

# QUADRILL



Ein Standort mit Zukunft und Geschichte.

Go-live  
2025

# QUADRILL **TABAK FABRIK**

Die meisten Wahrzeichen  
werden bestaunt.



Dieses wird auch  
bewohnt.

**Business mit  
Panoramablick.**



IM HERZEN DER

STADT.

**Entfernungen**

Linz Hauptbahnhof	3,3 km
Bruckner Haus	600 m
Linz Hauptplatz Zentrum	2,8 km
Ars Electronica Center	2 km
Lentos Kunstmuseum	850 m
Kepler Universitätsklinikum	1,6 km
Autobahnanschluss A7	800 m
Airport Salzburg	140 km
Airport München	279 km

AM PULS DER

ZEIT.



Ein Standort mit Weitblick – in jedem Sinn des Wortes. Einzigartig, die zentrale, erstklassige Lage in der oberösterreichischen Landeshaupt Linz im Kreativ-Zentrum Tabakfabrik Linz. Die denkmalgeschützte ehemalige Industrieanlage – geplant nach den Entwürfen von Peter Behrens und Alexander Popp – ist der erste Stahlskelettbau Österreichs und von hoher architektonischer Bedeutung. Seit 2010 wird das Areal unter der Künstlerischen Leitung von Visionär Chris Müller sukzessive zu einem kreativen Melting Pot und Think Tank kreativer Industrien entwickelt, der mittlerweile in ganz Europa einzigartig ist. Mehr als 250 Organisation und Start-ups sind hier bereits ansässig mit dem Fokus Kreativwirtschaft, Digitalisierung, Technologie. Zudem hat sich das Gelände als höchst erfolgreicher Kunst-, Event- und Ausstellungsraum etabliert.

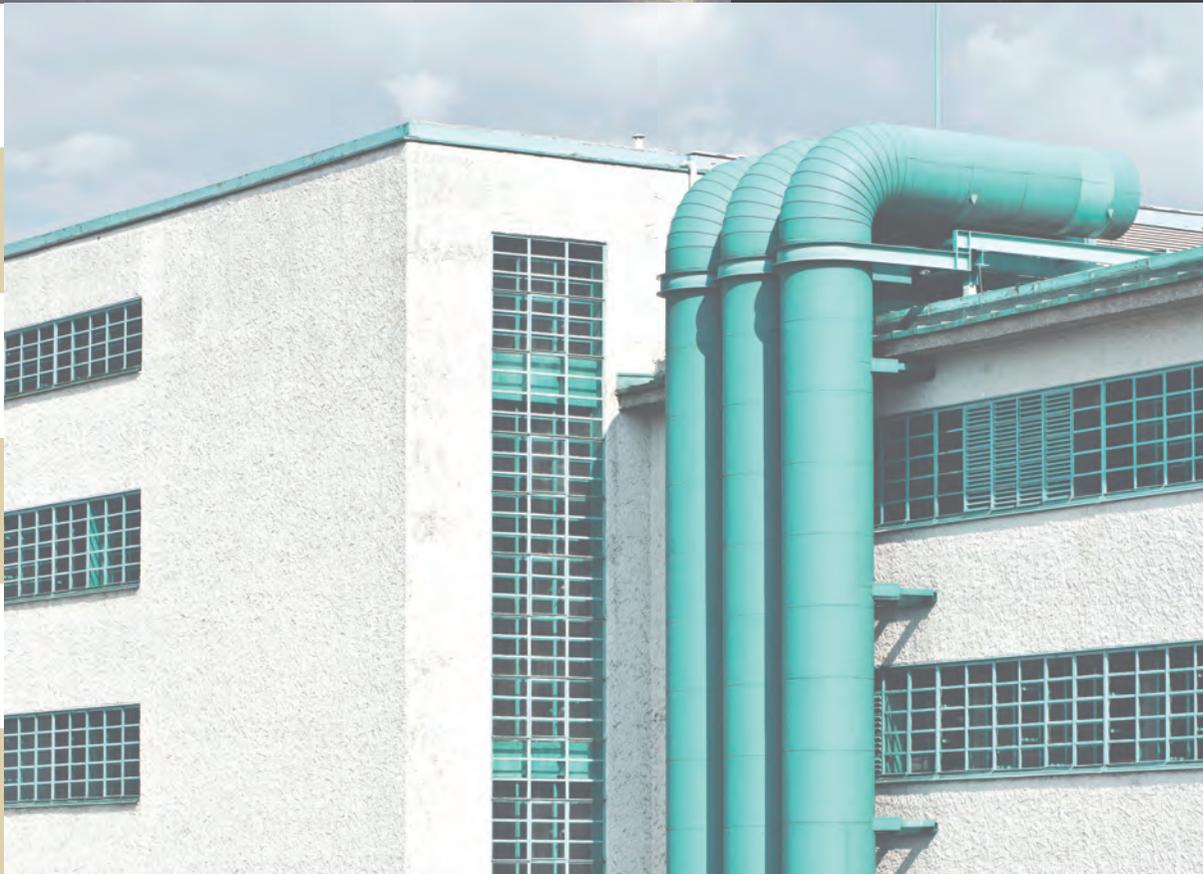
STANDORT

Mit dem westlichen Teil des Geländes, der einen homogenen Bauplatz von ca. 11.000 m<sup>2</sup> ohne denkmalgeschützte Bebauung ergibt, ist sowohl eine große Chance als auch eine große Herausforderung verbunden.





Die Tabakfabrik Linz wurde in den Jahren 1929 bis 1935 nach den Plänen von Stararchitekt Peter Behrens als erster Stahlskelettbau Österreichs im Stil der Neuen Sachlichkeit erbaut. Behrens (1868–1940) gilt als Erfinder des Corporate Design.



# LABOR

# E



225.005

2525.005

Hier rauchen Köpfe.  
Nicht Schloten.  
Die Tabakfabrik Linz als  
kreativer Hotspot.

