



Maximilianhof
IMMOBILIEN

NACHHALTIG- KEIT IST MEHR ALS FASSADE

Gebäuderecycling

Thema Altbestand: Nachverdichtung in Vöcklabruck und Sanierung in Tirol

Zukunftstechnologien

Wie Politik, Wohnbau und Forschung mit neuen Technologien umgehen

Herkules-Taten

Was Österreichs spannendste Baustelle mit dem Halbgott zu tun hat

Immote

Die Architektur eines Gefühls.

Das Gefühl, angekommen zu sein. Komplettausstatter Aufschnaiter kreiert es – und bedient sich dabei seiner vielschichtigen Gesamtkompetenz in Sachen Wohnen und Einrichten.



Einrichtungshaus
Tischlerei
Innenarchitektur
aufschnaiter.com

AUFSCHNAITER

Fotocredit: Heli Mayr

AUF EIN WORT!

Nachhaltigkeit ist mehr als Fassade.

Vor allem in der Immobilienentwicklung ist Nachhaltigkeit ein Thema, das in die Tiefe geht! Schließlich betrifft es bei Gebäuden im Wesentlichen drei Bereiche: Energieversorgung, Baustoffe und Nutzungskonzepte. Im Maximilianhof vernetzen wir deshalb diese Themenkomplexe von der ersten Konzeptidee bis zur Umsetzung in allen Details. Denn so entstehen zukunftsfähige Lösungen für die Gesellschaft – und für die Menschen, die in unseren Immobilien leben.

Letzteren bieten wir mit konsequent hochwertiger Ausstattung und vernünftiger Bauweise nicht nur Behaglichkeit, sondern auch das gute Gefühl, unter möglicher Schonung der Umwelt zu wohnen. So sind je nach örtlichen Gegebenheiten Fern- und Tiefenwärme bzw. energieeffiziente Luft-Luft-Wärmepumpen im Maximilianhof Standards. Aber auch die langfristige Problematik mit herkömmlichen Dämmstoffen haben wir frühzeitig erkannt und arbeiten mit umweltverträglicheren Alternativen. Einen Einblick geben wir auf Seite 10 bis 12!

Dauerpräsent ist in unseren Büros auch das Thema Bodenversiegelung, dem wir vor allem innerstädtisch mit cleverer Nachverdichtung begegnen. So geschehen zum Beispiel in Vöcklabruck, wo anstelle eines sanierungsbedürftigen Gebäudes ganze 41 Wohnungen und Grünflächen am Dach entstehen! Dabei sammeln wir auch Erfahrung in der Dachbegrünung, die angesichts immer heißerer Sommer als ökologische Möglichkeit zur Küh-



lung der darunter befindlichen Räume gesehen wird. Wie sich dieses Projekt außerdem bestmöglich in die bestehende Nachbarschaft integriert, berichten wir auf Seite 16 bis 19.

Als bewährter Partner im gemeinnützigen Wohnbau sind wir an der Sichtweise der Player in diesem Markt interessiert. Wie weit ist man bei der Ökologisierung des Altbestands, auf welche Weise will man den gestiegenen Baustoffkosten entgegenwirken und was sind die Trends fürs Wohnen von morgen? Auf Seite 58 bis 63 sprechen wir mit drei Geschäftsführern von LAWOG, BRW und NEUE HEIMAT.

Wie wir ökologischer bauen und leben und welche aktuellen, technischen Entwicklungen Mut für die Zukunft machen (z.B. ein Hauskonzept, das ohne Heizung auskommt), verraten zwei Professoren der FH Wels.

Wie wir im Maximilianhof Zukunft gemeinsam bauen? Wir verraten es Ihnen auf den folgenden Seiten und wünschen viel Vergnügen beim Lesen! ■

Ihr

Mag. Michael Gesswein

Dr. Siegfried Spiessberger

INHALT



26 TIROLERHOF

Ehemaliges Hotel Kitz Garni in neuem Glanz.

58 NACHHALTIGKEIT

im Gemeinnützigen Wohnbau



ImmoBote Ausgabe 2022



40 HERKULES SCHAU HER

Groß(bau)taten am Traunsee.



74 SCHICKSALS- WENDE

Wie sich Bautechnik verändert: FH Wels



16 ÖKOLOGISCH VIELSEITIG

Eine Wohnoase für alle Generationen.



6 NACHHALTIG BESSER

Interview mit LHStv. Dr. Manfred Haimbuchner.

10 ZUKUNFTSBEWUSST BAUEN

Die Ökologisierung im Wohnbau schreitet voran.

16 ÖKOLOGISCH VIELSEITIG

Eine Wohnoase für alle Generationen.

20 VÖCKLABRUCK

Bürgermeister DI Peter Schobesberger stellt vor.

24 KITZBÜHEL

Wenn perfekte Konzepte an perfekten Standorten umgesetzt werden.

26 TIROLERHOF

Ehemaliges Hotel Kitz Garni in neuem Glanz.

28 LIFESTYLE IN KITZBÜHEL

Aschbachweg: Lebensfreude vor der Haustür.

32 PREISRALLYE

Hohe Lebensqualität in Aurach bei Kitzbühel.

36 NACHHALTIGKEIT UND WOHNRECHT

Die Rechtsanwälte im Maximilianhof informieren.

40 HERKULES, SCHAU HER

Groß(bau)taten am Traunsee.

44 IM BILDE

Die aktuellste steuerrechtliche Judikatur im Zusammenhang mit Immobilien.

54 PERPETUUM MOBILE

Kunst schöpft ihren Antrieb aus sich selbst.

56 MÄRCHENHAFT

Eine Wunderburg für alle Ansprüche.

58 NACHHALTIGKEIT IM GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAU

Dr. Frank Schneider (LAWOG) und
Ing. Roland Hattinger (BRW) berichten.

62 GBV OÖ

Mit dem neuen Obmann Mag. Robert
Oberleitner in die Zukunft.

64 OHLSDORF

Gute Nachfrage für hochwertiges Wohnangebot.

68 GESAMTSICHT

Wie Nachhaltigkeit im Bau messbar wird.

70 ENERGIEZUKUNFT

Kommentar von GD Prof. KR Ing. DDr. Werner
Steinecker MBA.

74 SCHICKSALSWENDE

Was sich in Energietechnik und Baustoffindustrie ändert.

78 NEUER KRAFTPLATZ

An den Ufern der Traun.

80 SOS-KINDERDORF ALTMÜNSTER

Ein Zuhause mit Zukunft.

82 FRISCHZELLENKUR

Veränderungen im Gasthaus zum Goldenen Hirschen.

84 MEDIENDENKEN

Flexible Strukturen garantieren medienunabhängiges Denken.

86 30 JAHRE ERFAHRUNG REICHER

Maximilianhof noch schlagkräftiger.

NACH- HALTIG BESSER

Wohnbau land OÖ



Das Bundesland ob der Enns steht in Sachen Wohnraumbeschaffung gut da, trotz Coronakrise und explodierender Baustoffkosten. Wie die Politik mit zielorientierten Maßnahmen den Wohnbau unterstützt und zum Klimaschutz beiträgt, erzählt Landeshauptmann-Stellvertreter Dr. Manfred Haimbuchner, der als Wohnbau landesrat seit nunmehr über 12 Jahren erfolgreich für das Bundesland arbeitet.

„Der Wohnbau ist ein bedeutender Wohlstandsfaktor“, verweist Haimbuchner auf durchschnittlich über 26.000 Arbeitsplätze in der Branche. „Insofern wirkt die oberösterreichische Wohnbauförderung als Konjunkturmotor, der sich für das Land bezahlt macht!“ Tatsächlich verbleibt ein Großteil der Wertschöpfung in Oberösterreich, was bedeutet, dass jeder in den Wohnbau investierte Euro dem Bundesland und seinen Bewohnern zugute kommt. „Bauprojekte mit Handwerkern und Baustoffherstellern aus der Nähe stärken die Region.“ Darüber hinaus erfüllen Eigenheime eine gewisse Absicherungsfunktion, die es zu unterstützen gilt: „Immobilienbesitz schützt vor Altersarmut und bildet Vermögen für die nächste Generation.“ Aber auch leistbares Wohnen als

zutiefst sozialpolitische Frage ist Haimbuchner ein wichtiges Anliegen. „Wenn man sich damit beschäftigt, erkennt man, wie eines das andere beeinflusst“, schildert er die Zusammenhänge in seinem Ressort.

Bauwirtschaft senkt Mieten

Im Bereich Neubau verzeichnet man in Oberösterreich seit 2015 die Errichtung von über 30.000 geförderten Wohneinheiten (über 8.000 davon sind private Hausbauprojekte). Die Zahl an Fertigstellungen stieg auf hohem Niveau trotz Pandemie auch 2021 weiter an, für die Folgejahre befinden sich bereits wieder tausende Wohneinheiten in der Pipeline. „Letztlich wirkt sich dieses Bauvolumen als effektive Mietpreisbremse aus“,

erklärt Haimbuchner und belegt seine Überlegung mit beeindruckenden Zahlen. So stiegen die Nettomieten in Oberösterreich in einem Zeitraum von zehn Jahren gerade einmal um 12,9% an, während bundesweit 20,7% zu verzeichnen waren. „Wichtige Werkzeuge dafür sind neben der Baukosten- und Belastungsobergrenze auch die verpflichtende Dreigeschossigkeit, wodurch die hohen Grundstückskosten auf mehr Parteien aufgeteilt werden.“

Mehr Wohnraum fürs Geld

„Verglichen mit anderen Bundesländern bekommt man in Oberösterreich mehr für sein Geld“, freut sich Haimbuchner über die Wirkung der politischen Maßnahmen. Tatsächlich liegt der Preis einer Wohnung etwas unter jenem in Niederösterreich – und das bei mehr Fläche. Noch eklatanter fällt der Vergleich mit Wien aus, wo der Preis bei durchschnittlich 10 Quadratmetern weniger um ein Drittel höher ist. „Wir schaffen es mit einem vergleichsweise geringen Budget bei der Bauleistung in Neubau und Sanierung die Nase vorn zu haben!“ Das liegt

nicht zuletzt an schlanken Normen und leistungsfreundlichen Fördermodellen, die man ganz flexibel den realen Bedürfnissen anpasst: „Erst im August 2021 haben wir angesichts der erhöhten Baukosten mit einem einmaligen, nicht rückzahlbaren Zuschuss in Höhe von 2.000 Euro (für Eigenheime) bzw. 2.500 Euro (im mehrgeschossigen Wohnbau) pro geförderter Wohneinheit gegengesteuert.“

Klimapolitische Ziele im Wohnbau

Mit verschiedenen Regelungen werden im Wohnbau ganz zentrale Umweltschutzmaßnahmen gesetzt. Die weiter oben erwähnte Dreigeschossigkeit sei dafür ein gutes Beispiel, erklärt Haimbuchner: „Damit werden nicht nur steigende Grundstückskosten abgedeckt. Es geht auch darum der Bodenversiegelung entgegenzutreten.“ Ebenso spiele der Klimaschutz im Wohnbau eine große Rolle. Immer höhere Auflagen im Bereich der energetischen Kennzahlen seien aber ein Bumerang, warnt Haimbuchner: „Das führt zu steigenden Kosten bei Eigentum und Miete. Manche Maßnahmen wie die Über-



zugen oder benachteiligen sondern die regionale Wertschöpfung in den Vordergrund stellen.“ Mit einer eigenen Sanierungsoffensive will Haimbuchner auf dem soeben beschriebenen hohen Niveau nunmehr noch zielgerichteter unterstützen: „Statt mit der Gießkanne wollen wir projektbezogen vor allem innovative Sanierungsvorhaben besonders fördern, um leistbaren Wohnraum zu schaffen.“ Dabei zielt man insbesondere auf spezifische Mehrkosten ab: „Wie schon erwähnt, spielt Nachverdichtung im städtischen Bereich eine wichtige Rolle. Gerade hier sind aber z.B. Denkmalschutzvorgaben oder Entsorgungskosten von Abbruchmaterial Kostentreiber, die wir mit Förderungen lindern wollen. So machen wir die innerstädtische Sanierung attraktiver.“ In Sachen nachhaltiger Energieversorgung kann sich Haimbuchner die vermehrte Nutzung von Photovoltaikanlagen bei Neubau und Nachverdichtung vorstellen: „Wir prüfen, inwieweit das Sinn macht und sehen uns das Kosten-Nutzen-Verhältnis genau an. Aber auch hier wollen wir, dass die soziale Verträglichkeit berücksichtigt wird. Es wird daher Ausnahmeregelungen brauchen.“ ■

dämmung mit problematischen Stoffen machen aus Gebäuden tickende Umwelt-Zeitbomben.“ Auch eine realistische Einordnung sei wesentlich, meint der Landesrat: „Der Gebäudesektor verursacht 10% der CO₂-Emissionen in Österreich. Durch ambitionierte Wärmeschutzstandards, die auch die Heizkosten senken, konnten wir bundesweit rund 195.000 Tonnen CO₂ einsparen. Dass 30% davon in Oberösterreich vermieden wurden, ist ein toller Erfolg. Gleichzeitig sehen wir aber, dass noch schärfere Auflagen trotz höherer Errichtungskosten immer weniger bringen. Hier ist einfach Augenmaß gefordert.“ Überzogene energierechtliche Vorschriften lehnt Haimbuchner im geförderten Wohnbau daher ab. Stattdessen solle die gebäudeinterne Infrastruktur auf Zukunftsfähigkeit ausge-

richtet werden: „Breitbandinternet oder Ladestationen für Elektrofahrzeuge gehören da einfach dazu!“

Top-Platzierung bei Gebäude-Wiederverwertung

Sanierungen spielen auch bei der Frage der Zersiedelung eine Rolle, erklärt Haimbuchner: „Es geht darum, bestehende Infrastruktur zu nutzen, anstatt diese auf der grünen Wiese neu zu errichten.“ Vor allem im immer gefragteren innerstädtischen Bereich gehen Sanierung und Nachverdichtung Hand in Hand, um ressourcenschonenden Wohnraum zu schaffen. „Die Optimierung von Kubaturen sorgt für eine bessere Ausnutzung bestehender Grundflächen. Was mich in diesem Zusammenhang besonders freut ist, dass uns der GLOBAL 2000 Wohnbaueck 2021

mit 1,9% wiederholt die höchste Sanierungsrate aller Bundesländer bescheinigt.“ Sanierungen betreffen regelmäßig auch die Gebäudetechnologie, wobei sich insbesondere die Heizung auf das Klima auswirkt. „Beim Ausstieg aus Gas und Öl weisen wir einen deutlich höheren Rückgang auf als der österreichische Durchschnitt, was auch dem Regelwerk der Wohnbauförderung zu verdanken ist“, freut sich Haimbuchner.

Konkrete Maßnahmen für weitere Entwicklung

„Für diese Legislaturperiode haben wir bereits weitere Maßnahmen ausgearbeitet, auf deren Umsetzung ich mich freue“, leitet Haimbuchner seinen Ausblick ein. „Grundsätzlich werden wir dabei keinen Baustoff bevor-

”

LHStv. Dr. Manfred Haimbuchner

„Wir schaffen es mit einem vergleichsweise geringen Budget bei der Bauleistung in Neubau und Sanierung die Nase vorn zu haben!“



ZUKUNFTS- BEWUSST BAUEN

Maximilianhof macht es vor!



Die Ökologisierung im Wohnbau schreitet voran – auch beim Immobilienentwickler in Altmünster, wo es für den vielfältigen Einsatz von Green Technologies ein überzeugtes Bekenntnis der Geschäftsführung gibt.

„Letztlich ist es eine Frage der Vernunft und Verantwortung unseren Kindern gegenüber“, betont das Geschäftsführer-Duo der Maximilianhof Immobilien, Dr. Siegfried Spiessberger und Mag. Michael Gesswein einhellig. „Der bevorzugte Anschluss an Nah- oder Fernwärmeversorger ist da nur ein Beispiel von vielen.“ Tatsächlich werden sämtliche Immobilienprojekte konsequent umweltfreundlich beheizt: „Wo es keine Anschlussmöglichkeit gibt, kommen Wärmepumpen zum Einsatz – entweder in Form von Tiefenbohrungen, also mit natürlicher Erdwärme, oder als Luft-Luft-Wärmepumpen.“ Letztere entziehen der Außenluft die benötigte Wärmeenergie und vermeiden somit lokale Emissionen.

Alternativen zur Standard-Wärmedämmung

Ein wichtiger Punkt für die Energieeffizienz eines Hauses ist die Wärmedämmung. „Es war in den vergangenen Jahren ein fragwürdiger Trend hin zu Dämmplatten aus Polystyrol, auch bekannt als Styropor, zu beobachten“, leitet Spiessberger seine Bedenken ein. „Daraus ergibt sich eine Vielzahl an Problemen. Feuchteschäden durch mangelnde Belüftung überdämmter Gebäude sind nur eine unmittelbare Folge.“ Weitaus schwerwiegender sei das Entsorgungsproblem: Alleine in Deutschland kleben 800 Millionen Quadratmeter an den Fassaden. „Das ist mehr als die 30fache Fläche des Traunsees! Früher waren die Platten nur wenige Zentimeter dick – heute sind es zwei Handbreit und mehr.“ Damit steigt die Menge zusätzlich an: „Das Aufkommen problematischer Dämmstoffabfälle in Österreich wurde schon vor einigen Jahren auf etwa 21.500 Tonnen jährlich geschätzt. Sanierungsbedingt sollen diese bis zum Jahr 2050 um mehr als das

Fünffache ansteigen“, zeigt sich Spiessberger schockiert. Das Thema alternativer Dämmung genießt daher Priorität im Maximilianhof.

Villa Stoanlbrunn in Altmünster ohne Styropor-Dämmung

Ein besonders herausforderndes Projekt war in dieser Hinsicht die 2019/20 neu errichtete Villa Stoanlbrunn, erinnert sich Gesswein: „Für die hervorragenden Dämmwerte wurden 38cm-Vollwert-Ziegel verwendet.“ Aus der cleveren Architektur mit versetzten Wohnungen, die jeder Einheit einen unverbaubaren Fernblick auf Traunsee und Traunstein garantiert, resultierten jedoch hohe Ansprüche an die Ausführung: „Da die Tragfähigkeit von Ziegel ab drei Geschossen zu gering ist, müssen Betonsäulen eingeplant und extra gedämmt werden.“ Um eine ebene Fassade zu bekommen, wurden die Säulen entsprechend um die Dicke der Dämmung rückversetzt.

„Wir haben hier außerdem natürliche Dämmstoffe verbaut, auch wenn das mehr Aufwand und Sorgfalt hinsichtlich der Verhinderung von Wärmebrücken notwendig machte.“

Nachhaltige Lösungen für gutes Wohnklima im Sommer

„Stromfressende Klimaanlage sind aus unserer Sicht keine Alternative“, legen sich beide Geschäftsführer die Latte hoch. Stattdessen kommen durchdachte Planungen zum Einsatz, die auf natürliche Weise für Kühlung sorgen. „Eine großartige Lösung ist die Dachbegrünung“, verweist Spiessberger auf das aktuelle Bauprojekt *Am Graben in Vöcklabruck* (siehe auch Seite 16 bis 19), wo Dachgärten nicht nur ein tolles Wohngefühl mit Blick über die Dächer der Stadt bieten. „Begrünte Dächer verbessern die Isolation und senken die Oberflächentemperatur um bis zu 18 Grad, wie Studien aus Singa-

pur und Chicago belegen.“ Ein höherer Anteil grüner Dächer mildert aber auch den Effekt des Klimawandels auf Hitzeinseln in Stadtgebieten, schreiben Forscher der Fachzeitschrift *Building and Environment*. „Aus unserer Sicht stellt das jedenfalls einen interessanten Ansatz dar“, pflichtet Gesswein bei. Willkommene Nebeneffekte wie die Luftfilterung durch die Vegetation und die Treibhausgas-Bindung fließen zusätzlich in die positive Bilanz ein. Doch damit nicht genug: „Besonders in Städten werden zunehmend Gründächer gefordert, um den Wasserabfluss der Gebäude zu minimieren. Extensive oder intensive Gründächer mit Schichtstärken von bis zu einem Meter können im Idealfall 60% des Wassers dauerhaft zurückhalten und somit die Überlastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen, wie wir sie 2021 gesehen haben, verhindern helfen.“

E-Mobilität bedingt leistungsfähigere Infrastruktur

Ladestationen für E-Autos gehören in der Projektplanung im Maximilianhof mittlerweile zum Standard. „Das bedingt aber auch höhere Anforderungen an die Netzleistung“, rechnet Spiessberger vor. „Normalerweise kalkuliert man mit 4 kW Leistung pro Wohnung. Pro Ladestation müssen aber mindestens 11 kW zusätzlich eingeplant werden.“ Eine derart hohe Versorgung sei aktuell bei so gut wie keinem bestehenden Bauplatz gegeben: „Da muss man dann schauen, wie man die Leistung bekommt. Also einerseits beim Energieversorger entsprechende Kontingente dazukaufen und andererseits die Infrastruktur ausbauen.“ All das führt zu höheren Kosten. „Diese könnte man mit einem Ausbau der Fördermaßnahmen zumindest zum Teil von den Schultern der Menschen nehmen“, winkt Spiessberger der Politik freundlich mit dem Zaunpfahl.

Ökologisches Bewertungssystem für Ausschreibungen

Aktuell gäbe es in den Projekten der Maximilianhof Immobilien zwar noch keine konkreten Richtlinien für Ausschreibungen, merkt Gesswein an: „Wir arbeiten jedoch daran, unsere positiven Erfahrungen mit zusätzlichen Auswahlkriterien wie z.B. die Nähe zur Baustelle in Vorgaben zu gießen. Und somit unsere lang praktizierten Standards zu echten Regeln zu erheben.“ Auf diese Weise soll der ökologische Wert kurzer Anfahrtswege und regionaler Wertschöpfung nach einem reproduzierbaren Bewertungssystem in die Kalkulation einfließen. Damit können gleichwertige Baustoffe und Leistungen ganzheitlich bewertet werden. „Das wird ja beim Thema Graue Energie auch schon gemacht“, verweist Gesswein auf die Bewertung im Zusammenhang mit nachhaltigem Bauen. „Dabei fließt der kumulierte Aufwand nicht-er-

neuerbarer Primärenergie für die Herstellung und Entsorgung von Baustoffen mit ein. Also vom Rohstoffabbau bis zu den Transporten und Hilfsmitteln.“ Nichts anderes als eine solche Kostenwahrheit sieht er in der Beurteilung nach regionaler Nähe: „Dass der Billigstbieter nicht unbedingt auch Bestbieter ist, sollte zum Wohl der Umwelt akzeptiert werden.“

Nachverdichtung schafft Mehrwert für die Umwelt

„Sanierungen und die ökonomischere Nutzung vorhandener Grundfläche ist jedenfalls zukunftsweisend“, sinniert Spiessberger. Auch wenn der Trend zur E-Mobilität die Nutzung vorhandener Infrastruktur wie bereits erwähnt vor neue Herausforderungen stellt. „Trotzdem ist es immer besser, bereits versiegelten Flächen neues, modernes Leben einzuhauchen als zusätzliche Flächen zu verbrauchen.“ Bei der Planung derartiger Projekte komme es auch auf die Berücksichtigung bestehender Straßeninfrastruktur an. „Parkmöglichkeiten im Gebäude verhindern eine Überlastung des allgemeinen Stellflächenangebots, Fahrwege zur Parkplatzsuche werden vermieden. Ebenso wird die Versiegelung anderer Flächen obsolet. Zentrallagen haben außerdem den Vorteil, dass der tägliche Bedarf meist zu Fuß gedeckt werden kann!“

Öko-Katalysatoren

Auch Prokurist DI (FH) Mario Marchgraber, Projektleiter Ing. Peter Unger und Bautechniker Andreas Gillesberger-Harringer, B.A. treiben bei Maximilianhof Immobilien die Ökologisierung voran. Ideen liefern Fachmedien und Internetrecherchen. „Manchmal melden sich auch die Firmen selbst bei uns“, erklärt Marchgraber und Kollege Gillesberger-Harringer ergänzt: „So geschehen zum Beispiel bei Photovoltaik-Dachziegeln oder einem System zur Trinkwasserhygiene.“ Das Technikertrio versteht sich jedenfalls als Katalysator in Sachen Ökologie: „Indem wir in Abstimmung mit dem Fachplaner und abhängig von der Grundstückslage einen Katalog realisierbarer Maßnahmen erstellen, setzen wir einen Prozess der umwelttechnischen Optimierung in Gang. Denn diese Anforderungen kommen dann in die Ausschreibung“, schildert Unger. Das müssen aber nicht unbedingt bestimmte Produkte sein: „Auch eine Vorverrohrung, um später einen Energiespeicher anschließen zu können, fällt darunter.“ ■



Maximilianhof
IMMOBILIEN



K7 Appartements
& Bootshaus
Gmunden am Traunsee
HWB 34

EXKLUSIVE
PENTHOUSES





ES GRÜNT AUF!

