogenannten grauen Emissionen, die beim Bau und über den gesamten Lebenszyklus entstehen, das heißt vom Produzieren der Baustoffe über die Instandhaltung des Gebäudes bis zur Entsorgung nach Lebensdauer.

## **SN: Wie würde eine ehrliche Klimabilanz aussehen?**

**Passer:** Theoretisch müssten all diese Faktoren in eine Klimabilanz eingerechnet werden, um keine Lücken in der Bilanz zu haben. Nicht überall verfügen wir schon über Technologien, die Treibhausgasemissionsneutralität ermöglichen. Man muss wissen, dass sich jedes Kilo CO<sub>2</sub>, das in die Atmosphäre gelangt, auf einen Temperaturanstieg umrechnen lässt. Wenn wir von klimaneutral reden, sollte die Bilanz idealerweise netto null sein, das heißt, dass nicht vermeidbare Emissionen durch Senken ausgeglichen werden. Aktuell sind wir von der Erreichung der Klimaziele weit entfernt. Wir brauchen also mehr Transparenz und Ehrlichkeit, auch im Baubereich.

## **SN: Das ist ja ein weltweites Thema. Und die Bevölkerung wächst ständig!**

**Passer:** Von den weltweiten Gesamtemissionen lassen sich 40 Prozent der gebauten Umwelt zurechnen, also Gebäuden und auch der Infrastruktur. Das Problem ist jedoch, dass sich bis 2050 weltweit die Gebäudeflächen von 200 Milliarden Quadratmetern auf 400 Milliarden Quadratmeter verdoppeln werden, wir bis dorthin aber klimaneutral



sein müssten. In Österreich schätzen wir, dass 90 Prozent der Gebäude, die es 2050 geben wird, schon jetzt gebaut sind. Anderen Ländern müssen wir jedoch den Aufholbedarf bei der Schaffung von Wohnraum und Infrastruktur zugestehen. Wir jedenfalls haben unser Treibhausgasbudget eigentlich schon überschritten. Wir könnten also Entwicklungshilfe leisten, indem wir diesen Ländern bei der Transformation helfen und unser Wissen und Technologien verfügbar machen. Andere Länder sind extrem interessiert, von uns zu lernen.

## **SN: Beim Bauen ist es also wie mit dem Autofahren: Da rechnet man in der Regel auch nur den Sprit, den eine Fahrt kostet. Warum ist das so, dass wir hier verkürzen – Bequemlichkeit?**

**Passer:** Das steckt in uns Menschen wohl ein Stück weit drin, obwohl wir es besser wissen müssten, etwa wenn bei einem Elektroauto die



Rede von 0 Gramm CO<sub>2</sub>-Ausstoß ist. Das ist wissenschaftlich inkorrekt und schlicht falsch bilanziert. Die Klimabilanz zu ermitteln ist allerdings nicht ganz einfach. Hier gibt es aber die Methode der Ökobilanzierung – manchmal auch als Lebenszyklusanalyse bezeichnet – oder sogenannte konsumbezogene Emissionen. Hier wird erhoben, wie viel in Österreich importiert, wie viel exportiert wird und wie hoch die Emissionen bei den produzierten Gegenständen sind. Für die Emissionen kommen dann circa 50 Prozent der Emissionen dazu, die wir mitverursachen, indem wir Güter aus dem Ausland konsumieren.

**SN: Wir sind somit also auch verantwortlich für die Emissionen, die in Asien entstehen?**

*Passer:* Ja. Wir lügen uns ein Stück in den eigenen Sack, wenn wir von Herstellerländern wie China, die für uns Konsumgüter produzieren, fordern, ihre Klimaziele zu erfüllen und weniger zu emittieren. Ähnlich

schwierig ist es, eine vollständige Klimabilanz eines Hauses zu berechnen: Wie viel macht das Fundament aus, die Decken, die Wände? Bis jetzt standen wenige Daten zur Verfügung, es gibt keine rechtliche Verpflichtung, Klimabilanzen zu berechnen, also macht es so gut wie niemand. Mit dem Energieausweis hingegen hat man auf einfache Weise versucht, die Menschen zu informieren, wie viel Energie ihr Haus im Betrieb verbraucht. Nur mit Freiwilligkeit wird man nicht weiterkommen.

**SN: Wo hakt es am meisten?**

*Passer:* Seit knapp 20 Jahren arbeiten wir an europäischen Normen für die Energieeffizienz bei Gebäuden. In der letzten Überarbeitung ist festgehalten, dass künftig auf Null-Emissions-Standard gebaut werden muss beziehungsweise graue Treibhausgasemissionen auf Basis europäischer Normen mitgerechnet werden müssen. In der Um- ▶



Alexander Passer von der TU Graz.

