QUADRILL

TABAK
FABRIK
LINZ

Ein Standort mit Zukunft und Geschichte.

Go-live
2025

www.quadrill.at

QUADRILL TABAK FABRIK LINZ

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.

Mit dem westlichen Teil des Geländes, der einen homogenen Bauplatz von ca. 11.000 m² ohne denkmalgeschützte Bebauung ergibt, ist sowohl eine große Chance als auch eine große Herausforderung verbunden.

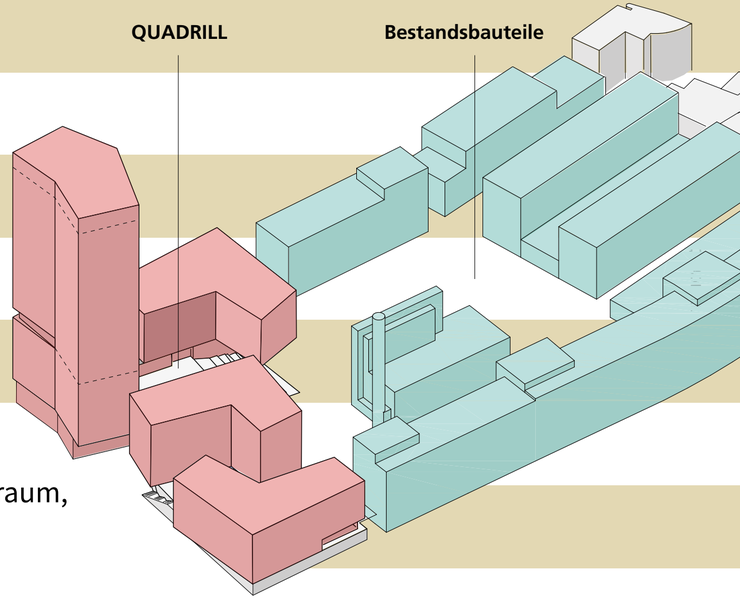
Die Tabakfabrik Linz wurde in den Jahren 1929 bis 1935 nach den Plänen von Stararchitekt Peter Behrens als erster Stahlskelettbau Österreichs im Stil der Neuen Sachlichkeit erbaut. Behrens (1868–1940) gilt als Erfinder des Corporate Design.

LABOR = BÜHNE = WERKBANK

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

QUADRILL TABAK FABRIK LINZ

NEUE PERSPEKTIVEN



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.

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

WEIT BLICK IM WAHRSTEN SINNE

3.000 m²
Verkaufsflächen

QUADRILL

1.000 m²
Gastroflächen

18.000 m²
Büroflächen

8.400 m²
Wohnflächen

9.000 m²
Hotelflächen

BUSINESS MIT ZUKUNFT IST FLEXIBILITÄT

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.

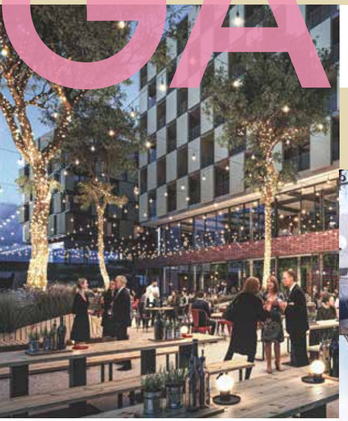
Visualisierung: Zechner-isochrom

QUADRILL TABAK FABRIK LINZ

URBAN LIVING

Die meisten Wahrzeichen werden bestaunt.
Dieses wird auch bewohnt.
Rund 190 Wohneinheiten sollen im QUADRILL entstehen. Geplant sind Wohnungen unterschiedlicher Größen, vorwiegend Micro-Apartments und Kleinwohnungen.

GASTRO



Im In- und Outdoor-Bereich bietet das QUADRILL rund 1.000 m² 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 LINZ

SHOPPING

3.000 m²
Verkaufsflächen

Im vierteiligen Gebäude-Ensemble gibt es 1.300m² Raum für Lebensmittel-einzelhandel. 1.700 m² Verkaufsfläche steht für den Non-Food-Bereich zur Verfügung. Von der neuen Infrastruktur profitieren auch die benachbarten Stadtteile.

