

G3 Shopping Resort Gerasdorf

„Shoppen und Wohlfühlen unter der weltgrößten Holzkonstruktion“ - Investor

shopping and wellbeing in the world's biggest timber building - Investor

Shopping et bien-être sous la construction bois la plus grande du monde - Maître d'ouvrage

Johann Haumer
Bauträger Austria Immobilien
Wien, Österreich



G3 Shopping Resort Gerasdorf

„Shoppen und Wohlfühlen unter der weltgrößten Holzkonstruktion“ – Investor

1. Präambel - Projektziele



Abbildung 1: Gesamtlageplan (Foto: ©G3)



EKZ



EKZ



FMZ

1.1. SHOPPEN MIT WOHLFÜHL FAKTOR.

G3 wird ein für den Menschen gestalteter, nachhaltig konzipierter moderner Marktplatz und Kommunikationsraum voller Möglichkeiten. Das Shopping Resort soll Kundenorientierung auf höchstem Niveau bieten und für das Wohlfühlen beim Shoppen stehen!

Neu ist der Anspruch, kein „Shopping-Center“ im herkömmlichen Sinn, sondern ein „Shopping-Resort“ zu sein. Das G3 SHOPPING RESORT GERASDORF soll das Wohlfühlgefühl, das man mit dem Begriff ‚Resort‘ verbindet, auf den Shoppingbereich übertragen und ein besonderes Shopperlebnis bieten. Die Besucher von G3 SHOPPING RESORT GERASDORF sollen sich als ‚Gäste‘ und nicht bloß als Kunden verstehen.

Der Name G3 SHOPPING RESORT GERASDORF ist Programm: „G3“ sagt, dass gleich drei Gebäudekomplexe zusammen das Resort bilden: Das Einkaufszentrum, das Fachmarktzentrum und der Bau- und Gartenmarkt Hornbach. Darüber hinaus liegt G3 am Schnittpunkt dreier wichtiger Verkehrsachsen (S1, A5 und B7).

1.2. Über 1600 neue Arbeitsplätze

Die Region wird vom G3 SHOPPING RESORT GERASDORF profitieren: rund 1.600 Beschäftigte im G3 SHOPPING RESORT GERASDORF und FMZ plus rund 900 weitere durch indirekte Beschäftigungswirkung. Im Einzugsgebiet wird es zusätzliches Wachstum durch Erhöhung der Kaufkraft geben, Arbeit und Versorgung für die rasch wachsende Bevölkerung nördlich von Wien, eine Erhöhung des Arbeitsplatzangebots in Gerasdorf um beinahe 50% gegenüber heute, eine deutliche Erhöhung der Kommunalsteuer-Einnahmen für die Gemeinde Gerasdorf und ein zusätzliches Steueraufkommen in ganz Niederösterreich.

Neu ist der Anspruch, kein „Shopping-Center“ im herkömmlichen Sinn, sondern ein „Shopping-Resort“ zu sein. Das G3 SHOPPING RESORT GERASDORF soll das Wohlgefühl, das man mit dem Begriff ‚Resort‘ verbindet, auf den Shoppingbereich übertragen und ein besonderes Shopperlebnis bieten. Die Besucher von G3 SHOPPING RESORT GERASDORF sollen sich als ‚Gäste‘ und nicht bloß als Kunden verstehen.

Der Name G3 SHOPPING RESORT GERASDORF ist Programm: „G3“ sagt, dass gleich drei Gebäudekomplexe zusammen das Resort bilden: Das Einkaufszentrum, das Fachmarktzentrum und der Bau- und Gartenmarkt Hornbach. Darüber hinaus liegt G3 am Schnittpunkt dreier wichtiger Verkehrsachsen (S1, A5 und B7).

Über 1600 neue Arbeitsplätze

Die Region wird vom G3 SHOPPING RESORT GERASDORF profitieren: rund 1.600 Beschäftigte im G3 SHOPPING RESORT GERASDORF und FMZ plus rund 900 weitere durch indirekte Beschäftigungswirkung. Im Einzugsgebiet wird es zusätzliches Wachstum durch Erhöhung der Kaufkraft geben, Arbeit und Versorgung für die rasch wachsende Bevölkerung nördlich von Wien, eine Erhöhung des Arbeitsplatzangebots in Gerasdorf um beinahe 50% gegenüber heute, eine deutliche Erhöhung der Kommunalsteuer-Einnahmen für die Gemeinde Gerasdorf und ein zusätzliches Steueraufkommen in ganz Niederösterreich.