Geplante Initiativen zum Schutz der Umwelt.

Das Team im Maximilianhof evaluiert seit geraumer Zeit Möglichkeiten, sich für die Umwelt zu engagieren. 2022 soll jedenfalls der Startschuss für ein Konzept erfolgen, mit dem man den CO₂-Fußabdruck der entwickelten Immobilien zusätzlich nachhaltig verringern will.

„Wir wollen jedenfalls mehr für den Klimaschutz tun“, bringt Dr. Siegfried Spiessberger die Zielsetzung auf den Punkt. Denn neben sinnvollen Nachverdichtungskonzepten und ressourcenschonender Bauweise gibt es weitere Möglichkeiten, die Auswirkungen auf das Weltklima zu verringern. „Wir haben uns dazu in einem Workshop verschiedene Ideen angesehen und befinden uns aktuell in der Entscheidungsphase, in welche Richtung es gehen soll“, ergänzt Mag. Michael Gesswein.

Haus bauen, Kind zeugen, Baum pflanzen

„Jeder kennt diesen Satz. Ersteres haben wir bereits vielfach umgesetzt, Väter sind wir beide auch – jetzt fehlt nur noch die Sache mit den Bäumen“, stellen Spiessberger und Gesswein fest. Eine Idee ist es daher, in Relation zu den durch Bauprojekte verbrauchten Bodenflächen entsprechend viele Bäume zu pflanzen. „Dafür haben wir einige Organisationen evaluiert, die wir unterstützen können“, konkretisiert Spiessberger. Die Sinnhaftigkeit dieses Ansatzes bestätigt auch die ETH Zürich in einer Studie 2019, indem sie die Wirksamkeit einer weltweit massiven Aufforstung gegen den Klimawandel hervorhob. „Uns ist aber bewusst, dass es dabei auf die Fähigkeit der jeweiligen Baumart CO₂ zu speichern ankommt“, ergänzt Gesswein. So sind etwa die in Österreich übermäßig vertretenen Fichten weitaus schlechter geeignet als Kiefer, Eiche oder Buche. „Auch sind Mischwälder Monokulturen eindeutig vorzuziehen.“

Eine andere Idee ist es, die Renaturierung und den Schutz von Mooren zu fördern: „Ich war erstaunt, dass diese nicht nur doppelt so viel CO₂ speichern wie Wälder, sondern auch enorme Bedeutung für die Artenvielfalt haben“, zeigt sich Spiessberger begeistert.

Pflanzenvielfalt erhalten und Miniökosysteme schaffen

A propos Artenvielfalt: Die ist auch bei regionalen Kulturpflanzen gefährdet! „Wir haben daher die Möglichkeiten eines entsprechenden Engagements bei Vereinen in diesem Bereich oder etwa der Demeter-Bewegung diskutiert“, berichtet Gesswein von den Ergebnissen des Workshops, der auch noch andere interessante Konzepte vorstellte: „Dabei hat uns der Ansatz mit den Miniwäldern gut gefallen!“ Spiessberger meint damit die international erfolgreichen Tiny Forests des japanischen Biologen Akira Miyawaki, die auf kleinen Flächen ab der Größe eines Tennisplatzes vollwertige Waldökosysteme aus verschiedenen Baum- und Straucharten installieren. „Das erscheint uns als guter Ansatz einen Beitrag zur Biodiversität zu leisten – offen ist aus unserer Sicht aber noch, wie genau wir das umsetzen könnten“, urteilt Spiessberger, der auch Vorteile wie die Ansiedelung von Insekten und Vögeln sowie den Nutzen der Miniwälder als CO₂-Senke unterstreicht.

Evaluierung in der Endphase

Die Prüfung der möglichen Engagements soll bis Mitte 2022 jedenfalls abgeschlossen sein und konkrete Szenarien erstellt sein: „Uns ist es wichtig, hier sehr schnell zu starten – wir sind jedenfalls überzeugt, schon in der nächsten Ausgabe unseres Immoboten positiv berichten zu können“, freuen sich Spiessberger und Gesswein unisono. ■



ÖKOLOGISCH VIELSEITIG

Nachverdichtung in Vöcklabruck

Wohnraum in Stadtgemeinden erfreut sich immer stärkerer Nachfrage. Gleichzeitig gilt es, der zunehmenden Versiegelung von Flächen entgegenzuwirken. Das Zauberwort, das beide Ziele umsetzt, lautet vertikale Nachverdichtung. Am Graben 4 entstehen auf diese Weise in bester Lage in Vöcklabruck 41 Eigentumswohnungen, von denen die obersten sogar über Dachgärten verfügen – mit vielen Vorteilen für die Umwelt.

Eine Wohnoase für alle Generationen, mitten im Zentrum: Dafür erschien eine recht verwilderte Parzelle mit stark sanierungsbedürftigem Wohnhaus perfekt. „Wobei

das zu erkennen schon etwas Phantasie erforderte“, gibt Mag. Michael Gesswein, Geschäftsführer von Maximilianhof Immobilien, zu. Denn tatsächlich war angesichts des Wildwuchses schon einiges an räumlichem Vorstellungsvermögen gefordert, um drei effizient geplante Baukörper mit rund 3.000 m² Fläche einzupassen. „Das ist unserem Architekten hervorragend gelungen!“

Flächenrecycling nutzt vorhandene Infrastruktur

Während Wohnbauten in Stadtrandlagen regelmäßig für relativ wenige Menschen viel Grünfläche verbrauchen, geht die vertikale Nachverdichtung den genau entgegen-

gesetzten Weg: Die Errichtung weiterer Stockwerke auf bestehenden Bauten ist ein möglicher Ansatz, der Wohnraum schafft und gleichzeitig Grünflächen schont. „Im konkreten Fall war das aber aufgrund der Beschaffenheit des Bestands nicht möglich. So haben wir uns für ein raumökonomisches Konzept entschieden, um die aktuelle Wohnfläche zu vervielfachen und die vorhandene Infrastruktur bestmöglich zu nutzen!“ Denn die Verwendung bestehender Straßen, Strom- und Wasserleitungen macht sich für die Umwelt bezahlt: „Damit wird auch die Ausweisung neuer Bauge-

biete und die weitere Zersiedelung der Landschaft verhindert“, weiß Gesswein.

Zentrallagen beruhigen den Verkehr

„Das Konzept der Nachverdichtung trägt aber auch zur Verkehrsberuhigung bei. „Vor allem Zentrallagen erfüllen diesen Zweck“, präzisiert Gesswein. „Denn wer alles fußläufig erreicht, lässt das Auto stehen.“ Das Projekt *Am Graben* dient dafür als gutes Beispiel: Mit dem in nur vier Gehminuten erreichbaren Stadtplatz wird ein Umfeld voller Angebote in der Nähe geboten. „Das Potenzial des Standortes ist aber



Lebensqualität in Vöcklabruck, mittendrin im Leben - und trotzdem eine absolute Ruheoase.



„ **Mag. Michael Gesswein**

"Durch die gute Integration wird die Umgebung spürbar aufgewertet. Das Projekt zeigt jedenfalls das Potenzial sorgsamer Nachverdichtung!"



noch größer“, analysiert Gesswein. „Durch die gute Integration wird die Umgebung spürbar aufgewertet.“ Dazu gehört die Schonung vorhandener Parkflächen durch die zweistöckige Tiefgarage: „Hier entstehen 71 Stellplätze, was wichtig ist, um das Platzangebot in der Umgebung nicht zusätzlich zu belasten.“ Die Möglichkeit neue Nahversorger anzusiedeln, kann ebenfalls Impulse für die Gegend setzen: „Eine Einheit im Objekt verfügt auf 134 m² über einen idealen Grundriss für eine Arztpraxis!“

Dachbegrünung stiftet ökologischen Nutzen

Die Wohnungen sind mit Landhausdielen, Fußbodenheizungen und geschmackvollen Bädern ausgestattet. „Jedes Appartement verfügt über eine schöne Terrasse mit Eigengarten oder eine Loggia – das kommt bei den Interessenten gut an“, berichtet Maximilianhof Immobilienmaklerin Verena Kroiss. Die absoluten Highlights der Anlage warten aber ganz oben: Hier begeistern mehrere Dachgeschosswohnungen und ein echtes, 107 m² großes Penthouse nicht nur mit einem tollen Blick über die Stadt! „Besonders gut kommen die bis zu 60 m² großen Dachgärten an, die bei vier

Wohnungen direkt von der Wohnung aus und bei zwei anderen über einen Exklusiv-Zugang im Stiegenhaus erreichbar sind.“ Bei drei weiteren Dachwohnungen im benachbarten Baukörper stehen den Bewohnern ebenfalls Loggien oder Dachgärten mit Terrassen zur Verfügung. Maximale Freude am eigenen Grün wird aber den Penthouse-Bewohnern geboten. Diese nutzen gleich zwei Dachterrassen und Gärten auf einer Ebene mit den Wohnräumen – und mit Ausblick in verschiedene Himmelsrichtungen. Die Grünflächen mit eigenem Wasser- und Stromanschluss bieten aber mehr als nur Komfort: „In ökologischer Hinsicht schaffen extensive Dachbegrünungen wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen“, zählt Kroiss die Vorteile auf. „Bei Regen entlasten sie durch die Speicherung von bis zu 90% des Niederschlags die Kanalisation. Und im Sommer sorgen sie in den Wohnräumen darunter für Kühlung, während im Winter die Wärmedämmleistung Energiekosten spart.“ Die natürliche Verdunstung durch die Pflanzendecke erhöht auch die Luftqualität und überhaupt: „Der begrünte Erdaufbau gleicht Temperaturschwankungen aus und schützt vor Hagelschlag – das Flachdach ist langlebiger.“ ■



R2 Projektmanagement



Projektentwicklung | Architektur | Örtliche Bauaufsicht | Projektsteuerung



Hölmühlsstrasse 4 - 4040 Linz | 0732 24 32 21 | office@r2-pm.at | www.rabart.at



VERENA KROISS

steht Ihnen für nähere Informationen und einen persönlichen Beratungstermin gerne zur Verfügung.

MAXIMILIANHOF IMMOBILIEN GmbH

Mobil +43 664 88 92 8600

E-Mail kroiss@maximilianhof.at



Nähere Infos unter: www.voecklabruck-wohnung.at

VÖCKLA-BRUCK

Impulse für die Zukunft

Die Bezirkshauptstadt lockt mit Lebensqualität und guten Verkehrsanbindungen: Kein Wunder, dass der Zuwachs in der Stadtgemeinde in der Region an der Spitze liegt! Im Zehnjahresvergleich wuchs man um 4,3% auf 12.445 Einwohner – und der Trend ist nach wie vor ungebrochen.

Bürgermeister DI Peter Schobesberger sieht Vöcklabruck stellvertretend für eine generelle Aufwertung der Städte: „Hier wird Infrastruktur geboten, die kleine Gemeinden nicht haben. In Vöcklabruck sind das etwa eine Eishalle, ein Stadion, das Hallenbad und ein Freibad. Und das ist längst nicht alles!“ Wie wahr: Das malerische Vöcklabruck lockt als wirtschaftliches Zentrum auch mit tollen Beschäftigungszahlen, in der näheren Umgebung haben sich erfolgreiche Industriebetriebe angesiedelt und wer etwas weiter entfernt arbeitet, findet gute öffentliche Verkehrsanbindungen vor. „Vöcklabruck liegt an der am besten ausgebauten Hochgeschwindigkeitsstrecke Österreichs. Im Halbstundentakt erreicht man Linz und Salzburg in je 30 Minuten und Wien in 100 Minuten.“

Öffentliche Verkehrsangebote sichern Lebensqualität
Pendeln ist an sich kein großes Thema: „Die meisten, die hier leben, arbeiten auch in der Region.“ Trotzdem ist Schobesberger die Stärkung des öffentlichen Verkehrs wichtig, wie der forcierte Ausbau der Pendlerparkplätze am Bahnhof zeigt. „Natürlich haben wir im Stadtgebiet auch recht ausgelastete Verkehrsknotenpunkte wie die Leinerkreuzung, aber dem wollen wir generell mit einer Förderung von Öffis und Radverkehr begegnen.“ Denn wo das Auto keinen Platz mehr wegnimmt, ist mehr für die Menschen da: bessere Luft, ein höheres Gesundheitsniveau und generell mehr Lebensqualität. Deshalb wird der Umstieg aufs Rad in Vöcklabruck mit verschiedenen Maßnahmen attraktiver gemacht, erzählt Schobesberger: „Wir entschärfen Gefahrenstellen und planen Radwege, wobei uns der mittelalterliche Stadtkern natürlich fordert.“ Mit der generellen 30er Zone in der Innenstadt sorgt die Gemeindeverwaltung für ein gutes Miteinander im Verkehr. „Überregional gesehen ist das Radwegenetz recht gut ausgebaut, an der Schließung diverser Lücken wird gearbeitet.“



„**Bürgermeister DI Peter Schobesberger**
„Für das Klima ist die Nutzung vorhandener Infrastruktur, bebauter Flächen und die Verkürzung der Wege jedenfalls die bessere Lösung!“



Ideale Familienstadt

Mit seinem reichhaltigen Angebot an Schulen (neben HAK und HTL auch drei Gymnasien, eine Polytechnische Schule, eine eigene Integrationsschule u.v.m.) ist Vöcklabruck ein beliebter Wohnort für junge Familien. „Ja, der Zuzug stellt uns natürlich vor Herausforderungen, aber wir freuen uns, dass unsere Stadt attraktiv für junge Menschen und Familien ist.“ Und so packt Schobesberger mit seinem Team an und hat sich einem ehrgeizigen Ziel verschrieben: „Jedes Kind soll einen Platz im Kindergarten bzw. in der Krabbelstube bekommen, wenn es einen braucht. In der Kinderbetreuung müssen wir unter den Besten sein.“ Neben zwei privaten und zwei städtischen Kindergärten ist aktuell ein dritter städtischer Kindergarten in Planung: „Dieser soll als Kooperationsprojekt mit der Nachbargemeinde Pilsbach entstehen und den erfreulicherweise steigenden Bedarf an Kindergartenplätzen decken.“

Zukunftsorientierte Wohnraumbeschaffung

In Sachen Wohnbau ist Bürgermeister Schobesberger selbst über die hohe Nachfrage erstaunt: „Insgesamt entstehen in den Jahren 2021 bis 2024 rund 550 Einheiten!“ Großes Thema ist leistbares Wohnen für junge Familien und Singles, wo die Stadt stark mit gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften kooperiert. „Derzeit werden Projekte von GSG und der GIWOG realisiert – der Anteil der neu entstehenden Gemeinnützigen Wohnungen liegt bei etwa 50%, hauptsächlich in Zentrumsnähe“, betont Schobesberger seine Ansicht, dass Nachverdichtung der

Weg in die Zukunft sei. „Für das Klima ist die Nutzung vorhandener Infrastruktur, bebauter Flächen und die Verkürzung der Wege jedenfalls die bessere Lösung!“ Angesichts der historischen Baumasse ist es allerdings wichtig, Möglichkeiten im Einklang mit dem Denkmalschutz zu finden um das Stadtbild zu wahren. „Darum kümmert sich unser Experten-Gestaltungsbeirat, das funktioniert sehr gut!“

Viele Angebote direkt vor der Tür

Apropos Wege: Vöcklabruck hat an jeder Ecke viel zu bieten! „Kultur, Bildung oder Gastronomie, wir sind stolz auf unsere Vielfalt. Leerstände sind zum Glück auch eher selten und betreffen in aller Regel nur kurzfristige Übergänge.“ Denn die zusätzliche Belebung der Stadtkerne sorgt für eine Renaissance: „Da entsteht wieder neuer sozialer Raum, der mit Bars, Cafés und Restaurants, mit Märkten und Veranstaltungen gefüllt wird – so blüht auch unsere schöne Altstadt auf!“ Darüber hinaus sorgt das stadt eigene Leerstandmanagement bei Bedarf für eine rasche Vermittlung. „Insgesamt haben wir kein gravierendes Problem, auch wenn die traditionellen Kaufläden vermehrt Restaurants und Cafés weichen.“ Ebenso entwickelt sich Vöcklabruck zusehends in Sachen Naherholung. „Wir haben nicht nur eine wunderschöne Gegend vor der Haustür, sondern schaffen mit Projekten wie dem Vöcklabrucker Stadtstrand in der Dürnau Freiraum für Erholung und Lebensgenuss – weil die Stadt für die Menschen da ist!“ ■



LIFESTYLE- PANORAMA



KITZBÜHEL

Nabel (nicht nur) der Skiwelt

Es ist nicht nur einer der renommiertesten Wintersportorte der Welt, Kitzbühel ist viel mehr: Unvergleichliche Szenegastronomie, mondäne Repräsentanzen internationaler Marken und ein österreichweit einzigartiger Lifestyle zeichnen die Gamsstadt (und die nähere Umgebung) vor einzigartiger Bergkulisse aus. Dementsprechend verwundert es nicht, dass sich Immobilien in der Region extremer Nachfrage erfreuen, umso mehr, wenn perfekte Konzepte an perfekten Standorten umgesetzt werden.

„Hier trifft sich der internationale Jetset und genießt mehr von allem – und das im Winter wie im Sommer, denn Kitzbühel hat ganzjährig einzigartigen Lifestyle zu bieten“, schwärmen die Geschäftsführer von Maximilianhof Immobilien, Mag. Michael Gesswein und Dr. Siegfried

Spiessberger unisono. Ob Sportmöglichkeiten, atemberaubende Events oder exklusive Shopperlebnisse und ausgezeichnete Kulinarik: Zu Füßen des Hausbergs, wo alljährlich das weltberühmte Hahnenkammrennen stattfindet, spielt das Leben ebenso wie die Immobilienpreise auf höchstem Niveau! Dementsprechend haben sich auch in Österreich ansonsten kaum gebotene Dienstleistungen wie House-Keeping und Co. entwickelt, um den hohen Ansprüchen des internationalen Who-is-Who, das sich hier niedergelassen hat, gerecht zu werden. „Beste Rahmenbedingungen also, um besonders hochwertige Bauprojekte umzusetzen“, freut sich Gesswein.

Nicht alle Regeln außer Kraft

Maximilianhof Immobilien engagiert sich bereits seit einigen Jahren am heißesten Immobilienpflaster des Lan-

des – und konnte wertvolle Erfahrung sammeln. „Nur weil die Preise seit Jahren steigen, darf man aber nicht glauben, dass hier die Grundsätze erfolgreicher Immobilienentwicklung nicht gelten würden“, erklärt Spiessberger und spricht das Topkriterium Lage an: „In Kitzbühel und Umgebung entscheiden gebirgsbedingt vor allem die Sonnenstunden über die Attraktivität.“ Derart gefragte Plätze seien vor allem am Sonnberg, auf der Bichlalm, am Lehenberg, Lutzenberg und Steuerberg zu finden. „Um hier Möglichkeiten zu ergattern, braucht es aber viel Vorarbeit und Vernetzung“, gibt Gesswein zu bedenken. Dass man diesbezüglich sehr erfolgreich agiert, beweist die wachsende Projektzahl. Neben der Bezirkshauptstadt selbst erfreut sich aber auch die nähere Umgebung wachsender Beliebtheit: Jochberg, Kirchberg, Reith, St. Johann und Aurach bieten ebenfalls interessante Lagen.

Besondere Entwicklungsmöglichkeiten

„Bei Bestlagen kann man für das fertiggestellte Objekt mit Quadratmeterpreisen ab 20.000 Euro kalkulieren – bei steigender Tendenz“, berichtet Spiessberger. Auf derartigem Preisniveau ergeben sich natürlich andere Umsetzungsmöglichkeiten: „Als Entwickler fordert uns das ganz besonders und macht riesigen Spaß!“ Trotz des gegebenen internationalen Marktes für derartige Immobilien dürfe man aber auch die Entwicklung vor Ort nicht aus den Augen verlieren, zeigt sich Spiessberger sensibel: „Dabei geht es um die Integration in die bestehende Umgebung, die Nebenwohnsitz-Thematik und natürlich auch um ökologisch sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeiten vorhandener Gebäude.“ Auch die Bauausführung selbst erfordere viel Knowhow, ergänzt Gesswein: „Man muss sich vor Augen führen, dass wir in einer Tourismusregion agieren, die naturgemäß besonders empfindlich auf Lärm und Staub reagiert. Für jede Baustelle braucht es daher ein eigenes Beschickungskonzept – dabei kommt uns unsere Erfahrung mit K7 in Gmunden zugute.“

Stabiler Partner für hochwertige Immobilien in der Region

Insgesamt positioniert sich der Immobilienentwickler aus Altmünster immer deutlicher als Experte für die Region Kitzbühel: „Trotz des bereits beeindruckenden Preisniveaus sind entsprechend konzipierte und ausgeführte Immobilien nach wie vor auch aus Sicht der Wertentwicklung gute Anlagen“, konstatiert Spiessberger und freut sich auf die Fertigstellung der aktuellen Projekte ebenso wie auf den Startschuss für weitere Planungen. Die entsprechenden Grundstücke dafür sind jedenfalls schon gesichert und werden auf den folgenden Seiten vorgestellt! ■





TIROLERHOF

Nachhaltige Nutzungsänderung

Ressourcenschonende Konzepte für die Neunutzung von Bestandsbauten sind auch in Kitzbühel gefragt. Mit dem Totalumbau des ehemaligen Hotels Kitz Garni wird nicht nur vorhandene Infrastruktur bestens eingesetzt, sondern auch der Wärmebedarf des Gebäudes auf nachhaltige Beine gestellt – zum Wohle der künftigen Bewohner der neuen Eigentumswohnungen.

Die Vermeidung von Neuversiegelung ist ein zentrales Anliegen des Klima- und Umweltschutzes. Doch die Weiterverwendung großer Gebäudemassen birgt noch andere ökologische Vorteile, erklärt Dr. Siegfried Spiessberger: „Man muss sich vor Augen führen, dass der größte Anteil der Grauen Energie in den tragenden Bauteilen und in der Gebäudehülle gespeichert ist!“ Gemeint ist damit die für die Herstellung von Baustoffen eingesetzte Energie inklusive der Rohstoffbeschaffung, den Transport und die Lagerung.