BILD: SN/LUNGHAMMER

setzungsgeschwindigkeit hinken wir nach. Es will nach wie vor gebaut und gearbeitet werden, die Klimaziele zu erreichen wird daher schwierig, wenn wir es nicht schaffen, rasch Dekarbonisierungsstrategien breit umzusetzen. Auch zwischen den wissenschaftlichen Erkenntnissen und dem Ankommen in der Politik und bei den Bürgern bestehen unterschiedliche Geschwindigkeiten. Es scheint, als wünschten die Bürgerinnen und Bürger manchmal mehr, als die Interessenvertreter und die Politik bereit sind mitzutragen. Mit den aktuellen Technologien und Baustandards erfüllen wir jedenfalls die Klimaziele bei Weitem nicht, vieles passiert hier einfach viel zu langsam. Ein Lichtblick ist der Green Deal, mit dem große Schritte auf europäischer Ebene zum Umbau, der sogenannten Transformation, erfolgen und der schon extrem weit fortgeschritten ist.

**SN: Wo denken wir noch zu verschwenderisch?**

Passer: In Österreich kommt die Heizwärme nach wie vor zu viel aus fossilen Quellen, der Strom der Wärmepumpen stammt noch immer nicht aus Erneuerbaren, der Ausbau der Photovoltaik und Windkraft läuft zu zögerlich. Bei den betrieblichen Emissionen sind wir weit davon entfernt, klimaneutral zu werden, dazu kommen die zuvor erwähnten grauen Emissionen aller Produkte, aktuell das wohl größte Problemkind in der Klimadiskussion. Nach wie vor werden Gasheizungen installiert, obwohl es auf dem Markt wirtschaftlichere Alternativen gibt.

**SN: Wie sollte der CO<sub>2</sub>-Ausstoß Ihrer Meinung nach bepreist werden?**

Passer: In Österreich wird der CO<sub>2</sub>-Ausstoß aktuell mit 32,5 Euro pro Tonne bepreist, andere Länder verlangen hier schon über 100 Euro und sind als Volkswirtschaft auch nicht untergegangen. Das deutsche Umweltbundesamt hat ermittelt, dass eine in Deutschland ausgestoßene Tonne CO<sub>2</sub> circa 180 Euro an potenziellen Schäden für Mensch und Umwelt verursacht. Wird der CO<sub>2</sub>-Ausstoß nicht eingepreist, ist der betriebswirtschaftliche Anreiz falsch. Für sozial schwächergestellte Menschen braucht es Förderungen, und zwar objekt- statt subjekt-

gefördert. Italien hatte beispielsweise einen Fiskalrabatt als Ökobonus, der bis zu 100 Prozent der Kosten deckt, wenn man sein Haus dämmt oder alte Heizanlagen durch moderne ersetzt. Wir müssen Energie sparen und raus aus Gas und Öl, so schnell wie möglich. Dann passiert auch die Wertschöpfung in Österreich und nicht in Russland oder anderen Ländern, wie es aktuell noch immer der Fall ist. Ein Punkt ist auch, dass Netzbetreiber offener für Energiegemeinschaften werden müssen. Ja, wir brauchen gute Netze, aber wir sollten uns fragen: Wollen wir zentralisiert agieren oder schauen, dass wir die Transformation so gut und unbürokratisch wie nur möglich bewerkstelligen? Wir müssen schnellstmöglich rein in die Erneuerbaren, dazu brauchen wir jeden Quadratmeter zur Verfügung stehende Dachfläche für Solarpaneele, um die Stromgewinnung größtmöglich zu dimensionieren. Insgesamt müssen die Mechanismen so gestaltet sein, dass sich klimaschützendes Handeln für die Menschen auszahlt.

**SN: Nachhaltig bauen kostet mehr, so die landläufige Meinung. Die meisten Häuslbauer müssen auf jeden Cent achten, die Gewerblichen wollen Profit machen. Was entgegnen Sie diesen?**

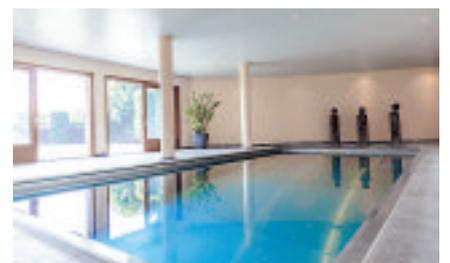
Passer: Es wird meist ohnehin nur gebaut, was Standard ist oder gesetzlich gefordert wird, und das ist nur das Minimum. Es zählt nach wie vor Rendite, es wird so viel Wärmedämmung aufgeklebt, wie es gesetzlich und fördertechnisch sein muss. Klar gibt es immer wieder Vorreiter, die sich ein Plusenergiehaus bauen lassen. Die breite Masse wird das nicht tun und kann es sich nicht leisten. Wollen wir bei den Klimazielen etwas weiterbringen, wird man in großem Stil Bestandsgebäude sanieren und steuerliche Anreize vor allem für Private schaffen müssen, dass es sich für sie rechnet, klimafreundliche Entscheidungen zu treffen, und sie damit dem Staat helfen, Geld für Strafzahlungen zu sparen. Hier gibt es auch im Altbaubereich viele Möglichkeiten, etwa die Nutzung von Geothermie. Städte und Länder werden umdenken müssen, Wohnen am Stadtrand oder im grünen Umland darf nicht mehr mit einer Pendlerpauschale zusätzlich steuerlich begünstigt werden. Solche Subventionen gehen in die falsche Richtung. Daniela Müller