DIE NEUE SHOPPING PHILOSOPHIE

Hochwertiges Interieur und die unter Mithilfe von Experten entwickelte Gliederung der Gebäude sind Grundbausteine für den gewünschten Effekt beim Kunden – Wohlfühlen.

Das G3-Areal wird drei Objektteile umfassen: Das Einkaufszentrum mit ca. 180 Shops, ein Fachmarktzentrum mit 13 Geschäften sowie einen Hornbach Baumarkt. Im Zentrum dieser drei Bereiche befindet sich ein rund 3.600 Pkw fassender Freiluftparkplatz, zusätzlich werden rund 450 Garagenstellplätze zur Verfügung stehen.

Zu seiner Fertigstellung im Herbst 2012 wird G3 das fünftgrößte Shoppingareal Österreichs sein. Das größte in einer Bauphase errichtete Einkaufszentrum Österreichs und zugleich das letzte seiner Art.

1.3. Geschäfte und Gastronomie

1.3.1. Perfekter Mix aus 180 Shops

Das **G3** SHOPPING RESORT GERASDORF wird rund 180 Shops auf 70.000 Quadratmeter vermietbarer Fläche beherbergen. Neben internationalen Branchenleadern und einem bunten Branchenmix der Marktführer Österreichs (Mode, Lebensmittel, Schuhe & Leder, Elektro & Multimedia, Sport, Drogerie, Papier & Spiel, Wohnen, Gastro) sowie weiteren Bereichen wie Schmuck und Dienstleistung werden regionale Betreiber und regionale Angebote das **G3** SHOPPING RESORT GERASDORF auch zu einem „Marktplatz der Region“ machen.

Kurt Schneider, Geschäftsführer der mit Vermietung und Centermanagement beauftragten Ekazent Immobilien Management GmbH, kann schon mit einigen großen Namen in der Mieter-Liste von **G3** aufwarten: „Merkur, Intersport Österreich und C&A sind jedenfalls dabei, bei anderen sind Verträge zwar fix, aus vertraglichen Gründen dürfen wir aber noch nicht alle verraten. Nur soviel: Es gibt mehr Interessenten als wir Platz haben!“

1.4. Architektur

1.4.1. Internationale Top-Architektur plus Feng Shui-Erkenntnisse

Das **G3** SHOPPING RESORT GERASDORF ist ein Projekt, das in mehrfacher Hinsicht einmalig in Österreich ist: es ist nicht nur das größte in einer Bauphase errichtete Einkaufszentrum Österreichs, sondern auch das größte, das jemals eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchlaufen hat. Auch seine Architektur, die Kundenorientierung und die umweltbewusste nachhaltige Bauweise suchen bei Projekten dieser Größenordnung in Österreich ihresgleichen.

1.4.2. Feng Shui schon in der Planungsphase

Die Architektur leistet einen wichtigen Beitrag zu diesem Wohlgefühl im Shopping Resort: Das Gebäude mit einem wie eine Riesenwelle geschwungenen Dach passt sich sanft der Weinviertler Landschaft an, im Innenraum regieren Helligkeit durch viel Tageslicht, angenehme Farben und hochwertige Materialien. Als eines der wenigen Einkaufszentren Europas wurden bereits in die Planungsphase Feng Shui-Berater einbezogen.

Im Mittelpunkt der architektonischen Überlegungen stand das Ziel, ein homogenes und gleichzeitig markantes Gebäude zu errichten. Deshalb wurde das Gebäude auch überwiegend eingeschossig geplant. G3 ist darüber hinaus in den vertrauten Proportionen einer Einkaufsstraße konzipiert. Das erleichtert die Orientierung und sorgt wiederum für jenes Wohlgefühl, das zum Markenzeichen von **G3 SHOPPING RESORT GERASDORF** werden soll.

1.4.3. Erfahrenes Planungsteam

Geplant wurde das Projekt vom erfahrenen Team ATP Architekten und Ingenieure, das mit rund 420 MitarbeiterInnen und sieben Standorten in Österreich, Deutschland, Schweiz, Kroatien und Ungarn eines der größten Gesamtplanungsbüros in Europa ist und sich auf integrale Planung komplexer Hochbauvorhaben spezialisiert hat. Von ATP geplante Einkaufszentren wurden mehrfach international ausgezeichnet (z. B. „ATRIO“, Villach, mit dem ICSC Best-of-the-best-Award/Sustainability, „Sillpark“ in Innsbruck, „max.center“, Wels, „MURPARK“, Graz). Weitere Referenzprojekte, die 2009/2010 fertig gestellt wurden: „Varena“ in Vöcklabruck, „Westgate“ in Zagreb, „KOMM“ Offenbach/Frankfurt.

