

STARTUP MALL



?-MALL

Ein Projekt von Horst Lechner



Im Siedlungsteppich zwischen den beiden Oberösterreichischen Städten Linz und Wels liegen zwei Shoppingmalls in unmittelbarer Nachbarschaft: Plus City und Uno Shopping. Situiert in einer verstärkerten Landschaft, die Linz und Wels mit dem Oberösterreichischen Zentralraum verbindet, funktionieren beide Malls als große Einkaufsinsel in der nach Funktionen räumlich getrennt sortierten Zwischenstadt.

In the settlement carpet between the two upper austrian cities Linz and Wels there are two shopping malls next to each other: The Plus City and the Uno Shopping. Both of them are located on the Kremstalstraße, which is dominated by many other wholesale shops and specialist retailers. In an urbanised landscape, which connects Linz and Wels to the upper austrian central region, the two malls work as shopping islands in this territorial seperated „in-between city“.



Die zwei Einkaufstrenten liegen nur wenige hundert Meter voneinander entfernt in den zwei Vorstadtgemeinden Leonding und Pasching. Dazwischen verläuft die Gemeindegrenze. Jede Gemeinde betreibt aus wirtschaftlichem Interesse (kommunalen Abgaben, Steuern und Arbeitsplätze) seine eigene Mall. In dem umgebenden Siedlungsfeld gibt es Wohninseln, Gewerbeinseln und Einkaufsinseln, zwischen diesen wird mit dem Auto gewechselt. Sowohl die Plus City als auch die Uno Shopping sind funktional und strukturell isolierte Einkaufsinseln ohne städtebaulicher Bezugnahme zur Umwelt oder der angrenzenden Wohnsiedlung.

The two shopping malls are located just a few hundred meters in distance from each other in the suburban communities Leonding and Pasching, just divided by the community border. Because of the economical impacts if somebody runs a shopping mall in the community, like communal taxes, fees and jobs, both communities have there own mall. In the sourounding settlement there are living islands, buisness islands and shopping islands. Changing the island takes mostly place by car. The Plus City and the Uno Shopping are functional and structural isolated shopping islands without urban references to the environment or the sourounding settlement.



Seit 2014 gibt es eine neue öffentliche Anbindung zwischen Linz und den beiden Malls. So haben dies zB. die Betreiber der Plus City für einen Investitionsschub genutzt. Das Einkaufszentrum ist profitabel. Trotz der neuen Anbindung an die Straßenbahn sind in der Uno Shopping mittlerweile nur noch eine Trafik und eine Apotheke geöffnet. Wie es mit den 48.000 Quadratmeter Verkaufsfläche weitergeht, ist ungewiss. Die Plus City auf der anderen Seite der Gemeindegrenze ist übermächtig.

Since 2014 the tramway of Linz connects Leonding and Pasching. The Plus City used the opportunity of the new public transportation connection to expand. The mall is profit-making. Although there is the new tramway connection to Linz, there are just a pharmacy and a tobacconist left in the Uno shopping. Nobody knows what will happen with the 48.000 squaremeters of retail area. The Plus City on the otherside of the community border is too powerful.



2008 hat die Bank Austria von ihren Kreditkunden das Uno Shopping übernommen. Der größte Wert der Liegenschaft sind die genehmigten 48.000 m² Verkaufsfläche, nicht die Gebäudesubstanz. In der Grafik rechts wird die bestehende Uno Shopping dem Markusplatz in Venedig gegenübergestellt. Um den Wert dieser Verkaufswidmung für Handelgroßbetriebe nicht zu verlieren betreibt die Bank das Einkaufszentrum weiter, obwohl es keine Mieter mehr gibt. Die Musik am Gang läuft weiter, die Rolltreppen fahren nur die Geschäfte haben geschlossen. Findet die Gemeinde Leonding keinen Ausweg, wird die Bank Austria einen neuen Betreiber für das Uno Shopping in seiner jetzigen Funktion als Einkaufszentrum suchen. Das Standortproblem wird dadurch nicht gelöst, die Probleme könnten sich wiederholen.

2008 the Bank Austria took over the estate of their credit customer Uno Shopping. The biggest value of the property is the devotement for 48.000 square meters retail area, not the building substance. To give this size a face the existing Uno shopping building is compared with the Marcus Square in Venice (see drawing on the right). Because the bank does not want to loose this value, they keep running the mall, even if there is no shop charterer left. On the corridors they are still playing music, the escalators are still in motion, just the shops are closed. The Uno Shopping is a artificial kept alive buildingcadaver. If the community of Leonding doesn't find a solution, the bank will search for a new operator who will use the structure us a shopping mall again. But the problems of the Uno Shopping wouldn't be solved and could recur.



Ein Ausweg kann nur eine Konsenslösung sein, von der jeder der Beteiligten profitiert. Sowohl für die Gemeinde Leonding, die Bank Austria als auch die Umgebung muss ein Mehrwert generiert werden. Dies könnte durch einen Grundstückstausch geschehen. Die Gemeinde Leonding könnte ein als Grünland gewidmetes Grundstück in ihrem Besitz das in einer für ein Einkaufszentrum strategisch besseren Lage liegt für Handelsgroßbetriebe umwidmen und zum Tausch mit dem Areal der Uno Shopping anbieten. Der neue Standort könnte entlang der S-Bahnstrecke nahe der Abfahrt der Linzer Stadtautobahn liegen, und somit ein weit größeres Einzugsgebiet mit dem öffentlichen Verkehrsmittel sowie mit dem Individualverkehr abdecken als bisher. Die Gemeinde Leonding würde die Gebäudesubstanz der Uno Shopping erhalten.

A shift can be be a consensus solution where everyone of the involved profits to gain an added value for the community of Leonding, the Bank Austria aswell as the sourounding settelments. This could happen through a property swap. The community of Leonding could offer a piece of pasture land in a tactical better location for a shopping mall and change the devotement of this area for a retail area. The new property should be next to the railway- metro line and the exit of the city highway of Linz. The new shopping mall would have a much bigger gathering ground, as well as with the puplic transport as with the individual traffic. The community of Leonding could take over the previous bulding of the Uno Shopping.



Die Gemeinde könnte somit die kommunalen Abgaben, Steuern und Arbeitsplätze die durch den Betrieb der Mall im Gemeindegebiet anfallen, erhalten und das Bestehende, jetzt in ihrem Besitz befindliche Gebäude, zur Betriebsansiedelung nutzen. Die Gemeinde könnte das komplett intakte Gebäude ohne große Umbaumaßnahmen jungen Start up Firmen zu günstigen Mieten zur Verfügung stellen. Verdienen würde die Gemeinde nicht über die Mieten, da diese nur den Betrieb, nicht aber die Herstellungskosten des Gebäudes abdecken müssen, sondern über die Umwegsrentabilität durch die Betriebsansiedelung. Besonders sinnvoll erscheint hier die Ansiedelung aus der Mechatronik, Automatisierungstechnik, dem Softwareengineering, Rapid Prototyping und der Molekularbiologie. Hierzu gibt es die passenden Universitäts und Fachhochschulstudiengänge im Umland.

The community could keep the communal fees, taxes and jobs of having a shopping mall in town and use the existing building of the previous Uno Shopping for business settlement. The community could take over the complete intact building and give it without big structural alterations to young start up companies for less rental fees. The community wouldn't earn their money via the rents, because the rentals fees are just needed for the cost-covering of the running, but through indirect returns by the business settlement. Particular usefull seems to settle young start ups of the mechatronic, automatisisation technology, software engeneering, rapid prototyping and molecular biology in the previous mall. In the souroundings there are fitting university and polytechnic courses of studies to this sectors.



Sollte einer der Betriebe über die Grenzen der Möglichkeiten des Uno Shopping Gebäudes hinauswachsen, könnte die Gemeinde Leonding ein angrenzendes Grundstück für Gewerbe umwidmen und dem betreffenden Betrieb zur Verfügung stellen. Aus jungen motivierten Einzelunternehmern könnten Konzerne in Leonding heranwachsen ohne die Gemeinde verlassen zu müssen.

If one of the startup companys scale gets too large for the Uno Shopping building, the community of Leonding could change the devotement of a sourounding property for buisness and offer it to the related company. Their could grow global concerns out of young sole proprietors in Leonding without the need of a location change.



