



Der NeuBau 3 der Tabakfabrik Linz an der Kreuzung Gruberstraße / Untere Donaulände. Bildcredit: expressiv.at

MEILENSTEIN FÜR EINE NEUE LINZER LANDMARK: ENTSCHEIDUNG IM BIETERVERFAHREN ZUM NEUBAU 3 DER TABA**K**FABRIK LINZ

Einreichung der Bietergemeinschaft Bodner Bau und
Architekten Zechner & Zechner erhält Zuschlag

Nach einer einstimmigen Jury-Entscheidung steht das Siegerprojekt im Bieterverfahren zum NeuBau 3 der Tabakfabrik Linz fest: Bis zum Jahr 2023 wird die Ing. Hans Bodner BaugesmbH & Co KG mit Sitz in Kufstein/Tirol als Bauherr die Pläne der renommierten Wiener Architekten Zechner & Zechner realisieren und damit im Westen des Tabakfabrik-Areals ein wegweisendes neues Gebäude-Ensemble schaffen.

Etwa 10.800 Quadratmeter Grundstücksfläche stehen für den NeuBau 3 der Tabakfabrik Linz zur Verfügung. Aktuell befindet sich dort ein Anfang der 1980er Jahre unter großem Zeitdruck errichteter Beton-Fertigteiltzubau von geringer architektonischer Qualität, der einst das Hochregallager, die Endverpackungshalle sowie die Verwaltung der Austria Tabak beherbergte und mit gutem Grund nicht unter Denkmalschutz steht. Im Vergleich zum Gebäudebestand von Stararchitekt Peter Behrens, der mit der Tabakfabrik Linz in den 1930er Jahren ein international beachtetes Meisterwerk der klassischen Moderne schuf, markiert der bestehende Bau 3 nicht nur eine auffällige Qualitätszäsur, sondern befindet sich auch in bautechnisch schlechter Verfassung. Im Gegensatz dazu steht der große Wert des Grundstücks, das angesichts seiner guten Lage als idealer Standort für das Kopfgebäude der Tabakfabrik gilt und aufgrund seiner geografischen Schlüsselrolle im innerstädtischen Gefüge von Linz als historische Chance für die Stadtentwicklung gehandelt wird.

Sämtliche Erkenntnisse wissenschaftlicher Studien zur Nachnutzung des Industrieareals, grundlegende Prämissen des Revitalisierungskonzepts, Erfahrungen aus der Zwischennutzungsphase und international renommierte ArchitektInnen und Urbanistik-ForscherInnen ebenso wie die Ergebnisse des europaweit größten Ideenwettbewerbs European sprachten deshalb einhellig für die Schaffung einer neuen Landmark im Westen, die als neues Linzer Wahrzeichen sowohl Anziehungspunkt und Scharnier zum aufstrebenden Linzer Hafenviertel ist, als auch das dahinterliegende Fabriksareal öffnet und die Infrastruktur für die bestehenden und zukünftigen MieterInnen der Tabakfabrik gewährleistet.

Das vor einem Jahr begonnene, zweistufige, EU-weite Bieterverfahren wurde nun am vergangenen Montag erfolgreich abgeschlossen. Das Projekt mit dem solidesten Gesamtkonzept und der überzeugendsten Architektur konnte sich eindeutig gegenüber den anderen Projekten durchsetzen. Besonders erfreulich ist, dass alle Beschlüsse in der Wettbewerbsjury einstimmig getroffen wurden.

NEUBAU 3: NEUES ENSEMBLE IM WESTEN DER TABAKFABRIK

Mit dem Gebäudekomplex der von Peter Behrens entworfenen Tabakfabrik besitzt Linz ein einmaliges Beispiel einer Industrieanlage im Stil der Neuen Sachlichkeit, die architekturgeschichtlich von hoher Bedeutung ist. Leider tritt das Ensemble derzeit zur Gruberstraße nicht seiner Bedeutung entsprechend in Erscheinung.

