

# Mehr Umnutzung wagen

Text **Alexander Russ** Fotos **Dimitar Gamizov**



Eingeschnittene Lichthöfe sorgen für Tageslicht und ein wenig Grün in den Tiefen des Grundrisses.



In Bergheim nahe Salzburg haben smartvoll Architekten einem leerstehenden Lager- und Verwaltungskomplex neues Leben eingehaucht. Das Ergebnis zeigt exemplarisch, welches Potenzial in der Konversion von Gewerbebauten steckt.



Die ehemals allseitig eingebaute Halle 2 im Osten des Komplexes hat eine Fassade gewonnen, indem die angrenzende Halle in der Höhe um ein Geschoss gekürzt wurde und nun als Parkdeck dient.

**Gesichtslose** Bauten in meist peripherer Lage: Kaum ein Ort lässt weniger Spielraum für architektonische Glanztaten als das Gewerbegebiet. Dass dieser Eindruck mitunter täuscht, zeigt ein Projekt von smartvoll Architekten. Auf dem Gelände eines Gewerbegebiets nahe Salzburg haben die Wiener zusammen mit dem Immobilieninvestor Marco Sillaber ein Konglomerat aus Verwaltungs-, Lager- und Logistikbauten umgestaltet. Die 43.000 Quadratmeter große Nutzfläche des Bestands wurde von innen heraus erweitert und umfasst nun ein multifunktionales Raumgefüge mit etwa 57.000 Quadratmetern. Dabei ist das sogenannte Handelszentrum 16 nicht nur ein architektonisch gelungenes Beispiel für den Erhalt von Gebäudesubstanz. Es zeigt auch exemplarisch, wie man das ungenutzte Potenzial von Gewerbebauten ausschöpfen kann.





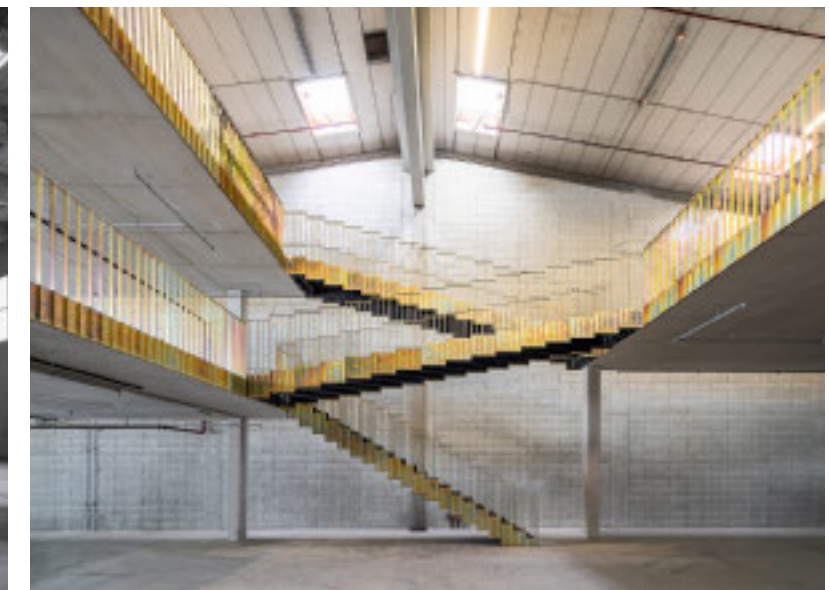
Vor Ort muss man allerdings genau hinschauen, denn auf den ersten Blick ist das bei Bergheim gelegene Gewerbegebiet ein typischer Vertreter seiner Art: eine zusammengewürfelte Anhäufung aus ein- bis dreigeschossigen Sattel- und Flachdachbauten mit vorgelagerten Parkplätzen. Wer aus Salzburg ohne Auto anreisen will, ist auf den Bus angewiesen, der einen vorbei an Vororten, Autobahnzubringern und anderen Gewerbegebieten schließlich an einer Haltestelle im Nirgendwo entlässt: Im Norden landwirtschaftlich genutzte Felder, im Westen und Osten die Einfamilienhäuser von Bergheim in der Ferne. Im Süden dann das Gewerbegebiet, das durch den angrenzenden Plainberg von Salzburg getrennt wird. Zwischen Logistikunternehmen und Baustoffhandel befindet sich hier ein ehemals vom Versandhändler Universal genutzter Gebäude-

komplex aus den 1970er Jahren. Bis 1984 wurde das Ganze immer wieder erweitert, bevor die Firma den Standort wechselte. Ab 2002 standen die Bauten leer, bis Sillaber sie Mitte der 2010er Jahre kaufte und mit den Architekten verschiedene Konzepte für mögliche Nutzungen entwickelte.

