



Die früheren Lagerhallen wurden komplett neu gestaltet.

BILD: SN/DIMITAR GAMIZOV

# Handelszentrum 16 re-used

**Nachhaltigkeit im Sinne von Neubelebung leer stehender Gewerbeobjekte ist noch selten. Aber es ist machbar, wie Projektentwickler Marco Sillaber und smartvoll Architekten in Bergheim zeigen.**

ANDREA ROSENBERGER

**E**s ist im Speckgürtel von Salzburg prägnant, das Gewerbegebiet auf der linken Seite der Landesstraße zwischen dem Kreisverkehr Richtung Elixhausen und dem Ortszentrum von Bergheim. Es umfasst eine Größe von 25 Hektar, etwa ein Fünftel davon macht das seit den Siebzigerjahren stetig erweiterte Lagerhallenkonglomerat von Otto-, später Universalversand aus. Sechs große Betonhallen zum Teil ohne Belichtung, da reine Lagerhallen, gruppieren sich eng aneinandergeschmiegt entlang des Plainbergs.

Als Universal-Versand sein Konzept der Lagerhaltung änderte, standen die Hallen zum Verkauf und Marco Sillaber griff 2017 zu. Er hatte gerade die Panzerhalle fertig umgebaut, davor schon das Gusswerk mit Erweiterung realisiert und war bereit für eine neue Herausforderung.

Als einer der wenigen Projektentwickler in Salzburg, die hauptsächlich im Bestand bauen, liegt für ihn der Reiz der Aufgabe darin, alte Dinge neu zu beleben und wiederzuverwenden. So wurden auch die ursprünglichen Hochregale nicht entsorgt, sondern zerlegt, an anderer Stelle neu aufgebaut und stehen nun den Mieterinnen und Mietern gegen einen geringen Obolus zur Verfügung.

Für die Planung engagierte er das Wiener Architekturbüro smartvoll Architekten, mit denen er bereits bei der Panzerhalle zusammengearbeitet hatte, sowie die Baufirma Spiluttini für die Ausführung als Generalunternehmer.

## Was unterscheidet nun das Bauen auf der grünen Wiese vom Bauen im Bestand?

Für Architekt Christian Kircher von smartvoll Architekten ist es eine komplett andere Herangehensweise, da es kein fertiges Raumprogramm gegeben hat und somit auch keinen linearen Planungsprozess. Wer sich in das Objekt einmieten würde, war am Beginn der Planung völlig offen. Klar war die Verschränkung von Produktions-, Ausstellungs-, Büro- und Lagerflächen sowie Räumen für Forschung und Entwicklung. So wurden erste Konzepte entwickelt, unter an-

derem auch ein 100-Meter-Schwimmbecken durch die gesamte Länge des Gewerbeobjekts, Interessentinnen gesucht, Konzepte wieder verworfen und schlussendlich sehr flexible Raumstrukturen mit horizontal sowie vertikal offener Struktur weiterverfolgt.

## Wie muss man sich die Bauweise vorstellen?

In die teils 15 Meter hohen Hallen wurden keine durchgehenden Geschoßdecken mit Erschließungsgängen eingezogen, wie man sie aus herkömmlichen Bürobauten kennt, sondern offene Plattformen, die auch eine Kommunikation zwischen den Geschossen ermöglichen. Da sitzen in Nischen oder durch Vorhänge abgetrennten Bereichen Menschen am PC, während darunter Küchen zusammengebaut werden. Da gibt es intime, ruhige Arbeitszellen versus viel offene Fläche mit Geräuschkulisse von den Nachbarn.

Beindruckend sind diese Hallen, die man nun in ihrer ganzen Größe erleben kann, mit Treppen in verschiedenen Neigungswinkeln, Sitzstufen zum Verweilen, Liften, die die Ebenen auch behindertengerecht verbinden, und großzügigen Ausblicken in den Buchenwald. So attraktiv diese Räume nun wirken, so trostlos waren sie im Anfangsstadium,

vor allem die größte, in der Mitte liegende Halle 4 war sehr dunkel und kaum belichtet. Durch gezieltes Einbauen von Lichthöfen und die Öffnung der Fassade zum Parkplatz hin konnte hier Abhilfe geschaffen werden. Nur zwei der insgesamt sechs Hallen wurden durch einen Innenausbau so verdichtet, dass statt der ursprünglichen circa 40.000 Quadratmeter nun etwa 60.000 Quadratmeter Nutzfläche zur Verfügung stehen.

Ein Jahr feilte Marco Sillaber mit dem Planungsteam am Konzept, dann ging es an die Umsetzung. Seit 2021 ist der Bau abgeschlossen, alle Flächen sind vergeben, aber es sind noch nicht alle Mieter eingezogen. 600 Personen sollen im Vollausbau dort ihren Arbeitsplatz finden, knapp 300 sind es momentan. Circa ein Drittel der insgesamt 40 Firmen hat die Flächen übrigens gekauft. Beide Optionen – Miete oder Kauf – waren so von Anfang an gewünscht.

