



© Dimitar Gamizov

Seit mehr als zehn Jahren standen die Lagerhallen eines einstigen Versandhandels in Bergheim bei Salzburg leer. Sie sind Teil eines Gewerbegebiets, das im Schlagschatten des Plainberges mit der berühmten Wallfahrtskirche Maria Plain liegt. Der Gewerbestandort profitiert von der Nähe zur Stadt Salzburg sowie der guten Anbindung an die Autobahn. Errichtet wurden die Lagerhallen (urspr. Universal-, später Otto-Versand) in mehreren Etappen seit den 1970er-Jahren. Ergebnis dieser baulichen Entwicklungsschübe war ein heterogenes Gebilde, das um einen Innenhof gruppiert ist. Der Umbruch im Versandhandel ließ keinen Stein auf dem anderen und hinterließ einen gewaltigen Leerstand von rd. 43.000 m<sup>2</sup>, respektive 233.000 m<sup>3</sup> umbautem Raum. Diesen enormen Bestand erweckt Parade-Entwickler Marco Sillaber (vgl. etwa „Gusswerk“ und „Panzerhalle“ in Salzburg) nun zu neuem Leben. Sein Konzept war von Anfang an, diese gewaltige Masse als Ressource zu begreifen. Die simple bauliche Struktur, die von der Salzburger Baufirma Oberascher stammt, aus puren unbehandelten Fertigbetonteilen mit einem weiten Raster aus Betonpfeilern bot dafür eine geradezu optimale Voraussetzung.

Die smartvoll architekten haben bei gleichbleibenden Volumen, lediglich durch das Einziehen von Ebenen den Komplex nach innen sanft verdichtet. Die Nutzfläche wuchs dadurch von den ursprünglich rd. 43.000 m<sup>2</sup> auf etwas mehr als 60.000 m<sup>2</sup> an. Dabei haben sowohl der Umstand, dass Sillaber die Kubatur nie maximal nutzen oder gar „auspressen“ wollte, wie auch die Faktoren, die sich aus dem Baurecht ableiten (wie die maximalen Länge der Fluchtwege und die natürliche Belichtung der Arbeitsplätze) von vornherein Limits gesetzt. Nach außen sind kaum Eingriffe sichtbar. Lediglich einige massive Wandflächen wurden durch große Fixverglasungen getauscht, über die Licht ins Innere flutet. Mit Einschnitten in der Dachfläche und geschickt gesetzten Atrien kommen neben Tageslicht sogar grüne Inseln ins Innere der Hallen. Der zentrale Hof, vielleicht der einzige Wermutstropfen, wird als großer Parkplatz genutzt. Das ist zwar den realen Verhältnissen geschuldet, wäre aber zumindest für die Zukunft zu überdenken.

Im Inneren konnten die Architekten dank der großen vorhandenen Volumina völlig anders, als man es im Neubau gewohnt ist, an die Umsetzung gehen. Sie haben den Raum mit neu eingestellten Plattformen gegliedert, terrasiert und den Leerraum in Sequenzen gegliedert. Das ergibt eine beeindruckende räumliche Abfolge, die durch

