Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist in der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich.
http://www.ub.tuwien.ac.at

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology.
http://www.ub.tuwien.ac.at/eng

TECHNISCHE UNIVERSITÄT WIEN
Vienna University of Technology

DIPLOMARBEIT

Die Tabakfabrik Linz als Zentrum der Kultur und Kreativwirtschaft

Ein Konzept zur Arealentwicklung

Ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades
einer Diplom-Ingenieurin
unter der Leitung von

Univ. Prof. Dipl.-Ing. Architekt Dietmar Wiegand

E-260-P
Institut für Städtebau, Landschaftsarchitektur und Entwerfen
Fachbereich Projektentwicklung + Projektmanagement

eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung
von

Marina Anna Woitek, BSc
0726300

Wien, am 05.11.2014

Eidesstattliche Erklärung

Ich versichere, die vorliegende Diplomarbeit selbständig verfasst zu haben, keine andern als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt, sowie alle wörtlichen oder sinngemäß übernommenen Stellen der Arbeit gekennzeichnet zu haben.

Wien, am 05.11.2014

Abstract

For over 160 years the former tobacco factory has been a part of the city of Linz. In 2009 after its closing the city decided to purchase the site for about 20 million euros to generate again a place of manufacturing with an emphasis on culture and creative industries.

This master's thesis adopts these ambitions by the city of Linz and suggests a concept of real estate development based on the current local situation.

Therefore in this work general goals of the city were analyzed, amended, and specified. Analyses of the site and its surroundings, the real estate market and the stakeholders were performed. The result shows that the tobacco factory is suitable for use in the fields of culture and creative industries and the intention has only little elements that may compromise the success of the project. The development plan suggests leaving already converted areas unchanged and opening the inner courtyard for the public. Furthermore the bigger part of the buildings will be adapted for creative industries and for a business incubator specialized on this field. In addition health care businesses will be situated in the area of the tobacco factory to ensure rentability. And predominantly preexisting facilities will be adapted and allocated to the future faculty of medicine of Linz for education and research to limit soil sealing and promote the concentration of development near the center of Linz.

The realization of the present concept is expected to rely partly on tax money. Nevertheless the majority of the set up goals can be achieved following the proposed steps.

Kurzfassung

Die ehemalige Tabakfabrik Linz ist nun seit über 160 Jahren Bestanteil der Stadt und wurde im Jahr 2009 nach ihrer Stilllegung von der Stadtverwaltung um rund 20 Mio. € angekauft. Dahinter liegt das Bestreben, das Gelände wieder in einen Ort der Produktion zu verwandeln, diesmal jedoch vorwiegend auf dem Gebiet der Kultur und Kreativwirtschaft.

Die vorliegende Arbeit nimmt diese von der Stadt Linz angestrebte Herausforderung an und schlägt auf vorhandener Basis ein Entwicklungskonzept vor.

Dafür wurden die Ziele der Stadt analysiert und ergänzt, sowie Analysen des Standortes und seiner näheren Umgebung, des Immobilienmarktes sowie der Stakeholder durchgeführt. Das Resultat zeigt, dass die Tabakfabrik für die Nutzung durch kreativwirtschaftliche Unternehmen durchaus geeignet ist und nur geringe Faktoren negativen Einfluss auf den Erfolg des Projektes haben könnten.

Das darauf basierende Entwicklungskonzept umfasst die derzeitige Neunutzung des Areals bestehen zu lassen und es weiter nach außen zu öffnen. In weiten Teilen der Fabriksgebäude werden Räumlichkeiten sowie ein Gründerzentrum für kreativwirtschaftliche Unternehmen untergebracht. Zusätzlich werden Gesundheitsbetriebe, um einen finanziellen Ausgleich zu schaffen, sowie Institute und Räume für Lehre und Forschung der künftigen medizinischen Fakultät Linz‘ angesiedelt, um zusätzlichen Flächenverbrauch zu vermeiden und gleichzeitig Innenverdichten zu forcieren.

Zur Überprüfung des Konzepts auf Wirtschaftlichkeit wurde eine Investitionsrechnung erstellt. Das Ergebnis zeigt, dass für die Umsetzung eine Bezuschussung aus Steuergeldern notwendig ist. Bei der Ermittlung der Zielerreichung wurden die geschätzten Effekte mit den zu Beginn gesetzten Zielen verglichen. Die gesetzten Ziele werden aus heutiger Sicht zum überwiegenden Teil erreicht.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Fragestellung ... 7
1.1. Aufgaben- und Problemstellung sowie Zielsetzung ... 7
1.1.1. Vorgehensweise ... 8
1.2. Grundlagen, Begriffe und Abgrenzung ... 8
1.2.1. Projekt-, Immobilien- und Arealentwicklung ... 8
1.2.2. Kultur und Kreativwirtschaft ... 19
1.3. Beispiele an Arealentwicklung in Europa ... 21
1.3.1. Baumwollspinnerei Leipzig ... 21
1.3.2. Bio-Technopark Schlieren-Zürich ... 22
1.3.3. Adlershof Berlin ... 23
1.3.4. Creative Factory Rotterdam ... 24
2. Ausgangssituation in Linz ... 25
2.1. Linz allgemein ... 25
2.1.1. Demographie ... 26
2.1.2. Geschichtlicher Hintergrund ... 27
2.1.3. Kultur- und Kreativwirtschaft in Linz ... 28
2.2. Geschichtlicher Hintergrund der Tabakfabrik Linz ... 31
2.2.1. Bisherige Planungen und Umnutzungsbestrebungen ... 35
3. Zielkatalog für die Neunutzung der Tabakfabrik ... 39
3.1. Ziele der Tabakfabrik ... 39
3.2. Ziele der Stadt Linz ... 40
3.2.1. Örtliches Entwicklungskonzept ... 40
3.2.2. Kulturentwicklungsplan ... 41
3.3. Neu entwickelte Ziele im Bereich Kreativwirtschaft ... 42
3.3.1. Geltungsbereich Stadt Linz ... 42
3.3.2. Geltungsbereich Tabakfabrik ... 44
4. Analysen und Bewertung des Standortes ... 45
4.1. Standortanalyse ... 45
4.1.1. Bebauungsstruktur ... 45
4.1.2. Nutzungsstruktur ... 47
4.1.3. Verkehrswege ... 51

4.1.4. Grünraum und Gewässer ... 53
4.2. Marktanalyse ... 54
4.3. Stakeholderanalyse ... 56

5. Entwicklungskonzept für die Tabakfabrik ... 59
5.1. Bestehende Neu-Nutzung belassen ... 59
5.2. Öffnung des Areals ... 61
5.2.1. Geschätzte Kosten der Öffnung des Areals ... 65
5.3. Adaptierung des Kraftwerks ... 66
5.3.1. Geschätzte Umbaukosten des Kraftwerks ... 68
5.4. Kreativität und Gesundheit in Bau 1 ... 69
5.4.1. Geschätzte Umbaukosten Bau 1 ... 74
5.5. Teil der medizinischen Fakultät ... 74
5.5.1. Geschätzte Umbaukosten der Magazine ... 77
5.6. Gestaltung des Innenhofs (Peter-Behrens-Platz) ... 79
5.6.1. Geschätzte Kosten der Freiraumgestaltung ... 83
5.7. Mögliche Pläne für das Verkaufs- & Verwaltungsgebäude ... 84
5.8. Zu beachtende Einflüsse und Risiken ... 85
5.8.1. Denkmalschutz ... 85
5.8.2. Akteure, -innen und Stakeholder ... 85
5.8.3. Besitzverhältnisse ... 86
5.8.4. Kosten und Finanzhaushalt ... 86

6. Finanzielle Auswirkungen ... 86

7. Zielerreichung ... 91

8. Resümee ... 94
8.1. Zusammenfassung ... 95
8.2. Kritik und Ausblick ... 97

9. Verzeichnisse ... 99
9.1. Abbildungsverzeichnis ... 99
9.2. Tabellenverzeichnis ... 100
9.3. Literaturverzeichnis ... 101

1. Einleitung und Fragestellung

1.1. Aufgaben- und Problemstellung sowie Zielsetzung

Im Zentrum dieser Arbeit steht die ehemalige Tabakfabrik Linz, die seit über 160 Jahren Teil der Stadt Linz ist. (vgl. Fellner, Thiel 2010, S.43 in: Museen der Stadt Linz [Hg.] 2010) Durch die großen Produktionsmengen an Pfeifentabak, Zigarren und Zigaretten, war sie während ihrer Betriebszeit einer der bedeutendsten Arbeitgeber der Stadt. (vgl. Tabakfabrik Linz [Hg.] 2000 nach: Museen der Stadt Linz [Hg.] 2010, S.122) Durch technische Neuerungen wurden immer wieder Umbauarbeiten notwendig, was im Endeffekt auch zum heute markantesten Teil des Fabrikkomplexes führte, der von Peter Behrens und Alexander Popp geplant wurde. (vgl. Fellner, Thiel 2010, S.32f in: Museen der Stadt Linz [Hg.] 2010). Weitere umfangreiche Um- und Ausbauarbeiten 1981-82 führten dann endgültig zum heutigen Aussehen der Tabakfabrik Linz. (vgl. Fellner, Thiel 2010, S.43 in: Museen der Stadt Linz [Hg.] 2010) Seit 1981 stehen nun die in den 1930er Jahren erbauten Teile der Fabrik unter Denkmalschutz. (vgl. Kohout 2010, S.190f in: Museen der Stadt Linz [Hg.] 2010)

Als der Betrieb 2009 eingestellt wurde, kaufte die Stadt Linz das gesamte Areal an, um den Verkauf an private Unternehmen auszuschließen. (vgl. Bina 2010c, S.168ff in: Museen der Stadt Linz [Hg.] 2010) Seitens der Stadt wird angestrebt, dass die weitere Entwicklung des Geländes dazu führt, dass sich die Tabakfabrik wieder zu einem Ort der Produktion wandelt, diesmal jedoch auf dem Gebiet der Kreativwirtschaft. (vgl. Tabakfabrik Linz [Hg.] o.J. a)

In dieser Arbeit wird nun ein Konzept zur Umnutzung der ehemaligen Tabakfabrik Linz entwickelt. Dabei stehen Kultur- und Kreativwirtschaft als Hauptelement und Motor der Entwicklung im Vordergrund, so wie es auch von der Stadt Linz angestrebt wird. (vgl. Tabakfabrik Linz [Hg.] o.J. a) Es wird versucht, ein abgestimmtes Perspektivkonzept zu erarbeiten, dessen Ziel es ist, den Überblick über die Entwicklungen zu bewahren. So kann sichergestellt werden, dass bei unterschiedlichen Projektträgern und Investoren der gewünschte Output und das geplante Ziel erreicht werden.

Im Wesentlichen ist auch darauf zu achten, dass mit der Entwicklung des Areals ein Beitrag zur gewünschten Stadtentwicklung gemacht wird, und auch die Möglichkeit gegeben ist, die Zustimmung aller Betroffenen zu erhalten.

Mit dieser Arbeit wird neben dem Entwurf eines Konzeptes auch versucht einen Schritt in Richtung Feasibility Study zu machen und die Wirtschaftlichkeit der Projektschritte zu betrachten sowie die voraussichtliche Zielerreichung abzuschätzen.

1.1.1. Vorgehensweise

Zur Erfüllung dieser Aufgabenstellung werden verschiedene Schritte nacheinander erarbeitet, um zu einem aussagekräftigen Ergebnis zu kommen.

Nachdem die Rahmenbedingungen abgesteckt und wichtige Begriffe erläutert wurden, werden die Ziele der Stadt Linz analysiert und gegebenenfalls konkretisiert und mit eigenen Zielen zur Positionierung im Bereich der Kreativwirtschaft ergänzt. Daraufhin erfolgen Analysen und Bewertungen, die bereits auf die zuvor definierten Ziele aufbauen und vorhandene Vorteile und Defizite aufdecken. Auf diesen beiden Teilen baut dann die Ausarbeitung des Perspektivkonzeptes auf, das mit Kostenschätzungen ergänzt und mit Abschätzung des Zielerreichungsgrades abgeschlossen wird. Es handelt sich bei dieser Vorgehensweise um eine Anpassung der Strategischen Planung nach SIA 112.

1.2. Grundlagen, Begriffe und Abgrenzung

Zu Beginn werden hier die wichtigsten Begriffe, die auch im Mittelpunkt der Arbeit stehen, definiert, um eine einheitliche Terminologie und ein allgemeines Verständnis der zentralen Punkte zu erlangen. Als erster Punkt wird die Immobilien- und Projektentwicklung beschrieben, da es sich hierbei um den Kerninhalt und die Aufgabenstellung der zugrunde liegenden Arbeit handelt. Als Hauptinhalt wird danach auf den Begriff und die Abgrenzung der Kultur- und Kreativwirtschaft eingegangen.

1.2.1. Projekt-, Immobilien- und Arealentwicklung

Beim Versuch der Definition fällt auf, dass der Teilbegriff Entwicklung alleine keine Aussagekraft darüber hat, um welches Feld es sich handelt. Aus diesem Grund ist es notwendig eine genauere Abgrenzung zu treffen, wie es beispielsweise bei Immobilien-Entwicklung der Fall ist. Dabei ist aber zu beachten, dass dieser Begriff weiter spezifiziert werden kann, je nach dem worauf genau er sich bezieht. Beispiele dafür sind unter anderem Standortentwicklung, Raumentwicklung und auch Arealentwicklung, die in dieser Arbeit eine zentrale Rolle spielt. Wird allerdings in der Bauwirtschaft von Projektentwicklung gesprochen, ist „üblicherweise die objektspezifische Projektentwicklung“ (Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB [Hg.] 2009, S. 64) gemeint.

Wie die Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB (2009) definiert, ist die Immobilienentwicklung „eine Ableitung des Allgemeinbegriffs ‚Entwicklung‘ und bezeichnet den kreativen Akt, der mit einer Idee anfängt und mit einem raumdefinierenden, immobilen Produkt endet.“ (Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB [Hg] 2009, S. 64) Trotz dieser Beschreibung gibt es für den Begriff keine eindeutige und allgemein gültige Definition, was auch dazu beiträgt, dass es

unterschiedlichste Vorstellungen davon gibt. (vgl. Wagner 1991, S.665 nach: Schulte, Bone-Winkel [Hg.] 2008, S.27) Jene Definition, die sich mittlerweile im deutschsprachigen Raum weit verbreitet hat, wurde von Diederichs formuliert und lautet: „Durch Projektentwicklung sind die Faktoren Standort, Projektidee und Kapital so miteinander zu kombinieren, dass einzelwirtschaftlich wettbewerbsfähige, arbeitsplatzschaffende und –sichernde sowie gesamtwirtschaftlich sozial- und umweltverträgliche Immobilien geschaffen und dauerhaft rentabel genutzt werden können.“ (Diederichs 1994, S. 46 nach: Schulte, Bone-Winkel [Hg.] 2008, S. 27) In dieser Definition werden zwei Ebenen angesprochen, auf die Projektentwicklung Einfluss hat: Zum einen die gesamtwirtschaftliche, die sich darauf konzentriert öffentliche Interessen zu erfüllen und zum anderen die einzelwirtschaftliche Ebene, auf der das eigentliche Augenmerk liegt und zum größten Teil durch die Wettbewerbsfähigkeit dargestellt wird. So kann Projektentwicklung als „strategischer Ansatz zum Aufbau von Erfolgspotenzialen“ (Diederichs 1994, S. 46 nach: Schulte, Bone-Winkel [Hg.] 2008, S.28) gesehen werden.
Die Auffassung des Begriffs kann allerdings in unterschiedlich engem Sinne verstanden werden. Wie Abbildung 1 zeigt, ist die Projektentwicklung im weiteren Sinne so zu sehen, dass von der Projektidee über die Realisierung bis hin zum Rückbau der gesamte Lebenszyklus einer Immobilie abgedeckt wird. Die Projektentwicklung im engeren Sinne hingegen umfasst nur Initiierung sowie die Konzeption des Projekts bis eine wirtschaftliche Führung der Immobilie gegeben ist. (vgl. Diederichs 1999 nach: Alda 2007)

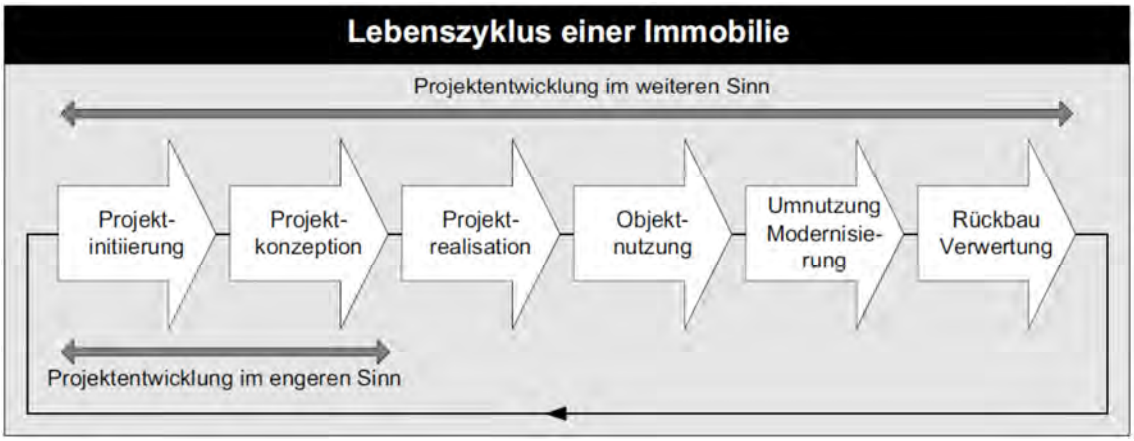

Abbildung 1: Zwei Ansichten der Projektentwicklung (Diederichs 1999 nach: Alda 2007, S. 7)

Grundsätzlich kann gesagt werden, dass der Projektentwicklungsprozess alle Tätigkeiten beinhaltet, die nötig sind, um ein Projekt von der Initiierung bis zur Übergabe an den Endnutzer voranzutreiben. Schulte und Bone-Winkel (2008) beschrieben diesen Prozess in fünf Phasen: Projektinitiierung, Projektkonzeption, Projektkonkretisierung, Projektmanagement und Projektvermarktung eingeteilt. In Abbildung 2 sind diese Phasen grau schraffiert hervorgehoben, dabei beschreiben die ersten vier Phasen den eigentlichen

Projektentwicklungsprozess und laufen zeitlich nacheinander ab, während die Projektvermarktung parallel dazu läuft. (vgl. Schulte, Bone-Winkel [Hg.] 2008, S. 37ff)

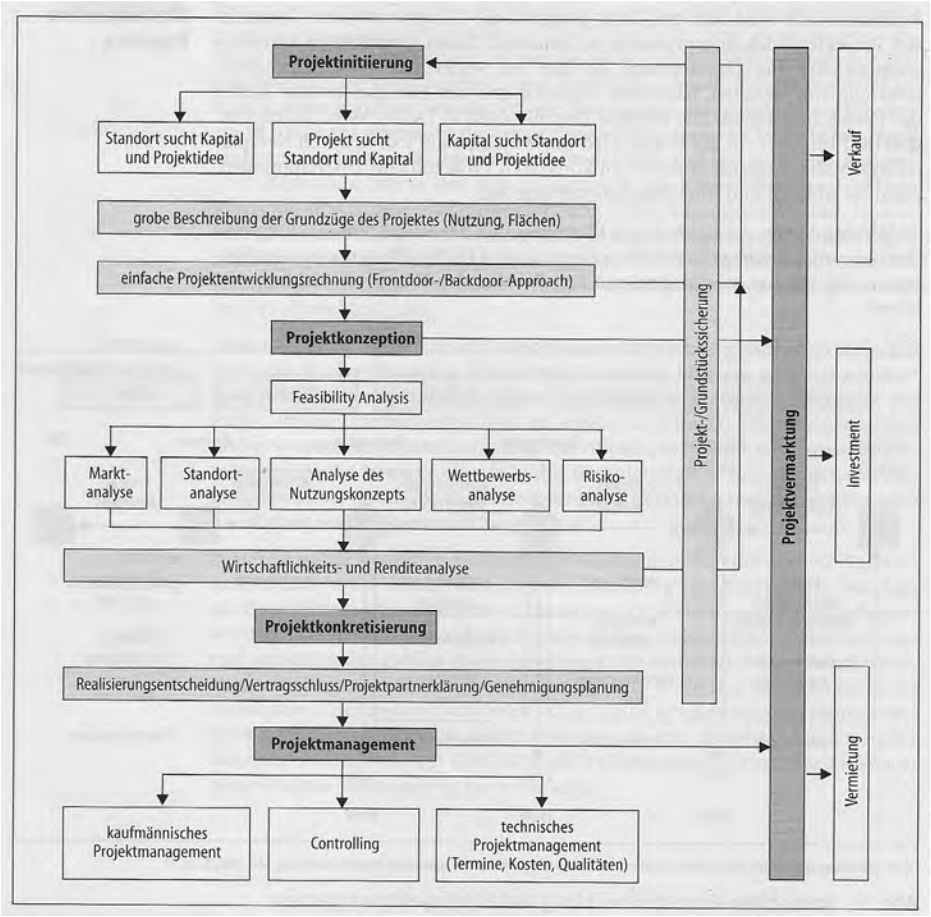

Abbildung 2: Phasenmodell der Projektentwicklung (Schulte, Bone-Winkel [Hg.] 2008, S.36)

In der privatwirtschaftlichen Projektentwicklung sind grundsätzlich drei verschiedene Arten von Ausgangssituationen in der Initiierung anzutreffen (siehe Abbildung 3): Sehr häufig tritt der Fall ein, bei dem für ein vorhandenes Grundstück eine neue Nutzung gesucht wird. Weiters kann eine vorhandene Idee oder ein Konzept, das einen geeigneten Standort benötigt, den Ausgangspunkt einer Projektentwicklung darstellen. Als dritte Möglichkeit kommt auch nach Verwendung suchendes Kapital in Frage, das von Investoren langfristig und gewinnbringend investiert werden soll. Alle drei Situationen, in Abbildung 3 genauer veranschaulicht, sind gleichermaßen vom Faktor Zeit abhängig, da sich im Laufe der Zeit Bedingungen verändern und diese großen Einfluss auf den Ertrag hat. Zusätzlich spielt es auch eine Rolle, dass Projekte zeitlich begrenzt sind und das Kapital so neue Möglichkeiten der Verwendung sucht. (vgl. Schulte, Bone-Winkel [Hg.] 2008, S.28f)

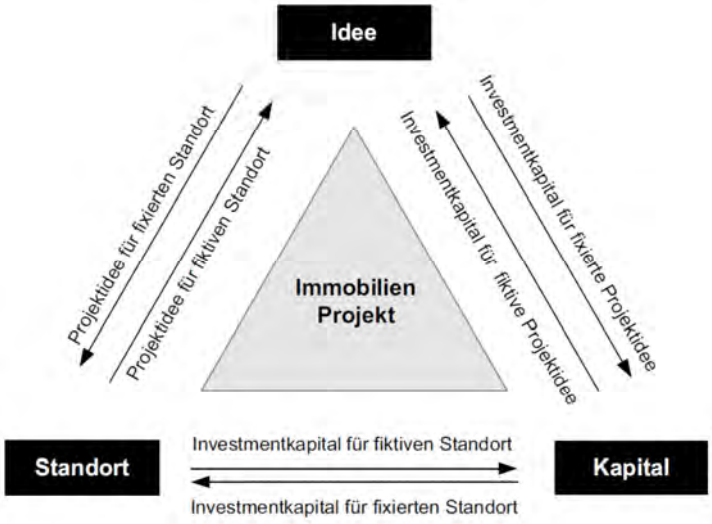

Abbildung 3: mögliche Ausgangssituationen (Diederichs 1999 nach: Alda 2007, S. 9)

Weil diese Definition von einem statischen Modell ausgeht, gibt es auch einige Mängel, was die praktische Anwendung angeht, da es sich dabei nur um die Zusammenführung verschiedener Komponenten handelt und den Prozess, der dahinter steckt, nicht berücksichtigt. Dazu wurden verschiedene Modelle entwickelt, die die Dynamik im Prozess der Projektentwicklung miteinbeziehen. Diese Modelle können in 3 Typen eingeteilt werden:

Zum einen das Gleichgewichtsmodell, das auf volkswirtschaftlichen Grundlagen aufbaut. Dabei ist vor allem das Angebot- und Nachfrageverhältnis mit den Faktoren Miete, Kaufpreis und Rendite zentral.

Beim Institutionenmodell stehen vor allen Dingen die beteiligten Akteure und ihre Beziehungen zueinander im Mittelpunkt.

