



EINKAUFSZENTREN IN VÖCKLABRUCK, ÖSTERREICH UND LJUBLJANA, SLOWENIEN

## Shopping Center der nächsten Generation

ATP Architekten und Ingenieure planen seit drei Generationen für die österreichische SPAR-Handelsorganisation. „Handelsimmobilien der Zukunft verlangen nach stabilem ökonomischen Erfolg, ressourcenschonenden Konzepten und sozialem Zusatznutzen für Städte und Regionen. Das sind die Zielsetzungen des integralen Planungsansatzes von ATP Architekten und Ingenieure“, erläutert Christoph M. Achammer, CEO von ATP.



► Aufgrund der langjährigen Zusammenarbeit und den daraus resultierenden Erfahrungen hinsichtlich der Anforderungen in der Retailbranche gewannen ATP bereits 1997 einen geladenen Wettbewerb der SPAR Gruppe für die neue Corporate Architecture aller großen INTERSPAR-Zentren. Das Büro wurde daraufhin mit der integralen Planung einer neuen Generation von Zentren der Spar European Shopping Centers (SES) beauftragt. Die Aufgabe bestand darin, jedes Gebäude für sich einzigartig und dem speziellen Ort sowie dem Geist der SES entsprechend zu gestalten. Das erste Zentrum, das ATRIO in Villach, Österreich,

wurde mit dem Best-of-the-Best-Award in der Kategorie Sustainability ausgezeichnet. Der internationale Branchenverband International Council of Shopping Centers (ICSC) vergab den Preis für das nachhaltige Energiekonzept und aufgrund der Thematisierung des Drei-Ländergedankens Kärnten-Friaul-Slowenien. Das Gebäude wurde „Shopping Center of the World 2009“. Im Sommer vergangenen Jahres konnte das Einkaufszentrum VARENA in Vöcklabruck, Österreich, fertiggestellt werden. Derzeit ist mit SISKa ein weiteres Einkaufszentrum in Planung. Es soll in einem aufstrebenden Stadtteil von Ljubljana in Slowenien ökolo-

gisch und sozial neue Maßstäbe setzen. Das Büro ATP ist in der BD WORLD ARCHITECTURE vergangenen Jahres im Sektor Retail weltweit unter den Top 10 gelistet worden.

Die SES ist Entwickler, Errichter und Betreiber großflächiger Handelsimmobilien. Derzeit betreibt das Unternehmen 24 Shopping Center in fünf Ländern. Dazu zählen unter anderen EUROPARK in Salzburg, das eine Auszeichnung als das beste Shopping Center der Welt erhielt oder das 2009 als nachhaltigstes Shopping Center der Welt prämierte ATRIO in Villach, Österreich. In Österreich und Slowenien ist die SES Marktführer. Die gesamte vermietbare Fläche des Unterneh-





Shopping Center VARENA: Die Hauptfassade nach Norden hin präsentiert sich als silbergraue Stickerei, die das Licht je nach Intensität entsprechend reflektiert.



