

**Umnutzung.** Statt auf die grüne Wiese zu bauen, sollte man graue Ressourcen nutzen, die schon da sind. Eine mögliche Lösung: Industriebrachen in Stadtnähe revitalisieren. Das fordert Architekten wie Mieter heraus.

VON LISA SCHÖTTEL

Stellt man sich den Lebenszyklus eines Gebäudes als Pyramide vor, eröffnet sich folgendes Bild: Wird das Gebäude nicht mehr genutzt, so landet der größte Teil auf der Deponie, ein kleinerer Teil wird recycelt und ein noch geringerer Teil als ganze Komponente wiederverwertet. Zum kleinsten Teil (Spitze der Pyramide) wird das gesamte Gebäude umgenutzt. „Das Ziel ist es, diese Pyramide auf den Kopf zu stellen“, betont Doris Österreicher, Professorin für Integrative Gebäudetechnik und digitale Bautechnologie in Stuttgart. Also das optimieren, was bereits gebaut wurde.

Das heißt: sanieren, nachverdichten und Leerstand aktivieren. Philipp Buxbaum von Smartvoll Architekten und Mitbegründer der Interessengemeinschaft Bauen ohne Boden, die sich gegen Flächenversiegelung einsetzt, hat sich auf die Revitalisierung alter Bestandsbauten spezialisiert. Er sieht vor allem in der Aktivierung von stadtnahen Industriebrachen einen großen Hebel.

### Stadtnahe Flächen beleben

2002 hat das Umweltbundesamt in einer Studie 130 Quadratkilometer – die Fläche von Graz – an leerstehenden Industriegebäuden identifiziert. Jährlich kämen zehn, elf Quadratkilometer hinzu. Ein enormes Flächenpotenzial, sagt Buxbaum: „Natürlich lässt sich dieses nicht zur Gänze aktivieren. Sweet Spots sind jene Peripherien, die unmittelbar in Stadtnähe liegen.“

Ein Beispiel: Das Handelszentrum 16 in den ehemaligen Hallen des Versandriesen Universal nahe der Stadt Salzburg, für dessen Wie-

# Nachhaltige „Bastelarbeit“ in der Peripherie



Das Handelszentrum 16 in der Nähe der Stadt Salzburg wurde beispielgebend revitalisiert. Dimitar Gamizov

derbelegung Smartvoll Architekten heuer den Salzburger Architekturpreis erhalten haben. Buxbaum: „Dort sind 75.000 Tonnen Beton gespeichert. Das Gebäude nicht abzureißen hat ein halbes Prozent der gesamten Abbruch- und Bauschuttleistung von Österreich eingespart.“ Vom Energieaufwand einer Neuerichtung ganz zu schweigen.

Ein solches Bestandsgebäude zu revitalisieren ist also ressourcennärmer, allerdings auch „lohnintensiver, weil es eine Bastelarbeit ist“. An der Außenhülle wurden nur minimale Eingriffe vorgenommen, im Inneren zogen die Architekten Ebenen ein und schufen auf 65.000 m<sup>2</sup> ein Areal mit Produktionsstätten, Labors, Büros und Gastronomie.

Auch bei der Planung müssen sich Architekten bei solchen Projekten von chronologischen Prozessen verabschieden und parallel werken. „Es hat keinen Sinn, die Nutzung eines Gebäudes a priori zu determinieren, weil sich Nutzungszyklen alle 20 Jahre radikal ändern“, erklärt Buxbaum. Die Digitalagentur Pixelart sei etwa ins H16 gezogen, als

drumherum noch Rohbaustelle war, gibt er ein Beispiel. Um sich „in das Gebäude hineinzufühlen und zu spüren, was funktioniert und was nicht“. Das könne mitunter ein paar Jahre dauern, da diese großvolumigen Strukturen auch nicht für jeden geeignet sind. Und: Mieter müssten mehr einzahlen als nur die Miete. „Sie müssen gewillt sein, dort eine Gemeinschaft zu bilden und sich auszutauschen.“

### Monowidmung problematisch

Solch urbanes Gewerbe würde sich auch gut mit Wohnraum vertragen, ist er sich sicher. Vor allem, weil viele Industriebauten direkt ins Grüne schauen. „Wir sitzen aber in einer Situation mit überalterten Monowidmungen fest – Industriegebiet, Betriebsbaugelände – wo Wohnbau nicht möglich ist. Von diesen strikten Trennungen sollten wir uns verabschieden.“ Natürlich kann man aber nicht in jede Industriebranche Wohnungen einbauen, gibt Österreicher zu bedenken: „Das ist eine Illusion, wenn diese Gebäude keinerlei Anbindung haben.“ Es sei eben wichtig, „Umwidmungsprojekte aus einer raum- und stadtplanerischen Perspektive anzugehen und zu schauen, was wirklich Sinn hat.“

Eines der Probleme: Man wisse gar nicht, wo es überall Leerstand gibt. Vor allem die Industriebrachen seien hier ein blinder Fleck, meint Buxbaum. Das Fraunhofer-Institut habe allerdings kürzlich eine KI entwickelt, die anhand von Satellitenbildern bestimmt, ob an gewissen Standorten etwas passiert oder nicht. Diese Daten werden in Österreich übertragen und kommende Woche beim Brachflächengipfel identifiziert.