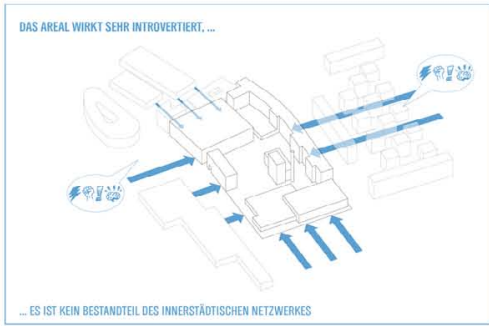


## 01 PROBLEM

ISOLIERTE INSEL.



**ISOLIERTE INSEL**

Das Areal der Tabakwerke liegt im Kaplanhofviertel östlich der Innenstadt und scheint grundsätzlich gut erschlossen zu sein, doch bei näherer Betrachtung wird erkennbar, dass augenscheinlich alle Wege am Areal vorbeiführen.

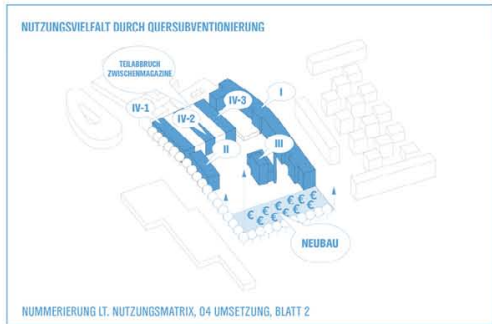
Die fehlende Integration des Areals in das städtische Netzwerk lassen die Problematik einer sprichwörtlichen Insel deutlich zum Vorschein kommen, obwohl das Quartier als logische Weiterführung der Kulturmeile am Ufer der Donau interpretiert werden kann. Derzeit bildet es jedoch einen markanten innerstädtischen Abschluss zum Hafenviertel.

Eine ebenerdig, durch das Areal der Tabakwerke, geführte Straßenbahnlinie und die Öffnung der Durchwegung, auch mit dem Rad, sehen wir hier als eine der größten Potentiale. Durch diese Umdeutung wird aus einem einstmals geschlossenen, introvertierten Areal ein offener, urbaner Ort.

## 03 STRATEGIE

URBANE SCHNITTSTELLEN NEU DENKEN

**TEILBEREICH**  
Nutzungsvielfalt durch Quersubventionierung



### MISCHNUTZUNG / QUERSUBVENTIONIERUNG

Die denkmalgeschützten Gebäudeteile werden vorwiegend für nichtkommerzielle Nutzungen und Kleingewerbe (Ateliers...) zur Verfügung gestellt, um eine urbane Vielfalt und Einzigartigkeit zu schaffen.

Dies wird durch den Einbau von Raumzellen einer innenliegenden, kommerziell genutzten Gebäudeteile wird eine Nutzungsvielfalt generiert (Supermarkt, Büros, Penthäuser...).

Durch die Quersubventionierung über die neuen hochqualitativen, kommerziell genutzten Gebäudeteile wird eine Nutzungsvielfalt generiert (Supermarkt, Büros, Penthäuser...).

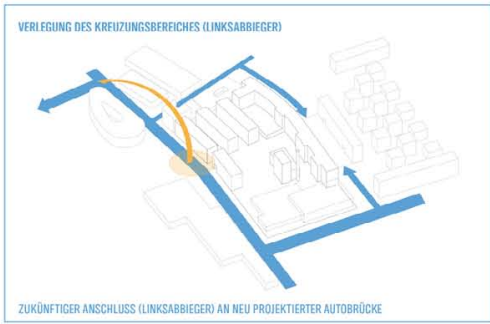
Der Neubau an der Ecke Gruberstraße Donaulände mit seiner nutzungsneutralen Ausrichtung und dem qualitativ hochwertigen Standort sichert hohe Mieteneinnahmen.

- Nutzungsvielfalt**
- Wohnen in der Tabakfabrik
  - Arbeiten in der Tabakfabrik, Fahrradwerkstatt, produzieren des Kleingewerbe...
  - Studentenwohnheim, Velotel
  - Lern- und Experimentierräume für neue urbane Grünstrategien, Stadtbücherei, Kinderuni
  - Gastronomie und Einkaufen
  - Kleinstbüros für umliegende Stadtbewohner
  - Unterhaltung, Programmkinno, Tanz, Ballettschule

## 04 UMSETZUNG

URBANE SCHNITTSTELLEN SCHAFFEN

**TEILBEREICH**  
Sanfte Mobilität / MVV



## 06 ENTWURFSASPEKTE IM DETAIL

**TEILBEREICH**  
Formfindungsprozess Neubau



### FORMFINDUNGSPROZESS NEUBAU

Neben dem Teilabbruch der Zwischenmagazine, um die denkmalgeschützten Gebäude wieder natürlich belichten zu können, ist der Abbruch und die mögliche Wiederverwertung (Fertigteile) der Suter/Suter Gebäude für die städtebauliche Entwicklung des Areals von zentraler Bedeutung.