Das Phasenmodell hingegen baut auf betriebswirtschaftliche und Management-Aspekte im Projektentwicklungsprozess auf und zerlegt diesen in unterschiedliche Phasen. (vgl Schulte, Bone-Winkel [Hg.] 2008, S.29ff)

Auch Alda (2007) baut auf eine prozessorientierte Projektentwicklung auf und macht diese auch anschaulich, indem er die unterschiedlichen Zeitpunkte im Lebenszyklus einer Immobilie aufzeigt, an denen Projektentwicklung notwendig werden kann. Wie in Abbildung 4 deutlich wird, sind dabei drei Varianten zu unterscheiden:

Die Projektentwicklung auf leeren Grundstücken, also am Neubau; Die Revitalisierung an bereits bestehenden Immobilien – wie es auch hier der Fall ist, die eventuell auch weiterhin in laufendem Betrieb gehalten werden müssen sowie die Bestandsprojektentwicklung nach Abriss einer kompletten Immobilie oder Teilen davon. (vgl. Alda 2007 S. 11)

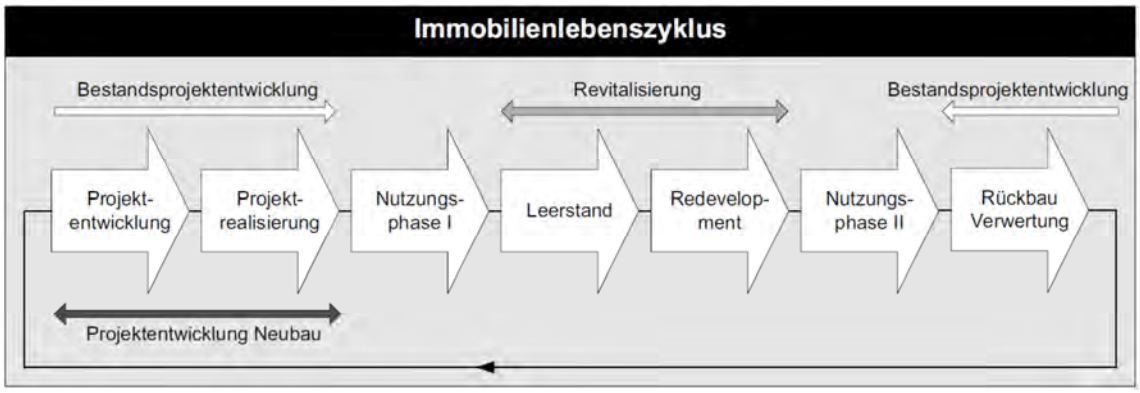

Abbildung 4: Unterschiedliches Einsetzen von Projektentwicklung (Alda 2007, S. 11)

Da nach neuen Studien Projektentwicklung nicht als statischer Prozess gesehen werden kann, wie dies von Schulte und Bone-Winkel (Hg.)(2008) beschrieben wird und mittlerweile als veraltet gilt, wird auf den Projektentwicklungsansatz, der von Giger und Wiegand entwickelt wurde, zurückgegriffen. Hier wird Projektentwicklung als iterativer Prozess gesehen, der aus Analysen, Konzepten und Bewertungen besteht. Dabei kann nach jedem iterativen Zyklus der Optimierung in die nächste Phase gewechselt werden (siehe Abbildung 5). (vgl. Wiegand, Sreckovic 2012)

Abbildung 5: Projektentwicklung – Prozesse (Wiegand 2010, S. 84)

Dieser dynamische Ansatz der Projektentwicklung kann nicht nur bei Formen privatwirtschaftlicher Projekte, wie sie in Abbildung 3 gezeigt werden, angewandt werden, sondern findet auch Verwendung bei Projekten, mit denen öffentliche Interessen und Bedürfnisse gedeckt werden sollen. Wie Abbildung 6 zeigt, sind bei der Entwicklung öffentlicher Projekte fünf Zielbereiche gleichzeitig zu beachten, die in ihrer Gesamtheit als ein Zielraum betrachtet werden. Zusätzlich ist ein effizienter Einsatz von öffentlichen

Mitteln notwendig, was bedeutet, dass die positiven externen Effekte eines Projektes zu maximieren und die negativen zu minimieren sind. Dies heißt beispielsweise, dass mittels einer baulichen Veränderung ein Beitrag zur Verbesserung von ökologischen, kulturellen und soziokulturellen Situationen geleistet werden kann. Auch im Zuge dieser Diplomarbeit wird mit der Umnutzung der Tabakfabrik ein öffentliches Projekt konzipiert, das diese fünf Interessen zu berücksichtigen hat und den effizienten Mitteleinsatz anstrebt.

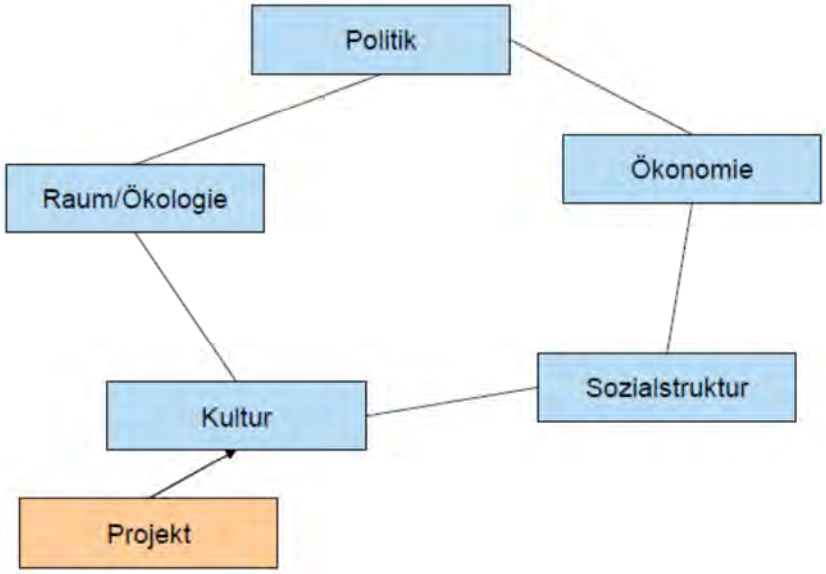

Abbildung 6: Zieldefinition von öffentlichen Projekten (Wiegand 2010, S. 82)

Neben diesen fünf Zielen mit ihren Rahmenbedingungen gibt es noch einen anderen Faktor, der den Erfolg einer Projektentwicklung beeinflusst, denn auch die beteiligten Akteure spielen eine wesentliche Rolle. Karl Giger hat dies wie folgt ausgedrückt: „Für eine erfolgreiche Projektentwicklung müssen, die richtigen Leute am Tisch sitzen, sie müssen die Prozesse beherrschen und etwas vom Geschäft verstehen". (Wiegand 2010, S. 11)

Eine Sonderform der Immobilienprojektentwicklung stellt die in dieser Arbeit behandelte Arealentwicklung dar. Dabei wird aber nicht nur ein einzelnes Objekt betrachtet, sondern der Fokus auf eine größere Einheit bzw. Gruppe von Objekten gelegt. Die Besonderheit dabei ist, dass die einzelnen Komponenten als ein gesamtes Projekt – also als ein Ganzes und nicht in Einzelteilen – betrachtet werden müssen. Der Vorteil dabei besteht darin, dass das Areal als ‚Marke' entwickelt werden kann, was bei der Imagebildung des Projekts von Bedeutung ist. Diese Marke wird dabei mittels Standortmarketing gebildet. Es wird durch verschiedene Maßnahmen wie Öffentlichkeitsarbeit, Events, Corporate Design etc. versucht das Areal zu einer beliebten ‚Adresse' zu entwickeln. Diese ‚Adressbildung' stellt auch einen der wichtigsten Aspekte in der Arealentwicklung dar. Ein wichtiges Werkzeug ist bei dieser besonderen Form des Standortmarketings der Einsatz der 4 P's: product, place, price, promotion. So werden hochwertige Mieter angezogen, die auch fähig sind eine

höhere Miete zu begleichen. Durch diesen Vorteil ist es auch möglich, Mieter mit geringerer Zahlungsbereitschaft aufzunehmen und so den gewünschten Branchenmix zu erreichen, um möglichst große Synergieeffekte zu ermöglichen. Mit diesem Verfahren der Arealentwicklung können im Vergleich zur Alternative der Entwicklung in Einzelteilen höhere Einnahmen auf Seiten des Betreibers erzielt werden.

Strategische Planung

In der Projektentwicklung und somit auch in der vorliegenden Diplomarbeit spielt vor allen Dingen die Strategische Planung eine zentrale Rolle, die meist wiederkehrend und aufgrund konkreter Problemstellungen eingesetzt wird. Sie kann auf den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes, vom Bau über die Sanierung und Umnutzung bis hin zum Rückbau der Immobilie, angewendet werden. Bei der Durchführung der Strategischen Planung wird auf das Leistungsmodell nach SIA 112 als Grundlage zurückgegriffen. Dabei werden die Bedürfnisse, Ziele, Rahmenbedingungen und Lösungsstrategien für diese Phase bestimmt. (vgl. Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB [Hg] 2009, S.251)

Zu Beginn der Strategischen Planung werden anhand einer Analyse des Ist-Zustandes und der Prognose der zukünftigen Entwicklungen, Bedürfnisse und Ziele definiert. Als Leitfaden für die Praxis kann Abbildung 7 gesehen werden, die den Ablauf der Strategischen Planung und den Zusammenhang der einzelnen Schritte zueinander graphisch darstellt. Nach der Zustandsanalyse inklusive Prognose werden die Bedürfnisse und Zielsetzungen festgelegt. Nach der Entwicklung von unterschiedlichen Lösungsstrategien werden diese anhand der zuvor bestimmten Ziele, die auch verschieden gewichtet werden können, bewertet und anschließend eine passende Lösungsstrategie ausgewählt. (vgl. Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB [Hg] 2009, S.251)
An dieser Stelle ist jedoch anzumerken, dass dieser Leitfaden im Zuge dieser Arbeit nur bedingt angewendet werden kann. Durch begrenzte Ressourcen, kann nicht jeder Punkt in dieser detaillierten Formdurchgeführt werden.

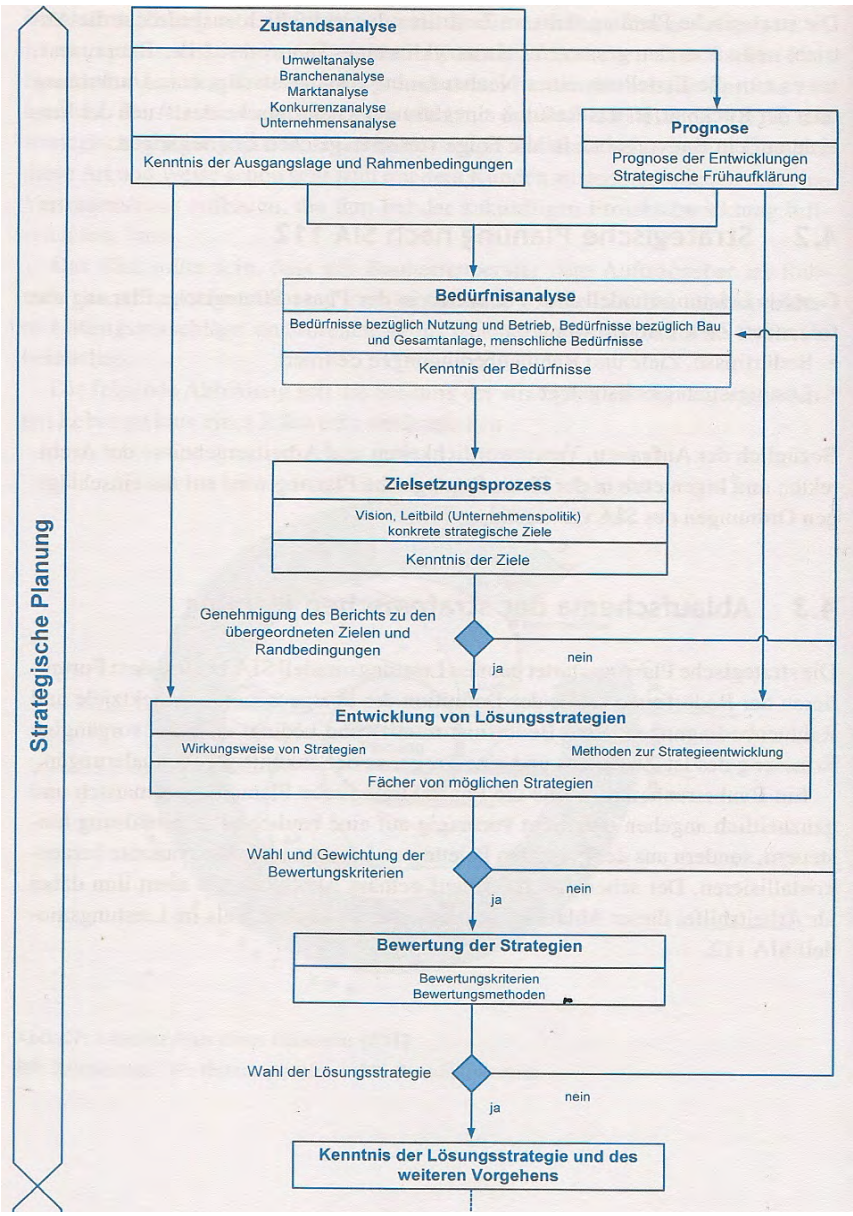

Abbildung 7: Ablauf Strategische Planung (Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB 2009, S. 252)

Die Suche nach einer passenden Lösungsstrategie kann nur gelingen, wenn die jeweilige Ausgangslage und die Rahmenbedingungen bekannt sind. Dazu müssen nicht alle verfügbaren Daten aus den Bereichen Umwelt, Branchen, Markt, Konkurrenz und Unternehmen herangezogen bzw. von Bedeutung sein. Oft reicht es einen Teil dieser Bereiche zu analysieren. Die Entscheidung, welche der Informationen für das Unternehmen von Bedeutung sind, hängt von der zugrunde liegenden Problemstellung ab und ist somit nicht von vornherein gegeben. (vgl. Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB [Hg] 2009, S.253)

Auf die Zustandsanalyse folgt eine Prognose der zukünftigen Entwicklungen, die Einfluss auf die Unternehmung haben können. Die Prognose wird durchgeführt, da die Strategische Planung zukunftsorientiert ist und Entscheidungen der Gegenwart immer auch

Auswirkungen auf die Zukunft zur Folge haben. Zur Erstellung von Prognosen der Zukunft werden sowohl qualitative wie auch quantitative Verfahren angewendet. So können Abweichungen der vorhergesehenen Entwicklungen früh erkannt werden, was ein zeitgerechtes Reagieren ermöglicht. (vgl. Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB [Hg] 2009, S.253)

Als dritter Schritt erfolgt eine Bedürfnisanalyse, die Differenzen zwischen Wunsch und Realität aufzeigen soll. Sie wird beispielsweise mittels Interviews oder Brainstorming durchgeführt, da die Sichtweise der unterschiedlichen Beteiligten im Vordergrund steht. Die so ermittelten Bedürfnisse stellen das Fundament des Zielsetzungsprozesses dar. (vgl. Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB [Hg] 2009, S.254)

Der kreative Prozess der Zielsetzung wird in drei Teile gegliedert: Vision, Leitbild und strategische Ziele. In jeder Stufe werden die Vorstellungen und Ziele genauer bis endgültig konkrete Ziele feststehen. Bei der Vision geht es nicht darum fertig ausgearbeitete Details vorzulegen, sondern vielmehr um die gewünschte Richtung der Entwicklung, das allgemeine Ziel, auf das sich die Strategie hin bewegen soll. Die Vision baut auf „Offenheit, Spontaneität und Realitätssinn“ (Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB [Hg] 2009, S.254) auf. Das Leitbild wiederum stellt alle primären Ziele und Werte der Unternehmung dar und sammelt so die Grundsätze. Bei der endgültigen Zielformulierung handelt es sich um Anhaltspunkte für die Findung von Lösungsstrategien und sind gleichzeitig essentiell um die unterschiedlichen Strategien später zu bewerten. (vgl. Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB [Hg] 2009, S.254f)

Diese Bedürfnisanalyse wird im Zuge der vorliegenden Arbeit adaptiert, sodass die hier beschriebenen ersten drei Schritte in den Kapiteln 2 und 4 verdichteter und auf die vorhandene Aufgabenstellung angepasst durchgeführt werden. Bei der Formulierung eines Zielsystems sollte laut SIA 112 auf einige Prinzipien geachtet werden. Ziele sind nicht nur sachlich festzulegen, sondern können auch subjektive Vorstellungen enthalten, müssen aber dennoch lösungsneutral formuliert sein. In den Zielen, die möglichst präzise erläutert werden sollen, sind Prioritäten und ein hierarchisches System festzulegen. Kurz gesagt sollen Zielsysteme „[v]ollständig, einfach und eindeutig“ (Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB [Hg] 2009, S.256) sein. Um zu einem hierarchischen Zielsystem zu gelangen, können zwei unterschiedliche Methoden angewendet werden. Entweder werden mittels einer Art Brainstorming alle Ziele spontan gesammelt oder es werden konkrete Ziele aus den übergeordneten Zielsetzungen abgeleitet. Es wird empfohlen beide Methoden miteinander zu verknüpfen, um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden. Wichtig in einem hierarchischen Zielsystem ist auch, dass die unterste Zielebene messbar sein muss. Zusätzlich ist es von Bedeutung mögliche Einflüsse auf die definierten Ziele zu kennen, um sie gegebenenfalls zu berücksichtige. Dabei spielen nicht nur Einflüsse von

außen eine wichtige Rolle wie Interessen von beteiligten Personen und Organisationen sowie der Öffentlichkeit sondern auch die Abhängigkeiten der Ziele untereinander. Für Aufgaben im öffentlichen Bereich ist vor allen Dingen der Zielraum des in Abbildung 6 dargestellten Pentagons in der Zieldefinition zu berücksichtigen, sowie auf positive und negative externe Effekte zu achten.

Als letzter Schritt im Zielentwicklungsprozess rückt die Gewichtung der einzelnen Ziele in den Vordergrund. Sie sollte möglichst im Team durchgeführt werden, da Gewichtungen je nach Standpunkt unterschiedlich ausfallen können. Die Gewichtung kann dabei absolut, als sukzessiver Vergleich oder in Intervallskalierung erfolgen. (vgl. Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB [Hg] 2009, S.255ff, 523ff)

Die Zielsetzung in dieser Arbeit wird vorwiegend aus den verschriftlichten, formellen und informellen Zielen der Stadt Linz und anderer direkt beteiligter Gruppen abgeleitet sowie durch Brainstorming ergänzt. Dieser Schritt wird also komprimiert ausgeführt und es werden die wesentlichen Ziele herausgegriffen. Weiters wird auf eine Gewichtung verzichtet, da ohnehin das Augenmerk auf den zentralen Zielen liegt. Nachdem die Ziele definiert wurden, werden nach SIA 112 unterschiedliche Lösungsstrategien in einem kreativen Prozess entwickelt. Dabei kann eine ganze Palette an Strategien entstehen, auch ungewöhnliche Vorschläge sind erlaubt, solange einige Grundsätze befolgt werden. Zu diesen Grundsätzen gehören unter anderem Stärken hervorzuheben und Schwächen zu vermeiden, Chancen auf dem Markt und in der Umwelt sowie Synergien zu nutzen und der Ausgleich von Risikofaktoren. Bei der Entwicklung selbst stehen unterschiedliche Methoden zur Verfügung, wobei die „Portfolio-Methode“ den größten Stellenwert einnimmt. Daneben werden auch die „Kreativitätsmethode“ und die „PIMS-Studie“ angewendet. (Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB [Hg] 2009, S.257ff)

Um aus den unterschiedlichen Vorschlägen eine Lösungsstrategie auswählen zu können, müssen sie anhand einiger Kriterien bewertet werden, die sich aus den Zielen ableiten lassen. Dabei sind drei Punkte zu berücksichtigen: „Zielerfüllungsgrad“, „Flexibilität“ und „Risiko“. (Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB [Hg] 2009, S.259) Um den Zielerfüllungsgrad zu ermitteln stehen verschiedene Methoden zur Auswahl: Die „Argumentenbilanz“ (Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB [Hg] 2009, S.259) stellt die einfachste dar, da hier Vor- und Nachteile jeder Strategie gesammelt werden. Allerdings gilt diese Variante der Bewertung als relativ unsauber und wenig durchschaubar. Bei der „Wirtschaftlichkeitsrechnung“ (Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB [Hg] 2009, S.260) werden ausschließlich Finanzmittel zur Bewertung herangezogen. Im Gegensatz dazu verwenden die „Kosten / Nutzen-Untersuchungen“ „mehrdimensionale[…] Zielsysteme[…]“ (Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB [Hg] 2009, S.260) um Kriterien bewerten zu können, die keine

Angabe in monetären Größen zulassen. (vgl. Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB [Hg] 2009, S.260, 535)

Bei diesem Arbeitsschritt wird der Vorgabe durch die Strategische Planung im Wesentlichen gefolgt. Statt mehrerer Lösungsstrategien wird allerdings nur eine entwickelt, die versucht alle Ziele zu erfüllen und anschließend auch anhand dieser überprüft wird. Die Wirtschaftlichkeitsrechnung wird anhand einer Investitionsrechnung ermittelt.

Der Aspekt der Flexibilität ist dann von besonderer Bedeutung, wenn es Risikofaktoren gibt, die Einfluss auf die Unternehmung haben. In diesem Fall kann eine Strategie mit besonderer Flexibilität von Vorteil sein. (vgl. Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB [Hg] 2009, S.260)

Um Risiken einer bestimmten Situation wie sie in einem immobilienbezogenen Unternehmen auftreten, analysieren zu können, wird eine „Risikomatrix" (Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB [Hg] 2009, S.545) angelegt, um das Gesamtrisiko zu ermitteln. Dabei wird empfohlen, periodisch wiederkehrend solch eine Analyse durchzuführen, da es sich mit dem Stand des Projektes ändern kann. (Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB [Hg] 2009, S.245f)

In der vorliegenden Arbeit wird auf Flexibilität und Risiken nur verbal eingegangen, eine Risikomatrix wird bei dieser Planung als nicht zwingend notwendig angesehen.

Nachdem die Bewertung der Strategien durchgeführt wurde, kann davon die am besten geeignete ausgewählt werden, womit die Aufgabe der Strategischen Planung vollständig erfüllt ist.

In dieser Arbeit werden die Leitlinien einer Strategischen Planung verfolgt , jedoch werden notwendige Adaptionen und Vereinfachungen dieser durchgeführt, um sie bei den vorhandenen Gegebenheiten sinnvoll einsetzen zu können.

Dabei werden die Punkte Zustandsanalyse, Prognose und Bedürfnisanalyse in den Kapiteln 2 und Analysen und Bewertung des Standortes durchgeführt. In weiterer Folge wird der Zielsetzungsprozess umgesetzt indem ergänzende und zentrale Ziele abgeleitet und in ein operationalisiertes Zielsystem überführt werden.

Bei der Entwicklung von Lösungsstrategien liegt die Konzentration auf einer einzelnen Strategie, die alle Ziele erfüllen kann, was auch im Anschluss überprüft wird. Dabei werden sowohl die Zielerreichung wie auch die finanziellen Auswirkungen der Strategie auf den städtischen Finanzhaushalt skizziert.

1.2.2. Kultur und Kreativwirtschaft

Wie schon in der Aufgabenstellung in Kapitel 1 gezeigt, ist die Entwicklung der Tabakfabrik zum Ort der Kultur und Kreativwirtschaft ein essenzieller Bestandteil der von der Stadt Linz formulierten Ziele der Umnutzung. Aus diesem Grund wird im Folgenden der Begriff der Kultur und Kreativwirtschaft erläutert und abgegrenzt. Durch diese Definition werden gleichzeitig Grenzen und Rahmenbedingungen für das zu entwickelnde Konzept festgelegt.

Die Kultur und Kreativwirtschaft ist kein eigenständiger Wirtschaftszweig, sondern setzt sich aus verschiedenen Branchen zusammen, die als kreative und kulturelle Tätigkeiten einzustufen sind. Durch diese Tatsache ist es schwierig eine einheitliche Abgrenzung zu finden und zu etablieren, was auch der Grund dafür ist, dass es nicht nur international sondern auch innerhalb Österreichs zahlreiche verschiedene Ansätze gibt Kultur und Kreativwirtschaft zu definieren und abzugrenzen.