Ökologische Abwägung zwischen Neubau und Sanierung

Studien zufolge werden allein der Gebäudehülle 30 bis 40% Anteil an der gesamten Grauen Energie eines

Baus zugerechnet. „Damit ist nachvollziehbar, dass die Erhaltung bestehender Bausubstanz gegenüber einem Neubau in gleicher Größenordnung neben Energie auch massiv Treibhausgasemissionen einspart“, so Spiessberger. Vergessen werden soll dabei nicht, dass weltweit rund 33% der CO₂-Emissionen durch die Errichtung und den Betrieb von Gebäuden verursacht werden. „Mit der Sanierung des ehemaligen Hotels wirken wir da gleich zweifach entgegen“, freut sich Spiessberger.

Energiebedarf von B auf A++ verbessert

Die thermische Sanierung des Altbaus aus 1980 erfolgt mit zwei Maßnahmen: „Die Fassade wird mit neuer Mineralwolle von außen gedämmt, um zeitgemäße Werte zu erreichen“, erklärt Spiessberger. Durch die gewählte Fassadengestaltung mit Alu-Dibond-Platten und Altholz kann diese Verbesserung vergleichsweise einfach umgesetzt werden. Der zweite Teil des energetischen Konzepts erscheint da aufwändiger: „Die Wärmeversorgung wird künftig anstelle mit Gas über umweltfreundliche Tiefenwärme erfolgen. Dafür führen wir insgesamt zwölf Bohrungen bis in eine Tiefe von 80 Metern durch.“ Auf diese Weise wird der Gesamtbedarf der bestehenden Kubatur

samt neuem Zubau gedeckt. „Das ursprünglich für die Wärmeversorgung verwendete Gas hatte einen höheren Primärenergiebedarf und schlechtere Werte bei den Kohlendioxidemissionen zur Folge.“ Die Abkehr vom Gas erscheint aber auch geopolitisch vernünftig, gibt Spiessberger zu bedenken: „Die aktuell fragile Situation mit Russland als gewichtigen Gaslieferanten für Europa legt Tiefenwärme als verlässliche Alternative nahe.“

Fingerspitzengefühl für die Nachbarschaft

Die Bohrungen stellen angesichts des bestehenden Gebäudes einige Herausforderungen dar, erklärt Spiessberger: „Einerseits wird es nötig sein, durch die bestehende Tiefgarage zu bohren, und andererseits bei den außen stattfindenden Bohrungen penibel darauf zu achten, den in der Bauordnung vorgeschriebenen Abstand zu den Nachbarn einzuhalten.“ Überhaupt ist das Thema Baustellentransporte ein essentielles in Kitzbühel: „Hier sind ausgefeilte Konzepte gefragt, um die Nachbarschaft in dieser Tourismusregion möglichst wenig zu stören. Das ist eine wichtige Voraussetzung für eine plangemäße Abwicklung, bei der uns unsere Erfahrung zugutekommt.“ Von besonderem Nutzen ist dabei die vorhandene Tiefgarage, die als Lagerfläche zur Verfügung steht. So ist den Bautechnikern im Maximilianhof die Entwicklung eines Konzepts gelungen, das eine 90prozentige Beschickung vom eigenen Grund aus ermöglicht.

Attraktive Wohnungen in Traumlage

Im Zuge der Kernsanierung des ehemaligen Hotels werden die Grundrisse komplett geändert: „Wir erfinden das Gebäude komplett neu. Anstelle kleiner Zimmer entstehen hochwertige Wohnungen, viele mit Flächen unter 70 m², die aber dank durchdachter Planung größer

wirken und mit drei Schlafzimmern ausgestattet sind“, stellt Spiessberger das Angebot vor, das sich auch an Einheimische richtet. Schließlich gibt es auch im mondänen Skiort Bedarf an ganzjährig genutztem Wohnraum! Ortsunübliche Preise unter einer Million Euro sollen diesen jedenfalls leistbarer machen – ohne auf Annehmlichkeiten zu verzichten, betont Spiessberger: „Durch die Verlegung des Stiegenhauses in die Gebäudemitte können die Wohnungen ideal ausgerichtet werden. Das eröffnet über die großzügigen, bodentiefen Fensterflächen einen tollen Blick auf die Umgebung wie z.B. den Wilden Kaiser!“ Anstelle des alten Stiegenhauses entstehen Maisonette-Wohnungen. Insgesamt bekommt der komplette Bau ein attraktives Facelift: „Die Mischung aus Altholz, modernen Alu-Dibond-Platten und Glasbalkonen fand jedenfalls breite Zustimmung und integriert sich gut in die Umgebung!“

Neubau mit zwei Wohnungen

Gleich neben dem derzeitigen Hotel wird über der bestehenden Tiefgarage ein kleinerer Neubau im selben Stil entstehen. „Hier planen wir zwei große Wohnungen mit weitläufigen Terrassenflächen, die sich über die gesamte Gebäudelänge erstrecken.“ Damit nutzt das Projekt die bereits versiegelte Fläche optimal aus, um im Sinne einer Nachverdichtung Wohnraum zu schaffen. „Wir freuen uns jedenfalls auf die Umsetzung dieses spannenden Projekts“, zeigt Spiessberger Tatendrang. Aktuell wird das Bestandsgebäude auf Herz und Nieren geprüft und die Arbeiten an die Fachplaner vergeben. Die Baubewilligung für das Projekt ist bereits vorhanden. „Den Baustart planen wir für Mitte 2022, die Fertigstellung bis Ende des Folgejahres!“ ■





LIFESTYLE. IN KITZBÜHEL

am Aschbachweg

Auch im Nobelskiort gelten die grundlegenden Immobiliengesetze. „Damit sind vor allem eine gute Lage und ein stimmiges Konzept gemeint“, präzisiert Maximilianhof Immobilien Geschäftsführer Mag. Michael Gesswein und verweist auf ein aktuelles Projekt in zentraler Sonnenruhelage.

Der Kitzbüheler Aschbachweg zählt zu den besten Adressen des weltbekannten Wintersportortes. „Gebirgsbedingtsind vor allem die sprichwörtlichen Plätze an der Sonne gefragt, also mit möglichst langer Sonneneinstrahlung. Am besten in Zentrumsnähe, trotzdem ruhig – genau das bietet der Aschbachweg“, freut sich Michael Gesswein über das neue Projekt.

Spezialisten für die Region

Die gute persönliche Integration und das ausgeprägte Gespür für außergewöhnliche Plätze veranlasste die Kitzbühel-Experten sich in der ruhigen Straße am rechten Ufer der Großache zu engagieren: „Die rund 1.000 m² Grundfläche befinden sich in gediegener Nachbarschaft zu gehobenen Anwesen im typischen Tiroler Stil.“ Errichtet werden nunmehr zwei Häuser mit insgesamt vier

Wohneinheiten, wobei die Raumaufteilung der jeweils 137 bis 142 m² Wohnfläche im gefragten Chalet-Style erfolgt. „Oben begrüßen die künftigen Bewohner ihre Gäste in einem großzügigen Wohnbereich mit Living Area, Apartments und offener Küche“, erzählt Gesswein. Je nach Top wird hier der direkte Zugang entweder zu zwei insgesamt rund 19 m² großen Terrassen in Nord-Süd-Ausrichtung geboten oder zu einer großen Terrasse mit 42 m² Fläche. Im Erdgeschoss stellen die beiden Schlafzimmer mit en suite angeschlossenen Bädern einen komfortablen Rückzugsort dar. „Das Untergeschoss wird ganz nach Kundenwünschen ausgebaut: Wellness- und Fitnessbereich, Hobbyraum oder uriges Kellerstüberl – hier ist alles möglich!“ Eine Freifläche im Lichtschacht bietet eine weitere Möglichkeit draußen zu sitzen.

Lebensfreude vor der Haustür

Auch wenn das Wappentier Kitzbühels die Gams ist, sind vor allem Hunde sehr beliebt: „Fast jeder hier hat einen! Umso wichtiger war uns eine Freilaufmöglichkeit vor der Terrassentür.“ Der überschaubare, abgetrennte Gartenanteil von rund 130 m² samt weiterer Terrasse ist dazu bestens geeignet und erfordert kaum Pflegeaufwand. Schließlich hat die mondäne Alpenstadt viel zu viel zu bieten, als dass man seine Zeit mit Gartenarbeit verbringen wollte, ist Gesswein überzeugt:





„Ob die Hahnenkamm-Abfahrt in der Wintersaison oder das beschauliche Zentrum mit seinen Cafés, Bars und Restaurants – in Kitzbühel lockt die pure Lebensfreude! Und vom Aschbachweg aus ist das alles in wenigen Gehminuten erreichbar.“ So auch die bekannten Edelboutiquen und gleich zwei Golfclubs. „Hier geht man in Sachen Lifestyle keine Kompromisse ein!“ Da ist es nur konsequent, dass auch bekannte Hotspots wie der Promi-Treffpunkt *Rosi's Alm* und der *Berggasthof Hagstein* beinahe vor der Haustür liegen.

Außen hui, innen noch besser

Gespür für die Region beweisen die Entwickler aus Altmünster auch im Außenbereich: Hier bietet eine ansprechende Kombination aus Altholzfassaden im Dachgeschoss-Bereich und Rieselputz im Erdgeschoss ein zeitlos schönes Erscheinungsbild. „Die draußen ent-

standene Erwartungshaltung erfüllen wir auch im Haus“, erzählt Gesswein nicht ohne Stolz. Der Zusammenarbeit mit einem der bekanntesten Architekten der Region ist die edle Ausführung des Innendesigns in allen Details zu verdanken. „Wohin man auch schaut, hier wird alles stilecht in tollen Materialien ausgeführt und mit raffinierten Ideen angereichert.“ So schaffen etwa die massiven Deckenbalken im Dachgeschoss eine gemütliche Atmosphäre und ziehen dank dezenter, indirekter Beleuchtungsleisten die Blicke auf sich. Gleichzeitig setzt die steinverkleidete Innenwand einen starken Kontrast, während die großen Fensterflächen die Aussicht auf eine der nobelsten Gegenden Kitzbühels eröffnen. Zusätzlich finden sich in allen Einheiten erlesene Landhausdielen auf jeder Ebene, während in den Sanitärbereichen großformatiges Feinsteinzeug begeistert.

Durchdachtes technisches Konzept

Die Chalets überzeugen mit zeitgemäßer Smartness. Die kontrollierte Wohnraumlüftung optimiert die Energiekosten und temperiert die Räume pünktlich zur Ankunft der Bewohner auf Wohlfühlklima – schließlich ist Freizeit die wertvollste Zeit! „Natürlich ist auch Sicherheit ein wichtiges Thema in Kitzbühel. Eine ausgereifte Alarmanlage mit App-Steuerung bietet Schutz vor unliebsamen Gästen und erlaubt jederzeit einen Blick ins Refugium.“, bemerkt Gesswein. Und auch baulich hat man an alles gedacht: „Die Stiege wurde bewusst so dimensioniert, dass ein nachträglicher Lifteinbau möglich ist.“ Ende Jänner dieses Jahres wurden die ersten Angebote für die Ausführung eingeholt. „Wir haben in den vergangenen Monaten viel Zeit für die Detailabstimmung mit den

Fachplanern eingesetzt. Wir wissen jetzt ganz genau, wie wir das optimal bauen. Damit beugen wir nachträglichen Änderungen vor“, erzählt Gesswein. Der Baubeginn ist für den heurigen Sommer und die Fertigstellung für Sommer/Herbst 2023 geplant. ■

HOLGER EISNER

steht Ihnen für nähere Informationen und einen persönlichen Beratungstermin gerne zur Verfügung.

MAXIMILIANHOF IMMOBILIEN GmbH

Mobil +43 664 18 19 619

E-Mail eisner@maximilianhof.at



PREIS- RALLYE

Im Bezirk Kitzbühel steigen die Immobilienpreise weiter an.

Angesichts der Etablierung als Tourismusregion der Spitzenklasse überrascht es nicht, dass Immobilien in Tirol heißbegehrt sind! Besonders in Kitzbühel und Umgebung ist das höchste Preisniveau des Landes zu finden, das in Österreich nur noch vom Ersten Bezirk in Wien übertroffen wird. So spielt man in einer Liga mit den Schweizer Nobelskiorten wie z.B. Davos, St. Moritz und Zermatt. Und die Preise steigen weiter.

Maximilianhof Immobilien Geschäftsführer Dr. Siegfried Spiessberger weist auf die natürliche Verknappung als Preistreiber hin: „Dazu muss man wissen, dass von der gesamten Fläche Tirols nur 15% besiedelt werden können – da wirkt sich die ansteigende Nachfrage natürlich entsprechend aus.“ Eindrucksvoll zeigt sich das an der Preisentwicklung bei Wohnungen: Während der durchschnittliche Quadratmeterpreis einer 100 m² Immobilie österreichweit von rund 4.500 Euro im Jahr 2018 auf knapp 5.000 im Jahr 2021 stieg, sprang er in Tirol von ca. 4.800 auf etwa 5.600 Euro. „Und

das ist immer noch kein Vergleich mit Kitzbühel, wo anstelle von rund 7.000 Euro heute über 11.000 Euro gezahlt werden.“ In Spitzenlagen sind generelle Quadratmeterpreise ab 15.000 Euro üblich und werden nicht selten bedeutend übertroffen.

Gesamter Bezirk Kitzbühel gefragt

Als ganzjährig beliebtes Reiseziel verzeichnete die Region Kitzbühel im Jahr 2020 rund 6,4 Millionen Nächtigungen – ein Beleg für die Anziehungskraft der einmaligen Landschaft. „Das ist neben der hohen Lebensqualität, der Sicherheitslage und einem stabilen Gesundheitssystem der wichtigste Standortvorteil“, schildert Mag. Michael Gesswein, Co-Geschäftsführer der Maximilianhof Immobilien, die Gründe für die wachsende Nachfrage nach Ferienwohnungen und Zweitwohnsitzen in der Region. „Vor allem Gebirgspanorama-Lagen sind gefragt: Entsprechende Chalets erzielen Kaufpreise ab fünf Millionen Euro aufwärts.“ Das trifft aber nicht nur auf Kitzbühel selbst zu, auch die in der Umgebung liegenden Ortschaften Jochberg, Kirchberg, Reith, St. Johann und



Aurach sind begehrt. „Wenn man sich die Traumgegend vor Augen führt, verwundert das aber nicht“, ist Gesswein begeistert.

Hohe Lebensqualität in Aurach

Fünf Kilometer südlich von Kitzbühel liegt inmitten eines herrlichen Wander- und Skigebiets die Gemeinde Aurach. „Ein echtes Paradies, das die Herzen von Naturliebhabern höherschlagen lässt!“, schwärmt Spiessberger von der alten Bergbaugemeinde, in der bis 1926 auf der Kelchalm nach Kupfer geschürft wurde. Geprägt wird das Landschaftsbild von zahlreichen Erbhöfen, die sich seit Generationen im Familienbesitz befinden und ebenso wie diverse Kapellen das Panorama schmücken. Die Kirche des Ortes begeisterte mit ihrem Zwiebelturm auch den berühmten Maler und Architekten Alfons Walde, der 1958 in Kitzbühel verstarb. „Sein Werk *Tiroler Bergdorf/Aurach* bei Kitzbühel entstand 1932 und

erzielte vor wenigen Jahren bei einer Auktion deutlich über eine halbe Million Euro“, zeigt sich Spiessberger kunstsinnig. Doch nicht nur die Landschaft, auch die Tiroler Gastlichkeit begeistert auf anerkanntem Top-Niveau: „Urige Wirtshäuser mit Haubenküchen servieren Traditionsgerichte in herausragender Qualität – genau diese Verbindung aus Gemütlichkeit und hohen Ansprüchen macht Aurach aus!“

Idyllische Plätze an der Sonne

Maximilianhof Immobilien konnte in dieser selten schönen Umgebung ein attraktives Grundstück erwerben, freut sich Gesswein: „Es handelt sich um einen maroden Althausbestand auf ca. 930 m² Fläche, für den wir aktuell ein überzeugendes Chalet-Konzept entwickeln.“ Errichtet werden soll in sonnenverwöhnter und einzigartig ruhiger Lage (in der gesamten Straße ist nur eine Handvoll Häuser zu finden) 2022/23 ein Gebäudekomplex mit zwei Chalets mit jeweils um die 200 m² Wohnfläche. „Beide Chalets werden so ausgerichtet, dass möglichst wenig Berührungspunkte zum Nachbarn entstehen und so das spezielle Alleinlagegefühl erhalten bleibt.“ Begeistern wird die künftigen Bewohner*innen aber auch die uneingeschränkte Sicht auf den Wilden Kaiser im Norden und die Südalpen Kitzbühels in der anderen Richtung. „Komplettiert wird dieses Traumpanorama von einer entspannenden akustischen Untermalung“, weist Gesswein auf den kleinen Bach, der über das Grundstück führt, hin. ■



Entwurf Chalet Traidlweg in Aurach



INTERIOR DESIGN BY
EYBL
TAILORED INTERIORS
SINCE 1825



Privat



Büro



Hotel



Schloss



INTERIOR DESIGN BY
EYBL
TAILORED INTERIORS
SINCE 1825

KA
International

FAMO:

THIBAUT.
Wallpaper & Fabrics Since 1886

NÄHEREI

MÖBELMANUFAKTUR

POLSTEREI

Fichtegasse 5 / Hegelgasse 11, 1010 Wien

+43 (0) 1 587 56 90

Bahnhofstraße 2, 4730 Waizenkirchen

+43 (0) 664 10 22 900

Termin nach Vereinbarung

Zwickerleiten 8, 6370 Kitzbühel

+43 (0) 664 10 22 900

Termin nach Vereinbarung

OFFICE@EYBLHOME.COM

NACHHALTIGKEIT & WOHNRECHT

Verbesserung der Klimabilanz durch die WEG-Novelle 2022?

Das aktuelle Regierungsprogramm hat u.a. die Bekämpfung des Klimawandels und die Einhaltung der Klimaziele von Paris zum Ziel. Um diese Ziele zu erreichen, sind entsprechende gesetzliche Grundlagen erforderlich. Während Länder wie Frankreich – mit dem Argument der CO₂-Neutralität – verstärkt auf Atomkraft setzen, soll in Österreich die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) einen Teil zur Verbesserung der Klimabilanz beitragen.

Die Novelle ist größtenteils bereits am 01.01.2022 in Kraft getreten. Die Mindestdotierungspflicht der Rücklage mit EUR 0,90 pro Quadratmeter Nutzfläche sowie die neue Mehrheitsvariante bei der Beschlussfassung (welche nicht mehr auf die absolute Mehrheit aller Miteigentumsanteile, sondern auf die abgegebenen Stimmen abstellt) gelten ab 01.07.2022.

Wesentlichste Neuerung ist wahrscheinlich die Verankerung einer Zustimmungsfiktion für bestimmte privilegierte Änderungsmaßnahmen. Danach gilt Schweigen als Zustimmung für:

- die behindertengerechte Ausgestaltung des Wohnungseigentumsobjektes oder allgemeiner Teile des Hauses
- die Installation zum Langsamladen eines Elektrofahrzeugs sowie einer Photovoltaikanlage an einem Reihnhaus oder einem Einzelgebäude im Wohnungseigentum
- die Anbringung sich harmonisch einfügender Beschattungsanlagen
- den Einbau von einbruchssicheren Türen

Änderungsvorhaben, welche schutzwürdige Interessen anderer berühren, konnten bisher nur einstimmig

beschlossen oder – sofern diese Einstimmigkeit nicht erreichbar war – mit richterlichem Beschluss realisiert werden. Gerade bei größeren Wohnungseigentumsanlagen zeigte sich in der Vergangenheit, dass eine Einstimmigkeit kaum erreicht werden konnte. Es war daher der Schritt der gerichtlichen Durchsetzung notwendig, der nicht immer unproblematisch ist und in der Praxis als durchaus heikel angesehen werden kann. Um die Durchsetzung des Änderungsvorhabens zu erleichtern, gilt nunmehr die Zustimmung als erteilt, wenn ein Wohnungseigentümer nicht binnen zwei Monaten nach Zugang der Verständigung über das Änderungsvorhaben widersprochen hat (davor musste eine nicht abgegebene Stimme zwingend als Nein-Stimme gewertet werden). Erleichterung bringt hier auch die Auskunftspflicht des Hausverwalters über die Kontaktdaten der anderen Wohnungseigentümer. So scheiterten oder verzögerten sich Änderungsvorhaben früher schon aufgrund des Praxisproblems, dass einzelne Wohnungseigentümer gar nicht erreicht bzw. Schriftstücke nicht zugestellt werden konnten (z.B. aufgrund eines unbekannten Aufenthaltsorts im Ausland). Nunmehr muss der Hausverwalter auf Verlangen eines Wohnungseigentümers diesem Namen und Zustelladressen der anderen Wohnungseigentümer bekanntgeben, wenn diese Informationen für eine vom WEG gedeckte Verständigung benötigt werden. Mailadressen dürfen nach wie vor nur mit Zustimmung des Wohnungseigentümers herausgegeben werden.

Neu verankert ist auch der Vorrang einer gemeinsamen Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge: Sobald eine derartige Anlage in Betrieb genommen worden ist, kann die Eigentümergemeinschaft von einem Wohnungseigentümer, der eine Einzel-Ladestation eingerichtet hat, mit Unterlassungsbeschluss die Verwendung derselben

untersagen, wenn die elektrische Versorgung der Liegenschaft durch die gemeinsame Ladeinfrastruktur besser genutzt werden kann. Der betroffene Wohnungseigentümer ist bei der Beschlussfassung aufgrund der Interessenkollision von seinem Stimmrecht ausgeschlossen.

Pandemiebedingt wurde dem Hausverwalter nunmehr die Befugnis eingeräumt, den Wohnungseigentümern die elektronische Teilnahme (z.B. per Videokonferenz) an einer Eigentümerversammlung zu ermöglichen. Gleichzeitig wird in der Regierungsvorlage zur Novelle jedoch klargestellt, dass eine Eigentümerversammlung grundsätzlich weiterhin als Präsenzveranstaltung zu verstehen ist.

Weitere Neuerungen geltend ab 01.07.2022:

Um die Dekarbonisierung und Reduzierung des Energiebedarfes in Wohnungseigentumsanlagen (z.B. durch thermische Sanierung oder energietechnische Verbesserungen) voranzutreiben, soll die Bildung einer angemessenen Mindestrücklage gefördert werden. Dafür sieht der Gesetzgeber eine Mindestdotierung der Rücklage mit 0,90 EUR pro Quadratmeter Nutzfläche vor. Dies zumal Eigentümergemeinschaften bei einer höheren Rücklage eher bereit sein werden, notwendige Erhaltungsarbeiten durchzuführen oder Investitionen zu tätigen. Eine Unterschreitung der Mindestdotierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen möglich, so etwa wenn bereits hohe Rücklagen bestehen oder erst kürzlich umfangreiche Sanierungsarbeiten am Wohnungseigentumsobjekt durchgeführt wurden.