1.5. Umweltgedanke

1.5.1. Der „grüne Faden“

Den Unterschied zu anderen Einkaufszentren merkt man bereits beim Einparken vor dem **G3 SHOPPING RESORT GERASDORF**: eine großzügige Begrünung der Parkplätze mit Baumreihen und neu entwickelten Rasengittersteinen beweisen auf den ersten Blick, dass sich umweltgerechte Planung und Nachhaltigkeit wie ein „grüner Faden“ durch Planung, Bau und Betrieb von **G3** ziehen.

Bei der Errichtung wird auf eine energiesparende Bauweise geachtet – optimierte Haustechnikanlagen, hoher Tageslichtanteil, energiesparende Beleuchtung und eine intelligente Energiemanagement-Software sorgen für hohe Energieeffizienz. Die Mall von **G3** wird durch ein neuartiges, energiesparendes System beheizt bzw. gekühlt = Kühlung mit Grundwasser. Modernste Lärmschutzmaßnahmen und ein hocheffektives Abfallwirtschaftskonzept sorgen zusätzlich für ökologische Nachhaltigkeit.

1.5.2. Lebensraum für Tiere

Besonders stolz ist man auf den schonenden Umgang mit der Tierwelt vor Ort: In Zusammenarbeit mit Ökologen wurden im Zuge des UVP-Verfahrens bei der Planung Maßnahmen erarbeitet, die Lebensraum für heimische Tierarten sicherstellen. Für die Haubenlerche werden eigene extensiv begrünte Dachbereiche mit einer Größe von über 3.000 Quadratmeter sowie Schotterrasenflächen im Projektareal als Brut- und Nahrungslebensraum angelegt. Hochstämmige, fruchttragende Kirschbäume wurden gepflanzt, in denen sich Blutspecht und das Wiener Nachtpfauenauge wohl fühlen. Das Beleuchtungskonzept für Parkplatz und Gebäude wurde so ausgelegt, dass nachtaktive Tiere, wie Nachtfalter, nicht gefährdet werden.

1.6. Die Fakten zu G3

1.6.1. Adresse

G3 SHOPPING RESORT GERASDORF
Wilhelm-Hornbach-Straße 1
2201 Gerasdorf/NÖ

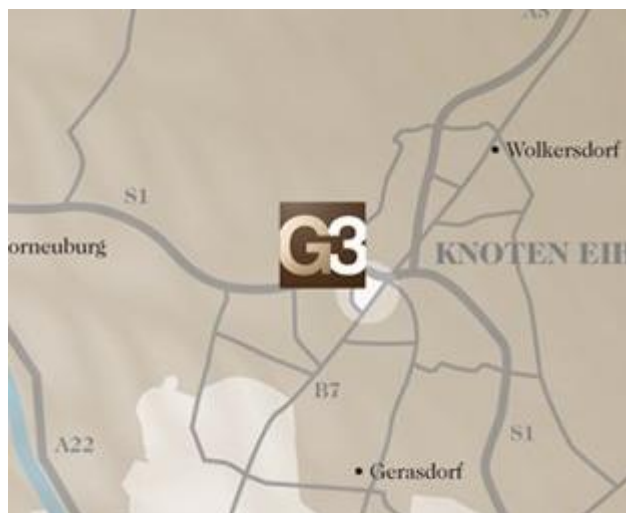
1.6.2. Zahlen

Investitionssumme:	200 Millionen Euro
Shops:	180
Parkplätze:	4.000 (inklusive Tiefgarage)
Arbeitsplätze:	1.600
Vermietbare Fläche EKZ*:	58.000 m ²
Vermietbare Fläche FMZ*:	12.000 m ²
Gebäudekomplexe:	Einkaufszentrum; Fachmarktzentrum; Hornbach (Bestand seit 1997)
Architektur:	funktional gegliedertes Objekt in zukunftsweisender, energiebewusster, nachhaltiger Bauweise
Zubringer:	S1 „Knoten Eibesbrunn“, Nordautobahn A5, Brünner Straße B7
Einzugsgebiet:	2,2 Millionen Einwohner innerhalb von 45 Auto-Minuten
Eröffnung:	Herbst 2012
Projektentwicklung:	BAI Bauträger Austria Immobilien GmbH
Vermietung:	Ekazent Immobilien Management GmbH Ekazent Immobilien Management GmbH
Centermanagement:	
Planung:	ATP Architekten und Ingenieure