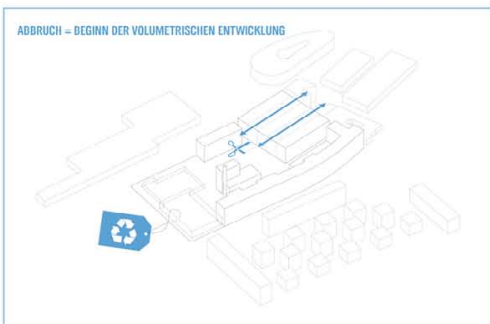
Durch diesen Neubau werden ca. 30.000m<sup>2</sup> hochwertiger Raum geschaffen, der die 50.000m<sup>2</sup> denkmalgeschützte Struktur mitträgt und quersubventioniert.

Die Form des Neubaus wird durch die Rahmenbedingungen („Öffnung“ des Areals, Linienführung Straßenbahn, differenzierte Stadträume) generiert. Am hochfrequentierten Kreuzungspunkt Gruberstraße/Untere Donaulände lädt eine Platzsituation zum betreten des Areals ein.

Der Neubau orientiert sich am Verlauf der ebenerdig geführten Straßenbahnlinie, deren Haltestelle im Bereich des früheren „Kraftwerkes“ der Tabakfabrik angeordnet ist. Das „Öffnen“ des Areals wird neben der Durchwegung, auch mit dem Schaffen unterschiedlicher und differenzierter, städtischer Räume unterstützt.

Die Überhöhung an der Ecke Gruberstraße/Untere Donaulände unterstreicht die Bedeutung des Areals als Tür zur inneren Stadterweiterung und schafft gleichzeitig einen markanten Punkt.

Den Übergang zwischen denkmalgeschütztem Baukörper und Neubau, entlang der Unteren Donaulände, schafft ein Verbindungsbauteil, dessen Grundzüge sich bereits im Entwurf von Peter Behrens wiederfinden; für uns eine Geste der Wertschätzung und gleichzeitigen Fortführung und Verbindung zwischen alt und neu.



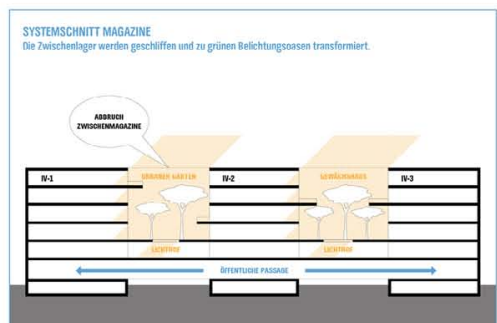
**TEILBEREICH**  
Magazine / Raumzellen

### MAGAZINE

Die beiden Zwischenmagazine werden zum Teil abgebrochen um die drei denkmalgeschützten Gebäude wieder natürlich belichten zu können.

In der EG - Zone werden durchgehende Verbindungen als öffentliche Passagen vorgeschlagen (zwischen den Magazinen bzw. zwischen dem Arealzentrum und dem alten Schlachthof). Darüber wird ein Geschoss als Ebene für ein neu zu schaffendes Gewächshaus (Wintergarten) erhalten. In dieser Ebene werden Lichthöfe eingeschitten, um der denunterliegenden Passagen eine qualitätsvolle Lichtstimmung zu verleihen. Diese Gewächshäuser dienen als urbaner Garten, klimatischer Puffer und Erholungsraum für die umliegenden Ateliers, Büros, Wohnungen, Lernstätten, etc.

Balkone und Terrassen ragen teilweise in diese Gewächshäuser.



**RAUMZELLEN**

Ein durchgehendes Raumkontinuum, das heute wie damals ein hohes Maß an Flexibilität bei der Grundrisseinteilung bietet, wird sich bei der Umgestaltung der Innenräume als großer Vorteil erweisen. Die Integration der in sämtlichen Fabrikgebäuden auf allen Ebenen neu eingefügten „Raumzellen“ kann daher eine tiefere Eingriffe in die Bausubstanz realisiert werden.

Die umfangreichste Umbaumaßnahme innerhalb der Geschosse wird der Einbau zweier leicht zurückversetzter, innen liegender Glas-Aluminium-Fassaden mit gleichzeitiger Integration von Kabinen und Internet-entlangungen. Mit diesem einfachen Konzept einer zweiten Gebäudehülle gelingt nicht nur ein intelligentes Konzept zur Erschließung der einzelnen „Raumzellen“, die doppelte Fassade bietet gleichzeitig auch die Grundlage für eine Optimierung der Binnenklimatisierung. Die historische äußere Fassade bleibt dabei vollständig intakt, da die neu eingefügte Innenschale von außen nicht sichtbar ist.