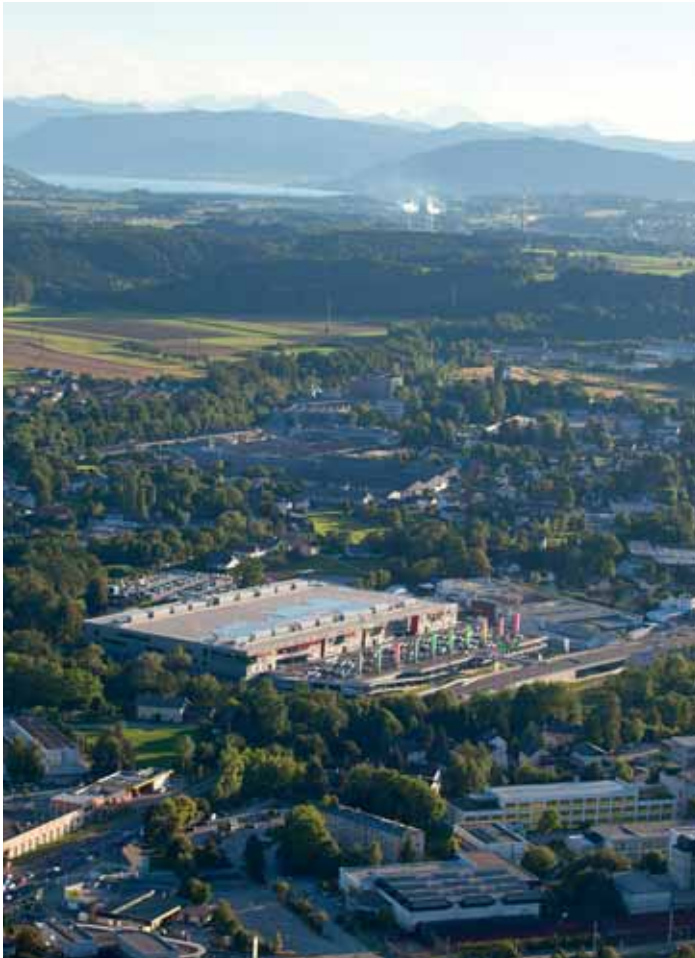
Die Sandwichpaneelfassade wurde so verarbeitet, dass die vertikalen Stöße nicht sichtbar sind.

mens beträgt rund 700.000 m<sup>2</sup>, der Jahresumsatz der Mieter liegt bei über zwei Mrd. Euro. Der Hauptsitz von SES befindet sich in Salzburg, insgesamt sind 290 Mitarbeiter bei der Firma beschäftigt. Als Dienstleistung werden unter anderem Facility Management oder Baumanagement angeboten. Zum Unternehmen der SPAR Österreich-Gruppe gehört auch SPAR Slowenien.

## VARENA

Die Baustelle des Shopping Centers VARENA von SES war zu Bauzeiten im Hochbau die größte zwischen München und Wien. Das Projekt wurde 2008 begonnen und konnte im Sommer vergangenen Jahres fertig gestellt werden. Der Stand-

ort Vöcklabruck befindet sich am Rande des Salzkammergutes. Das traditionelle österreichische Tourismusgebiet mit seinen zahlreichen Seen bildet den Rahmen für das Projekt. Das Gebäude thematisiert über den Entwurf die Landschaft. In einer



Raffelsberger/Haustfoto

Luftbild



Die 13 m hohen Lichtstelen schaffen bei Nacht eine besondere Atmosphäre.



Auch die Erschließungsbereiche nehmen optisch auf das Gesamtkonzept Bezug.



Farbige Inlay-Chips fungieren als Trennelemente.



Die Ausfahrt des Parkbereiches artikuliert sich in auffälligem Gelb.

Engelhardt/Sellin (4)

Bauzeit von 29 Monaten konnte das 100 auf 185 m messende zweigeschossige Gebäude mit einer Höhe von 13 m auf einem 7 m hohen offenen Sockel errichtet werden. In dem Sockel sind unter anderem die Tiefgarage, Verwaltungsbereiche, die Anlieferung sowie die Lager untergebracht. Das Niveau des Baukörpers liegt dabei auf dem der direkt angebundenen

Bundesstraße B1. Die Westautobahn befindet sich in unmittelbarer Nähe, sodass das Gebäude städtebaulich gesehen optimal angebunden ist. 80 Shops und 1.900 auf drei Ebenen verteilte Parkplätze stehen dem Besucher zur Verfügung. Zu- und Abfahrt sind von allen Richtungen beispielsweise über einen Kreisverkehr und eine Brücke gewährleistet.

Nachhaltig und energiesparend sollte das Konzept sein, daher wurden recyclebare Naturbaustoffe verwendet, und die eingesetzten technischen Systeme ergeben, verglichen mit herkömmlich ausgestatteten Projekten, eine deutliche Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen. Das Center soll eine Marktführerposition zwischen Salzburg und Linz erreichen.