Das bestehende Uno Shopping Gebäude
The existing Uno Shoppingbuilding





Wie anfangs beschrieben ist die Zwischenstadt der Agglomeration Linz - Wels nach ihren Funktionen räumlich in verschiedene Bereiche aufgeteilt. Das strukturelle und inhaltliche Problem des Uno Shopping Gebäudes ist seine Konzeption als monofunktionale Einkaufsinsel ohne städtebaulicher Bezugnahme. Der neu geschaffene öffentliche Verkehr und die Siedlung sind durch den Bestand voneinander getrennt.

As described at the beginning the "in-between city" of the agglomeration of Linz - Wels is separated in different areas through function. The problem of the Uno Shopping building is its conception as a functional and structural shopping island without urban references. The new public transport and the settlement are separated through the existing building.

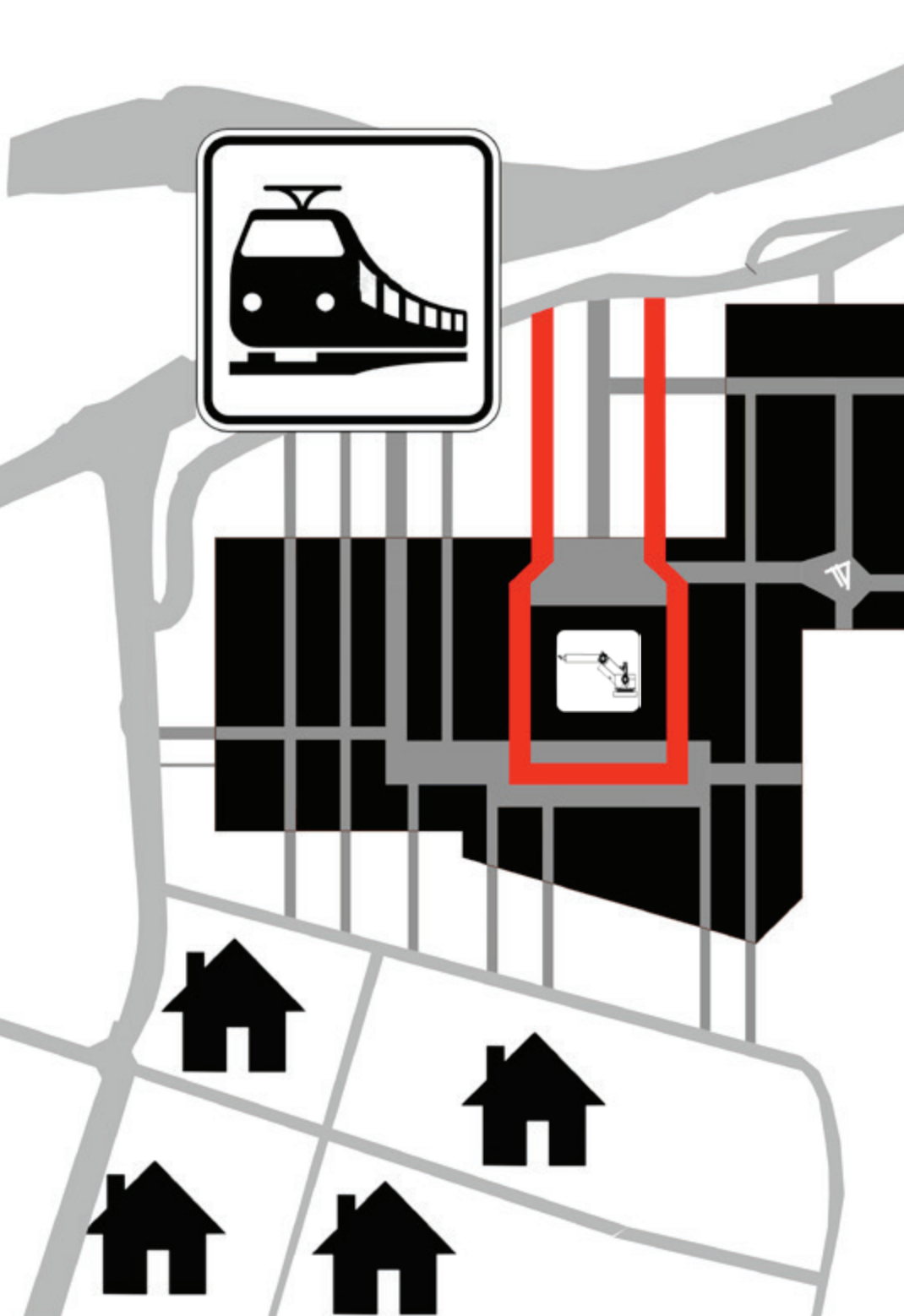




Eine erste Intervention muss daher die Schaffung einer Durchwegung von der Siedlung zum öffentlichen Verkehr sein. Die Insel wird strukturell und in ihrer Isolation aufgebrochen. Sie steht nun in einer Beziehung zu ihrem städtebaulichen Kontext.

This is why a first intervention must be the establishment of crossing ways from the settlement to the public transport. This will break the island structural and in its isolation. Its now in a relationship to its urban references.



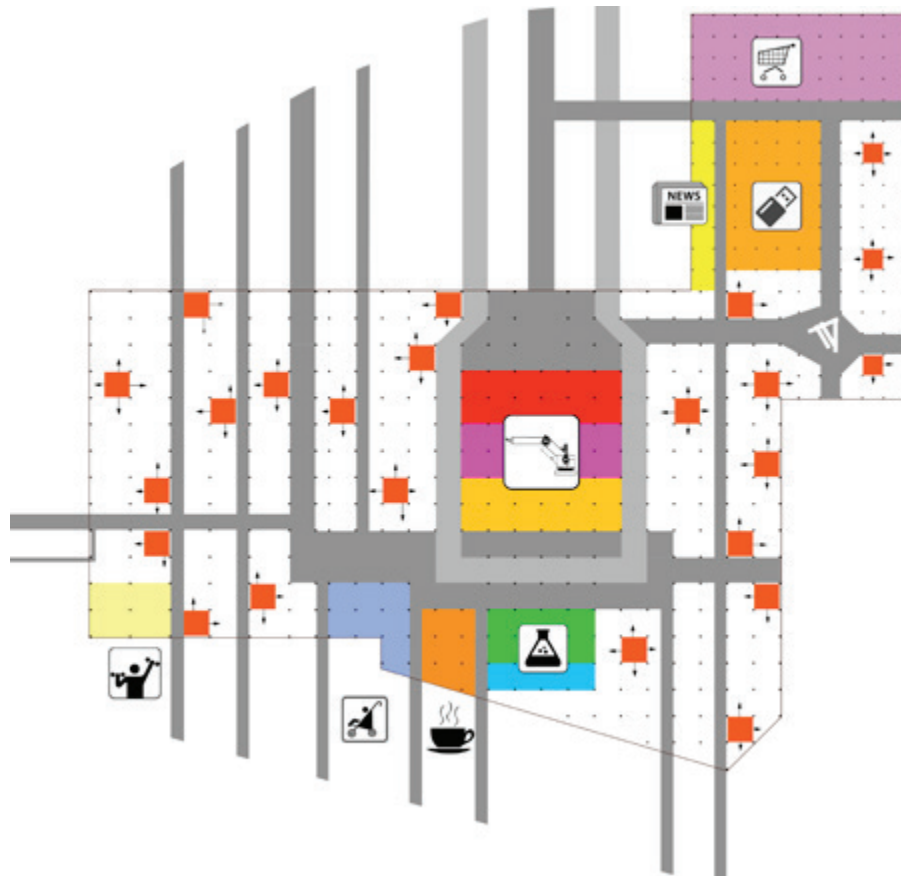


Firmen aus der Mechatronik, Automatisierungstechnik, Medizintechnik und Molekularbiologie benötigen Werkstätten und Labore um Arbeiten zu können. In der bereits bestehenden "Einkaufsstraße", von der aus die Shops erschlossen sind, ist die Raumhöhe für die Durchfahrt von LKW ohne bauliche Maßnahmen gegeben. Der gemeinsame Produktionsbereich ist daher zentral an dieser An und Ablieferschneise situiert.

Compnays of the mechatronic, automatisisation technology, software engeneering, rapid prototyping and molecular biology need workshops and labours to work. In the existing "shopping street" from where the shops are accessible, the ceiling height is given to pass through with motor trucks without structural changes. That's why the common production area is located central on this supply passage.