# WERK BANK

# BUJHANE



TABAKFABRIK

**QUADRILL** **TABAK  
FABRIK**



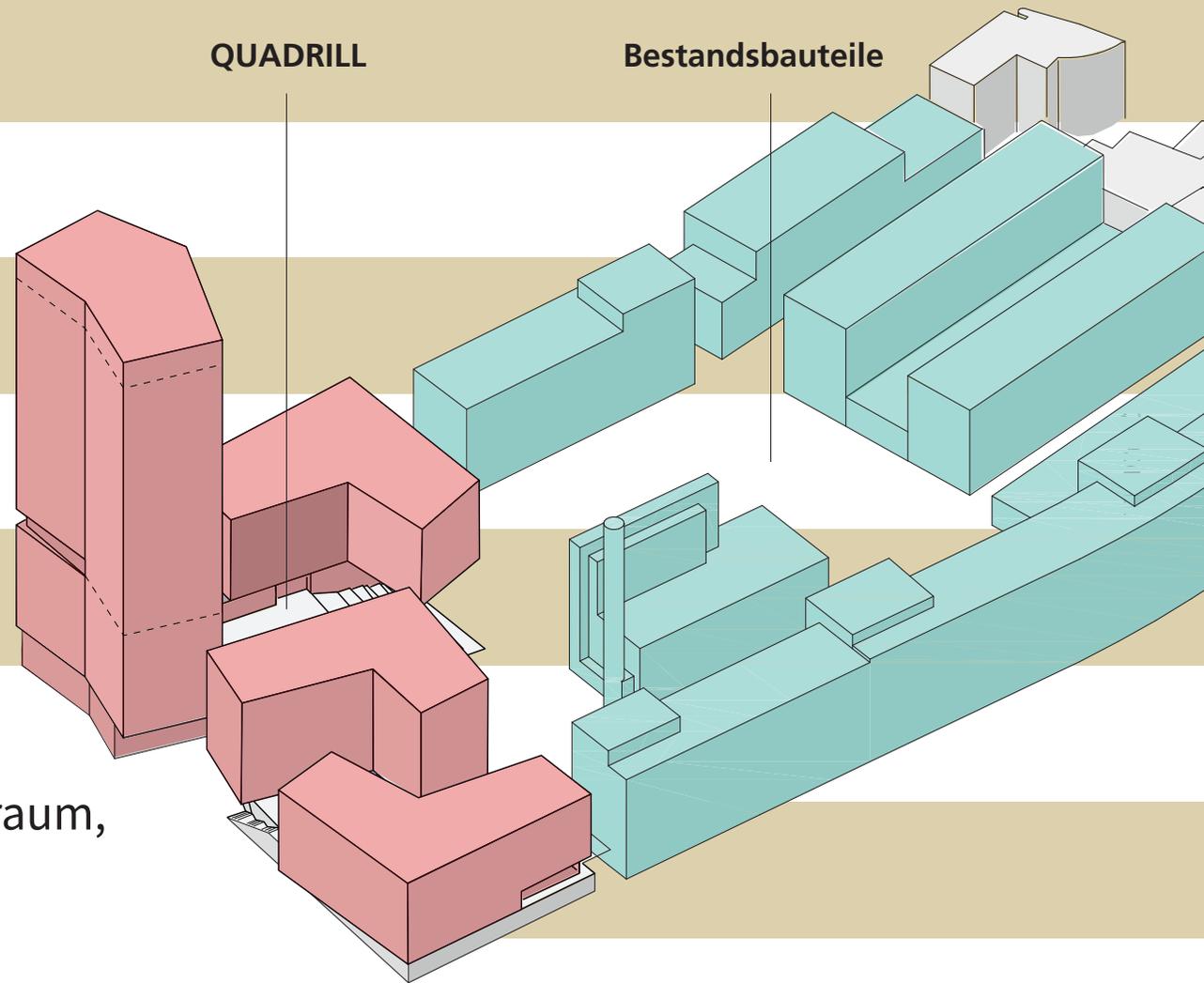
# NEUE PERSPEKTIV

Raum für neuen Working Space. Fürs Big Business.  
Für modernes Wohnen. Für Kreativität und kulinarische Genüsse.  
Vor allem aber Raum für die Menschen der Stadt.



# VEN

Zur Miete: Büroflächen, Hotel, Wohnraum,  
Gastronomie- und Handelsflächen.  
**Fertigstellung: 2025**



WEIT  
BLICK  
IM  
WAHRSTEN  
SINNE





**1.900 m<sup>2</sup>**  
Verkaufsflächen



QUADRILL

**1.100 m<sup>2</sup>**  
Gastroflächen

**18.000 m<sup>2</sup>**  
Büroflächen



**8.400 m<sup>2</sup>**  
Wohnflächen

**9.000 m<sup>2</sup>**  
Hotelflächen

# BUSINESS



Ganz ehrlich, wer würde hier nicht gerne arbeiten?  
Auf insgesamt 15 Etagen – vom 10. Obergeschoß bis zum 25. Obergeschoß – entstehen neue Büroflächen. Spektakuläre Aussichten inklusive.

# FLEXIBILI

ZUKUNFT IST

ELITÄT

Visualisierung: Zechner-isochrom

**QUADRILL**

**TABAK  
FABRIK**

**URBAN**



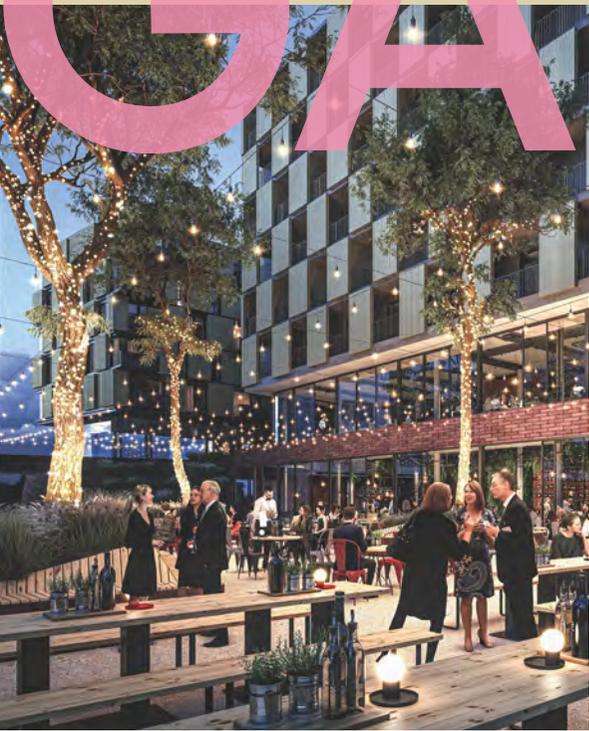
# WANN

Die meisten Wahrzeichen werden bestaunt. Dieses wird auch bewohnt. Rund 175 Wohneinheiten sollen im QUADRILL entstehen. Geplant sind Wohnungen unterschiedlicher Größen, vorwiegend 1-Zimmer Apartments und kompakte 2-3 Zimmer Wohnungen.



QUADRILL

# GASTRO



Im In- und Outdoor-Bereich bietet das QUADRILL rund 1.100 m<sup>2</sup> Gesamtfläche für gastronomische Betriebe.



Das Arcotel zieht in den neuen QUADRILL Tower ein und empfängt seine Gäste in einer zweigeschoßigen, hybrid genutzten Lobby im Erdgeschoß.



PINA  
COLADA  
TRIFFT  
SHIRLEY  
TEMPLE

**QUADRILL**

**TABAK  
FABRIK**

**SHOP**

**1.950 m<sup>2</sup>**  
Verkaufsflächen

# PINIG

Im vierteiligen Gebäude-Ensemble gibt es 1.050m<sup>2</sup> Raum für Lebensmittel-einzelhandel. 1.950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche steht für den Non-Food-Bereich zur Verfügung. Von der neuen Infrastruktur profitieren auch die benachbarten Stadtteile.



# QUADRILL **TABAK FABRIK**

## **Wohnen**

Geplant ist die Errichtung von unterschiedlich großen Wohnungen. Der Fokus soll hier vor allem auf kleinen Wohnungsgrößen liegen, die auch zum kurzzeitigen Aufenthalt genutzt werden und so eine wertvolle Synergie zu den Arbeitsbereichen der Tabakfabrik sowie zu den Häusern des QUADRILL bilden.

Das Highlight des Hauses ist ein **Rooftop-Restaurant** samt **Skybar** im 27. Stockwerk mit fantastischem Ausblick über das Tabakfabrikareal und das Linzer Panorama.

## **Büroflächen**

Ab dem 10. bis zum 25. Obergeschoß sind die Büroflächen angeordnet.

## **Handelsflächen**

Im Erdgeschoß sind durchwegs Handelsflächen situiert, die sowohl über die angrenzenden Straßen als auch über den Innenhof erschlossen werden können. Die Einteilung der Handelsflächen ist flexibel.

## **Gastronomie**

Im Erdgeschoß sind neben den Handelsflächen auch Gastronomieflächen vorgesehen. Durch vorgelagerte Gastgärten entsteht zusätzliche Belegung des Quartiers.

## **Tiefgarage**

Die Tiefgarage dehnt sich über drei Geschoße aus, wird von zwei Seiten erschlossen (Ludlgasse, Untere Donaulände) und bietet ca. 700 PKW-Stellplätze Platz.