* EKZ = Einkaufszentrum, FMZ = Fachmarktzentrum

1.6.3. Der Zeitplan für den Bau

Baubeginn FMZ:	Frühjahr 2009
Baubeginn EKZ:	November 2010
Fertigstellung, Eröffnung:	2012



1.600

Mitarbeiter werden am gesamten Areal des G3 ihrer täglichen Arbeit nachgehen.

180 SHOPS

werden im Shopping Resort Gerasdorf keine Kundenwünsche offen lassen.

70.000 m²

Vermietbare Fläche (EKZ + FMZ)



1.7. Der Weg zum G3.

Inmitten eines seit Jahren erfolgreichen Einzelhandelsstandorts besticht das **G3 SHOPPING RESORT GERASDORF** durch ein gänzlich neues Verkehrskonzept, das mit den Planungen überregionaler Verkehrskonzepte abgestimmt ist. Das garantiert einfachste Erreichbarkeit und kürzeste Weg. Eine Verkehrsfluss-Simulation und die Umweltverträglichkeitsprüfung haben gezeigt, dass das im Einzugsgebiet von **G3** errichtete Straßennetz die zu erwartenden Verkehrsströme gut bewältigen kann.

Mit dem Auto

Das **G3** ist mit dem Auto über drei Zubringer - S1 „Knoten Eibesbrunn, Nordautobahn A5, Brünner Straße B7 - bestens erreichbar. Die eigens errichtete Brücke über die Brünner Straße und eine zweite Zufahrt in Richtung Wien sorgen für eine optimale kreuzungsfreie Zu- und Abfahrt aus beiden Fahrtrichtungen zum **G3**.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Zusätzlich wurden und werden bereits Gespräche mit dem „VOR“ und den Umlandgemeinden geführt, um ein gut funktionierendes öffentliches Verkehrsnetz von und zu **G3** sicherzustellen. Entlang der B7 verkehren im näheren Umfeld von G3 derzeit 8 Regionalbuslinien mit 27 Kursen nach Wien und 21 Kursen in Richtung Norden. Im **G3-Areal**, an der B7 werden Bushaltestellen errichtet.

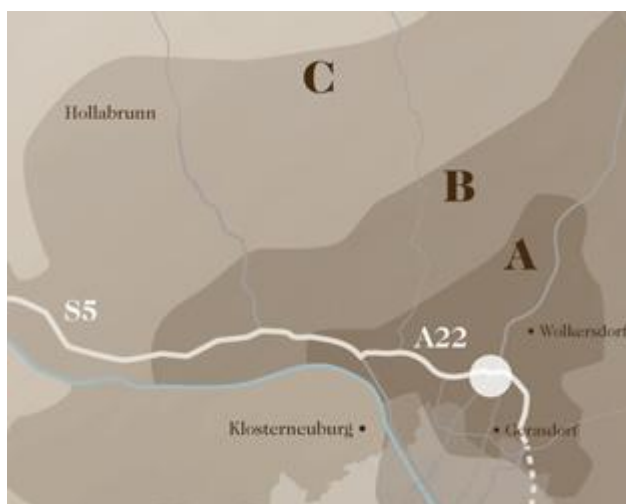
Mit dem Fahrrad

Natürlich wird das **G3 SHOPPING RESORT GERASDORF** auch in das regionale und überregionale Radwegenetz eingebunden.

Mit dem Shuttlebus

Es ist geplant, zum **G3 SHOPPING RESORT GERASDORF** wird auch einen eigenen Shuttleservice anzubieten. In welchem Umfang und mit welchen Verbindungen ist Gegenstand von noch laufenden Analysen und Planungen.

- Shuttleservice von der
S-Bahn Station Floridsdorf
und den Wiener U-Bahn-Linien
- gute öffentliche
Erreichbarkeit
- unmittelbare Nähe
zum Knoten Eibesbrunn
S1 / A5 / B7
- neue Schnellstraße S1,
Nordautobahn A5 und
Bundesstraße B7



1.8. Von der Verantwortung für die Umwelt sprechen viele. Wie nimmt G3 diese Verantwortung wahr?

Eine umweltgerechte Planung stand im Zusammenhang mit dem UVP-Verfahren und steht im Mittelpunkt des gesamten Projekts. Das bestehende ökologische und landschaftliche Gefüge der Region bleibt gewahrt. **G3** wird sich gut in das Landschaftsbild einfügen.

