



© Christian Brandstätter

## Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung

Dr. Hans Katschthaler Platz 1  
5201 Seekirchen am Wallersee,  
Österreich

ARCHITEKTUR

**SWAP Architektur**

BAUHERRSCHAFT

**Land Salzburg**

TRAGWERKSPLANUNG

**Bollinger und Grohmann**

ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

**Delta Projektconsult GmbH**

KUNST AM BAU

**Sofie Thorsen**

FERTIGSTELLUNG

**2023**

SAMMLUNG

**Initiative Architektur**

PUBLIKATIONSdatum

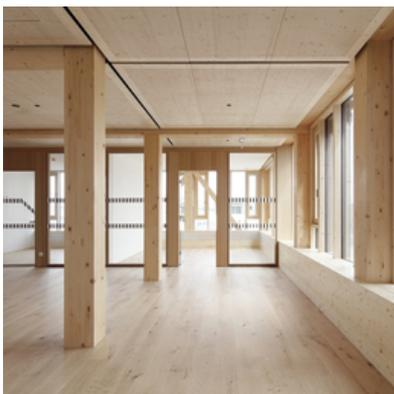
**14. August 2023**



Die Anfang Juli 2023 eröffnete Bezirkshauptmannschaft (BH) Salzburg-Umgebung in Seekirchen am Wallersee ist in vielerlei Hinsicht bemerkenswert. Der erste Aspekt ist der Standort selbst. Bislang hatte die BH ihren Sitz in der Landeshauptstadt. Mit der Verlegung wird Seekirchen nun zur Bezirkshauptstadt des Flachgaaes. Die erst 2001 zur Stadt erhobene Gemeinde erfährt dadurch eine zusätzliche Aufwertung. In der Entscheidung spiegelt sich nicht zuletzt die Tatsache, dass der Bezirk in den letzten Jahrzehnten in Hinblick auf Bevölkerungszuwachs und Wirtschaftsleistung zu den dynamischsten Regionen in ganz Österreich zählte. Mit der Ansiedelung einer so wichtigen Verwaltungseinheit wie der Bezirkshauptmannschaft setzt das Land Salzburg ein Signal, dass nicht mehr alle (Behörden-)wege im Zentralraum auf die Stadt Salzburg ausgerichtet werden.

Aus architektonischer Sicht wiederum ist bemerkenswert, dass mit diesem Objekt der erste große Verwaltungsbau entstand, den das Land Salzburg als Bauherr in Holzbauweise errichtet hat. In einem zweistufigen, EU-weit ausgeschriebenen Wettbewerbsverfahren, das im Mai 2020 entschieden wurde, überzeugte das Projekt der SWAP-Architekten. Es wurde zum Sieger gekürt und überzeugte die Jury mit einem „Vorentwurfkonzept in Holzbauweise, das sich durch eine klare und rational gegliederte Tragstruktur aus Brettschichtholz auszeichnet und einen hohen Vorfertigungsgrad der Konstruktion zur Realisierung sicherstellt.“

Über einem massiven Sockelgeschoss – die Baufäche liegt im Hochwasser-Gefahrenbereich (Hinweiszone; HQ300) der Fischach – wurden sechs verschieden hohe Holzkuben gesetzt. Ihre Erschließungskerne wurden ebenfalls in



© Christian Brandstätter



© Christian Brandstätter



© Christian Brandstätter

Massivbauweise ausgeführt. Im Erdgeschoss sind die Front Offices und das Bürgerservice sowie ein großer Versammlungssaal (der so genannte Flachgaulsaal) untergebracht. Der Wartebereich ist vom Bürgerservice nur durch verglaste Flächen vom Warteraum getrennt, wodurch Transparenz und Offenheit gewahrt wird. Zu einer positiven Atmosphäre tragen begrünte Wände bei, die über eine computergesteuerte Tröpfchenbewässerung mit Wasser, sowie über LED-Strahler (zusätzlich zum Tageslicht) mit Licht versorgt werden. Das Moos, das auf den Glaswänden angebracht wurde, benötigt hingegen nur die normale Luftfeuchtigkeit zum Leben. Die oberen drei Geschosse, in denen die Büros für die rund 200 Mitarbeitenden situiert sind, wurden mit dem zentralen Baustoff Holz geplant. Der Holzbau wird überwiegend in Skelettbauweise aus Brettschichtholzstützen- und -trägern auf denen Brettsperrholzplatten gelagert werden, errichtet. Für den konstruktiven Holzbau wurden insgesamt rund 1.000 m<sup>3</sup> Holz benötigt, wobei auch auf möglichst kurze Transportwege geachtet wurde. Das Material stammt aus Jenbach in Tirol (BSH: Brettschichtholz = Flächenbauteile: Decken & Parapete) und aus Unternberg in Salzburg (BSP: Brettsperrholz = Stabbauteile: Stützen & Träger). Das gesamte Holz wurde in 20 LKW-Fuhren auf die Baustelle geliefert. Der Raumbedarf für die rund 200 Arbeitsplätze konnte dank der exakten Planung, der Vorfertigung im Werk und einer logistisch bis ins Detail geplante Anlieferung in nur 15 Wochen mit wenigen hochqualifizierten Mitarbeiter:innen errichtet werden. Sowohl in den Innenräumen als auch an den Fassaden, die durch Holzlisenen vertikal strukturiert sind, konnte das Leitmotiv des Entwurfs – die Sichtbarmachung der Konstruktion und des Materials, realisiert werden. (Roman Höllbacher – auf Basis des Textes der Architekt:innen)