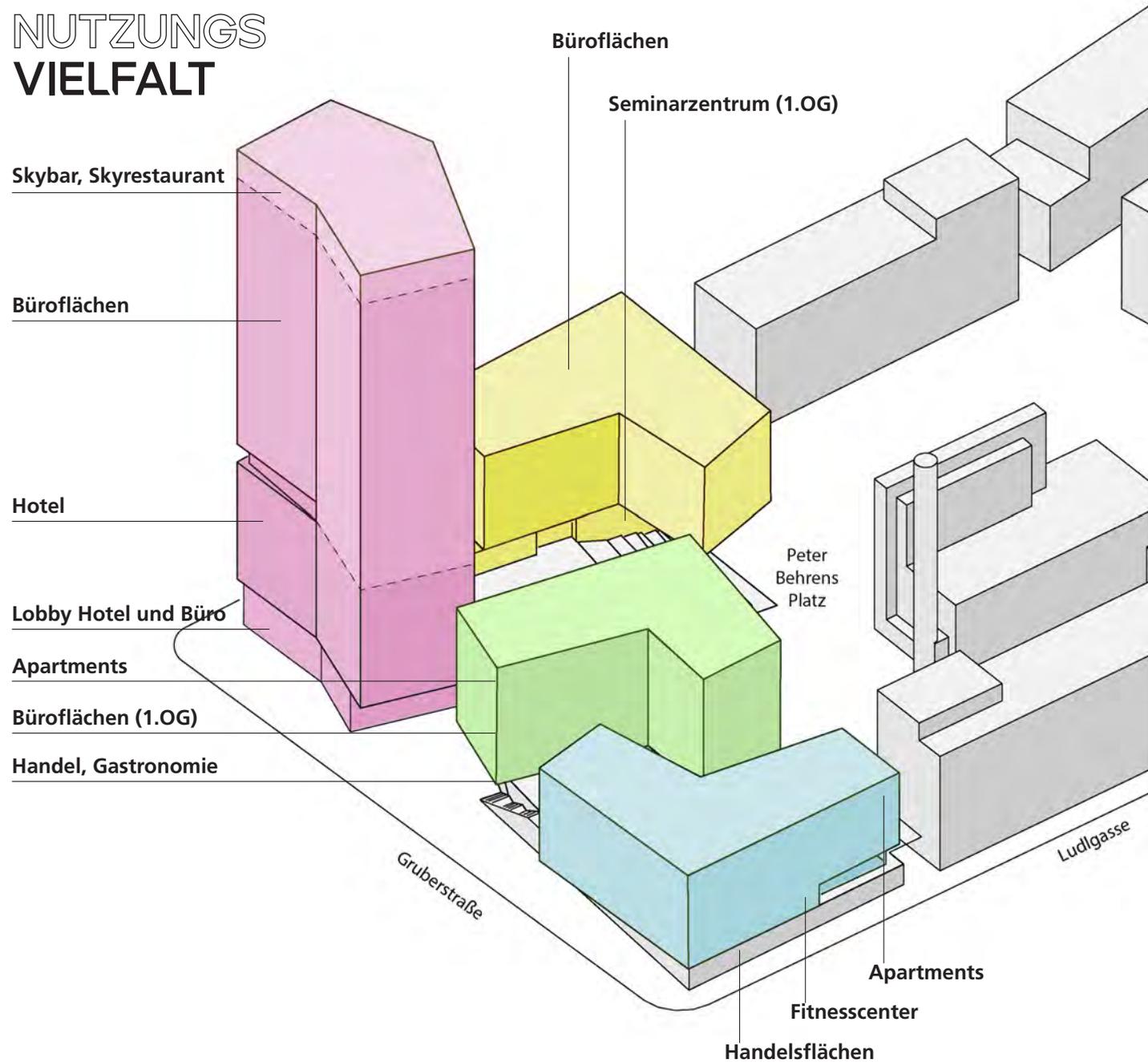
*IM JAHR 2025* **WIRD DAS QUADRILL  
FERTIGGESTELLT. NAMENSGEBER DES  
VIERTEILIGEN GEBÄUDE-ENSEMBLES  
IST DER 109 METER HOHE *QUADRILL-TOWER.***

## **Hotel**

Im QUADRILL-Tower erstreckt sich im unteren Bereich über 9 Stockwerke ein 4-Sterne-Hotel mit ca. 200 Zimmern der österreichischen Hotelgruppe ARCOTEL.

Die Nutzflächen sind rund um den zentralen Kern auf mehrere Arten teilbar angeordnet. Die gewählte Raumtiefe ermöglicht optimale Beleuchtung aller Bereiche sowie flexible Teilungsmöglichkeiten innerhalb der Einheiten.

# NUTZUNGS VIELFALT



Grundfläche: 11.000 m<sup>2</sup>

Nutzfläche oberirdisch:  
ca. 39.500 m<sup>2</sup>

Höchster Punkt: 109 m

Tiefgaragenstellplätze:  
ca. 710

Mit dem QUADRILL  
bietet die  
Tabakfabrik Linz  
insgesamt ca. 65.000 m<sup>2</sup>  
überdachte Nutzfläche



DAS  
LEBEN  
IST  
EIN  
TANZ.



Hier passen einfach alle Standortfaktoren. Das durchdachte architektonische Konzept ermöglicht das Umsetzen aller Bürotypen mit Flexibilität in der Gestaltung und vor allem Größe – vom Einzelbüro bis zum Großraumbüro und Open-Space-Varianten in mehreren Stockwerken.

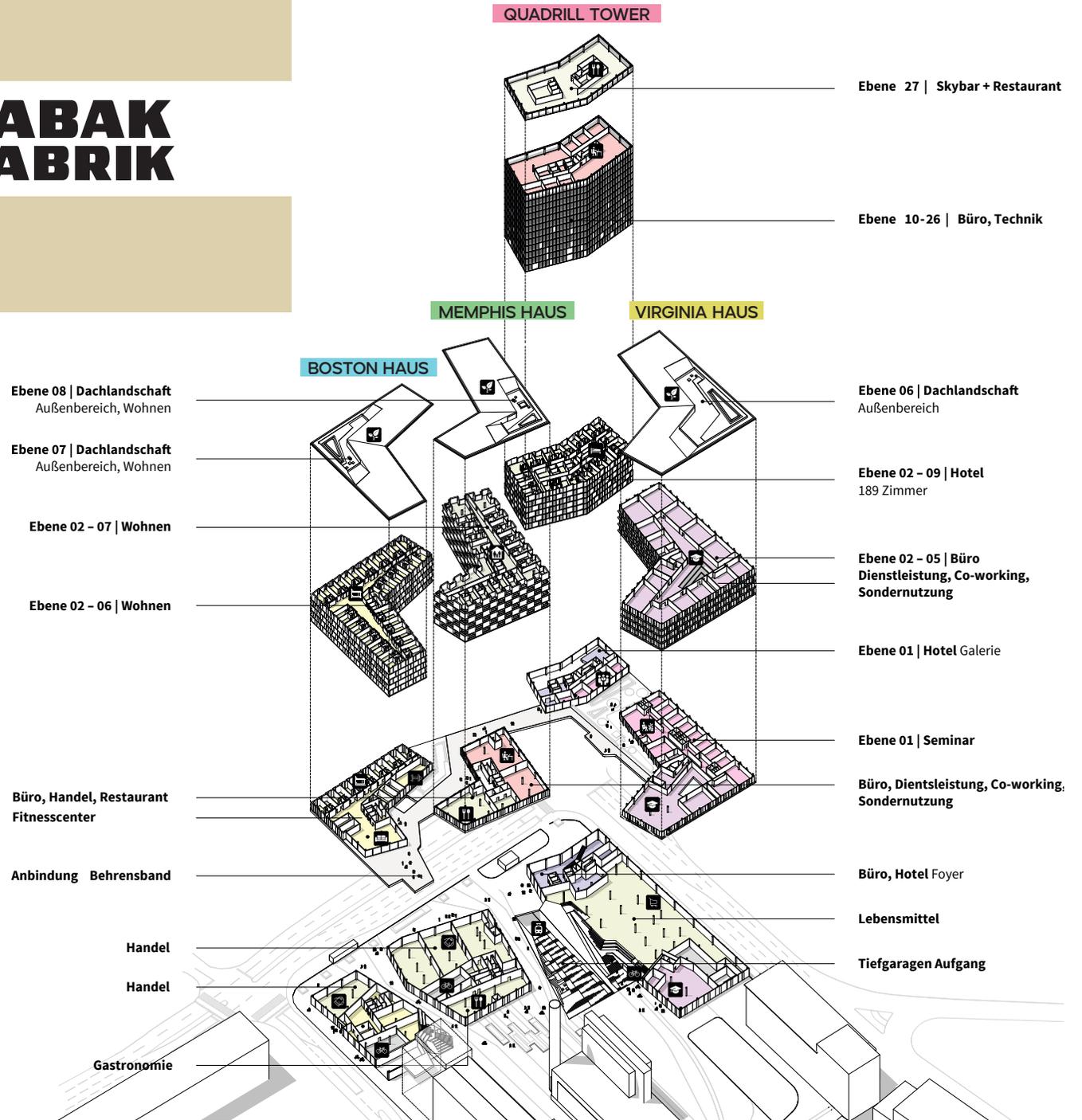
Business im QUADRILL:  
Für alle UnternehmerInnen, die geschäftlich hoch hinaus wollen.