Dazu kommt eine Reihe von Begleitmaßnahmen:

Grünflächen: Die Parkplätze bei **G3** werden Zonen mit hohem Grünanteil sein. Grünflächen und Baum-Alleen mit klarer Wegführung und neu entwickelten Rasengittersteinen sorgen für ein attraktives Erscheinungsbild. Im Umfeld von **G3** werden Aufforstungen durchgeführt.

Wasser: Großzügige Versickerungsflächen ermöglichen, dass das gesamte Regenwasser (Parkplatz und Dachfläche) auf Eigengrund versickert. Der Grundwasserhaushalt bleibt stabil. Die Bewässerung der Außenanlagen erfolgt über Nutzwasserbrunnen, damit wird der Trinkwasserverbrauch deutlich reduziert.

Energie: Bei der Errichtung von **G3** wird auf eine energiesparende Bauweise geachtet. Optimierte Haustechnikanlagen auf der Höhe der Zeit, energiesparende Beleuchtung und eine intelligente Energiemanagement-Software sorgen für hohe Energieeffizienz. Die Mall von **G3** wird durch ein neuartiges, energiesparendes System beheizt bzw. gekühlt.

Lebensraum für Tiere: In Zusammenarbeit mit Ökologen wurden bei der Planung Maßnahmen erarbeitet, die Lebensraum für heimische Tierarten sicherstellen. Für die Haubenlerche werden eigene extensiv begrünte Dachbereiche mit einer Größe von über 3.000 Quadratmeter sowie Schotterrasenflächen im Projektareal als Brut- und Nahrungslebensraum angelegt. Hochstämmige, fruchttragende Kirschbäume wurden gepflanzt, in denen sich Blutspecht und das Wiener Nachtpfauenauge wohl fühlen. Das Beleuchtungskonzept für Parkplatz und Gebäude wurde so ausgelegt, dass nachtaktive Tiere, wie Nachtfalter, nicht gefährdet werden.

1.8.1. Heizung:

G3 SHOPPING RESORT: Erstes Einkaufszentrum Österreichs, das voll auf Biomasse setzt

Das G3 Shopping Resort Gerasdorf ist das erste Einkaufszentrum Österreichs, das zur Gänze mit Fernwärme aus Biomasse versorgt wird. Der eben unterzeichnete Vertrag mit der EVN ist der nächste Schritt in einer Kette von ökologischen Maßnahmen, die zeigen, welche zentrale Rolle die Umwelt in den Überlegungen der Betreiber spielt.

Wenn im Herbst 2012 das G3 SHOPPING RESORT GERASDORF seine Tore öffnet, werden 180 Shops, beeindruckende Architektur und ein besonderer Wohlfühlfaktor auf die Gäste warten. Mit verantwortlich für das gute Gefühl beim Einkauf sind die umweltgerechten

Bedingungen unter denen der Bau entsteht. „Umweltgerechte Planung und Nachhaltigkeit ziehen sich wie ein ‚grüner Faden‘ durch Planung, Bau und Betrieb des G3 SHOPPING RESORT GERASDORF“. „Wir haben sozusagen sehr viel Energie dafür aufgewendet, um nachhaltig Energie zu sparen. Der Vertrag mit der EVN ist ein weiterer Höhepunkt dieser Bemühungen. G3 ist somit das erste Shopping-Center in Österreich, das fast ausschließlich mit Biomasse versorgt wird und damit nahezu vollständig auf fossile Brennstoffe verzichten kann!“

Versorgt wird das SHOPPING RESORT über ein Biomasseheizwerk mit einer Leistung von 8.000 kW und einem Fernwärmenetz von rund 3.000 Metern, das die EVN im Industriegebiet von Hagenbrunn errichten wird. In Betrieb gehen wird das Heizwerk noch im Herbst 2011. „Durch den Einsatz von etwa 15.000 Schüttraummeter Hackschnitzel werden pro Jahr 3.000 Tonnen CO₂ vermieden“, betont EVN Wärme Projektleiter, Ing. Andreas Hahn. Die Investitionskosten für das Heizwerk liegen bei 3,6 Millionen Euro, der Spatenstich erfolgte im Juni 2011.