# Nußdorf am Attersee

**Wohnungen ab 57 m<sup>2</sup> bis 143 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück in herrlicher Aussichtslage**



BILDER: SN/ATTERSEE EXCLUSIV WBT (4)



## Die einmalige Gelegenheit, mit herrlicher Seesicht zu wohnen

Großzügige Wohnungen in unverbaubarer Aussichtslage entstehen oberhalb der Ortschaft Nußdorf am Attersee am Steinweg. Die großzügigen und lichtdurchfluteten Räume sind in ihrer Ausrichtung so konzipiert, dass Sie einen Blick auf den größten Teil des gesamten Attersees und das Hölleengebirge haben.

Dazu gibt es bei Bedarf einen großzügigen Badeplatz (zu pachten) in einer ruhigen Bucht. Das Projekt wird mit Tiefgarage und Wellnessbereich ausgestattet sein.



## Exklusiver Vertrieb durch: ATTERSEE EXCLUSIV WBT

Walter Mairinger  
Dorfstraße 57  
4865 Nußdorf am Attersee  
Tel.: +43 676 / 6688011  
E-Mail: office@amattersee.at

# Doppelhaus Högmoos

## Wohlfühlen mit Aussicht auf die Berge



BILDER: SIV/ERLER BAU GMBH (4)



### Taxenbach/Högmoos

Situiert auf einem ca. 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Taxenbach/Högmoos stehen bei diesem Projekt 2 Doppelhaushälften mit je 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 50 m<sup>2</sup> Keller und Eigengarten zum Verkauf. Innerhalb von 15 Minuten erreichen Sie die Skigebiete Schmittenhöhe sowie Kitzsteinhorn oder die wunderschöne Altstadt von Zell am See. Errichtet wurden die Doppelhaushälften als hochwertiges Holzriegel-Haus inkl. Photovol-

taikanlage. Ein nachhaltiges Niedrigenergiehaus – gut für die Gesundheit und die Umwelt.

### Haus Ost

- Wohnfläche: ca. 102 m<sup>2</sup> (inkl. Stiege)
- Kellerfläche: ca. 50 m<sup>2</sup> (inkl. Stiege)
- Grundstücksgröße: 254,58 m<sup>2</sup>
- 2 PKW-Stellplätze
- PV-Anlage: 5,2 kWp
- Kaufpreis: € 549.000,00 (belagsfertig)
- schlüsselfertig möglich
- förderfähig bis zu € 50.000,00



### Erler Bau GmbH

Loferer Bundesstraße 2a  
5760 Saalfelden  
Tel.: +43 6582 / 76120  
E-Mail: office@erler-haus.at  
www.erler-haus.at

# Wohnanlage Bergstraße

## Sonnige Lage am Stadtrand von Saalfelden



Mehr Infos.

### Bergpanoramablick am Stadtrand von Saalfelden

Die kleine Wohnanlage mit 3 Eigentumswohnungen und einem Haus (im Wohnungseigentum) in ruhiger, leichter Hanglage am Stadtrand von Saalfelden befindet sich auf einem ca. 1010 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit freier Sicht auf das Kitzsteinhorn.

Der hochwertige Neubau wurde in Holzriegelbauweise errichtet. Beheizt wird jede Wohneinheit mit Fußbodenheizung über separate Erdwärmepumpen.

Die sonnige Dachgeschosswohnung (Top 3) mit einer Wohnfläche von 123,94 m<sup>2</sup> und das Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 127,08 m<sup>2</sup>, Kellerfläche von 44,74 m<sup>2</sup> und Grundstücksgröße von 391,47 m<sup>2</sup> stehen noch zum Verkauf.

**Kaufpreis: ab € 749.000,00**



### Erler Bau GmbH

Loferer Bundesstraße 2a

5760 Saalfelden

Tel.: +43 6582 / 76120

E-Mail: office@erler-haus.at

www.erler-haus.at



BILDER: SN/KRALLERHOF (2)

# Spektakulärer Stahlbau

Das Spa Atmosphere des Krallerhofs in Leogang konnte sich den Österreichischen Stahlbaupreis sichern. Umgesetzt wurde das Projekt von Oberhofer Stahlbau aus Saalfelden.