QUADRILL TABAK FABRIK LINZ

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 Belebung des Quartiers.

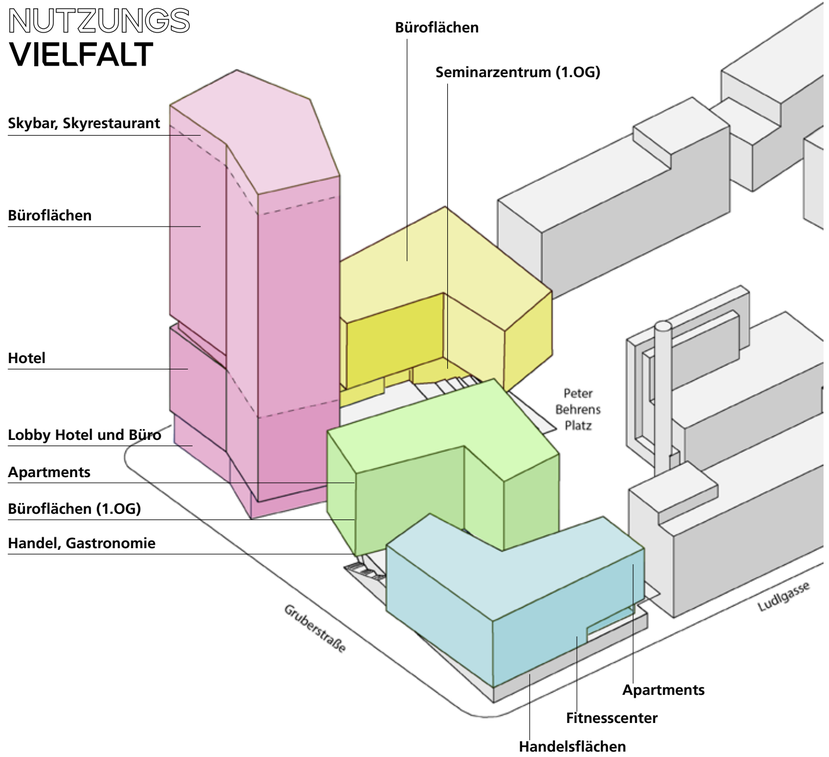
IM JAHR 2025 WIRD DAS QUADRILL FERTIGGESTELLT. NAMENSGEBER DES VIERTEILIGEN GEBÄUDE-ENSEMBLES IST DER 109 METER HOHE QUADRILL-TOWER.

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 Belichtung aller Bereiche sowie flexible Teilungsmöglichkeiten innerhalb der Einheiten.

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

NUTZUNGS VIELFALT



Grundfläche: 11.000 m²

Nutzfläche oberirdisch: ca. 39.500 m²

Höchster Punkt: 109 m

Tiefgaragenstellplätze: ca. 700

Mit dem QUADRILL bietet die Tabakfabrik Linz insgesamt ca. 65.000 m² überdachte Nutzfläche