Durch den Lichteinfall erscheinen die Holzbinder leicht.



Unterschiedlich ausformulierte Terrassen und ein Brunnen schaffen ein überzeugendes Raumerlebnis.

Engelhardt/Sellin (2)

## Entwurf

Grundgedanke des Entwurfes ist die architektonische Umsetzung der regional charakteristischen Themen Salzkammergut und Sommerfrische. Dabei haben die Architekten den Salzkammergutsee baulich als Mall und die Seepromenade als Mallgalerie interpretiert. Eine handgewebte „Segeltuch-Fassade“ nimmt die Atmosphäre der umgebenden Landschaft mit den Seen auf und spiegelt die Beleuchtung wider. Auf einer Verkaufsfläche von 32.000 m<sup>2</sup> wird das Shoppen in Verbindung mit einem sorgfältig ausgewählten Interior zum Erlebnis. Andrei Florian, Architekt ATP Innsbruck, formuliert die Idee: eine „sinnlich weibliche Innenraumkontur, die atmet, sich ausweitet, Plätze bildet und zum Verweilen einlädt“. Freizeitgedanke und Naturbezug sollen einen Raum für Erholung abseits des Alltags generieren. Die Besucher sollen auch bei trübem grauen Wetter in Sonnenlicht und bei Wasserschimmer, der den Bezug zur umgebenden Natur herstellt, einkaufen können. „Bunter Shoppen im Seengebiet“ formulieren die Architekten ihren Gedanken. Die im Innenraum ausgebildeten Plätze laden zum Verweilen ein.

## Gebäudehülle und Fassade

Nach Osten, Süden und Westen wurde eine Sandwichpaneelfassade eingesetzt. Aufgrund der Art der Verlegung sind die vertikalen Stöße nicht sichtbar, farbige

Inlay-Chips dienen als Trennelemente. Die Hauptfassade des Baukörpers artikuliert sich nach Norden hin als silbergraue Stickerrei, die von Hand gewebt ist und das Licht je nach Intensität entsprechend widerspiegelt. Eingänge und verglaste Fassadenöffnungen durchbrechen die Optik. Durch die unterschiedliche Dichte des Edelstahlgewebes wirken die Fassadenfelder verschieden hell und tief. Die Dachverglasung mit einem G-Wert von 0,14 bis 0,25 ist in vier unterschiedlichen Druckdichten weiß bedruckt und erscheint wie ein Sommerhimmel. Die entstehenden Lichtumlenkungen und Reflexionen lassen die weiß lasierten Hauptleimbinder leicht erscheinen. Zehn, mit farbigem Plexiglas verkleidete und LED-Licht ausgestattete, 13 m hohe Lichtstelen machen optisch auf den rechteckigen Baukörper aufmerksam und bringen das Thema „Bunter Shoppen“ zum Ausdruck.

## Ausgestaltung

Unterschiedliche architektonische Highlights machen das Gebäude besonders. Volumetrisch und optisch verschieden ausformulierte Cafe-Terrassen laden zum Verweilen ein, der Infostand präsentiert sich als Yacht und ein Brunnen führt bis in die Garage. Ein von der Decke herabhängender Pflanzenvorgang belebt das Gebäude, während halbtransparente Aluminiumwolken aus Metall Licht streuen. Einer der Lifttürme ist in Gold gestaltet, während der andere

sich als silbergrau lasierter Aussichtsturm frei auf dem Platz präsentiert. Ein schier endlos scheinender, nach weichen Kurven verlaufender Parcours zieht sich die Mall entlang. Die Natursteinböden sind in grau-weißem Granit in Fischgrätmuster verlegt. Eine 36-stufige Freitreppe ermöglicht neben den Liften die Erschließung der unterschiedlichen Ebenen.