**DATENBLATT**

Architektur: SWAP Architektur (Christoph Falkner, Rainer Fröhlich, Thomas Grasl, Georg Unterhohenwarter)  
 Bauherrschaft: Land Salzburg  
 Mitarbeit Bauherrschaft: Georg Pölsler  
 Tragwerksplanung: Bollinger und Grohmann (Klaus Bollinger, Arne Hofmann, Manfred Grohmann, Martin Eppenschwandtner, Moritz Heimrath)  
 örtliche Bauaufsicht: Delta Projektconsult GmbH  
 Kunst am Bau: Sofie Thorsen  
 Bauphysik, Haustechnik, Elektrotechnik: Allplan GmbH  
 Brandschutz: IBS - Technisches Büro GmbH  
 Fotografie: Christian Brandstätter



© Christian Brandstätter



© Christian Brandstätter



© Christian Brandstätter

Wasserrecht: Dipl. Ing. Harald Brandecker

Maßnahme: Neubau

Funktion: Büro und Verwaltung

Wettbewerb: 10/2019 - 03/2020

Planung: 06/2020 - 02/2021

Ausführung: 03/2021 - 06/2023

Grundstücksfläche: 7.596 m<sup>2</sup>

Bruttogeschossfläche: 8.970 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 5.250 m<sup>2</sup>

Bebaute Fläche: 1.940 m<sup>2</sup>

Umbauter Raum: 35.920 m<sup>3</sup>

Baukosten: 27,5 Mio EUR

#### NACHHALTIGKEIT

1.000 Kubikmeter Holz verbaut

10 Tiefensonden zu je 130 Meter sorgen für Kühlung

1.100 Quadratmeter Photovoltaikfläche, 180 kW/p Leistung

Heizwärmebedarf: 24,95 kWh/m<sup>2</sup>a (Energieausweis)

Endenergiebedarf: 67,86 kWh/m<sup>2</sup>a (Energieausweis)

Primärenergiebedarf: 103,80 kWh/m<sup>2</sup>a (Energieausweis)

Außeninduzierter Kühlbedarf: 6,75 kWh/m<sup>2</sup>a (Energieausweis)

Energiesysteme: Fernwärme, Geothermie, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Photovoltaik

Materialwahl: Holzbau, Mischbau, Stahlbeton, Überwiegende Verwendung von HFKW-freien Dämmstoffen, Vermeidung von PVC für Fenster, Türen, Vermeidung von PVC im Innenausbau

Zertifizierungen: klima:aktiv

#### AUSFÜHRENDE FIRMIEN:

Konstruktiver Holzbau: Appesbacher; Zimmerei Holzbau GmbH; Baumeisterarbeiten:

Doll Bau; Haustechnikanlagen: Lengauer; Elektrotechnikanlagen: strominator;

Trockenbauarbeiten: Hartl Bau



© Christian Brandstätter



© Christian Brandstätter



© Christian Brandstätter

PUBLIKATIONEN

Austrian Architects  
Architektur Fachmagazin

AUSZEICHNUNGEN

bestarchitects24

In nextroom dokumentiert:

Staatspreis Architektur & Nachhaltigkeit 2024, Nominierung



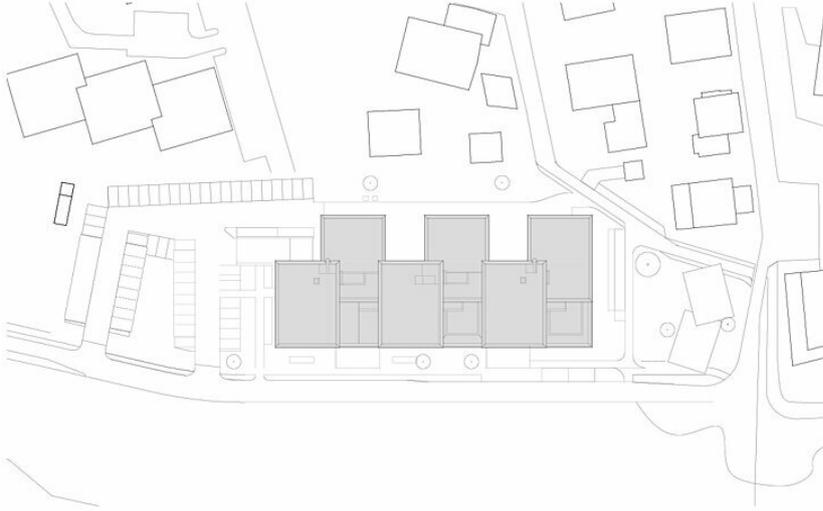
© Christian Brandstätter



© Christian Brandstätter

LAGEPLAN

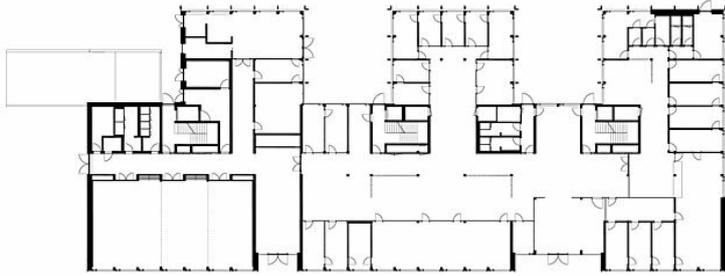
Bezirkshauptmannschaft Salzburg-  
Umgebung