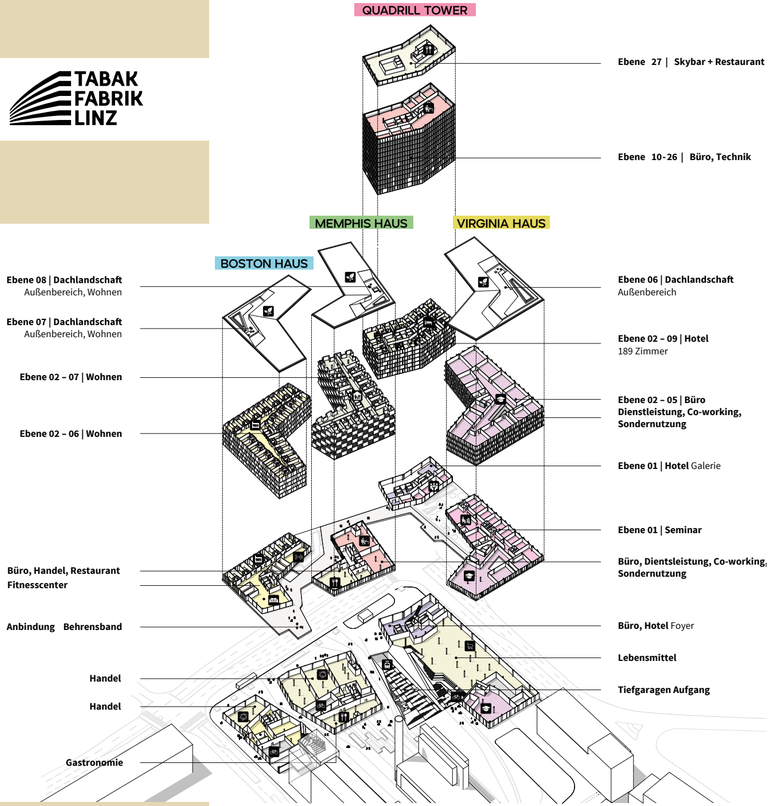
DAS LEBEN IST EIN TANZ.

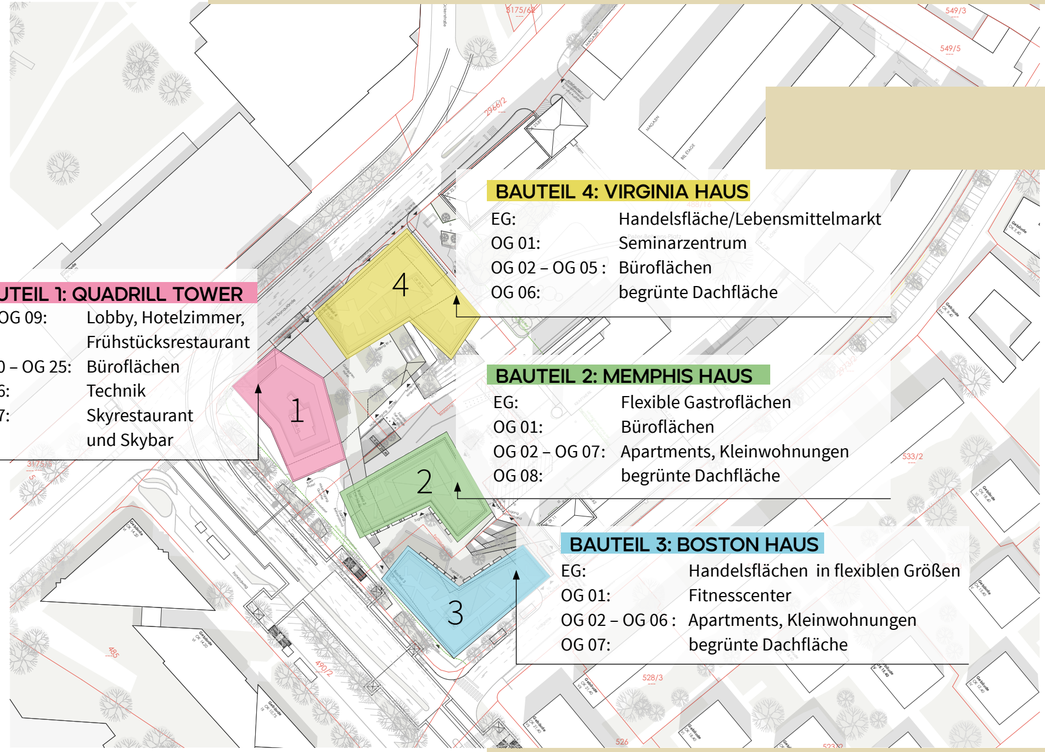
Hier passen einfach alle Standortfaktoren. Das durchdachte architektonische Konzept ermöglicht das Umsetzen aller Bürotypen mit Flexibilität in der Gestaltung und vor allem Größe – vom Einzelbüro bis zum Großraumbüro und Open-Space-Varianten in mehreren Stock-werken.