## Energiekonzept

Bei dem Projekt wurden bewusst erneuerbare Baustoffe wie Holz beim Dach, Steinwolle zur Dämmung, Naturstein für die Böden der Malls oder Aluminium und Edelstahl für die Fassaden eingesetzt. Das Holzdach ist mit Holzleimbändern konstruiert. Grundziele des Projektes waren neben einem sparsamen Ressourceneinsatz der vernünftige Umgang mit der verwendeten Glasmenge und die Berücksichtigung eines nicht zu großen natürlichen Energieeintrages. Zur Beheizung des Gebäudes wird das Grundwasser in Verbindung mit Wärmepumpen genutzt. Im Falle von Lastspitzen kann umweltfreundliche Fernwärme genutzt werden. Das Grundwasser wird auch für die Gebäudekühlung eingesetzt. In den Lüftungsanlagen wurden effiziente Wärmerückgewinnungssysteme verwendet, energiesparende LED-Technik ergänzt das Konzept. Die technischen Systeme garantieren im Vergleich zu herkömmlichen Projekten die Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um bis zu 40 Prozent.



Shopping Center Siska: Das Bauvolumen wirkt in seiner amorphen Gestalt geradezu futuristisch.

## SISKA

Nach Beginn der Bauarbeiten soll ein Shopping Center in Ljubljana, Slowenien, mit 90 Shops, Gastronomie-, Dienstleistungsbetrieben und 700 Arbeitsplätzen in einer Bauzeit von etwa 18 Monaten mithilfe von bis zu 1.000 Bauarbeitern und Angestellten realisiert werden. ATP Architekten und Ingenieure erhielten im Jahr 2009 im Rahmen eines geladenen Wettbewerbes für den Entwurf den ersten Preis.

Jens Glöggler, Geschäftsführer von ATP sustain, äußert sich dazu: „Ein Ziel des Projekts Siska ist es, ein Gebäude zu schaffen, das einen holistischen Ansatz eines nachhaltigen, zukunftsfähigen Gebäudes verfolgt. Hierzu werden insbesondere ökonomische, ökologische und sozial-kulturelle Faktoren im Sinne einer Lebenszyklusbetrachtung berücksichtigt, um eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten. Die hierfür angestrebte Green Building Zertifizierung nach dem englischen BREEAM-System bietet die Basis eines umfassenden Bewertungssystems für nachhaltige Gebäude und dient dabei als Hilfsmittel zur Planung, sowie als Dokumentation einer lebenszyklusorientierten, hohen Gebäudequalität. Themengebiete der BREEAM Zertifizierung sind dabei Management, Gesundheit & Wohlbefinden, Energie, Transport, Wasser, Material, Abfall, Landverbrauch und Verschmutzung.“