# QUADRILL

# TABAK FABRIK

Die hohe Flexibilität wird durch die „Portionierung“ der Nutzflächen in verschiedenen Häusern verstärkt. Nicht eine große zusammenhängende Fläche ist vorgesehen, sondern unterschiedlich und getrennt bespielbare Bauteile werden realisiert.



**BAUTEIL 1: QUADRILL TOWER**

- EG – OG 09: Lobby, Hotelzimmer, Frühstücksrestaurant
- OG 10 – OG 25: Büroflächen
- OG 26: Technik
- OG 27: Skyrestaurant und Skybar

**BAUTEIL 4: VIRGINIA HAUS**

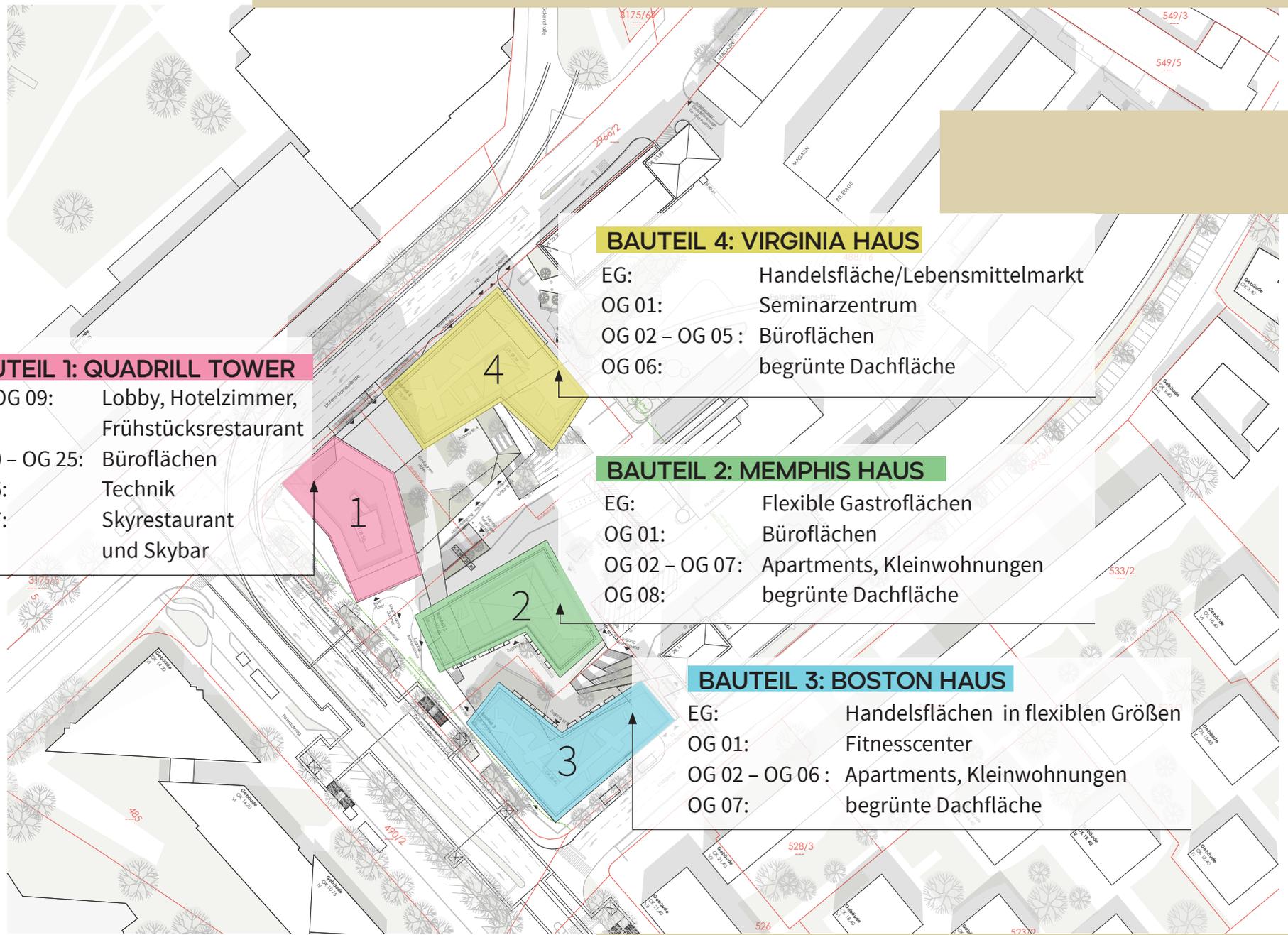
- EG: Handelsfläche/Lebensmittelmarkt
- OG 01: Seminarzentrum
- OG 02 – OG 05: Büroflächen
- OG 06: begrünte Dachfläche

**BAUTEIL 2: MEMPHIS HAUS**

- EG: Flexible Gastroflächen
- OG 01: Büroflächen
- OG 02 – OG 07: Apartments, Kleinwohnungen
- OG 08: begrünte Dachfläche

**BAUTEIL 3: BOSTON HAUS**

- EG: Handelsflächen in flexiblen Größen
- OG 01: Fitnesscenter
- OG 02 – OG 06: Apartments, Kleinwohnungen
- OG 07: begrünte Dachfläche





WUNDER

# BAR

Atemberaubend schön!  
Die fantastische Aussicht  
vom Skyrestaurant des  
Hotels ganz oben.  
Im QUADRILL Tower –  
dem höchsten Büro- und  
Hotel-Tower außerhalb  
Wiens – ist auch das Hotel  
Arcotel untergebracht und  
bietet seinen Gästen ein  
spektakuläres Zuhause.



**Der höchste Cocktail der Stadt.**

**QUADRILL**

**TOWER**

# BAUTEIL



# BAUTEIL 1

## QUADRILL TOWER

### Hotel

Eine zweigeschoßige Lobby im Erdgeschoß bietet Platz sowohl für die Hotelrezeption als auch für den Bürozugang. Je nach Ziel werden die Personen zum Lift-landing der Büroflächen (vier Aufzüge) oder zur Hotelrezeption und von dort weiter über drei separate Hotelaufzüge in die Obergeschoße des Hotels und das Sky-Restaurant geführt. Die Hotelflächen reichen vom Erdgeschoß bis in das 9. Obergeschoß. Über eine freie Wendeltreppe in der Lobby wird das Galeriegeschoß im 1.OG erschlossen. Hier befindet sich das Frühstücksrestaurant des Hotels sowie der Zugang zum Seminarzentrum des Hotels.

### Rooftop-Restaurant

Im 27. Obergeschoß befindet sich das Rooftop-Restaurant samt Bar. Dieses Geschoß wird über die Hotelaufzüge erschlossen.

### Büroflächen

Ab dem 10. Obergeschoß bis zum 25. Obergeschoß sind Büroflächen angeordnet. Die Nutzflächen sind rund um den zentralen Kern auf mehrere Arten teilbar angeordnet. Die gewählte Raumtiefe ermöglicht optimale Belichtung aller Bereiche sowie flexible Teilungsmöglichkeiten innerhalb der Einheiten. Dadurch sind alle unterschiedlichen Bürotypen von der „Open-Space“-Variante bis zum Einzelbüro umsetzbar.