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

QUADRILL TABAK FABRIK LINZ

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.





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

1

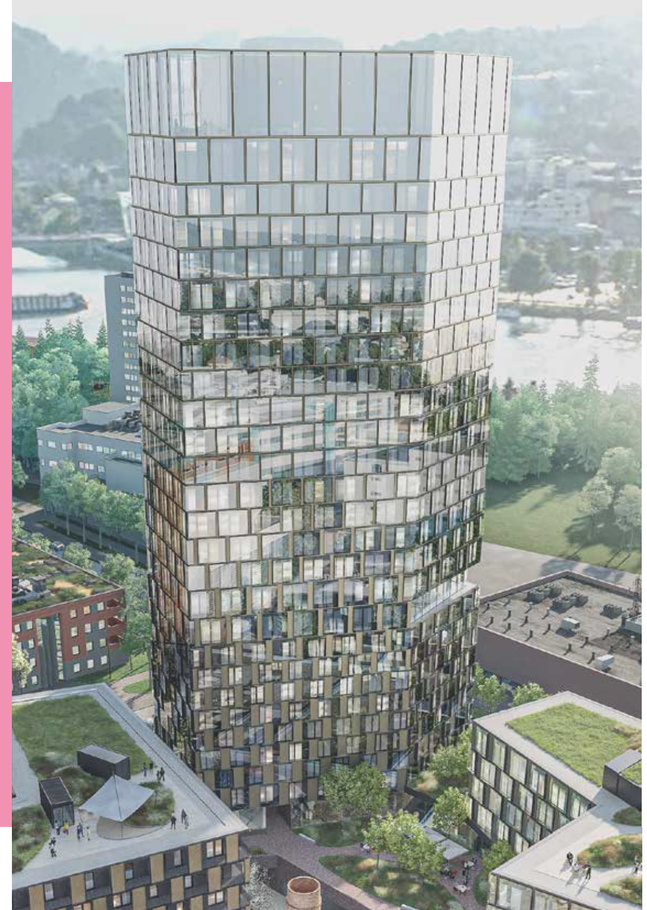
BAUTEIL 1

QUADRILL TOWER

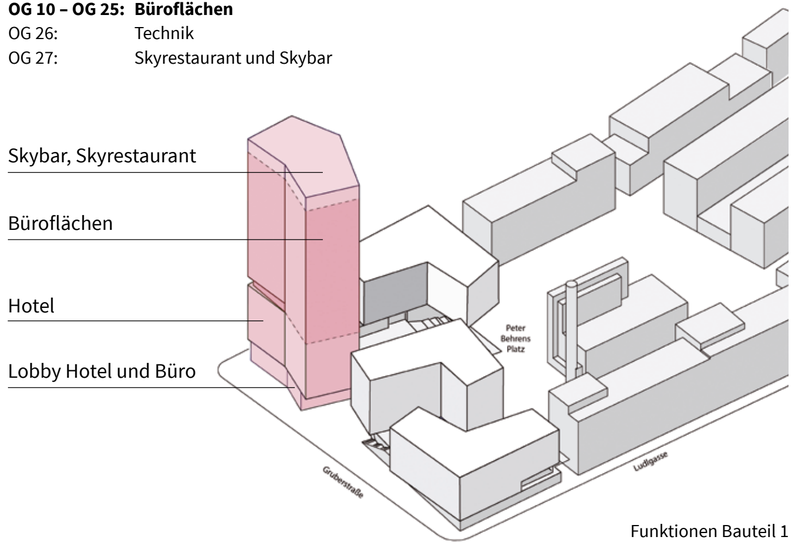
Hotel
Eine zweigeschoßige Lobby im Erdgeschoß bietet Platz sowohl für die Hotelrezeption als auch für den Bürozugang. Je nach Ziel werden die Personen zum Liftlanding der Büroflächen (vier Aufzüge) oder zur Hotelrezeption und von dort weiter über drei separate Hotelaufzüge in die Obergeschoße des Hotels 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