Mag. Marcus Wild, CEO von SES Spar European Shopping Centers ergänzt „Mit

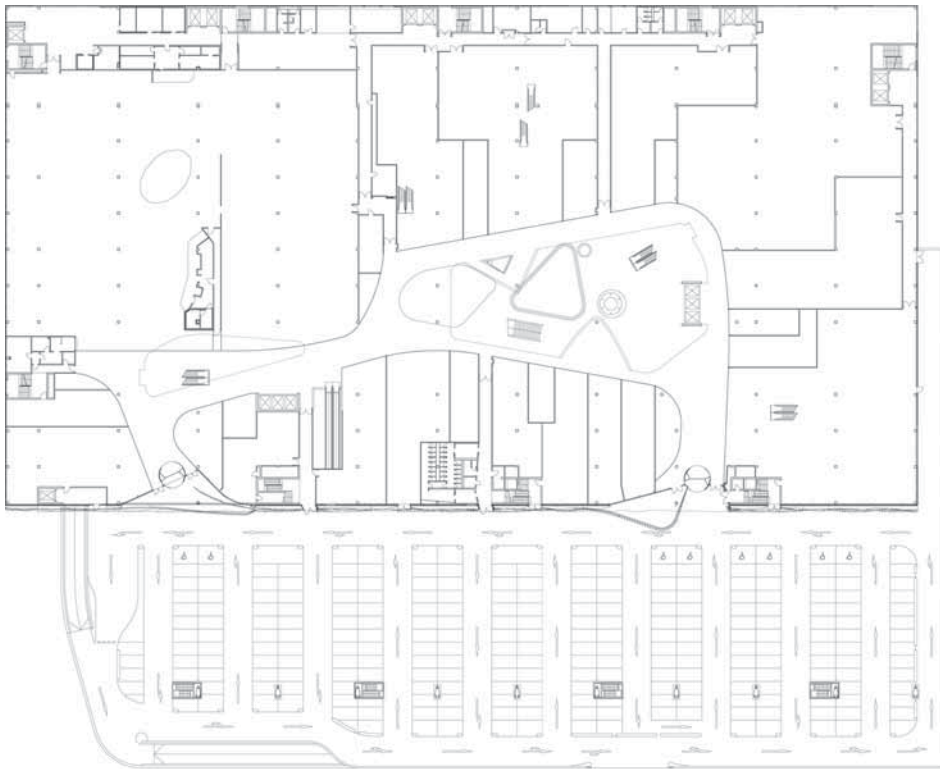
dem Shopping Center Siska werden wir neue Maßstäbe setzen und Ljubljana ein neues Wahrzeichen schenken. Ljubljana erhält eine perfekte Ergänzung zur bestehenden Handelslandschaft der Innenstadt. Durch die verkehrsberuhigte Konzeption wird Siska zum urbanen Treffpunkt, zum pulsierenden Stadtteilzentrum und zum interessantesten Shoppingziel der umliegenden Bezirke.“

Mit einem Investitionsvolumen von rund 100 Mio. Euro sollen 38.000 m<sup>2</sup> mit einer vermietbaren Fläche von 32.000 m<sup>2</sup> und etwa 6.000 m<sup>2</sup> Sonderfläche entstehen. Das Grundstück befindet sich im heterogenen Stadtteil Siska, nordwestlich Ljubljanas, der Landeshauptstadt Sloweniens. Aufgrund seiner Lage am Stadteingang wird das Shopping Center in Kombination mit weiteren Bauten auf dem Grundstück zukünftig wie ein Stadttor fungieren und mit dem vorhandenen Stadtviertel in Dialog treten. Durch die amorphe Gestalt des Bauvolumens mit seinen trichterförmigen Öffnungen ergibt sich eine selbstverständliche Implementierung in die vorhandene Baustruktur. Der Baukörper tritt mit den umgebenden Räumen in Dialog und bietet dadurch eine hohe stadträumliche Qualität. Das städtische Leben wird innen und außen stattfinden. Während die Architekten mit dem Entwurf auf den Genius loci eingehen, realisieren sie gleichzeitig ein beispielhaft futuristisches