## Handelszentrum 16

Handelszentrum 16  
5101 Bergheim bei Salzburg, Österreich

ARCHITEKTUR  
**smartvoll Architekten**

BAUHERRSCHAFT  
**Handelszentrum 16**

TRAGWERKSPLANUNG  
**Marius Project ZT GmbH**

FERTIGSTELLUNG  
**2021**

SAMMLUNG  
**Initiative Architektur**

PUBLIKATIONSdatum  
**24. Mai 2023**



© Dimitar Gamizov



© Dimitar Gamizov



© Dimitar Gamizov

## Handelszentrum 16

differenziert ausgebildete Treppen – mit breiten Treppenläufen und flacher Steigung und schmalen mit steileren Steigungsverhältnissen – die Benutzer:innen in unterschiedliche Tempi versetzt. Rampen und Lifte sorgen für zusätzliche Möglichkeiten zum Erreichen der unterschiedlichen Niveaus und natürlich für Barrierefreiheit. Eine Sitzstufenanlage dient den Mitarbeiter:innen eines Großlabors, das hier einziehen wird, zum beschaulichen Verweilen oder zum geschäftigen Miteinander. Die eingeschobenen Plattformen aus Sichtbeton und die Absturzsicherungen aus galvanisiertem Metallstäben bilden das wohltuend reduzierte Materialrepertoire. Darüber hinaus hat der Bauherr auch die einstigen Einbauten, die Regale des Versandhandels, wieder verwendet und in einem eigenen Up-Cycling-Prozess in Teilen der Hallen wieder eingebaut. Es wurde tatsächlich alles, was sich noch in irgendeiner Form wieder verwenden ließ, auch wieder verwendet. Die ersten Abschnitte sind bereits seit 2021 vermietet. Junge Start-ups neben etablierten Branchenführern bilden ein Gemenge, von dem beide profitieren können. Das „Handelszentrum 16“ hat keinen Euro Fördergeld beansprucht und erhielt vom Umweltministerium 2022 den „Erdreich-Preis“ in der Kategorie Flächenrecycling. Gemäß den Angaben der Architekten entfielen durch den Umstand, dass 25.500 m<sup>3</sup> verbauter Beton nicht entsorgt werden mussten, die LKW-Fahrten zur nächsten Recycling-Anlage im Ausmaß von rd. 80.000 km und über 15 Tonnen CO<sub>2</sub> wurden eingespart. Überdies wurde kein Quadratmeter Boden zusätzlich versiegelt und dennoch ein ökonomischer Mehrwert geschaffen. In Österreich liegen Schätzungen zufolge zwischen 5.000 und 10.000 Gewerbe- und Industrieareale brach. Das „Handelszentrum 16“ in Bergheim sollte zum „role model“ für deren Re- und Upcycling werden. (Text: Roman Höllbacher)

## DATENBLATT

Architektur: smartvoll Architekten (Christian Kircher, Philipp Buxbaum)

Mitarbeit Architektur: Christian Kircher, Philipp Buxbaum, Dimitar Gamizov, Olya Sendetska

Bauherrschaft: Handelszentrum 16

Tragwerksplanung: Marius Project ZT GmbH

Fotografie: Dimitar Gamizov

Planung: Marius Project Ziviltechniker Gesellschafts.m.b.H.

Maßnahme: Umbau

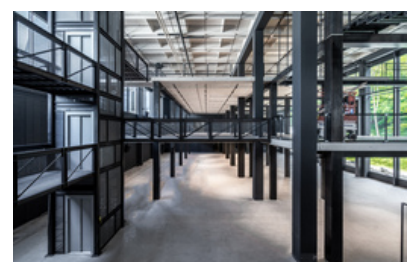
Funktion: Industrie und Gewerbe



© Dimitar Gamizov



© Dimitar Gamizov



© Dimitar Gamizov

Planung: 2017 - 2018  
Ausführung: 2018 - 2021

Grundstücksfläche: 28.415 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 61.600 m<sup>2</sup>  
Bebaute Fläche: 19.500 m<sup>2</sup>  
Umbauter Raum: 233.000 m<sup>3</sup>

#### NACHHALTIGKEIT

Neben der neu entstandenen räumlichen Qualität hat das Flächenrecycling der Hallen massiv graue Energie eingespart. 43.000m<sup>2</sup> Nutzfläche wurden geschützt und mussten nicht neu geschaffen werden, konnten sogar noch zusätzlich nachverdichtet werden. Hätte man die leerstehenden Hallen abgerissen und die 25.500m<sup>3</sup> bereits verbauten Beton zur nächsten Recyclinganlage transportiert, hätten die LKWs in Summe eine Strecke von ca. 80.000km zurückgelegt – das entspricht einer doppelten Umrundung der Welt. Allein für diese Fahrten wären über 15 Tonnen CO<sub>2</sub> verbraucht worden. Ganz abgesehen davon, was es für die Umwelt bedeutet hätte ein Projekt dieser Größe als Neubau und auf unverbauter Fläche zu realisieren.