Im Rahmen des Österreichischen Stahlbautages in Graz konnte sich beim 9. Österreichischen Stahlbaupreis 2023 in der Kategorie „Hochbau“ das neue ikonische Spa Atmosphere by Krallerhof den Sieg holen. Gebaut wurde die Stahlkonstruktion von Oberhofer Stahlbau GmbH aus Saalfelden für das Fünfsternehotel Krallerhof in Leogang. Designt wurde das Spa von dem internationalen Stararchitekten Hadi Teherani. 21 Projekte wurden eingereicht und von der Jury bewertet.

Für die interdisziplinäre Jury, bestehend aus Expertinnen und Experten der Architektur, des Bauingenieurwesens und der Kunst, zeichnet sich das neue Luxus-Spa der Superlative „durch die Kombination eines gestalterisch ambitionierten Entwurfs mit dem vorbildhaften Einsatz von Stahl als Konstruktionsmaterial“ aus.

Eingebettet in die Hänge seines Hausbergs Asitz fügt sich Atmosphere by Krallerhof organisch in seine Umgebung ein. „Nur durch



den Einsatz von Stahl können die hohen, nicht zuletzt aus der Begrünung des in den Hang integrierten Daches erwachsenden Lasten abgeleitet werden“, so die Jury. „Der Stahlbau ermöglicht die Wahrung eines ebenso schlanken wie feingliedrigen Erscheinungsbildes für die Hülle eines doch beträchtlichen Volumens.“

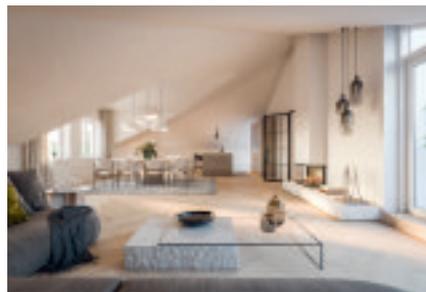
Das in Saalfelden ansässige Unternehmen Oberhofer ist nur zehn Minuten vom Krallerhof in Leogang entfernt. Diese Zusammenarbeit mit regionalen Partnern war bereits bei der Planung des Projekts 2019 ein wichtiger Aspekt in der Nachhaltigkeitsthematik. Große Teile der Westfassade dieser einzigartigen Architektur können über eine Breite von 22 Metern nahtlos im Boden versenkt werden und lassen Innen- und Außenraum verschmelzen. Das Herzstück des geschwungenen und in sich gestaffelten Stahltragwerks bilden die komplexen, dreidimensional gekrümmten Mittel- und Randträger. SB

# Ganshof

## Modernes Wohnen mit Geschichte



BILDER: SN/PLANQUADR.AT (4)



### Ganshof in Maxglan-Riedenburg

Seit seiner Erbauung im Jahr 1815 steht der Ganshof in Maxglan-Riedenburg für Lebensfreude, Geselligkeit und Entspannung. Das auf dem ehemaligen Ganshofgut errichtete Wirtshaus und das einst angeschlossene Freibad waren Fixpunkte des gesellschaftlichen Lebens in Salzburg.

Jetzt verwandelt Planquadr.at das geschichtsträchtige Gut in einen traumhaften Wohnort, der Bewährtes mit Neuem verbindet. Mit sensibler Sanierung, viel Liebe zum Detail und anspruchsvoller Architektur entsteht ein ganz besonderes Ensemble. Es bietet exklusive Eigentumswohnungen im historischen Ganshof und in zwei neuen moderneren Gebäuden, die direkt am Ganshofbach entstehen.

Mehr unter [www.ganshof.at](http://www.ganshof.at)

planquadr.at

### Planquadr.at Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH

Standort Gestüthalle:  
Nonntaler Hauptstraße 60  
5020 Salzburg  
Tel.: +43 662 / 840870  
E-Mail: [zuhause@planquadr.at](mailto:zuhause@planquadr.at)  
[www.planquadr.at](http://www.planquadr.at)

# Seeimmobilien in Kärnten

## Immobilienkompetenz seit 1971

Familie Tischler ist seit 52 Jahren erfolgreich spezialisiert auf die Vermarktung von hochwertigen Immobilien an Kärntens Seen. Ob ein besonderes Seerefugium, eine moderne Seewohnung, eine erhabene Seeblickvilla oder ein Anwesen in herrlicher Ruhelage. Hier sind Sie in besten Händen.



BILDER: S/N/ATV-IMMOBILIEN (6)

### Seewohnungen am Faaker See, Ossiacher See, Millstätter See und Wörthersee

In wunderbarer Seelage präsentieren wir Ihnen Seewohnungen von 45 m<sup>2</sup> bis 300 m<sup>2</sup> als Sofortbezug.

Ob in dem Luxusresort „Cloud P“, den fertiggestellten Seewohnanlagen „The Lakes“ oder ausgewählten Seepenthäusern bzw. Seegartenwohnungen mit eigener Marina off-market.

Wir begleiten, beraten und informieren Sie gern.