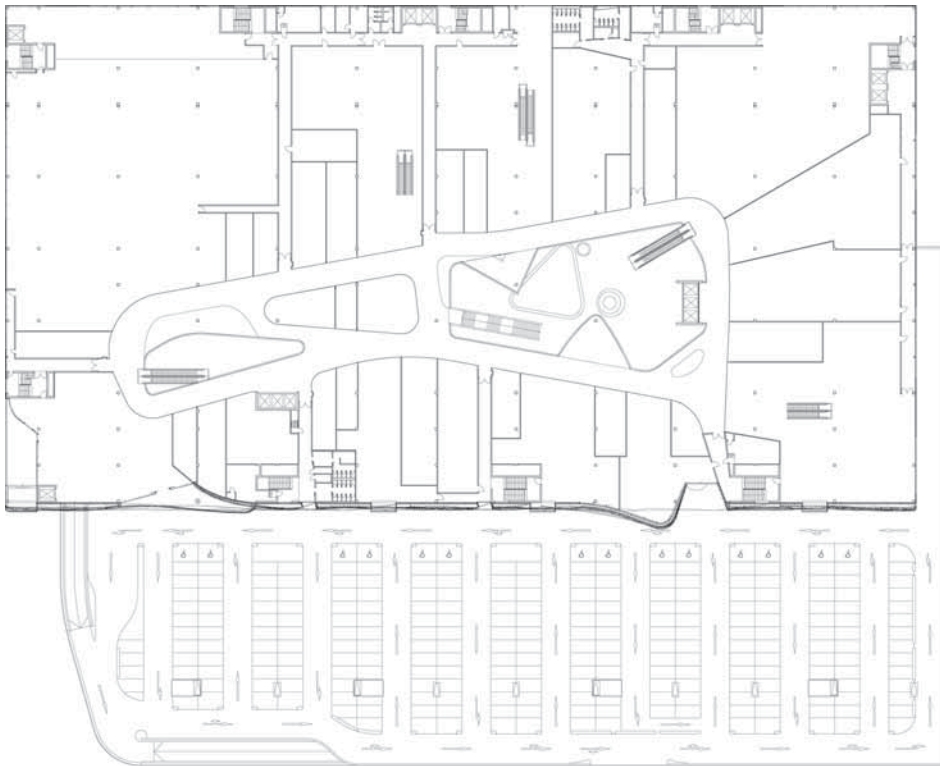
Konzept. Auch die soziale und technische Nachhaltigkeit werden berücksichtigt, der vorgefundene Stadtteil wird entsprechend aufgewertet werden. Ein Branchenmix wird internationalen, nationalen und regionalen Handel sowie Dienstleistung und Gastronomie unter einem Dach zusammenfassen. Der modernste INTERSPAR-Hypermarkt Sloweniens wird als Ankermieter mit rund 5.000 m<sup>2</sup> vertreten sein.

Das Gebäude soll direkt an der Stadtautobahn H3 entstehen, die Wege entlang des Gebäudes verlaufen fließend, Vorplatzsituationen ergeben sich nicht. Die Verkehrsanbindung und Anlieferung wird über die der Stadt abgewandte Seite abgewickelt, sodass die Immissionen aus Feinstaub und Schallschutz reduziert werden können. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist über den Vorplatz gewährleistet. Über eine „fast lane“ wird der „drop off“ mittels Taxi oder Privatwagen angeboten. Das Gebäude verfügt über 1.300 PKW-Stellplätze auf zwei Geschossen. Die wichtigsten Ausrichtungen des Baukörpers sind verkehrsberuhigt und teilen sich der Öffentlichkeit mit.

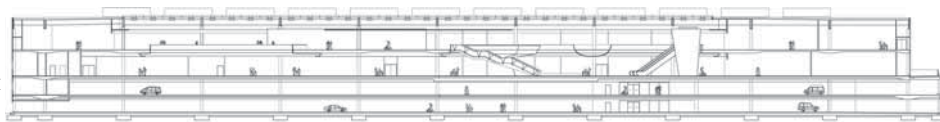
Die Öffnung des Konzeptes nach außen war dabei ein wichtiger Grundgedanke. Der dem Haupteingang vorgelagerte Platz verbindet das Shopping Center mit dem öffentlichen Leben des Stadtteils. Die zum Platz hin ausgerichteten Nutzungen füllen diesen mit Leben. Sogenannte Stadtbalkone



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Längsschnitt

bieten ein vielfältiges gastronomisches Angebot und bilden einen würdigen Rahmen für Veranstaltungen. Der auffällig ins Auge stechende Eingang befindet sich im rückwärtigen Bereich des Gebäudes, der Übergang von Außen nach Innen erfolgt fließend. Der Nebeneingang beim Supermarkt soll in die Bewegung aus dem Platz und der Mall einbezogen werden. Die zuvor beschriebene Anordnung von Gastronomie und Shopping ermöglicht eine Bespielung des Platzes über die üblichen Ladenschlusszeiten hinaus. Nachts werden Illuminierung und Inszenierung von Wasser und Licht in städtischem Ambiente für ein unterhaltsames Einkaufserlebnis sorgen, die Gastronomie im Center soll auch über die Ladenschlusszeiten hinaus möglich sein. Auf den belebten Dachterrassen werden, wie insbesondere auch aus dem asiatischen Raum bekannt, unterschiedlichste Freizeitmöglichkeiten angeboten. Das Gebäude wird über zwei Verkaufsebenen verfügen, die über Lifte und Rolltreppen verbunden sind. Die Gestaltung spielt mit den Elementen Licht und Wasser. Dieser Gedanke zieht sich von der Erschließung über die Mall bis hin zu den Parkplätzen.