EG – OG 09: Lobby, Hotelzimmer, Frühstücksrestaurant

**OG 10 – OG 25: Büroflächen**

OG 26: Technik

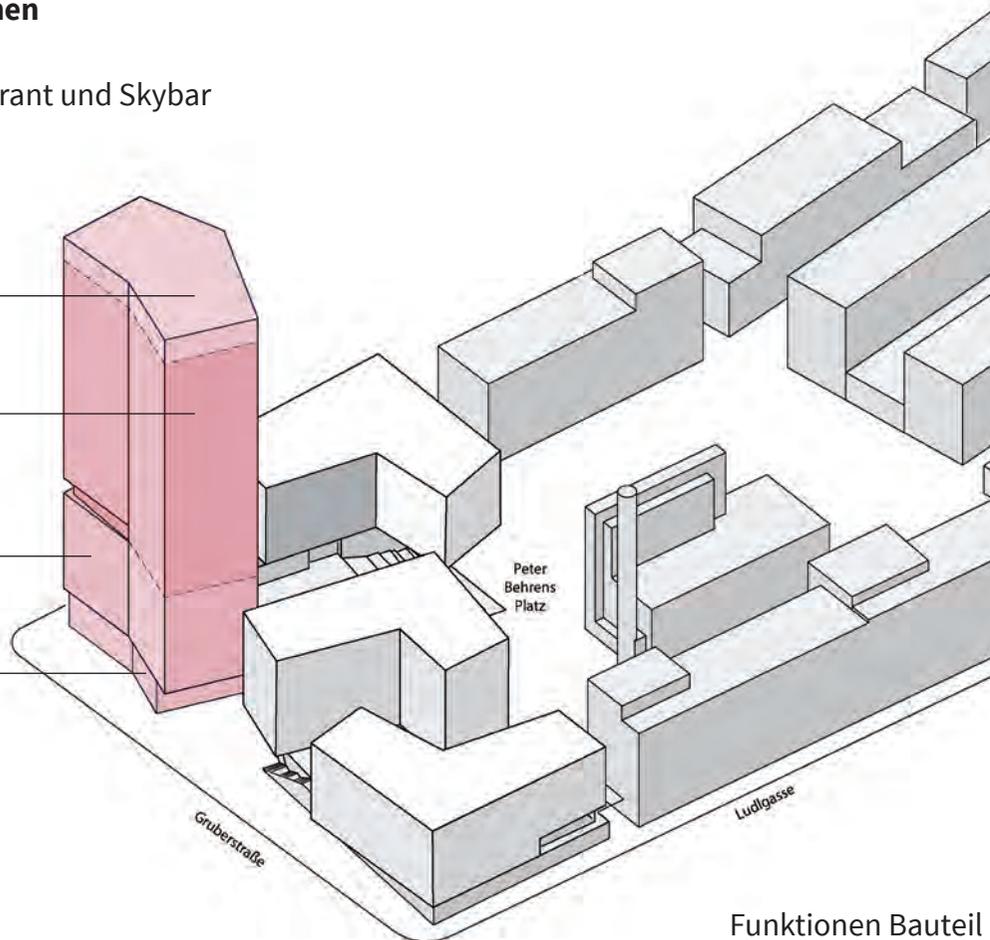
OG 27: Skyrestaurant und Skybar

Skybar, Skyrestaurant

Büroflächen

Hotel

Lobby Hotel und Büro



Funktionen Bauteil 1





OFFICE



# MEMPHIS

HAUS

**BAUTEIL**

**2**





## BAUTEIL 2

# MEMPHIS HAUS

Im Bauteil 2 ist eine gemischte Nutzung von Wohnungen, Büro- und Gastroflächen geplant.

### Büroflächen

Im gesamten 1. Obergeschoß können Büroflächen, Dienstleistungs- oder sogar Handelsflächen errichtet werden. Bei Unterteilung in unterschiedliche Büroeinheiten, werden maximal drei Büroeinheiten realisiert. Im 1. Obergeschoß befindet sich auch der Hauptzugang zu den Büro- und Wohnflächen über eine kompakte Lobby. Die Flächen im 1. OG können je nach Planung auch direkt vom Behrensband erschlossen werden.

### Apartments

Die Obergeschoße 02 bis 07 werden als Mietwohnungen genutzt. Die Apartments werden über einen L-förmig konfigurierten Mittelgang erschlossen, Freiräume sind den Einheiten an der „Außenseite“ des Baukörpers als durchlaufen-

der Balkon, an der „Innenseite“ als angedockte Balkonelemente zugeordnet.

Die Wohnungen im MEMPHIS Haus werden als smarte Start- und Businesswohnungen konzipiert und bewusst klein geschnitten. Angeboten werden 1- 2-Zimmer-Wohnungen. Trotz der reduzierten Mietfläche wird mit einer offenen Wohnküche und durch den umlaufenden Balkon als Freiraum, ein offenes Wohngefühl erzeugt. Die Dachflächen werden als zusätzliche Allgemeinbereiche für die Mieter als Dachgärten gestaltet.

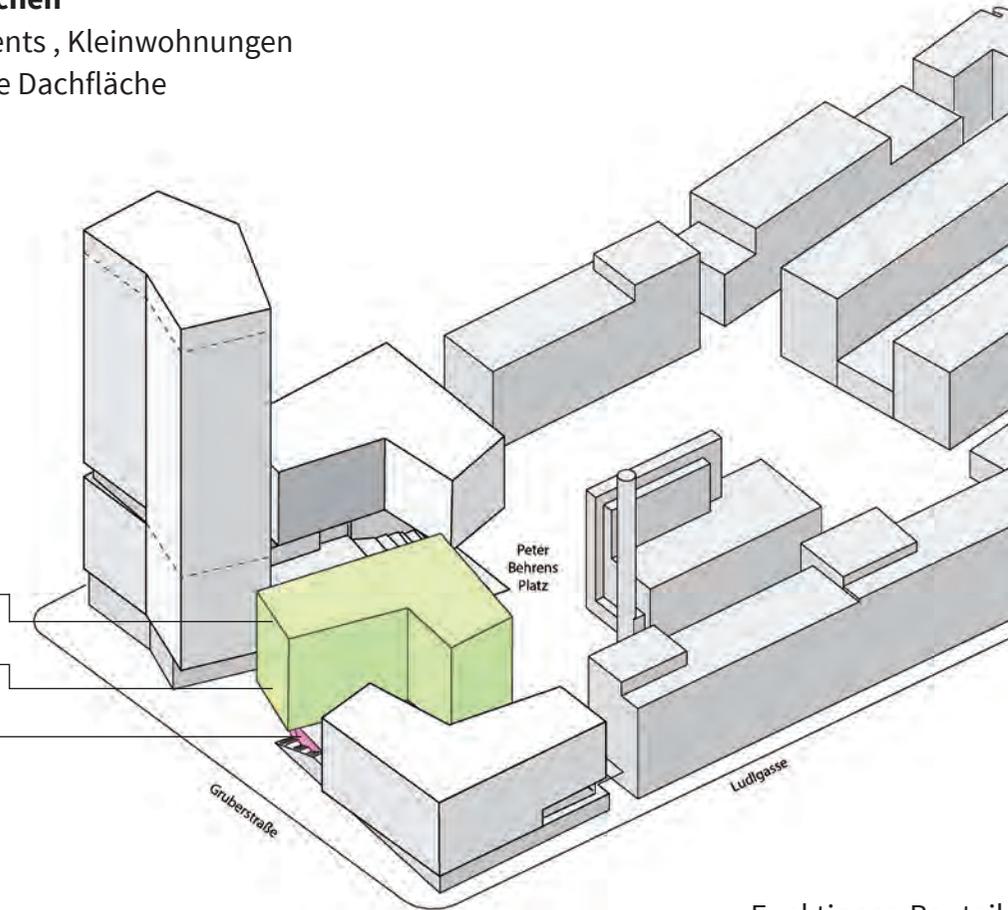
### Gastronomie

Im Erdgeschoß wird eine große – auch teilbare – zusammenhängende Fläche für die Nutzung als Gastronomiefläche angeboten. Der dazugehörige Gastgarten ist ins Innere der Tabakfabrik, Richtung Peter-Behrens-Platz, ausgerichtet und wird zum Verweilen einladen.