An der Nordostseite des Gebäudes wurde die Innenfassade rund 2,50 m hinter der bestehenden Außenfassade platziert und somit Raum für den Erschließungsgang zu den einzelnen „Raumzellen“ geschaffen. Die Innenfassade an der Südwestseite liegt dagegen lediglich einen Meter hinter der Außenfassade - die doppelte Verglasung wirkt hier als Klimaschutz gegen sommerliche Überhitzung sowie als Lärmschutz gegen die anliegende Hauptstraße.

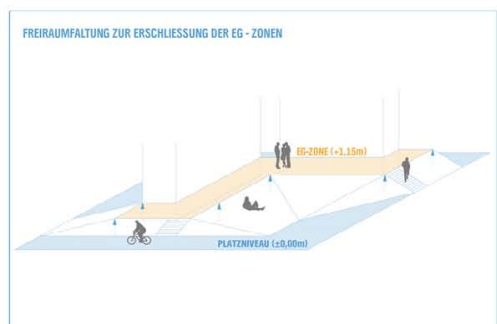
Der Neubau an Ecke Gruberstraße und Untere Donaulände wird über sein Volumen und der nutzungsneutralen Ausrichtung über seine höheren Mieteneinnahmen als beim Bestand finanziell die Erhaltung des Bestandes tragen

**TEILBEREICH**  
EG - Zone / Ökologie

### EG - ZONE

Die Erdgeschosszonen der bestehenden Gebäude liegen um ca. 1,15m höher als das bestehende gesamte Platzniveau des Innenhofes. Um diese Zone für die Öfentlichkeit (Geschäfte, Lokale...) nutzbar zu machen, wird eine gefaltete Platzlandschaft vorgeschlagen, die sich ausgehend vom Shared Space, und den nun sprichwörtlich geöffneten Türen der Tabakfabrik, auf diese EG - Zone faltet.

Eine lebendige Landschaft die den Alltagsstand umspült und eine fließende Bewegung der funktionalen Nutzung ermöglicht.



**ÖKOLOGIE**

**Regenwassernutzung, Speicherung, Versickerung**

Die ca. 10.000m<sup>2</sup> großen Dachflächen des Bestandes werden zur Sammlung der Regenwasser genutzt. Als Hauptspeicher dient das Kraftwerk bzw. das Becken zwischen Hochschule und Magazin. Die Regenwasser werden für die WC Spülungen, sowie zur Bewässerung der Gewächshäuser und der Flächen für Urban Gardening im Süden der Zigarettenfabrik genutzt. Die neuen Dachflächen werden großteils intensiv genutzt und für das Versuchslabor der urbanen Landwirtschaft zur Verfügung gestellt. Zugleich kann hier die Regenwasseremenge überwiegend zurückgehalten werden.

**Passiv solare Energienutzung**

Durch das Entfernen der Zwischenmagazine und der Errichtung von Gewächshäusern (Wintergarten) als energetische Pufferzone, kann die Sonnenenergie optimal genutzt werden. Die über vier Geschosse reichenden Gewächshäuser dienen somit zur Belichtung, Belüftung, zum Klimaausgleich und als Urban Garden und werten die denkmalgeschützten Magazine auf.

**Aktiv solare Energienutzung**

Die Neubauten werden auf den Südost- bis Südwestfassaden mit Photovoltaikpaneelen ausgestattet. Als Speicher wird das ehemalige Kraftwerk genutzt. Als symbolischer Akt für die Transformation des Gesamtareals, soll das Kraftwerk trotzdem seine Funktion zum Teil behalten. Das Kraftwerk dient hier als Speicher für erneuerbare Energie und ist zugleich Vorteller für das Stadtzentrum.

**Urban Gardening**

Das neue Stadtteilzentrum soll zum innovativen Versuchs- labor der urbanen Landwirtschaft werden. Die Gewächshäuser, die Dächer der neuen Gebäude bzw. die Grünzone entlang der Zigarettenfabrik, werden zu Nutzgärten umfunktioniert um damit Ausbildung, Forschung und Entwicklung auf diesem Gebiet zu ermöglichen.



