



LEUCHTTURMPROJEKT FÜR LINZ

Der NeuBau3 der Tabakfabrik

Die Tabakfabrik Linz ist ein Kreativfels in der Innovationsbrandung der heutigen Zeit. Mit einem zukunftsweisenden Projekt wird dieses wichtige Ensemble in neue Sphären katapultiert.

Unter dem Arbeitstitel „NeuBau3“ entsteht auf dem Areal der Tabakfabrik eine neue Landmark, die aufgrund ihrer geografischen Schlüsselposition im innerstädtischen Gefüge von Linz als historische Chance für die Stadtentwicklung gehandelt wird. Nach den Plänen des renommierten Wiener Architekturbüros Zechner & Zechner realisiert die Bodner Gruppe mit dem NeuBau 3 ein Leuchtturmprojekt, das von der Jury des zweistufigen, EU-weiten Bieterverfahrens einstimmig als Sieger auserkoren wurde. Das Gesamtinvestitionsvolumen des prämierten Bauvorhabens, das in enger Abstimmung mit der Stadt Linz und der Tabakfabrik entwickelt wird, beläuft sich auf 160 Mio. Euro. Die derzeitige Vorentwurfsplanung sollte mit Juni 2019 abgeschlossen sein. Aus heutiger Sicht starten die bauvorbereitenden Maßnahmen Ende 2020, die Rohbaufertigstellung ist für 2023 geplant und die Gesamtfertigstellung für das Jahr 2025.

FACTS & FIGURES NEUBAU3

- ▶ Grundfläche: 11.000 m²
- ▶ Nutzfläche oberirdisch: 37.200 m²
- ▶ Höchster Punkt: 104 m
- ▶ Tiefgaragenstellplätze: 720
- ▶ Investitionsvolumen: 160 Mio. €
- ▶ Nach Fertigstellung des NeuBau3 bietet die Tabakfabrik Linz insgesamt 100.000 m² überdachte Nutzfläche
- ▶ Nach Fertigstellung insgesamt ca. 3.000 Arbeitsplätze am Areal der Tabakfabrik Linz

*„Am Areal der Tabakfabrik Linz in direkter Nachbarschaft zur Architektur von Peter Behrens zu planen, war und ist für unser Team seit dem Start dieses Projektes sowohl eine große Herausforderung als auch ein Motivationsmotor. Die weiterführende Arbeit seit Entwicklung des Wettbewerbsprojektes hat unsere grundsätzlichen Ideen zur Umsetzung eines neuen einladenden Portals für die Tabakfabrik bestätigt“, so **Martin Zechner**, federführender Architekt.*



„Das einstimmig von der Jury gewählte Siegerprojekt zum NeuBau3 ist eine Landmark, die dem Areal der Tabakfabrik als Leuchtturm für Innovation noch größere Strahlkraft verleiht. Gleichzeitig stellt das Projekt wichtige Weichen für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen öffentlicher und privater Finanzierung. Aus Sicht der Stadtentwicklung bildet der NeuBau3 ein zentrales Scharnier zum aufstrebenden Hafenviertel, wertet die östlichen Gewerbegebiete auf und wirkt als Magnet zwischen Zentrum und Donauhafen. Mit der Verbesserung der Verkehrslösung wird zudem ein wesentliches Anliegen der Bürgerinitiative erfüllt“, sagt **Bürgermeister Klaus Luger**, Aufsichtsratsvorsitzender der Tabakfabrik Linz.

„Wir stehen, wie auch alle anderen modernen Städte, in einem intensiven Standortwettbewerb. Dabei geht es darum, Investoren, Arbeitgeber und Arbeitnehmer anzuziehen. Damit Linz in diesem Wettbewerb bestehen kann, müssen die Qualitäten der Stadt und der einzelnen Standorte in der Stadt optimal genutzt werden. Der Ausbau der ehemaligen Tabakfabrik ist von zentraler Bedeutung und eröffnet einzigartige Möglichkeiten, durch innovative Arbeits-, Dienstleistungs- und Stadtflächen neue Zielgruppen zu erschließen“, so **Vizebürgermeister Markus Hein**, Aufsichtsratsvorsitzender der Immobilien Linz GmbH.

