immo.salzburg.com – Ihre Immobilienanzeigen im Internet.

# Neues Wohnen im alten Gemäuer

### Ceconi-Villa.

In Zeiten knapper Baugründe kommt der Revitalisierung alter Gebäude eine besondere Bedeutung zu.

#### **BERNHARD SCHREGLMANN**

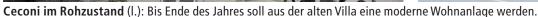
SALZBURG (SN). Schauplatz: Maxglaner Hauptstraße in der Stadt Salzburg. Stadteinwärts betrachtet findet sich rechts ein altes Stadthaus, dahinter folgt ein zum Hotel umgebautes ebenfalls altes Gebäude. Beide sind so genannte Ceconi-Villen, wie es sie im Stadtgebiet in größerer Zahl gibt. Baumeister Ceconi hatte Mitte des 19. Jahrhunderts die Chance erkannt, die sich aus dem Schleifen der alten Befestigungsanlagen ergab, und wirkte maßgebend am Aufbau "neuer" Stadtteile mit.

#### **Erhaltungspflicht**

Heute sind die Bauten in die Jahre gekommen. "Es besteht kein Denkmalschutz, aber eine Erhaltungspflicht", sagt Martin Gachowetz, Geschäftsführer des Bauträgers GIC, der die erwähnte Ceconi-Villa zu neuem Leben erwecken möchte.

Konkret bedeutet das, dass das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes erhalten bleiben muss. Während bei Objekten unter Denkmalschutz fast sämtliche Maßnahmen und Materialien vorgeschrieben werden, von den Kastenfenstern bis zu Form und Aussehen der Dachschindeln, sind die der alte Fassadenschmuck abge-





Vorgaben in diesem Fall nicht nommen, detailgenau nachgegossen und wieder aufgebracht.

### **Neue Raumaufteilung**

Aber verträgt sich die frühere Raumaufteilung und -gestaltung mit den Anforderungen an modernes Wohnen? Gachowetz: "Das Haus ist großzügig gebaut, die



Martin Gachowetz will der alten Ceconi-Villa neues Leben einhauchen, Elisabeth Rauscher muss die Käufer dafür finden. Bild: SN/SCHREGLMANN

Räume sind etwa drei Meter hoch und haben eine vernünftige Grundfläche." Dennoch braucht es eine neue Raumaufteilung, da beispielsweise die Sanitärräumlichkeiten dazukommen.

Im Fall der Ceconi-Villa wurden diese zusätzlichen Anforderungen diplomatisch gelöst. Da hinter dem Altbau noch ein Neubau inklusive Tiefgarage angebaut wird, kann an der Schnittstelle ein neues Stiegenhaus mit Lift errichtet werden. Dadurch ist das alte Stiegenhaus überflüssig und wird durch zentral gelegene Sanitärräume ersetzt.

Dass sich aber auch der Neubau nach den ursprünglichen Planungen Ceconis richten muss, zeigt die Tatsache, dass auch dort die gleichen Raumhöhen gebaut werden, weil es sonst zu Niveauunterschieden zwischen den beiden

Bauteilen kommen würde. Mehr Licht und Luft in den Wohnungen ist damit sichergestellt.

Bilder: SN/GIC/BERNHARD SCHREGLMANN

## Interessenten vorhanden

Sorgen, dass sich zu wenig Interessenten für die Wohnungen finden, macht sich die mit der Vermarktung befasste Maklerin Elisabeth Rauscher nicht: "Es gibt viele Menschen, die das Ambiente eines historischen Gebäudes schätzen." Zudem werde eine gemischte Nutzung aus Wohnungen, Arztpraxen und Gewerbeflächen für einen "gesunden" Mix sorgen. Preislich sei man dabei nicht im obersten Segment angesiedelt, sagt Rauscher: "Die Quadratmeterpreise beginnen bei rund 3000 Euro. Anleger, die sich bei einer mindestens zehnjährigen Vermietung die Umsatzsteuer ersparen, können ab 2500 Euro einsteigen."

## Büros oft nur schlecht ausgestattet

42 Prozent beklagen veraltete Technik und unbequemes Mobiliar

neuester

ganz so streng.

"Die Grundsubstanz ist gut in

Schuss, die Decken und die Hülle

bleiben erhalten", sagt Gacho-

wetz. Dennoch müssen die alten

Deckenkonstruktionen bis auf die

Holztrame ab- und nach neuestem

Wissen wieder aufgebaut werden.