## 03 STRATEGIE

URBANE SCHNITTSTELLEN NEU DENKEN

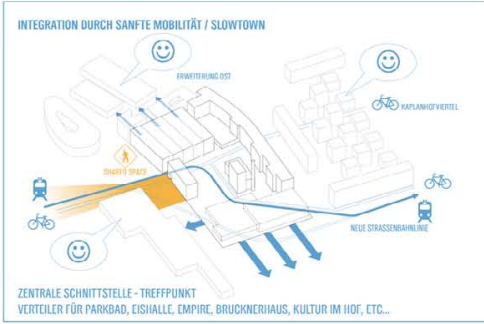
TEILBEREICH  
Sanfte Mobilität

### SANFTE MOBILITÄT / SLOWTOWN

Urbanität entsteht dort, wo ein langsamer Verkehrsfluss vorherrscht. Erst durch diesen kommt es zur menschlichen Interaktion.

Während eine unterirdische Straßenbahn hier kontraproduktiv wäre (aus den Augen aus dem Sinn), schaffen eine integrierte, ebenerdig geführte Straßenbahnlinie, sowie Radverkehrsachsen und fußläufige Verbindungen eine stärkere Frequentierung des Areals. Es dringt ins Bewusstsein der Linzer. Mit der Durchführung der geplanten Straßenbahnlinie integriert sich das Areal besser ins städtischen Netzwerk.

Durch diese Umdeutung wird aus einem einstmals geschlossenen Ort ein offener, urbaner Ort!



### NUTZUNGSMATRIX

Diese Matrix untersucht aufgrund von drei Parametern den Gebäudebestand. Gemäß der ÖÖ Bauordnung werden die Baukörper entsprechend ihrer räumlichen Reichlichkeit, der Fluchtwegebenen und der Raumhöhen analysiert. Aufgrund dieses Ergebnisses ist erkennbar, dass die maximal zulässigen Fluchtwegebenen NIE überschritten werden. Die Matrix zeigt in Abhängigkeit der vorhandenen Raumhöhen und Reichlichkeitsfaktoren die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten wie z.B. Büro, Geschäft, Wohnen, etc.

Diese Strukturanalyse legt eine grundsätzlich gute Nutzungsmöglichkeit der Bestandsbaukörper dar.

Für die Nutzung des Bestandes wird als einer der ersten Schritte der Abruch der Zwischenmagazine vorgeschlagen (Baukörper zwischen IV-1, IV-2 und IV-3). Die Nutzung der Bestandsräumlichkeiten wird durch den Einbau von „Raumzellen“ möglich.

## 04 UMSETZUNG

URBANE SCHNITTSTELLEN SCHAFFEN

TEILBEREICH  
Verwaltung / Vermarktung

[www.tabakwerke.at](http://www.tabakwerke.at)



BESUCHERPORTAL

### VERWALTUNG / VERMARKTUNG

Im Auftrag der Stadt Linz wird eine Trägergesellschaft gegründet - [www.tabakwerke.at](http://www.tabakwerke.at)

Die Trägergesellschaft bereitet den Bestand auf und macht ihn für mögliche Nutzer und/oder Investoren lesbar, begreifbar. Die Trägergesellschaft bereitet die INNEREN Strukturen auf.

Die Stadt Linz muss die AUSSEREN Rahmenbedingungen für die Umdeutung des Quartiers der Tabakfabrik schaffen und das Areal IN das städtische Netzwerk einbinden.

Die Trägergesellschaft ist die BRÜCKE zwischen Historie, Gegenwart und Zukunft und gleichzeitig Impuls für die sukzessive Entstehung eines neuen Stadtteils.

### AUFGABEN DER TRÄGERGESELLSCHAFT

- AUFBEREITUNG DES GESAMTEN AREALS
- AUFBEREITUNG VON NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN
- GEBÄUDE- und NUTZUNGSMATRIX für die INFORMATIONEN ZUKÜNFTIGER MIETER und/oder INVESTOREN
- FÜHRUNGEN UND BESICHTIGUNGEN
- KULTUR

## 05 ZEITPLAN

ZEITLICHE STRATEGIE

### ZEITLICHE STRATEGIE

Wir sehen hier zwei gleichzeitige Entwicklungsschritte. Eine Trägergesellschaft, ein Trägerverein oder eine Stiftung wird in Auftrag der Stadt Linz gegründet um alle vorhandenen Informationen aufzubereiten.

Broschüren, Homepage und Infomaterial machen das Areal für zukünftige Nutzer und/oder Investoren „lesbar“ (welche Nutzungen sind aufbauend auf welche Parameter wie nutzbar, wie beispielbar - NUTZUNGSMATRIX).

Die ursächliche „Integration“ in das innerstädtische Netzwerk ist Aufgabe der Stadt Linz und wird durch die angeführten Maßnahmen umgesetzt. In weiterer Folge kommt es zur Bildung des „Shared Space“, der Durchwegung des Fabrikareals und zu einer Verknüpfung mit dem unmittelbaren Kontext.

Das gesamte Areal wird integrierender Bestandteil des innerstädtischen Netzwerkes.