Das Projekt wurde im Jahr 2022 von Ministerin Leonore Gewessler und dem Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation & Technologie mit dem „ERDREICH“-Preis in der Kategorie Flächenrecycling ausgezeichnet.

Energiesysteme:Fernwärme  
Materialwahl:Stahlbeton

#### AUSFÜHRENDE FIRMEN:

Generalunternehmer: Spiluttini Bau GmbH; Bauleiter: Thomas Nußbaumer;  
Vermarktung: Andrea Simon; Polier: Christoph Prommegger; Lüftung+Elektro: IB-Krallinger GmbH; Bautechnik: Ingenieurbüro für Gebäudetechnik;  
Brandrauchsteuerklappen: Josef Krallinger; Planung: Marius Project Ziviltechniker Gesellschafts.m.b.H.; Projektleiter: Lisa Stumpf; Statiker: Marius Consulting ZT GmbH;  
Projektleiter: Wolfgang Gappmaier; BauKG: Baumeister Ing. Robert Thoma G.m.b.H.;  
Geometer: Geometer Fally ZT GmbH; Geologe: Geo<sup>2</sup> ZT GmbH; Aushubanalyse:  
Intergeo Umwelttechnologie u. Abfallwirt. GmbH; Rückbaukonzept: Michael Reiter;  
Brandschutztechnik: Baier Brandschutz; Elektro: Elektro Radler GmbH; HKLS: Radler



© Dimitar Gamizov



© Dimitar Gamizov



© Dimitar Gamizov

**Handelszentrum 16**

Plus Gebäudetechnik GmbH; Dachdecker/ Spengler: Grossi Dachbau+Spenglerei GmbH & Co KG; Sonnenschutz: Thurner Fenster Türen Sonnenschutz; Innentüren, Fenster: Rupert Thurner; Trockenbau: Amir Hajic; Zimmermann: Zimmerei - Holzbau Burgschwaiger; Estrich: Esin Ges.m.b.H.; Fenster: Fensterbau Salzburg GesmbH; Bauleiter: Stefan Grubinger; Gerüst: Eichriedler GmbH; Fliesen: Fliesen Ale - Ale Abdic; Maler: Malermeister Tomsits GmbH; Tiefgaragen-: Epoxid AB Dimtrievski AG; Sprinkleranlage: Accuro Brandschutzanlagen GmbH; Schweiß- und Schneidearbeiten: Franz Hofer Schlossermeister; Pfostenriegelfassade: Metallbau Brugger Manfred GmbH; Alufenster, Atrien, Brandschutztüren: Rudi Öhlinger; Schlosser für Geländer: Glas + Metall Weissofner GmbH; Stahlstiegen: Richard Mayr; Glasfassade BT 4: Deisl +Partner Metalltechnik Stahlbau Pla. GmbH; Schlosser: AMF-Metalltechnik; Transporte: Fischbacher OG; Erdbewegung: Erdbewegung Berger GmbH; Brandschutztüren: Domoferm International GmbH; Eisenverlegung: Lagman Bauservice GmbH; Aufzugsanlage: Kone AG; Entsorgung: Höller Entsorgung; Düsenstrahlverfahren: Keller Grundbau GesmbH Salzburg; Brandrauchentlüftung: GPU Riedl Lüftungstechnik Ges.m.b.H.; Betriebslüftung TG: Herbert Premstaller

## PUBLIKATIONEN

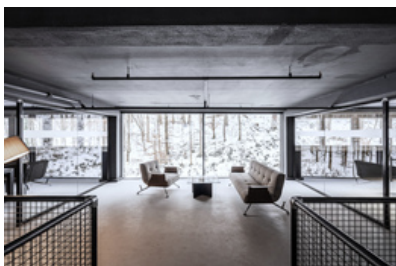
[streifzugmedia.com/bericht/handelszentrum16/](https://streifzugmedia.com/bericht/handelszentrum16/)