## Nachhaltigkeit

Das Gebäude wurde von vornherein als Green Shopping Center geplant. Neben der Berücksichtigung der CO<sub>2</sub>-Neutralität der verwendeten Materialien wurden auch neueste energetische Standards umgesetzt. Aspekte der sozialen Nachhaltigkeit bezüglich der Nutzung durch ein Ärztezentrum, eine Bibliothek, einen Kindergarten und Fitnessrichtungen werden untersucht. Erstmals wird ein BREEAM-Zertifikat für ein slowenisches Shopping Center angedacht. Neueste energetische Standards bezüglich der CO<sub>2</sub>-Emissionen, die Verwendung nachhaltig hergestellter oder rückbaubarer Materialien, ein umfassendes Immobilienmanagementkonzept und der Einsatz der Zählermessung des Energieverbrauchs wurden berücksichtigt. Die Anbindung an den bestehenden öffentlichen Nahverkehr und eine durchdachte Fahrrad- und Fußgänger-Infrastruktur standen ebenfalls im Fokus des Interesses. ■

[MELANIE MEINIG]





Nachts werden die Illuminierung und Inszenierung von Wasser und Licht in städtischem Ambiente für ein Erlebnis sorgen.



Der vorhandene Stadtteil wird durch den Entwurf von ATP aufgewertet und erhält ein neues Gesicht.



Die Bereiche im Inneren sind durch Offenheit und Blickbezüge gekennzeichnet.



Innen und Außen gehen geradezu selbstverständlich ineinander über.

#### NAMEN UND DATEN

<b>Projekt 1:</b>	<b>Shopping Center VARENA</b>
Standort:	Linzerstraße 50, 4840 Vöcklabruck, Österreich
Architektur und integrale Planung:	ATP Architekten und Ingenieure
Prozessführender Architekt:	Andrei Florian
Projektleitung Planung:	Ioana Berceanu, Sybille Pittl
Architektur:	Ioana Berceanu, Justinas Pajaujis, Philipp Pfister, Sybille Pittl, Melanie Zingerle, Mario Feischl
Entwickler, Bauherr und Betreiber:	SES Spar European Shopping Centers, Austria
TWP:	Martin Abentung, Büro Herbrich, Salzburg
HKLS:	Johann Knoll, Daniel Abfalter, Sladana Lee
Projektsteuerung:	Andreas Rieser
Lichtplanung:	Robert Müller, Bartenbach Lichtlabor; Aldrans
Grundstücksfläche:	52.200 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt:	458.000 m <sup>3</sup>
Bruttogeschossfläche:	97.000 m <sup>2</sup>
Verpachtbare Fläche:	32.000 m <sup>2</sup>
Projektstart:	2004
Baubeginn:	August 2008
Fertigstellung:	August 2010
Investitionsvolumen:	82 Mio. Euro

#### NAMEN UND DATEN

<b>Projekt 2:</b>	<b>Shopping Center SSKA</b>
Standort:	Ljubljana, Slowenien
Architektur und integrale Planung:	ATP Architekten und Ingenieure
Team Architekten/Entwurf und Projektleitung:	Robert Kelca, Marc Eutebach, Gerhard Oberrauch, Gerald Haselwanter
Entwickler:	SES Spar European Shopping Centers, Austria
Bruttogeschossfläche:	zirka 100.000 m <sup>2</sup>
Verpachtbare Fläche:	32.000 m <sup>2</sup>
Sonderflächen:	zirka 6.000 m <sup>2</sup>
Bauzeit:	zirka 18 Monate
Investitionsvolumen:	rund 100 Mio. Euro