Das Projekt NeuBau3 reagiert auf den besonderen städtebaulichen Bestand der denkmalgeschützten Tabakfabrik und verfolgt dabei folgende primäre Ziele:

- **Ausbildung einer prominenten Straßenfront** zur Gruberstraße und zu den Kreuzungsbereichen mit der Unteren Donaulände und der Ludlgasse
- Gewährleistung hoher **Durchlässigkeit in den Innenhof** samt Schaffung einer **qualitativ hochwertigen Anbindung zur unterirdischen Straßenbahnstation**
- Schaffung einer besonderen räumlichen Situation im Sinne eines **Aktivitätszentrums im Innenhof** der Tabakfabrik
- Konzeption **einer sensiblen Schnittstelle zu den Behrens-Bauten**
- Ausbildung einer **das Stadtbild bereichernden Silhouette** unter Berücksichtigung der Gebäudehöhen im Anschluss an den Bestand

Aufgelockerter Blockrand - Hohe Durchlässigkeit in das Tabakfabrik-Areal

Entlang der Gruberstraße bleibt die Bebauung durchlässig und bildet Eingangsportale zum Tabakfabrik-Areal aus. Zu den angrenzenden Straßen wird eine klar definierte Kante ausgebildet, durch die Ausbildung einzelner Baukörper, die sich über einem gemeinsamen Sockel erheben, entsteht aber eine gewünschte Durchlässigkeit des Blockrandes. Die Öffnungen zwischen den Baukörpern erlauben ein „Ausstrahlen“ der Quartiersaktivitäten nach Außen.

Neben den beiden Hauptzugängen zum Areal von der Gruberstraße wird die neue Straßenbahn-Station über eine großzügige Rampen- und Treppenanlage sowie einen öffentlichen Aufzug mit dem Peter-Behrens-Platz verbunden.

Öffentliche Nutzung und Attraktivität auf zwei Ebenen – Peter-Behrens-Platz und „Behrensband“

Der Innenhof fungiert als großzügige zusammenhängende Veranstaltungsfläche im Freien. Der innere Platz wird über Treppen und Rampen mit dem Sockeldach, dem sog. „Behrensband“ verbunden. Die Dachfläche bildet – über die bloße Erschließungsfunktion und Verknüpfung der Einzelbauten hinaus – einen öffentlichen Freiraum hoher Qualität aus, indem hier vielfältige Nutzungen stattfinden können, interessante Verweilflächen angeboten werden und sich Gastronomie und andere Funktionen anlagern können. So entsteht ein lebendiger und attraktiver Außenraum auf zwei Ebenen.

Eine interessante Silhouette mit einem Merkpunkt für die Tabakfabrik Linz

Die hohe architektonische Qualität des Bestandes wird durch die niedrigen Gebäudeanschlüsse nicht gestört. Richtung Nordwesten nimmt die Gebäudehöhe sukzessive zu und findet ihren Höhepunkt an der Ecke Gruberstraße / Untere Donaulände mit Ausbildung eines ca. 81 Meter hohen Bauteils, der einen deutlich sichtbaren Merkpunkt für das gesamte Tabakfabrik-Areal bildet.

Die eigenständige Architektur tritt nicht mit den Behrensbauten in Konkurrenz

Das Erscheinungsbild der neuen Baukörper vermeidet es, mit der Architektur von Peter Behrens in Konkurrenz zu treten. Gemäß unterschiedlicher Nutzungen der einzelnen Häuser präsentieren sie sich auch differenziert hinsichtlich ihrer Gebäudehüllen. In ihrer Körnung, Struktur und Maßstäblichkeit zeigen sie jedoch Ähnlichkeiten, wodurch aus den einzelnen Häusern ein zusammenhängendes Ensemble entsteht.

NEUBAU 3: FUNKTIONSVIELFALT UND HOHE FLEXIBILITÄT

Im Einklang mit den Intentionen der Tabakfabrik werden Nutzungen vorgesehen, die einen Mehrwert sowohl für den angrenzenden Bestand als auch die benachbarte Bevölkerung, AnwohnerInnen und Gäste erzeugen sollen. Dabei steht neben einer 24/7-Bespielung die Schaffung eines robusten Nutzungsmixes im Vordergrund. Die größeren Raumhöhen im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß gewährleisten Flexibilität hinsichtlich späterer Änderungen von Nutzungen. Die hohe Flexibilität wird durch die „Portionierung“ in verschiedene Häuser verstärkt.

Urbaner Sockel

Die beiden Sockelgeschoße bieten Flächen Platz, die eine intensive öffentliche Nutzung erlauben und dadurch zur Belebung des gesamten Areals sowie der Umgebung beitragen. Hier finden Shops, Boutiquen, Pop-up-stores, Co-Working, Cafés, Ateliers sowie halböffentliche Bereiche des Schul- und Studentenbetriebes Platz.



Blick vom Innenhof (Peter-Behrens-Platz) auf den NeuBau 3. Am rechten Bildrand ist der Schornstein des denkmalgeschützten Kraftwerks zu erahnen. Bildcredit: expressiv.at

Nutzungsvielfalt belebt das Quartier

Durch unterschiedliche Nutzungen wird eine differenzierte Bespielung sichergestellt, die mit den bereits etablierten Nutzungen in den Bestandsbauten der Tabakfabrik harmonieren bzw. diese ergänzen.