Denn Tritt-, Wärme- und Schall-

schutz sind wesentliche Faktoren

auch bei den Außenwänden. Statt

der alten Kastenfenster wird es

neue Holzfenster geben, der opti-

sche Eindruck bleibt damit ge-

wahrt, allerdings verbunden mit

sung. Obwohl die Außenmauern

50 Zentimeter dick sind, will Ga-

chowetz dennoch einen Vollwär-

meschutz aufbringen. Dafür wird

Wärmeschutzvergla-

Ähnliches plant der Bauherr

bei der Neugestaltung.

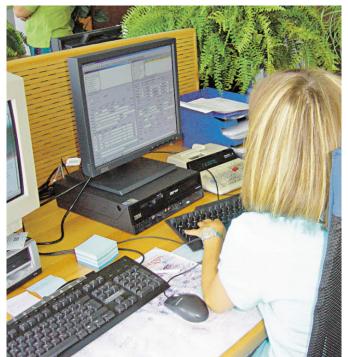
stattung in der Firma beklagt wirklich zufrieden mit der schen übrig. Die Ergebnisse die Mehrheit der Österreicher. In den heimischen Büros dürften noch nicht überall moderne Arbeitsplätze vorhanden sein. Doch gerade ein gut ausgestatteter Arbeitsplatz ist wesentlich, sowohl für die Gesundheit als auch die Motivation der Mitarbeiter.

Der österreichische Büroalltag sieht aber in vielen Fällen offenbar anders aus, wie eine aktuelle Umfrage des Onlinekarriereportals Monster zeigt. Demnach sind veraltete Technik und unbequemes Mobiliar bei 42 Prozent der befragten österreichischen Arbeitnehmer an der Tagesordnung.

#### **Ein Drittel zufrieden**

Für 18 Prozent der befragten Österreicher hat diese unerfreuliche Situation so-

SALZBURG (SN). Alte Möbel, che Beschwerden und leiden Ausstattung und Einrichtung dürften im Ausland auch unzureichende Beleuchtung, zum Beispiel unter Rücken- ihres Arbeitsplatzes. Für 24 nicht besser sein. 43 Prozent schlechte Bürostühle und ei- schmerzen. Nur 29 Prozent Prozent lässt die Ausstattung der Deutschen sind mit ihrer ne veraltete technische Aus- der Umfrageteilnehmer sind des Arbeitsplatzes zu wün- Bürosituation unzufrieden



gar gesundheitliche Auswir- Ansprechendes Mobiliar und eine halbwegs moderne technische kungen, sie haben körperli- Ausstattung wünschen sich die meisten Arbeitnehmer. Bild: SN/SB können."

und auch in der Schweiz

lässt die Ausstattung des Arbeitsplatzes bei rund 50 Prozent der befragten Eidgenossen zu wünschen übrig, mehr als ein Viertel von ihnen ist sogar überaus unzufrieden.

#### Mehr Krankenstände

"Studien belegen, dass ein klarer Zusammenhang zwischen veralteter Büroausvermehrten rüstung, Krankmeldungen und letztlich geringerer Produktivität besteht", sagt Barbara Wiesinger, Country Manager & Sales Director bei Monster Worldwide Austria: "Leider vernachlässigen noch immer zu viele Firmen die Ausstattung ihrer Büros, obwohl Ergonomie, Beleuchtung und Technik der Arbeitsumgebung erheblich zur Motivation der Mitarbeiter beitragen



Folgende Salzburger Immobilienverwaltungen haben sich freiwillig einer unabhängigen Prüfung unterzogen, dafür wurde diesen Unternehmen das Treuhandgütesiegel 2009 verliehen:

- Dr. Gerlich + Co. Hausverwaltung & Facility Management GmbH/Salzburg
- "Pinzgauer Haus"
- Immobilientreuhandgesellschaft m.b.H./Maishofen
- Immobilien- und Hausverwaltungskanzlei Oberndorfer/Salzburg
- Schnellinger Immobilientreuhänder GmbH/Salzburg
- Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH/Salzburg
- Kanzlei Silber Immobilien seit 1862/Salzburg

\* Das Gütesiegel dürfen jene gewerblichen Immobilienverwalter tragen, die die verwalteten Treuhandgelder durch unabhängige Wirtschaftstreuhänder freiwillig prüfen lassen und einen strengen Kriterienkatalog erfüllen

Mehr dazu unter: wko.at/sbg/immobilien