Die Abgrenzung stellt sich aber auch deshalb so schwierig dar, da unterschiedlichste Begriffe verwendet werden. Die häufigsten dabei sind neben Kultur- und Kreativwirtschaft auch Creative Industries, Ideenwirtschaft und Kreativitätswirtschaft, die auch oft mit leicht unterschiedlichen Definitionen versehen sind, was einer Einheitlichkeit und umfassenden Vergleichbarkeit mittels statistischen Verfahren im Wege steht. (vgl. Amann 2009, S.5)

Einen ersten Schritt in diese Richtung hat die EU bereits darin gesetzt, dass eine Arbeitsgruppe zusammengestellt wurde, die eine einheitliche Abgrenzung nach Wirtschaftsklassen erarbeiten soll. (vgl. Amann 2009, S.16) Dies ist allerdings bisher noch nicht gelungen, wobei zum Beispiel im Grünbuch „Erschließung des Potenzials der Kultur- und Kreativindustrien“ und mit dem Projekt ESSnet Culture Versuche zur Harmonisierung der Definitionen gestartet wurden. (vgl. Hubinger 2012, S. 6f)

In Österreich besteht aber nicht nur das Problem der unterschiedlichen Definitionen sondern auch der unterschiedlichen Datenquellen, die zu verschiedenen Ergebnissen führen können. So sind verschiedene Studien zu Städten oder Bundesländern nicht oder nur schlecht miteinander vergleichbar. (vgl. Amann 2009, S. 17ff)

Sowohl im ersten Österreichischen Kreativwirtschaftsbericht der KMU FORSCHUNG AUSTRIA wie auch in einer eigens für Linz angefertigten Studie wurde für die Untersuchung der Kreativwirtschaft vom Drei-Sektoren-Modell (siehe Abbildung 8) ausgegangen. Diese Unterscheidung nach drei Sektoren findet in beinahe ganz Europa Anwendung. In den Österreichischen Kreativwirtschaftsberichten wurden allerdings nach der Abgrenzung nach Wirtschaftsklassen rein unselbständig Beschäftigte gezählt wohingegen in der Linzer Studie von den Daten des Hauptverbandes der Sozialversicherungsträger ausgegangen wurde, die sowohl unselbständig Beschäftigte wie

auch Selbständige beinhalten. (vgl. Amann 2009, S.18 und Amt der OÖ. Landesregierung, OÖ. TMG m.b.H. [Hg.] 2006, S.13ff)

Abbildung 8: Drei-Sektoren-Modell (Amann 2009, S. 18)

Da die Einteilung alleine nach Wirtschaftsklassen keine vollständig zufriedenstellenden Ergebnisse liefern, berufen sich die Österreichischen Kreativwirtschaftsberichte auf die sogenannten LIKUSkreativ Domänen (LIKUS: Länderinformationssystem Kulturstatistik), denen jeweils die entsprechenden Wirtschaftsklassen je nach prozentueller Einschätzung zugeordnet werden. (vgl. Amann 2009, S.20) Im fünften Österreichischen Kreativwirtschaftsbericht werden dazu neun Bereiche unterschieden: „Architektur, Design, Musik, Buch und künstlerische Tätigkeit, Radio und TV, Software und Games, Verlage, Video und Film, Werbung und auch Bibliotheken, Museen sowie botanische und zoologische Gärten“ (creativwirtschaftaustria, Wirtschaftskammer Österreich [Hg.] 2013, S. 139).

In der Studie zur Kreativwirtschaft in der Stadtregion Linz wurden rund 100 relevante Wirtschaftsklassen definiert, die in zwei Kategorien – Kreativwirtschaft im engeren Sinne und im weiteren Sinne – unterteilt wurden. Zur Kreativwirtschaft im engeren Sinne werden dabei alle jene Klassen gezählt, die in der Wertschöpfungskette verankert sind und ein „kreatives/künstlerisches Moment beinhalten bzw. zentrale kreative/künstlerische Aktivitäten auslösen. [...] Zur Kreativwirtschaft im weiteren Sinne wurde die gesamte Wertschöpfungskette inklusive dem Handel und den industriell geprägten Wirtschaftszweigen, ZulieferInnen und AbnehmerInnen von kreativen Leistungen zugerechnet.“ (Amt der OÖ. Landesregierung, OÖ. TMG m.b.H. [Hg.] 2006, S.13) Die weitere Strukturierung brachte neun verschiedene Bereiche hervor: Buch-, Literatur- und Pressemarkt, Musikwirtschaft und Phonomarkt, Film-, Video-, Fernseh- und

Radiowirtschaft, Werbung und Werbewirtschaft, Architektur und kulturelles Erbe, Informations-, Kommunikations-, Multimedia- und Internetwirtschaft, Kunstmarkt (Bildende Kunst, Grafik, Mode, Design, Fotografie) und Kunsthandwerk, Darstellende Kunst und unterhaltungsbezogene Kunst und Forschung, Entwicklung, Bildung und Beratung. (vgl. Amt der OÖ. Landesregierung, OÖ. TMG m.b.H. [Hg.] 2006, S.14)

Diese beiden Versuche der Abgrenzung zeigen, dass Kultur und Kreativwirtschaft eine große Bandbreite von Berufsgruppen beinhalten und unterschiedliche Varianten der Einteilung möglich sind. Allerdings werden allgemein die gleichen Branchen angesprochen.

1.3. Beispiele an Arealentwicklung in Europa

Im Nachfolgenden werden vier Beispiele bereits gelungener Arealentwicklung aufgezeigt. Ihre Entstehung ist unterschiedlich organisiert und reicht von Bottom-up über Mischformen bis hin zu Top-down-Entwicklungen und liegt verschiedenen Wirtschaftszweigen zugrunde. Mit diesen unterschiedlichen Ansätzen wird gezeigt, dass für jeden Fall der Arealentwicklung eigene Maßnahmen und Ziele definiert und individuelle Vorgehensweisen gefunden werden müssen. Das heißt also, dass auch im Falle der Tabakfabrik individuelle Schritte und Maßnahmen definiert werden müssen, um das Ziel erreichen zu können, einen Ort der Kreativwirtschaft zu schaffen.

1.3.1. Baumwollspinnerei Leipzig

Die Baumwollspinnerei in Leipzig wurde im Juni 1884 als Aktiengesellschaft gegründet und von Dr. Karl Heine in das Handelsregister eingetragen. Bald danach begann der Aufstieg der Fabrik. Nach dem Bau der heutigen Halle 20, in der relativ bescheiden gearbeitet wurde, konnte in den darauf folgenden Jahren expandiert werden. Im Jahr 1907 wurde bereits das fünfte Gebäude zur Produktion gebaut und auch die zugehörigen Wohnhäuser für Angestellte wurden immer mehr. Insgesamt dauerte es nach Aufnahme der Produktion weniger als drei Jahrzehnte um „zur größten Spinnerei des Kontinents“ (Mueller-Stahl o.J. a) zu werden.

Auch während Kriegen und Besatzungszeit blieb der Betrieb in der Baumwollspinnerei aufrecht erhalten. Vor allem war die Spinnerei „für die erste Generation der Nachkriegszeit als prägender, integrierender, sozialer Ort weit über eine reine Arbeits- und Erwerbsstelle hinaus von Bedeutung, sie war eine gesellschaftspolitische Institution.“ (Mueller-Stahl o.J. b)

Während 1989 noch über 1.500 Menschen in der Spinnerei beschäftigt waren und auch nach dem Fall der Mauer weiterhin produziert wurde, wurden 1993 alle Angestellten entlassen. Bis 2000 wurden nur noch 40 Angestellte weiter beschäftigt. Die damalige

Verwalterin Regina Lenk machte es in den 1990er Jahren möglich „eine völlig neue Phase der Geländenutzung“ (Mueller-Stahl o.J. c) zu etablieren.
„Die leerstehenden Räume wurden für alternative Projekte entdeckt, eine Sommerakademie fand statt, erste Künstler bezogen Ateliers, und allmählich wurden Architekturbüros, Werkstätten sowie Ausstellungsräume eingerichtet.“ (Mueller-Stahl o.J. c) So bezogen Künstler und andere Kreative die Fabrik während die Produktion nebenbei weiterlief, wobei diese aber schon im Auslaufen inbegriffen war. Die 125 Jahre währende Geschichte der Baumwollspinnerei musste also nicht enden, sondern wurde auf neue Weise wiederbelebt. Im Jahr 2000 endete dann die letzte Produktionsstrecke, wonach im darauf folgenden Jahr das Areal zum Verkauf stand. Von da an waren vier Geschäftsführer bzw. Gesellschafter für das weitere Geschehen in der ehemaligen Baumwollspinnerei verantwortlich, die in 20 Gebäuden auf zehn Hektar untergebracht war. Als erstes wurde die sogenannte Halle 14 in einen Ort für zeitgenössische Kunst umgewandelt, der gemeinnützig organisiert ist. Ab 2003 konnte ein großer Computerfachhandel gewonnen werden, der in einem der freigewordenen Gebäude eine Filiale eröffnete sowie ein Café, das seither als Anziehungspunkt gilt und die Gemeinschaft auf dem großen Areal stärkt sowie die Präsenz nach außen hin verbessert. Weitere Schlüsselpunkte im Werdegang der Baumwollspinnerei als Ort der Kreativität und Kultur ist die Einmietung von namhaften Galerien, die bereits am Markt Fuß gefasst hatte und ein großer Künstlerbedarfshandel sowie das Bau- und Farbenkontor. Später kamen dann auch eine Druckerei, ein Kunstlager, ein Call Center, ein Jugendtheater, verschiedene Künstler sowie die Hochschule für Grafik und Buchkunst auf das Gelände in Leipzig. Das Besondere an der Baumwollspinnerei Leipzig ist wohl die Mischung aus Besucherstandort mit verschiedenen Angeboten für interessierte Außenstehende und Arbeitsort für verschiedenen Künstler und Kreative. (vgl. Busse et al. o.J.)

1.3.2. Bio-Technopark Schlieren-Zürich

Der heutige Bio-Technologiepark befindet sich auf dem ehemaligen Gelände der Schweizerischen Wagons- und Aufzüge AG, die 1899 gegründet wurde und bis zu ihrer Schließung 1985 über 700 Personen beschäftigte. (vgl. HLS 2011 und Jenni [Hg.] o.J. a) Nach dem Abriss der Fabrikgebäude wurde eine Fläche für neue Ideen und Projekte geschaffen, was Leo Krummenacher, erkannte und einen Großteil des Areals ankaufte. Darauf gründete er das Gewerbe- und Handelszentrum Schlieren AG, das heute von seinem Neffen geleitet wird. Die Erfolgsgeschichte des Technoparks beginnt Mitte der 1980er Jahren, als die ETH Zürich aus Platzmangel beschließt einige Institute nach Schlieren zu verlegen. Bald darauf entschließt sich auch das erste Unternehmen im Bereich der Biotechnologie sich in Schlieren niederzulassen. Nach und nach kamen immer

mehr Unternehmen hinzu, sodass bereits 25 Biowissenschaft-Unternehmen vorhanden sind. Gründe für den großen Erfolg des Züricher Bio-Technologieparks sind zum einen die angemessenen Preis und zur Verfügung stehende Labore samt hochwertiger Ausstattung, die zur Entwicklung von neuen Produkten im Bereich der Medizin und Medizinprodukte eingesetzt werden können. Zum anderen sind auch die Nähe zu anderen Forschungseinrichtungen und die günstige Verkehrsanbindung Anziehungsmagnete. (vgl. Jenni [Hg.] o.J. a) Der Technologiepark bietet außerdem Unterstützung beim Aufbau und Führen eines Unternehmens sowie bei der Suche nach Investoren und Partnern aus Industrie und Forschung. (vgl. Jenni [Hg.] o.J. b)

1.3.3. Adlershof Berlin

Nach der Eröffnung des Motorflugplatzes Johannisthal-Adlerhof 1909 wurde schon drei Jahre später der Verein „Deutsche Versuchsanstalt für Luftfahrt“ in Adlershof durch Graf Zeppelin gegründet, was den Grundstein für die Entwicklung eines Zentrums für Flugzeugindustrie legte. In der Zeit des Ersten Weltkrieges kommt es zum Aufstieg der Flugzeugindustrie in Johannisthal und Adlershof, da dieser Standort als „wichtigstes Zentrum der deutschen Luftrüstung“ (Wista-Management [Hg.] o.J. a) zu betrachten war. Dieser Aufschwung wurde aber durch den Versailler Vertrag stark abgeschwächt, bis die Forschung im Bereich der Luftfahrt beinahe vollständig gestoppt wird und erst 1922 wieder teilweise aufgenommen werden kann. In der Zwischenkriegszeit entwickelten sich aber auch noch andere Industriezweige auf dem Gelände vor Berlin. Zum einen wurde stark in die Spielfilmproduktion investiert und zum anderen stellte BMW hier 1929 die ersten Modelle des „Dixi“ her. Ab 1933 nimmt die Luftforschung unter der nationalsozialistischen Herrschaft wieder stark an Bedeutung zu, da sie zum „zentralen Standort der deutschen Luftfahrtforschung“ (Wista-Management o.J. a) ausgebaut wird. Bald danach wurden auch ein großer Windkanal und der erste Trudelwindkanal weltweit in Betrieb genommen. Bis 1944 wurden auf dem Gelände mehr als 2.000 Menschen im Bereich Forschung und Entwicklung beschäftigt. Allerdings befand sich auch in unmittelbarer Nähe ein Zwangsarbeiterlager, dessen Häftlinge zur Arbeit auf dem Gelände gezwungen wurden.

Bald nach Ende des Zweiten Weltkriegs treffen sowjetische Experten ein, die veranlassen die deutschen Erfindungen und Einrichtungen in die UdSSR zu bringen, was dazu führt, dass der Flugbetrieb 1954 endgültig eingestellt wird. Nach dem Zweiten Weltkrieg fanden dann die Deutsche Akademie der Wissenschaft, der Ostdeutsche Fernsehfunk sowie das Wachregiment des DDR-Staatssicherheitsministeriums ihren Sitz auf dem Gelände in Adlershof. In den 1980er Jahren wurde das Institut für Kosmosforschung, das sich am Interkosmos-Programm beteiligte, gegründet. (vgl. Wista-Management [Hg.] o.J.)

Als 1989 die Berliner Mauer geöffnet wurde, waren über 5.500 Personen in den Wissenschaftseinrichtung am Areal in Adlershof angestellt. Ein Jahr später wurden zwischen den West- und Ostdeutschen Instituten für Raum und Luftforschung Vereinbarungen getroffen, um beide Organisationen und deren Wissen erhalten zu können. Letztendlich entstanden aus diesen Instituten in Adlershof acht außeruniversitäre Forschungsinstitute, deren Hauptfeld Weltraum und Verkehr darstellt. Für den Wissenschafts- und Technologiepark so wie er heute vorhanden ist, wurde 1991 der Grundstein gelegt, als das Land Berlin eine Entwicklungsgesellschaft ins Leben ruft und das 420 ha große Areal zum „städtebaulichen Entwicklungsbereich" (Wista-Management [Hg.] o.J.) ernannt wird.

Damals wurden für das Gelände Planungen in Auftrag gegeben, die als Richtlinien für die zukünftige Entwicklung anzusehen waren. Nachdem sich allerdings die Rahmenbedingungen verändert hatten wurden die Ziele der „Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien mit 55.000 Wohnungen" angepasst. (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung [Hg.] 2007, S.1) Mit einem erwirtschafteten Umsatz von 1,3 Mrd. Euro (im Jahr 2006) und sehr erfolgreichen Wachstumszahlen ist Adlershof einer der erfolgreichsten Technologiestandorte Europas und „gilt als Musterbeispiel für gelungene Wirtschaftsförderung." (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung [Hg.] 2007, S.1)

Auf dem rund 4,5 km^2 großen Gebiet haben sich heute über 950 Unternehmen und 16 wissenschaftliche Forschungseinrichtungen niedergelassen, in denen mehr als 20.000 Menschen arbeiten und studieren. Die Schwerpunkte der Forschungs- und Technologieinstitutionen liegen in Adlershof hauptsächlich auf Photonik und Optik, Informations- und Medientechnologie, Material- und Mikrosystemtechnologie sowie Umwelt, Bio- und Energie. (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt [Hg.] o.J.)

1.3.4. Creative Factory Rotterdam

Die Creative Factory Rotterdam ist seit 2008 im so genannten Maassilo untergebracht, in dem bis 2004 noch Getreide gelagert wurde. (vgl. Creative Factory [Hg.] o.J.)

Nach einer Jahrzehnte langen Silonutzung wurde das Gebäude von der Stadt Rotterdam angekauft, mit der Intention an dieser Stelle Luxusapartments zu errichten, was aber aus Kostengründen verworfen wurde. (vgl. Culturefighter [Hg.] 2012 a) Nachdem der Stadtregierung die Idee einen Ort der Kreativwirtschaft zu etablieren vorgeschlagen und auch mit einer großen Zahl an interessierten Nutzern untermauert wurde, entschlossen sich Bürgermeister und Regierung der Stadt Rotterdam dafür dieses Konzept umzusetzen. (vgl. Culturefighter [Hg.] 2012 b) Heute ist der ehemalige Getreidespeicher Arbeitsplatz für mehr als 180 Personen, die in über 70 Unternehmen arbeiten. Dabei sind auch große

Unternehmen wie Banken oder Wirtschaftsprüfer und Beratungsunternehmen angesiedelt, die kleinen Start-ups bei der Entwicklung behilflich sein können. Durch die Nutzung einer Etage durch mehrere Unternehmen werden Kooperationen gefördert, was dazu geführt hat, dass heute bereits beinahe jedes Unternehmen für oder gemeinsam mit einem anderen Unternehmen aus der Creative Factory Rotterdam gearbeitet hat. Neben den kreativwirtschaftlichen Betrieben sind auch zwei Clubs in dem 5.000m^2 großen und 60m hohen Gebäude untergebracht. (vgl. Culturefighter [Hg.] 2012 a)

Diese vier Beispiele zeigen deutlich, dass es für die Entwicklung eines Umnutzungskonzeptes keine eindeutige Lösung gibt, sondern die unterschiedlichen Rahmenbedingungen beachtet und verschiedenste Faktoren zum Gelingen notwendig sein können. In den erläuterten Umnutzungsprozessen werden aufgeschlossene Personen mit Visionen für neue Nutzungen, Nutzungsvielfalt sowie entschlossene, politische Vertreter mit dem Ziel etwas neuem eine Chance zu geben als Ursprung der Erfolgsgeschichten genannt. Dies zeigt, dass für jedes Vorhaben andere Aspekte ausschlaggebend sind, um eine erfolgreiche Umnutzung auf den Weg zu bringen. Auch für die Tabakfabrik muss ein Mix von Auslösern gefunden und genutzt werden, um erfolgreich Kultur und Kreativwirtschaft anzusiedeln.

2. Ausgangssituation in Linz

Wie an den Beispielen der bereits umgesetzten Arealentwicklungen in Europa deutlich wurde, müssen die standortspezifischen Eigenheiten mit berücksichtigt werden, um adäquate Lösungsstrategien zu finden. In diesem Kapitel erfolgt nun ein kurzer demographischer Abriss der Stadt Linz, um die vorherrschenden Gegebenheiten zu überblicken. Zusätzlich wird auch auf den geschichtlichen Hintergrund und den momentanen Stand im Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft der Stadt eingegangen. Des Weiteren wird auch die Entwicklung der ehemaligen Tabakfabrik behandelt, sodass ein Überblick über die Entstehung der jetzigen Situation sowie die bereits vorangegangenen Planungsphasen seitens der Stadtverwaltung gegeben werden kann.

2.1. Linz allgemein

Die allgemeinen Inhalte die Stadt Linz betreffend umfassen demographische sowie geschichtliche Gegebenheiten und Zusammenhänge sowie die Situation der Kultur- und Kreativwirtschaft im Stadtgebiet, worauf im Folgenden näher eingegangen wird.

2.1.1. Demographie

Seit 1939 besteht Linz nun in seiner heutigen geographischen Form, da damals die letzte Eingemeindung durchgeführt wurde und umfasst seither 96 km² Fläche, auf der rund 200.000 Einwohner leben. Die Bevölkerungszahlen blieben im Vergleich zu den letzten Jahrzehnten stabil, wobei eine negative Geburtenbilanz durch eine insgesamt positive Wanderungsbilanz ausgeglichen werden konnte. (vgl. Statistik Austria 2012a, S.1) Weiters fällt auf, dass in den letzten 10 Jahren der Anteil an Haupwohnsitzgemeldeten mit österreichischer Staatsbürgerschaft immer weiter sinkt und dafür der ausländische Anteil ansteigt. (vgl. Magistrat Linz, Stadtforschung 2013a) Wie in Abbildung 9 zu sehen ist, war bei der Volkszählung 1971 ein Höchststand der Bevölkerungszahl zu verzeichnen. Nach einem starken Rückgang der Einwohneranzahl 2001 ist sie nun wieder im Begriff anzusteigen und stand am 1.1.2013 bei genau 193.486 Einwohnern. (vgl. Statistik Austria 2012b, S.1 und Magistrat Linz, Stadtforschung 2013)

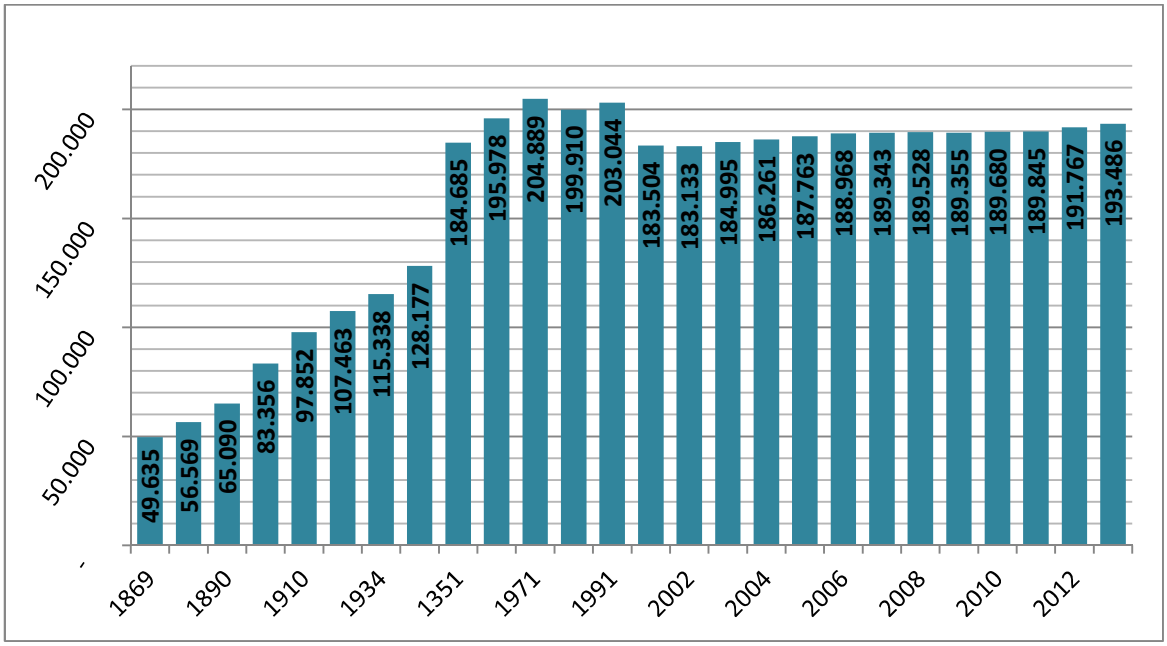

Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung Linz (Statistik Austria 2012b, S.1; Magistrat Linz, Stadtforschung 2013)

Mit einer Anzahl von rund 205.000 Arbeitsplätzen, die nur circa 190.000 Einwohnern gegenüber stehen, ist Linz österreichweit beinahe einzigartig. Diese Bilanz führt dazu, dass rund 89.000 Einpendlern einer Zahl von nur ca. 19.000 Auspendlern gegenüber stehen, was ein enormes Verkehrsaufkommen verursacht. (vgl. Magistrat Linz, Wirtschaftsservice o.J. und Statistik Austria 2013, S.1ff)

2.1.2. Geschichtlicher Hintergrund

Die oberösterreichische Landeshauptstadt Linz ist mit 193.486 Hauptwohnsitzgemeldeten Einwohnern nach Wien und Graz die drittgrößte Stadt Österreichs und wächst seit den letzten elf Jahren kontinuierlich weiter. (vgl. Magistrat Linz, Stadtforschung 2013 und Statistik Austria 2011, S.12ff)

Der Raum Linz wurde nachweislich seit der Jungsteinzeit dauerhaft besiedelt und hatte auch im Römischen Reich eine große Bedeutung. Der damals gebräuchliche Name Lentia leitet sich vom keltischen Wort *lentos* für biegsam oder auch gekrümmt ab, was auf die Lage an der Donaubiegung zurückzuführen ist. Obwohl die Siedlung Lentia nie den Rang einer Stadt erreichte, wurde dennoch ein Kastell erreichtet, um die hier kreuzenden Verkehrswege zu schützen. Im frühen Mittelalter erlangte Linz größere Geltung und die erste urkundliche Erwähnung erfolgte im Jahre 799. In der ersten Hälfte des 13. Jahrhunderts wurde die Stadt planmäßig ausgeweitet. So entstand der Hauptplatz als Zentrum und die östlich davon gelegene Stadtpfarrkirche. Obwohl Linz den Charakter einer Stadt, inklusive Stadtrichter und Stadtsiegel, hatte, besaß sie zu dieser Zeit keine Stadtrechtsurkunde. Auch eine offizielle Erhebung zur Stadt erfolgte nicht.