## AUSZEICHNUNGEN

„ERDREICH“-Preis 2022

In nextroom dokumentiert:

Architekturpreis Land Salzburg 2024, Preisträger



© Dimitar Gamizov



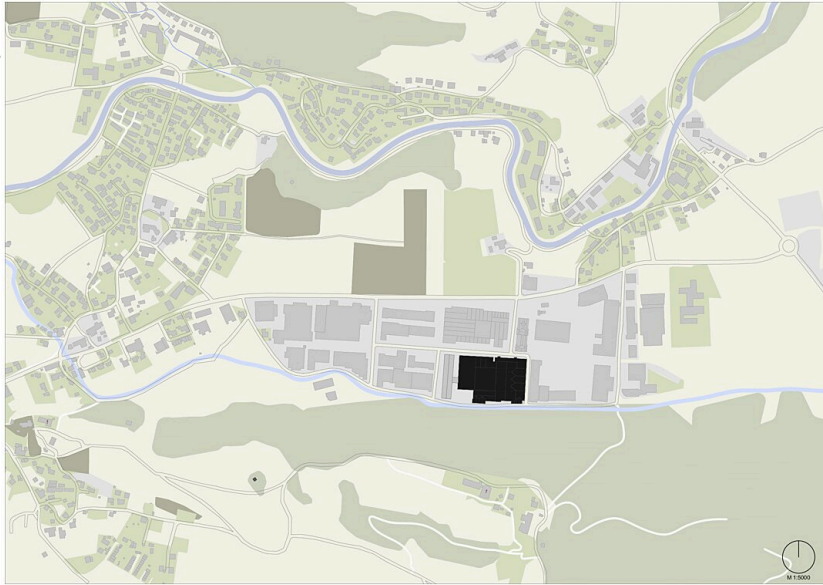
© Dimitar Gamizov



© Dimitar Gamizov



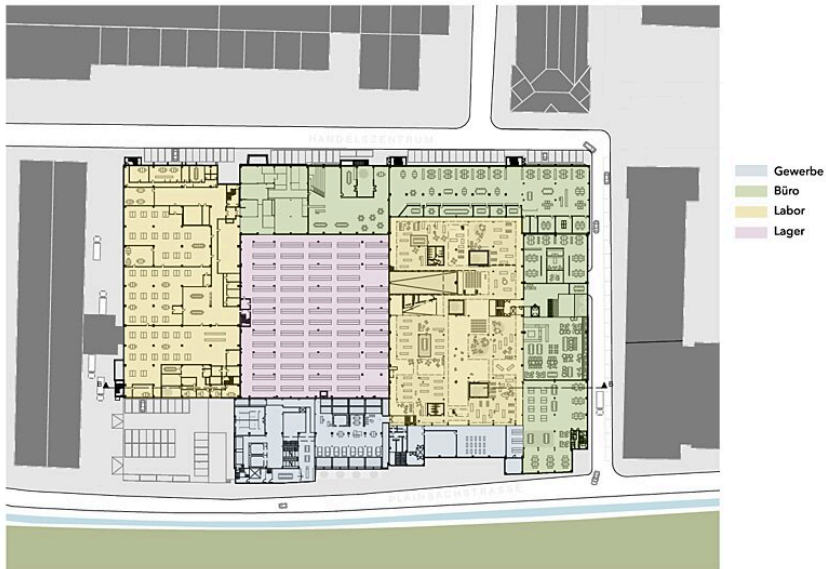
### Handelszentrum 16



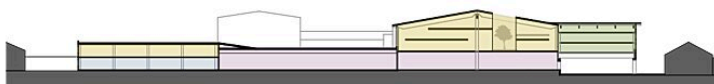
Lageplan



Lageplan M 1:8000



Grundriss M 1:1500



Schnitt M 1:1500

Grundriss, Schnitt