Das vorliegende Nutzungskonzept sieht die Situierung eines **Studentenheimes** mit ca. 200 Apartments vor. Neben dem Studentenhaus liegt ein **Atelierwohnhaus**, das einen Mix aus **Arbeitsräumen, Ateliers und Apartments** bietet. Hier wird ein Angebot für länger dauernde Übernachtungen geschaffen, die auch die Nutzung von Arbeitsräumen inkludiert.

An der Straßenecke Gruberstraße / Untere Donaulände ist ein ca. 81 Meter hohes Gebäude situiert, das im unteren Bereich Flächen für ein **Budget-Hotel** mit ca. 140 Zimmern aufnimmt, darüber schließen frei teilbare Büroflächen an. Den oberen Abschluss bildet ein öffentlich zugängliches Restaurant samt **Sky-Bar** mit Blick über das Tabakfabrikareal und das Linzer Panorama.

Der zur Donaulände ausgerichtete Baukörper nimmt im Erdgeschoß Geschäftsflächen auf. Über den Innenhof werden die sich darüber entwickelnden Flächen für eine **Schule** sowie einen **Kindergarten** erschlossen.

NEUBAU 3: VORRANG FÜR FUSSGÄNGER UND ÖFFENTLICHEN VERKEHR

Tiefgarage für 600 Pkw

Der Peter-Behrens-Platz wird in Zukunft autofrei bleiben. Autos werden in der ca. 600 Stellplätze fassenden zweigeschoßigen Tiefgarage untergebracht.

Anbindung Straßenbahnstation

Die Anbindung zur zukünftigen unterirdischen Straßenbahn-Station findet in Form einer großzügigen Rampen- und Treppenanlage statt, die neben ihrer reinen Erschließungsfunktion auch als Sitztribüne und Verweilfläche dient.

Behrensband

An der Ludlgasse findet die Verbindung mit dem Bestand statt. Hier wird das sog. „Behrensband“ fortgeführt und als hochwertig gestalteter Außenraum auf Höhe der Ebene 01 am Dach des Sockels entwickelt.



Blick über den NeuBau 3 der Tabakfabrik Linz Richtung Donau und Hafenviertel. Bildcredit: expressiv.at

DER PETER-BEHRENS-PLATZ ALS ATTRAKTIVER ÖFFENTLICHER STADTRAUM

Der Außenraum des NeuBau3 bietet die Möglichkeit, den Bestand des Peter-Behrens Platzes zu attraktivieren. Mittels eines einheitlichen Bodenbelages werden die einzelnen Teilbereiche des

Quartiers miteinander verbunden. Über den Freiraum wird das Neue mit dem Alten verknüpft, es entsteht ein attraktiver öffentlicher Stadtraum.

Vielfältige und attraktive Aufenthaltsbereiche laden zum Verweilen ein und erhöhen die Freiraumqualität. Wegebegleitende Sitzstufen kompensieren Höhendifferenzen und werden selbst zum Treffpunkt als Stadtribüne. Stimmungsvolle Pflanzflächen aus Ziergräsern und Stauden akzentuieren die unterschiedlichen Teilräume und bieten durch abwechselnde Blühaspekte ein attraktives Erscheinungsbild über das ganze Jahr.

STIMMEN ZUM NEUBAU 3

„Das vorliegende Siegerprojekt zum NeuBau 3 der Tabakfabrik vereint eine hohe architektonische Qualität mit flexibler Nutzbarkeit. Diese Landmark macht die Tabakfabrik als Ort der Innovation international noch sichtbarer. Ich gratuliere der Bietergemeinschaft sowie den Architekten zu diesen exzellenten Plänen und freue mich, dass die Jury die städtebauliche Entscheidung einstimmig getroffen hat. Dieses Projekt unterstreicht unsere Vision, die innovativste Stadt Österreichs zu werden. Als Hotspot der kreativen Industrien richtet die Tabakfabrik Linz ihren Fokus auf Technologie, Digitalisierung, Kreativität und eine einzigartige Start-Up-Szene. So wird der Wirtschaftsstandort Linz zunehmend auch für internationale Arbeitskräfte attraktiv. Das ist gut für die Zukunft unserer Stadt, das hilft mit, die Arbeitsplätze der Zukunft zu gestalten. Ich werde die entsprechenden Beschlüsse des Gemeinderates und des Aufsichtsrates der Tabakfabrik umgehend in die Wege leiten“, sagt Bürgermeister **Klaus Luger**, Aufsichtsratsvorsitzender der Tabakfabrik Linz.