Bereits während sich der Investor auf die Suche nach Mietern und Käufern machte, entwarfen smartvoll Architekten ein räumliches Konzept, das als neutrales und auf die jeweiligen Nutzungen anpassbares Rahmenwerk funktionieren sollte. Umgesetzt wurde bislang die Konversion zweier Hallen, die zuvor als Hochregallager dienten. Dabei stellte vor allem die Tageslichtversorgung der Räume eine Herausforderung dar, da beide Hallen größtenteils von den angrenzenden Gebäudeteilen umschlossen sind. Die Lösung



Das Gewerbegebiet grenzt im Süden an den Plainberg. Die Isometrie zeigt die umgenutzten Hallen und das neue Parkdeck. Erdgeschoss Grundriss im Maßstab 1:1000, Lageplan 1:25.000



Vorher und nachher: Die rohe-pragmatische Anmutung des Bestands kontrastiert mit dem edel wirkenden Finish der eingestellten Ebenen und Treppen.

#### Architekten

smartvoll, Wien

#### Team

Philipp Buxbaum, Christian Kircher, Dimitar Gamizov

#### Tragwerksplanung

Marius Consulting, Salzburg

#### HKLS

Radler Plus Gebäudetechnik, Eugendorf; IB-Krallinger, Salzburg

#### Brandschutztechnik

Baier Brandschutz, Bischofsfofen

#### Bauherr

Handelszentrum 16 Projekt GmbH, Bergheim

#### Hersteller

Brandschutztüren Domoferm International  
Aufzugsanlage Kone  
Sprinkleranlage Accuro





bestand im teilweisen Abbruch der zentral gelegenen ehemaligen Lagerfläche, die nun, abgesenkt und mit neuem Dach versehen, als Parkdeck dient. Das schafft nicht nur die aufgrund der neuen Nutzung notwendigen Parkplätze, sondern auch zusätzliche Fassadenflächen für die Hallen.

Von außen ist das alles nicht ablesbar: Eine generische Fassade mit Bandfenstern, teilweise weiß verputzt, teilweise mit Betonfertigteilen versehen, empfängt den Besucher. Vom Eingang des ehemaligen Verwaltungstrakts geht es

Die im Süden gelegene Halle 4 wird heute von einem Labor genutzt, lässt gestalterisch aber noch an die vormalige Funktion als Hochregallager denken.



durch ein wenig ansehnliches Raumgewirr über das Bestandstreppenhaus hinauf auf das neue Parkdeck und von dort in eine der beiden Hallen. Umso überraschender ist die architektonische Vielfalt, die einen da erwartet: Ein von den Architekten entworfenes System aus eingestellten Betontischen wird von großzügigen Lufträumen unterbrochen. Die dazwischen eingehängten Stahltreppen und -stege fügen sich wie selbstverständlich ins industrielle Ambiente des Bestands ein und lassen genügend Raum, damit sich das Tageslicht über die Geschosse verteilen

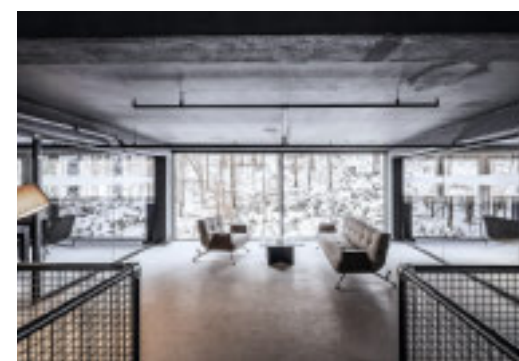
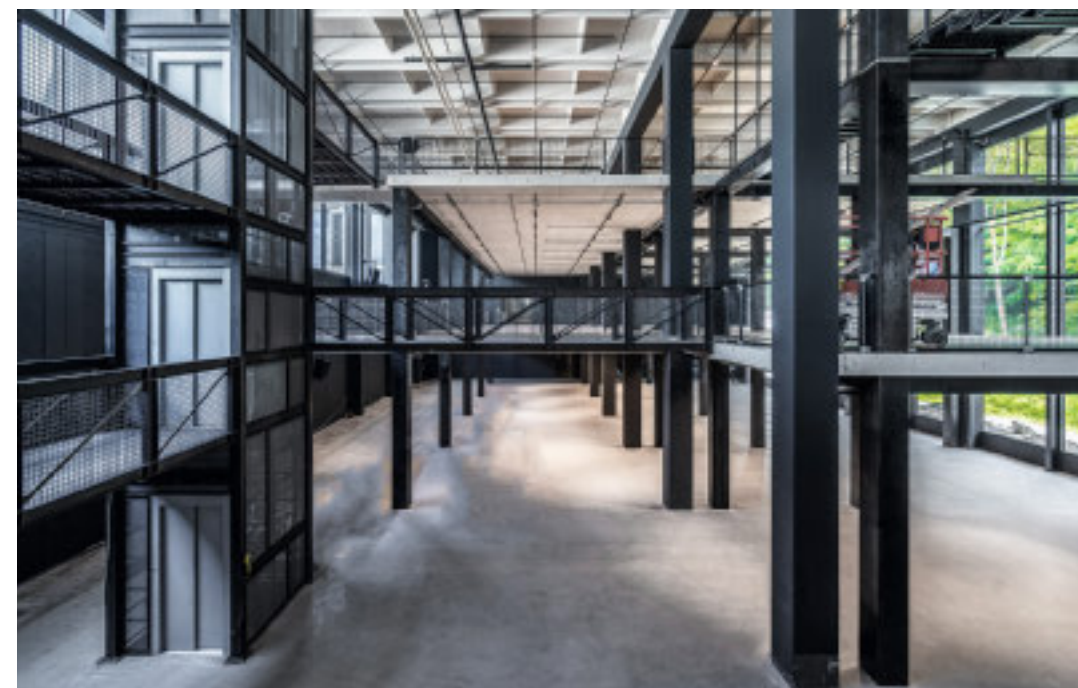
kann. Das neue Raumgefüge ist bewusst flexibel gehalten, ein Ansatz, den Christian Kircher von smartvoll Architekten als „Adaptive Reuse“ bezeichnet: „Wir entwerfen Räume, in denen theoretisch erstmal alles möglich ist – egal ob Büro, Labor oder Museum. Wenn klar ist, was dort zukünftig stattfindet, wird das Ganze adaptiert. Es findet also eine räumliche Anpassung an die tatsächliche Nutzung statt. Wenn ich stattdessen im Vorfeld etwas definiere, das nicht zur späteren Nutzung passt, verschwende ich nur Geld und Ressourcen.“