EG: Flexible Gastroflächen  
**OG 01: Büroflächen**  
OG 02 – OG 07: Apartments , Kleinwohnungen  
OG 08: begrünte Dachfläche

Apartments  
Büroflächen  
Gastronomie



Funktionen Bauteil 2





**BOSTON**

**HAUS**

# BAUTEIL

# 3





## BAUTEIL 3 BOSTON HAUS

Das BOSTON Haus liegt an der Kreuzung Gruberstraße/Ludlgasse und ist primär für Mietwohnungen vorgesehen.

### Apartments

Vom 2. bis zum 6. Obergeschoß werden Apartments bzw. 2- und 3-Zimmer-Wohnungen angeboten. Die Wohnungen werden über zwei Stichgänge erschlossen, die im zentralen Atrium zusammenlaufen. Die ins ruhige Innere des Tabakfabrik-Areals ausgerichteten Wohnungen verfügen zum Teil über einen kleinen Freiraum in Form einer Loggia oder eines Balkons.

Die Grundrisskonzeption folgt jener von Bauteil 2: Die Wohnräume mit offener Küche werden möglichst direkt erschlossen, um Gangflächen zu minimieren.

### Fitnesscenter

Im 1. Obergeschoß ist aktuell ein Fitnesscenter vorgesehen, das über das Behrens-Band erschlossen wird.

### Handelsflächen und Dienstleistungsflächen

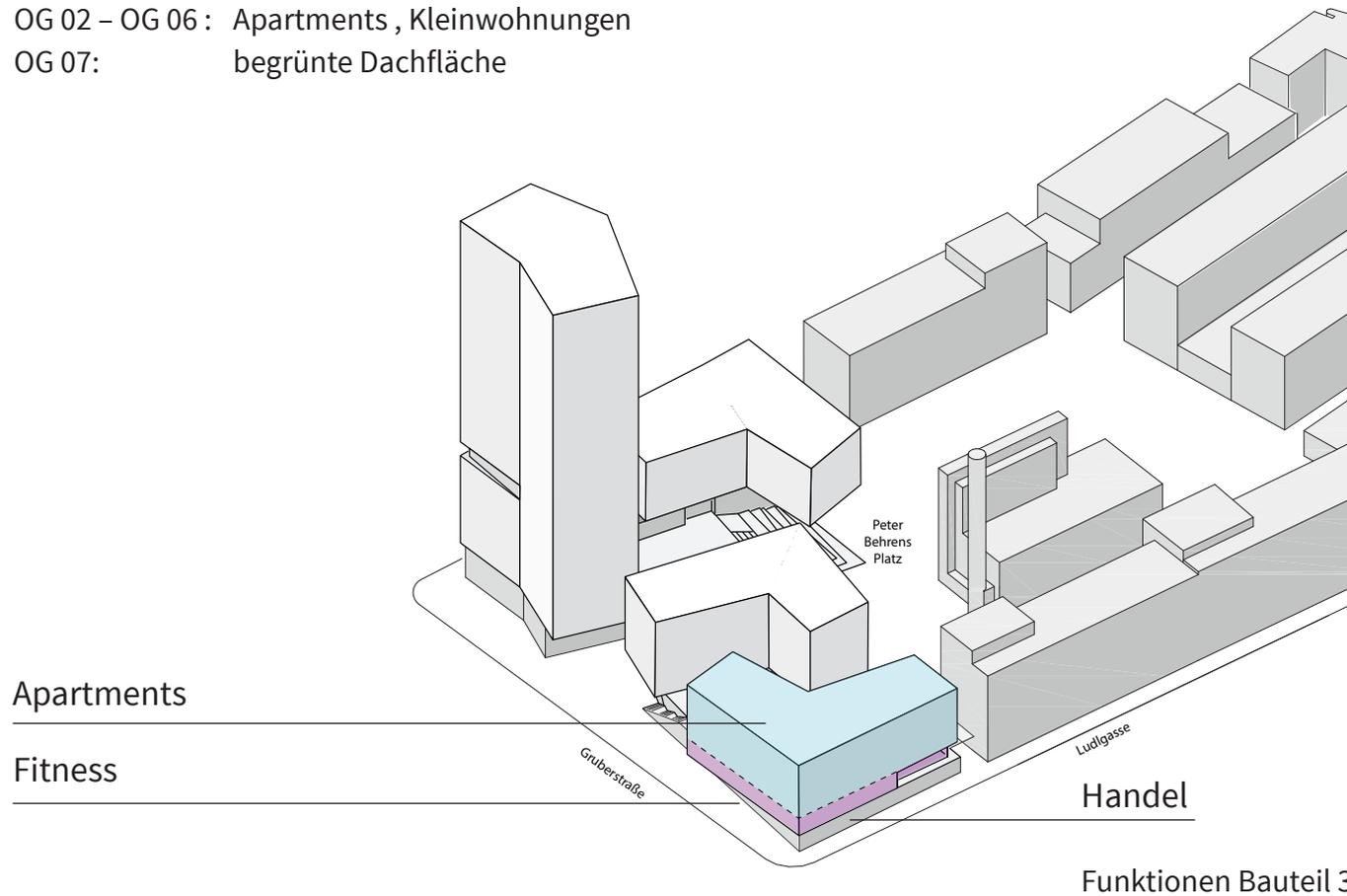
Im Erdgeschoß werden Handelsflächen angeboten, die Einteilung der verfügbaren Fläche ist flexibel. Die Geschäftsportale richten sich zur Gruberstraße.

An der Grundgrenze zur Tabakfabrik ist die Tiefgaragen-Ein- und -Ausfahrt Ludlgasse positioniert.

Für alle Mieter des BOSTON Hauses steht die, als Dachgarten gestaltete Dachfläche, als zusätzlicher Außenraum zur Verfügung.



- EG: Handelsflächen in flexiblen Größen
- OG 01: Fitnesscenter
- OG 02 – OG 06: Apartments, Kleinwohnungen
- OG 07: begrünte Dachfläche





# VIRGINIA

HAUS

# BAUTEIL

# 4





## BAUTEIL 4

# VIRGINIA HAUS

Das VIRGINIA Haus liegt an der Unteren Donaulände und soll mehrere unterschiedliche Funktionen beherbergen.

### Hotel / Seminarzentrum

Im 1. Obergeschoß wird ein Konferenzzentrum errichtet, das vom Hotel betrieben wird. Die Erschließung und Bespielung dieser Seminarräume erfolgt daher hauptsächlich über die Zugänge aus dem Hotelbereich im QUADRILL Tower. Die Lage am Peter-Behrens-Band ermöglicht zudem einen Aussenzugang von der Hofseite sowie die Ausbildung von Terrassenflächen.

### Büroflächen

Vom 2. bis zum 6. Obergeschoß, erstrecken sich die Büroflächen im VIRGINIA Haus. Sie bieten einen wunderbaren Blick zur Donau oder hinein ins Innere, ins Herz der Tabakfabrik Linz.

Die sich auf Grund der breiteren Baukörpergestaltung ergebende großflächigere Mittelzone kann im VIRGINIA Haus zur Situierung von Besprechungsbereichen, Relaxzonen etc. genutzt werden. Dazu besteht Zugang zu einer großzügigen Dachterrasse.

### Handelsflächen

Im Erdgeschoß ist eine Handelsfläche vorgesehen, die sowohl von der Unteren Donaulände als auch vom Peter-Behrens-Platz aus erschlossen werden kann. Hier ist ein Lebensmittelmarkt bereits als Mieter fixiert.