„Mit der Einbindung von privaten Investoren in die weitere Entwicklung der Tabakfabrik wird eine zentrale Forderung der ÖVP Linz Realität. Denn die Stadt Linz soll und kann die Gesamtentwicklung in der Tabakfabrik finanziell nicht alleine stemmen. Nach der nun erfolgten Auswahl eines Projektes müssen aber noch wichtige Punkte abgearbeitet werden. An erster Stelle ist hier die zukünftige Verkehrslösung im Bereich der Donaulände, Gruberstraße und Ludlgasse zu nennen. Dazu bedarf es im weiteren Verfahren konkreter Lösungen“, betont Vizebürgermeister **Bernhard Baier**.

„Mit der Tabakfabrik besitzt die Stadt Linz eine Kapitalanlage mit hohem Wertsteigerungspotential, die es im Sinne der Bürger bestmöglich zu verwalten gilt. Das Bieterverfahren zur Investorensuche für die Neugestaltung des Bau 3 stellte wichtige Weichen für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen öffentlicher und privater Finanzierung. Mit der direkten Anbindung an das Straßenbahnnetz der künftigen Linie 4 und einer Tiefgarage ermöglicht der NeuBau 3 nicht nur eine zeitgemäße Erschließung der alten Industrieanlage, sondern verbessert auch die Infrastruktur für eines der wichtigsten städtebaulichen Zukunftsprojekte der Stadt, dessen innovative Kraft bis weit über die städtischen Grenzen bekannt ist“, sagt Stadtrat **Markus Hein**, Aufsichtsratsvorsitzender der Immobilien Linz GmbH.

„Ziel unserer Investorensuche war, unsere hohen Ansprüche an den westlichen Abschluss des Tabakfabrikareals mit den ökonomischen Rahmenbedingungen eines privaten Investors so ideal zu verbinden, dass eine starke Partnerschaft entstehen kann. Das siegreiche Projekt zeigt für mich, dass das gelungen ist. Ich freue mich sehr auf die Zusammenarbeit mit Bodner Bau“, sagt **Markus Eidenberger**, Kaufmännischer Direktor der Tabakfabrik Linz und Geschäftsführer der Immobilien Linz GmbH & Co KG.

„Weithin sichtbar wird der eindrucksvolle Turm des NeuBau 3 der Tabakfabrik Linz wie ein Leuchtturm von Wagemut und Kreativität, von dynamischer Stadtentwicklung und zukunftsweisenden Industrien und somit von der neuen DNA einer ganzen Stadt künden. Wir haben bekommen, was wir angestrebt haben: Das Siegerprojekt sorgt für jene Infrastruktur, die wir in den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden nicht realisieren konnten und beschleunigt mit seinem durchdachten Konzept die Transformation des Peter-Behrens-Platzes in einen neuen Linzer Hauptplatz als wesentliches Bindeglied zwischen dem Stadtzentrum und dem aufstrebenden Hafenviertel im Osten. Der NeuBau 3 komplettiert auch die bauliche Entwicklung eines produzierenden Stadtteils mit mehr als 100.000 Quadratmetern überdachter Nutzfläche und zukünftig rund 3000 Arbeitsplätzen. Unser Mixed-Use-Konzept ist voll aufgegangen und hat auch längst internationale Beachtung gefunden“, sagt **Chris Müller**, Direktor für Entwicklung, Gestaltung und künstlerische Agenden der Tabakfabrik Linz.

„Von den vorliegenden Projekten ist das kompletteste und beste ausgewählt worden. Wir sind auf einem guten Weg. Nachgebessert werden muss noch bei der Verkehrslösung und der Zahl der Grünflächen. Ich bin aber zuversichtlich, dass es bei diesen Punkten noch zu einer guten Lösung kommen wird. Grundsätzlich hätten sich die Grünen gewünscht, dass die Stadt die Entwicklung der Tabakfabrik selbst in die Hand nimmt und diese Aufgabe nicht Investoren überlässt. Den konkreten Prozess zur Entscheidung für das vorliegende Projekt bewerte ich als professionell und transparent“, sagt Gemeinderat **Bernhard Seeber**, Jurymitglied im Bieterverfahren.

„Wir freuen uns sehr, an diesem für die Stadt Linz so wichtigen und prominenten Standort Tabakfabrik mit unserem Gesamtkonzept aus architektonischer und konzeptioneller Sicht die Jury einstimmig überzeugt zu haben. Unsererseits ist ein rascher Projektstart geplant und wir freuen uns auf eine enge partnerschaftliche Zusammenarbeit mit der Tabakfabrik und der Stadt Linz“, sagt **Thomas Bodner**, Geschäftsführer der Ing. Hans Bodner BaugesmbH & Co KG.