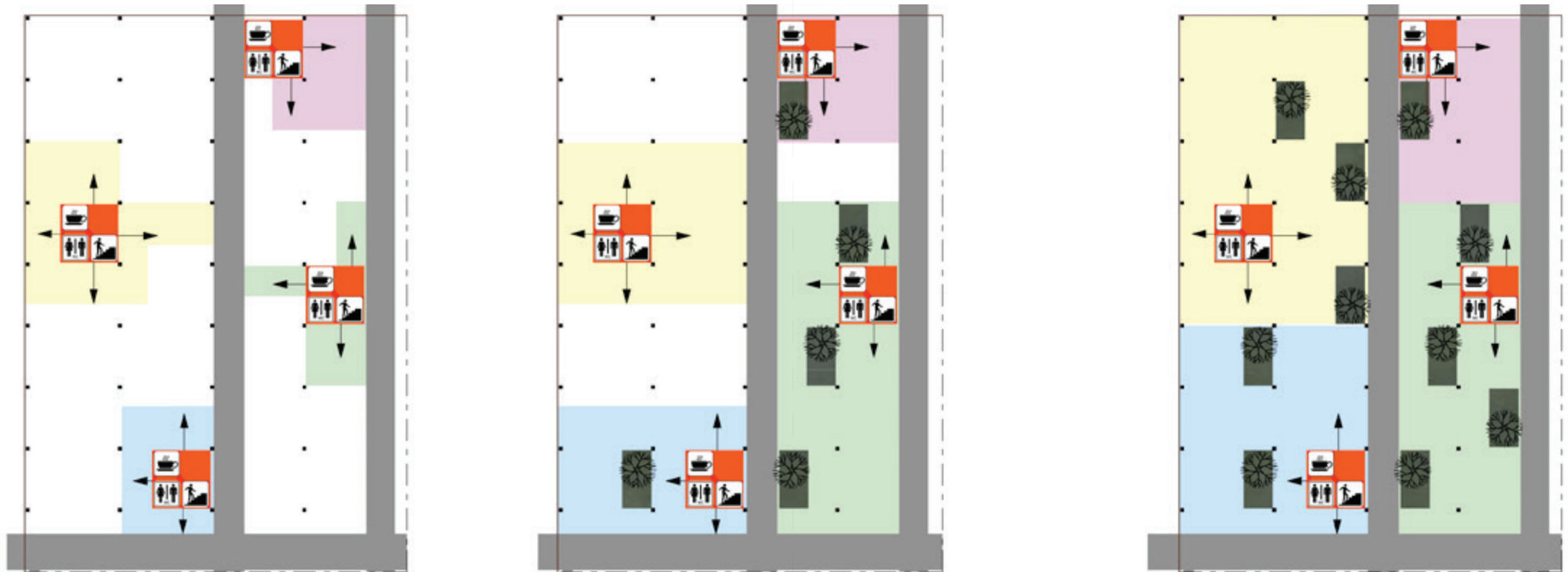


Funktionsdiagramm EG
Functional diagramm groundfloor



Um die Einkaufsinsel auch inhaltlich aufzubrechen ist die Nutzung des Gebäudes mehrdimensionaler als eine reine Büovermietungsfläche projektiert. Angedacht sind eine Kinderbetreuung, ein Fitnessstudio, ein Einzelhandel und Elektronikfachhandel im Erdgeschoß sowie Bibliotheken, Universitätsausstellen und ein Wohnheim im Obergeschoß. Die 40.000 m² Firmenfläche werden Schritt für Schritt besiedelt. Neue Firmen "beginnen" mit einer Infrastrukturbox und eignen sich von da ausgehend den Raum an. Die Firmen wachsen in die Gebäudetiefe hinein.

To break the shopping island also functional the use of the structure must be more- dimensional than just office renting. Projected are, next to child care, fitness studio, electronic retail and a supermarket in the groundfloor, a library, a university field location and a residential hostel in the first floor. The 40.000 square meter company space will be settled step by step. New companies start with a infrastructure box and start growing and occupying the space from there. The occupied space is defined by plasterboard walls. The companies grow into the deep of the building.



Phase 1

Um auch nach dem Wachstum der Firmen in die Gebäudetiefe natürlich zu belichten, werden einzelne Elemente der Fertigteildecke abgenommen und vorgefertigte Atrien plaziert.

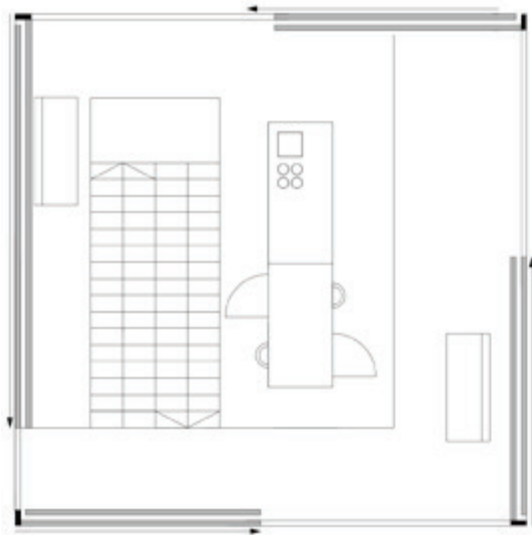
To get natural daylight into the companies after the grew deep into the building, single ceiling elements get removed and replaced by prefabricated courtyards



SECTION COMPANIES
FLOORPLAN COMPANIES

SCHNITT FIRMEN
GRUNDRISS FIRMEN





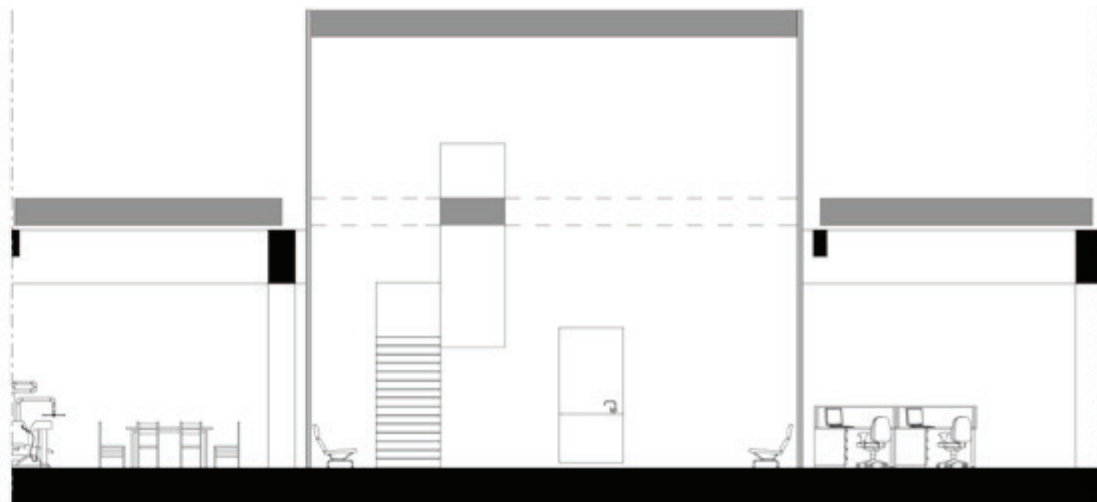
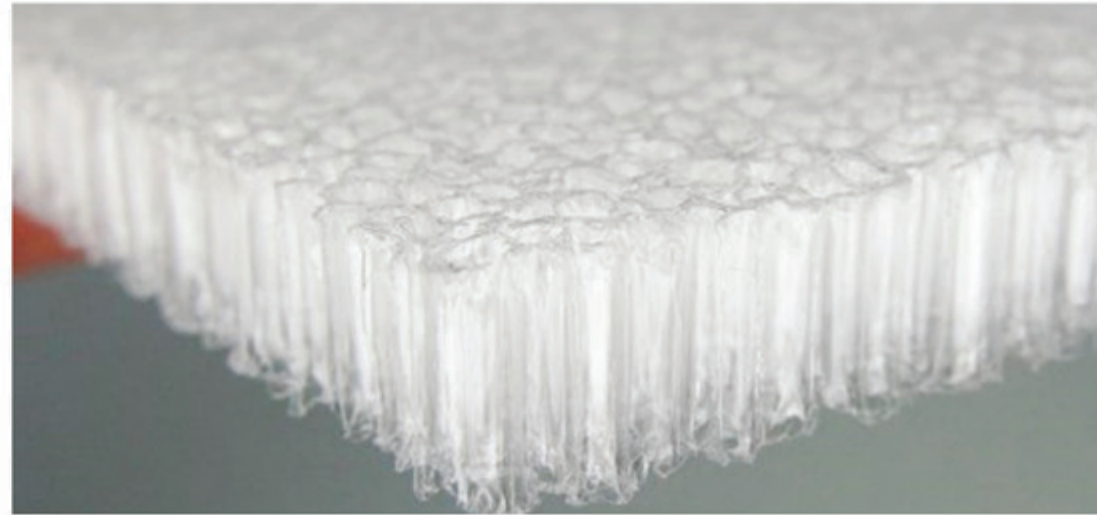
Die Infrastrukturboxen sind das zweite Instrument zur natürlichen Belichtung der Innenräume. Transluzente Wände brechen das aus dem Obergeschoß eindringende Licht und reflektieren es auch auf die Decke.