### Seeliegenschaften am Wörthersee, Ossiacher See & Weißensee

1. Seebungalow (Neubau) mit 80 m<sup>2</sup> Wfl., 750 m<sup>2</sup> Seegrund. HWB 37, KP € 2,7 Mill.
2. Seeliegenschaft mit einem Ferienhaus (60 m<sup>2</sup>) zzgl. Badehaus, Steg, 1000 m<sup>2</sup>. HWB i. A., KP € 2,73 Mill.
3. Naturjuwel am Wasser: Landhaus mit 400 m<sup>2</sup> Wfl., 3 x Bungalow, 2615 m<sup>2</sup> Grund, 27 lfm. Ufer, Doppelbootshaus, Steg. HWB i. A., KP € 3,9 Mill.



### Seejuwel am Ossiacher See

Diese idyllische Seeliegenschaft, eine der schönsten ihrer Art, bietet Platz & Privatsphäre für die Großfamilie. Elegantes Seehaus im Chaletstil (5 Schlafzimmer), mit großer Seeterrasse und Badesteg. Zweitwohnsitzerlaubnis. 828 m<sup>2</sup> Seegrund.



### Seeblickvilla – Millstätter See oder Ossiacher See

Ein faszinierendes Anwesen über dem Ossiacher See thronend sowie eine Villa in Seeboden am Millstätter See präsentieren wir Ihnen gern. Die Immobilie am Ossiacher See verfügt über 340 m<sup>2</sup> Wfl., 9 Zi. und 1000 m<sup>2</sup> Waldrandgrund. HWB i. A. Die Liegenschaft am Millstätter See verfügt über 250 m<sup>2</sup> Wfl. und 6000 m<sup>2</sup> Grund. HWB i. A., KP a. A.

Dies ist nur ein Auszug unseres Angebotes. Als Spezialist für Seeimmobilien seit über 52 Jahren informieren wir Sie gern über neue Immobilien am Ossiacher See, Faaker See, Wörthersee, Millstätter See und Weißensee. Sollten Sie ein Anwesen am See oder in Seenähe suchen, werden wir Ihnen ebenfalls mit unserem diskreten Angebot dienen.



### ATV-IMMOBILIEN GMBH

Mag. Alexander Tischler | Tel.: +43 676 / 6074134  
 Dkfm. Alfred Tischler | Tel.: +43 664 / 4354157  
 lkfm. Daniel Bujar | Tel.: +43 670 / 4015344  
 office@atv-immobilien.at | www.atv-immobilien.at



Folgen Sie uns auch auf Instagram und Facebook unter seelage.at und bleiben Sie täglich über den Seeimmobilienmarkt in Kärnten informiert.



# Holz in allen Facetten

Der Vollholzmöbelhersteller Team 7 hat mit der neuen Team-7-Welt vorgezeigt, wie natürlicher Lebensstil aussieht und sich anfühlt. Und dabei teils völlig neue Wege beschritten.

Wir wollen die Lieblingsmarke für naturverbundene Individualisten sein“, sagt Stefan Emprechtinger, seit Juni 2023 in der Geschäftsführung des Innviertler Vollholzmöbelherstellers Team 7. Sein Vater Georg hat ihn und seine Schwester Elisabeth nun in verantwortliche Positionen geholt und damit den Generationenwechsel eingeleitet. Stefan Emprechtinger hat sich gezielt auf die neuen Aufgaben vorbereitet. Der 32-Jährige hat in den vergangenen sechs Monaten als Einrichtungsplaner in den Team-7-Stores in Wien, Hamburg und Frankfurt gearbeitet. Zuvor war er vier Jahre lang für eine renommierte Strategieberatung in Berlin und Wien tätig und arbeitete anschließend zwei Jahre bei einer deutschen Beteiligungsgesellschaft, wo er zuletzt als Geschäftsführer tätig war. Er absolvierte Wirtschaftsstudiengänge in Wien, Barcelona und Cambridge.

Stefans Schwester Elisabeth begann als Einrichtungsplanerin bei Team 7 in Wien und ist jetzt in der Zentrale als Projektleiterin im Bereich Onlinemarketing tätig. Durch das Wirtschaftsinformatikstudium und



*In der Team-7-Welt flankieren symbolische Bäume den Veranstaltungsbereich.*

BILD: SN/KURT HOERBST

die Meisterschule für Grafikdesign ist sie bestens für ihre Aufgabe ausgebildet.

Hört man die beiden reden, dann sind sie mit dem Unternehmen tatsächlich schon fest verbunden und planen für die Zukunft. „Ich glaube, dass unsere Firmen-DNA eher an Bedeutung gewinnen wird“, sagt Stefan. Und die sei eine Verbindung von Tradition und Handwerk mit höchsten Qualitätsansprüchen. „Wir sind Tischler, aber in Markenqualität mit hoher Fertigungskompetenz“, sagt der Juniorchef, bei gleichzeitig individueller Herstellung: Architektur trifft Natur, so laute die Devise bei hohem Designanspruch.