Im 13. Jahrhundert kam es in Linz zu einem wirtschaftlichen Aufschwung, der hauptsächlich von der eingehobenen Maut und den ansässigen Jahrmärkten ausgelöst wurde und in der Mitte des 16. Jahrhunderts seinen Höhepunkt erreichte. Zusätzlich ist auch zu erwähnen, dass Ende des 13. Jahrhunderts Linz zum Verwaltungsmittelpunkt des Landes erhoben wurde. Als dann Kaiser Friedrich III. Linz zu seiner Residenz machte, wurde es zum Mittelpunkt des Heiligen römischen Reichs Deutscher Nation und im März 1490 zum ersten Mal urkundlich als Hauptstadt erwähnt.

Im 17. Jahrhundert wurden Pläne gemacht die Stadt umfangreich auszuweiten, was jedoch nie verwirklicht wurde. Allerdings folgte bald darauf eine umfassende Barockisierung der Stadt.

Mit der Industrialisierung im 19. Jahrhundert wurden dann verschiedenste technische Errungenschaften in die Stadt eingebunden. Die wichtigsten Meilensteine dabei waren die Dampfschifffahrt auf der Donau und die Pferdeeisenbahn zwischen Gmunden über Linz nach Budweis. Später wurde Linz auch mit der Linie zwischen Passau und Wien an das bayrische Eisenbahnnetz angebunden. Weiters wurden auch viele Industriebetriebe gegründet, die jedoch außerhalb des Stadtkerns errichtet wurden. Durch das stetige Wachstum der Stadt und die steigenden Bevölkerungszahlen kam es von 1873 bis 1923 zu verschiedenen Eingemeindungen.

1938 wurde die Stadt noch ein weiteres Mal durch Eingemeindungen vergrößert. Zudem wollte Adolf Hitler Linz zu einem Zentrum für Industrie, Verwaltung und Kultur verwandeln, was allerdings durch den Kriegsverlauf verhindert wurde, weil Linz während

des Krieges stark von Bombenangriffen getroffen wurde, da es ein Zentrum der Rüstungsindustrie war. Nach dem Zweiten Weltkrieg war die Stadt dann bis 1955 in zwei Besatzungszonen geteilt.

In der Nachkriegszeit wurden nicht nur unzählige Wohnhäuser errichtet, um die Wohnungsnot zu beheben, unter anderem wurden auch die Johannes Kepler Universität, die Kunsthochschule und eine Theologische Fakultät errichtet, wodurch der Rang einer Hochschulstadt erreicht werden konnte. Als weitere Schritte von der Industrie- zur Kulturstadt kann auch der Bau des Brucknerhauses, des Ars Electronica Centers, des Lentos Kunstmuseums und schließlich die Ernennung zur Europäischen Kulturhauptstadt 2009 gewertet werden.(vgl. Magistrat Linz, Archiv der Stadt Linz o.J.) Diese Entwicklungen führten dazu, dass sich Linz heute mit ihren rund 200.000 Einwohnern als „Industrie- und Kulturstadt an der Donau“ (Magistrat Linz, Archiv der Stadt Linz o.J.) sieht.

Das Image als Kulturstadt muss natürlich durch kulturelle Einrichtungen, künstlerisch tätige Personen und anderes unterstützt werden, da es sonst keinen Halt findet. So haben die Landestheater Linz seit dem Jahr 1980 bis heute circa gleichbleibende Besucherzahlen von rund 220.000 Personen. Damit liegt Linz nur knapp hinter Graz (durchschnittlich rund 270.000 Besucher), das allerdings auch mit 262.330 Einwohnern (vgl. Statistik Austria 2012c, S.1 und Statistik Austria 2011, S.12) rund ein Drittel mehr Einwohner zu verzeichnen hat als Linz.

Mit nur neun Museumsstandorten steht Linz den beiden Städten Salzburg und Graz die 33 bzw. 23 Museen vorweisen können, allerdings um einiges nach. Durchschnittliche 1,5 Besucher pro Jahr und Einwohner liegen zwar im europäischen Durchschnitt, jedoch auch hier weit hinter Graz (2,5 Besuche). (vgl. Urban Audit o.J.)

2.1.3. Kultur- und Kreativwirtschaft in Linz

In den letzten Jahren hat sich das Image der Stadt Linz also immer weiter von der Industrie- hin zu einer Kreativstadt gewandelt. Standen in früheren Zeiten noch Stahl- und Chemieindustrie im Vordergrund, so nehmen heute auch eine Vielzahl an Kultur- und Kreativeinrichtungen einen wichtigen Platz im Stadtbild ein.

Wesentliche Meilensteine, die dazu beigetragen haben, dass Linz nicht nur mehr als Industriestadt assoziiert, sondern auch mit Kunst und Kultur verbunden wird, sind sicherlich die Errichtung von verschiedenen Einrichtungen. Von der Nachkriegszeit bis Anfang der 1980er Jahre wurden neben den Vorläufern der Kunstuniversität und der Johannes Kepler Universität Linz, auch das Konzert- und Kongresszentrum Brucknerhaus und der Posthof als Veranstaltungszentrum eröffnet. Daraufhin folgten das Design Center und das Ars Electronica Center, sowie das Lentos Kunstmuseum, der Wissensturm und das

Ars Electronica Center 2 in den 2000er Jahren. (vgl. Magistrat Linz, Stadtkommunikation Linz 2010, S.4ff)

Heute besitzt Linz eine vielfältige Zahl an kulturellen Einrichtungen. Darunter befinden sich 15 Museen zu unterschiedlichen Themen (vgl. Magistrat Linz, Linz Kultur o.J. a), 13 Einrichtungen, die sich mit Tanz und Theater auseinandersetzen (vgl. Magistrat Linz, Linz Kultur o.J. b), 11 Unternehmen zum Thema Literatur und Wissen (vgl. Magistrat Linz, Linz Kultur o.J. c), sowie 22 Organisationen, die zur freien Szene Linz (vgl. Magistrat Linz, Linz Kultur o.J. d) gezählt werden. Die Landestheater Linz haben beispielsweise seit dem Jahr 1980 bis heute circa gleichbleibende Besucherzahlen von rund 220.000 Personen. Damit liegt Linz nur knapp hinter Graz (durchschnittlich rund 270.000 Besucher), das allerdings auch mit 262.330 Einwohnern rund ein Drittel mehr Einwohner zu verzeichnen hat als Linz. (vgl. Statistik Austria 2011, S.12)

Neben diesen und anderen Einrichtungen, die das ganze Jahr über besucht werden können, werden auch verschiedene Veranstaltungen rund um Kunst und Kultur organisiert. Die fünf größten darunter sind das Pflasterspektakel, die Klangwolke, das Ars Electronica Festival, das LinzFest und das Filmfestival Crossing Europe. (vgl. Magistrat Linz, Linz Kultur o.J. e)

Dieser Trend in Richtung Kreativität und Kultur wurde auch mit Linz als Europäische Kulturhauptstadt 2009 weiterverfolgt. Dabei wurden nicht nur national und international die Blicke auf Linz gerichtet, sondern auch in der Stadt selbst entstanden Netzwerke unterschiedlichster Form. Dabei verknüpften sich neben den Kultureinrichtungen untereinander auch die Berieche Kultur, Wirtschaft und Tourismus besser, was die interdisziplinäre Kooperationsbereitschaft weiter steigerte. (vgl. Magistrat Linz, Geschäftsgruppe Kultur, Bildung, Sport o.J.)

Um diese Transformation von der Industrie- zur Kreativstadt weiterhin aufrechtzuerhalten und sogar weiterzutragen wurde der Kulturentwicklungsplan KEP verabschiedet, der Ziele und Wege in der zukünftigen Entwicklung in diese Richtung aufzeigen und festlegen soll. (vgl. Magistrat Linz, Geschäftsgruppe Kultur, Bildung, Sport o.J.) Dieses Strategiepapier legt Ziele und Maßnahmen fest, die sich insbesondere an Kultureinrichtungen der Stadt Linz mit ihren Festivals und Projekten sowie an die Kulturverwaltung der Stadt richten. Im gesamten KEP sind sowohl stadtspezifische wie auch globale Themen vorzufinden. Jene Themen, die sich speziell auf Linz beziehen, sind „das Bekenntnis zur freien Kunst- und Kulturszene sowie zum besonderen Stellenwert der digitalen Medienkunst[…], die Aufarbeitung des Erbes des Nationalsozialismus sowie ein im Sinne von ‚Kultur für alle' gestalteter Vermittlungs- und Partizipationsansatz. Globale Themen wie die zunehmende Bedeutung von internationalen Netzwerken, die Interdisziplinarität[…] in Kunst, Kultur, Bildung und Wissenschaft sowie

Chancengleichheit in Bezug auf Barrierefreiheit, Interkulturalität[…], Gendergerechtigkeit[…] und kulturelle Bildung“ (Landeshauptstadt Linz, Direktion Kultur, Bildung, Sport 2013, S.13) spielen ebenfalls eine zentrale Rolle. (vgl. Landeshauptstadt Linz, Direktion Kultur, Bildung, Sport 2013)

Das Kulturentwicklungsprogramm wird inhaltlich durch vier Leitlinien gegliedert, die wiederum in jeweils drei Komponenten unterteilt sind. (vgl. Landeshauptstadt Linz, Direktion Kultur, Bildung, Sport 2013)

Ein Schwerpunkt liegt darauf die Chancengleichheit zu erhöhen, indem sowohl Barrierefreiheit im Bereich der Kunst und Kultur erreicht und die Interkulturalität der Stadt gelebt sowie Gendergerechtigkeit garantiert werden soll. Hierbei wird die Gesamtausrichtung der Stadt als eine sozial gerechte Stadt verfolgt und ein erweitertes Verständnis von Barrierefreiheit angewendet. „Neben dem Abbau von Barrieren in baulicher, verkehrstechnischer und kommunikativer Hinsicht ist eine gleichberechtigte Teilhabe am kulturellen Leben“ (Landeshauptstadt Linz, Direktion Kultur, Bildung, Sport 2013, S.19) angestrebt. Zusätzlich geht es auch darum Zugewanderte, mit und ohne österreichische Staatsbürgerschaft, stärker in künstlerische und kulturelle Projekte miteinzubeziehen und somit die Diversität und Heterogenität der Stadt als Chance wahrzunehmen. Auch Gendergerechtigkeit ist im KEP als Ziel verankert und soll mittels geschlechterparitätischer Besetzung diverser Ausschüsse, Beiräte und im Personalbereich erreicht werden. (vgl. Landeshauptstadt Linz, Direktion Kultur, Bildung, Sport 2013)

Zusätzlich sollen vorhandene Potenziale gefördert werden, indem zukünftig vermehrt auf die freie Kunst- und Kulturszene in Linz eingegangen und mittels Basis- und Projektförderungen weiterunterstützt wird, da sie einen bedeutenden Teil des Linzer Angebots ausmacht. Es sollen auch verfügbare Raumressourcen bereitgestellt werden, auch wenn die Infrastruktur im kulturellen Bereich in den letzten Jahren bereits stark ausgebaut wurde. Einen wichtigen Stellenwert dabei übernimmt wohl auch die ehemalige Tabakfabrik, die zu einem „innovativen, international ausgerichteten Produktionsort“ (Landeshauptstadt Linz, Direktion Kultur, Bildung, Sport 2013) ausgebaut werden soll. Auch öffentliche Räume sollen möglichst erhalten bleiben, um einerseits konsumfreie Zonen und andererseits auch Flächen für kulturelle Projekte anbieten zu können. Darüber hinaus soll auch das Potenzial der Interdisziplinarität gefördert werden, indem Medienkunst und auch digitale Technologien weiter in den Fokus rücken. (vgl. Landeshauptstadt Linz, Direktion Kultur, Bildung, Sport 2013, S.29ff)

In Zukunft wird vermehrt Augenmerkt darauf gelegt, dass unterschiedliche Zugänge zu Kunst und Kultur geschaffen werden. Beispielsweise dadurch, dass Kunst- und Kulturvermittlung weiter gefördert wird und auch im Bereich Tourismus und Schulen Schwerpunkte gesetzt werden. Damit geht auch einher, dass weiter auf die Bedürfnisse

von Kindern und Jugendlichen eingegangen wird und das Angebot für diese in den einzelnen Stadtteilen nochmals verstärkt wird. Zugang zu Kunst und Kultur soll auch geschaffen werden, indem sie leichter öffentlich zugänglich gemacht werden. So wird weiter auf Kunst und Kultur im öffentlichen Raum und partizipative Kunstformen gesetzt. (vgl. Landeshauptstadt Linz, Direktion Kultur, Bildung, Sport 2013, S.43ff)

Als vierter Punkt des KEP wird gefordert die Stadt weiter zu öffnen. Dies soll durch eine weitere Internationalisierung geschehen. Auch wenn durch das Europäische Kulturhauptstadtjahr 2009 bereits internationale Netzwerke geknüpft wurden, so kann die Stadt noch weiter gehen, indem sie zum Beispiel die Herkunftsländer zugewanderten Menschen verstärkt in das kulturelle Angebot miteinbindet. Dabei soll auch die Vernetzung innerhalb der Stadt gestärkt werden, was auch schon im Jahr 2009 ein eigenes Ziel darstellte und sich besonders auf die Verknüpfung von Kultur und Tourismus bezieht. Als weiterer wichtiger Punkt ist der Umgang mit der Vergangenheit und dem historischen und kulturellen Erbe der Stadt zu sehen. Dabei steht in der Geschichte von der Römerzeit bis in die Gegenwart vor allen Dingen die NS-Zeit im Vordergrund. (vgl. Landeshauptstadt Linz, Direktion Kultur, Bildung, Sport 2013, S.57)

In den Leitthemen des KEP spielt auch die ehemalige Linzer Tabakfabrik immer wieder eine Rolle und kann dabei auch teilweise einige oben genannte Anforderungen erfüllen und Teilziele umsetzen. Das bedeutet also, dass das rund 30.000m² große Fabriksareal zumindest teilweise in der Stadt- bzw. Kulturentwicklung mitgedacht und integriert wird. (vgl. Landeshauptstadt Linz, Direktion Kultur, Bildung, Sport 2013, S.13ff)

Dieser Abriss zeigt, dass in Linz Angebot und Organisationen im Bereich von Kultur und Kreativität weiter forciert werden müssen, um das neue Image der Stadt aufrecht zu erhalten und weiter ausbauen zu können. In Zukunft wird es auch immer wichtiger werden, die hohe Anzahl an Arbeitsplätzen in Linz sicherzustellen. Dies kann in weiterer Folge des Strukturwandels hin zum tertiären bzw. quartären Sektor nur mittels Ausbau der Kultur und Kreativwirtschaft geschehen.

2.2. Geschichtlicher Hintergrund der Tabakfabrik Linz

Die Tabakfabrik hat seit jeher eine große Bedeutung für sie Stadt Linz eingenommen. So war sie im Jahr 1950 Arbeitgeber für über 850 Beschäftigte. Diese Zahl verringerte sich aber über die Jahre auf 260 Mitarbeiter durch die zunehmende Industrialisierung, bei der immer mehr Tätigkeiten von Maschinen übernommen wurden. (vgl. Tabakfabrik Linz [Hg.] 2000 nach: Museen der Stadt Linz [Hg.] 2010, S.122)

Ein Großteil der Tabakfabrik so wie sie heute noch vorhanden ist, wurde in den Jahren 1928 – 1935 nach den Plänen der Architekten Peter Behrens und Alexander Popp für das Unternehmen Austria Tabak errichtet und stellt einen Erweiterungs- und teilweisen

Neubau dar, der seit 1850 bestehenden Linzer Tabakfabrik. (vgl. Bina 2010a, S.14 in: Museen der Stadt Linz [Hg.] 2010)

Doch die Geschichte der Produktion von Tabakwaren in Österreich geht wesentlich weiter in der Zeit zurück. Ein bedeutendes Ereignis dafür war 1701 die Einführung des staatlichen Tabakmonopols durch Kaiser Leopold I., wodurch die Hofkammer alleine das Recht hatte, Genehmigungen zum Tabakanbau auszugeben. Daraufhin wurde 1723 die kaiserliche Tabakfabrik in Hainburg gegründet, die jedoch relativ bald wieder aufgegeben werden musste, da der erhoffte Erfolg nicht eintrat. Erst im Jahr 1784 wurde dann von Kaiser Joseph II. ein Patent erlassen, das eine beständige Zukunft der Tabakindustrie Österreichs für die nächsten 200 Jahre nach sich zog. Durch den großen Erfolg der Tabakerzeugung und Verarbeitung und das hohe Kaufinteresse an Zigaretten, Zigarren und anderen Tabakwaren wurde schon 1784 beschlossen auch in Oberösterreich eine Tabakfabrik aufzubauen, was allerdings erst circa 70 Jahre später wirklich umgesetzt wurde, als die damalige k. k. Wollenzeug- und Teppichfabrik geschlossen wurde, da sie nicht mehr wirtschaftlich geführt werden konnte. Der neue Fabrikstandort musste zwar mit einigen Anfangsschwierigkeiten kämpfen, konnte dann aber schnell Erfolge vorweisen. Dieser Erfolg und die fortschreitende Automatisierung hatten wiederum zur Folge, dass verschiedene Umbau- und Ausbauarbeiten an den bestehenden Räumen getätigt werden mussten. (vgl. Fellner, Thiel 2010, S.24ff in: Museen der Stadt Linz [Hg.] 2010)

Da nach dem ersten Weltkrieg kaum noch Anbaugebiete auf österreichischem Staatsgebiet vorhanden und nur noch neun Fabriken in Betrieb waren, konnte die weitere Produktion nur durch ausländische Kredite gesichert werden, was schließlich zu einem weiteren Ausbau der österreichischen Tabakregie und insgesamt vier Fabriken in Deutschland und der Schweiz führte. (vgl. Fellner, Thiel 2010, S. 30f in: Museen der Stadt Linz [Hg.] 2010)

Die Planung eines Neubaus begann bereits 1928, da dringend größere und vor allen Dingen Räume benötigt wurden, die an die weiterhin ansteigenden Produktionsmengen und an den erhöhten Automatisierungsgrad angepasst waren. Die Erweiterungsbauten sollten vor allem ein Gebäude zur Herstellung von Zigarettentabak, einen neuen Tabakspeicher mit Warenlager, neue Gebäude für Verwaltung, soziale Einrichtungen und Wohnungen sowie ein Kraftwerk, das den benötigten Strom liefern und auch Heiz- und Klimaanlagen betreiben sollte, beinhalten. Ein weiterer zentraler Punkt bestand in der Schienenanbindung, die das Fabrikgelände sowohl mit dem Hauptbahnhof wie auch dem Hafen verbinden sollte. (vgl. Fellner, Thiel 2010, S.31f in: Museen der Stadt Linz [Hg.] 2010)

Schon 1929 wurde mit dem Neubau nach Entwürfen der Architekten Peter Behrens und Alexander Popp begonnen und damit einer der ‚konsequentesten Industriebauten der

internationalen Moderne' geschaffen. Zwar machte die Tabakregie trotz Weltwirtschaftskrise weiterhin Gewinne, doch mussten wenige Jahre nach Baubeginn im Jahr 1932 die Pläne reduziert und sich auf das wichtigste konzentriert werden. Schon 1934 hätte der weitere Ausbau beinahe eingestellt werden müssen. Nur durch einen Zuschuss des Bundesministeriums für Finanzen konnten weitere Ausbautätigkeiten aufrecht erhalten bleiben, was jedoch nicht dazu reichte den Neubau des geplanten Verwaltungsgebäudes an der nordwestlichen Grundstückskante auszuführen. Schließlich wurden die neuen Fabrikgebäude im November 1935 feierlich eröffnet. (vgl. Fellner, Thiel 2010, S.32f in: Museen der Stadt Linz [Hg.] 2010)

Auch während des zweiten Weltkrieges kam der Tabakfabrik eine große Bedeutung zu, auch wenn 1939 das Monopol gekippt wurde, indem die damalige Tabakregie in eine deutsche Aktiengesellschaft umgewandelt wurde und von nun an den Namen *Austria Tabakwerke Aktiengesellschaft, vormals Österreichische Tabakregie* trug. Durch den überdurchschnittlichen Bedarf an Zigaretten durch das Militär und die Rohstoffknappheit kam es allerdings immer wieder zu Produktionsengpässen in der Fabrik. Auch das Ausschmuggeln von Zigaretten, die als eine Art Zahlungsmittel fungierten, wurde in dieser Zeit immer mehr zum Thema. Während der NS-Zeit wurde die Tabakfabrik aber nicht nur als Produktionsstätte genutzt, sondern auch verschiedene Veranstaltungen in der Lösehalle abgehalten. (vgl. Fellner, Thiel 2010, S. 34ff in: Museen der Stadt Linz [Hg.] 2010)

In den Nachkriegsjahren konnte die Zigarettenproduktion nur langsam wieder aufgenommen werden und durch den Import von Tabakwaren durch die Besatzungsmächte schrieb die Austria Tabak AG 1954 negative Zahlen. Nach Ausmarsch der Alliierten stieg die Produktion stetig an, was dazu führte, dass immer neuere und leistungsstärkere Maschinen verwendet werden mussten. Diese Ausbautätigkeiten führten in den 1980er Jahren zu umfangreichen Erweiterungsbauten der Austria Tabak in der Linzer Fabrikstätte. Dabei wurden an der Westseite des Geländes Baumaßnahmen getätigt, die neue Gebäude für den Verkauf, die Bereitstellung, ein Hochregallager, die Endverpackung und die Verwaltung bereitstellen sollten, wodurch gleichzeitig die Kapazität des Rohtabaklagers erheblich erhöht wurde. Mit der „optische[n] Umsetzung des Projektes" (Fellner, Thiel 2010, S.43 in: Museen der Stadt Linz [Hg.] 2010) wurde dabei die Linzer Hochschule für künstlerische und industrielle Gestaltung betraut, um „eine künstlerische Gestaltung des neuen Gebäudes zu entwickeln." (Fellner, Thiel 2010, S.43 in: Museen der Stadt Linz [Hg.] 2010)

In den 1990er Jahren begann dann die Privatisierung von Austria Tabak. War bis 1997 die Republik Österreich alleiniger Eigentümer so übergab sie dies an die ÖIAG. Diese wiederum verkaufte zuerst knapp die Hälfte und dann mehr als die Hälfte ihrer

Aktienanteile, wodurch 2001 Gallaher Alleineigentümer wurde. Die Folgen waren die Schließung der Werke in Fürstenfeld und Schwaz 2006, nach der Übernahme durch Japan Tobacco International auch der Beschluss die Tabakfabrik in Linz zu schließen. „Damit ging für Linz eine 159-jährige Ära österreichischer Tabakgeschichte zu Ende." (Fellner, Thiel 2010, S.43 in: Museen der Stadt Linz [Hg.] 2010)

Der Großteil des Baus, so wie er heute zu sehen ist, stammt noch von der großen Bauoffensive 1929 bis 1935 und wurde nach Plänen von Peter Behrens und Alexander Popp errichtet, die damals bereits international angesehen waren. Damit schufen sie „eines der bedeutendsten Industriedenkmäler Österreichs." (Magistrat Linz, Tabakfabrik o.J.) „Es handelt sich dabei um den ersten großen Stahlskelettbau dieser Dimension in Österreich und die Anlage gilt als eine der konsequentesten Industriebauten der internationalen Moderne" (Bina 2010b, S.102 in: Museen der Stadt Linz [Hg.] 2010), die 1981 unter Denkmalschutz gestellt wurde und seither als „anerkanntes und gesetzlich geschütztes Baudenkmal" (Kohout 2010, S.190f in: Museen der Stadt Linz [Hg.] 2010) gilt.

Das Zigarettenfabrikationsgebäude (Bau 1) stellt wohl das markanteste Gebäude der gesamten Anlage dar. Es ist 226,8 Meter lang und fällt einerseits durch die gebogene Form wie auch durch die horizontal verlaufenden Fensterbänder auf, die in sogenanntem *Linzer Blau* gehalten sind, das sich durch den gesamten Komplex hindurch zieht und immer wieder in Erscheinung tritt. (vgl. Bina 2010b, S.103f in: Museen der Stadt Linz [Hg.] 2010)

Durch diesen konsequenten und immer wiederkehrenden Einsatz von bestimmten Farben, Formen und Materialien wurde der Fabrikkomplex zu einem Gesamtkunstwerk, was Peter Behrens zum Erfinder des Corporate Designs macht. (vgl. Bina 2010b, S.104f in: Museen der Stadt Linz [Hg.] 2010)

Zusätzlich zu dieser durchgehend einheitlichen Gestaltung wurden auch verschiedene künstlerische Ausgestaltungen und Projekte in und an den Gebäuden zwischen 1934 und 1936 sowie zwischen 1981 und 1982 umgesetzt. Diese Werke umfassen unter anderem ein Glasfenster, das von Robin Christian Andersen gestaltet wurde und die Lösehalle und ihre Arbeiterinnen zeig, ein Wandbild von Herbert Dimmel, das „die Tabakfabrik mit Donau und Eisenbahnbrücke aus der Luftperspektive" darstellt, wobei die ursprünglichen Entwürfe Behrens gezeigt werden, inklusive des westlichen Teils, der nicht zu Umsetzung kam. Wilhelm Frass steuerte ein Figurenrelief bei, das Arbeit und Handel der Tabakfabrik anlässlich deren 150-jährigen Bestehens darstellt. Die beiden Uhrenmosaike an der nordwestlichen Ecke des Fabrikareals wurden von Karl Hauk gestaltet. (vgl. Bina 2010c, S.168ff in: Museen der Stadt Linz [Hg.] 2010)

2.2.1. Bisherige Planungen und Umnutzungsbestrebungen

Nach der Schließung der Tabakfabrik 2009 wurde die Stadt Linz aktiv und kaufte das Areal auf, das über 159 Jahre lang fester Bestandteil der Stadt und wichtiger Arbeitgeber der Bevölkerung war. Dabei wurde der „Verkauf an privatwirtschaftlich orientierte Unternehmen […] ausgeschlossen." (Bina 2010a, S.14 in: Museen der Stadt Linz [Hg.] 2010)

Heute ist die Tabakfabrik Linz Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH als Teil der Unternehmensgruppe Stadt Linz für die weitere Zukunft der ehemaligen Fabriksanlage zuständig und entscheidet somit auch über alle weitere Entwicklungen. (vgl. Magistrat Linz o.J.)