„Aus meiner Sicht ist das Projekt NeuBau3 trotz der nicht ganz idealen Höhe und Verdichtung des Baukörpers eine große Bereicherung für den Standort Tabakfabrik und die Entwicklung des Areals. Mit dem Unternehmen Bodner wurde erfreulicherweise ein Investor gefunden, der großen Wert auf Nachhaltigkeit legt. Wenn es möglich ist, eine weitere Zufahrt zur Tiefgarage im Norden des Areals zu schaffen, ist ein wichtiger Meilenstein für das Projekt gesetzt und eine wesentliche Forderung der Bürgerinitiative ‚Tabakfabrik – wir reden mit‘ realisiert worden“, meint **Gemeinderat Bernhard Seeber**, Jurymitglied im Bieterverfahren.

FREIRAUM AUF ZWEI EBENEN

Im Zentrum des NeuBau3 steht die Schaffung von qualitativ hochwertigen öffentlichen Freiräumen, die sich auf zwei Ebenen – dem Platz- bzw. Straßenniveau und dem darüberliegenden Behrens-Band-Niveau – eröffnen. Der Innenhof der Tabakfabrik (Peter-Behrens-Platz) soll zukünftig jeder/m als kreativer Freiraum zur Verfügung stehen und wird über Treppen und Rampen mit dem Sockeldach, dem Behrens-Band, 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 und interessante Verweilflächen angeboten werden. So entsteht ein lebendiger und attraktiver Außenraum auf zwei Ebenen.

„Mit dem NeuBau3 öffnet sich das einst völlig von seiner Umgebung abgeschottete Areal der Tabakfabrik Richtung Westen und verwandelt sich auch architektonisch von der verschlossenen Fabrik in einen Teil der Stadt, in einen Stadtteil. Der NeuBau3 komplettiert die bauliche Entwicklung der Tabakfabrik, die zukünftig mehr als 100.000 Quadratmeter überdachte



Nutzfläche und rund 3.000 Arbeitsplätze bieten wird. Mit seiner großen Funktionsvielfalt und Flexibilität kombiniert der NeuBau3 Nutzungen, die bisher in der Tabakfabrik nicht möglich waren, wie etwa einen Hotelbetrieb und zeitgenössisches Wohnen“, sagt **Chris Müller**, Direktor für Entwicklung, Gestaltung und künstlerische Agenden der Tabakfabrik Linz.

FUNKTIONSVIELFALT UND HOHE FLEXIBILITÄT

„Die Umsetzung von Funktionsvielfalt und hoher Flexibilität sowie die Schaffung von Angeboten, welche die bestehenden Nutzungen der Tabakfabrik ergänzen und vervollständigen, ist für uns als Investor ein absolutes Must Have bei diesem Großprojekt. Neben der gestalterischen Weiterentwicklung wurden im Zuge der laufenden Projektpräzisierung in den letzten Monaten auf Basis intensiver Untersuchungen auch verkehrliche, konstruktive, energetische und funktionelle Qualitäten geschärft. Im Zuge der bisherigen Projektentwicklung wurde beispielsweise eine zweite Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage eingeplant, um eine sinnvolle Aufteilung der Verkehrsströme zu erreichen“, so **Thomas Bodner**, Investor und geschäftsführender Gesellschafter der Bodner Gruppe.