1.8.2. klima:aktiv

G3 SHOPPING RESORT GERASDORF jetzt auch klima:aktiv mobil Projektpartner

G3 SHOPPING RESORT GERASDORF versteht sich nicht nur als Wirtschaftsfaktor, sondern als umfassendes Projekt mit Umweltverantwortung und nachhaltigen Konzepten. Ein sichtbares Zeichen dieser Bemühungen ist, dass man schon in der Bauphase enge Zusammenarbeit mit dem Lebensministerium sucht. Anfang Juni wurde G3 SHOPPING RESORT GERASDORF bei der klima:aktiv mobil Netzwerk-Konferenz in Wien als klima:aktiv mobil Projektpartner ausgezeichnet. „Das Unternehmen hat im Rahmen des Aktions- und Beratungsprogramms ‚Mobilitätsmanagement für Betriebe, Bauträger und öffentliche Verwaltung‘ einen wesentlichen Beitrag zur Reduktion der CO₂-Emissionen geleistet“, heißt es in der von Umweltminister DI Nikolaus Berlakovich unterzeichneten Urkunde.

Jetzt kommt erstmals Holz ins Spiel. Was mit den ersten Leimbindern, die auf die Betonsäulen aufgesetzt werden beginnt, wird am Ende die größte Holzbaustelle Österreichs sein. Für das gigantische Holzdach des G3 SHOPPING RESORT GERASDORF werden rund 12.000 Kubikmeter Leimholz verbaut.

Der „Säulenwald“, auf dem einmal das Dach des G3 SHOPPING RESORT GERASDORF ruhen wird, wächst. Es sind über 700 bis zu 20 Meter hohe Säulen hergestellt worden. Die Schalungselemente werden angeliefert. Es kann mit Verschalung, Bewehrung und Betonieren begonnen werden. Insgesamt werden für G3 SHOPPING RESORT GERASDORF rund 44.000 Kubikmeter Beton und rund 6 Tausend Tonnen Stahl verarbeitet.

Bis im Herbst 2012 das G3 SHOPPING RESORT GERASDORF seine Tore öffnet, gibt es noch eine Menge zu tun.

Derzeit sind rund 300 Menschen auf der G3-Baustelle beschäftigt, in der Endphase werden es bis zu 1.000 sein.

1.8.3. UVP Umweltverträglichkeitsprüfung

Vorausschickend muss man erwähnen, dass das Gelände ohnehin als Bauland gewidmet ist, also auch ohne G3 entsprechend genutzt worden wäre. Allerdings wohl als Fülle von Einzelprojekten, die an keine Umweltverträglichkeitsprüfung gebunden gewesen wären. G3 ist ein von renommierten Architekten aus einem Guss geplantes Objekt, das eine moderne, aber nicht verstörende Architektur aufweist.

Die Parkplätze weisen einen hohen Grünanteil auf, weit größer als in anderen Einkaufszentren und Gewerbepunkten. Daneben finden großflächige Aufforstungen statt. Zu diesem Zweck wurden einige Flächen von Anrainern zugekauft.

Es wurden großzügige Versickerungsflächen eingerichtet, damit das Regenwasser auf Eigengrund versickern kann. Der Grundwasserhaushalt bleibt dadurch stabil. Darüber hinaus wurden bei der Planung Maßnahmen erarbeitet, die den Lebensraum für heimische Tierarten sicherstellen.

Im Bezug auf Nachhaltigkeit wird eine Zertifizierung nach dem internationalen Standard BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) angestrebt. BREEAM ist die derzeit führende und am weitesten verbreitete Zertifizierungsmethode für Gebäude. Es legt höchstmögliche Standards fest für ein bestmögliches, nachhaltiges Design und wurde zum Gradmesser für die Beschreibung des Umwelteinflusses eines Gebäudes.



G3 Spatenstichfeier, 20.10.2010



Die Baustelle im November 2010



Die Baustelle im Jänner 2011



Die erste Säule (10.01.2011)

Nicht weniger als 710 mächtige Betonsäulen wurden in den letzten Monaten auf der Baustelle des G3 SHOPPING RESORT GERASDORF versetzt.



Die Baustelle im Februar 2011



Die Baustelle im März 2011



Die Baustelle im April 2011



Die Baustelle im Mai 2011



Die Baustelle im Juni 2011



Baubeginn für Biomasseheizwerk



Luftaufnahmen



G3 im Oktober 2011



Tag der offenen Tür, 22.10.2011



Gleichenfeier, 28.10.2011