

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



Ceconi im Rohzustand (l.): Bis Ende des Jahres soll aus der alten Villa eine moderne Wohnanlage werden.

Vorgaben in diesem Fall nicht ganz so streng.

„Die Grundsubstanz ist gut in Schuss, die Decken und die Hülle bleiben erhalten“, sagt Gachowetz. Dennoch müssen die alten Deckenkonstruktionen bis auf die Holztrame ab- und nach neuestem Wissen wieder aufgebaut werden. Denn Tritt-, Wärme- und Schallschutz sind wesentliche Faktoren bei der Neugestaltung.

Ähnliches plant der Bauherr auch bei den Außenwänden. Statt der alten Kastenfenster wird es neue Holzfenster geben, der optische Eindruck bleibt damit gewahrt, allerdings verbunden mit neuester Wärmeschutzverglasung. Obwohl die Außenmauern 50 Zentimeter dick sind, will Gachowetz dennoch einen Vollwärmeschutz aufbringen. Dafür wird der alte Fassadenschmuck abge-

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



Bilder: SN/GIC/BERNHARD SCHREGLMANN

Räume sind etwa drei Meter hoch und haben eine vernünftige Grundfläche.“ Dennoch braucht es eine neue Raumaufteilung, da beispielsweise die Sanitäräumlichkeiten 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 Sanitäräume 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.

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

SALZBURG (SN). Alte Möbel, unzureichende Beleuchtung, schlechte Bürostühle und eine veraltete technische Ausstattung in der Firma beklagt 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 sogar gesundheitliche Auswirkungen, sie haben körperliche



Ansprechendes Mobiliar und eine halbwegs moderne technische Ausstattung wünschen sich die meisten Arbeitnehmer. Bild: SN/SB

Beschwerden und leiden zum Beispiel unter Rückenschmerzen. Nur 29 Prozent der Umfrageteilnehmer sind wirklich zufrieden mit der

Ausstattung und Einrichtung ihres Arbeitsplatzes. Für 24 Prozent lässt die Ausstattung des Arbeitsplatzes zu wünschen übrig. Die Ergebnisse

dürften im Ausland auch nicht besser sein. 43 Prozent der Deutschen sind mit ihrer Bürosituation unzufrieden 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 Büroausrüstung, vermehrten 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 können.“

Geprüfte Qualität aus Salzburg*



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“ Immobilienreuehandgesellschaft m.b.H./Maishofen
- Immobilien- und Hausverwaltungskanzlei Oberndorfer/Salzburg
- Schnellinger Immobilienreuehändler GmbH/Salzburg
- Stiller & Hohla Immobilienreuehändler 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