The infrastructure boxes are the second element to get daylight into the interior. Translucent walls break the intruding light back to the ceiling.



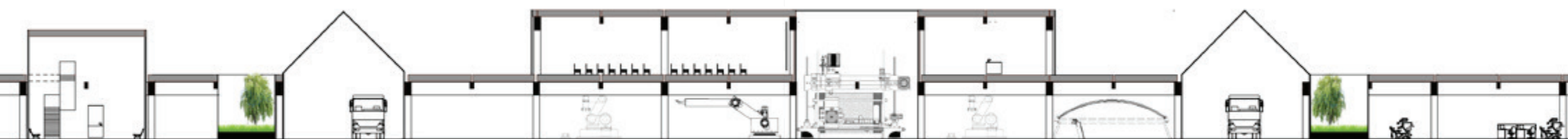
Die Infrastrukturbox verfügt über einen Pausenbereich, ein WC, eine kleine Teeküche und einen Zugang zur Dachlandschaft

The infrastructure boxes have got a rest area, a wc, a little kitchen and an entrance to the roof.



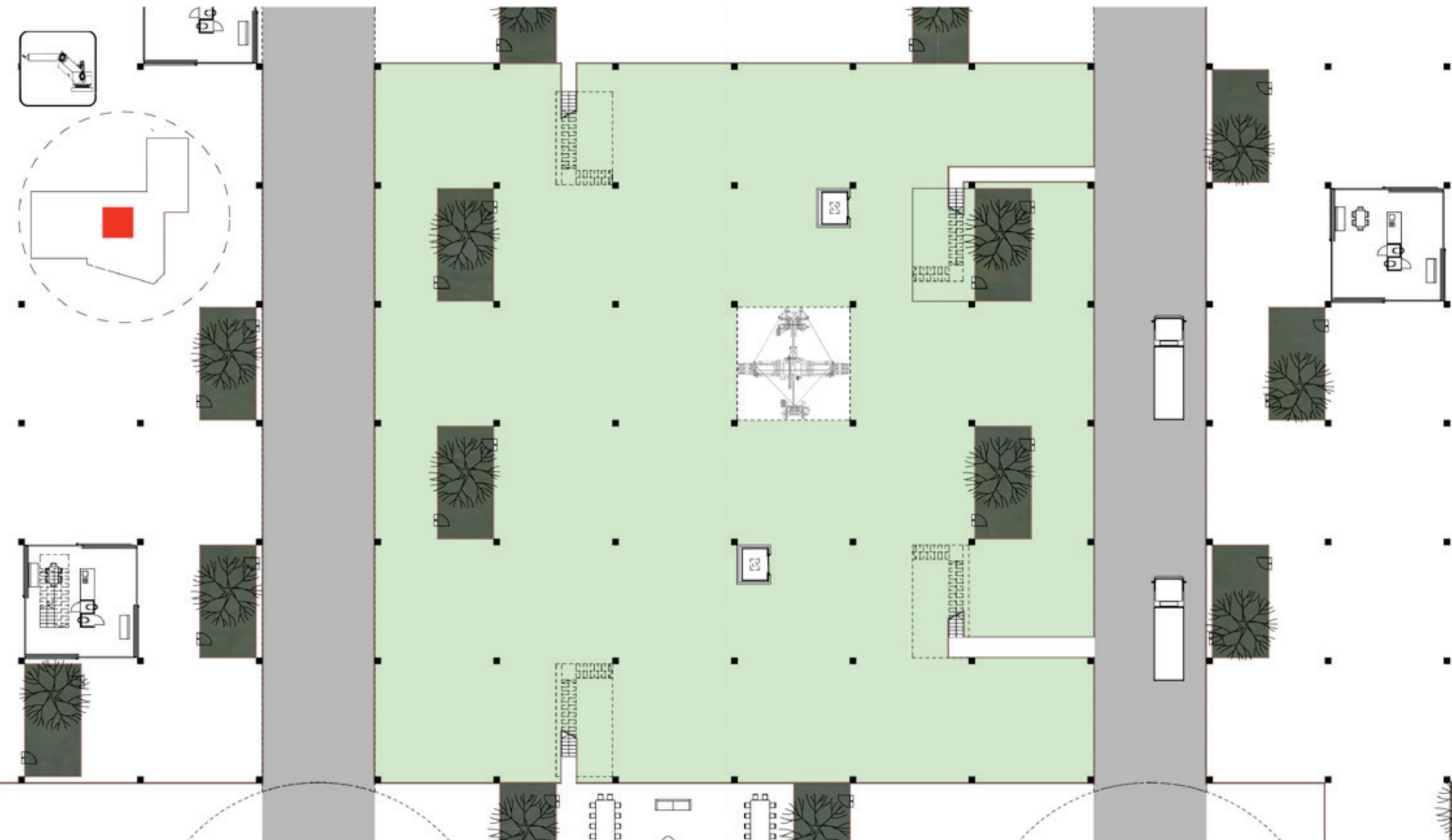


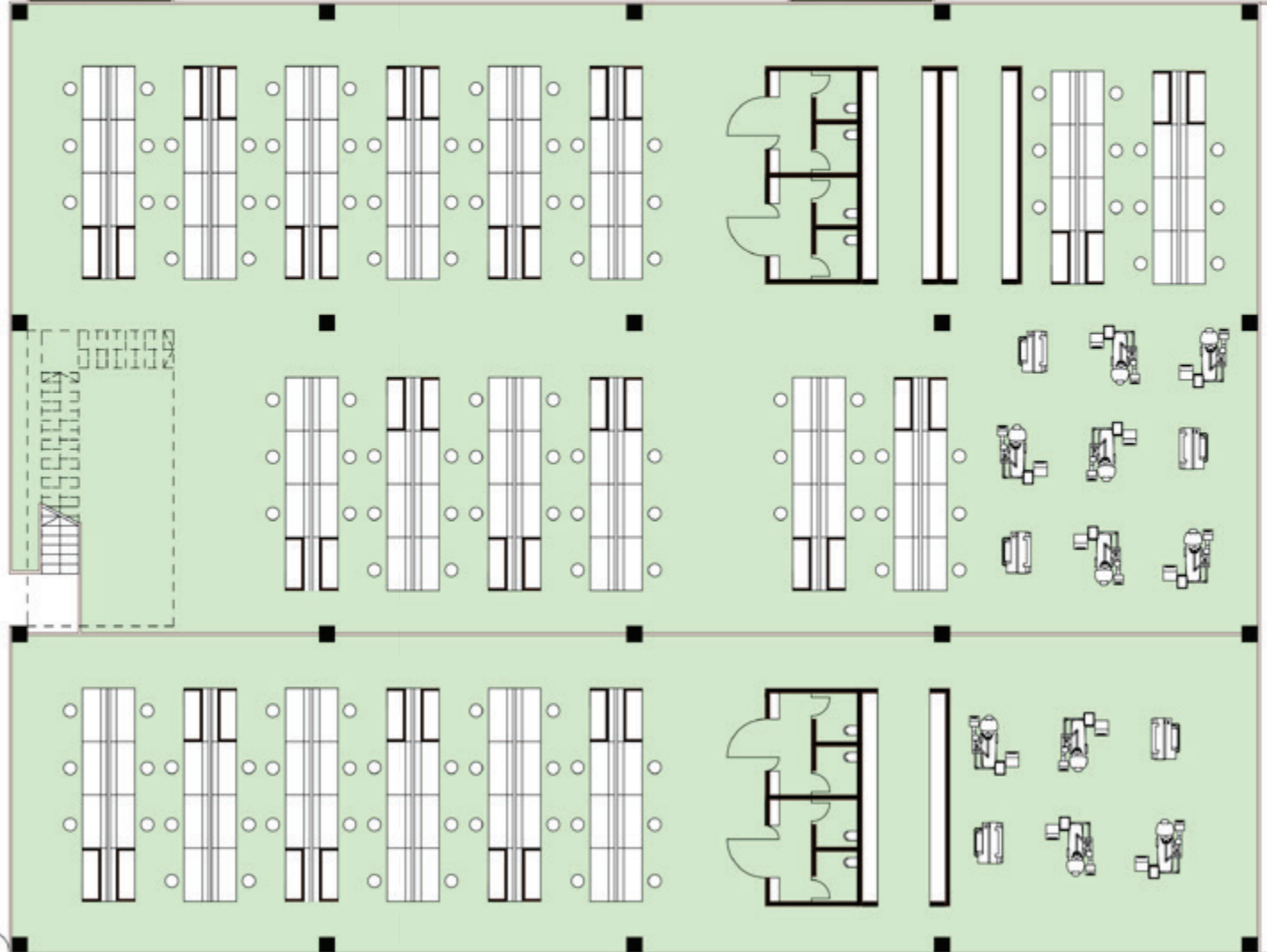
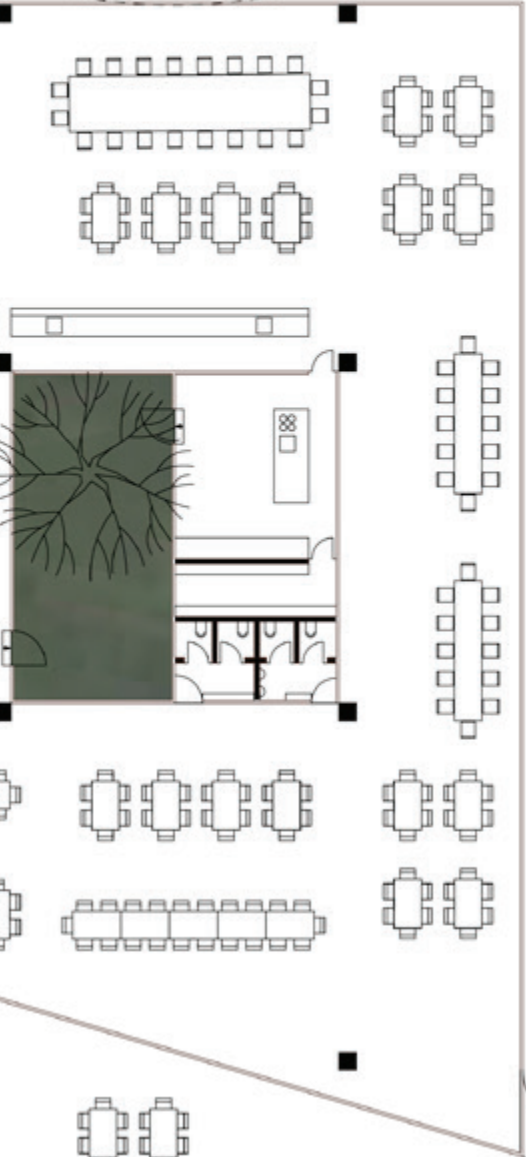
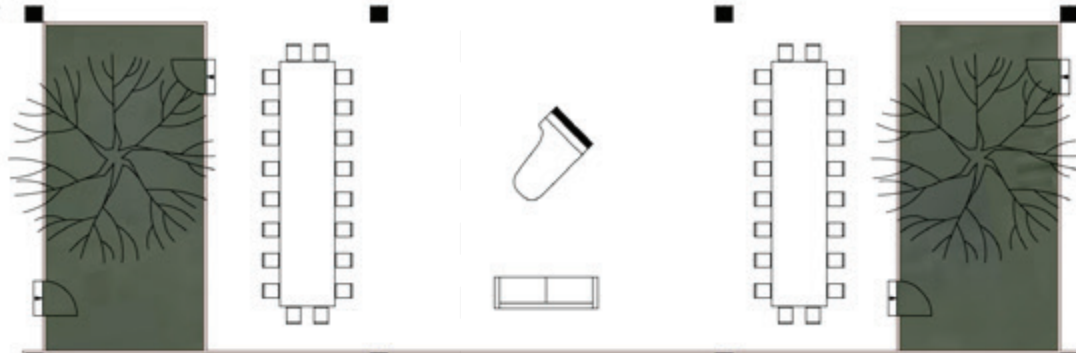
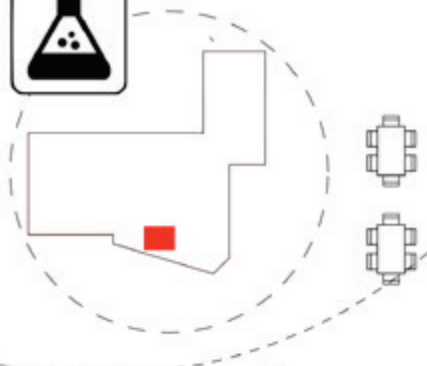
Der projektierte Innenraum
The projected interior-space