Eine Neuregelung erfahren nunmehr auch die Mehrheitsbeschlüsse. Während sich aktuell (bis 30.06.2022) die Stimmmehrheit noch nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile richtet (mehr als 50% der Miteigentumsanteile erforderlich), besteht ab 01.07.2022 eine weitere Möglichkeit, um Mehrheitsbeschlüsse zu erreichen. So reicht dann für einen Mehrheitsbeschluss aus, wenn ein Drittel aller Miteigentumsanteile und zwei Drittel der abgegebenen Stimmen (berechnet nach Miteigentumsanteilen) zugestimmt haben. Dabei sind neutrale Rückmeldungen auch als abgegebene Stimmen zu verstehen.

Unseres Erachtens ist die Novellierung des WEG zu begrüßen, da diese darauf abzielt, den Energiebedarf von Gebäuden zu reduzieren. Fraglich bleibt aber, ob diese Neuregelungen merklich zur Bekämpfung des Klimawandels beitragen können. Der Gesetzgeber wird nicht herumkommen, an weiteren gesetzlichen Schrauben zu drehen, um die Klimaziele tatsächlich erfüllen zu können. ■



RA Mag. Dr. Christina Gesswein-Spiessberger



RA Manuel Traxler LL.M. LL.B. BSc. akad. Vkhf.



RA MMag. Stefan Bart



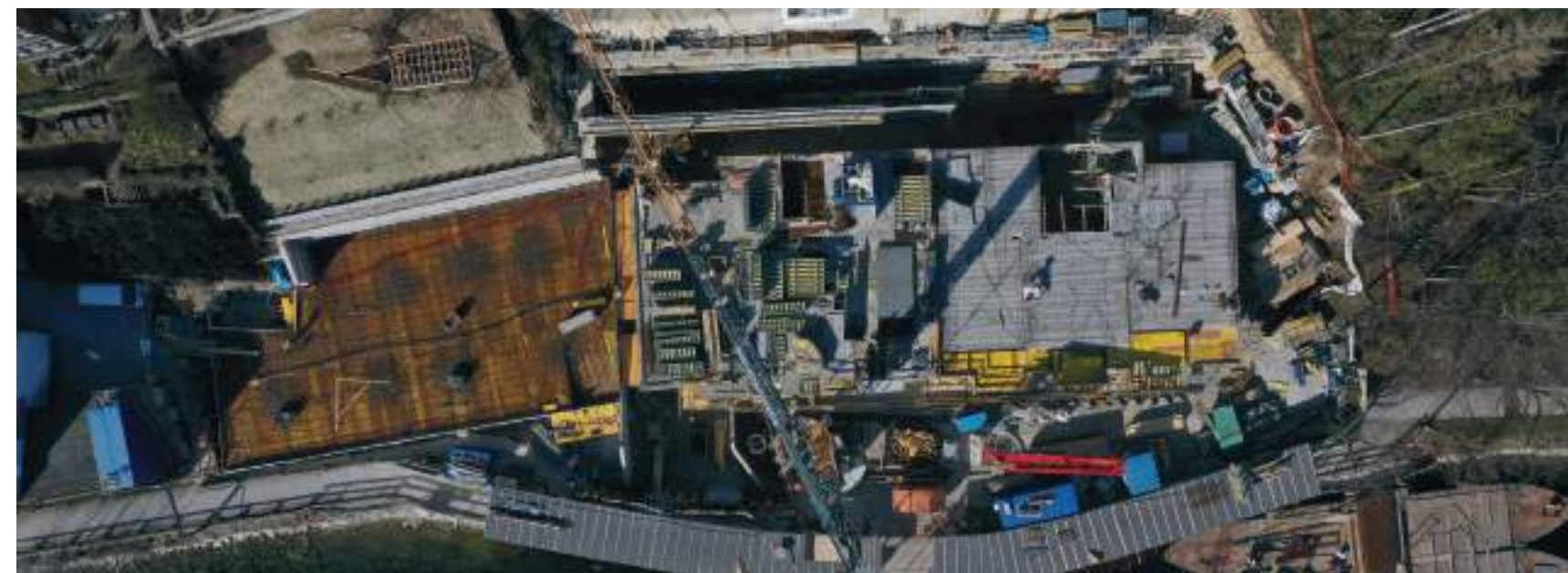
Rechtsanwälte
IM MAXIMILIANHOF

GESSWEIN-SPIESSBERGER TRAXLER
RECHTSANWÄLTE GMBH & CO KG

Adresse Maximilianstraße 1
4813 Altmünster am Traunsee
Tel. 07612 / 63 420
E-Mail office@ra-maximilianhof.at
Web www.ra-maximilianhof.at



AUSSERGEWÖHNLICHER SEITENWECHSEL



HERKULES, SCHAU HER!

Groß(bau)taten am Traunsee.

In der vorigen Ausgabe hat der ImmoBote über Österreichs vielleicht spannendste Baustelle berichtet. Jetzt folgt das Update: Die Anlage in der Gmundner Kösslmühlgasse wächst nach aufwändigen Arbeiten zusehends ihrer Fertigstellung entgegen! In der aktuellen Hochbauphase leistet das Team mit der Berücksichtigung zahlreicher Sonderwünsche ganze Arbeit. Aber auch die beiden letzten verfügbaren Penthäuser wurden durch eine Umplanung noch beeindruckender.

Die 16 Luxus-Appartements, die derzeit direkt am Wasser entstehen, bieten bis zu 223 m² Fläche und bis zu 5 Meter hohe Fenster. Doch die größte Besonderheit liegt im Tiefgeschoss: „Die Bootsgarage macht das Projekt zu

unserer spannendsten Baustelle“, berichtet Dr. Siegfried Spiessberger, Geschäftsführer von Maximilianhof Immobilien. „Aber seit Anfang 2022 schwitzen wir deutlich weniger.“ Kein Wunder, wurde doch die Bootshausdecke mit Ende Dezember betoniert und diese Einzigartigkeit am Traunsee innen geschalt. „Ab jetzt ist es eine normale Baustelle – zumindest fast.“

Aufgabe 1: Kanalisation

Der Weg zu dieser Normalität war allerdings von einer wahren Herkulesaufgabe gepflastert, erinnert sich Maximilianhof-Bautechniker DI (FH) Mario Marchgraber, der das Projekt leitet: „Der griechische Halbgott reinigte die verdreckten Ställe des Augias, indem er das Wasser

der Flüsse Alpheios und Peneios hindurch leitete. Unsere Kanalverlegung war ähnlich heroisch!“ Denn um die Bootseinfahrt zu ermöglichen, wurde die vor der Baustelle zusammenlaufende Kanalisation Gmundens, Altmünsters und Traunkirchens über die Gebäuderückseite umgeleitet. „Dabei kamen drei riesige Pumpen mit über 1.200 m³ Leistung pro Stunde zum Einsatz, die während der Verlegung der Stränge das ankommende, nun ja, Material vom alten Endstück in den alten Anschluss pumpen.“ Und das aus Rohrdimensionen von 1,2 Metern Durchmesser, wohlgemerkt! Um die Aktion abzusichern, wurde zu jeder Zeit eine Pumpe als Reserve bereitgestellt. Die Arbeiten nahmen je Strang zwei Wochen in Anspruch. Heute fließt alles in wasserrechtlich geordneten Bahnen: „Anstelle der historisch gewachsenen Lösung befindet sich dieses Kanalstück jetzt auf technisch sauberem Stand, der exakt der neuen Kollaudierung und wasserrechtlichen Bewilligung entspricht!“

Aufgabe 2: Hangsicherung

Aber auch die Baugruben- und Hangsicherung stellte angesichts der schwierigen Zugänglichkeit eine Herausforderung dar: „Die Bilder von den Pontontransporten des schweren Geräts über die Traun werden von unserem Team gern an Freunde verschickt“, verrät Marchgraber augenzwinkernd. Auch das gesamte Spritzbetonmaterial wurde per Schiff transportiert – angesichts von 290 m² Spritzbetonnagelwand eine Herausforderung! Sehenswert war aber auch die Anlieferung des 70 Tonnen schweren Drehbohrgeräts, das fünf Wochen lang die Löcher für die bis zu 24 Meter langen Betonpfähle mit 90 Zentimetern Durchmesser in den Grund trieb. „Die Bewehrungskörbe kamen per Schiff, die riesigen Betonmengen lieferten zwei Kleinstmischer mit 1,5 bzw. 4 m³ Fassungsvermögen über die enge Kösslmühlgasse.“ Das Material wurde dann in einem Vormischer gesammelt und mittels stationärer Betonpumpe zum Bohrloch

gepumpt. Die enormen Pfähle wurden permanent rückverankert, indem bis zu 27 Meter lange Anker mittels Bohrung in den Hang gepflanzt wurden. „Insgesamt wurden rund 2.470 Meter Litzenanker verbaut“, berichtet Marchgraber. Im August erfolgte dann mit rund 130 Duktülpfählen die Tieffundierung des rund 2,5 Meter unter Traun-Niveau befindlichen Endaushubs.

Bezugstermin: April 2023

„Nach all dem Wahnsinn stehen wir nun einer relativ normalen Hochbaustelle gegenüber“, freut sich Spiessberger. Derzeit wird der Rohbau samt Dach fertiggestellt. „Dann beginnen die Technicarbeiten von Elektro Heissl und Haustechnik Stiegler.“ Besonders der Innenausbau gestaltet sich aber nochmals anspruchsvoll: „Die hohen Räume stellen da besondere Anforderungen an die Qualität der Arbeiten.“ Entsprechend vorsichtig plant man den Bezugstermin: „Wir sprechen von April 2023 und wollen jedenfalls vor der Bootsaison fertig sein. Trotzdem geht perfekte Arbeit vor.“ Besonderes Augenmerk widmet man in den kommenden Monaten vor allem der laufenden Umplanungsarbeit, verrät Marchgraber: „Sonderwünsche werden direkt mit den Technikunternehmen abgestimmt, um entsprechende Resultate zu erzielen.“ Vom zusätzlichen Bad en suite fürs Schlafzimmer bis zu Adaptionen für die Traumküche, Wünsche

bei Fliesen und Böden sowie Anpassungen für exklusive Beleuchtungskonzepte ist da alles dabei. „Aber das zeichnet uns im Maximilianhof aus, dass wir Kundenwünsche in allen Details erfüllen“, freut sich auch Vertriebsleiter Holger Eisner über den bevorstehenden Projektabschluss.

Letzte Chance

Zur Grundsteinlegung im September 2021 war die Stimmung jedenfalls sehr positiv: Neben dem Gmundner Bürgermeister Mag. Stefan Krapf und dem verantwortlichen Architekten DI Simon Baderer sowie Peter Halatschek, MBA und Bmstr. Ing. Ewald Kreuzhuber (beide vom Generalbauunternehmen HABAU) war auch LHStv. Dr. Manfred Haimbuchner anwesend – sowie die Käufer der Wohnungen. „Die Chemie der künftigen Nachbarn passt jedenfalls“, berichtet Eisner. Und für alle, die noch Interesse an dem besonderen Lebensstil der K7 Appartements haben, hat er eine gute Nachricht: „Die beiden großen Penthäuser sind noch verfügbar und präsentieren sich nach den jüngsten Umplanungsarbeiten noch attraktiver!“ Um den besonders großzügigen Wohn- und Essbereich noch besser zur Geltung zu bringen, wurde der Aufgang in die obere Etage an den Rand gelegt. „Dadurch macht die Fläche zusätzlichen Eindruck!“ ■



v.l.n.r.: Bgm. Mag. Stefan Krapf, DI (FH) Mario Marchgraber (Maximilianhof Immobilien), Arch. DI Simon Baderer (kb+I architektur), Dr. Siegfried Spiessberger (Maximilianhof Immobilien), LHStv. Dr. Manfred Haimbuchner, Mag. Michael Gesswein (Maximilianhof Immobilien), Ing. Mag. Peter Halatschek MBA (HABAU), Bmstr. Ing. Ewald Kreuzhuber (HABAU)



HABAU

habau.at

**performance
in construction**

Unter dem Dach der HABAU GROUP leisten wir mit exzellenter Performance im Hoch-, Tief-, Pipeline- und Fertigteilbau den entscheidenden Beitrag für die erfolgreiche Umsetzung zukunfts-trächtiger Bauprojekte.

part of the family
**HABAU
GROUP**



IM BILDE

Die aktuellste steuerrechtliche Judikatur im Zusammenhang mit Immobilien.

Die Immobilienbesteuerung ist in den letzten Jahren vermehrt von wichtigen Entscheidungen der Gerichte geprägt gewesen. Auch im Jahr 2021 gab es wieder einige interessante Entscheidungen bzw. Klarstellungen der Gerichte, welche wir Ihnen auszugsweise im nachfolgenden Beitrag darstellen dürfen:

Gemischte Schenkung in der ImmoEST –

VwGH widerspricht Sichtweise der Finanzverwaltung

Bis dato war in den Einkommensteuerrichtlinien (EStR, Rz 6625) geregelt, dass Schenkungen (idR unentgeltliche Vorgänge) grundsätzlich nur bei Vermögensübertragungen zwischen nahen Angehörigen sowie bei Gegenleistungen/Zuzahlungen von unter 50% des gemeinen Wertes des übertragenen Wirtschaftsgutes aus ertragsteuerlicher Sicht vorliegen können. Nunmehr hat der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) in seiner Entscheidung vom November 2021 (Ro 2020/15/0015) entschieden, dass die 50%-Grenze der Finanzverwaltung keine Relevanz hat, wenn die Vertragsparteien die (zumindest teilweise) Unentgeltlichkeit gewollt haben. Weicht lt. VwGH der Wert der Gegenleistung um nicht mehr als 25% vom Wert des übertragenen Wirtschaftsgutes ab und liegen keine besonderen Umstände vor, die einen unentgeltlichen Gesamtcharakter nahelegen, ist von ei-

nem einheitlichen, entgeltlichen Rechtsgeschäft auszugehen. Erreicht somit die Gegenleistung zumindest 75% des Verkehrswertes des Grundstücks, liegt Entgeltlichkeit vor, weshalb es bei diesen Übertragungen zur Besteuerung gem. § 30 EStG kommt. Darunter ist – unabhängig von der Gegenleistung – von einer gemischten Schenkung und somit Unentgeltlichkeit ohne ImmoEST bei der Übertragung auszugehen. Für die Frage der Grunderwerbsteuer hat diese Entscheidung keine Relevanz, da gem. § 4 GrEStG für Übertragungen im Familienverband immer und unabhängig von der Höhe der Gegenleistungen Unentgeltlichkeit unterstellt wird (Stufentarif, Grundstückswert).

Hauptwohnsitzbefreiung – kein starres Abstellen auf eine bestimmte Frist zwischen Aufgabe des Hauptwohnsitzes und Veräußerung der Immobilien

Die Finanzverwaltung vertritt die Auffassung, dass der Hauptwohnsitz mit der Veräußerung oder grundsätzlich spätestens ein Jahr nach der Veräußerung (Einhjahresfrist) aufgegeben werden muss (Rz 6643 EStR). Mehrfach wurde diese (starre) Einjahresfrist kritisiert und bereits auch von den Gerichten längerfristiger ausgelegt. Die Finanzverwaltung hat in den laufenden Wartungen der EStR diese Gerichtsentscheidungen auch teilweise aufge-

nommen und die Ausführungen diesbezüglich korrigiert, weshalb die Jahresfrist eigentlich nicht mehr haltbar ist. Dies insbesondere dann, wenn die Absicht zur Aufgabe besteht, ein zeitlicher Zusammenhang zwischen Verkauf und Aufgabe vorliegt und die zeitliche Verzögerung nicht im Einflussbereich des Veräußerers liegt. Die zu gewährende angemessene Frist wurde seitens der Finanzverwaltung jedoch nicht konkretisiert. Nunmehr hat das BFG in einer aktuellen Entscheidung (RV/6100390/2020) ausgesprochen, dass es nicht um den zeitlichen Zusammenhang gehen kann, sondern um einen sachlichen Zusammenhang gehen muss. Eine starre Frist ist im Gesetz dazu nicht vorgesehen, weshalb in jedem Einzelfall diese Frist zur Aufgabe der Hauptwohnsitzbefreiung gesondert zu prüfen ist. Im obigen Judikat hat das BFG einen Verkauf im Dezember 2018 und einen Auszug im November 2019 als jedenfalls zulässig anerkannt.

Waldverkauf – nicht nur Besteuerung mit ImmoEST

Wenn Grundstücke mit Waldanteilen verkauft werden, stellt sich immer die Frage nach einer gesonderten Besteuerung des stehenden Holzes als Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft. Das BFG hat nunmehr entschieden (RV/5101334/2019), dass – unabhängig davon, ob beim Steuerpflichtigen ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb geführt wird oder nicht – der auf den Holzbestand entfallende Teil des Kaufpreises als land- und forstwirtschaftliche Einkünfte zu erfassen ist. Diesbezüglich ist somit auch eine Anwendung des ImmoEST-Sondersteuersatzes von 30% nicht mehr möglich, da dieser Einkünfteteil mit dem anzuwendenden Tarifsteuersatz gem. § 33 EStG zu besteuern ist. Begründet wurde dies damit, dass gem. Forstgesetz sowie den einkommensteuerrechtlichen Regelungen zu aussetzenden Betrieben (keine jährliche Holznutzung) auch Wälder im Eigentum von Nichtlandwirten oder Pensionisten forstwirtschaftliche Betriebe darstellen und folglich eine entsprechende Besteuerung zu erfolgen hat. Die Begünstigungen zur Ermittlung der steuerpflichtigen Einkünfte gem. § 1 LuF-Pauschalierungs-VO (idR 35% des Kaufpreises für stehendes Holz) sind anzuwenden. Wermutstropfen im

Rahmen dessen ist – trotz Pauschalierungs-VO – jedenfalls der Verlust des begünstigten Steuersatzes.

Steuerbefreiungen in Zusammenhang mit einer besseren Gestaltung von Bauland sowie für Entschädigungen für Wertminderungen von Grundstücken

Der VwGH hat kürzlich entschieden (Ra 2020/15/003), dass Entschädigungen für Wertminderungen von Grundstücken zu einer Besteuerung mit dem besonderen Steuersatz gem. § 30a EStG führen müssen. Im konkreten Fall wurde eine Versicherungsentschädigung für einen Brandschaden am betrieblichen Gebäude ausbezahlt. Der VwGH stellt klar, dass eine Besteuerung dieser Entschädigung nach dem allgemeinen Einkommensteuertarif nicht zulässig ist, sondern es im vorliegenden Fall zur Realisierung von stillen Reserven am Grundstück gekommen ist, weshalb der besondere Steuersatz zur Anwendung gelangen muss.

Weiters hat der VwGH im Jahr 2021 entschieden (Ro 2019/13/0022), dass ein Grundstückstausch infolge öffentlicher Interessen (idR Errichtung einer öffentlichen Straße und dafür notwendige Grundabtretungen) nicht automatisch zu einem steuerpflichtigen Tatbestand führt, wenn kein förmliches Baulandumlegungsverfahren durchgeführt wird. Bis dato war in § 30 Abs. 2 Z 4 EStG jedoch vorgesehen, dass diese Steuerbefreiung nur gilt, wenn die Tauschvorgänge durch behördliche Maßnahmen in Gang gesetzt werden. Dies sollte durch die obige VwGH-Entscheidung somit geklärt sein, weshalb der Gesetzestext diesbezüglich anzupassen ist. ■

BNP
STEUERBERATER

BNP WIRTSCHAFTSTREUHAND UND STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.

Bad Ischl • Gmunden • Linz • Wels • Vorchdorf • Vöcklabruck

Standort Gmunden

Adresse Ohlsdorferstraße 44, 4810 Gmunden
Tel. 07612 / 65 211-0
E-Mail office@bnp.at
Web www.bnp.at

„Das BNP-Immobilien-Spezialisten-Team steht Ihnen für Beratungen in Zusammenhang mit Ihrem Immobilienprojekt jederzeit gerne zur Verfügung.“



Dr. Wolfgang Köppl, Geschäftsführer und Steuerberater



PERLENT- TAUCHER

KR MARLIES MUHR

Geschäftsführung
Standorte Salzburg, Kitzbühel, Wien

MARLIES MUHR IMMOBILIEN GMBH

Mobil +43 662 34 15 45
E-Mail office@muhr-immobilien.at
Web www.muhr-immobilien.com



Marlies Muhr Immobilien

ist seit mehr als drei Jahrzehnten in der Immobilienbranche tätig und hat sich mit Qualität einen exzellenten Ruf geschaffen. Mit den Standorten Salzburg, Kitzbühel und Wien ist das eigentümergeführte Unternehmen kompetenter Partner und erste Adresse für anspruchsvolle Kunden. Profitieren Sie von unserem Heimvorteil von West- bis Ostösterreich. Folgen Sie uns auf Social Media unter facebook.com/muhr.immobilien bzw. instagram.com/marliesmuhrimmobilien.



In der Stadt und doch mit unendlichem Grünblick

Obj. 5279_5 - 19. Bezirk Döbling

- Wfl.: ca. 92 m²
- Details: 3 Zimmer, 2 Bäder, Balkon (7,49 m²)
- Neubau, sofort beziehbar
- Hochwertige Ausstattung, Außenpool, XL-Parkplätze mit E-Ladestation
- Kaufpreis: EUR 990.835,00



Einmalige Gelegenheit! Direkt am Golfplatz Son Vida

Obj. 5096 - Mallorca

- Wfl.: ca. 662 m²
- Grundstücksfläche ca. 2.432 m²
- Details: 5 Schlafzimmer, 5 Bäder
- Villa mit unverbaubarem Blick
- Erstbezug nach Renovierung
- Kaufpreis: EUR 3.950.000,00



Jahrhundertwende-Villa zum Wohlfühlen - Star des Salzkammerguts

Obj. 5291 - Bad Aussee

- Nfl.: ca. 360 m²
- 9 Zimmer, 8 Schlafzimmer, 8 Bäder
- Ferienhaus für mehrere Generationen
- Wellness-Oase mit Sauna und Relaxing-Area, großzügiger Garten, Pool und ein Holz-Salett
- Kaufpreis: EUR 1.950.000,00



Wiener Altbauwohnung – hohe Räume sorgen für Charme

Obj. 5241_2 - 4. Bezirk nahe Wiener Hbf

- Wfl.: ca. 80 m²
- Details: 3 Zimmer, Altbau (stilvolles Gründerzeithaus) - Sanierung mit Feingefühl, klassischer Fischgrätparkett, Doppelkastenfenster, 3,45 m Raumhöhe, hervorragende Belichtung, schmucker Innenhof-Balkon
- Kaufpreis: EUR 800.000,00



Se(e)hnsucht nach dem Attersee? Wohnung direkt am See

Obj. 5166_b4 - Unterach am Attersee

- Wfl.: ca. 67 m², Sonnen-Balkon ca. 13 m²
- Privatgrundstück Fläche 4.114 m²
- Unverbaubarer Seeblick und direkter Seezugang
- Hauptwohnsitz ist zu begründen
- Kaufpreis: EUR 1.346.000,00



Schmuckstück! Exklusive Hide-Away Mit 8 Suiten am Ufer des Zeller Sees

Obj. 5292 - Zell am See

- Nfl.: ca. 1.530 m², Wfl.: ca. 1.311 m²
- Grundstücksfläche ca. 4.873 m²
- Boutique Hotel oder Familien Residenz
- 15 Zimmer, 12 Parkplätze, Helikopterlandeplatz, Bootshaus mit Boots Liegeplätzen
- Baujahr 1965, 2018 kernsaniert
- 1.900 m² Liegewiese am rund 80 m langen Seeufer
- Kaufpreis: EUR 15.995.000,00 exkl. USt.