Funktionen Bauteil 1

MEMPHIS

HAUS

BAUTEIL

2

BAUTEIL 2

MEMPHIS HAUS

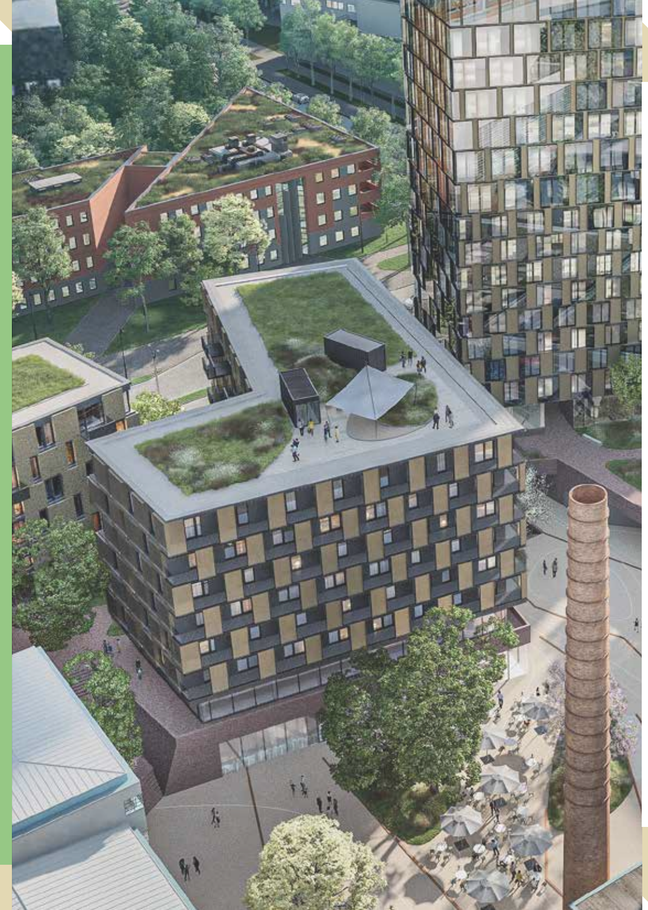
Im Bauteil 2 ist eine gemischte Nutzung von Wohnungen, Büro- und Gastroflächen geplant.

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.

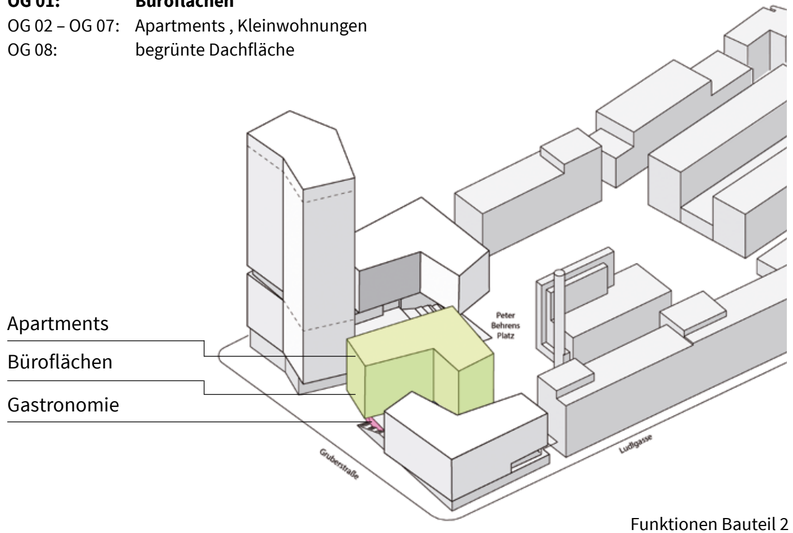
Apartments
Die Obergeschoße 02 bis 07 werden als Mietwohnungen genutzt. Die Apartments werden über einen L-förmig konfigurierten Mittelgang erschlossen, Freiräume sind den Einheiten an der „Außenseite“ des Baukörpers als durchlaufender Balkon, an der „Innenseite“ als angedockte Balkonelemente zugeordnet.