SCHNITT PRODUKTION
GRUNDRISS PRODUKTION

SECTION PRODUCTION
FLOORPLAN PRODUCTION

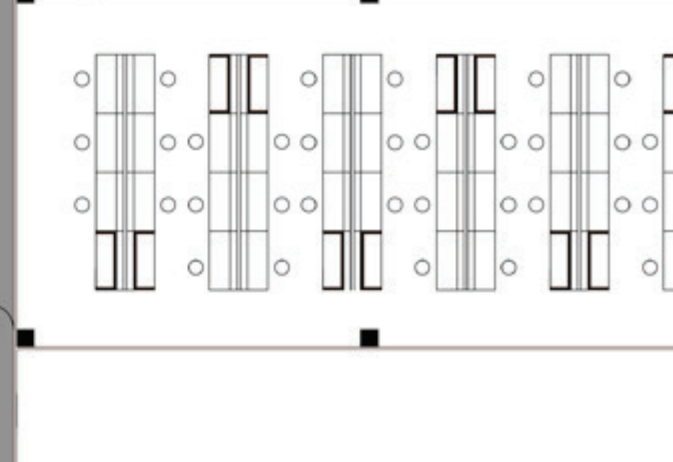
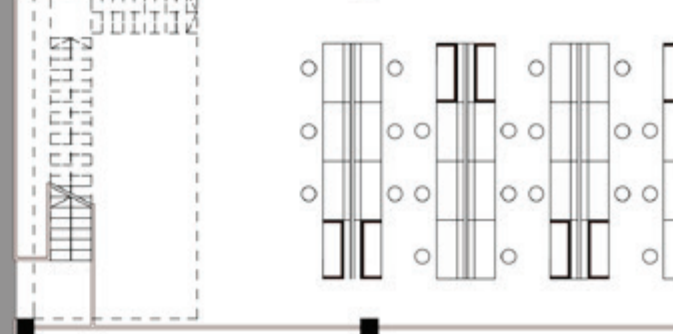
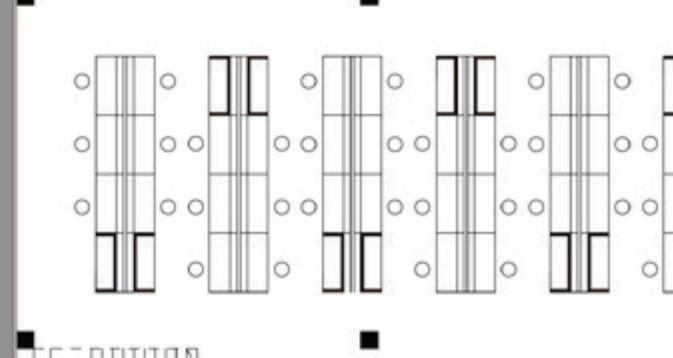
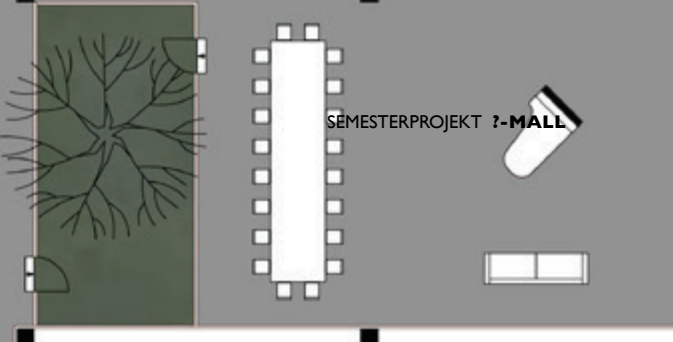
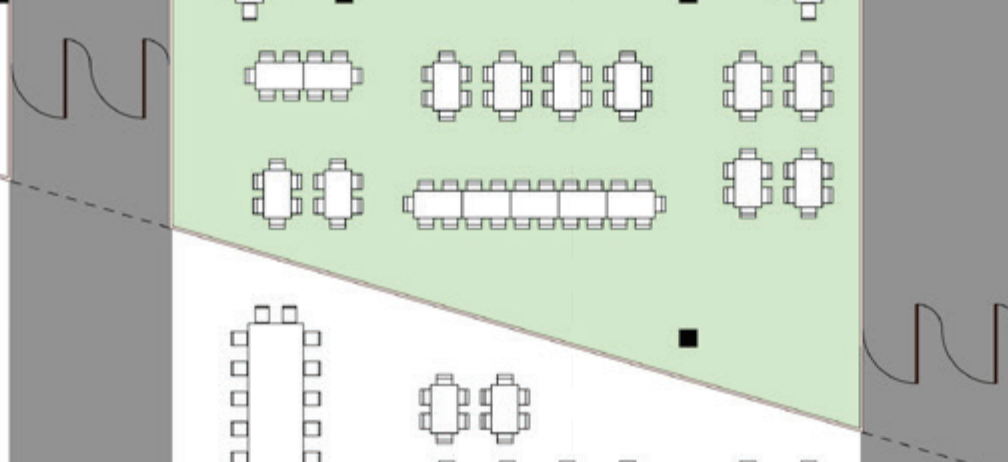
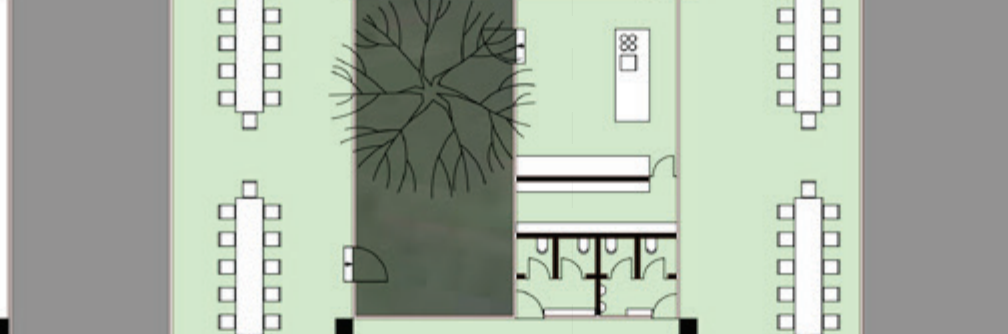
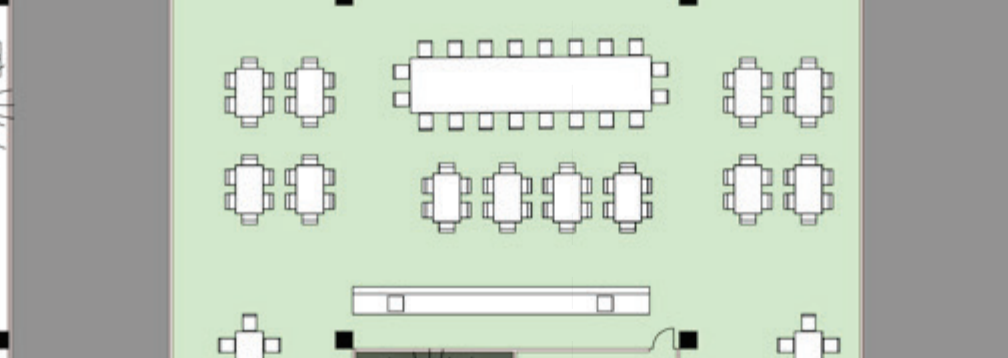
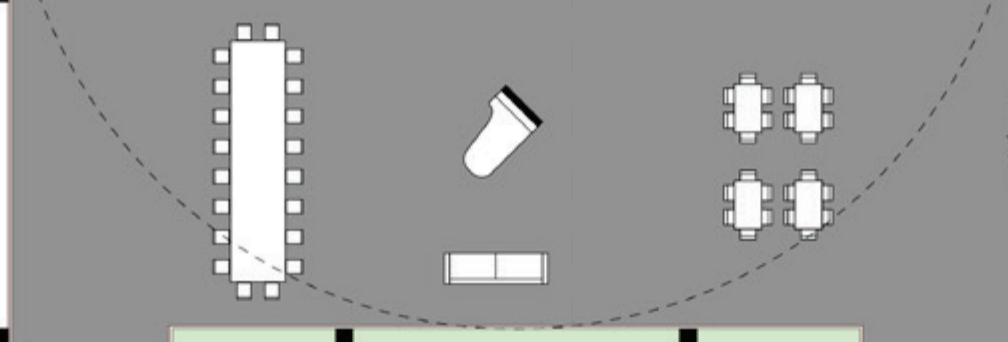
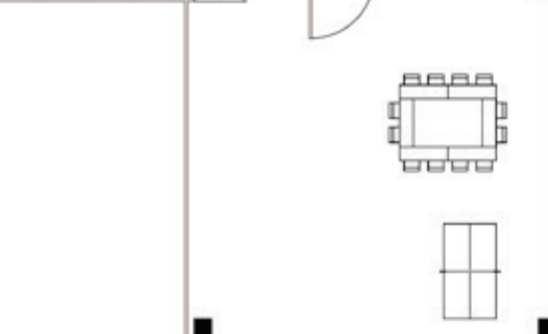
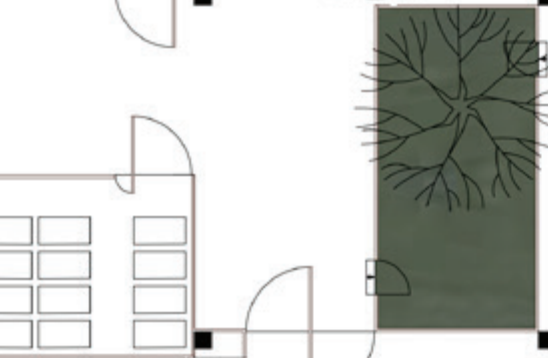