Engel & Völkers

Profitieren Sie beim Kauf oder Verkauf von Immobilien in Tirol oder in der Region Zell am See von der jahrelangen Erfahrung unseres professionellen Teams an Experten. In einem persönlichen Gespräch klären wir Ihre Wünsche sowie Vorstellungen ab und erstellen daraufhin ein detailliertes Konzept. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.



Panorama Penthouse im Chalet-Stil Ellmau am Wilden Kaiser in Tirol

- Wohn-/Nutzfläche ca. 143 m²
- Aufzug
- Offener Kamin
- Sichtdachstuhl
- 2 Garagenplätze
- Kaufpreis EUR 2.480.000,00



Luxuriöse Stadtwohnung im Herzen von Kitzbühel

Kitzbühel in Tirol

- Wohnfläche ca. 150 m²
- Sicht auf Innenstadt und Hahnenkamm
- 2 Tiefgaragenstellplätze, Personenaufzug
- Zentrums Lage
- Kaufpreis EUR 3.100.000,00



Neubau Chalets

Kirchberg in Tirol

- Wohnfläche ca. 271 m²
- Terrasse ab ca. 34 m²
- Balkon ab ca. 22 m²
- Gartenfläche ab ca. 98 m²
- Voll möbliert, Abfahrten über die Skiroute 56
- Wellnessbereich inkl. Sauna, Dampfbad und Whirlpool
- Sichtdachstuhl, je 3 Außenstellplätze
- Kaufpreis EUR 3.800.000,00



Luxusanwesen mit Schwimmteich Achensee in Tirol

- Wohnfläche ca. 305 m²
- Grundstück ca. 1.120 m²
- Eigener Gästebereich
- Schwimmteich mit Gartenhaus
- Zirbenstube
- Einliegerwohnung mit ca. 40 m²
- Kaufpreis EUR 2.980.000,00



Hide-Away am Puls der Natur Kirchdorf in Tirol

- Gesamtfläche ca. 515 m²
- Grundstück ca. 800 m²
- Bio-Sauna, Dampfbad, Wellness-Terrasse
- Tiefgarage, Aufzug, Skikeller
- Smart-Home Technologie
- Gartenanlage mit einem Höchstmaß an Privatsphäre
- Kaufpreis auf Anfrage



Modernes Wohnen im Zentrum Bramberg in Salzburg

- Wohnfläche ca. 220 m²
- Grundstück ca. 435 m²
- Zentrale Lage
- Hochwertige Designerausstattung, Hervorragende Planung
- Offen gestaltete Räumlichkeiten
- Individuell gestaltbares Atelier
- Kaufpreis EUR 1.780.000,00



BARBARA HACKER

Immobilienberaterin
Engel & Völkers Kitzbühel

ENGEL & VÖLKERS ALPENREGION TIROL & SALZBURGER LAND

Telefon +43 5356 71615
E-Mail tirol@engelvoelkers.com
Web www.engelvoelkers.com

IMMOBILIEN

Fotocredit: Engel & Völkers Alpenregion Tirol & Salzburger Land

*Nebenkosten bis zu 10% abhängig vom Kaufpreis

*Nebenkosten bis zu 10% abhängig vom Kaufpreis

Fotocredit: Marlies Muhr Immobilien, KR Marlies Muhr

FAMILIE GOBEC

Immobilitreuhänder
Standort Kitzbühel

KITZIMMO - REAL ESTATE - OG

Mobil +43 676 704 71 20
E-Mail office@kitzimmo.at
Web www.kitzimmo.at



KITZIMMO - Real Estate - OG

Familienbetrieb in der 2. Generation. Seit über 20 Jahren betreuen WIR unsere Kunden getreu unserer Philosophie „Zuerst der MENSCH und dann die Immobilie“. Wir freuen UNS auch bald Sie als unsere Kunden begrüßen zu dürfen.



HWB 41

Chalet Kirchdorf - Designer Chalet

Kirchdorf in Tirol

- 6-7 Schlafzimmer
- 6-7 Badezimmer
- 449 m² Wohn-/Nutzfläche
- Objekt-ID: 1528
- Kaufpreis: Auf Anfrage



EA in Arbeit

Chalet Reith- Mountain Lodge Reith bei Kitzbühel

- 3 Schlafzimmer
- 3 Badezimmer
- 298 m² Wohn-/Nutzfläche
- Objekt-ID: 1538
- Kaufpreis: EUR 6.790.000,00



EA in Arbeit

Gartenwohnung Reith - Garden Living

Reith bei Kitzbühel

- 3 Schlafzimmer
- 3 Badezimmer
- 248 m² Wohn-/Nutzfläche
- Objekt-ID: 1549.2
- Kaufpreis: EUR 4.950.000,00



EA in Arbeit

Gartenwohnung St. Ullrich - Gartenmaisonette

St. Ullrich

- 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- 222 m² Wohnfläche
- Objekt-ID: 1492.2
- Kaufpreis: EUR 1.575.000,00



EA in Arbeit

Stadtwohnung Kitzbühel - The City-Loft

Kitzbühel

- 3 Schlafzimmer
- 3 Badezimmer
- 148,5 m² Wohn-/Nutzfläche
- Objekt-ID: 1524
- Kaufpreis: EUR 3.500.000,00



HWB 36,25

Villa Steyr - Architekten-Villa

Steyr

- 4 Schlafzimmer
- 3 Badezimmer
- 555 m² Wohnfläche
- Objekt-ID: 1485
- Kaufpreis: EUR 4.990.000,00

IMMOBILIEN



BEST LIVING Immobilien

„Wir haben den Schlüssel zu Ihrem Erfolg“

Es ist stets unser bestreben Sie bestmöglich und kompetent zu beraten und Ihre Immobilie zum besten Preis in einer angemessenen Zeit zu verkaufen oder zu vermieten. Für uns sind der persönliche Kontakt, exklusive Betreuung, beste Beratung sowie Vertrauen, Ehrlichkeit und Kompetenz wichtige Eigenschaften für langfristigen Erfolg.



HWB 32,1

Moderne 2-Zimmer ANLEGERWOHNUNG

Vorchdorf - Top D7

- Wohnfläche ca. 59,50 m²
- Terrasse ca. 19 m²
- Attraktive Lage, massive Bauweise, hohe Lebensqualität, hochwertige Ausführung
- Kaufpreis Anleger netto EUR 225.000,00
- Kaufpreis Endverbraucher netto EUR 245.000,00



HWB 32,1

LIVING 4 - Gartenwohnung 3 Zimmer

Vorchdorf - Top D2

- Wohnfläche ca. 80,51 m²
- Terrasse ca. 15 m²
- Garten ca. 97 m²
- Gartenwohnung mit Wohnraumlüftung, elektrischen Raffstores, Fußbodenheizung
- Ruhige Lage und sehr gute Infrastruktur
- Kaufpreise ab EUR 337.590,00



HWB 32,1 - 37,5

NEUBAU-WOHNUNGEN Zentral in Vorchdorf

- Wohnfläche ca. 80,51 m²
- Terrasse ca. 15 m²
- Garten ca. 97 m²
- 35 hochwertige Eigentumswohnungen
- 2 bis 4 Zimmer, Lift, Tiefgarage
- Kaufpreis Anleger netto ab EUR 329.000,00
- Kaufpreis Endverbraucher netto EUR 209.900,00



HWB 32,1

Traumhafte NEUBAU DACHTERRASSEN-WOHNUNG

Vorchdorf

- Wohnfläche ca. 56 m²
- Terrasse ca. 34 m²
- Kaufpreis Anleger netto EUR 269.000,00
- Kaufpreis Endverbraucher EUR 289.000,00



HWB 25,9

ANLEGERWOHNUNGEN 1100 Wien - 10. Bezirk

- Wohnfläche ca. 30 - 38 m²
- Fertigstellung Anfang 2023
- Kaufpreis Anleger netto EUR 217.000,00
- Kaufpreis Endverbraucher EUR 247.380,00



WIR SUCHEN ! LANDWIRT- SCHAFTEN in Oberösterreich !

Wir pflegen ausgezeichnete Kontakte zu zahlungskräftigen Landwirten die Ihre **Landwirtschaft zu Höchstpreisen** kaufen!
Ich freue mich auf ein unverbindliches Beratungsgespräch.

Fotocredits: Neu-Bau Invest, C&P, Shutterstock

*Nebenkosten bis zu 10% abhängig vom Kaufpreis

*Nebenkosten: zzgl. Vermittlungsprovision von 3% zzgl. 20% Ust. zzgl. Kaufnebenkosten

HELMUT MITTERER, MES, BA

Geschäftsführer
Standort Kitzbühel

P.I.C REAL ESTATE GMBH

Mobil +43 5356 730 03

E-Mail office@pic.tirol

Web www.pic.tirol



P.I.C REAL ESTATE GmbH

Das kompetente und professionelle Team der P.I.C Real Estate überzeugt durch jahrelange Erfahrung im breitgefächerten Bereich der Immobilien. Mit Fachwissen, Hausverstand und Menschlichkeit beraten und begleiten wir Sie in allen Themen rund um Ihre Immobilie.



Ansitz Hoch-Kärnten

Seeboden am Millstättersee

- Grundfläche 964m², Wohnfläche 280m²
- Erhabene Lage, besonderer Seeblick, Sonnendurchflutete Räumlichkeiten, Vorrichtung für Außen-Pool, absolute Ruhelage
- Baujahr 2008
- Kaufpreis auf Anfrage

Der Dolomiten-Blick

Untergaimberg (nähe Lienz)

- Grundfläche 2.000m²
- Fantastische Aussichtslage (Lienzer Dolomiten), ca. 2.000 Sonnenstunden im Jahr, Vollerschlossen, Absolute Ruhelage
- Kein Bebauungsplan, Ideal für eine kleine und hochwertige Wohnanlage, Lagebewertung: sehr gut
- Kaufpreis: EUR 1.600.000,00



Außergewöhnliches Refugium mit begerhtem Freizeitwohnsitz auf 1.800m Seehöhe

Hoch über Lienz

- Grundfläche 1.150m²
- Wohnfläche ca. 170m²
- 6 Zimmer
- Großzügige Terrasse mit unglaublichem Ausblick über die Lienzer Dolomiten
- Immenses Solarpotential
- Genehmigter Freizeitwohnsitz
- Gemütliche Stuben
- Kachelöfen
- Kaufpreis auf Anfrage

*Nebenkosten bis zu 10% abhängig vom Kaufpreis

IMMOBILIEN



gebaute Poesie



F2 ARCHITEKTEN ZT GMBH

PERPETUUM MOBILE



Kunst schöpft ihren Antrieb aus sich selbst.

Mario Dalpra hat seit den 1980ern ein vielschichtiges Werk geschaffen, das in zahlreichen renommierten Sammlungen vertreten ist. Seit einigen Jahren erregt er mit seinen hochpolierten, koloristischen Skulpturen Aufsehen – und pendelt für sein kreatives Schaffen zwischen Wien und Indonesien. Die intensive Lust an Farben und Formen prägen seine künstlerische Gestaltung: Und am Ende ist es die Freude am Ergebnis, das noch mehr Energie fürs nächste Projekt liefert.

Einen echten Dalpra findet man an den besten Adressen: im *Museum Angerlehner* in Thalheim bei Wels, im *Linzer Lentos* oder im spektakulären *Museum Liaunig* im Kärntner Neuhaus. Aber auch im Odunpazari Modern Museum (OMM) in der Nähe von Istanbul sind die Werke des Vorarlbergers zu finden, ebenso in der *Art Gallery of New South Wales* in Sydney/ Australien. Trotz seiner internationalen Erfolge, die sich auch in Ausstellungen in den USA, Brasilien und Japan manifestieren, bleibt Dalpra bodenständig: „Ich bin einfach dankbar, dass ich die letzten 40 Jahre so leben konnte, wie ich das gerne wollte.“

Eine Frage des Selbstbewusstseins

Dalpra ließ schon als Kind sein ungewöhnliches Talent aufblitzen: „Im Kindergarten erreichte ein Bild von mir den ersten Platz, in der Volksschule hatte ich das große Glück, das meine Neigung erkannt wurde – das gibt Selbstvertrauen“, betont er den Wert individueller Talentförderung angesichts des allgemeinen Leistungsdrucks. Trotzdem war sein Weg in die Kunst kein direkter. Nach dem Schulabbruch schloss er eine Lehre als Koch ab. „Meine nächste Station war ein Jesuitenkloster in Wien, wo ich zwei Jahre verbrachte und die Matura nachholte. In der Zeit habe ich viel gemalt und letztlich die Aufnahmeprüfung an der Akademie der bildenden Künste

bestanden.“ Im Studium prägte sein Professor Arnulf Rainer den jungen Künstler, der schnell merkte, dass Talent Selbstbewusstsein braucht: „Da gab es damals diese Gruppe rund um Erwin Wurm, Franz West und Hermann Nitsch. Sich mit denen zu treffen und auszutauschen, hat mir Auftrieb gegeben und mich in meiner Persönlichkeit und meiner Kunst weitergebracht!“

Inspiration Neuland

Der Maler Arnulf Rainer war es auch, der den Reisedrang Dalpras förderte: „Das Eintauchen in andere Kulturen bietet lebendige Impulse. Vor allem mein Aufenthalt auf Bali 1995 war wegweisend.“ Damals begann Dalpra damit, gezeichnete Figuren aus seinen Bildern als Skulpturen umzusetzen. „Es war ein Gefühl, als ob sie aus dem Bild heraus in eine neue Dimension steigen! Begonnen habe ich mit Holz; dass es dann so ein fruchtbares Feld wird, habe ich damals nicht geahnt.“ Bis heute fasziniert ihn der eigenständige Entwicklungsprozess einer Figur. „Man muss vorher genau wissen, was herauskommen soll, das erfordert bei jedem Werk zahllose Skizzen und Studien, die über Wochen hinweg immer weiter ausgefeilt und überarbeitet werden. Man arbeitet eigentlich ständig.“ Und dann kann es passieren, dass dieser Prozess abrupt endet. „Manchmal wache ich mitten in der Nacht auf und entwerfe in kurzer Zeit genau die Skizze, die ich realisieren will – da werden unendliche Energien freigesetzt.“

Interkulturelles Team im Atelier

In seinem Atelier auf Bali erfolgt die Umsetzung. „Jedes Jahr verbringe ich hier drei bis vier Wochen. Seit fast 30 Jahren arbeite ich mit meinem Team vor Ort zusammen.“ Fünf Personen sind das, darunter ein Architekt, ein Gießer und ein Lackierer. „Hindus, Moslems und ich, der Katholik. Dazu die komplett andere Formensprache in

Indonesien mit ihren beseelten Skulpturen. Trotzdem – oder gerade deshalb – harmonisiert das hervorragend, die Menschen in Indonesien sind sehr begabt, handwerklich arbeiten sie auf hohem Niveau!“ Überhaupt, das Handwerk ist Dalpra wichtig. „Meine Skulpturen sind Unikate und entstehen in einem aufwändigen Prozess.“ Ausgehend von der Figur (meist aus Wachs oder Styropor gefertigt) erstellt der Gießer in rund zwei Monaten Arbeit die Negativform – je nach Komplexität in bis zu drei Teilen. „Vor allem bei ineinander verschlungenen Figuren muss diese in Einzelteilen aufgebaut werden.“ Eine Alternative wäre der 3D-Druck, aber: „Da fehlt mir das Menschliche. Für mich gehören kleine Fehler zur Arbeit dazu, das bringt Energie und Leben mit sich.“ Nach dem Guss wird die Arbeit verspachtelt und geschliffen, bevor lackiert wird. „Das ist ein sehr spannender Prozess: Mein Verlangen nach der perfekten Oberfläche wurzelt tief in meiner Kindheit.“

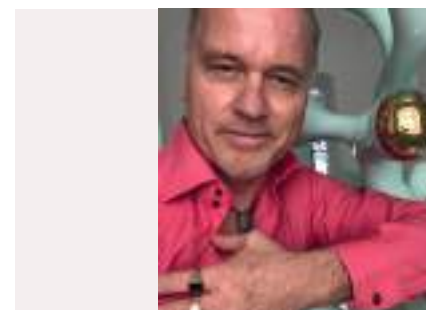
Vom Trauma zur Sehnsucht

Ein Topf heißer Milch änderte für den zweijährigen Dalpra alles: Schwere Verbrennungen an Brust, Unterarm und im Gesicht erforderten einen monatelangen Spitalsaufenthalt und begründeten über die Sehnsucht nach makelloser Haut die Leidenschaft für perfekte Oberflächen. „So hatte dieser Unfall auch etwas Gutes“, stellt er heute

fest und erklärt seine tiefgründige Faszination für Oberflächen: „Je nachdem, welche Farbe oder welche Art von Lack man verwendet, verändert das den Ausdruck. Es entsteht eine unglaubliche Lebendigkeit – deshalb ist diese Phase für mich am spannendsten.“ Wenn sich Dalpra in seine Farbpaletten vertieft, kann es Tage bis zur Entscheidung dauern – und die ist nicht immer fix: „Es passiert oft, dass ich zuhause in Österreich oder in der Produktion in Deutschland auf andere Ideen komme und neu lackiere.“ Besonders angetan haben es ihm die Chromlacke, wie sie der New Yorker Jeff Koons für seine Skulpturen verwendet. „Wie die spiegelnden, metallischen Oberflächen das Objekt völlig verwandeln, überrascht mich selbst immer wieder.“

Neue Möglichkeiten schaffen

Das Streben nach internationaler Anerkennung seiner Objekte ist Teil seines inneren Antriebs, erklärt Dalpra: „Diese Wahrnehmung hält mich in Bewegung. Große Objekte mit drei oder vier Metern Höhe brauchen auch eine entsprechende Finanzierung, so treibt der Ertrag des einen Objektes wie ein Perpetuum mobile die Entwicklung des nächsten voran.“ Auch die Gestaltung eines eigenen Skulpturengartens steht auf seiner Bucket List: „In einer wunderbaren Gegend wie dem Salzkammergut wäre das besonders reizvoll!“ ■



MARIO DALPRA
mario@dalpra.at





ermöglicht wird. „Das Konzept wird gut angenommen und wir bekommen da sehr positives Feedback“, berichtet Eisner. „Aktuell sind nur noch drei Wohnungen verfügbar.“

Komfortable Ausstattung

Schöne Parkettböden und ein hochwertiges, offenes Ambiente sorgen für gemütliches Flair. „In der Bauphase gehen wir gern auf Anliegen ein – mit den frei wählbaren Fliesenvarianten wohnt jeder nach eigenem Geschmack“, freut sich Eisner, die Wünsche seiner Kund*innen bestmöglich zu erfüllen. Komfort bietet auch die in allen Räumen verlegte Fußbodenheizung: „In Kombination mit der energieeffizienten Bauweise ist der Werterhalt der Immobilie garantiert!“ ■

HOLGER EISNER

steht Ihnen für nähere Informationen und einen persönlichen Beratungstermin gerne zur Verfügung.

MAXIMILIANHOF IMMOBILIEN GmbH

Mobil +43 664 18 19 619

E-Mail eisner@maximilianhof.at



MÄRCHEN-HAFT

Eine Wunderburg für alle Ansprüche!

Anstelle eines devastierten Gebäudes entstehen in ruhiger Grünlage in Gmunden zehn hochwertige Eigentumswohnungen – aufgeteilt auf zwei Häuser. Von der Starterwohnung bis zum heimeligen Nest für Jungfamilien und komfortablen Alterswohnsitz ist hier Platz für alle! Der Bezugstermin ist für Sommer 2022 geplant, alle Bauarbeiten verlaufen plangemäß.

„Mit Wunderburg ist eigentlich die Adresse gemeint“, lacht Maximilianhof Immobilien Vertriebsleiter Holger Eisner. „Aber natürlich könnte man auch unser Projekt als echte Wunderburg bezeichnen, angesichts der Vielseitigkeit dieser Immobilie!“

Zentral und ruhig zugleich

Tatsächlich finden sich an der Adresse Wunderburgstraße 37 unterschiedlichste Vorteile vereint: Einerseits ist das Zentrum Gmundens über die wunderschöne Traun-

promenade nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Hier wird die komplette Bandbreite an Nahversorgern geboten, von einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten über Ärzte, Schulen und Banken. Gleichmaßen liegen auch die traumhaften Badeplätze des Traunsees fast vor der Haustür! Trotz dieser zentralen Lage zeichnen die Wohnungen andererseits eine grüne Umgebung und Ruhe aus. Und mit bis zu zwei Parkplätzen pro Einheit werden ausreichend Stellflächen in der Garage und im Freien geboten.

Grundrisse für jeden Lebensabschnitt

Die Wohnungen sind durchwegs in gefragten Größen geschnitten und bieten von 33 bis 90 m² mit bis zu drei Schlafzimmern das passende Raumkonzept für jeden Lebensabschnitt. Im Haus 2 sorgen breite Flure und eine entsprechend dimensionierte Liftanlage für Barrierefreiheit, sodass allen Generationen sorgenfreies Wohnglück



VERFÜGBARE WOHNUNGEN

Haus	TOP	Geschoss	m² Wohnfl.	m² Terrasse	m² Balkon	Garten	EUR
1	TOP 01	EG	67,73	—	9,56	Ja	343.850,00
2	TOP 05	EG	56,60	18,01	—	Ja	298.750,00
2	TOP 09	DG	52,65	—	5,10	—	309.460,00

Haus 1: HWB 48 kWh/m²a

Haus 2: HWB 37 kWh/m²a

BRAND + WASSER + STURM
Ihr regionaler Sanierungsprofi

POLAR

Entfeuchtung & Sanierung

office@polar.co.at

+43 7612 65884



Ihr Sanierungsprofi für:

- Wasserschäden
- Brandschäden
- Leckortung
- Privatsanierungen

schnell - zuverlässig - kompetent

www.polar.co.at



NACH- HALTIGKEIT

im gemeinnützigen Wohnbau

Auch im geförderten Wohnbau ist Nachhaltigkeit das bestimmende Thema! Die Leitplanken innerhalb derer diese Entwicklung stattfindet, gibt jedoch das Pflichtenheft der Wohnbauförderung vor. Über die konkreten Zusammenhänge und Auswirkungen berichten Dir. Frank Schneider von der LAWOG und Ing. Roland Hattinger, technischer Vorstand der BRW.

„Bei der Umsetzung der Energieziele des Bundes ist der Wohnbau jedenfalls Vorreiter“, ist Roland Hattinger von

der *Baureform Wohnstätte* überzeugt. Nach der Etablierung verschiedenster Energiesparmaßnahmen gehe es aber auch darum, die Kosten nicht aus den Augen zu verlieren, ergänzt Frank Schneider: „Gold Plating kommt für uns schon aus dem System der Gemeinnützigkeit heraus nicht in Frage.“ Denn dieses zielt auf die Schaffung leistbaren Wohnraums unter Zuschuss öffentlicher Mittel ab: „Das bedeutet, dass wir die Mittelverwendung entsprechend abzuwägen haben.“ Das gelte beispielsweise für die Wahl der Baumaterialien, so Hattinger: „Einerseits

gibt es zwar durch materialneutrale Bestimmungen keine Vorgaben aus der Politik, andererseits zeigen die Baukostenvorgaben, wo es langgeht. Da ist kein Spielraum für Material, das zu hohen Kosten relativ geringen Nutzen bringt.“

Wie geht Nachhaltigkeit im Wohnbau?