„Der NeuBau3 erlaubt eine zeitgemäße Erschließung der alten Industrieanlage und bildet all jene Funktionen ab, die am restlichen Gelände der Tabakfabrik Linz aus technischen Gründen nicht erfüllt werden können. Die Flächen für Wohnungen, Schulklassenräume, größere Handelsbetriebe, ein Hotel und eine Tiefgarage benötigen moderne Ausstattungsstandards, die in den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden nicht umsetzbar wären oder unverhältnismäßig hohe Umbaukosten verursachen würden. Damit stellt der NeuBau3 die Service-Infrastruktur für das übrige Areal der Tabakfabrik ebenso wie für den gesamten umliegenden Stadtteil zur Verfügung“, sagt **Markus Eidenberger**, kaufmännischer Direktor der Tabakfabrik Linz

„Wir stehen nach wie vor am Beginn einer intensiven und spannenden Reise bis zur Fertigstellung des Projektes NeuBau3, sind aber sicher, mit der Umsetzung einen Mehrwert nicht nur für die Tabakfabrik zu erzeugen, sondern für die Nachbarschaft, Gäste und BesucherInnen und letztendlich für ganz Linz“, so **Ralph Lagler**, Projektentwickler der Firma Bodner.

Im Einklang mit den Intentionen der Tabakfabrik werden Nutzungen vorgesehen, die für eine Belebung des gesamten umliegenden Stadtteils sorgen. Dabei steht neben einer facettenreichen Bespielung die Schaffung eines robusten Nutzungsmixes im Vordergrund. Die größeren Raumhöhen im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß gewährleisten Flexibilität hinsichtlich ihrer späteren Verwendung. Die hohe Flexibilität wird durch die „Portionierung“ des NeuBau3 in verschiedene Gebäudeteile verstärkt.



ENTREE UND BLICKFANG

Entlang der belebten Gruberstraße ist der NeuBau3 durchlässig gestaltet. Hier ist das Hauptportal vorgesehen, das als Dreh- und Angelpunkt für den Zutritt zur Tabakfabrik fungiert. Die großzügige Öffnung zwischen den Baukörpern erlaubt ein Ausstrahlen der vielfältigen Aktivitäten auf dem Areal der Tabakfabrik Linz.

Die hohe architektonische Qualität des Bestandes wird durch die niedrigen Gebäudeanschlüsse des NeuBau3 nicht gestört. Richtung Nordwesten nimmt die Gebäudehöhe sukzessive zu und findet ihren Zenit an der Ecke Gruberstraße/Untere Donaulände mit Ausbildung eines Turms, der einen deutlich sichtbaren Blickfang bildet.

Das Erscheinungsbild der neuen Baukörper vermeidet es, mit der bestehenden Architektur von Peter Behrens in Konkurrenz zu treten. Der Behrens-Band-Sockel des Neubaus nimmt jedoch die Materialität der Erdgeschoßfassaden der Bestandsbauten auf und entwickelt so eine gestalterische Klammer, die Alt und Neu als ein gemeinsames Ganzes erleben lassen. Die einzelnen Bauteile treten mit ähnlichen Fassaden in Erscheinung und präsentieren damit ihre Zusammengehörigkeit als neuer Kopfbau.

ZECHNER & ZECHNER

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, dem Tower des Flughafens Wien-Schwechat oder dem Grazer Hauptbahnhof und der Nahverkehrsdrehscheibe Europaplatz vielbeachtete Projekte realisiert und mehrfach ausgezeichnet. 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 befinden sich in Planung oder Umsetzung.

BODNER-GRUPPE

Die Bodner Gruppe mit Hauptsitz in Kufstein ist mit 2.950 Mitarbeitern und einem Gruppenumsatz von ca. 600 Mio. Euro Westösterreichs größte familiengeführte Baugruppe. Mit 27 verschiedenen bauverwandten Tochterunternehmen und Immobilienprojekten ist man seit über hundert Jahren starker Partner am Sektor Bau & Immobilienentwicklung.



Rückfragen

Bodner-Gruppe:

Sandra Bodner
Marketing / Kommunikation
TF-Linz GmbH
Salurner Straße 57
6330 Kufstein
Tel.: + 43 664 80699 1050
sandra.bodner@bodner-bau.at

Tabakfabrik Linz:

Mag. Nina Fuchs
Leitung Unternehmenskommunikation
Peter-Behrens-Platz 8-9
4020 Linz
Tel.: +43 664 88683877
nina.fuchs@tfl.linz.at