Bis aber die Stadt Linz soweit war, das weitere Geschehen am Gelände aktiv zu lenken, mussten noch einige vorgelagerte Schritte umgesetzt werden, die das heutige Bestreben erst in die Wege leiteten.

Als die Stadt Linz Interesse am Kauf der Tabakfabrik bekundete, formte sich 2007 eine Gruppe Künstler der freien Szene Linz zu einer politischen Initiative, die zwischen 2008 und 2012 als Verein *Kulturquartier Tabakwerke* tätig war. (vgl. Kuqua [Hg.] 2008 a und Kuqua [Hg.] 2008 b) Zusätzlich unterstützten viel Organisationen und Firmen die Bestrebungen des Vereins, der mittels Veranstaltungen und Pressearbeit die Verantwortlichen der Stadtregierung auf seine Ideen und Forderungen aufmerksam machen wollte. Sein Ziel dabei lässt sich wie folgt formulieren: „Die Tabakfabrik Linz soll sich als neuer Ort für Kunst und Kultur in Linz etablieren, und dabei besonders die Bedürfnisse und strukturellen Nachteile der freien Kunst- und Kulturszene berücksichtigen." (Kuqua [Hg.] 2008 a) Die Vision des Vereins beinhaltet vielfältige Räume für unterschiedlichste Bedürfnisse in der Kunst und Kulturszene und will auf Kooperationen mit bestehenden Einrichtungen aber auch auf die Öffnung für verschiedene Kulturen setzen. Einen wesentlichen Punkt stellt auch die Förderung der Jungen dar, sowohl die Kunstschaffenden selbst wie auch Angebote für Kinder und Jugendliche bzw. Schulen stehen im Vordergrund. „Mit der Verlegung des Ars Electronica Festivals ‚Repair' im September 2010 ins Fabriksareal erfolgte die erste große Öffnung der Fabrik und somit das Ende einer abgeschlossenen Insel in der Stadt." (Bina 2010a, S.17 in: Museen der Stadt Linz [Hg.] 2010) Obwohl damit das Areal bereits für verschiedene Veranstaltungen genutzt wurde, fehlte dennoch ein Konzept was in Zukunft damit geschehen sollte. Der Verein *Kulturquartier Tabakwerke* veranstaltete im Dezember 2011 gemeinsam mit der Initiative *umbauwerkstatt* (vgl. Interview Potocnik 2014) einen zweitägigen Workshop, in dem Experten aus verschiedenen Disziplinen Möglichkeiten der zukünftigen Nutzung ausarbeiten sollten. Der Workshop wurde in vier Arbeitsgruppen zu unterschiedlichen Themen gegliedert. Diese waren: Raum- Tatsächlicher Bedarf an neuen Flächen und

Eignung der Tabakfabrik; Organisation; Recht- rechtliche Grundlagen, Interessen der Eigentümer und Nutzer; Stadtentwicklung: Leitlinien der Nutzung inklusive Zusammenhang mit Stadtentwicklung. (vgl. Kuqua [Hg.] 2008 c)

Da die Arbeit des Vereins in der Politik gut angenommen wurde und auch 2012 die zielgerichtete Entwicklung des Areals eingesetzt hat, wurden die Tätigkeiten des Vereins eingestellt und werden erst wieder aufgenommen, sollte die Situation in der Tabakfabrik dies erfordern. Einige der Vereinsmitglieder arbeiten heute auch in der Tabakfabrik Linz Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH der Stadt Linz, andere sind als Pioniere auf das Gelände gezogen. (vgl. Kuqua [Hg.] 2008 a)

Der auch heute tätige Verein *linzukunft* versteht sich als „Think & Do Tank" (linzukunft [Hg.] o.J. a) und will Stadtentwicklung mittels Eigeninitiativen umsetzen. Dazu zeigt er relevante Themen auf und versucht dabei auch gleich Handlungsansätze und Denkanstöße zu finden. Eine weitere wichtige Eigenschaft stellt die Zusammensetzung aus freischaffenden Kreativen, die aus unterschiedlichen Disziplinen stammen, dar. Für jedes Projekt werden je nach Bedarf und Know How unterschiedliche Mitglieder aktiv. (vgl. linzukunft [Hg.] 2012 a und linzukunft [Hg.] o.J. b)

Der Verein hat ebenfalls die Chance, die in der Tabakfabrik steckt erkannt und die 2009 gestartete Initiative *umbauwerkstatt* in seine Tätigkeiten mit aufgenommen. Die aus dem Umfeld des *afo architekturforum oberösterreich* stammende Gruppe hatte das Ziel als „Moderatorin für die Entwicklung des baulichen Ensembles" und „Forschungslabor zur Nachnutzung der Tabakfabrik" (linzukunft [Hg.] 2012 a) aufzutreten. Im Zuge dessen hat die *umbauwerkstatt* nicht nur den Workshop „Wollen wir wirklich Tabakfabrik?" gemeinsam mit dem *Kulturquartier Tabakwerke* veranstaltet, (vgl. Interview Potocnik 2014) sondern hat auch mit anderen Projekten versucht das Areal der Öffentlichkeit näher und Ideen hervor zu bringen. Beispiele dafür sind das Symposium „Prepare!", das zum europaweiten Wissensaustausch genutzt wurde und unterschiedliche Ansätze für die Umnutzung der Tabakfabrik Linz gebracht hat. (vgl. linzukunft [Hg.] 2012b) Beim so genannten „Archiv der Zukunft" wurde auch die interessierte Öffentlichkeit eingeladen, sich mittels Texten unterschiedlicher Art, Fotos und Interviews in 20 Einheiten gegliedert über Themen, die in Bezug auf die Umnutzung der Tabakfabrik von Relevanz sind, zu informieren. (vgl. linzukunft [Hg.] 2012 c) Dieses Archiv ist auch Ausgangpunkt für die ‚Salons' bei denen ExpertInnen, VertreterInnen der Stadt Linz und die Beteiligten der umbauwerkstatt zusammenkommen, um über unterschiedlichste Themen zur Tabakfabrik zu diskutieren. (vgl. linzukunft [Hg.] 2012 d) Der Blog der umbauwerkstatt wird immer wieder aktualisiert und mit neuen Artikeln und Kommentaren zu den momentanen Entwicklungen auf dem Gelände der Tabakfabrik auf dem Laufenden gehalten.

Neben diesen lokalen Aktivitäten war die Tabakfabrik Linz im Jahr 2011 neben 48 anderen Arealen in insgesamt 17 Nationen (vgl. Europan Europe o.J.) in der größten Wohn- und Städtebauwettbewerbsinitiative Europas als Planungsobjekt vertreten. (vgl. Europan Österreich 2011 a) Europan wurde 1989 gegründet und versucht seither innovative Wege in der Standortentwicklung und –profilierung aufzuzeigen. Den Verantwortlichen sollen unterschiedlichste Möglichkeiten zur Verbesserung ihrer Wettbewerbsvorteile mittels unterschiedlicher Konzepte und Strategien vermittelt werden, die von interdisziplinären Planungsteams eingereicht werden können. (vgl. Europan Europe o.J.) Wesentliche Merkmale des Wettbewerbs neben der Adressierung internationaler und interdisziplinärer Planungsteams ist, dass er sich vorwiegend an junge Architekten unter 40 Jahren wendet und die tatsächliche Realisierung der Gewinnerprojekte im Vordergrund steht. (vgl. Europan Österreich 2011 b)

Europan 11 setzt mit dem Thema "Resonanzen: Lebensraum und Territorium" (Europan Österreich 2011 c) auf die Möglichkeit der einzelnen Gemeinden mittels städtebaulicher Initiative und dem Zusammenspiel von "Mobilität, Wachstum und Infrastruktur" in Zusammenhang mit "sozialen und ökologischen Fragestellungen" (Europan Österreich 2011 c) positiven Einfluss auf die Klimaerwärmung zu nehmen. Anlass für dieses Thema war der 2009 abgehaltene Klimagipfel in Kopenhagen, der auch weiter zu der im Mittelpunkt stehenden Frage führte: "Was bedeutet Nachhaltigkeit tatsächlich für Architektur und Stadtentwicklung?" (vgl. Europan Österreich 2011 c) Im Europan-Wettbewerb 2011 waren 49 Objekte vertreten, die in folgende drei Themengruppen unterteilt wurden: „Identity", „Uses" und „Connectivity". (Europan Europe o.J.) Linz wurde in die Kategorie Uses – "From Isolation to Social Integration" eingeteilt. (Streeruwitz, Vlay [Hg.] 2012 S.16) Das Augenmerk liegt dabei auf jenen Arealen, die isolierte Fragmente eines Gebietes darstellen und durch neue Planung auch die Gegebenheiten in den umgebenden Stadtteilen ändern können. Bei der Neunutzung war vor allen Dingen die "social and economical integration" (Streeruwitz, Vlay [Hg.] 2012 S.16) als wichtiger Bestandteil einzubinden. (vgl. Streeruwitz, Vlay [Hg.] 2012 S.16)

Für die ehemalige Tabakfabrik Linz wurden drei Gewinner gekürt, die sich mit der Situation des in sich geschlossenen und somit als Enklave wirkenden Areals beschäftigt haben. Das Projekt *Linzertus* öffnet einerseits die geschlossene Struktur hin zu den umgebenden Bauten und zerstört dadurch die Abgeschiedenheit, die als Barriere wirkt. Andererseits aber werden neue Gebäude geschaffen, die sich durch ihre Architektur an die bestehen bleibenden Bauten der Tabakfabrik angleichen und somit die geschlossene Einheit betonen, um sich von der Umgebung abzuheben. Mit *Urban Monolith* wird der gesamten Situation am Areal eine surreale Note beigefügt, die durch Flutung des gesamten Geländes hervorgerufen wird. Zusätzlich wird auch noch ein neuer, gekippter Bau

hinzugefügt, der wie ein fremdes Objekt am Eingang zum Areal aufragt, aber dennoch eine Öffnung bewirkt. *Portrait of an ensemble* verfolgt im Gegensatz zu den beiden ersten Entwürfen einen anderen Ansatz und will die in sich abgeschlossene Einheit als Chance nutzen. Die Inselwirkung wird bewusst genutzt, wobei vorwiegend sozialverantwortliche Initiativen im Vordergrund stehen und so geclustert werden, dass Synergien entstehen können. Zusätzlich wird weniger auf städtebauliche oder architektonische Vorschläge sondern vielmehr auf konzeptuelle und strategische Vorschläge gesetzt. (vgl. Streeruwitz, Vlay [Hg.] 2012 S.10)

Bisher wurden die Entwürfe des Europan Wettbewerbs noch nicht in die aktuelle Planung und Entwicklung der Tabakfabrik miteinbezogen. (vgl. Pröll – Telefoninterview) Obwohl die Absicht die eingereichten Ideen in die weitere Planung einfließen zu lassen und das Gewinnerteam miteinzubinden bereits von Reinhard Niedermayr, dem ehemaligen Geschäftsführer der Tabakfabrik, bestätigt wurde, wird dies in den aktuellen Geschehnissen in und rund um die Tabakfabrik nicht sichtbar. (Niedermayr o.J. nach: Streeruwitz und Vlay [Hg.] 2012 S.45). Allerdings wurden von Seiten der Stadt auch noch keine Bestrebungen unternommen mit den Architektenteams in Verbindung zu treten, was die Einbindung der Entwürfe in weitere Ferne rücken lässt. (vgl. Interview Potocnik 2014)

Das nun aktuelle Konzept der Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft stützt sich auf die vier inhaltlichen Themenbereiche Kreativität, Soziales, Arbeit und Bildung, die sich auf die historische Entwicklung der Stadt beziehen und wird anhand von vier Leitlinien umgesetzt. Diese Leitlinien – Partizipation, Transparenz, Offenheit und Tragfähigkeit – wurden in der ersten Entwicklungsphase festgelegt, sind aber für Ergänzungen und Erweiterungen offen. (vgl. Tabakfabrik Linz o.J. a und Tabakfabrik Linz o.J. b) Um eine Umsetzung der gewünschten Ziele realisieren zu können, wurde neben der Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft, bestehend aus „Politik, Zivilgesellschaft, Wirtschaftsvertreterinnen, und der JKU“ (Diabl 2012, S.8 in: dieKupfzeitung) eine Steuerungsgruppe eingesetzt, die dem Aufsichtsrat empfehlend beigestellt ist. Sie besteht aus Vertretern und Vertreterinnen der „Magistratsabteilungen, Geschäftsführung, künstlerischer Leitung und einem Vertreter des Architekturforums Oberösterreich“. (Diabl 2012, S.8 in: dieKupfzeitung 2012) Seit 2012 Chris Müller, in Folge des steigenden Drucks von außen, als künstlerischer Leiter eingesetzt wird, kommt es zu schnelleren Entwicklungen am Areal. (vgl. Interview Potocnik 2013) Neben Bespielen der freien Flächen mit Konzerten, Festivals und Lesungen und diversen Ausstellungen im Bau an der Gruberstraße (vgl. Tabakfabrik Linz o.J. c) besiedeln mittlerweile auch die ersten KünstlerInnen und Unternehmen das Areal, obwohl dies durch organisatorische und rechtliche Vorgaben anfangs zeitlich hinausgezögert wurde. Das jetzige Konzept baut auf

die Vorarbeiten der Initiativen Kulturquartier Tabakwerke und umbauwerkstatt auf (vgl. Diabl 2012, in: dieKupfzeitung 2012) und plant bis Ende 2013 circa 300 Beschäftigte vorwiegend im neu renovierten Bau 2 unterzubringen. Bisher werden neben Bau 2 lediglich vereinzelt Räume in verschiedenen Teilen der Tabakfabrik durch sogenannte PionierInnen belebt. Dabei werden unterschiedlichste Bauteile besiedelt, da nicht alle Bauten die gleichen Qualitäten aufweisen und je nach den Bedürfnissen der MieterInnen unterschiedliche Räumlichkeiten benötigt werden. (vgl. Tabakfabrik Linz o.J. d)

3. Zielkatalog für die Neunutzung der Tabakfabrik

Da die hier angestrebte Findung eines Umnutzungskonzeptes mit dem Schwerpunkt einen Ort der Kreativwirtschaft zu schaffen, auf den Bestrebungen der Stadt Linz aufbaut, werden auch deren Ziele berücksichtigt. Dazu werden in diesem Kapitel die für relevant empfundenen Ziele, die schriftlich von der Stadt festgehalten wurden, aufgezählt und erläutert. Zusätzlich werden auch neue Zielsetzungen entwickelt, die ergänzend zu den bereits bestehenden angewendet werden, um eine umfassende Abdeckung der notwendigen Rahmenbedingungen zu erhalten.

Zuerst wurden die Ziele der TFL-Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH selbst untersucht, um die generellen Ziele für die Stadtentwicklung darauf aufbauend analysieren und nach ihrer Relevanz für die weitere Vorgehensweise in der Tabakfabrik auswählen zu können. So werden die wichtigsten Themen in Bezug auf die Tabakfabrik und die kulturelle Entwicklung der Stadt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept Linz herangezogen.

Als eine wichtige Quelle von vorgegebenen Zielsetzungen wurde auch der Kulturentwicklungsplan Neu der Stadt Linz identifiziert, der auch schon im Kapitel 1.2.2 Kultur und Kreativwirtschaft beschrieben wurde. Mit seinen insgesamt zwölf Zielen stellt er eine zentrale Leitlinie in der kulturellen Entwicklung der Stadt und damit auch der Tabakfabrik Linz dar.

3.1. Ziele der Tabakfabrik

Für die Tabakfabrik selbst wurde kein ausführlicher Zielkatalog oder ähnliches von Seiten der Verantwortlichen erstellt. Vielmehr wurden Leitlinien und Prinzipien aufgestellt, anhand derer sich die zukünftige Entwicklung der Tabakfabrik orientieren soll. Als Grund dafür wird unter anderem die so hergestellte Flexibilität angegeben, die notwendig ist, um auf veränderte Bedürfnisse und Rahmenbedingungen zeitgerecht reagieren zu können. (vgl. Tabakfabrik Linz o.J. b)

Die Tabakfabrik Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH hat sich als großes Ziel gesetzt, sich „an den vier Säulen Kreativität, Soziales, Arbeit und Bildung ausgerichtet als Herz eines pulsierenden und neu gedachten Stadtteils“ zu etablieren. (Tabakfabrik Linz o.J. a) Diese Vision soll mittels vier definierter Prinzipien (Partizipation, Transparenz, Offenheit, Tragfähigkeit) erreicht werden. (vgl. Tabakfabrik Linz o.J. b) Genauere Ziele wurden bisher noch nicht formuliert. Allerdings werden einige unterschiedliche Visionen für die zukünftige Nutzung und das spätere Aussehen der Tabakfabrik aufgezeigt.
Das Team der Tabakfabrik will „Raum für Experimente und die konkrete Umsetzung politischer, gesellschaftlicher und sozioökonomischer Zukunftsmodelle“ (Tabakfabrik Linz o.J. d) schaffen und das „kreative Potential ihrer Stadt bündeln und sichtbar machen“.
„Mit einem klaren Ziel vor Augen: die von der Öffentlichkeit kaum bemerkte Tabakfabrik Linz in das Rampenlicht der Öffentlichkeit und in den Fokus der Politik zu rücken“ (Tabakfabrik Linz o.J. d) will man das Stadtentwicklungskonzept der Aorta umsetzen, bei dem die Tabakfabrik den Mittelpunkt, also das Herz der kreativen Stadt Linz darstellt. (vgl. Tabakfabrik Linz o.J. d)

3.2. Ziele der Stadt Linz

3.2.1. Örtliches Entwicklungskonzept

Das aktuelle Örtliche Entwicklungskonzept der Stadt Linz ist in drei Einzelteile gegliedert, die jeweils eine von drei Thematiken behandeln, nämlich Bauland, Verkehr und Grünland. Im Folgenden werden nun die für die Entwicklung der Tabakfabrik relevantesten Ziele dieser sektoralen Pläne aufgezählt. Zu beachten ist hier, dass die Trennung zwischen Thematik, Ziel und Maßnahmen im ÖEK Linz teilweise fließend ist und nicht einheitlich durchgängig erscheint. Es können keine Oberziele mit konkreten Unterzielen, die operationalisiert sind, identifiziert werden.

Baulandkonzept

- ⇨ Imagebildende Maßnahmen weiterführen
- ⇨ Fremdsprachen und interkulturelle Zusammenarbeit forcieren
- ⇨ Soziale Infrastruktur ausbauen – Bildung für alle Altersgruppen
- ⇨ Kinder- und Seniorenbetreuung ausbauen
- ⇨ Bauland sparsam nutzen, Innen- statt Außenentwicklung
- ⇨ Verbindende Elemente zum Stadtzentrum schaffen
- ⇨ Mehr Urbanität in der Erweiterungszone entwickeln

- ⇨ TFL zur Entwicklung und Existenzsicherung von kreativen Milieus
- ⇨ Dabei besonderes Augenmerk auf den öffentlichen Raum und die städtebauliche Qualität bei Neu- und Umnutzung
- ⇨ TFL als städtebaulicher Impulsgeber für die Entwicklungszone Ost
- ⇨ Nutzungsmix – mögliche Nutzungen: Bildungs- und Kultureinrichtungen, kleinere Betriebe und Wohnungen
- ⇨ Die bauhistorische Bedeutung und Lärmsituation (bei Wohnnutzung) beachten
- ⇨ Umfeld an die zukünftige Nutzung anpassen

(vgl. Stadtplanung Linz – Stadtentwicklung [Hg.] 2013a)

Verkehrskonzept

- ⇨ Barrieren für Fußgänger und Radfahrer abbauen

(vgl. Stadtplanung Linz – Stadtentwicklung [Hg.] 2013b)

Grünlandkonzept

- ⇨ Städtisches Grünsystem erhalten und weiterführen
- ⇨ Grünstrukturen in Innenhöfen erhalten und schaffen
- ⇨ Grünverbindungen im Siedlungsbereich ausbauen –an Fuß- und Radwegachsen
- ⇨ Ausreichenden Durchgrünungsgrad erreichen

(vgl. Stadtplanung Linz – Stadtentwicklung [Hg.] 2013c)

3.2.2. Kulturentwicklungsplan

Chancengleichheit

- ⇨ Barrierefreiheit (sozial, ökonomisch, physisch), Zugang zu Kunst und Kultur für alle Menschen erreichen
- ⇨ Stärkung der Interkulturalität und kulturellen Vielfalt
- ⇨ Gleichstellung der Geschlechter (Förderungen, Preise, Personal…)

Potentiale nutzen

- ⇨ Kunstproduktion, Kulturarbeit und Entwicklung kreativer Potenziale der freien Szene fördern
- ⇨ Interdisziplinäre Arbeiten fördern

- ⇨ Räume für Kunstschaffende schaffen, Leerstände nutzen, Tabakfabrik → Entwicklung Richtung Osten/ Hafen,

Zugänge schaffen

- ⇨ Kunst und Kultur durch kulturelle Bildung und Projekte vermitteln
- ⇨ Angebot an kulturellen Formaten und Freiräume zum Experimentieren mit Kunst- und Kulturformen für Kinder und Jugendliche erweitern
- ⇨ Kunst und Kultur öffentlich machen – Kunst im öffentlichen Raum, Kunst- und Kulturfestivals

Stadt öffnen

- ⇨ Durch Internationalisierung neue Impulse schaffen: Künstlerinnenaustausch, Kulturtourismus
- ⇨ Vernetzung und Kooperationen stärken: Zusammenarbeit von Kultureinrichtungen der Stadt und des Landes Oberösterreich mit der freien Kunst- und Kulturszene, Zusammenarbeit von Kultur und Tourismus
- ⇨ Die Vergangenheit reflektieren: Sicherung des historisch-kulturellen Erbes, gesellschaftspolitische Anliegen, nationalsozialistische Vergangenheit
- ⇨ Haus der Stadtgeschichte umsetzen

(vgl. Landeshauptstadt Linz, Direktion Kultur, Bildung, Sport 2013)

3.3. Neu entwickelte Ziele im Bereich Kreativwirtschaft

Da für die Tabakfabrik bzw. die Stadt Linz an sich wenige Ziele definiert sind, an denen eine Orientierung für ein Gesamtkonzept im Bereich der Kreativwirtschaft möglich ist, werden im Folgenden neue, konkretere Ziele formuliert, die auch so weit wie möglich operationalisiert und dadurch messbar gemacht werden.

Diese neu gefundenen Ziele orientieren sich zum einen an den bestehenden Zielen, ergänzen diese aber dahingehend, dass eine sinnvolle und zweckmäßige Gesamtkonzeption durchgeführt werden kann. Der so entworfene Zielbaum, der im Nachfolgenden noch konkretisiert wird, ist in Abbildung 10 knapp und übersichtlich veranschaulicht.

3.3.1. Geltungsbereich Stadt Linz

Ökonomischer Ausgleich/ Gewinn für die Stadt Linz: Durch die Schwerpunktsetzung im Bereich Kultur und Kreativwirtschaft ist mit hohen Investitionen zu rechnen. Am Beispiel

der Tabakfabrik wurden bereits über 20 Mio. € beim Ankauf des Areals ausgegeben. (Magistrat Linz 2009) Beim weiteren Ausbau der kulturellen und kreativwirtschaftlichen Sparte der Stadt Linz sollen langfristig gesehen keine zu großen negativen Auswirkungen auf das Stadt-Budget erfolgen.

- ⇨ Ziel: Langfristig sollen in den nächsten 30 – 40 Jahren zumindest die bis 2017 getätigten Anfangsinvestitionen durch daraus resultierende Mieteinnahmen oder ähnliches ausgeglichen werden.

Arbeitsplätze schaffen: Um den Stellenwert der Stadt am Arbeitsmarkt aufrecht zu erhalten und den Teilmarkt in der Kreativwirtschaft weiter zu stärken, sollen Arbeitsplätze im Bereich Kreativität und Kultur und Orte der Arbeit und Produktion geschaffen werden.