FLOORPLAN MOLECULARBIOLOGICAL LABOUR

GRUNDRISSSMODIFIKULAREBIOLOGISCHESLABOR

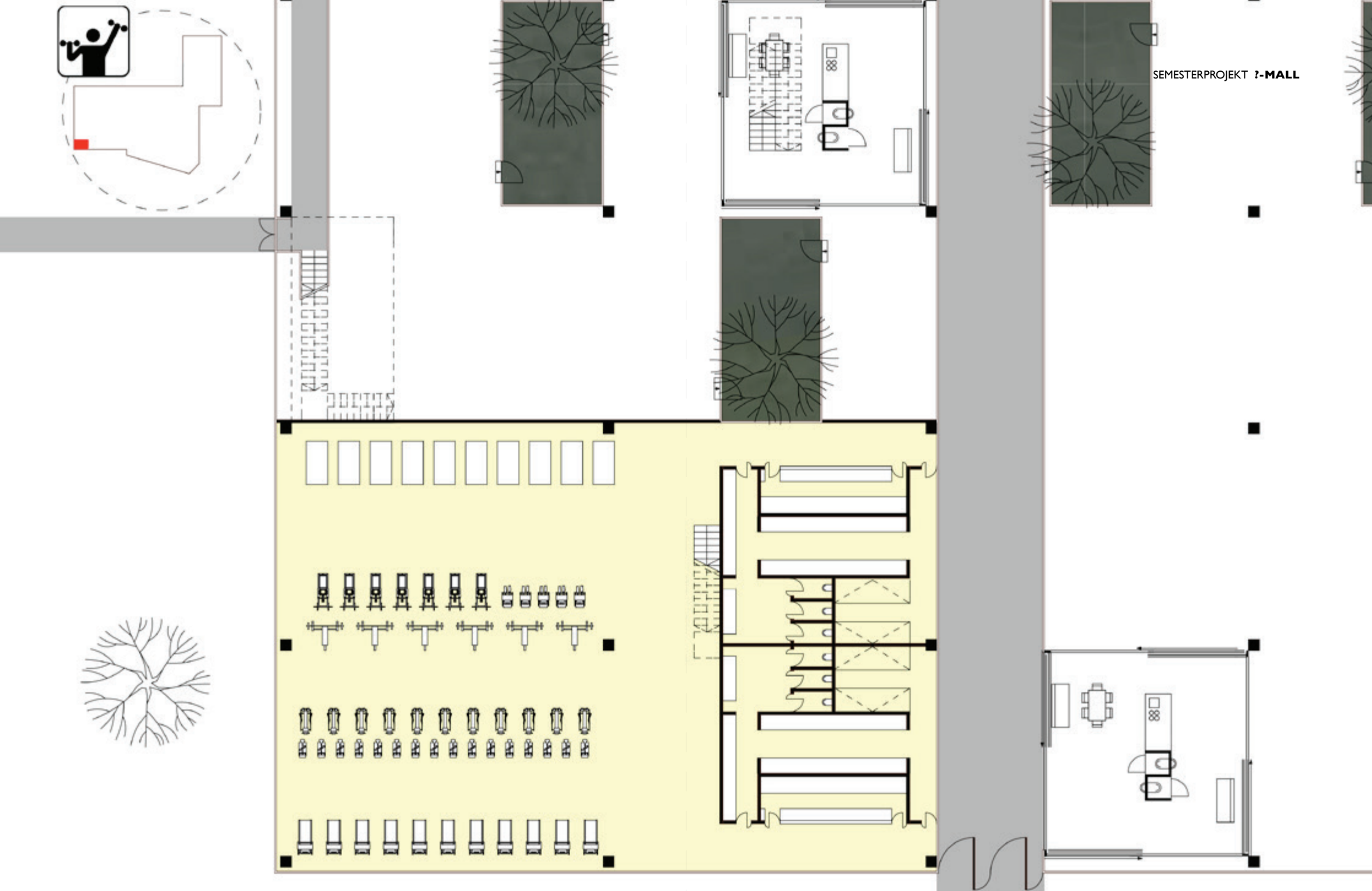




SEMESTERPROJEKT 2-MALL

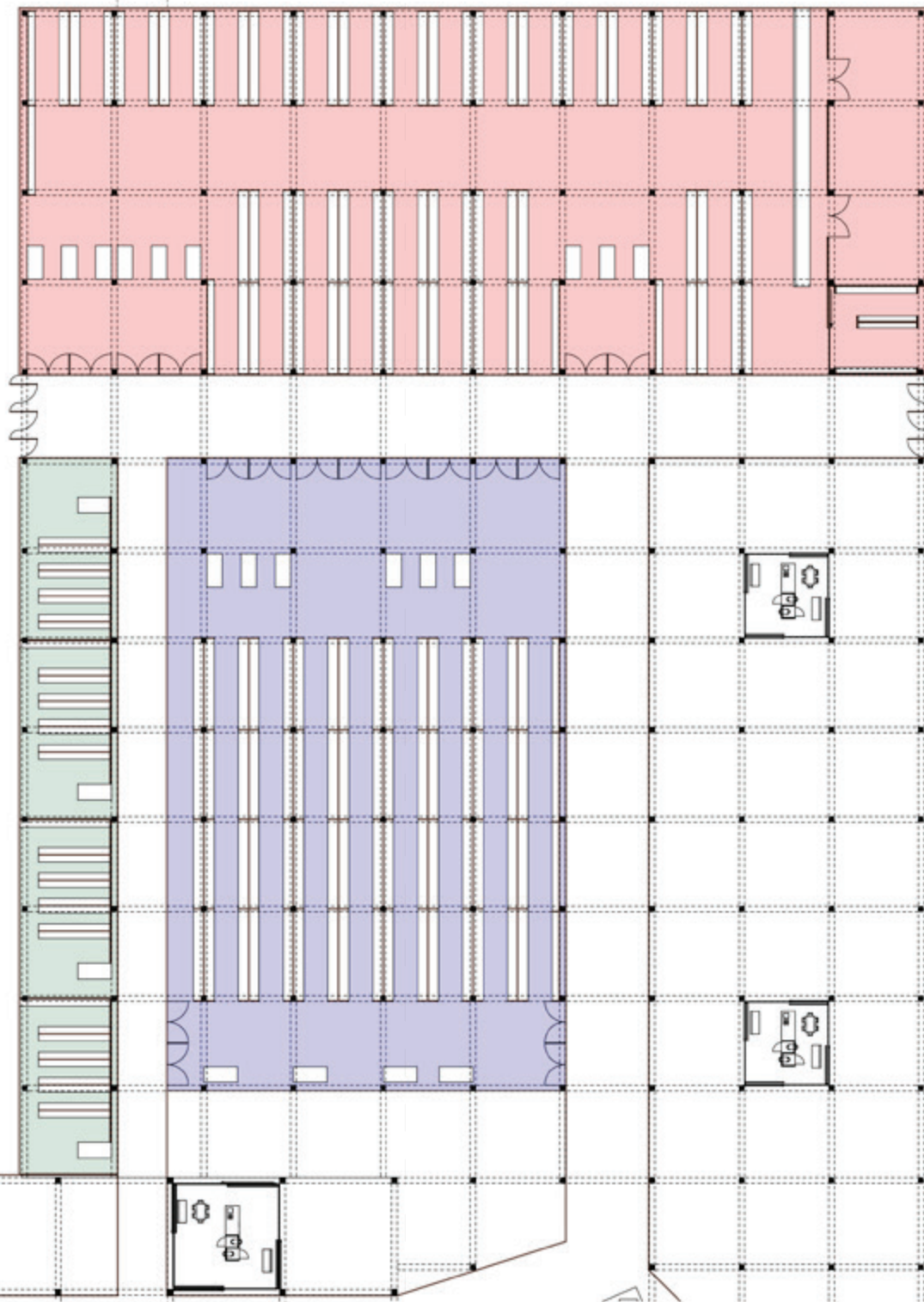
FLOORPLAN RESTAURANT

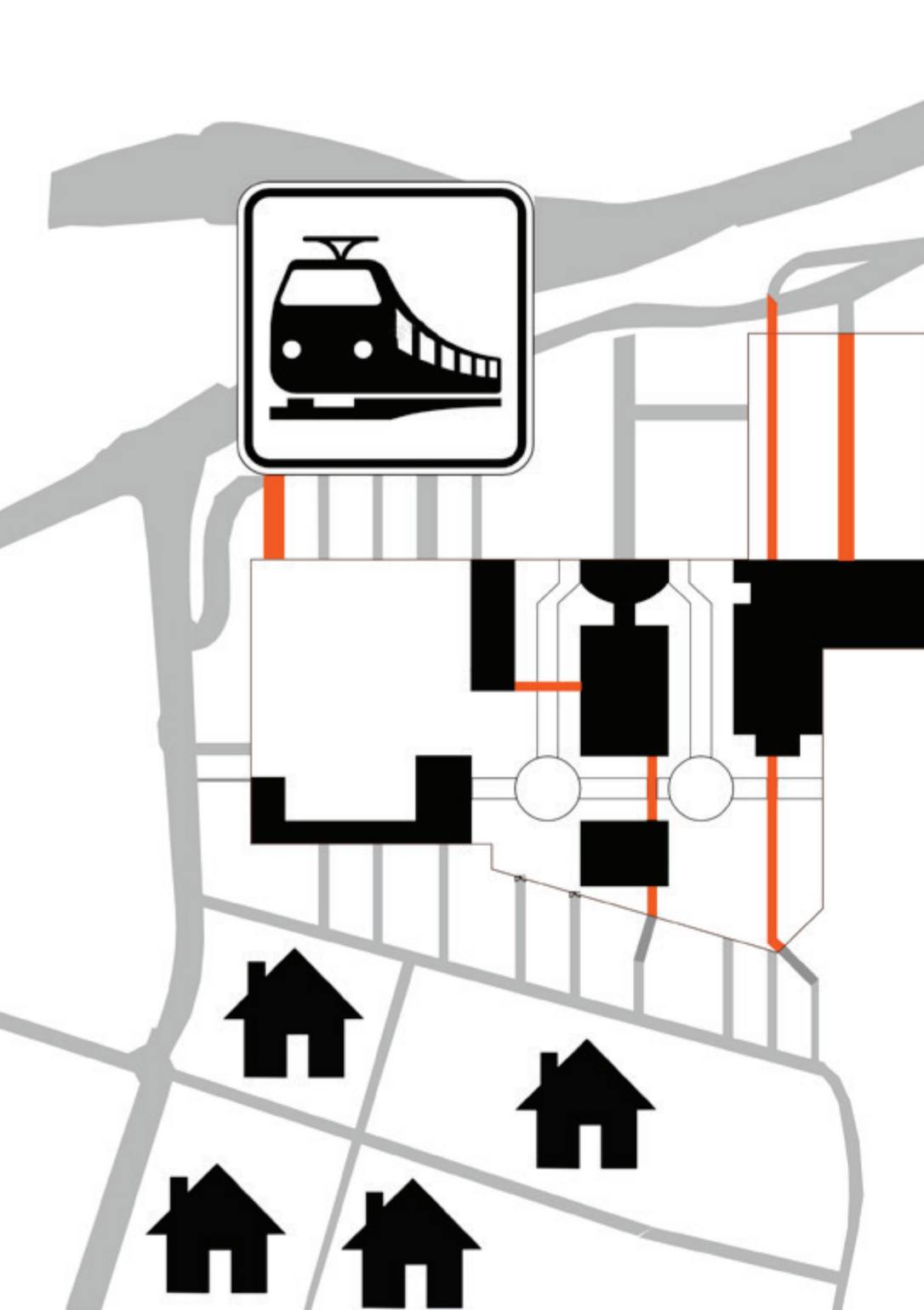
GRUNDRISS GASTRONOMIE



FLOORPLAN FITNESS STUDIO

GRUNDRISS FITNESSSTUDIO

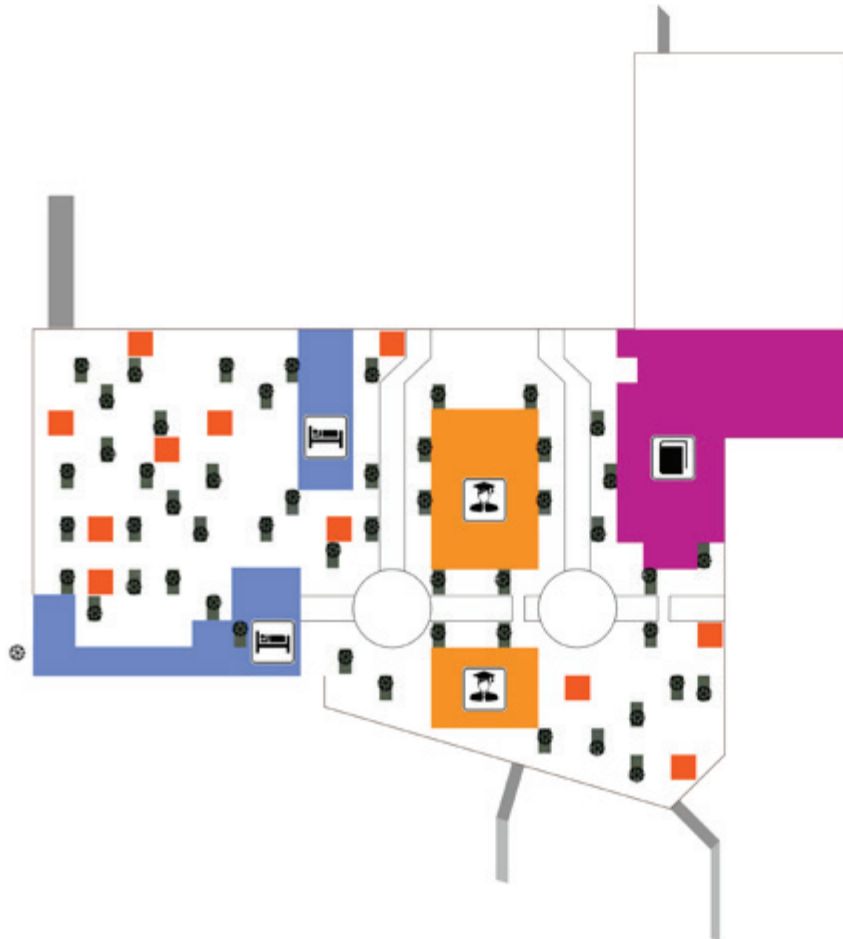




Die Anbindung durch das Projekt im Obergeschoß

The connection to the urban references in the first floor





FUNKTIONSDIAGRAMM OG

Die Firmen sind durch ihre Zugänge in den Infrastrukturboxen mit der Dachlandschaft verbunden.