„Die Antwort liegt nicht zuletzt im Standort“, sinniert Hattinger. „Um der zunehmenden Bodenversiegelung etwas entgegenzusetzen, führt an der Stadtkernrevitalisierung kein Weg vorbei. Aber auch in ländlichen Siedlungen lassen sich mit Aufstockungen positive Effekte erzielen. Beide Maßnahmen sind klimafreundlicher als das energieeffizienteste Haus auf der grünen Wiese!“ Umweltschutz allein wird dem Thema Nachhaltigkeit jedoch nicht gerecht, ergänzt Schneider. „Um nachhaltig und langfristig Mehrwert zu schaffen und einen Beitrag zu einer lebenswerten Gesellschaft zu leisten, sind etwa die Gewinnentnahmen gemeinnütziger Wohnbauträger so restriktiv geregelt, dass das Geld in diesem Kreislauf verbleibt. Auf Sicht gesehen finanzieren wir uns selbst, nach dem Kostendeckungsprinzip dürfen nur Errichtungs- und Verwaltungskosten in den Mieten Niederschlag finden. So erfüllen wir eine starke, sozialpolitische Funktion – auch das ist Nachhaltigkeit.“

Wie läuft das Zusammenspiel mit der Politik?

Die erwähnte sozialpolitische Funktion unterliegt wie beschrieben strikten Regulierungen. „Die betroffenen Gemeinnützigen werden aber in die konkrete Vorgabenerstellung eingebunden“, berichtet Schneider, der bis Ende 2021 immerhin 18 Jahre lang Obmann der GBV OÖ – *Gemeinnützige Bauvereinigungen* war. „Dr. Manfred Haimbuchner hat hier immer schon im Sinne des praktischen Nutzens auf gemeinsame Evaluierungen gesetzt, was die Rahmenbedingungen für Klimaschutz und Förderungen betrifft. Neue Kriterien und Wirtschaftsparameter werden gemeinsam erarbeitet, was hohe Praxisorientierung der Regelungen gewährleistet.“ So wurden beispielsweise Strukturvorgaben erstellt, die energieraubende Laubengänge und Glasverbauten vermeiden. „Diese Einsparungen der Kubaturen sind gut fürs Klima.“

Ressourcenschonung ist aber auch eine Frage der Verdichtung, fügt Hattinger hinzu: „Die Vorgabe mindestens drei Vollgeschosse zu errichten, wirkt sich natürlich auf die versiegelte Fläche aus – je höher gebaut wird, desto besser. Im Sinne von ‚Höhe für Grünraum‘ präferieren wir bei BRW zusätzliche Stockwerke, um



Roland Hattinger



Frank Schneider

mehr Erholungsflächen für die Bewohner zu schaffen. Dabei ist die Abstimmung mit den Wohnbaureferenten des Landes besonders wichtig.“

Was hat Mobilität mit Versiegelung zu tun?

„Tiefgaragen sind grundsätzlich ein gutes Mittel gegen Versiegelung“, unterstreicht Hattinger. Es gehe aber auch darum, den Stellflächenbedarf an sich zu reduzieren: „Der Schlüssel dazu sind entsprechende Mobilitätskonzepte. So schreibt etwa die OÖ Bauordnung einen Parkplatz pro Wohnung vor, am Land sind sogar bis zu drei vorgesehen! Dazu braucht es Alternativen.“ Gelungen ist das der BRW etwa in einem Wohnbau in Nettingsdorf. „Durch die Lage direkt am Bahnhof waren nur noch 1,7 Parkplätze pro Wohnung gefordert, gleichzeitig ließ die Gemeinde fünf Geschosse zu. Das bringt mehr Grünraum, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit!“

Einen weiteren Weg, die Verfügbarkeit von Mobilität von Stellflächen zu entkoppeln, sehen Hattinger und Schneider im Carsharing: „Hier laufen schon Gespräche mit Anbietern, Details gilt es aber noch zu erstellen. Vor allem im städtischen Bereich ist das Potenzial

dafür enorm.“ Außerdem bereitet man Neubauten mit Leerverrohrungen auf die steigende Nachfrage nach E-Mobilität vor. „Dabei spielt auch Photovoltaik eine Rolle, um den Strombedarf zu decken“, ergänzt Schneider.

Wie sieht Nachverdichtung in der Stadt und am Land aus?

„Im Regierungsprogramm nehmen Ortskernverbesserungen eine besondere Rolle ein. In der LAWOG prüfen wir die Möglichkeiten zur Nachverdichtung daher sehr genau“, berichtet Schneider. Vor allem geht es um Aufstockungen älterer Bauten. „Dabei sind aber bautechnische Herausforderungen wie die Statik zu beachten.“ Gleichzeitig relativiert er das Potenzial für die LAWOG, denn: „In Linz haben wir nur rund 1.500 Wohneinheiten – unser Fokus liegt mehr im ländlichen Raum.“ Ganz anders stellt sich die Situation für die BRW dar. „Unsere Bestandsobjekte bieten hier viele Aufstockungsmöglichkeiten, vor allem Altbauten mit hohen Dachstühlen. Um attraktive Mieten zu erzielen, braucht es aber entsprechende Förderungen“, erklärt Hattinger, der zusätzlich neue Denkansätze verfolgt: „Geprüft werden aktuell Aufstockungen über Einkaufszentren, weil hier große Flächen nach oben ungenutzt sind. Um diese für Wohnbedarf zu nutzen, gibt es verschiedene technische Konzepte.“

Am Land hingegen gehe es oft auch um Zusammenlegungen, berichtet Schneider: „Wir stehen des öfteren vor der Entscheidung, ob ein Gebäude saniert oder überhaupt abgerissen werden soll – nicht immer macht dann ein Neubau Sinn.“ Denn die Nachfragesituation und das Bedürfnis der Menschen in der Nähe ihrer Arbeitsstelle zu wohnen, führt zu Leerständen. „Dann kann es sein, dass in enger Abstimmung mit Gemeinden und Bewohnern neue Angebote an anderer Stelle entstehen oder vorhandene Wohnungen in der Nachbargemeinde entsprechend ausgebaut oder saniert werden, weil das ökonomischer ist.“

Wie tragen Sanierungen zur Nachhaltigkeit bei?

Die Quote kann sich sehen lassen: In 2020 wurden von allen 25 gemeinnützigen Bauträgern Oberösterreichs fast 240 Mio. Euro in die Sanierung investiert! Hattinger verweist auf rund vier Mio. Euro Bauvolumen, die in der BRW jährlich in die Sanierung fließen. „In den vergangenen 20 Jahren wurden ungefähr 1.800 von insgesamt 6.500 Wohnungen in ganz OÖ auf aktuellen Stand gebracht.“ Gleichermaßen intensiv trieb man die Modernisierung auch in der LAWOG mit insgesamt 22.700 verwalteten Wohneinheiten voran, erzählt Schneider: „Wir

haben im letzten Jahr ca. 18 Mio. Euro investiert. Das umfasst klassische Sanierungen wie die Optimierung von Heizung, Wärmedämmung, Dach und Fenstern ebenso wie die Brauchbarmachung, also die Sanierung von innen.“ Mit letzterem sind Sanitäranlagen und Elektrik gemeint. „Das dient natürlich dem Erhalt der Substanz. Gleiches gilt für die nachträgliche Ausstattung von Bestandsgebäuden mit Balkonen oder Freiflächen, um die Wohnungen für Mieter attraktiv zu halten.“

Wie sieht die Zukunft des Wohnens aus?

„Ich sehe eine klare Fokussierung auf die Ballungsräume“, wagt Schneider eine Prognose. „Auch im Mietbereich wird Photovoltaik für die Einzelhaushalte eine Rolle spielen, E-Car-Sharing und E-Tankstellen sind ja heute schon gelebte Realität. Die Anforderungen an das Stromnetz und die Versorgungssicherheit werden jedenfalls steigen.“ Abseits der technischen Entwicklungen sieht Hattinger Potenzial für neue Konzepte: „Flexible Wohnflächen sind ein spannendes Thema. Dabei schrumpft der persönliche Wohnbereich zugunsten von Gemeinschaftsräumen, was die Mieten senkt. Aber auch im Mehrgenerationenwohnen wäre zum Beispiel eine von mehreren Einheiten gemeinsam genutzte Küche eine interessante Idee, die auch der Vereinsamung im Alter entgegenwirkt.“ Der gemeinnützige Wohnbau wird hierbei jedenfalls Akzente setzen! ■

BRW FACTS

- Gründung: 1910
- Gesamtbestand Verwaltungseinheiten: rd. 11.000
- davon Wohneinheiten: rd. 6.500
- ältester Bestand (Baujahr): 1912
- Sanierungsquote: rd. 2,5%
- durchschnittl. Sanierungsaufwand/Jahr: rd. 4 Mio. Euro
- Stadt-Anteil: rd. 80%

LAWOG FACTS

- Gründung: 1953
- Gesamtbestand Verwaltungseinheiten: 38.700
- Wohnungen: 22.500
- Geschäfte: 450
- Bauvolumen: 89 Mio. Euro



WIR SUCHEN

Unser Herz schlägt für verstecktes Potenzial!

Für uns ist jede Liegenschaft einzigartig, weil wir sehen, was anderen verborgen ist. Schenken auch Sie Ihrer Immobilie eine neue Bestimmung!

- Grundstücke ab 2.000 m²
- Zinshäuser
- Altbestände mit Entwicklungspotenzial
- Hotel- & Gastronomie-Immobilien
- Mehrparteienhäuser
- Gewerbeimmobilien in Wohngebieten
- Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Jeder Verkauf ist etwas Besonderes. Absolute Diskretion ist für uns deshalb selbstverständlich.

MAG. MICHAEL GESSWEIN

Geschäftsführer, Immobilienconsulting

MAXIMILIANHOF IMMOBILIEN GmbH

Mobil +43 664 42 11 385

E-Mail gesswein@maximilianhof.at

Web www.maximilianhof-immobilien.at



GBV OÖ

mit neuem Obmann in die Zukunft

Als neuer Landesgruppenobmann der gemeinnützigen Bauvereinigungen Oberösterreich folgt Dir. Mag. Robert Oberleitner auf Dir. Frank Schneider von der LAWOOG. Der Geschäftsführer der NEUE HEIMAT Oberösterreich Gemeinnützige Wohnungs- und SiedlungsgesmbH. sieht vor allem in den explodierenden Grundstücks- und Baukosten Handlungsbedarf.

„Gemeinnützige Bauträger, die ja eine besondere soziale Verantwortung haben, stehen angesichts der steigenden Kosten vor fundamentalen Herausforderungen“, leitet der neue Obmann der GBV OÖ, die insgesamt 27 Bauträger des Landes und ca. 190.000 verwaltete Wohneinheiten umfasst, ein. „Durch das Kostendeckungsprinzip, nach dem wir bauen, liegen wir 20 Prozent unter dem Marktpreis – spekulative Preissteigerungen könnten trotzdem zu Mieterhöhungen führen.“ Damit sei eine der wesentlichen Aufgaben der Gemeinnützigen gefährdet: „Wir stehen für die Sicherheit stabiler Kosten für die Mieter*innen. Wohnen ist immerhin ein Grundbedürfnis“, betont Oberleitner.

Niedrige Zinsen heizen die Grundstückskosten an

Doch dieses Grundbedürfnis steht immer stärker in Konkurrenz zum freien Markt. „Seit etwa zehn Jahren steigen die Kosten für Bauplätze gewaltig an, was auch an den außergewöhnlichen Zinssenkungen der vergangenen Zeit liegt“, berichtet Oberleitner von der spürbaren



Flucht von Anlegern ins Betongold. „Für den gemeinnützigen Wohnbau ist daher ein politischer Schulterschluss auf allen Ebenen notwendig, vom Bund bis zu den einzelnen Gemeinden. Über Instrumente der Raumordnung müssen Flächen für ein vernünftiges Nebeneinander verfügbar gehalten werden.“ Denn am Roulettetisch der Bodenspekulanten können die Gemeinnützigen nicht lange mithalten: „Genauso wie vor dem Ausverkauf von Trinkwasser gewarnt wurde, dürfen auch Siedlungsflächen nicht vollends zum Spielball des Kapitalismus werden.“

Baukosten verteuern auch Nachverdichtung

Die zweite Problemstellung sieht Oberleitner in den steigenden Kosten für Holz, Beton und andere Baustoffe. „Das ist ein komplexes Thema, die durch Corona ausgelöste Lieferkettenproblematik ist da nur ein Faktor von mehreren.“ Auch die aus Klimaschutzgründen an sich begrüßenswerte Bepreisung von CO₂-Emissionen spielt bei dieser Entwicklung eine Rolle. „Und dann gibt es da noch die spekulationsgetriebenen Rohstoffmärkte. Alles zusammen sorgt aktuell für eine agile Preisentwicklung nach oben, was natürlich auch auf die Optimierung von Bestandsflächen durchschlägt.“ Schließlich sind Verdichtungen durch Aufstockungen oder Überbauungen oder etwa die gänzliche Neuerrichtung von Gebäuden sinnvolle Möglichkeiten, ohne zusätzliche Flächenversiegelung neuen Wohnraum zu schaffen. „In einer unserer Anlagen konnten wir statt 40 Wohnungen 83 moderne

Neubaueinheiten errichten – bei voller Barrierefreiheit und Nutzung der vorhandenen Infrastruktur wie z.B. Kanalisation, Stromversorgung usw.“

Mit optimierten Förderungen gegensteuern

Um derartige Projekte trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen umzusetzen, könnte das Potenzial in der Förderstruktur genutzt werden, schlägt Oberleitner vor: „Dazu laufen die Gespräche mit dem Wohnbaureferenten des Landes. Trotz der bisher guten Arbeit gäbe es aus meiner Sicht durchaus Verbesserungspotenzial!“ Der Baustoff-neutralen Ausrichtung der Förderungen kann Oberleitner jedenfalls einiges abgewinnen: „Oberösterreich ist ein Ziegelland, auch wenn Holzbauten am Vormarsch sind und von uns im Kommunalbau vermehrt umgesetzt werden – zuletzt sogar für eine Feuerwehr – schränkt das enge Kostenkorsett des gemeinnützigen

Wohnbaus die Baustoffauswahl ein.“ Entsprechende Abhängigkeiten bei den Förderungen wären kontraproduktiv. „Für die Verdichtung werden aktuell Konzepte erstellt, mit denen wir an das Land herantreten.“

Innovationen vorantreiben

„Wir sehen die NEUE HEIMAT als innovativen Bauträger“, stellt Oberleitner fest und verweist auf ein jüngstes EU-Musterprojekt: „Gemeinsam mit der Linz AG und der TU Wien als Partner wurde geprüft, wie sich bestehende Tiefgaragen mit einem Lastenmanagement für die benötigten Ladepunkte nachrüsten lassen, um E-Auto-tauglich zu werden.“ Ebenso prüfe man den nachträglichen Ausbau mit Photovoltaik-Anlagen: „Auch hier arbeiten wir eng mit der Linz AG zusammen.“

Mitarberskills gemeinsam stärken

Wichtig ist Oberleitner aber auch die Weiterbildung der Mitarbeiter: „In der Landesgruppe haben wir hierzu ein eigenes Institut gegründet und bieten etwa Kurse zur Ausbildung sozialer Kompetenzen – schließlich sind wir als Gemeinnützige für die Menschen da!“ Und dabei gehe es eben auch um das Bild nach außen. Aber natürlich wolle man auch andere fachliche Kompetenzen fördern: „Nicht zuletzt in der technischen Planung, um neue Technologien bestmöglich einsetzen zu können!“ ■

NEUE HEIMAT FACTS

- Gründung: 1939
- Gesamtbestand Verwaltungseinheiten: rd. 30.427
- davon Wohneinheiten: 18.305
- ältester Bestand (Baujahr): 1941
- sanierte Wohnungen 2016 bis inkl. 2021: 6.334
- durchschnittl. Sanierungsaufwand/Jahr: rd. 15,8 Mio. Euro

Mag. Robert Oberleitner





OHLS-DORF

...für die Menschen vor Ort.

Im März wurden die letzten Wohnungen von insgesamt 46 Appartements in bester Weitsicht-Lage übergeben. Die Bewohner*innen sind durchwegs Menschen aus der Region. Im Maximilianhof freut man sich über die erfolgreiche Zusammenarbeit mit der Ohlsdorfer Wohnbau GmbH.

„Mit Stefan Ettinger, Stefan Oberkalmsteiner und Simon Nagl haben wir Projektpartner gefunden, die genauso denken wie wir“, zeigt sich Michael Gesswein, Geschäftsführer Maximilianhof Immobilien, begeistert. Die drei Freunde und Gründer der Ohlsdorfer Wohnbau GmbH nahmen gleich in ihrem allerersten gemeinsamen Bauvorhaben auf 6.500 m² Grundfläche sechs Baukörper mit gemeinsamer Tiefgarage und 3.600 m² Wohnfläche für ihren Heimatort in Angriff.

Gute Nachfrage für hochwertiges Wohnangebot

„Wer zuhause baut, baut mit besonderer Verpflichtung“, ist Ettinger überzeugt. Schließlich kenne man einander und laufe sich regelmäßig über den Weg. „Die hochwertige Bauweise und die ins Ortsbild passende Architektur waren für uns deshalb eine Herzensangelegenheit.“ Tatsächlich wurde der Hang im Sinne eines verträglichen Miteinanders genutzt: „Wir haben bewusst so gebaut, dass wir den dahinterliegenden Anrainern die Sicht nicht zerstören.“ Dass man damit genau richtig lag, bestätigen auch die mit dem Vertrieb der Wohnungen betrauten Verena Kroiss und Holger Eisner vom Maximilianhof: „Das Konzept kam extrem gut an, schon im Frühjahr 2021 waren nur noch 15 Einheiten verfügbar, die waren aber auch schnell weg.“

Übergabe in zwei Phasen

Die Häuser A und B wurden im vergangenen Dezember an die neuen Eigentümer übergeben, die restlichen Wohnungen bis Anfang März. „Die meisten Bewohner stammen aus der Region und sind Eigennutzer“, erzählen die beiden Makler. Aber auch die Vermieter finden in der Umgebung genügend Nachfrage. Die Zusammenarbeit verlief jedenfalls reibungslos: „Wenn Termine halten und Kundenwünsche freundschaftlich besprochen und umgesetzt werden, macht die Arbeit gleich doppelt Spaß“, freut sich Verena Kroiss auf Folgeprojekte. ■

AUSSICHTEN



Regau, Suttner Straße
44 geförderte Reihen- und Doppelhäuser zur Miete mit Kaufoption



Stadl-Paura
Klosterleiten / Salzstraße
146 geförderte Mietwohnungen



Schwanenstadt
Florianistraße 6–8
66 geförderte Mietwohnungen

DAS A UND BEIM WOHNEN IN OBERÖSTERREICH.

WSO Gemeinnützige Bau- u. WohnungsgesmbH
Pichlhofstraße 62, 4813 Altmünster
Ein Unternehmen der „Wien-Süd“-Gruppe

Infos: **Andrea Stadler**
Tel.: 07612 88248-4001
a.stadler@wiensued.at

WS-
www.ws-o.at



GUTE ZUKUNFTS- AUSSICHTEN

GESAMT-SICHT

Wie Nachhaltigkeit im Baumes-sbar wird.

Jeder kennt die Energieverbrauchsklassifizierungen von Waschmaschinen oder Autos. Ein ähnliches System findet aktuell auch für Gebäude jeder Art zunehmende Verbreitung – mit weitreichenden Folgen für Finanzierung und Nutzer.

Prof. Bmst. Dipl.-Ing. Johann Spiessberger, Eigentümer des *Instituts für Bauphysik und technischen Schallschutz* (IBTS), betont: „Mit der EU-Taxonomie wurde der Startschuss für die Verpflichtung zu mehr Nachhaltigkeit auch bei Immobilien abgegeben – dass es derzeit noch keine gesetzliche Verpflichtung zur Zertifizierung gibt, ändert daran nichts!“ Stattdessen überzeugen die Zertifikate, mit denen die Gebäudequalität z.B. nach ÖGNI oder *klimaaktiv* gesamtheitlich beurteilt wird, mit handfesten wirtschaftlichen Folgen.

Je grüner, desto günstiger

„Es kommt schon immer öfter vor, dass Banken im Rahmen des Finanzierungsangebots nach der angestrebten Zertifizierung fragen“, erzählt Spiessberger und erklärt den Hintergrund: „Das liegt daran, dass es auch für die Geschäftstätigkeit von Banken ein Rating hinsichtlich Nachhaltigkeit gibt!“ Einer Umfrage zufolge sehen die Geldinstitute aber auch Imagevorteile in der Befolgung der Taxonomie. Mit dieser Verordnung der EU werden sechs Umweltthemen in Angriff genommen: Klimaschutz, Klimawandelanpassung, Wasser, Kreislaufwirt-

schaft, Umweltverschmutzung und Ökosysteme. „Mit der Finanzierung zertifizierter Bauprojekte verbessert die Bank also die eigene Nachhaltigkeitsbilanz – und dieser Vorteil macht sich auch in den Konditionen bemerkbar.“

Auswirkung auf die Nachfrage

Letztlich hält Spiessberger auch die Koppelung von Förderungen an die Zertifizierung für wahrscheinlich, sogar die Besteuerung von Gebäuden könnte daran ausgerichtet werden. „Und das geht noch viel weiter: So achten auch Mieter von Gewerbeflächen auf entsprechende Unterlagen, wie ein aktuelles Projekt zeigt.“ Bei einem großen Gewerbebau wird derzeit auf Betreiben eines bedeutenden Mieters die Zertifizierung nach ÖGNI angestrebt. „Das zeigt die durchgängige Bedeutung des Zertifikats als Nachweis für die eigenen Nachhaltigkeitsbestrebungen. Es wird auf allen Ebenen zum zentralen Dokument.“ Die gute Nachricht für Bauherren: „Im Endeffekt schaffen diese Zertifikate monetären Mehrwert“, erklärt Spiessberger. Schließlich bestehe durchaus Bereitschaft höhere Mieten zu zahlen, wenn dem Vorteile für die eigene Ökobilanz entgegenstehen. Ebenso verschafft das Zertifizierungssystem einen Nachweis, wie zukunftsfähig – und damit nachhaltig werterhaltend – ein Gebäude ist. „Das wird letztlich ähnlich wie der Energieausweis zu einem Kriterium für die Preisbildung und die Nachfrage beim Verkauf.“



Verschiedene Zertifizierungen

„Europaweit gibt es verschiedene Zertifizierungssysteme, die sich allesamt nach dem europäischen Qualitätszertifikat DGNB, der *Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen*, richten“, unterstreicht Spiessberger den Vorteil europäischer Einheitlichkeit und verweist auf die ÖGNI (*Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft*), das Schweizer Pendant SGNI, das *Green Building Council Denmark* und viele andere. „In Österreich gibt es darüber hinaus noch die Zertifizierung nach den *klimaaktiv* Gebäudestandards.“ Allen gemein ist, dass sie eine Grundlage zur Definition von Nachhaltigkeit schaffen: „Dazu werden Gebäude in verschiedenen Themenfeldern über den gesamten Lebenszyklus betrachtet und in einem Kriterienkatalog entsprechend bewertet. Nach einem fixen Schlüssel wird die Gebäudequalität dann in den verschiedenen Stufen bescheinigt.“

Beurteilung nach ÖGNI

Als Mitglied von ÖGNI fokussiert IBTS auf die Themen Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionelle Qualität, Technik, Prozesse und Standort: „Bei letzterem wird beispielsweise die Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz beurteilt – was natürlich auf eine Minimierung von KFZ-Fahrten ebenso wie auf die negativen Effekte der Zersiedelung abzielt“, erzählt Spiessberger aus der Praxis. Im soziokulturellen Thema geht es unter anderem um Barrierefreiheit und Mehrgenerationen-Wohnen.