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 dazugehörende 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



Funktionen Bauteil 2

MEMPHIS

MEMPHIS HAUS

BOSTON

HAUS

BAUTEIL

3

BAUTEIL 3

BOSTON HAUS

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

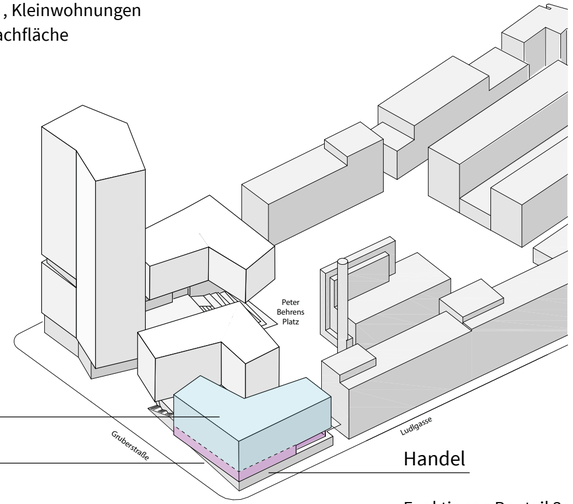
Apartments
Vom 2. bis zum 6. Obergeschoß werden Apartments bzw. 2- und 3-Zimmer-Wohnungen angeboten. Die Wohnungen werden über zwei Stichgänge erschlossen, die im zentralen Atrium zusammenlaufen. Die ins ruhige Innere des Tabakfabrik-Areals ausgerichteten Wohnungen verfügen zum Teil über einen kleinen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



Funktionen Bauteil 3

VIRGINIA

HAUS

BAUTEIL

4

BAUTEIL 4

VIRGINIA HAUS

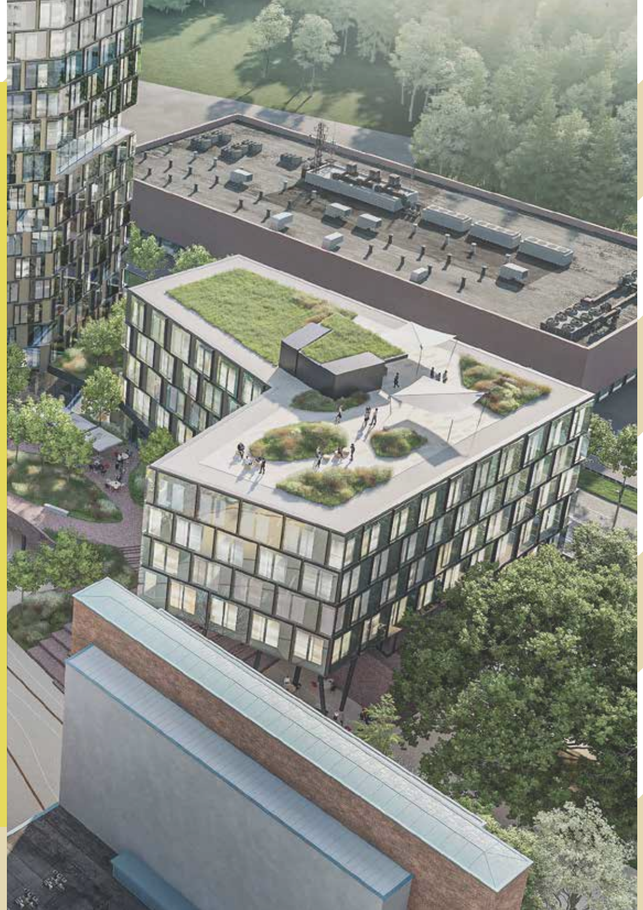
Das VIRGINIA Haus liegt an der Unteren Donaulände und soll mehrere unterschiedliche Funktionen beherbergen.

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.