BEZIRKSGEBÄUDE IN SEEKIRCHEN AM WALLERSEE

Lageplan

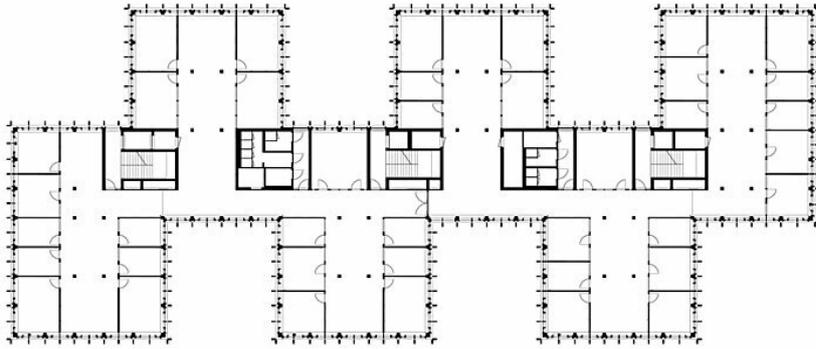
**Bezirkshauptmannschaft Salzburg-  
Umgebung**



BEZIRKSGEBÄUDE IN SEEKIRCHEN AM WALLERSEE

Grundriss EG

**Bezirkshauptmannschaft Salzburg-  
Umgebung**

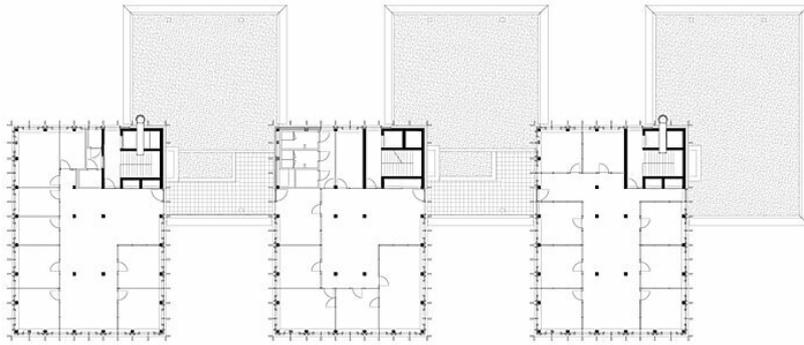


BEZIRKSGEBÄUDE IN SEEKIRCHEN AM WALLERSEE

Grundriss OG2

3. OBERGESCHOSS

Bezirkshauptmannschaft Salzburg-  
Umgebung



BEZIRKSGEBÄUDE IN SEEKIRCHEN AM WALLERSEE

Grundriss OG3

QUERSCHNITT

Bezirkshauptmannschaft Salzburg-  
Umgebung

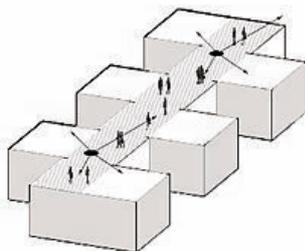
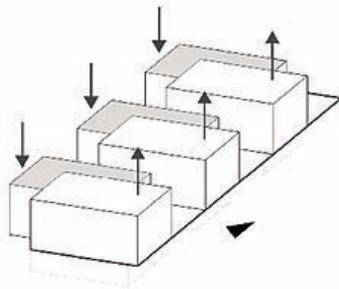
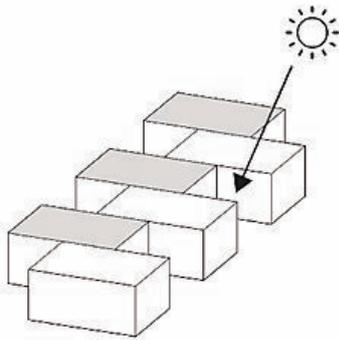
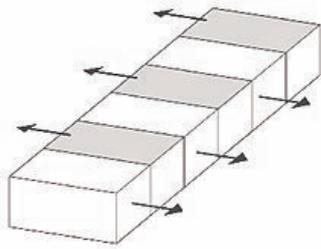


BEZIRKSGEBÄUDE IN SEEKIRCHEN AM WALLERSEE

Querschnitt

KONZEPT

Bezirkshauptmannschaft Salzburg-  
Umgebung



BEZIRKSGEBÄUDE IN SEEKIRCHEN AM WALLERSEE

Konzept