- ⇨ Ziel: Die Zahl der Beschäftigten im Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft soll sich bis ins Jahr 2025 um 15% erhöhen.

Produktionsstätte schaffen: Aus dem Ziel ‚Arbeitsplätze schaffen' lässt sich ableiten, dass neue Produktionsstätte insbesondere KMUs (kleine und mittlere Unternehmen) geschaffen werden müssen. Dies gilt nicht nur für den Bereich Arbeit und Kreativität sondern auch für das Thema Bildung.

- ⇨ Ziel: In den nächsten 10 Jahren soll sich die Kultur- und Kreativwirtschaft sehr dynamisch entwickeln, wobei die Tabakfabrik einen wichtigen Impuls liefern kann, um das Ziel von einer Zunahme der Betriebe von 25% bis zum Jahr 2025 zu erreichen.

- ⇨ Ziel: Das Fortbestehen der Neugründungen im Bereich der Kultur und kreativwirtschaftlichen Betriebe soll nach fünf Jahren über 80% liegen.

Stellung der Stadt Linz auf dem Kultur- und Kreativsektor verbessern: Um den Kultur- und Kreativbereich zu unterstützen und damit den Wandel hin zur Kreativstadt weiter voranzutreiben, müssen neue Akteure angezogen werden. Zudem soll auch das Image der Stadt bei Kreativen in und außerhalb Linz' verbessert werden.

- ⇨ Ziel: Die Anzahl der Akteure und Akteurinnen in der Kreativwirtschaft soll verdoppelt werden und eine Zahl von über 250 erreichen.

- ⇨ Ziel: Das Ausmaß des Clusters soll gesteigert werden und 0,8 Dreiecke, in die eine Beziehung durchschnittlich verwoben ist, erreichen.

3.3.2. Geltungsbereich Tabakfabrik

Für breite Bevölkerungsschichten öffnen: Die Tabakfabrik war Jahrzehnte lang für die allgemeine Bevölkerung nicht zugänglich. Dies soll nun geändert werden, sodass der zentrale Platz als öffentlicher Raum wahrgenommen und auch genutzt wird.

- ⇨ Ziel: In Zukunft soll die Tabakfabrik für mindestens 10% der Linz-Bewohner und –Bewohnerinnen als Lieblingsplatz in der Stadt gelten.

Anziehungspunkt schaffen: Die Tabakfabrik soll zukünftig eine gewisse Anziehungskraft auf unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen ausstrahlen, um nicht wieder eine Enklave im Stadtraum darzustellen, sondern einen Treffpunkt verschiedenster Personen zu bieten. Besondere Zielgruppen im Vordergrund sind dabei: Kunst- und Kulturschaffende, Passanten/ -innen, Anwohner/ -innen und auch Touristen/ -innen.

- ⇨ Ziel: 50% der Österreicher und Österreicherinnen soll die Tabakfabrik als Ort der Kultur und Kreativität ein Begriff sein.

- ⇨ Ziel: 30% der Linzer und Linzerinnen sollen die Tabakfabrik an Besucher und Besucherinnen als sehr sehenswert weiterempfehlen.

Abbildung 10: Zielbaum der neu entwickelten Ziele (eigene Darstellung)

4. Analysen und Bewertung des Standortes

Die nachstehenden Analysen fokussieren auf den Untersuchungsraum der Tabakfabrik mit ihrem näheren Umfeld, um spezifischere Erkenntnisse zu gewinnen. Durch die drei zur Anwendung kommenden Methoden (Standort-, Markt- und Stakeholderanalyse) werden verschiedene Aspekte des Bereichs beleuchtet, die zur Konzeption einer Umnutzungsstrategie herangezogen werden, um eine erfolgreiche Entwicklung zu erreichen.

4.1. Standortanalyse

Die Standortanalyse beschäftigt sich mit dem gebauten Raum im Umfeld der Tabakfabrik und gibt nicht nur einen Überblick über die Bebauungsstruktur sondern auch über vorhandene Nutzungen. Zudem stehen auch die vorhandenen Verkehrswege und Grünräume im Vordergrund, die das Umfeld definieren. Diese Analysepunkte zeigen in Zusammenschau mit den definierten Zielen wichtige Aspekte der Arealentwicklung auf und geben Auskunft darüber, wo Ansatzpunkte vorzufinden sind.

4.1.1. Bebauungsstruktur

Wie auf dem Schwarzplan (Abbildung 11) deutlich erkennbar ist, erscheint die Bebauungsstruktur rund um die ehemalige Tabakfabrik in Linz relativ inhomogen aufgebaut.

Abbildung 11: Schwarzplan (eigene Darstellung nach: Doris, Magistrat Linz 2013)

Östlich des Fabrikareals befindet sich eine Art Band aus großflächigen Bauten, die wohl nur eine geringe Höhe aufweisen. Die Gebäudegrundflächen sind teilweise mit jenen der Tabakfabrik vergleichbar, doch befinden sich dazwischen auch deutlich kleinere Strukturen. Gleich dahinter, weiter in östliche Richtung, ist die Gebäudestruktur allerdings sehr kleinteilig aufgebaut und besteht fast ausschließlich aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise mit sehr geringer Grundfläche, was einen deutlichen Kontrast zur Gewerbezone darstellt.

Südlich davon befindet sich angrenzend ein Gebiet, das vorwiegend mit Zeilenbebauung und punktförmigen Stadthäusern bebaut ist und dann vorwiegend in große Blockrandbebauungen übergeht.

Richtung Westen wird die Bebauungsstruktur wieder kleinteiliger und lässt auf einen Innenstadtcharakter mit vorwiegend Blockrandbebauung schließen, die auch in altbauweise errichtet wurde.

Nach Norden hin zur Donau, befinden sich hauptsächlich groß angelegte Bauten, die das Areal der Tabakfabrik von der Donau abgrenzen. Weiter in nördliche Richtung befinden sich dann nur noch der Grünraum an der Donaulände und die Donau selbst.

4.1.2. Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur fällt ähnlich wie die Bebauungsstruktur im Umfeld der Tabakfabrik sehr differenziert aus, da sie natürlich auch mit dieser in Verbindung steht.

Wohnen

Wie auf Abbildung 12 zu sehen ist, sind vor allem die kleinteiligen Strukturen nord-östlich der Tabakfabrik, die als Einfamilienhäuser zu identifizieren sind mit vorwiegend Wohnnutzung und nur vereinzelt mit anderen Nutzungen belegt. Zusätzlich sind auch die großen Punkt- und Zeilenbauten, sowie die Blockrandbebauung südlich und südwestlich des Areals als Wohngebäude genutzt.

Abbildung 12: Wohnnutzung (eigene Darstellung nach: Doris, Magistrat Linz 2013)

gemischtes Wohnen

Hinzu kommen noch weitere Blockrandgebäude (Abbildung 13), die auch großteils zur Wohnnutzung dienen, jedoch meist zusätzlich in den Erdgeschoßzonen mit Geschäften belegt sind. Weitere Gebäude sind auch teilweise mit Praxen, Kanzleien und anderen Arten von Büros in den oberen Stockwerken gefüllt.

Abbildung 13: Vorwiegend Wohnnutzung (eigene Darstellung nach: Doris, Magistrat Linz 2013)

Die Anzahl dieser gemischt genutzten Wohngebäude nimmt zur Innenstadt hin, also in süd-westliche Richtung, immer weiter zu, wo somit die Nutzungsvielfalt und –dichte ansteigt.

Diese räumliche Nähe von Wohnnutzung muss bei der Erstellung eines Nutzungskonzeptes dahingehend berücksichtigt werden, als dass produzierendes Gewerbe durch die mögliche Lärmentwicklung mit angrenzenden Wohnungen in Konflikt steht und vermieden werden muss. Das heißt also, im südlichen Teil der Tabakfabrik (Bau 1) ist bei der zukünftigen Nutzung als Raum für neue Betriebe auf die Verträglichkeit mit ruhiger Wohnnutzung zu achten und stellt unter Umständen eine Einschränkung der möglichen neuen Nutzungen dar. Konkret lässt sich daraus ableiten, dass in Bau 1 vor

allem Büros, Kanzleien und Praxen untergebracht werden können, da diese keine negative Auswirkung auf die angrenzende Wohnbevölkerung darstellen.

Kultur und Bildung

Wie Abbildung 14 zeigt, befinden sich kulturelle, Bildungseinrichtungen sowie Freizeitangebote vor allem in eher großflächigen Gebäuden, die auch meist innenstadtnah gelegen sind. In unmittelbarer Nähe zur Tabakfabrik vorzufinden sind das Parkbad mit angeschlossener Eissporthalle sowie das Brucknerhaus direkt an der Donaulände.

Auch die Schulen der Umgebung sind süd-östlich der ehemaligen Fabrik also in Richtung Innenstadt gelegen.

Abbildung 14: Kultur und Bildung (eigene Darstellung nach: Doris, Magistrat Linz 2013)

Da ein Hauptthema der Neunutzung des Areals Kultur und Kreativwirtschaft sein wird, ist die Verteilung von Kultur- und Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe von großer Bedeutung. Die kurze Distanz zu diesen Gebäuden kann als Vorteil gesehen werden, der sich durch leichteren Wissensaustausch zeigt und als Argument für die Unterbringung von

kreativen Unternehmen anzusehen ist. Auch Kooperationen von verschiedenen Betrieben und Organisationen werden durch die räumliche Nähe erleichtert.

Gewerbe und Büro

Wie bereits aus dem Schwarzplan (Abbildung 11) hervor gegangen ist, sind die Gebäude nord-östlich an die Tabakfabrik angrenzend Gewerbe- und Bürogebäude. Die Nutzung dieser erfolgt auf unterschiedlichste Weise und durch verschiedene Branchen. Zu den untergebrachten Firmen zählen Speditionen, Reifenhändler, Abschleppdienste, Tischlereien, Maschinenbau, Einzelhandelsunternehmen und Druckereien sowie Werbeagenturen, Steuerberater und Softwarefirmen.

Entlang der Unteren Donaulände sind dabei fast ausschließlich Bürogebäude zu finden, was auf Abbildung 15 deutlich wird. Die großflächigeren Bauten von Gewerbe und Industrie sind in einem sich von Norden nach Süd-Osten ausbreitenden Band angeordnet.

Abbildung 15: Gewerbe und Büro (eigene Darstellung nach: Doris, Magistrat Linz 2013)

Die räumliche Nähe zu bereits bestehenden Gewerbebetrieben kann von Vorteil sein, da diese nicht mit Lärmentwicklungen durch neu angesiedeltes produzierendes Gewerbe in

Konflikt stehen. Auch Bürogebäude können dahingehend Vorteile bringen, da dadurch Spill-over-Effekte generiert werden können. Dies gilt besonders für jene Unternehmen, die im Bereich der Kreativwirtschaft tätig sind, was diese Branche für die Tabakfabrik durchaus als zu favorisierend darstellt. Die bereits angesiedelten kreativwirtschaftlichen Unternehmen zeigen, dass der Standort durchaus für diese Branche geeignet ist. Zusätzlich ist auch auf Synergieeffekte zwischen den vorhandenen Unternehmen und den erwarteten neuen Mietern in der Tabakfabrik zu hoffen.

4.1.3. Verkehrswege

Die Tabakfabrik in Linz ist beinahe von allen vier Seiten von Straßen umgeben, sodass jeder Eingang auf das Areal auch mit einem Fahrzeug erreicht werden kann. Auf der nördlichen und westlichen Seite der Anlage führen Untere Donaulände bzw. Eferdinger Straße und Gruberstraße als Hauptverkehrswege vorbei. Holzstraße und Ludlgasse im Osten und Süden des Geländes sind hingegen relativ schwach befahren und dienen hauptsächlich zur Erschließung der nahe gelegenen Wohngebäude (siehe Abbildung 16).

Abbildung 16: Straßennetz (eigene Darstellung nach: Doris, Magistrat Linz 2013)

Weiters liegen in unmittelbarer Nähe zwei Brücken, die eine Donauquerung ermöglichen. Zum einen die Autobahnbrücke der A7 (Mühlkreisautobahn) und zum anderen die Eisenbahnbrücke, die allerdings für den Bahnbetrieb nicht mehr benötigt wird, allerdings auch mit dem Auto befahren werden kann. Die näher gelegene Eisenbahnbrücke ist momentan ein stark diskutiertes Thema der Stadt, deren Erhalt und weitere Nutzung zu diesem Zeitpunkt nicht gewährleistet werden kann.

Im öffentlichen Verkehr ist die Tabakfabrik mit zwei Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe an die Buslinien 25 (Oed – Karlhof) und 12 (Karlhof – Auwiesen) bei der Station Parkbad und an die Linie 27 (Fernheizkraftwerk – Chemiepark) mit der Station Schlachthof angebunden. Alle drei Linien werden mit einem Takt von 15 Minuten je Richtung geführt, somit wird die Station Parkbad circa alle sieben Minuten von einer der beiden Buslinie bedient. (vgl. Linz AG 2014) Der Verlauf der unterschiedlichen Buslinien inklusive Haltestellen kann Abbildung 17 entnommen werden.

Abbildung 17: Öffentlicher Verkehr (eigene Darstellung nach: Doris, Magistrat Linz 2013)

Durch die verkehrstechnisch vergleichsweise gute Anbindung stellt sich der Standort der Tabakfabrik günstig für die Ansiedelung von Unternehmen und Bildungseinrichtungen

jeder Art dar, da Angestellte, Kunden etc. gleichermaßen gut anreisen können. In dieser Hinsicht gilt auch die von der Stadt Linz geplante Straßenbahnlinie, die direkt an der Tabakfabrik hält, als weiterer Vorteil und begünstigt die Unterbringung von arbeitsintensiven Branchen sowie öffentlichen Einrichtungen und Freizeitangeboten.

4.1.4. Grünraum und Gewässer

Wie aus Abbildung 18 ersichtlich wird, befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Tabakfabrik kaum öffentliche Grünflächen, lediglich der Donaupark am Flussufer liegt beinahe angrenzend zum Areal. Ansonsten sind jedoch weiter entfernt nur einzelne Spiel- und Sportanlagen vorzufinden. Neben Betriebsgebieten, die kaum Aufenthaltsqualität bieten, können jedoch zahlreiche halb-öffentliche Grünflächen rund um die Wohnbauten bzw. in deren Innenhöfen, die meist sehr ansprechend gestaltet sind, ausgemacht werden.

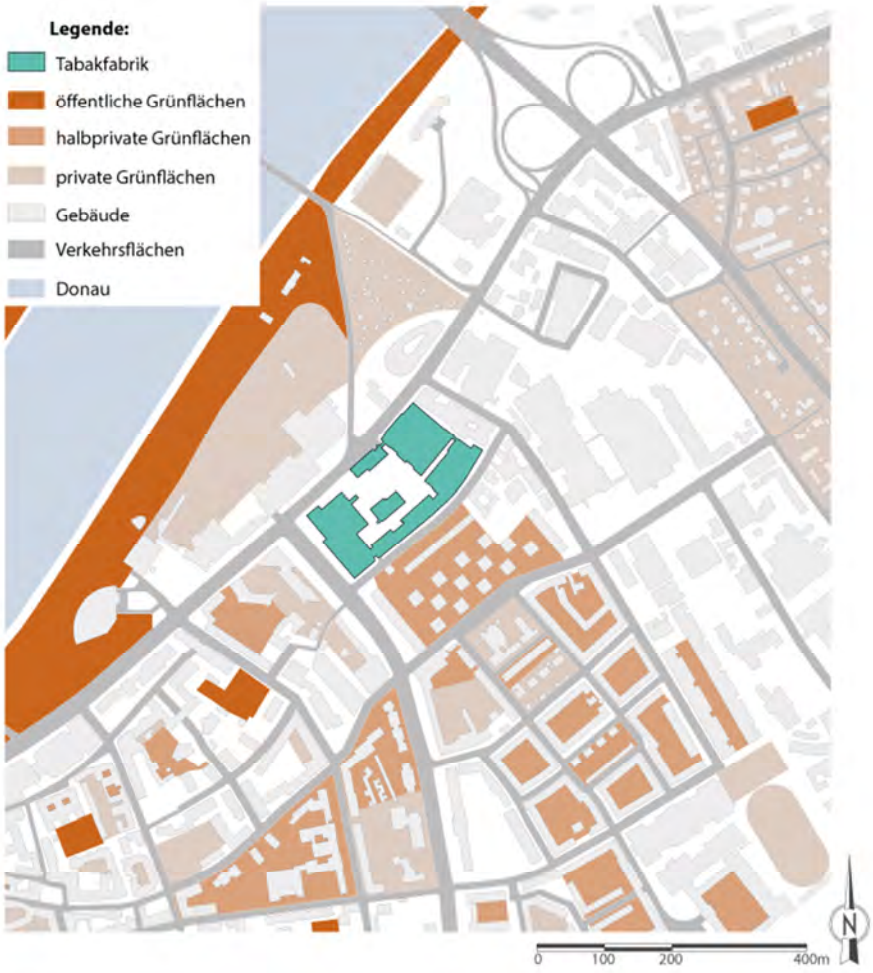

Abbildung 18: Grünräume (eigene Darstellung nach: Doris, Magistrat Linz 2013)

Der Donaupark mit dem Donauufer bietet in diesem Bereich der Stadt den größten Anziehungspunkt in Hinblick auf Erholung. Dennoch kann momentan keine direkte Verbindung zwischen Tabakfabrik und Donau festgestellt werden, da die Verkehrsachse,

vor allem die Untere Donaulände und das Gebäude, in dem Eissporthalle und Parkbad untergebracht sind, als Barriere wirken.

Die beschriebene Barrierewirkung kann durchaus als Defizit gesehen werden, da so der Zugang zum Areal behindert wird. Diese Tatsache steht im Gegensatz zum Ziel der Öffnung und der Etablierung als frequentierter Freiraum. Um die Tabakfabrik dennoch als attraktiven Freiraum zu etablieren, wird ein städtischer Platz mit unterschiedlichsten Nutzungsmöglichkeiten gestaltet. Mit dieser Gestaltung unterscheidet sich der Innenhof deutlich von den in der Umgebung angebotenen Freiräumen und erzielt so ein große Anziehungskraft. Mit dem Beibehalten der vorhandenen Grünelemente im Innenhof wird der Grünfaktor gesichert und die Verbindung von Donau Lände und halb-öffentlichen Flächen geschaffen.

4.2. Marktanalyse

Die Entwicklung des gesamten Immobilienmarktes in Linz stellt sich in den letzten beiden Jahren, also von 2012 auf 2013, so dar, dass Miet- und Kaufpreise angestiegen sind. Mit einem Preisanstieg von durchschnittlich 4,52 Prozent innerhalb einen Jahres liegt Linz bei den Veränderungen von Kauf- und Mietpreisen der Landeshauptstädte auf dem zweiten Platz hinter Salzburg, wo der Anstieg über 10 % betrug. Dieser Trend der starken Preisanhebung zeigte sich auch schon im Vorjahr, in dem Linz mit einem Plus von 6,75 % auf Platz eins lag. (vgl. immonet 2014)

Im Detail betrachtet stiegen die Preise für Grundstücke zur Betriebsansiedelung zwischen 0,8 und 4,8% an, je nach Beschaffenheit des Nutzwertes. Auch die Mietpreise für Büroflächen mit gutem bis sehr gutem Nutzwert stiegen von 2012 auf 2013 zwischen 2,9 und 3,9% an, wohingegen die Preise bei einfachem Nutzwert um 2,4% sanken. Ein ähnlich heterogenes Bild zeigt sich auch bei den Geschäftslokalen, die im Geschäftskern je nach Größe der Immobilie zwischen 0,6% und 2,5% angestiegen sind. In den Nebenlagen zeigt sich allerdings ein anders Bild, hier blieben die Preise gleich bzw. sanken um bis zu 2,7%. Die Preise für Geschäftslokale liegen damit insgesamt zwischen 88,4 und 7,1€/m^2 je nach m^2-Anzahl und Lage. Die genauen Veränderungen der Werte sind aus Tabelle 1 bis Tabelle 4 ersichtlich, wobei alle Werte in €/m^2 bzw. % angegeben sind. (vgl. WKO 2013)

Tabelle 1: Preisentwicklung Betriebsansiedelung (vgl. WKO 2013)

Grundstücke Betriebsansiedelung								
einfacher Nutzwert			guter Nutzwert			sehr guter Nutzwert		
2012	2013	+/-%	2012	2013	+/-%	2012	2013	+/-%
100,2	101,0	0,8	145,2	152,1	4,8	202,6	207,3	2,3

Tabelle 2: Preisentwicklung Bürofläche (vgl. WKO 2013)

Bürofläche Miete								
einfacher Nutzwert			guter Nutzwert			sehr guter Nutzwert		
2012	2013	+/-%	2012	2013	+/-%	2012	2013	+/-%
5,9	5,7	-3,4	7,7	8,0	3,9	10,2	10,5	2,9

Tabelle 3: Preisentwicklung Geschäfte im Geschäftskern (vgl. WKO 2013)

Geschäftslokale																	
Geschäftskern																	
1a - Lage									1b - Lage								
bis 60 m²			60 - 150m²			über 150m²			bis 60 m²			60 - 150m²			über 150m²		
2012	2013	+/-%	2012	2013	+/-%	2012	2013	+/-%	2012	2013	+/-%	2012	2013	+/-%	2012	2013	+/-%
86,6	88,4	2,1	61,9	62,3	0,6	44,4	45,5	2,5	22,9	23,3	1,7	17,7	17,8	0,6	13,7	13,8	0,7

Tabelle 4: Preisentwicklung Geschäfte in Nebenlagen (vgl. WKO 2013)

Geschäftslokale								
Nebenlagen								
bis 60 m²			60 - 150m²			über 150m²		
2012	2013	+/-%	2012	2013	+/-%	2012	2013	+/-%
10,3	10,2	-1,0	8,6	8,6	0,0	7,3	7,1	-2,7

Diese vier Immobilientypen werden von der Kreativbranche bzw. der Kreativwirtschaft verstärkt nachgefragt. Genauere und damit spezifischere Daten zur Kunst und Kultur im Immobilienmarkt werden leider nicht erhoben. Als Ansatz in diese Richtung kann der Verein Fruchtgenuss gesehen werden, der versucht Zwischennutzungsprojekte – oft im Bereich der Kreativität – in Leerständen umzusetzen. Diese Initiative erfolgt allerdings großteils projektbezogen, was dazu führt, dass es keine aktuelle Dokumentation der Leerstände oder ähnliches gibt. (vgl. Fruchtgenuss 2014)

Die kreative Szene am Immobilienmarkt wird daher nicht ausreichend erfasst, um eine Aussage über qualitative Daten machen zu können. Es können lediglich Informationen über Immobilien ähnlich dem zukünftigen Angebot in der Tabakfabrik eingeholt werden, wie hier angeführt.

Die steigenden Preise am Linzer Immobilienmarkt lassen darauf schließen, dass neue Immobilien gefragt sind, was bei der Vermietung der großen Flächen in der Tabakfabrik von Vorteil sein kann. Durch geschickte Anpassung der Mietpreise ist in geringer Zeit eine hohe Auslastung erreichbar, was auch positive Auswirkungen auf die Einnahmen der Stadt Linz hat. Konkret ist damit gemeint, dass durch das Unterbieten der Mietpreise in der Tabakfabrik im Vergleich zu jenen des Immobilienmarktes eine höhere Nachfrage erzielt und Leerstände vermieden werden können.

4.3. Stakeholderanalyse

Bei der Stakeholderanalyse werden in verschiedenen Schritten jene Personen und Gruppen ermittelt, die vom Vorhaben oder Projekt in irgendeiner Weise betroffen sind. Dabei spielen nicht nur aktiv Beteiligte sondern auch jene Personen eine Rolle, die nicht direkt mitarbeiten aber dennoch anderweitig beeinflusst werden. (vgl. Wolf 2013 in: Projekt Magazin [Hg.] 2013)

Da in dieser Arbeit der Schwerpunkt nicht auf den Analysen liegt, wird hier nur eine grobe Stakeholderanalyse durchgeführt, die die grundsätzlichen Anforderungen einer solchen erfüllt.