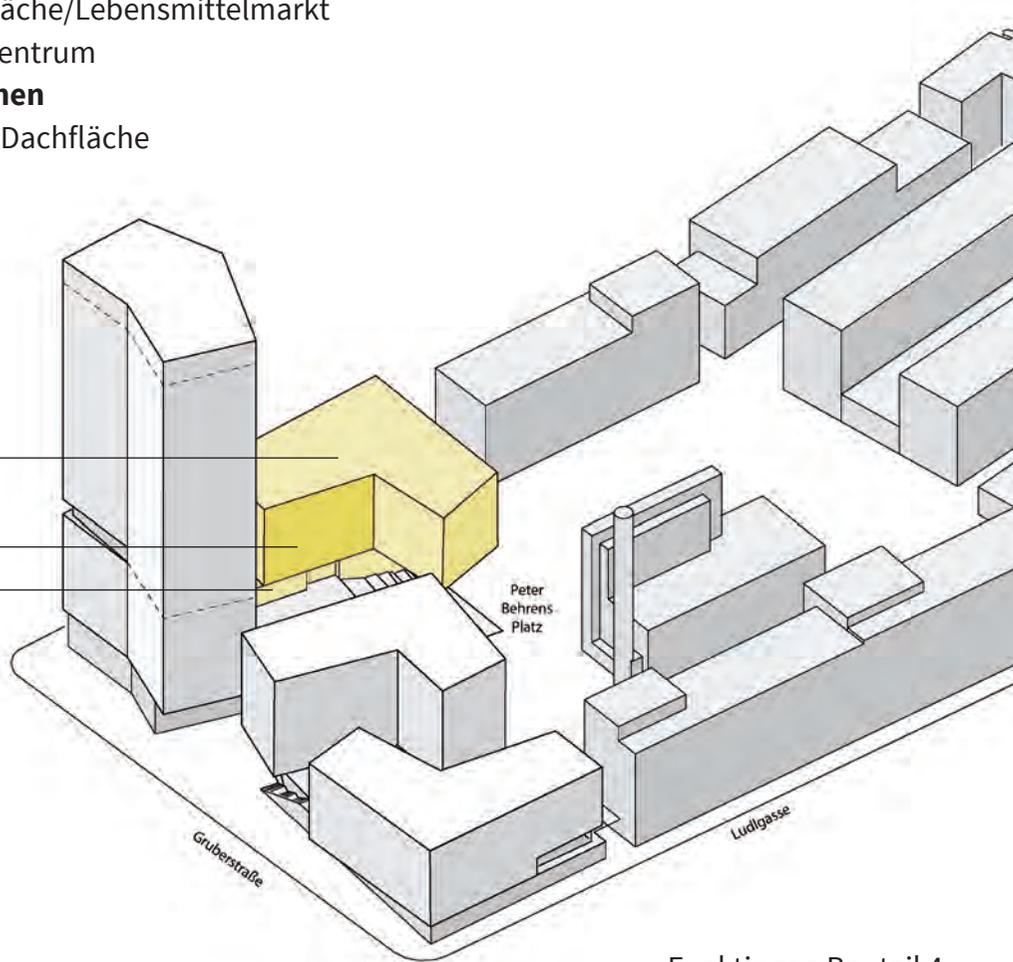


- EG: Handelsfläche/Lebensmittelmarkt
- OG 01: Seminarzentrum
- OG 02 – OG 05 : Büroflächen**
- OG 06: begrünte Dachfläche

**Büroflächen**

Seminarzentrum (OG1)

Handelsfläche

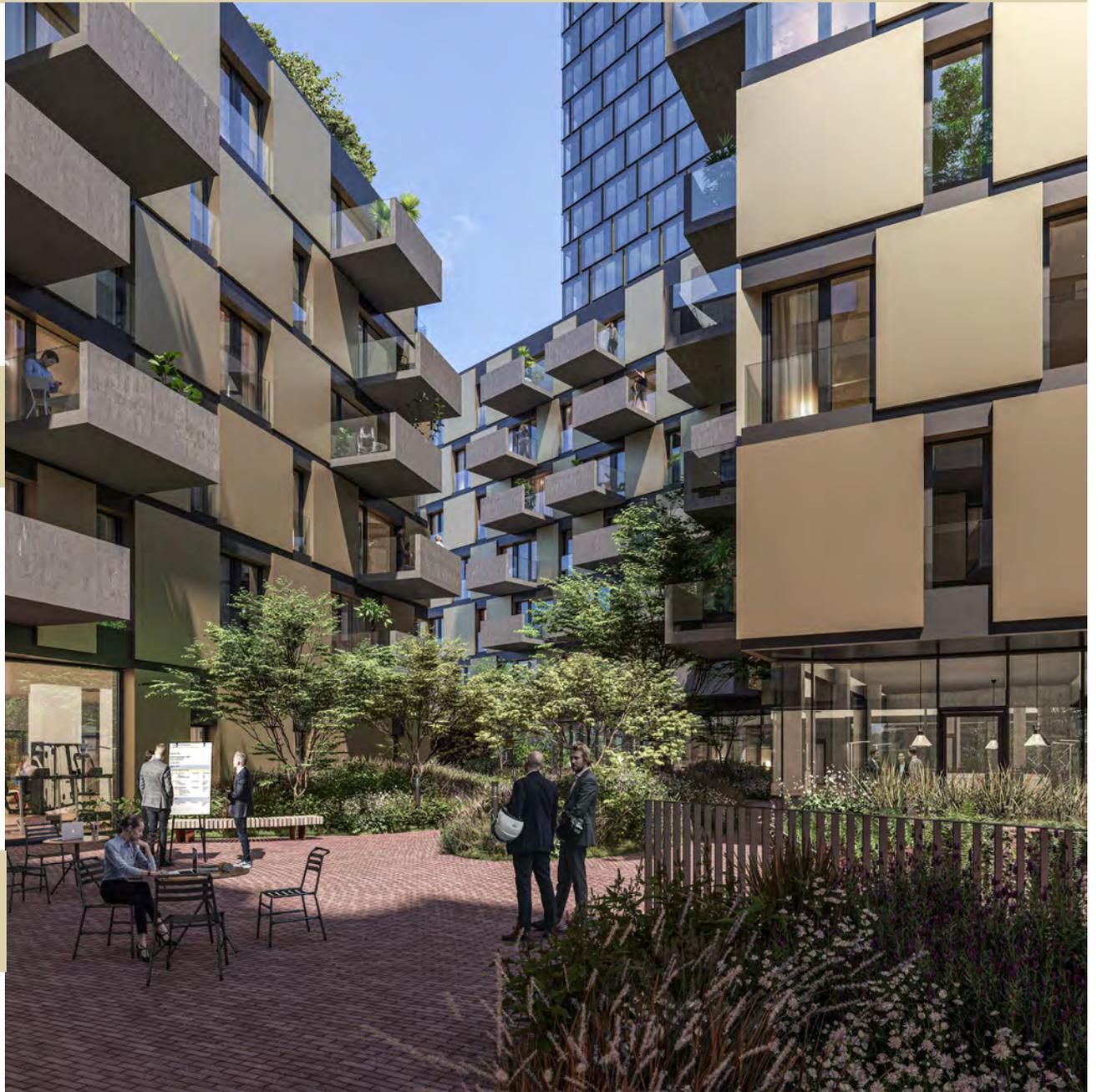


Funktionen Bauteil 4

# DAS BEHRENSBA VERBINDET.



# AND



# ERSCHLIESSUNG QUADRILL

## Fußläufige Erschließung

Die Sockelbebauung öffnet sich an drei Stellen zum angrenzenden Straßenraum und wird durch die sich darüber erhebenden Baukörper markiert. Die „Schnittstellen“ werden zu interessanten und belebten Passagen, die in das Zentrum des Tabakfabrikgeländes führen.



## Motorisierter Verkehr

Zu- und Abfahrten von motorisiertem Verkehr erfolgen über die Tiefgaragenrampen in der Untere Donaulände und der Ludlgasse, Ausnahmen bilden nur zeitlich beschränkte Anlieferungsmöglichkeiten über den Innenhof bzw. die Hotelvorfahrt und Taxivorfahrt an der Gruberstraße.