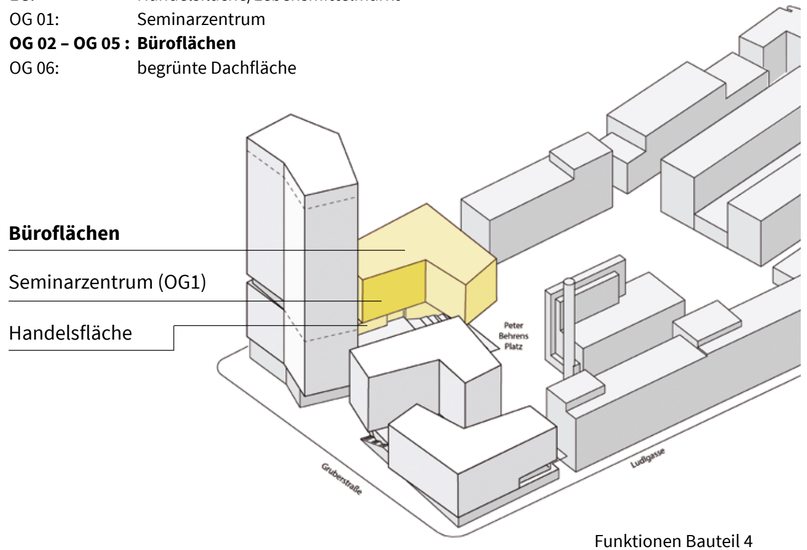
Büroflächen
Vom 2. bis zum 6. Obergeschoß. erstrecken sich die Büroflächen im VIRGINIA Haus. Sie bieten einen wunderbaren Blick zur Donau oder hinein ins Innere, ins Herz der Tabakfabrik Linz.

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



Funktionen Bauteil 4

DAS BEHRENSBAND VERBINDET.

ERSCHLIESSUNG
QUADRILL

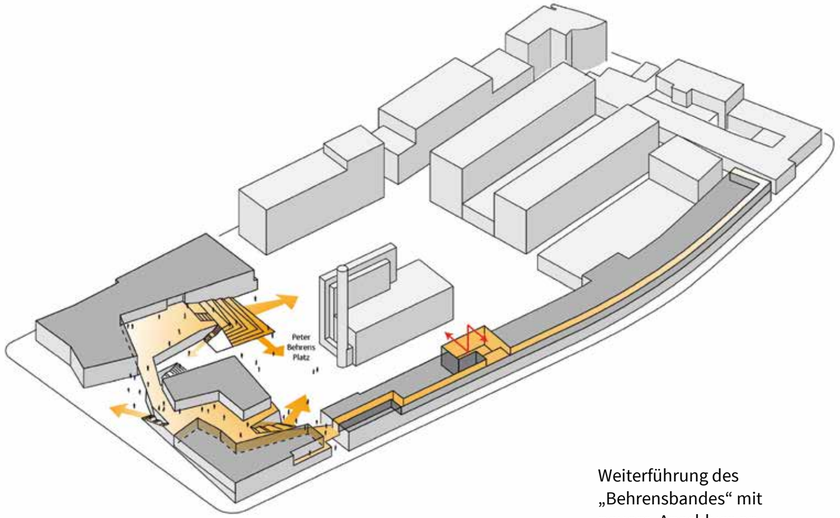
Fußläufige Erschließung
Die Sockelbebauung öffnet sich an drei Stellen zum angrenzenden Straßenraum und wird durch die sich darüber erhebenden Baukörper markiert. Die „Schnittstellen“ werden zu interessanten und belebten Passagen, die in das Zentrum des Tabakfabrikgeländes führen.

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. 700 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 diente 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

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

Salurnerstraße 57, A-6330 Kufstein
T +43 664 80699 1800

PROJEKTENTWICKLER
Ing. Hans Bodner Baugesellschaft m.b.H. & Co. KG
Salurnerstraße 57, A-6330 Kufstein
W www.bodner-gruppe.at
W www.bodner-immobilien.at

VERMARKTUNG
Ralph Lagler
Salurnerstraße 57, A-6330 Kufstein
T +43 664 80699 1800
E 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
Salurnerstraße 57, A-6330 Kufstein
+43 664 80699 1800

EIN UNTERNEHMEN DER BODNER GRUPPE

Stand: März 2023

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.