Die wesentlichen Schritte dabei sind die Identifikation der wichtigsten Stakeholder sowie deren Einflusspotential auf das Vorhaben und ihre Einstellung zum Projekt. Weiters wird auch noch die Beeinflussbarkeit, also die Offenheit der Beteiligten und Betroffenen gegenüber dem Projekt bewertet. Mit der so erstellten Gewichtung können dann das weitere Vorgehen und die Kommunikation mit den Stakeholdern abgeleitet werden.
Als erstes Ergebnis der Stakeholderanalyse kann Tabelle 5 gesehen werden, in der die ersten vier Schritte verschriftlicht werden, um sie dann weiter zu verarbeiten und die etwaigen Vorgehensweisen ableiten zu können. Die drei Parameter *Einflusspotential/ Macht*, *Einstellung zum Projekt* und *Beeinflussbarkeit* wurden jeweils anhand einer fünf-stufigen Skala bewertet und der passende numerische Wert zugeordnet. (vgl. Engelhardt, Koark, Seinecke, in: Projekt Magazin [Hg.] 2013)

Tabelle 5: Einschätzung der Stakeholder (eigene Darstellung)

Stakeholder	Einflusspotential/ Macht		Einstellung zum Projekt		Beeinflussbarkeit	
TFL-Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH						
Aufsichtsrat	sehr hoch	1,00	sehr positiv	1,00	hoch	0,75
Steuerungsgruppe	hoch	0,75	sehr positiv	1,00	hoch	0,75
Ausführendes Organ	hoch	0,75	sehr positiv	1,00	hoch	0,75
Stadtregierung Linz	sehr hoch	1,00	positiv	0,75	sehr hoch	1,00
Jetzige Mieter (kunst und kultur	mittel	0,50	positiv	0,75	sehr hoch	1,00
Zukünftige/ potentielle Mieter (alle Branchen)	mittel	0,50	positiv	0,75	sehr hoch	1,00
Freie Kunstszene	gering	0,25	positiv	0,75	mittel	0,50
Unternehmen/ Unternehmer in der Kreativwirtschaft	gering	0,25	neutral	0,50	mittel	0,50
Wirtschaftstreibende insgesamt/ aus Umgebung (alle Branchen)	sehr gering	0,00	neutral	0,50	sehr hoch	1,00
direkte Anreiner	gering	0,25	positiv/negativ	0,50	mittel	0,50
Bewohner Linz/ Umgebung	sehr gering	0,00	positiv	0,75	hoch	0,75
Medien, Presse	gering	0,25	positiv	0,75	hoch	0,75
Behörden (Förderungen, Genehmigungen)	mittel	0,50	neutral	0,50	sehr gering	0,00
Linzukunft	gering	0,25	positiv/negativ	0,50	mittel	0,50
Kulturquartier Tabakwerke	gering	0,25	positiv/negativ	0,50	mittel	0,50
Immobilienmakler	gering	0,25	neutral	0,50	hoch	0,75

Aus Tabelle 5 wurde ein Blasendiagramm (Abbildung 19) erstellt, mithilfe dessen die Stakeholder in vier unterschiedliche Gruppen eingeteilt werden können, die das voraussichtliche Verhalten der beteiligten Personen und Gruppen in groben Zügen beschreiben können.

Dabei wird auf der x-Achse das Einflusspotential und auf der y-Achse die Beeinflussbarkeit der Stakeholder aufgetragen. Die Größe der Blasen zeigt jeweils die Einstellung zum Projekt an – je größer desto positiver gestimmt. Das Ergebnis zeigt, dass es keine *Joker* gibt, die das Projekt die Tabakfabrik umzunutzen ernsthaft gefährden könnten. Es fällt auf, dass eine relativ große Anzahl an Akteuren zwischen *Statist* und *Gesetzte* stehen sowie eindeutig zur Gruppe *Gesetzte* zu zählen sind. Diese Stakeholder sind zum Teil stark beeinflussbar, weisen jedoch keine besonders große Macht über das Vorankommen eines Projekts auf. Zu den Spielmachern, die über den Fortgang eines Vorhabens maßgeblich entscheiden, zählen vor allen Dingen die Stadtregierung Linz und die TFL-Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH mit all ihren Bestandteilen. Durch die Verteilung der Stakeholder im Blasendiagramm wird übersichtlich veranschaulicht, dass die Umnutzung der Tabakfabrik nur gering einzuschätzende Risiken seitens der Stakeholder zu erwarten hat. (vgl. Engelhardt, Koark, Seinecke, in: Projekt Magazin [Hg.] 2013)

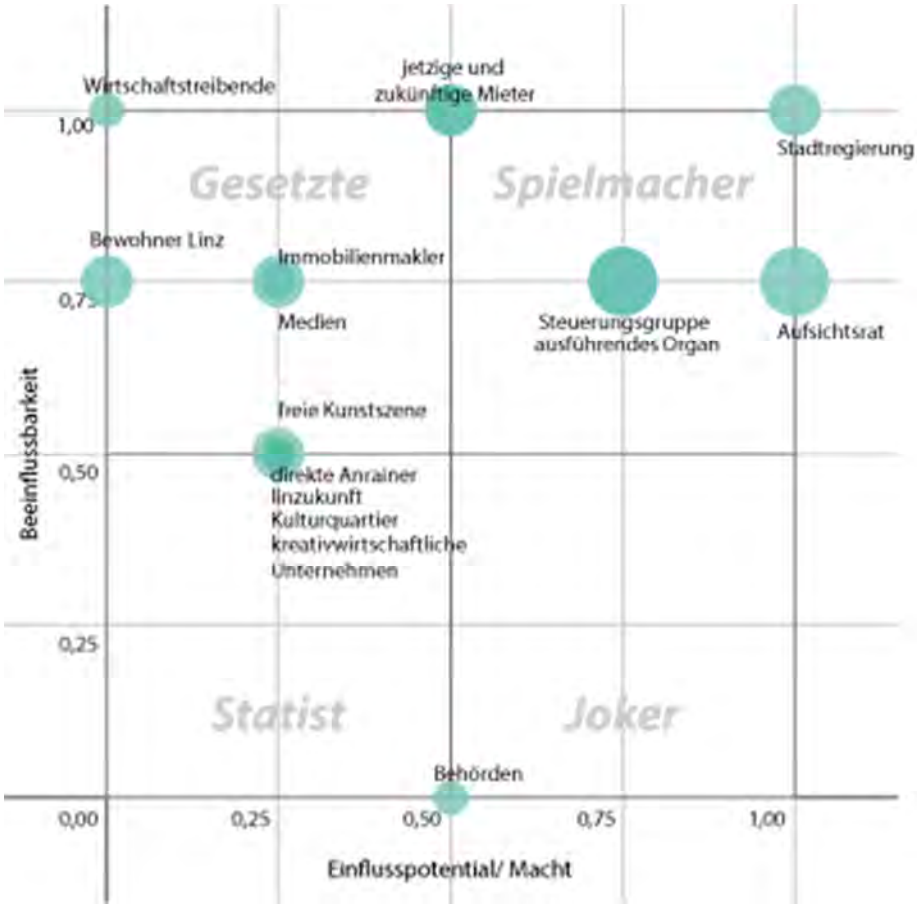

Abbildung 19: Blasendiagramm (eigene Darstellung)

Durch die wesentlichen Stakeholder, die in der Analyse gefunden und bewertet wurden, sind keine größeren unvorhergesehenen Widerstände seitens der Betroffenen zu erwarten. Dies lässt auch darauf schließen, dass die Erfüllung der gesetzten Ziele nicht durch eine der oben genannten Gruppen wesentlich gefährdet werden kann.

Das Diagramm (Abbildung 19) zeigt, dass hauptsächlich die Stadtregierung und sämtliche Organe, die mit der Tabakfabrik in direkter Verbindung stehen, für das Gelingen des Projektes verantwortlich sind und andere Stakeholder nur eine geringe Rolle spielen. Im Verlauf der Entwicklung kann aber Dynamik in der Positionierung der einzelnen Stakeholder auftreten oder bewusst induziert werden. So können vor allem die Mieter, Anrainer sowie kreative Unternehmen und Organisationen – wie die freie Kunstszene, linzukunft und Kulturquartier Tabakfabrik – aktiv in das Geschehen rund um die Umnutzung und Entwicklung des Areals integriert werden und so zur *Triebfeder der Entwicklung* werden. Ziel ist es, diese Gruppen in den Prozess miteinzubeziehen und ihre Bedürfnisse zu berücksichtigen, da sie die potentiellen zukünftigen Mieter darstellen. Weiters ist es auch von Vorteil eine Führungskraft in die Steuerungsgruppe der Tabakfabrik zu holen, die bereits Erfahrung und Anerkennung auf dem Gebiet der Kultur und Kreativwirtschaft gesammelt hat.

5. Entwicklungskonzept für die Tabakfabrik

Das erstellte Entwicklungskonzept für die ehemalige Tabakfabrik Linz baut auf den Analysen und Gegebenheiten auf, die in den vorangegangenen Kapiteln erläutert wurden. Das Konzept nutzt vorhandene Vorteile und Chancen und vermeidet Nachteile für betroffene Gruppen zu vermeiden. Es geht auf die gegebene Situation am Standort ein und wird in verschiedene Phasen eingeteilt, wobei eine scharfe Trennung dieser nicht immer möglich ist. So können sich verschiedene Phasen überschneiden und somit gleichzeitig stattfinden, da sie unterschiedlich aufwändig sind und daher abweichende Zeitspannen zur Umsetzung beanspruchen.

Das Areal der Tabakfabrik Linz stellte sich in den Jahren der Produktion, wie in Abbildung 20 gezeigt wird, dar. Diese Abbildung gibt einen Überblick über die frühere Nutzung und Aufteilung der Flächen. Aus diesen Gegebenheiten und den vorhandenen Rahmenbedingungen, werden die hier skizzierten Schritte der Umnutzung abgeleitet und in den nachfolgenden Grafiken und Texten ersichtlich gemacht.

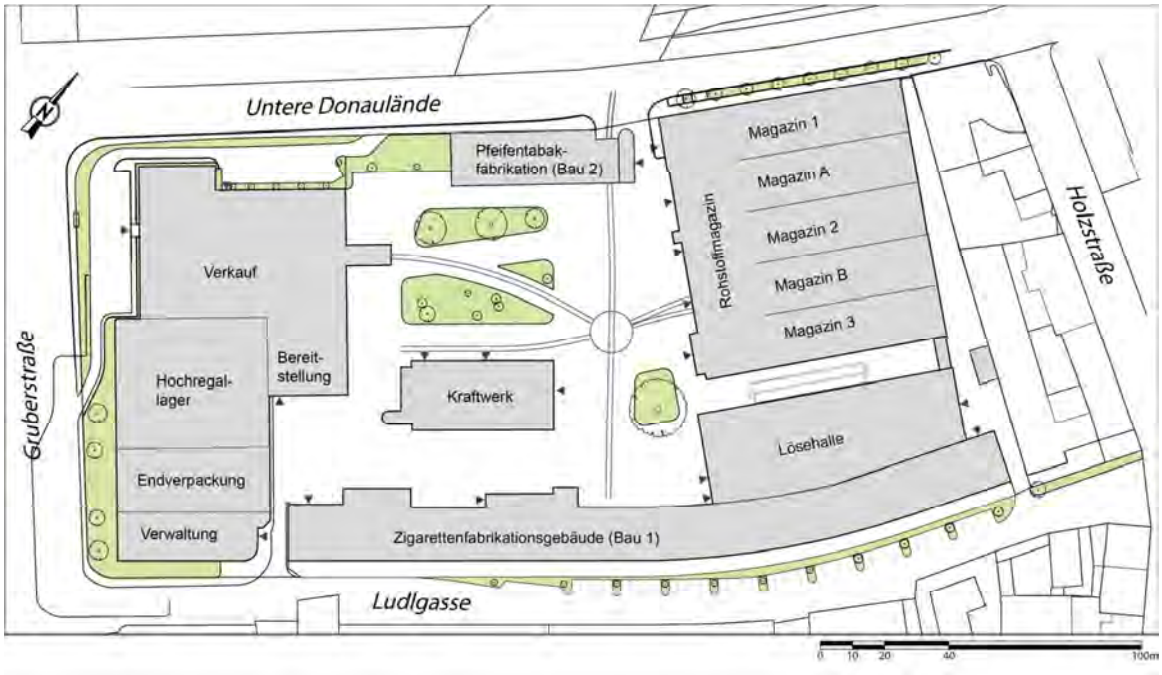

Abbildung 20: Übersicht Tabakfabrik Linz (vgl. plan-quadrat 2011a)

5.1. Bestehende Neu-Nutzung belassen

Einige der Gebäudeteile werden bereits erfolgreich umgenutzt und werden auch nicht im vorliegenden Konzept mit anderen Nutzungen belegt. Dabei ist vor allem Bau 2, die ehemalige Zigarrenfabrikation auf der Nord-Seite des Areals, zu nennen. Dieses Gebäude wurde bereits für eine kreativwirtschaftliche Nutzung baulich adaptiert. Eine neuerliche Änderung der Nutzung wird nicht als sinnvoll erachtet, da bereits kreative Unternehmen

eingezogen sind, was das essenzielle Ziel der Stadt Linz darstellt. Die ehemalige Lösehalle wird momentan als Veranstaltungshalle genutzt, was auch in diesem Konzept beibehalten wird. Da die Lösehalle einzigartige Qualitäten besitzt, die sie wandlungsfähig machen, eignet sie sich für eine Vielzahl von unterschiedlichen Events. Zudem wird auch das ehemalige Verkaufs- und Verwaltungsgebäude bereits bespielt. In ihm befinden sich zurzeit einige Büros, nicht zuletzt der Sitz der Tabakfabrik Linz Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH selbst ist hier angesiedelt. Die größte Fläche darin nimmt aber eine Ausstellungsfläche ein, die immer wieder mit neuen Wanderausstellungen bespielt wird. Auch diese Nutzung wird in diesem Entwicklungskonzept beibehalten, da die wechselnden Ausstellungen als Anziehungspunkt zu sehen sind und bereits Besucher von auf das teilweise geöffnete Gelände bringt. Abbildung 21 zeigt die bereits in Umnutzung befindlichen Gebäudeteile mit ihren neuen Nutzungen.

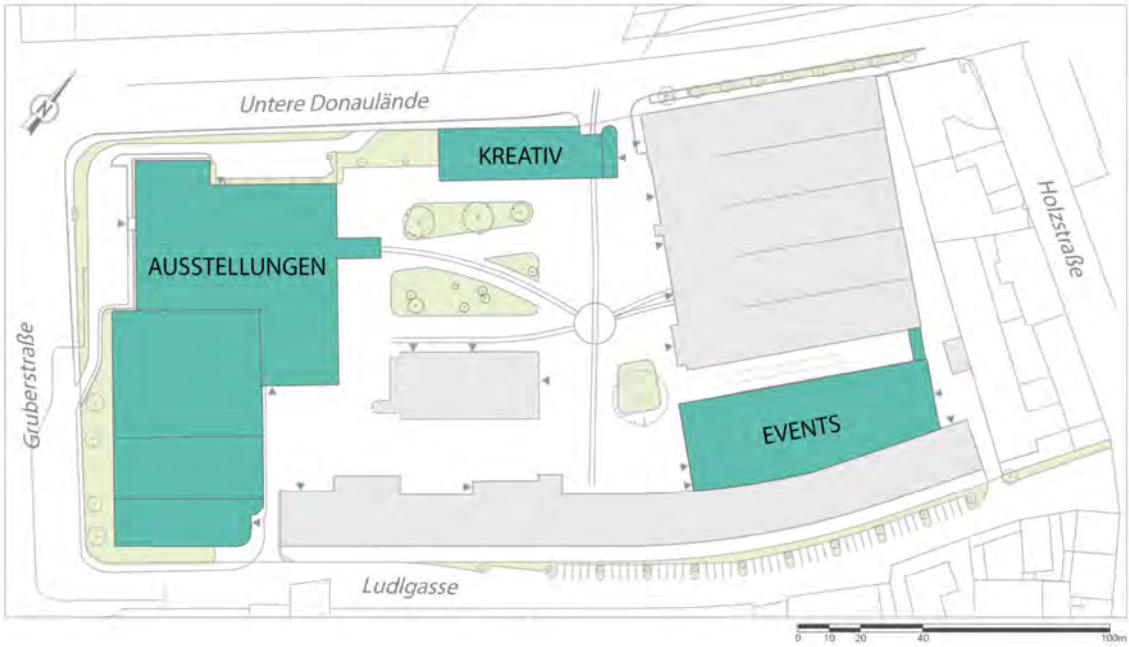

Abbildung 21: bestehende Neu-Nutzung (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a)

Das heißt also, dass bereits verschiedene Nutzungen am Areal eingezogen sind. Von unterschiedlichen Events in der Lösehalle, über Kreativwirtschaft in Bau 2 bis hin zu Ausstellungen im ehemaligen Verkaufs- und Verwaltungsgebäude. Diese Nutzungen bringen bereits eine Vielzahl von Besuchern aus Linz und der Umgebung auf das Gelände, was für Bekanntheit und Bewusstsein sorgt. Somit wurde das Ziel die Tabakfabrik ins Rampenlicht der Öffentlichkeit zu stellen bereits erreicht. Da diese Nutzungen den Zielen und Gegebenheiten der Räumlichkeiten entsprechen, werden sie nicht verändert.

5.2. Öffnung des Areals

Die Gebäude der ehemaligen Tabakfabrik Linz stellen momentan einen relativ geschlossenen Komplex dar, der kaum Querungsmöglichkeiten bietet. Zwar werden die Tore an der Unteren Donaulände zwischen Bau 2 und den Magazinen für Veranstaltungen und Events geöffnet, doch sind sie an anderen Tagen ein großes Hindernis, um über den Peter-Behrens-Platz (den Innenhof der Anlage) zu gehen. Aber nicht nur kurze Wege werden dadurch verhindert, diese Barriere hält auch davon ab den Hof des Komplexes für Erholungszwecke zu nutzen, der für viele Jahrzehnte nur für Mitarbeiter zugänglich war und Ort von stadtgeschichtlich relevanten Geschehnissen war und ist.

Um das Areal nicht nur für die ersten Mieter und Mitarbeiter der Tabakfabrik Linz Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH leicht zugänglich zu machen, sondern auch Anrainern, die an der Fabrik interessiert sind, den Zutritt zu erleichtern, werden die Tore nicht nur dauerhaft geöffnet, sondern vollständig abmontiert (Abbildung 22). Um den Peter-Behrens-Platz einladender zu gestalten und vorhandene Barrieren so weit wie möglich abzubauen wird im vorliegenden Konzept der Zaun zur Unteren Donaulände hin entfernt. Um die Wegeführung weiter zu verbessern, wird zusätzlich die Rampe an der östlichen Seite des ehemaligen Verwaltungsgebäudes abgetragen.

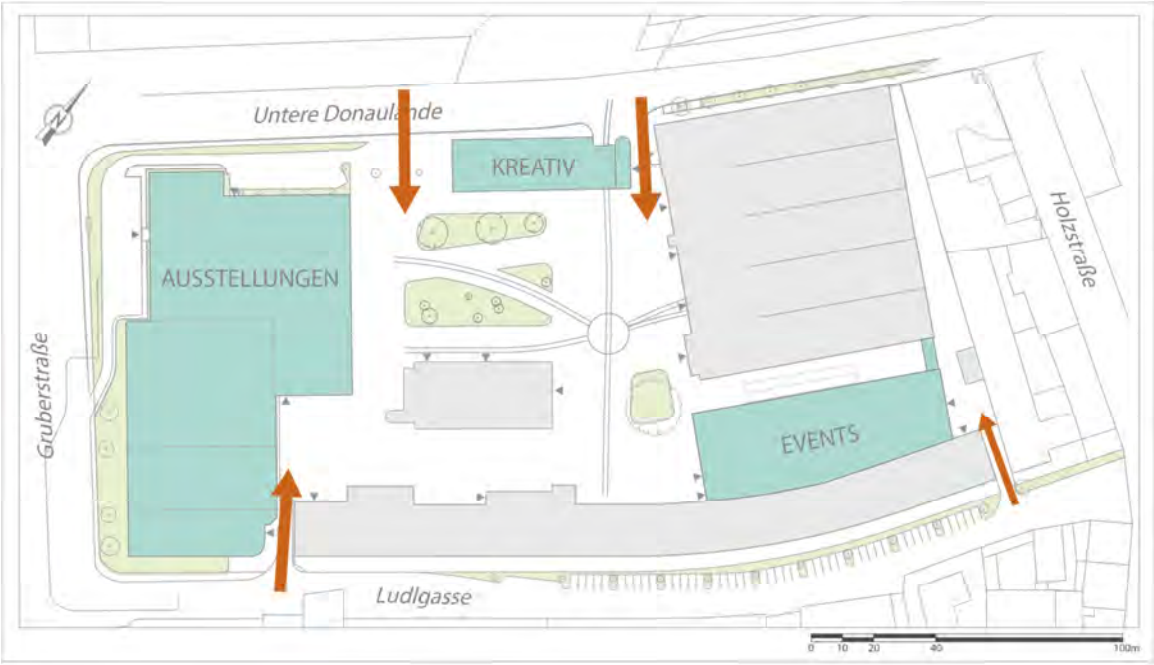

Abbildung 22: Öffnung des Areals (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a)

Im Detail geschieht dies wie in Abbildung 23 bis Abbildung 25 ersichtlich. Der Zaun zwischen ehemaligem Verwaltungsgebäude und Bau 2 wird entfernt, da er den Zugang für viele Fußgänger von Donau, Parkbad oder Eishalle kommend verhindert und so unnötige Umwege erzeugt. Damit wird auch dem Ziel Barrieren abbauen des ÖEK bzw. KEP Folge

geleistet. Wie Abbildung 23 zeigt wird nicht nur der Zaun geschliffen, sondern auch der Rasen teilweise entfernt. Bei der Umgestaltung bleiben die beiden Bäume am Standort bestehen, um nicht unnötig viele Grünelemente zu entfernen. So wird den Zielen des Linzer ÖEK Städtisches Grünsystem erhalten und Grünverbindungen im Siedlungsbereich ausbauen gefolgt.

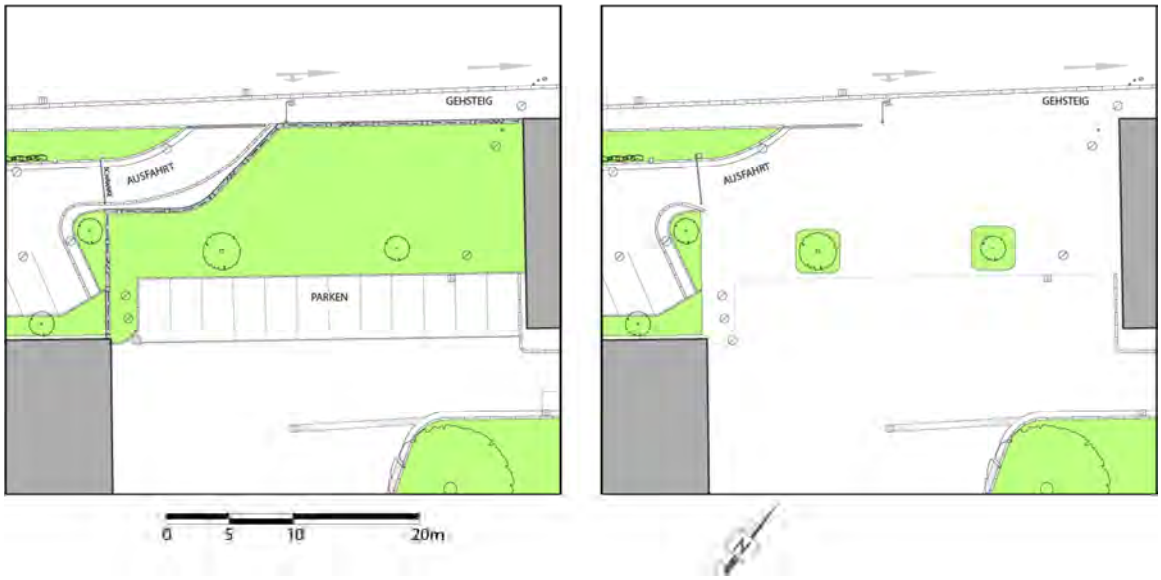

Abbildung 23: Zaun zur Unteren Donaulände (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a)

Weiter östlich wird im selben Schritt das Tor zur Unteren Donaulände abmontiert (siehe Abbildung 24). Lediglich Poller oder auch schmale Teile der Tor-Stützen verhindern das Zufahren von Autos zum Innenhof, um diesen möglichst autofrei zu halten, aber für Fußgänger und Radfahrer den Zugang zu erhalten (Ziel Barrieren abbauen ÖEK und KEP). Die Poller sind bei Bedarf entfernbar zu gestalten, um Anlieferungsverkehr zu ermöglichen.