Es finden sich neben Start-ups namhafte Unternehmen wie Pixelart und die Icezeit, auch S-Oliver betreibt im Handelszentrum 16 Schaufflächen. Es werden aber auch Garnelen gezüchtet und Ski produziert sowie ein Tanz- und ein Jiu-Jitsu-Studio betrieben.

Laut Umweltbundesamt lag der Dreijah-

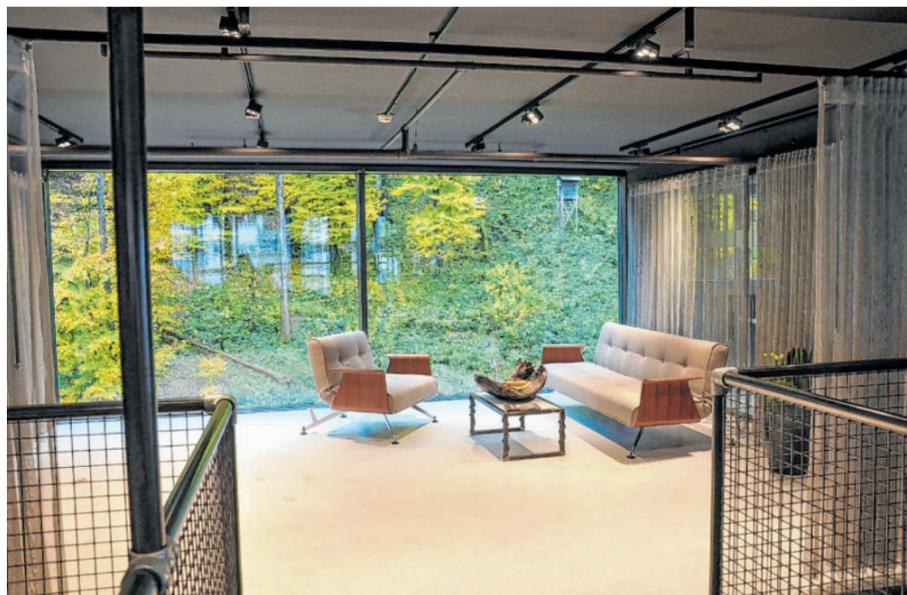
resmittelwert der Flächeninanspruchnahme in Österreich im Jahr 2021 bei 41 Quadratkilometern, das sind 4100 Hektar. Das heißt, eine Fläche in der Größe von Eisenstadt wurde jedes Jahr verbaut. Ein großer Anteil davon verursacht durch den Bau von Betriebs- und Verkehrsflächen. Gleichzeitig stehen nach Schätzungen des Umweltbundesamts mehr als 100.000 Hektar Industrie- und Gewerbeimmobilien leer, was zwei Mal der Größe Wiens entspricht.

Umso wichtiger sind solche Projekte wie hier in Bergheim, die zeigen, wie es gehen kann und welche Möglichkeiten Bestandsbauten bieten. Auch der Bergheimer Bürgermeister Robert Bukovc sieht das Handelszentrum 16 „als Musterbeispiel und Marco Sillaber als einen Projektentwickler, der nicht nur Visionen hat, sondern sie auch umsetzt“.

## Was braucht es, um mehr Fahrt in die Wiederverwendung von alten Gewerbeobjekten zu bringen?

Marco Sillaber würde sich eine gemischte Nutzung im Betriebsgebiet wünschen, um auch Wohnen zu ermöglichen, auch weil sie preislich sehr günstig wäre. Architekt Christian Kircher sieht hingegen Aufholbedarf in der Bewusstseinsbildung und vor allem in der Kommunikation mit den Gemeinden. Viele wissen zum Beispiel noch gar nicht, dass es eine Brachflächenförderung vonseiten des Umweltbundesamts gibt. Generell sei es ein hochkomplexes Thema, bei dem viele Komponenten zu bedenken sind, daher bräuchte es seiner Meinung nach auch die Entwicklung von Prozessabläufen für Bauen im Gewerbebestand und ein Leerstandsmanagement.

Im Jahr 2022 bekam das Projekt den vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie ausgelobten Erdreich-Preis in der Kategorie Flächenrecycling, denn für das neue Handelszentrum wurde kein Quadratmeter neu versiegelt. Im Gegenteil: Durch den nicht erfolgten Abbruch der Gebäude entfiel der Abtransport von 25.500 Kubikmetern Beton und somit Lkw-Fahrten von etwa 80.000 Kilometern. Allein für diese Fahrten wären über 15 Tonnen CO<sub>2</sub> verbraucht worden.



Offene Bereiche wechseln sich mit abgeschlossenen ab.

BILD: SN/ROSENBERGER