Apropos Design: Da geht man bei Team 7 neuerdings ungewöhnliche Wege, wie Firmenchef Georg Emprechtinger betont. So wurde nun beispielsweise eine Designerin aus dem Leuchtenbereich – und nicht der angestammten Möbelbranche – beauftragt. „Wir haben eigene Fachleute, sehen das aber nicht mehr so eng und öffnen uns für Spezialisten aus anderen Bereichen“, sagt Emprechtinger. „Wir haben

durch die notwendige Funktion der Möbelstücke natürlich schon enge Vorgaben, aber wollen für neue Produkte auch mehr Freiheit ermöglichen.“

Sohn Stefan möchte deshalb auch mehr Frauen in den Designprozess integrieren, denn „die Entscheidungen bei Möbeln fällen meistens die Frauen. Sie sind visueller, emotionaler und achten auch auf die Haptik. Daher sollen auch die Produkte ‚weiblicher‘ werden.“

Apropos Tradition: Da steht das Thema Natur und Nachhaltigkeit schon seit jeher im Mittelpunkt. „Wir machen seit den 80ern, was der Gründer damals beabsichtigt hat. Zwei Drittel der Beschäftigten sind Tischler, wir fertigen unsere Platten selbst, haben einen eigenen Wald, ein eigenes Sägewerk und fertigen ausschließlich in Österreich“, betont Stefan Emprechtinger. „Die Entscheidung damals war extrem mutig in Zeiten, in denen die anderen in Billiglohnländer in Osteuropa oder nach China ausgelagert haben. Heute gewinnt das an Bedeutung, gerade der hohe Handwerksanspruch.“ ▶



Auf 1200 Quadratmetern in zwei Geschoßen wird das gesamte Sortiment präsentiert.

„Unser Weg seit mehr als 40 Jahren war richtig“, bekräftigt auch Firmenchef Georg Emprechtinger. Deshalb produziere man in Ried im Innkreis in einer „grünen Fabrik“ mit einem möglichst geringen ökologischen Fußabdruck. „Wir haben den Energieverbrauch optimiert, wollen möglichst erneuerbare Quellen nutzen. Beim Heizen und Kühlen schaffen wir es ohne fossile Energie etwa durch Verwertung der eigenen Holzabfälle.“ Man verfüge auch über eine eigene Stromerzeugung.

„Wir haben beim Kühlen auf eine Klimaanlage verzichtet, obwohl uns das empfohlen wurde. Dafür haben wir eine automatisierte Nachtlüftung und leiten kühles Wasser aus dem Sprinklertank durch den Fußboden“, erzählt der Seniorchef. Im Winter werde Erdwärme genutzt, die in einem 100 Kubikmeter großen „Wasserboiler“ gespeichert wird. Daneben gewinnt man Wärme aus den Holzabfällen, der Abwärme aus den Serverräumen oder den Kühlräumen für die neue Gastronomie in der heuer eröffneten Team-7-Welt, die ein kompletter Holzbau ist (mit Ausnahme der Stiegenhäuser und der Liftschächte).

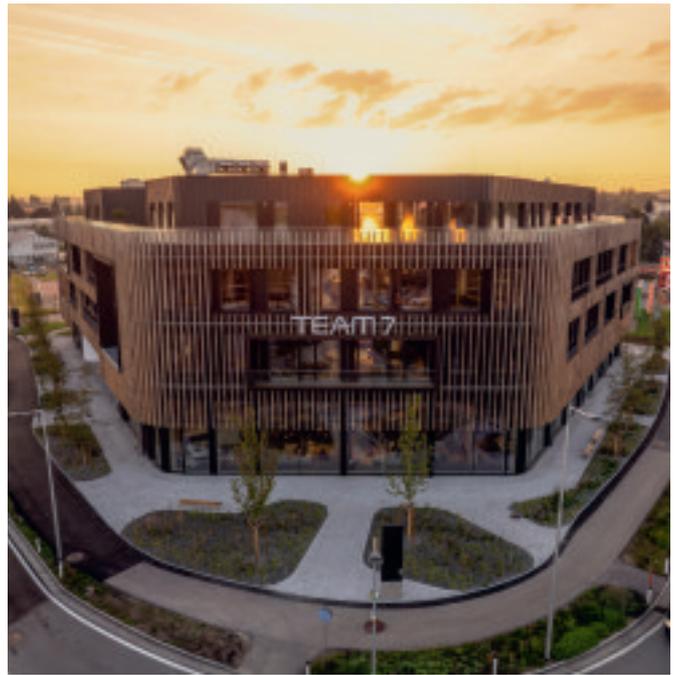
Das Haus spielt alle Stückerl. „Wir haben viele Details berücksichtigt, etwa ein Parapet bei den ursprünglich raumhoch geplanten Fenstern. Das verringert den Hitzeeintrag“, sagt der Firmenchef. „Auch die Raumhöhe von 3,50 Metern und Eichenlamellen aus eigener Produk-