**PROF. BMST. DIPL.-ING.
JOHANN SPIESSBERGER**
Eigentümer des Instituts für Bauphysik
und technischen Schallschutz

„Unter ökologischen Gesichtspunkten spielt hingegen die Herkunft der Rohstoffe und Dienstleister für die Bauarbeiten eine große Rolle, je regionaler desto besser.“ Bei der Beurteilung der technischen Qualität wird unter anderem die Immission von Schall in das Gebäude bzw. zwischen den Wohneinheiten beurteilt. „Für uns als Bauphysiker genau das passende Thema!“ Aber auch die Innenraumqualität wird nach klaren Kriterien bewertet: Luftkomfort, Schadstoffe, akustischer Komfort und vieles mehr wirken sich auf die Atmosphäre und damit auf das Wohlbefinden der Personen im Gebäude aus.

Bessere Gebäudequalität als Ergebnis

„Letztlich sichert eine Zertifizierung die Ausführung aller Arbeiten auf hohem Qualitätsniveau. Wir merken auch in verschiedenen Projekten, dass damit bei allen Beteiligten ein Bewusstsein für Details entsteht, die ansonsten nie beachtet worden wären.“ Die abgestufte Zertifizierung spornt außerdem zur Optimierung an: „Plötzlich ist das Bestreben da, möglichst viele Punkte zu erreichen! Das wird derzeit eigentlich bei allen aktuellen Projekten so gelebt, vom großen Hotel über Firmenzentralen bis hin zu Gewerbeimmobilien“, freut sich Spiessberger über den Wandel zu mehr Nachhaltigkeit. Und um den geht es ja. ■



IBTS GMBH

Bautechnik, Bauphysik, Schalltechnik, Forschung, Unternehmensberatung

Standort

Adresse Kollmannsberg 109, 4814 Neukirchen
Tel. +43 699 105 061 43
E-Mail office@ibts.at
Web www.ibts.at



ENERGIE-ZUKUNFT

im Gebäudesektor

Die Bau- und Immobilienwirtschaft als auch die Energiewirtschaft werden aktuell wesentlich von der Rohstoffknappheit, Lieferschwierigkeiten und einem Nachfragemarkt bestimmt. Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen, die durchaus herausfordernd für die jeweiligen Marktakteure sind. Ob es sich hierbei jedoch auch um einen länger anhaltenden Trend handelt, bleibt abzuwarten. Ganz im Gegenteil dazu haben sich Nachhaltigkeitsgedanken bei Konsumentenscheidungen bereits mehr als manifestiert und nehmen eine immer zentralere Rolle ein. Zur Reduktion von (logistischen und materiellen) Abhängigkeiten, vorwiegend aus Asien, gepaart mit ökologischen Kriterien gewinnen regionale Waren im Sinne von Nachhaltigkeitsbestrebungen und zur Stärkung der heimischen Wertschöpfung zurzeit noch mehr an Bedeutung.

Diese Entwicklung wird unterstützt durch die ambitionierten europäischen und nationalen Klima- und Ener-

gieziele. Hierbei kommt auch dem Gebäudesektor eine tragende Rolle zu. Die Dekarbonisierung sowie die Energieeffizienz in diesem Bereich sind sehr maßgebliche Hebel zur Erreichung der gesetzlichen Anforderungen. Der Einsatz von Wärmepumpen, also die Nutzung regenerativer Energie aus dem Erdreich, der Sonne, dem Grundwasser oder der Luft, ist eine bereits vielfach genutzte Form zur umweltschonenden Wärmeerzeugung. Österreichweit sind schon derzeit rund 380.000 Wärmepumpen in Betrieb, wobei das Potenzial noch ein deutlich höheres ist. Einen regelrechten Boom erleben wir aktuell auch im Photovoltaik-Bereich, wodurch der Anteil der autarken Energieversorgung deutlich erhöht werden kann. Die Energieziele der Landespolitik sehen vor, dass bis 2030 alleine in Oberösterreich 200.000 Hausdächer über eine Photovoltaik-Anlage verfügen sollen. Kritiker argumentieren, dass die Produktion der Photovoltaik-Module nach wie vor schlechte Energiebilanzen aufweisen, weshalb alternative Tech-

nologien, wie die Nutzung von grünem Wasserstoff, als ökologischer betrachtet werden. Mittel- und langfristig werden dieser Technologie aufgrund der vorteilhaften physikalischen Eigenschaften (lange Speicherdauer und flexible Einsetzbarkeit) des chemischen Elements hohe Chancenpotenziale beigemessen, um die Energiewende auch im Gebäudebereich bewerkstelligen zu können. Denn grüner Wasserstoff wird künftig immer häufiger zur Verfügung stehen, indem Überschussstrom aus den volatilen Solar- oder Windkraftanlagen für den Betrieb von Elektrolyseuren genutzt wird. Das in diesem Prozess gewonnene grüne Wasserstoff-Gas kann direkt in die vorhandene Gasnetzinfrastruktur eingespeist werden, um so die Bevölkerung mit CO₂-neutralem, grünen Gas zu Heizzwecken

versorgen zu können. Die flexible Einsetzbarkeit von Wasserstoff ermöglicht auch die dezentrale Strom- und Wärmegewinnung durch stationäre Brennstoffzellen in Gebäuden. In Japan ist diese Technologie schon seit Jahren am Markt etabliert und dient der Versorgung von rund 400.000 Gebäuden mit Wärme und Elektrizität.

Neben dem Einsatz von nachhaltig erzeugter Energie im laufenden Versorgungsbetrieb wird auch die Produktion von emissionsarmen Baustoffen, vorrangig Stahl, dazu beitragen, dass die Energiebilanz in der Bau- und Immobilienwirtschaft weiter optimiert werden kann. Der Trend hin zu einem immer noch ressourcenschonenderen Gebäudesektor dürfte jedenfalls ein anhaltender sein. ■

Generaldirektor Prof. KR Ing. DDr.
Werner Steinecker MBA



ENERGIE AG
Oberösterreich

Wir denken an morgen

BWT POOL PERLWASSER

EINTAUCHEN UND GENIESSEN!

Tauchen Sie ein, genießen Sie entspannte Momente und spüren Sie den Unterschied – ein Bad in seidenweichem BWT Poolwasser ist Wohlfühlen pur!

Wussten Sie schon, dass seidenweiches BWT Poolwasser auch ein echtes Schönheits-Elixier ist? Denn pH-neutrales BWT Poolwasser ist kalkfrei und sorgt bei einem Bad in Ihrer Wellnessoase für spürbar zartere Haut und geschmeidiges Haar.

Gut für Haut, Haare und natürlich den Pool – denn Kalkablagerungen am Beckenrand, Schwimmbad-Abdeckung oder bei der Pooltechnik gehören mit seidenweichem BWT Poolwasser der Vergangenheit an. Ein weiterer positiver Nebeneffekt: Sie benötigen weniger Wasserpflege- und Reinigungsmittel und die Lebensdauer Ihrer Poolanlage verlängert sich. Gut für die Umwelt und Ihr Portemonnaie.



BWT Pearl Water Generator

[BWT.COM](https://www.bwt.com)





SCHICKSALS- WENDE

Wie wir schon bald ökologischer bauen und leben.

Hausdächer als Kraftwerke, eine EU-Richtlinie zur Recyclingquote, die die Baustoffindustrie verändern wird, Häuser, die komplett ohne Heizung auskommen – es kommt Bewegung in die Energiewende! Einen Ausblick geben Dr. Khaled Saleh Pascha und Dr. Robert Höller von der FH Oberösterreich, Fakultät für Technik und Angewandte Naturwissenschaften am Campus Wels.

Seit 1993 widmet sich die Fakultät in Wels den Themen Engineering, Economy, Energy und Life. Über 7.500 Absolvent*innen belegen die hohe Nachfrage nach den insgesamt 14 Bachelor- und 15 Masterstudiengängen. Als eine der forschungsstärksten und am besten ausgestatteten Fakultäten Europas bietet man höchste Ausbildungsqualität, die angesichts der Herausforderungen der Energiewende auch gefragt ist! Im Bereich der Photovoltaik verfolgt Dr. Robert Höller als Experte die Entwicklung der Technologie. Sein zentrales Statement zur von der Regierung bis 2030 angestrebten Energiewende: „Ohne Freiflächenanlagen wird es nicht gehen.“

Module kontinuierlich verbessert

„Der Wirkungsgrad der Module steigt ständig an“, freut sich Höller. „Mussten wir uns vor wenigen Jahren noch mit 16 bis 17% zufriedengeben, werden es in wenigen Jahren etwa 25 sein – das ist dann das Limit der aktuellen Silizium-Technologie.“ Heute schon zeigen sich die neuen Module unempfindlicher gegenüber Verschattung. Für den Endverbraucher bedeutet das weniger Flächenbedarf: Eine Anlage mit 5 kW benötigt bei 17,1% Wirkungsgrad 18 Module auf einer Fläche von 30 m². „Aktuell erzielen wir etwa 22%, wodurch nur noch 23 m² benötigt werden.“ Mit neuen Materialien steigt der Wirkungsgrad weiter an: „Tandemzellen, an denen gerade geforscht wird, kombinieren Silizium z.B. mit Perowskit.“ Ein spezieller Typ, eine III-V/Silizium Tandemsolarzelle, erzielte bei Versuchen des Fraunhofer Instituts Freiburg 35,9% Wirkungsgrad. „Dabei handelt es sich um eine Kombination aus einer Dünnschichtsolarzelle mit einer Siliziumsolarzelle“, erklärt Höller.

Dieser Rekordwert wird sogar noch übertroffen: Das *National Renewable Energy Laboratory* (NREL) in den USA erreichte 2020 den absoluten Weltrekord mit 47,1% Wirkungsgrad. „Dieser Versuch fand aber mit konzentriertem Licht statt, das über Spiegel oder Linsen gesammelt wird“, merkt Höller an. „Das ist relativ aufwändig und teuer – praktisch werden sich eher Tandemzellen ohne konzentriertes Licht durchsetzen.“ Ein anderes Beispiel für aktuelle Entwicklungen sind sogenannte Bifacialmodule. „Diese wurden für den Einsatz in der Wüste konzipiert und nutzen die Reflexion heller Untergründe, wodurch sie nochmal 5 bis 10% mehr Ertrag bringen. Das funktioniert z.B. auch auf hellen Dächern – und das zu ähnlichen Kosten wie einseitige Module.“ Gleichzeitig zeigt die Erfahrung, dass auch die Lebensdauer von Photovoltaikanlagen kein Problem darstellt: „Ich kenne Anlagen, die jetzt seit 30 Jahren in Betrieb sind und immer noch ca. 80% der ursprünglichen Leistung liefern!“

Potenzial am Dach besser nutzen

In der Nutzung von Dachflächen ist seit etwa drei Jahren ein Umdenken festzustellen. War es bislang das Ziel, über die Eigenverbrauchsoptimierung die Wirtschaftlichkeit zu maximieren, wird heute zunehmend versucht, die Anlagen im Sinne einer erneuerbaren Energiezukunft zu dimensionieren. „Die Amortisationszeit, die je nach Dimension bei sechs bis acht Jahren liegt, sollte nicht das einzige Entscheidungskriterium sein.“ Wird etwa das Dach eines Einfamilienhauses optimal genutzt, sind Leistungen um die 10 kW drin: „Damit erreicht man 40% solaren Deckungsgrad – und liefert entsprechend viel grünen Strom ins Netz.“ Mit einem (bereits heute leistbaren) Speicher ließe sich der Anteil auf 60% erhöhen. „Auch da tut sich einiges, wie etwa privat erzeugter Wasserstoff als Speicheroption zeigt.“ Außerdem kann

der Nutzungsgrad mit intelligenten Energiemanagementsystemen verbessert werden: „Diese steuern Geräte wie Waschmaschinen, Wärmepumpen oder die Ladestation fürs E-Auto automatisch so, dass sie vorwiegend bei Sonnenschein Energie verbrauchen.“

Freiflächen als wichtiger Baustein zur Energiewende

Trotzdem wird der Ausbau der Dachflächen für das Regierungsziel *100% erneuerbare Energie bis 2030* nicht ausreichen, gibt Höller zu bedenken. Weltweit hat man das erkannt: „Die zunehmende Größe der Module ist der Fokussierung der Hersteller auf Freiflächenanlagen geschuldet. Große und deshalb weniger Module sparen Montagematerial und Kabel.“ In Österreich ist die Errichtung einer Freiflächenanlage allerdings nicht so einfach: „Zuerst werden wohl Parkflächen überdacht, was auch sinnvoll ist. Für Photovoltaikanlagen auf Grünland-Freiflächen braucht es eine entsprechende Widmung, da sind die Behörden aber zögerlich.“ Unterstützen könnte man diese Entscheidungsfindung mit Kriterienkatalogen, verweist Höller auf die Entwicklung in Deutschland, Frankreich und Italien. „Hier werden minderwertige Böden offiziell als PV-geeignet ausgewiesen.“ Studien haben darüber hinaus gezeigt, dass Freiflächenanlagen einen positiven Einfluss auf die Biodiversität haben können.



Robert Höller



Khaled Saleh Pascha

Baustoffe mit Recyclingquote als Vorgabe für die Industrie

Dr. Khaled Saleh Pascha konzentriert sich an der FH Wels u.a. auf den Bereich Baustoffe. „Hierbei spielen nicht etwa nur Dämmwerte eine Rolle! Die EU zielt mit einer Richtlinie, die ich für heuer erwarte, vielmehr auf die Recyclingquote.“ Als Beispiel führt er Ziegel als Abbruchmaterial an: „Eine aufgeklebte Außendämmung erschwert die sortenreine Trennung und höherwertige Wiederverwertung z.B. als Zuschlagsstoff in der Ziegelproduktion.“ Derzeit wird Abbruchziegelmaterial zu über 90% recycelt – hauptsächlich jedoch zur Verfüllung im Straßenbau usw. „Mit immer teurer werdenden Rohstoffen wird dann auch der Aufwand für die Trennung in Kauf genommen. Besser wäre es aber, das Material gleich sortenrein zu verbauen, damit es einfach wiederverwertet werden kann!“ Für den Ziegel bedeutet das eine klare Empfehlung von Monolithen ohne Fremdstoffe, wie ein aktuelles Forschungsprojekt zeigt: „So gut eingebaute mineralische Dämmstoffe wie Steinwolle oder XPS-Schaum klingen, beim Abbruch bringen sie in Zukunft hohe Deponiekosten mit sich.“ Dementsprechend erwartet Saleh Pascha eine Klassifizierung nach Recyclingquote und Qualität des Recyclings – und eine entsprechende herstellerseitige Umstellung.

Holz wird verstärkt genutzt

„Gerade im Holzbau ist in den letzten 20 Jahren enorm viel passiert“, fasst Saleh Pascha zusammen und prognostiziert: „Die Verschiebung von Mineralbaustoffen Richtung Holz wird zunehmen.“ Selbst in Kellern und Fundamenten, wo Beton als gesetzt gilt, bietet Brettsperrholz schon heute Alternativen: „Das mag erstaunen, aber letztlich geht es in diesen Bereichen um die Dichtung – und die brauche ich bei Beton ebenso. Es gibt bereits reale Prototypen, die sich bestens bewähren.“ Und auch dem Brandschutzthema als Standard-Argument gegen Holz hält er fundiert entgegen: „Eine schutztechnische Funktion wird auch mit Holz erreicht. In Skandinavien und Italien stehen lange schon Holzhochhäuser mit bis zu 80 Metern, deren Fahrstuhlkerne und Fluchtstiegen aus Holz gebaut sind.“ Ein Umdenken in Richtung Brandwiderstand als ausschlaggebendes Kriterium ist für ihn daher überfällig. „Das verleiht dem Baustoff dann noch mehr Auftrieb.“

Häuser ohne Heizung

Nicht etwa in ganzjährig warmen Gefilden, sondern im Millenium Park in Lustenau in Vorarlberg steht ein ganz besonderes Bürogebäude: „Die Raumtemperatur bleibt ganzjährig konstant zwischen 22 und 26 Grad – und das

ohne Anlagen für Heizung, Lüftung oder Kühlung.“ Konzipiert haben den 2226-Bau (benannt nach den erwähnten Temperaturwerten) die Architekten *Baumschlager Eberle*, beheizt wird es durch die Nutzer selbst. „Jeder Mensch hat eine Wärmeabstrahlung von etwa 80 Watt. Dazu kommt das Aufheizen durch Beleuchtung, Rechner, Kopierer und Kaffeemaschinen.“ Der zweite wesentliche Erfolgsfaktor dieses Konzepts ist die thermische Masse. „Die Außenwände teilen sich in 38 cm statisches und 38 cm isolierendes Ziegelmauerwerk. Je größer das Gebäude ist, desto besser funktioniert das.“ Dass dieses Konzept auch unter realen Bedingungen funktioniert, bestätigt auch das Energieinstitut Vorarlberg in einer umfangreichen Studie aus April 2021. Die Bauweise wirkt sich aber auch auf die Errichtungskosten aus, da rund 80% der Gebäudetechnik eingespart werden. „Bei einem Büro macht der Kostenanteil der Haustechnik um die 50% aus“, fasst Saleh Pascha das Potenzial zusammen. Nachhaltig ist im Vorarlberger Beispiel aber auch die Lebensdauer, die auf rund 200 Jahre angelegt ist! So verwundert es nicht weiter, dass 2018 ein weiteres derartiges Bürogebäude in Emmern bei Luzern errichtet wurde. In Dornbirn konnte 2020 eine kleine 2226-Wohn-



Überragende Energieeffizienz ohne technisches Hochrüsten: die beidseitig mit Kalk verputzten Wände halten als thermische Masse die Raumtemperatur ganzjährig konstant zwischen 22 und 26 Grad - ohne Heizung.

anlage mit acht Einheiten auf zwei Geschossen bezogen werden. „Dabei wurde das andere Nutzungsprofil einer Wohnung berücksichtigt und der erwartbar geringere Energieertrag durch eine Photovoltaik-Anlage mit Speicher sowie Infrarotpaneele für Brauchwasser und Gebäudetemperierung ausgeglichen.“ Damit sind die Bewohner annähernd energetisch autark.

Dezentralisierung als energietechnische Lösung

Der Weg zur Dekarbonisierung führt für Saleh Pascha jedenfalls über die Regionalisierung der Energieversorgung: „Windturbinen im Garten, geothermische Wärmepumpen, die zehn Haushalte versorgen – das alles sind vielversprechende Ansätze.“ Neubauten müssten den Energiebedarf wie im obigen Beispiel radikal senken. „Dass Altbauten unter hohen Kosten energetisch saniert werden, ist zwar löblich und reduziert den Verbrauch, ist aber keine geeignete Umstellung für die geforderte Nachhaltigkeit insgesamt.“ Große Windparks und Photovoltaikwerke in der Sahara werden sicher weiterhin gebraucht, aber: „Deren Erträge werden wohl der Industrie vorbehalten sein. Die Lösung für das normale Leben muss anders aussehen.“ ■

ELEKTRO

WASSER

HEIZUNG

FACHHANDEL

Maximilianhof

IMMOBILIEN

HAUSTECHNIK

PARTNERSTRIEß

VIER

GEWINNT!

HEISSL

Heissl Installationstechnik GmbH

4813 Altmünster, Ebenzweierstraße 5

Tel.: 07612-88025, office@heissl.at, www.heissl.at



Dipl.-Ing. STEINDL ZT GmbH
Ziviltechnikergesellschaft für Vermessungswesen

Dipl.-Ing. Walter Steindl
ZT GmbH für Vermessungswesen
www.geometer-steindl.at
Bahnhofstraße 21, 4810 Gmunden, Tel. 07612 - 64 227

NEUER KRAFT- PLATZ

An den Ufern der Traun.



Einst nächtigten im idyllischen Fliegenfischerhotel an der Marienbrücke in Gmunden illustre Anhänger dieser besonders edlen Angelkunst: Zu den Gästen zählten Hotelmagnat Charles Ritz und Weltkriegs-General Dwight „Ike“ Eisenhower, der es in seiner zweiten Berufslaufbahn immerhin zum 34. Präsident der Vereinigten Staaten brachte. Auch den Literaturnobelpreisträger Ernest Hemingway soll der Ruf der Traun gelockt haben. Dieser Glanz ist heute zwar verflogen, doch jetzt soll dieser besondere Platz wiederbelebt werden – mit einer Wohnanlage für alle Generationen.

1912 war das derzeitige Gebäude von Fischermeister Anton Höplinger erworben und zu einer Pension umgebaut worden. Wie eingangs erwähnt, erlebte das kleine Hotel eine wahre Blütezeit – erst nach dem 2. Weltkrieg stieg es zusehends ab. Anstelle der Fliegenfischer warfen hier zeitweilig sogar leichte Mädchen ihre Köder aus! Im Laufe der Jahre versuchten dann wechselnde Pächter ihr Glück mit dem Waldhotel, doch es misslang an die alten Zeiten anzuknüpfen, sodass das Gebäude letztlich ab 2016 als Quartier für Asylwerber genutzt wurde. Angesichts des immer desolateren Zustandes des Hauses endete dieses Zwischenspiel nach etwa drei Jahren. Seither steht das alte Hotel leer und verfällt. Dem will die Maximilianhof Immobilien aus Altmünster Einhalt gebieten. Geschäftsführer Dr. Siegfried Spiessberger erzählt, warum man sich zum Kauf entschlossen hat: „Wir haben

uns in die ruhige Lage an der Traun verliebt und wollen hier ein grünes Zuhause für alle Generationen errichten!“

Wohnungen zur Hauptwohnsitznutzung

Nach den Plänen Spiessbergers werden hier 26 Wohnungen entstehen – mit einer großen Besonderheit: „Wir haben erstmalig mit der Gemeinde Gmunden eine Grundlage geschaffen, die sicherstellt, dass diese Wohnungen Ortsansässigen zugutekommen.“ Dazu wurde eine ausschließliche Hauptwohnsitznutzung vereinbart und mit einer Pönale abgesichert: „Zwanzig Prozent des Kaufpreises werden vom jeweiligen Eigentümer fällig, sollte ein Verstoß festgestellt werden!“ Zur Überprüfung kann die Gemeinde jederzeit die Meldezettel der Bewohner*innen (also auch der möglichen Mieter) einfordern. Auf diese Weise wird die Verfügbarkeit der Wohnungen für Einheimische für zumindest 15 Jahre sichergestellt. „Aus meiner Sicht ist das eine ehrliche Lösung für alle Beteiligten“, zeigt sich Spiessberger überzeugt.