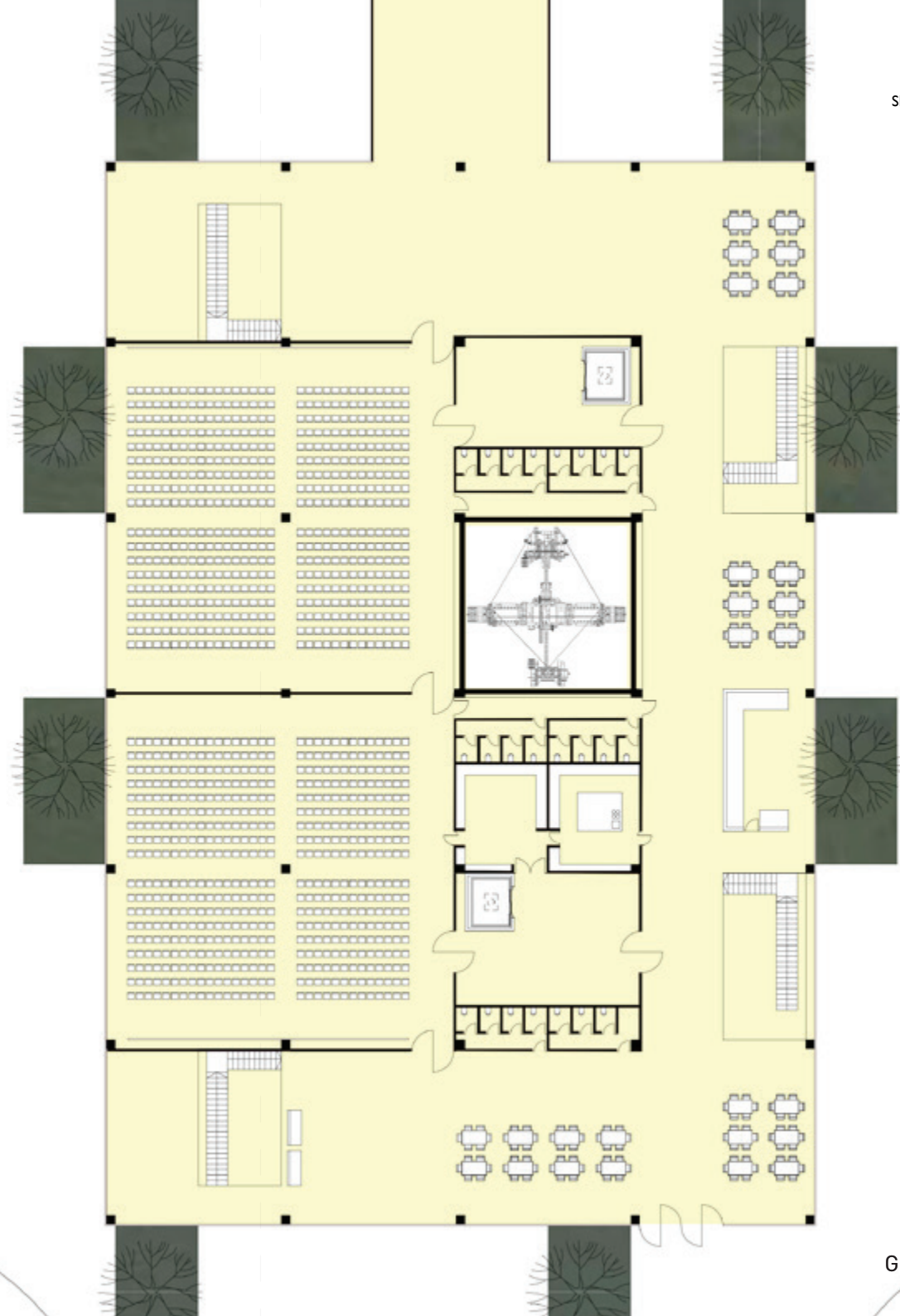
FUNCTIONAL DIAGRAMM FIRST FLOOR

Through the infrastructure boxes the companies are connected to the roof



FLOORPLAN RESIDENTIAL HOSTEL

GRUNDRISS WOHNHEIM



FLOORPLAN AUDITORIUM

GRUNDRISS HÖRSÄALE

PROJEKTREIHE **?-MALL**

STARTUP MALL, Horst Lechner

WERK M²ALL, Manuel Gegenhuber

WOHNEN +, Sebastian Vilanek

EinHausZentrum, Andreas Justl

AGRO FOOD PARK, Katja Zakelsek

Multigeneration Center, Tina Žiher

EMOTIONSFABRIK, Lukas Ployer

Semesterprojekt WS 2014/15

BETREUUNGSTEAM

Matthias Böttger, Franz Koppelstätter, Katharina Weinberger

LAYOUT

Anna Firak, Katharina Weinberger