tion an der Fassade verhindern selbst im Hochsommer Temperaturen über 24 Grad.“ Es sei von vornherein festgestanden, dass nur ein Holzbau für die Team-7-Welt infrage komme. Architekt Karl Torgehele aus Vorarlberg habe die Herausforderung angenommen. Für die Dämmung wurde Zellulose beziehungsweise Schafwolle verwendet, Letztere auch in den selbst entworfenen Akustikdeckenpaneelen. Im Erdgeschoß und im dritten Obergeschoß wurde der Fußboden mit Lehm/Kasein gespachtelt.

### Vieles stammt aus eigener Fertigung

Für den Möbelhersteller lag die Herausforderung auch darin, möglichst viel selbst zu entwickeln oder zu produzieren. „Im Innenausbau haben wir die Türen, die Wandverkleidungen, aber auch die Gastro-Bar und den Empfangstresen selbst hergestellt.“ Auch die Büroeinrichtung inklusive der Besprechungstische und Sessel stammen aus dem eigenen Sortiment. Der Gastronomiebereich sei eine besondere Herausforderung gewesen, sagt Emprechtinger. „Wir können mit Holz, was keiner sonst kann, und haben dies in einzigartiger Weise eingesetzt.“

Also hat sich gleich noch ein neues Geschäftsfeld aufgetan? „Wir zeigen hier schon, was wir können. Wir werden nicht in den klassischen Objektbereich einsteigen, aber in Zusammenarbeit mit Innen-



Die neue Team-7-Welt in Ried im Innkreis.



Im (eigenen) Wald: die Emprechtingers.

BILDER: SN/TEAM 7 (3)

architekten Dinge, die so nicht auf dem Markt sind, liefern, etwa für den Bereich Büro, Lobby oder Gastro.“

Dass nun auch in einem Firmenbüro Team-7-Möbel stehen, hat allerdings sehr wohl Auswirkungen. So wurde der „Pisa-Schreibtisch“ von den Anforderungen im Homeoffice abgewandelt und ist nun auch höhenverstellbar. „Das geht schon in Serie. Wir sind keine Büromöblier, aber wollen mit Wohnmöbeln den Einzug ins Büro schaffen. Die Firmen müssen ihren Mitarbeitern etwas bieten, damit sie aus dem Homeoffice wieder zurückkommen, und da kann ein wohnlicher Touch nicht schaden.“ All das wurde in der neuen Firmenzentrale umgesetzt, damit Besucher die besondere Atmosphäre im Gebäude spüren mit dem Ziel: So will ich leben.

Die eigene Produktpalette kann man in einem 1200 Quadratmeter großen zweistöckigen Schauraum real erleben, das soll bei der Entscheidungsfindung helfen. Wie fühlt sich das an? Welche Ideen stecken in dem Möbelstück? Wie schauen die Farben tatsächlich aus? Emprechtinger: „Letztlich soll das neue Firmengebäude auch eine touristische Attraktion sein und vermitteln, wie sich dieser natürliche Lebensstil anfühlt.“

Und der beinhaltet bei der Möbelproduktion die gesamte Wertschöpfungskette. Team 7 betreibt eine eigene Holzreife, ein Platten-

werk und zwei Möbelwerke. „Wir bewirtschaften sogar einen eigenen 77 Hektar großen Firmenwald. Der reicht natürlich nicht, um unseren Holzbedarf zu decken, aber wir lernen dadurch viel über Forstwirtschaft und binden unsere Beschäftigten und die Lehrlinge in die Arbeit im Wald mit ein.“ Das verwendete Holz stammt zu mehr als 80 Prozent aus Österreich, Deutschland oder Italien und aus kontrollierter nachhaltiger Forstwirtschaft. Verwendet werden ausschließlich europäische Laubholzarten und keine Tropenhölzer. Die Oberflächen werden ausschließlich mit Naturöl veredelt, konsequent ohne Lack oder Spanplatten.

Zum natürlichen Lebensstil passt in der Team-7-Welt auch das neue Myc-Restaurant, das die Pächter David Gattringer und Karl Gramberger mit regionalen Lebensmitteln, meist in Bioqualität, führen und das auch externem Publikum offensteht.

Dass Nachhaltigkeit bei den Oberösterreichern großgeschrieben wird, schlägt sich auch in den nackten Zahlen nieder: Die Möbel, die vergangenes Jahr gefertigt wurden, binden 6700 Tonnen CO<sub>2</sub>, der eigene Wald entzieht durch den Zuwachs der Atmosphäre weitere rund 1000 Tonnen pro Jahr. Dieser Kohlenstoff aus insgesamt 7700 Tonnen CO<sub>2</sub> entspricht mehr als dem Dreifachen der gesamten jährlichen Emissionen des Unternehmens.