Ökologische Bauweise für grünen Standort

Die idyllische Lage mit altem Baumbestand und die einladenden Ufer der Traun direkt vor der Nase inspirieren die Planer im Maximilianhof zu Größerem: „Wir streben bei diesem Projekt eine Zertifizierung nach den *klimaaktiv* Gebäudestandards des *Bundesministeriums für Klimaschutz und Umwelt* an“, freut sich Spiessberger auf die Gelegenheit, mit Energieeffizienz, ökologischer Quali-

tät, Komfort und Ausführungsqualität offiziell zu überzeugen. „Das sind bei uns ja gelebte Standards, die wir in diesem Projekt dokumentieren.“ Zum Einsatz kommt etwa eine komplette Holzfassade, die nicht nur optisch ein Highlight darstellt. „Dabei geht es uns auch um ein angenehmes Innenraumklima und eine Senkung der Energiekosten.“ Apropos Energie: Die Wärmeversorgung wird über Tiefenbohrungen sichergestellt. „Je nach Möglichkeit nutzen wir diese Technologie vermehrt, weil sie sich langfristig für die Bewohner und das Klima bezahlt macht.“

Mehrgenerationenwohnen im Grünen

Alle Wohnungen werden mit 2,5 Meter tiefen Balkonen ausgestattet. „So kann diese tolle, ruhige Lage genutzt werden, ohne das Haus zu verlassen.“ Wobei letzteres angesichts der großzügig geplanten, familienfreundlichen Außenanlagen durchaus zu empfehlen ist: Neben Erholungszonen und Kommunikationsflächen lockt vor allem das nahe Traunufer, das Teil des Grundstücks ist. „Am eigenen Grün gemütlich am Fluss liegen und das Leben genießen – wo gibt es das sonst noch?“ Dieses Lebensgefühl wird dank barrierefreier Bauweise für alle Generationen zugänglich: Liftanlagen, ebene Duschen und vieles mehr zählen im Maximilianhof ebenfalls zu den Standards. „Eine inklusive Bauweise steht im Einklang mit einer nachhaltigen Gebäudenutzung.“

Hauseigene E-Bikes verfügbar

Die Entfernung ins Zentrum beträgt rund 1,5 Kilometer. „Es wäre Irrsinn, dafür das Auto zu starten, aber nicht jeder will zu Fuß gehen“, erklärt Spiessberger seine Überlegung. „Deshalb planen wir die Wohnanlage mit eigenen Ladestationen in der Tiefgarage. Einerseits natürlich für E-Autos, andererseits aber für E-Bikes, die wir in entsprechender Anzahl als Poollösung zur Verfügung stellen.“ Über eine App kann sich jeder Bewohner ein Bike ausleihen. Nach Gebrauch wird es wieder an die Ladestation gehängt. „So wollen wir den PKW-Verkehr entscheidend reduzieren.“ Für die Instandhaltung der E-Bikes wird eine Vereinbarung mit einem regionalen Anbieter getroffen. „Ob zur Eigennutzung oder zur Vermietung, mit diesem Konzept schaffen wir jedenfalls einen schönen Mehrwert für die Immobilie.“

Fertigstellung im Frühjahr 2024 anvisiert

Aktuell besteht für die Fläche eine Tourismuswidmung. „Die Einleitung eines Umwidmungsverfahrens wurde im Gemeinderat bereits beschlossen. Jetzt hängt alles vom weiteren Verlauf ab“, berichtet Spiessberger. Erwartet wird eine positive Behandlung bis zum Sommer 2022. „Parallel dazu erstellen wir die Einreichunterlagen, sodass wir vielleicht schon im Herbst mit den Bauarbeiten beginnen können.“ Mit der Fertigstellung könne dann im Frühjahr 2024 gerechnet werden. „Damit wäre dieser wunderschöne Platz endlich wieder mit Leben befüllt!“ ■



SOS-KINDERDORF SPENDENKONTO:

IBAN AT51 1100 0044 4450 700

Kennwort "Altmünster neu".

SOS-KINDERDORF ALTMÜNSTER

Ein Zuhause mit Zukunft.

Es ist Montag, 5.30 Uhr, wenn der Wecker in der Kinderwohngruppe läutet. Noch ein paar Minuten im kuscheligen Bett wären gut, aber dafür bleibt der diensthabenden Sozialpädagogin keine Zeit. Jan, der älteste von fünf Kindern muss in einer halben Stunde zum Bahnhof aufbrechen, um rechtzeitig in die Schule zu kommen. Also heißt es, rasch das Frühstück zubereiten, die anderen vier Kinder wecken, Jausenboxen füllen, Zöpfe flechten, Schultaschen auf den Rücken packen, die Jüngeren rechtzeitig zum Kindergartenbus begleiten.... Ein ganz normaler Morgen, wie in anderen Familien auch. „Normalität ist es, die wir den Kindern und Jugendlichen im SOS-Kinderdorf wieder geben wollen“, erläutert die erfahrene Sozialpä-

dagogin. Rund 80 Mädchen und Burschen im Alter von 5 bis 19 Jahren werden derzeit im SOS-Kinderdorf Altmünster begleitet. Für ihren Weg in die Selbstständigkeit brauchen sie aber noch mehr.

Stabilität, Geborgenheit und Förderung

Wenn ein kleines Kind, ein Geschwisterpaar oder ein Teenie ins SOS-Kinderdorf Altmünster kommt, wiegt der Rucksack voll belastenden Erfahrungen, Kummer und Sorgen meist schwer. Unterschiedliche Gründe machen eine Trennung von den leiblichen Eltern notwendig. In einer SOS-Kinderdorf-Familie oder in einer Wohngruppe findet jeder junge Mensch, ein neues Zuhause.

Einen sicheren, geschützten Ort, an dem er geborgen und gefördert aufwächst. Behutsam und achtsam wird der Rucksack ausgepackt, bis die Mädchen und Burschen selbstständig ihren Weg gehen können - mit einer tragbaren Perspektive und Lebensfreude. „Es sind die kleinen Entwicklungsschritte, die uns motivieren, jeden Tag das Beste zu geben“, erzählt ein Sozialpädagoge.

Herz und Professionalität

„Am Standort Altmünster beschäftigen wir 45 Sozialpädagog*innen. Allen gemeinsam ist ein großes Herz für Kinder und eine fundierte, pädagogische Ausbildung, um den Herausforderungen mit fremd untergebrachten jungen Menschen professionell begegnen zu können“, so SOS-Kinderdorf Leiter Gerhard Pohl. Die Organisation ist im Auftrag der Kinder- und Jugendhilfe tätig. Pohl ergänzt: „Unsere Arbeit orientiert sich an fachlichen Standards. Reflexion, fachliche und persönliche Weiterentwicklung sind uns für alle Mitarbeiter*innen wichtig.“

Beratung, Entlastung und Stärkung

„Damit eine Familie erst gar nicht auseinanderfällt, machen wir auch präventive Angebote“, erklärt der SOS-Kinderdorf-Leiter. Das Eltern-Kind-Wohnen beispielsweise gibt Eltern die Chance auf einen Neustart. Familien leben für einen Zeitraum von rund zwei Jahren im SOS-Kinderdorf Altmünster. Die Familien werden von multiprofessionellen Fachkräften begleitet, beraten und gestärkt mit dem Ziel, es im eigenen Zuhause wieder alleine zu schaffen.

Zukunft

Mehr als 1.150 Kinder und Jugendliche haben in mehr als 65 Jahren im SOS-Kinderdorf Altmünster die Chance auf eine positive Zukunft bekommen. Um jungen Menschen und Familien weiter so beherzt zur Seite stehen zu können, bedarf es einer groß angelegten Dorferneuerung. Beginnend mit diesem Jahr werden viele der Dorfgebäude abgetragen und entsprechend den aktuellen pädagogischen und ökologischen Standards neu errichtet. „Damit werden wir fit für die nächsten 70 Jahre“, freut sich SOS-Kinderdorf Leiter Gerhard Pohl. Da das Bauvorhaben zum Teil aus Spenden finanziert wird, schließt er ein Anliegen an. „Bitte helfen Sie mit, dieses neue Vorhaben für Kinder in Not umzusetzen!“ ■



FRISCH- ZELLENKUR



Michael Bauer und Inge Krebs-Hinterwirth

für die Gmundner Hotellerie

Seit 25 Jahren werden in der Traunseestadt große Hotelprojekte angekündigt. Umgesetzt wurde bis jetzt allerdings nur eines: Das traditionelle Gasthaus Zum Goldenen Hirschen in der Linzerstraße wurde komplett kernsaniert. Ab Mai wird das kleine Hotel mit neuem Konzept und hohem Anspruch eröffnet. Dahinter steckt ein kongeniales Team aus Vater und Tochter.

„Es ist unser gemeinsames Projekt – und die Zusammenarbeit läuft perfekt“, freut sich DI Inge Krebs-Hinterwirth, die die Immobilie gemeinsam mit ihrem Vater Architekt Gerhart Hinterwirth gekauft hat. Die beiden vereint neben der familiären Beziehung auch eine berufliche Grundhaltung: „Mein Vater sagt immer, dass man einem Haus das zurückgeben muss, was es einmal war. Diese Philosophie teile ich zu hundert Prozent.“ Angesichts des seit 1624 bestehenden Wirtshauses überraschte das Nutzungskonzept also nicht grundsätzlich.

Ein Ort für Weltenbummler

Überraschender liest sich das Konzept hingegen im Detail. „Als Ur-Gmundner in fünfter Generation lieben wir unsere Heimatstadt, zu deren Image wir mit unserem Hotel beitragen wollen.“ Denn halböffentliche Räume wie Hotels und Bars sind identitätsstiftend, weiß Krebs-Hinterwirth: „Gmunden ist nicht nur Österreichs stilvollste Stadt am See, Gmunden ist noch viel mehr. Mit Kultur und Flair, Romantik und Lebendigkeit begeistert Gmun-

den seine Gäste – und das wollen wir auch im Goldenen Hirschen tun!“ Das hochwertige Angebot (4-Sterne Superior) richtet sich an Weltenbummler und Genießer, die einen Treffpunkt für den Austausch mit Gleichgesinnten suchen. „Mit einem ansprechenden Mix aus Urbanität, Tradition, Digitalisierung und Empathie wollen wir neue Zielgruppen erreichen und moderne Nomaden ebenso wie Digital Creatives und Slow-Food-Reisende ansprechen. Menschen, die auf Sinn und Nachhaltigkeit Wert legen.“

Komplettumbau mit regionalem Knowhow

Die Umbauarbeiten des alten Hauses gestalteten sich aufwändig: „Über 900 Container wurden im Zuge der Entkernungs- und Entrümpelungsarbeiten abtransportiert“, erinnert sich Krebs-Hinterwirth. Wiederhergestellt wurde dabei die Struktur der ursprünglich insgesamt 21 Doppelzimmer in den oberen beiden Etagen des Hauses, die in den vergangenen Jahrzehnten zu Wohnungen umgewandelt worden waren. Bei den Bauarbeiten setzte die Architektin auf Kompetenz in der Nähe: „Kieninger, Mittendorfer, Vorwagner und der Trockenbauer THT Thaci haben vorbildliche Arbeit geleistet! Die Installationen samt Sanitär von Laufen stammen von Energietechnik Stiegler und Förstl, also direkt aus der Nachbarschaft – mit dieser Nähe vermeiden wir lange Anfahrtswege zur Baustelle und behalten die Wertschöpfung in der Region.“

Nachhaltiger Zugang

Regionalität und Nachhaltigkeit gehören für Krebs-Hinterwirth zusammen, ebenso wie Recycling: „Das Alte zu erhalten und weiterzuverwenden liegt ganz in meinem Naturell!“ Selbst bewohnt sie mit ihrer Familie das Nachbarhaus aus dem 16. Jahrhundert. Und so verwundert es nicht weiter, dass vieles aus dem alten Wirtshaus für eine ansprechende Mischung aus Modernität und Tradition Wiederverwendung findet: „Alte Spiegel, Bilder, Kleiderständer, Kästen und Tische – wir haben beim Entrümpeln vieles aufbewahrt und restauriert.“ Diese Philosophie regionaler Partner zieht sich durch alle Details: Als Gmundner Hotel verwendet man selbstverständlich Geschirr aus der Region und bezieht die Bettwäsche vom Spezialisten Reingruber ums Eck. „Die Vorhänge und Leinenstoffe stammen von Christian Gstettner aus Bad Wimsbach, bedruckt wurden sie von ttt-blockprint am Attersee“, erzählt Krebs-Hinterwirth.



F(r)isch und Wild

Regionalität ist natürlich auch im Gasthausbetrieb angesagt: „Fleisch aus der Umgebung, Milchprodukte aus der Region, Eggenberger Bier aus Vorchdorf und natürlich das beste Brot der Welt von meinem Bruder – wir schöpfen aus dem Vollen, was die Zutaten angeht.“ Und auch wenn Kochen neben Architektur die ganz große Leidenschaft der Neo-Gastronomin ist, zaubert in der Küche Maximilian Aichinger, ein gebürtiger Gmundner mit japanischen Wurzeln. „Geführt werden Wirtshaus und Hotel von Mag. (FH) Michael Bauer, einem Volksschulfreund mit langjähriger Managementenerfahrung. Ihm zur Seite steht, wie könnte es anders sein, ebenfalls eine Gmundnerin: Dani Bäck!“

Nachdem das Wirtshaus ab Ostern seine Gäste verwöhnt, öffnet das Hotel im Mai seine Pforten. „Wir sind jedenfalls bereit und freuen uns, Gäste von nah und fern demnächst bei uns begrüßen zu dürfen!“ ■



MEDIEN- DENKEN

war gestern.

Mit ihrer Werbeagentur ADAM verändern Daniela und Manfred Spiessberger den kompletten Workflow im Marketing! Die Strukturierung der Agentur in fixe Betreuungspartner und ein effizientes Expertennetzwerk erlaubt die Zusammenstellung zielorientierter Umsetzungsteams – das garantiert beste Leistung bei geringstem Aufwand für den Kunden.

„Eine PR-Agentur denkt wie eine PR-Agentur – und das ist grundsätzlich auch gut so“, leitet Manfred Spiessberger ein und erklärt, wieso es jedoch für eine optimale Marketingstrategie mehr braucht: „Nur aus einer medienunabhängigen Betrachtungsweise ergibt sich die bestmögliche Lösung.“ Dass Menschen des jeweiligen Fachs vorrangig in ihren Spezialbereichen denken, ist allerdings verständlich, ergänzt Daniela Spiessberger. „Eine Onlineagentur wird natürlich zuerst an ihre Plattformen denken, um Marketingbotschaften zu platzieren. Davon darf das Konzept aber nicht abhängig werden!“ Aus diesem Grund hat sich ADAM einem Grundsatz verschrieben: „Wir denken nicht in Medien, sondern in Lösungen!“

Flexible Strukturen garantieren medienunabhängiges Denken

Über 20 Jahre lang hat Manfred Spiessberger als Marketingexperte für das Who-is-Who in Österreichs Unternehmenslandschaft gearbeitet. Und die Leidenschaft für die Branche ist nach wie vor ungebrochen: Um möglichst viele Kompetenzen zu vereinen und trotzdem eine absolut unabhängige Konzeption zu erzielen, gliedert sich ADAM in das Kernteam und die Leistungsteams aus rund 50 Expert*innen. „So lassen wir uns in der Erstellung des Marketingkonzepts nicht von internen Ressourcen beschränken! Die Umsetzung übernehmen dann die spezialisierten Leistungsteams“, führt Daniela Spiessberger aus. Der Kunde selbst bemerkt dieses Schmelztiegel-Konzept der besten Expert*innen allerdings nur am messbaren Erfolg, denn: „Ein fixer Ansprechpartner übernimmt die gesamte Beratung und koordiniert im Hintergrund die Abwicklung.“



Manfred Spiessberger



Daniela Spiessberger

Full-Service neu definiert

Auch was einen zentralen Kundennutzen in der Zusammenarbeit angeht, vertreten beide dieselbe Sichtweise: „ADAM nimmt dem Kunden faktisch Arbeit ab und macht so das Marketing leistungsstärker!“ Durch die Gesamtkoordination wird 360-Grad-Kommunikation von Print bis Online und von der App bis zur Videoproduktion planmäßig realisiert. Vor allem die hohe Umsetzungskompetenz minimiert den Aufwand für die Marketingabteilung des Kunden, sodass sich diese auf andere Arbeiten konzentrieren kann: „Wir verstehen uns als zuverlässigen Partner, der perfekt durchorganisiert von der Erstanforderung bis zur erfolgreichen Realisierung alle Details übernimmt.“

ADAM – Vertrauen schafft Erfolg

Aktuell vertrauen rund 100 Kunden der Agentur aus Altmünster. „Wir agieren quer über alle Branchen hinweg“, berichtet Daniela Spiessberger nicht ohne Stolz. Von Banken und Versicherungen über Handel, Industrie, Fitness, Bau und Immobilien reicht das Spektrum. Und auch aus Marketingsicht sind die Skills breit gefächert, betont Manfred Spiessberger: „Markenpositionierung, Produktneueinführungen oder Vertriebsstrategien – wir bringen überall integrative Kompetenz ein!“

First Mover im Immobilienbereich

Als technologischer Trendscout sichert ADAM den Kunden relevanten Vorsprung im Wettbewerb: „Die fotoreale, interaktive Besichtigung einer Immobilie, von der erst die Baugrube vorhanden ist, spart Maklern ebenso wie Kunden Zeit und Geld“, weiß Manfred Spiessberger. Ermöglicht wird dies durch den komplett begehbaren Aufbau des Projekts mit detaillierten Renderings. „Alles exakt nach Plan und so, wie es später umgesetzt wird – die tatsächliche Aussicht in die Umgebung inklusive.“ Möglich ist auch die Verwendung einer VR-Brille, berichtet Spiessberger. „Der Makler begleitet den Interessenten zwar online, hat aber alle Interaktionsmöglichkeiten wie bei einer realen Besichtigung.“ ■



Um über 30 Jahre

ERFAH- RUNG REICHER!

Mit Peter Unger wächst der Erfahrungsschatz im Team der Maximilianhof Immobilien mit einem Schlag um mehr als drei Jahrzehnte an.

„Ich arbeite eigentlich immer schon in diesem Bereich – natürlich an unterschiedlichsten Projekten, aber immer in der Bautechnik, dem Controlling und der Überwachung vor Ort“, erzählt Unger und betont: „Damit habe ich nach dem Abschluss der Hochbau HTL Goethestraße in Linz eigentlich genau das gefunden, was mich bis heute begeistert!“ Nach 27 Jahren bei einem Baumeister kam er 2014 in einem Planungsbüro unter: „Daraus ergab sich auch der Kontakt zum Maximilianhof – wir haben stolze vier Jahre gemeinsam an verschiedensten Projekten gearbeitet, bis sich dann die Gelegenheit zum Wechseln ergab.“

Zu den vielen Projekten Peter Ungers zählt unter anderem das bekannte Modehaus Stögmüller in Gmunden und verschiedene gemeinnützige Wohnbauten. Aber auch mit dem Team im Maximilianhof wickelte er in seiner Zeit im Planungsbüro Bauvorhaben ab, die durchaus bekannt sind: „Unsere erste Zusammenarbeit war die Villa Stoanlbrunn.“ Und auch das mit Abstand forderndste Projekt seiner Karriere verdankt er dem Maximilianhof: „Die Kösslmühle am Traunsee bietet eigentlich alles, was man sich als Bautechniker nur wünschen kann“, lacht

er. „Einen anspruchsvollen Hang, der umfangreiche Sicherungsmaßnahmen der darüber liegenden Gebäude erfordert. Eine herausfordernde, exponierte Lage, die den Baustellenverkehr vor schier unlösbare Probleme stellt. Und ein Untergrund, der ohne Ende Bohrpfähle verschlingt – so etwas kann einen schon in den Wahnsinn treiben, aber mir macht das einfach Spaß!“

Spaß macht dem neuen Kollegen und Vater zweier erwachsener Kinder auch Bewegung; und das mit und ohne Ball: „30 Jahre lang habe ich begeistert Fußball gespielt, was vom Körper natürlich seinen Tribut verlangt. Heute bin ich in Sachen Ballsport daher lieber mit dem Tennisschläger unterwegs.“ Unger lässt es aber gerne auch ruhiger angehen und genießt das vielseitige Sportgeräteangebot seines Heimatortes Wartberg an der Krems (Bezirk Kirchdorf): „Mich fasziniert das Bergwandern, da haben wir in der Region so dermaßen viele tolle Möglichkeiten direkt vor der Haustür, dass mir ganz sicher nicht langweilig wird!“ Und langweilig wird ihm bei Maximilianhof Immobilien sicher auch nicht, denn: „Die nächsten Herausforderungen stehen schon an und ich freue mich drauf!“ ■



ING. PETER UNGER
Bautechnik, Projektentwicklung,
Controlling und Ausschreibung

DAS TEAM

Maximilianhof
Immobilien



GF Mag. Michael Gesswein

IMMOBILIEN
CONSULTING



GF Ing. Dr. Siegfried Spiessberger

FINANZEN/
MARKETING



Prok. DI (FH) Mario Marchgraber

LEITUNG
BAUTECHNIK



Prok. Holger Eisner

LEITUNG
VERTRIEB



Lisa-Maria Gesswein, akad. Immobilienberater und Liegenschaftsmanager (TU Wien) (Karenz)

PROJEKT-
MANAGEMENT



Mag. Stephanie Stummer

ASSISTENTIN
GESCHÄFTS
FÜHRUNG



Viktoria Fürtbauer

ASSISTENTIN
GESCHÄFTS
FÜHRUNG



Verena Kroiss

IMMOBILIEN-
MAKLERIN/
MARKETING



Barbara Mörtenhumer

PROJEKT-
MANAGEMENT



Andreas Gillesberger-Harringer, B.A.

PROJEKT
ENTWICKLUNG



Ing. Peter Unger

PROJEKT-
ENTWICKLUNG



Pia Flechsig

ACCOUNTING
CONTROLLING



Anita Kühberger

FRONT OFFICE



Jonas Pumberger

DROHNENPILOT





MEHR POWER. MEHR FAHRSPASS.



JETZT NEU
BEI AUTOMOBILE SWOBODA



DER TOYOTA HILUX

Mit zwei leistungsstarken und effizienten Motoren ist der Toyota Hilux in der Lage, Berge zu versetzen. Zusätzlich zur 2,4-Liter-Dieselmotorisierung auch mit 2,8-Liter-Dieselmotor mit 150 kW (204 PS) und 500 Nm Drehmoment. Sichern Sie sich jetzt das Modell das zu Ihnen passt.

Jetzt Probe fahren. Mehr unter www.toyota-swoboda.at

Normverbrauch kombiniert: 8,5-9,7 l/100 km, CO₂-Emissionen kombiniert: 223-256 g/km.

Swoboda Autohandel GmbH | Schloss Oberweis 3 | 4664 Laakirchen | 07612/63311-0
Automobile Swoboda Regau | Traunsteinstraße 21 | 4845 Regau | 07672/26500-0

swoboda

IMPRESSUM: Medieninhaber und Herausgeber: Maximilianhof Immobilien GmbH, Maximilianstraße 1, 4813 Altmünster, Tel: 07612 / 88 255, office@maximilianhof.at, Raiffeisenbank Salzkammergut, IBAN AT90 3451 0000 0203 3777, BIC RZOOAT2L510, **Firmenbuchgericht:** Landesgericht Wels, FN 439311 x, **UID:** ATU69834423, **Geschäftsführende Gesellschafter:** Mag. Michael Gesswein, Ing. Dr. Siegfried Spiessberger, **Infohotline Tel:** 07612 / 88 255, **Behörde gem. E-Commerce Gesetz:** Bezirkshauptmannschaft Gmunden, **Kammerzugehörigkeit:** Wirtschaftskammer Oberösterreich, **Gegenstand des Unternehmens:** Immobilienvermittlung, **Blattlinie:** Information über Produkte und Dienstleistungen der Maximilianhof Immobilien GmbH sowie Förderung des Absatzes derselben, **Produktion und Versand:** ADAM Communication GmbH, **Text und Konzeption:** Mag. David Ortner, **Redaktionsschluss:** 01.03.2022