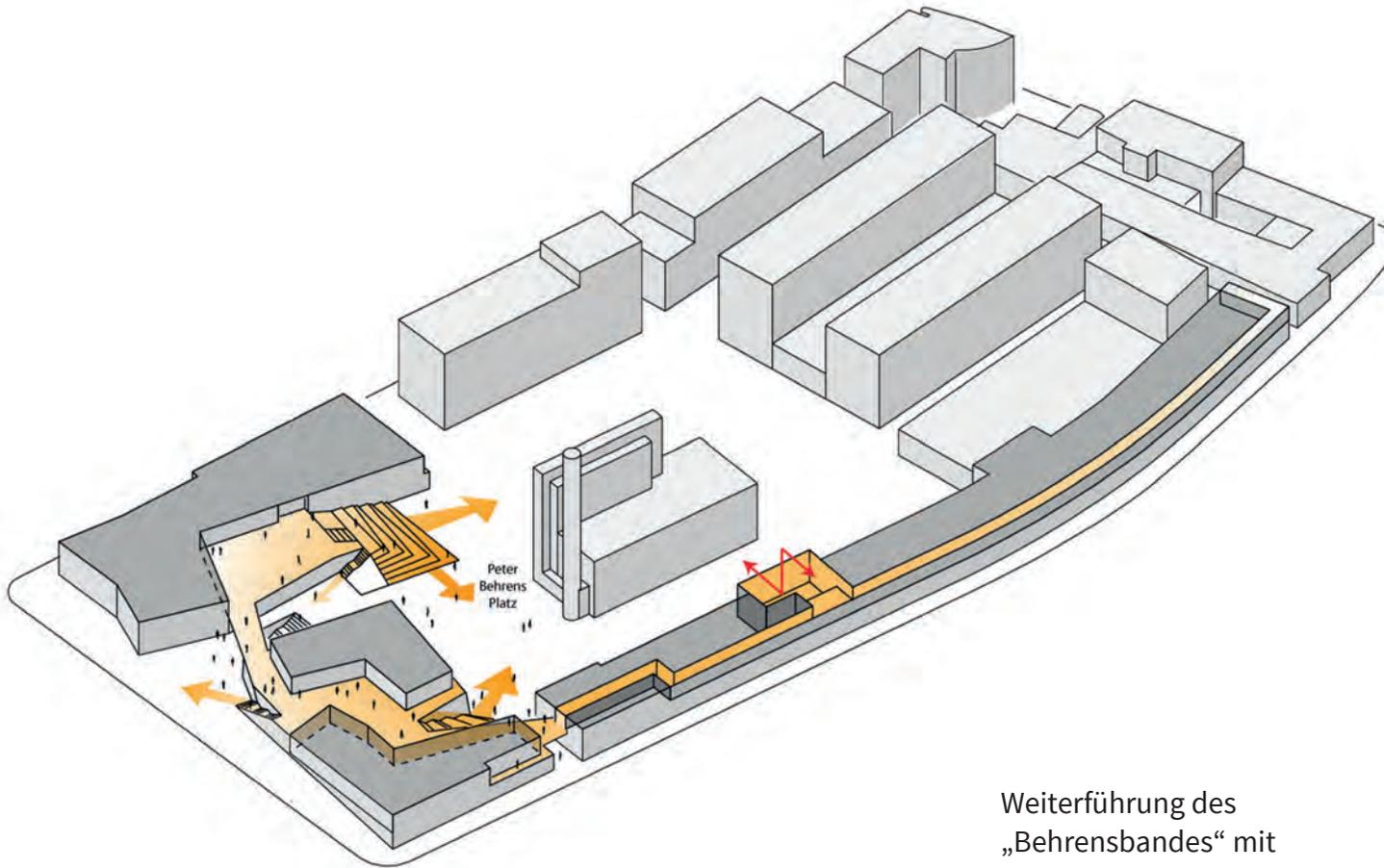
## Tiefgarage

In drei Tiefgaragengeschoßen sind Stellplätze für ca. 710 PKW untergebracht. Zwei öffentliche Aufzüge im QUADRILL TOWER verbinden die Garagengeschoße mit dem Erdgeschoß und dem Behrensband im 1. Obergeschoß.

## Das „Behrensband“

Das „Behrensband“, benannt nach dem Architekten der Tabakfabrik Peter Behrens, zieht sich durch die Bestandsgebäude und dient ursprünglich der einfacheren Logistik innerhalb der Produktionshallen und der Verbindung diverser Herstellungsschritte bei der Rauchwarenproduktion. Die Idee, die Bestandsgebäude und die neuen Gebäude des QUADRILL mit Hilfe des „Behrensbandes“, zu verbinden und diesen Gedanken, Behrens in die Neuzeit und in den Neubau zu integrieren, spricht für den Respekt diesem großartigen Architekten gegenüber.

Die Fortführung des „Behrensbandes“, wird als hochwertig gestalteter Außenraum auf Höhe des ersten Obergeschoßes am Dach des Sockels entwickelt. Auskragungen überdachen das „Behrensband“ partiell und lassen so – gemeinsam mit unterschiedlicher Oberflächengestaltung – einen lebendigen Pfad entstehen, der die neuen Häuser untereinander und mit dem Bestand verbindet. Über das „Behrensband“ werden sämtliche Häuser auf dem ersten Obergeschoß erschlossen. An drei Stellen ist das „Behrensband“-Niveau mit dem Erdgeschoß- und Hofniveau über Treppen- bzw. Rampenanlagen verbunden, die behindertengerechte Verbindung funktioniert über die im QUADRILL TOWER situierten öffentlichen Aufzüge.



Weiterführung des „Behrensbandes“ mit neuem Anschluss an den QUADRILL Tower.





TOPFIT

FÜR

DIE

ZUKUNFT





# QUADRILL **TABAK FABRIK**



# DER PROJEKT-ENTWICKLER

## DIE BODNER GRUPPE



Nach einer einstimmigen Jury-Entscheidung stand im Jänner 2018 das Siegerprojekt im 2-stufigen Verfahren zum NeuBau 3 der Tabakfabrik Linz fest: Bis zum Jahr 2025 wird die Bodner Gruppe das Projekt realisieren und damit im Westen des Areals mit dem QUADRILL ein wegweisendes neues Gebäudeensemble schaffen.

### EIGENTÜMER | VERPÄCHTER

**TF-Quadrill Projekt GmbH**

Ein Unternehmen der BODNER Gruppe

Aloisia Bodner-Straße 1, A-6330 Kufstein

T +43 664 80699 1800

### PROJEKTENTWICKLER

**Ing. Hans Bodner Baugesellschaft m.b.H. & Co. KG**

Aloisia Bodner-Straße 1, A-6330 Kufstein

W [www.bodner-gruppe.at](http://www.bodner-gruppe.at)

W [www.bodner-immobilien.at](http://www.bodner-immobilien.at)

### VERMARKTUNG

**BODNER Immobilien**

Aloisia Bodner-Straße 1 A-6330 Kufstein

T +43 664 80699 1800

E [info@quadrill.at](mailto:info@quadrill.at)

Die BODNER Gruppe mit Hauptsitz in Kufstein in Tirol ist heute das größte familiengeführte Bauunternehmen Westösterreichs. Die Geschichte des 1913 in Sillian in Osttirol gegründeten Unternehmens ist eine Erfolgsgeschichte. Die BODNER Gruppe beschäftigt heute im Durchschnitt insgesamt 3.200 MitarbeiterInnen und erwirtschaftete zuletzt einen konsolidierten Gruppenumsatz von rund 750 Millionen Euro. Mit 40 Tochtergesellschaften sowie Niederlassungen in Österreich, Deutschland und der Schweiz entwickelte sich das Unternehmen zum Spezialisten in allen Teilbereichen des Bauwesens mit der vollen Fertigungstiefe von der Produktion, dem Hoch- und Tiefbau bis hin zum Immobilien- und Projektentwickler.

EIGENTÜMER  
VERPÄCHTER

TF-Quadrill Projekt GmbH  
Aloisia Bodner-Straße 1, A-6330 Kufstein  
+43 664 80699 1800

**EIN UNTERNEHMEN DER BODNER GRUPPE**

**Stand: Oktober 2024**

*Sämtliche Angaben in dieser Dokumentation (Texte, Bilder und Pläne) dienen der Veranschaulichung des Projektes.*

*Änderungen bleiben vorbehalten. Visualisierungen und Fotos: Zechner und Zechner-expressiv, © Tabakfabrik Linz,*

*Zechner und Zechner-Flenreisz, © Zechner & Zechner ZT GmbH 2020, Arcotel; Luftbilder: Google-Maps; Featurebilder: Shutterstock.*