Bernhard Schreglmann

# Grün wohnen

## In Salzburgs schöner Natur



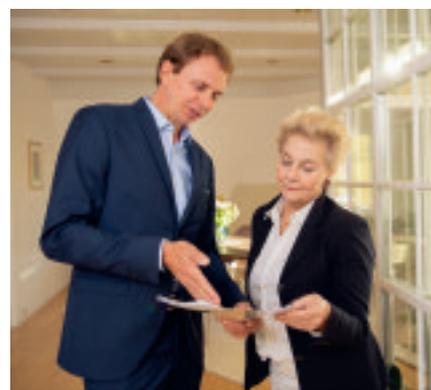
BILDER: SN/DENKSTEIN IMMOBILIEN (3)



*Im Einklang mit der Natur*



*Holz und Atmosphäre*



*Michael Denkstein*

BILD: SN/MARCO RIEBLER

### Ihr Eigenheim der Zukunft ist nachhaltig und aus Holz!

Ihr neues Eigenheim in der grünen Oase in Wals ist nicht nur modern und technisch fortschrittlich, sondern auch sozial, ethisch, nachhaltig und ökologisch. Dieses einmalige Neubauprojekt inmitten von Wiesen und Feldern des Salzburger Walsfelds steht für höchste Wohn-, Wohlfühl- und Lebensqualität sowie attraktive und nachhaltig gut durchdachte Architektur. Ökologische Holzmassiv-Bauweise und hochwertigste Ausstattung sorgen dabei für einen nachhaltigen und perfekt komfortablen Wohnkomfort für Generationen. Das Wohnkonzept überzeugt dazu auch mit Garten, Terrassen, großzügigem Raumarrangement und einer erstklassigen Lage in stadtnaher Natur. Perfekt, um sich seinen Wohntraum zu erfüllen.

Wir beraten Sie gern!

Ob Verkauf, Vermietung oder Schätzung Ihrer Immobilie – wir sind für Sie da und versuchen für Sie das Beste herauszuholen.



### **Denkstein Immobilien**

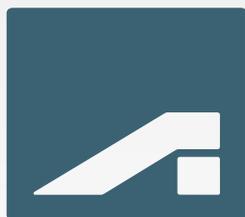
Karolingerstraße 36

5020 Salzburg

Tel.: +43 662 / 620062

E-Mail: [office@denkstein.at](mailto:office@denkstein.at)

[www.denkstein-immobilien.com](http://www.denkstein-immobilien.com)



**MAX AICHER**

**EINKLANG STATT ALLEINGANG.**

100



100 JAHRE GELEBTE SYNERGIE.

So lautet das Erfolgsgeheimnis von Max Aicher. Durch die geschlossene, unternehmensinterne Produktionskette ist es möglich, die Energieversorgung der Stahlwerke mit Schrott zu sichern. Die Stahlwerke wiederum stellen Gewinde- und Betonstahl für den Bausektor her. Und der Bausektor realisiert die Projekte der Immobilienabteilung. Die geschäftlichen Aktivitäten sind in den vielen Jahren immer weiter gewachsen und wurden stets nach positiven Synergieeffekten ausgerichtet.



BAU.IMMOBILIEN.STAHL.UMWELT.FREIZEIT.BILDUNG.

[www.max-aicher.de](http://www.max-aicher.de)



Hillebrand



## SECHS GUTE GRÜNDE, AUF UNS ZU BAUEN



### PROJEKTENTWICKLUNG & GRUNDANKAUF

Mit der Projektentwicklung werden die Weichen für den Erfolg gestellt. Hillebrand entwickelt Standorte und Liegenschaften nachhaltig und das schon seit über 80 Jahren.



### PLANUNG & DESIGN

Das Planungsteam begleitet das Projekt von der Idee über Grundlagenermittlung, Erstellung von Entwürfen und Einreichplan bis zur Fertigstellung.



### BAU & GENERALUNTERNEHMER

Als Bau- und Generalunternehmer koordiniert Hillebrand den gesamten Bauablauf, erledigt die Ausschreibungen und fixiert Zeit- und Kostenpläne.



### HOLZBAU & ZIMMEREI

Die Mannschaft der Zimmerei Hillebrand überzeugt mit Erfahrung und Qualität vom Carport bis zum Einfamilienhaus.



### INVESTMENT & ANLAGEIMMOBILIEN

Hillebrand bietet einzigartige Veranlagungsmodelle, den perfekten Mix an Objekten und bonitätsstarke Mieter für stabile Gewinne.



### VERKAUF & VERMIETUNG

Hillebrand ist sowohl im Eigentums- als auch im Mietbereich aktiv und bietet laufend attraktive Objekte für alle Zielgruppen.

Eine bessere Adresse werden Sie nicht finden.