„Die hohe architektonische Qualität der von Peter Behrens geplanten Tabakfabrik verlangt von uns als Architekten großen Respekt. Gleichzeitig wirkt die prominente Nachbarschaft aber auch als Motivationsmotor zur Entwicklung besonderer Lösungen. Nach intensiver Erarbeitung unseres Projektes in zwei Bearbeitungsstufen und mit der nun vorliegenden architektonischen Umsetzung sind wir überzeugt, einen wesentlichen Schritt zur Attraktivierung des Gesamtkomplexes Tabakfabrik beigetragen zu haben: Besonders wichtig war uns die Schaffung von qualitativ hochwertigen Freiräumen, die sich bei unserem Projekt auf mehreren Ebenen entwickeln: Von der unterirdischen Straßenbahnstation über die Platzebene im Innenhof bis zum „Peter-Behrens-Band“ am Dach der Sockelbauten. Einen weiteren Planungsschwerpunkt bildete die Umsetzung von Funktionsvielfalt und Gebäuden hoher Flexibilität. Auch hier galten die benachbarten Bauten von Peter Behrens als Vorbild. Nach Fertigstellung des Projektes NeuBau 3 werden sich die neuen Strukturen mit den bestehenden verschränken und Synergien nicht nur am Areal der Tabakfabrik erzeugen, sondern einen Mehrwert für Nachbarn, BesucherInnen und Gäste bieten.“, sagt Architekt **Martin Zechner**.

ÜBER DIE BIETERGEMEINSCHAFT

Die Firma **Bodner**, gegründet 1913, mit Hauptsitz in Kufstein, hat sich dank einer differenzierten Beteiligungsstrategie vom klassischen Hoch- und Tiefbauspezialisten zu einer schlagkräftigen

Firmengruppe entwickelt und steht so in Österreich, Bayern und der Schweiz als zuverlässiger Partner im Hoch- und Tiefbau, als Baustoffproduzent von Transportbeton, Baustahl und Stahlbetonfertigteilen und darüber hinaus als General-, Totalunternehmer und Projektentwickler in über 30 strategisch optimal verteilten Niederlassungen und Standorten den Bauherren und Kunden zur Verfügung.

Als Immobilieninvestor entwickelt die Bodner Gruppe komplexe, multifunktionale Immobilien vom Grundstückskauf über die Projektentwicklung und Bauausführung bis hin zur Verwaltung und dem Betrieb. Die über 2550 MitarbeiterInnen erwirtschafteten so im Jahr 2017 einen Gruppenumsatz von 515 Millionen Euro.

Der Tätigkeitsbereich des Architekturbüros **Zechner & Zechner** aus Wien umfasst das gesamte Spektrum des architektonischen Gestaltens. In Österreich wurden mit dem ORBI-Tower, der ÖBB-Konzernzentrale (beide Wien), dem Tower des Flughafens Wien-Schwechat oder dem Grazer Hauptbahnhof und der Nahverkehrsdrehscheibe Europaplatz vielbeachtete Projekte realisiert und mehrfach ausgezeichnet. Aktuell wird das Wohnhochhaus Marina Tower, ein Hotel (beide in Wien) sowie der Merkur-Campus in Graz umgesetzt und zahlreiche Verkehrsstationen geplant, unter anderem im Nahbereich von Linz. Gemeinsam mit Fa. Bodner wurden bereits diverse Projekte entwickelt, zuletzt wurde ein Bürohaus in Innsbruck umgesetzt. Neben Projekten in Österreich ist das Büro mit diversen Planungen außerhalb der eigenen Landesgrenzen betraut. Wettbewerbsbeiträge und Bauvorhaben in Moskau, Kiew, Warschau, Budapest oder St. Petersburg sind in Planung oder in Bau.

Rückfragen:

Tabakfabrik Linz | Mag. (FH) Christoph Weiermair
christoph.weiermair@tfl.linz.at
+43 664 88 30 29 97

Bildmaterial steht im Anschluss an die Pressekonferenz in druckfähiger Auflösung unter folgendem Link für Sie zum Download bereit:
<http://tabakfabrik-linz.at/presse/>

Die Verwendung der Fotos wird im Zuge der Berichterstattung über die Tabakfabrik Linz unter Angabe der jeweiligen UrheberInnen honorarfrei gestattet.