Die südlich gelegene Halle 4 grenzt an den Plainberg, zu dem sie sich über großzügige Glasflächen öffnet. Der Blick fällt auf bewaldete Hänge, wobei die Betondecken nicht bis an die Fassade heranreichen. Ein Netz als Absturzsicherung lässt Tageslicht in die darunterliegenden Geschosse und trägt so zum luftigen Raumgefühl bei. Eine weitere durchlaufende Glasfassade ordneten die Architekten am neuen Parkdeck an, die das große Volumen zusätzlich aufweitet. Die Haustechnik ist, passend zum Ambiente, sichtbar verlegt. Hinzu kommen industriell anmutende Details wie bei den Geländern. Im über dem Hallenraum liegenden Dachgeschoss befindet sich der Showroom eines Modelabels. Eingeschnittene Dachterrassen, Oberlichter und große Dachgauben bringen zusätzliches Tageslicht und Raumhöhe in die offen angelegten Räume.

Die im Osten gelegene Halle 2 wird nur durch eine Glasfassade entlang des Parkdecks belichtet. Zwei eingeschnittene begrünte Atrien und verschiedene Oberlichter sorgen für Tageslichtzufuhr. Die durch die Halle verlaufende Tiefgaragenrampe wird als Treppenlandschaft zu einem Teil des Raumgefüges. Ein Blickfang sind die galvanisch verzinkten Stahlgeländer, die mit ihrer schimmernden Oberfläche einen reizvollen Kontrast zu den Betonoberflächen von Boden, Wand, Stützen und Dachträgern bilden.

Die Konversion ehemaliger Industrieareale ist weder für die Architekten noch den Investor Neuland: Beide arbeiteten schon bei der Panzerhalle

**Für Halle 4 war ein Fotomuseum im Gespräch. Man fragt sich unweigerlich, welche Auswirkungen das auf die Anbindung des Gesamtareals gehabt hätte.**



Da die neu eingelegten Betonböden nicht bis zur Glasfassade im Süden reichen, fällt Tageslicht auch in die unteren Ebenen.

in Salzburg zusammen. Dort wurde ein ehemaliges Kasernengelände für einen Mix aus verschiedenen Nutzungen umgestaltet. Mischnutzung ist auch das Zauberwort für das Handelszentrum 16, in dem neben Büros unter anderem ein Küchenhersteller, eine Ballettschule und sogar eine Garnelenfarm im Keller untergebracht sind. Die Halle 4 ist nun im Besitz eines medizinischen Labors; zwischenzeitlich war hier ein Fotomuseum im Gespräch. Man fragt sich unweigerlich, welche Auswirkungen das auf die Außenraumgestaltung und infrastrukturelle Anbindung des Gesamtareals gehabt hätte. Momentan dominieren die LKW des benachbarten Logistikunternehmens das Geschehen – aber was nicht ist, kann ja noch werden.

Das Projekt zeigt jedenfalls jetzt schon eindrücklich, dass es sich fast immer lohnt, den Gebäudebestand zu bewahren. Christian Kircher fasst es so zusammen: „Nach Schätzungen des Bundesumweltamts gibt es in Österreich circa 130 Quadratkilometer an Leerstandsflächen. Die müssen wir aktivieren. Das Handelszentrum 16 ist ein erster Schritt, und vielleicht gibt es auch mal Wohnungsbau auf dem Areal. Leider leben wir immer noch in der Charta von Athen. Das müssen wir ändern.“



Auch Halle 4 hat zum neuen Parkdeck eine zusätzliche Fassade gewonnen, öffnet sich nach Süden aber über große Glasflächen in die Natur.