



## Salzburg

# Neue Kraft für die Mühle

Wo einst Wasser das Mühlrad antrieb, dreht es sich heute um innovative Lösungen. Das historische Industrieensemble Rauchmühle wurde zu einem neuen Stadtteil entwickelt, mit einer Vielfalt für alle Lebensphasen und -bedürfnisse und als Beweis für einen sensiblen Umgang mit dem Bestand.

TEXT: GISELA GARY  
FOTOS: ZUPARINO  
ÜBERSICHTSPLAN: PRISMA

Wo einst der Mühlbach für Mahlleistung sorgte, fand nun ein weiterer Meilenstein des umfangreichen Entwicklungsprozesses in der 700-jährigen Geschichte statt: Im Quartier Rauchmühle setzte Prisma mit Unternehmen der Kreativ- und Digitalwirtschaft am Standort wichtige Impulse, welche die historischen Gebäude, das Alte Mühlhaus und die Villa Ceconi, nutzen. Die originalen Backsteinmauern geben Geschichte preis, sind revitalisiert – aber roh belassen und schaffen mit industriellen Zeugnissen in Metall und modernen Elementen in Glas und Metall eine spannende Atmosphäre. Gemeinschaft, Vernetzung und Events finden hier ebenso viel Raum wie die Büros des Spezialisten für digitales Hotelmanagement. Die Wohnbebauung war bereits fertiggestellt, als die beiden Bestandsobjekte revitalisiert wurden. Die Herausforderungen der Baustelle waren die Entkernung und der Abbruch der bestehenden Strukturen für die Adaptierung der neuen Nutzungen. Der Auftrag war, den Bestand möglichst vollständig zu erhalten. „Weiters wurde die Baustelle inmitten der bereits fertiggestellten Wohnbebauung hergestellt, wodurch eine entsprechend vorausschauende Baustellenlogistik notwendig war“, erläutert Michael Nocker, Bleierer Baumanagement. Die Tragstruktur hinter der vorgehängten, hinterlüfteten Alu-Fassade der Außenwände wie auch die Decken der Alten Mühle (Bauteil 1) und vom Alten Silo (Bauteil 3) sind eine Ortbetonkonstruktion.

Für die hochwertige Außenraumgestaltung der ca. 16.500 Quadratmeter Frei-, Aufenthalts- und Grünflächen, die den öffentlichen Raum nah an die Nutzenden im Quartier bringt und das Quartier für Besuchende öffnet, zeichnet Carla Lo Landschaftsarchitektur, Wien, verantwortlich. Vernetzende Verweilqualitäten sind mit den zahlreichen Grünflächen entlang der beiden renaturierten Flussläufe von Glan und Maxglaner Mühlbach, mit Durchwegungen sowie mit den Geh- und Radwegen für das Quartier geschaffen worden.

Verteilt auf insgesamt acht Baukörper gibt es nun rund 233 Wohnungen, mehrheitlich geförderte Mietwohnungen. Die Wohnungsgrößen variieren in Wohnmodellen (freifinanziert und gefördert) von Ein-Zimmer-Einheiten mit rund 40 Quadratmetern bis zu Fünf-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 124 Quadratmetern.

Bernhard Ölz, Vorstand Prisma Unternehmensgruppe, zeigt sich nach dem langen Prozess der Entwicklungsphase für die Transformation der historischen Gebäude nun begeistert über das Ergebnis: „Gestern hat Wasser das Mühlrad angetrieben, heute werden kreative und digitale Prozesse in Gang gesetzt. Wir sind uns dieser historischen Verantwortung nicht nur bewusst, wir sehen hier ein nicht ersetzbares Potenzial für die Gestaltung der Zukunft.“



### PROJEKTDATEN

**Alte Mühle**  
Bauteil 1, Alter Silo, Bauteil 3, Quartier Rauchmühle Salzburg, Marie-Andeßner-Platz, 5020 Salzburg  
**Entwicklung & Umsetzung:** Prisma Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung GmbH  
**Architekten:** Aicher/Köberl  
**ÖBA:** Bleierer Baumanagement  
**Betonlieferanten:** Bodner, Rohrdorfer

**Baumeister:** Ing. Hans Bodner Baugesellschaft  
**Beton:** ca. 1.500 m<sup>3</sup>

**Quartier Rauchmühle gesamt:**  
**Architekten:** Helen & Hard, Oslo (Neubau Wohnungen); WGA ZT GmbH, Wien (Neubau Wohnungen); Architekt Erhard Steiner, Salzburg (Bestand Villa, Maschinenhaus); Architekt

Georg Huber, Salzburg (Bestand Villa, Maschinenhaus); Aicher ZiviltechnikergmbH – Architekturbüro, Dornbirn (Bestand Mühlhaus, Silo); Architekt Rainer Köberl, Innsbruck (Bestand Mühlhaus, Silo)  
**Freiraumgestaltung** Carla Lo Landschaftsarchitektur, Wien  
**Wohnungen:** 223 (mehrheitlich geförderte Mietwohnungen)

**Grundfläche:** ca. 21.000 m<sup>2</sup> davon ca. 16.500 m<sup>2</sup> Frei-, Aufenthalts- und Grünfläche, Geh- und Radwege (öffentlich und privat)  
**bebaute Fläche:** ca. 4.500 m<sup>2</sup>  
**Gewerbeflächen:**  
Altes Mühlhaus: ca. 1.650 m<sup>2</sup>, Alter Silo: ca. 1.520 m<sup>2</sup>, Villa Ceconi: ca. 750 m<sup>2</sup>,  
**Fahrradabstellplätze:** 560

# ZEMENT FOTO BÜCHER

**REPORTAGE**  
Ausgezeichnet  
nachhaltig wohnen

**TIEFBAU AKTUELL**  
Brückensanierung mit  
Carbon-Beton

**DISKURS**  
Mehr als  
nur Fassade