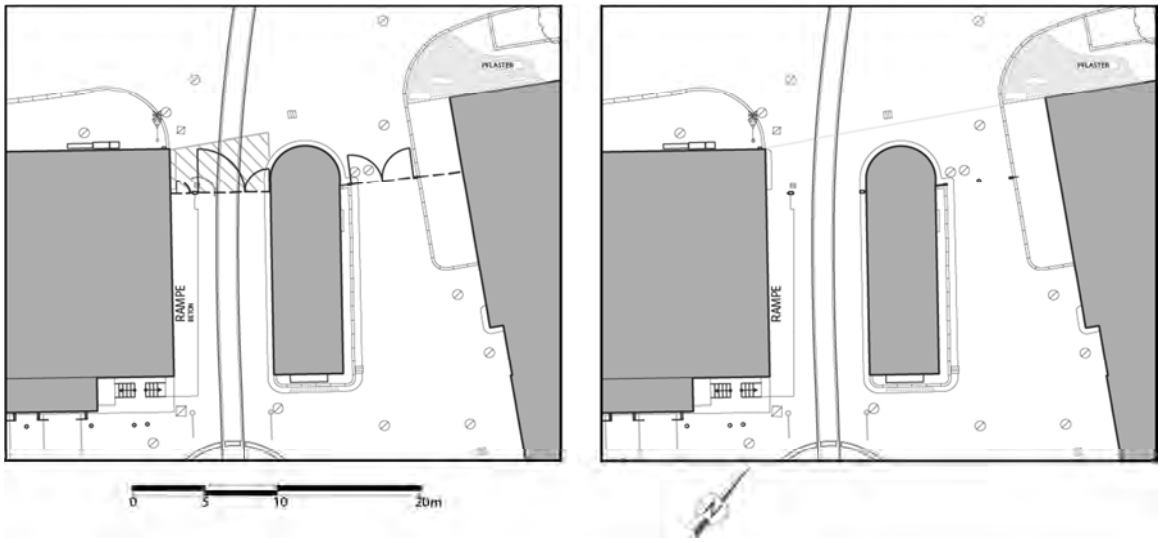

Abbildung 24: Tor zur Unteren Donaulände (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a)

Auch im südlichen Bereich des Areals werden die vorhandenen Tore entfernt. Wie in Abbildung 25 zu sehen ist, werden am westlichen Eingang Tore und Schranke entfernt, da hier in Verbindung mit dem entfernten Zaun (Abbildung 23) eine neue Nord-Süd-Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer entsteht.

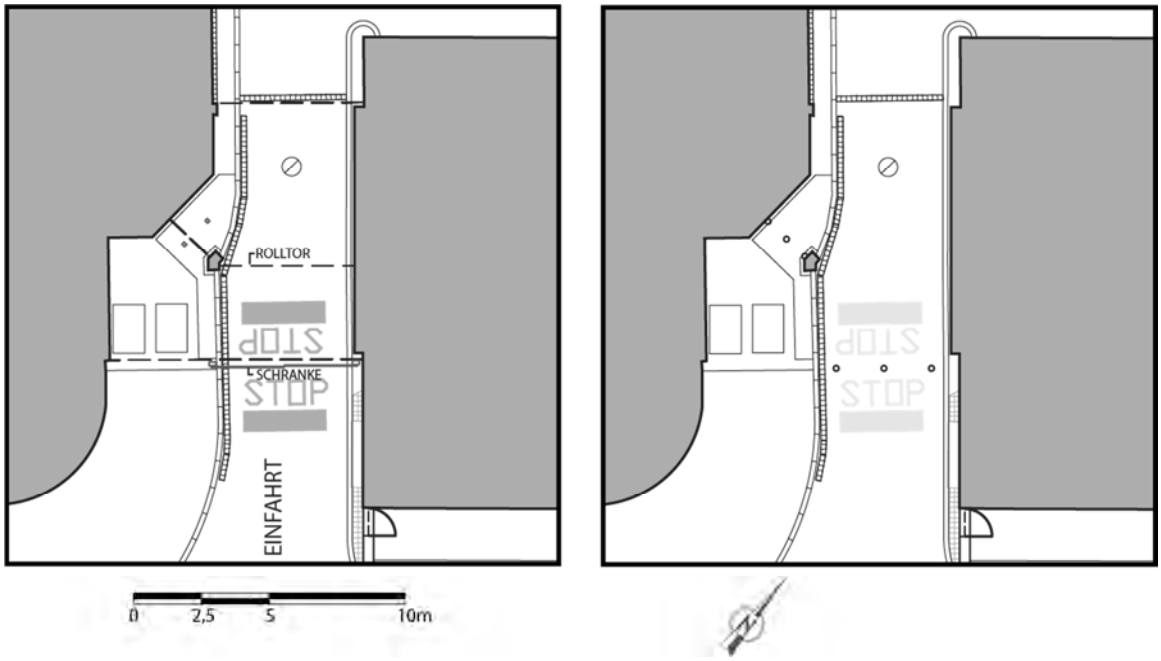

Abbildung 25: Tor zur Ludlgasse West (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a)

Das östliche Tor in der Ludlgasse (siehe Abbildung 26) wird ebenfalls entfernt, um den Zutritt zu den später angesiedelten Betrieben zu erleichtern und das Erscheinungsbild des Areals einheitlich sowie einladend zu gestalten.

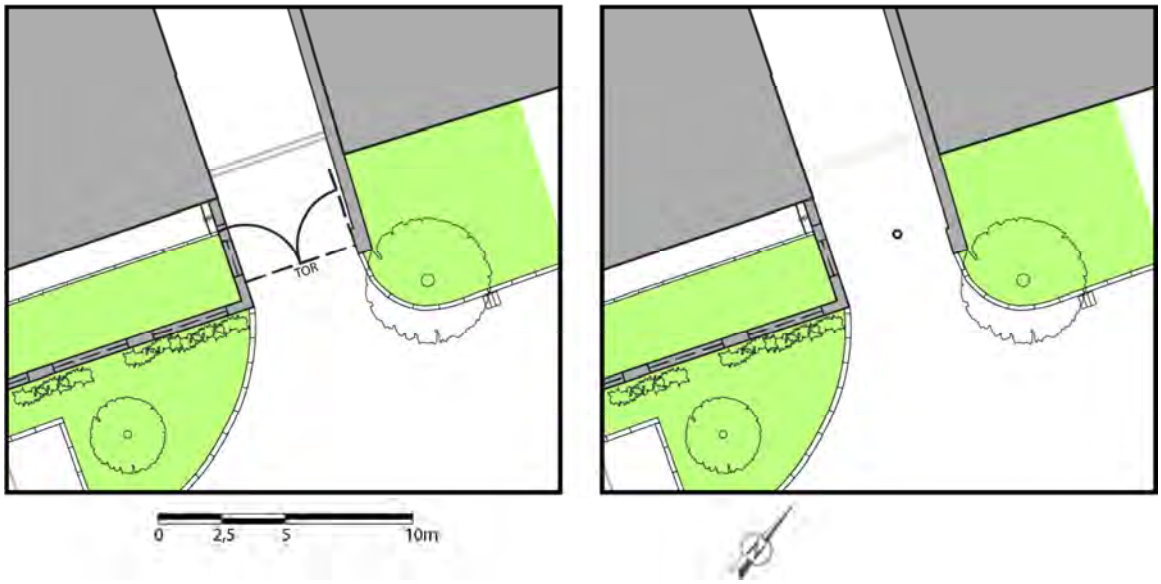

Abbildung 26: Tor zur Ludlgasse Ost (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a)

Durch diese Maßnahmen werden nicht nur Fußwege deutlich gekürzt, sondern auch das Bewusstsein der Bevölkerung für das Areal der ehemaligen Tabakfabrik gestärkt. Durch die Verbesserung der Durchlässigkeit werden sowohl Anrainer, die in unmittelbarer Nähe wohnen, wie auch Passanten, die sich zwischen Parkbad, Donaulände und Innenstadt bewegen, auf das Areal gelockt. So können diese Personen die Qualitäten und Eigenschaften des Peter-Behrens-Platzes selbst erleben und sich den Ort aneignen. Die Öffnung des Innenhofs führt zu einer Bewusstseinsbildung in der Bevöllkerung und stärkt das öffentliche Interesse am Areal. Ein weiterer Effekt, der sich durch die Öffnung des Areals ergibt, ist neben der Magnetwirkung auf Anrainer und Touristen auch jene auf potentielle Firmengründer. Sie sollen das Gelände kennen lernen und dabei als offen empfinden, um bei der Verwirklichung ihres Vorhabens die Tabakfabrik als geeigneten Standort zu wählen.

Wie bereits weiter oben erwähnt ist in Abbildung 22 zu erkennen, welche Eingänge durch diese Maßnahme neu entstehen bzw. einladender gestaltet werden. Abbildung 27 kennzeichnet zusätzlich auch noch jene Wege, die sich neu ergeben und zusätzlich gestalterisch hervorgehoben werden. Diese Gestaltung wird temporär vorgenommen, etwa mit Pflanzkübeln und Möblierung angedeutet, da die endgültige Platzgestaltung erst mit weiter fortgeschrittener Umnutzung und so veränderter Passanten-Ströme definiert werden kann.

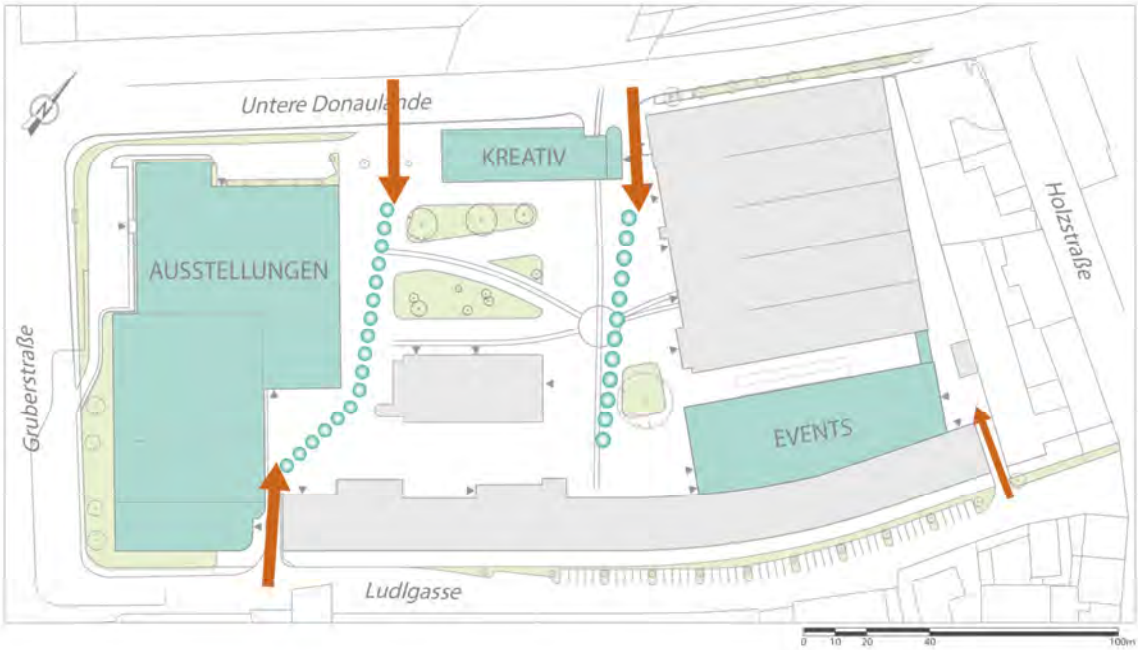

Abbildung 27: Wege (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a)

Das Interesse der Bevölkerung an dem neu geöffneten Gelände wird vor allem durch Events geweckt, wie sie bereits jetzt organisiert werden. Dazu zählen vor allem Konzerte

und Festivals. Sie ziehen die Öffentlichkeit an und stellen die Tabakfabrik ins Rampenlicht wie es auch von der Tabakfabrik Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH gewünscht wird.

Zusätzlich gestaltet die angedeutete Wegeführung nicht nur den Innenhof der ehemaligen Fabrik ansprechend, sondern laden auch ein das Areal unabhängig von etwaigen Events zu betreten, kennen zu lernen und zu erkunden. Dieser Schritt der Öffnung weckt Neugierde und macht den Innenhof als öffentlichen Platz für die Bevölkerung zugänglich, sodass diese ihn auch gerne nutzen. Da für kreative Prozesse auch ein gewisses Maß an Privatheit notwendig ist, muss darauf geachtet werden, dass durch die vorgesehene Öffnung nur der Innenhof zugänglich gemacht wird. Die Gebäude, in denen gearbeitet wird, bleiben Orte des Rückzugs und sind für die Öffentlichkeit nicht als Aufenthaltsorte gedacht.

5.2.1. Geschätzte Kosten der Öffnung des Areals

Die Kosten des ersten Entwicklungsschrittes setzen sich großteils nicht aus baulichen Maßnahmen im engeren Sinne zusammen sondern hauptsächlich aus den Kosten für Entfernung von Zaun und Toren sowie Anschaffung von raumstrukturierenden Elementen. Tabelle 6 zeigt eine Aufstellung über aufzuwendende Positionen, die sich bei der ersten dauerhaften Öffnung des Areals ergeben. Der Großteil der Ausgaben findet sich bei notwendigen Sitzmöbeln und Pflanztrögen wieder, die Verbindungswege kennzeichnen und säumen werden. Auch der Abriss der nicht mehr notwendigen Rampe und Aufbereitung des Bodens stellen einen höheren Betrag dar. Die Entfernung der Tore hingegen schlägt sich als zentraler Inhalt dieses Schrittes mit unter 200 € kaum im Gesamtpreis nieder. Kosten für die Organisation von Events werden in der Aufstellung nicht berücksichtigt, da dies durch das hier vorgeschlagene Konzept nicht neu entsteht, sondern bereits jetzt passiert und somit keine neuen und zusätzlichen Ausgaben anfallen.

Tabelle 6: Kostenübersicht Öffnung (eigene Berechnungen, BKI [Hg.] 2012c, BKI [Hg.] 2014)

Öffnung des Arelas	Ø-Umbaukosten laut BKI in €	geschätzter Verbrauch	Gesamtkosten in €
		m² / m³	
Asphalt	30	90,4	2 712
Abriss Gebäude	129	90,4	11 662
Abriss Zaun	8	46,0	368
		Anzahl	
Entfernung Tore	35	5	175
Sitzmöbel	800	30	24 000
Pflanztröge	150	35	5 250
Mülleimer	570	15	8 550
Fahrradständer	280	30	8 400
Poller	400	6	2 400
Baumscheiben	1 300	2	2 600
Rasenbordstein	25	10	250
		Summe:	**66 367**

Die Kostensumme mag mit rund 66.000 € relativ hoch erscheinen, da es sich um einen vergleichsweise kleinen Eingriff in das Ensemble handelt. Allerdings ist anzumerken, dass die hier aufgeführten Elemente der Stadtmöblierung durchgehend verwendet und auch wieder neu arrangiert werden können. Als Ausgleich werden bei einer abschließenden Überarbeitung des Freiraumes kaum noch weitere Sitzmöbel oder ähnliches benötigt, wodurch zu einem späteren Zeitpunkt mit geringen Kosten zu rechnen ist.

5.3. Adaptierung des Kraftwerks

Das ehemalige Kraftwerk in der Mitte des Innenhofs (siehe Abbildung 28) stellt das Herz der Anlage dar, das einst den gesamten Gebäudekomplex mit Energie versorgte. Diese Funktion des Energielieferanten bleibt auch weiterhin erhalten. Lediglich das Erscheinungsbild des Gebäudes und die Art der Energie bzw. Energieträger ändert sich.

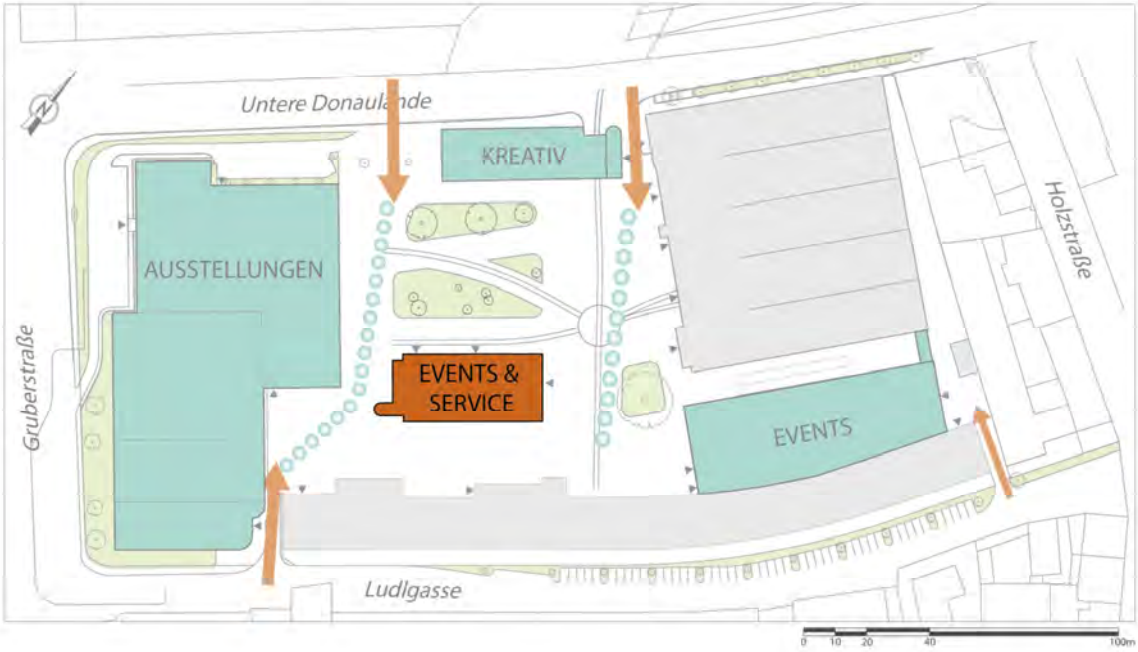

Abbildung 28: Umnutzung des Kraftwerks (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a)

Für das Auffüllen der Energietanks von Mietern der Tabakfabrik und auch allen anderen Besuchern wird ein Restaurant- und Cafébetrieb, der im Sommer auch einen Schanigarten betreiben kann und rund 140 Sitzplätze anbietet in der Erdgeschoßzone des Kraftwerks vorgesehen (siehe Abbildung 29). Daneben wird ein Geschäftslokal mit 250m² errichtet, in dem kreative Erzeugnisse aus der Tabakfabrik und der Umgebung sowie ganz Oberösterreich angeboten werden.

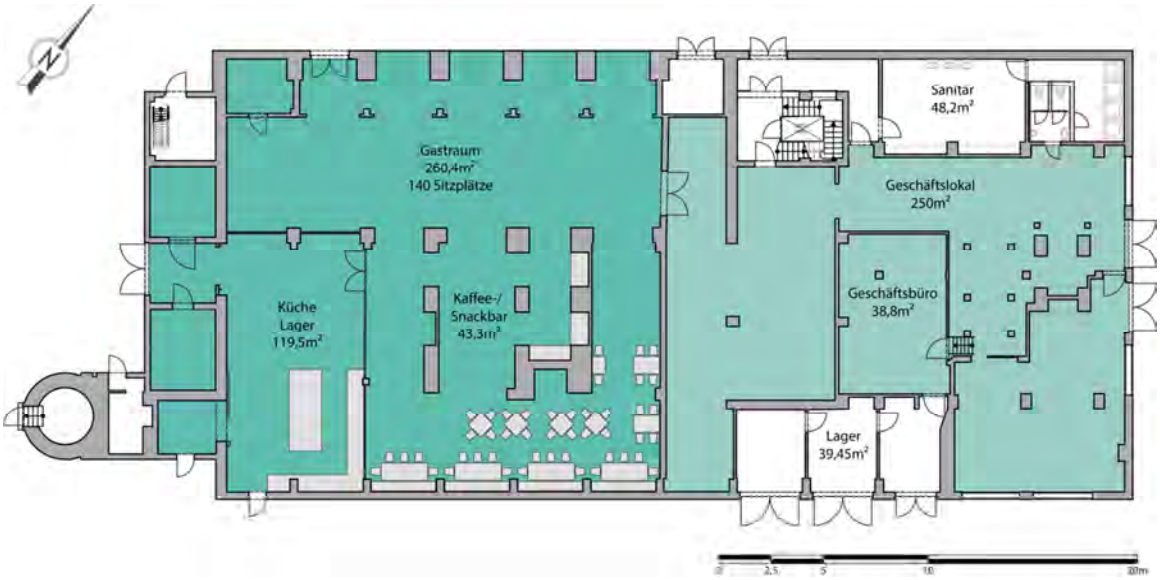

Abbildung 29: Erdgeschoßnutzung Kraftwerk (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011b)

Im Gegensatz zum Erdgeschoß, das seine Umgebung bedient, kann das Obergeschoß (Abbildung 30) von außen bespielt werden, da hier Platz für Ausstellungen vorgesehen wird, die sich sowohl um die Geschichte und Entwicklung der Tabakfabrik, ihres Erbauers

wie auch die damals wie heute produzierten Waren drehen, um die Vergangenheit des Ortes zu reflektieren (Ziel KEP). Im weiteren Verlauf sind auch Ausstellungen über Tabakkonsum und dessen gesundheitliche Folgen sowie die kreative Seite der Tabakvermarktung wie beispielsweise Werbungs- und Verpackungsgestaltung möglich. Wobei je nach Größe der benötigten Ausstellungsflächen auch weiterhin die Räumlichkeiten des Bau 3 (Verkaufs- und Verwaltungsgebäude) zur Verfügung stehen. Eine weiter Möglichkeit das Zentrum des Areals von außen zu bespielen ist das ehemalige Kesselhaus im Obergeschoss des Kraftwerks. Es stellt einen idealen Ort für Musikveranstaltungen und -events aber auch andere Vorhaben dar, da die hohe Halle eine außergewöhnliche Atmosphäre bietet, die unzählige Möglichkeiten offen hält. Diese Eventlocation ist für die Nutzung durch Mieter der Tabakfabrik aber auch andere Organisationen geeignet, um einzigartige Veranstaltungen zu organisieren. Das Catering kann dabei beispielsweise vom gastronomischen Betrieb im Erdgeschoß übernommen werden.

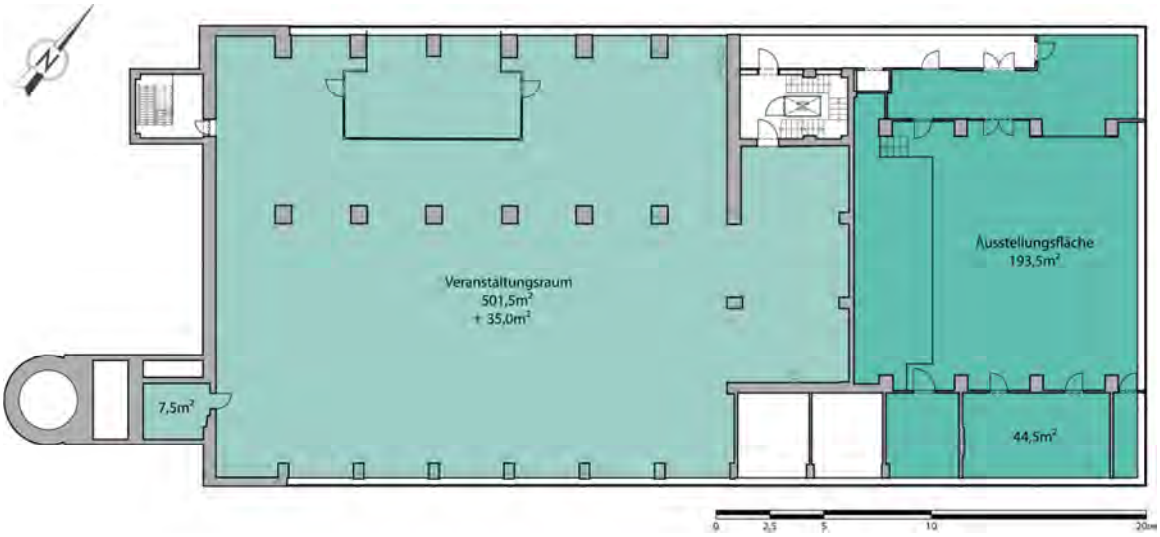

Abbildung 30: Obergeschoß Kraftwerk (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011b)

Die hier vorgeschlagene Umgestaltungen des Kraftwerks adressieren unterschiedliche Themenbereiche und damit offizielle Ziele Linz‘. Dabei sind vor allem das Ziel der Tabakfabrik Linz Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH die Tabakfabrik ins Rampenlicht der Öffentlichkeit zu stellen, aus dem ÖEK mehr Urbanität zu schaffen und dem KEP die Vergangenheit zu reflektieren, zu nennen. Auch das neu gefundene Ziel einen Anziehungspunkt zu schaffen und die Bevölkerung anzuziehen wird adressiert.

5.3.1. Geschätzte Umbaukosten des Kraftwerks

In Tabelle 7 zeigt einen Überblick über die zu erwartenden Umbaukosten des ehemaligen Kraftwerks. Es fällt auf, dass die Adaption für einen Gastronomiebetrieb deutlich teurer als

alle anderen Nutzungen ausfällt. Dies ist vor allem durch aufwändige Küchen- und Lüftungseinrichtungen zu erklären.

Tabelle 7: Kostenübersicht Kraftwerk (eigene Berechnungen, BKI [Hg.] 2012a)

Gesamtfläche:	2.000 m²			
Umbau	Ø-Umbaukosten laut BKI in €/m² BGF	geschätzter Flächenverbrauch		Gesamtkosten in €
		Anteil	m² BGF	
Geschäftslokal	500	25,0%	500,0	250.000
Restaurant	1.000	25,0%	500,0	500.000
Veranstaltung	800	33,3%	666,7	533.333
Ausstellung	500	16,7%	333,3	166.667
			Summe:	**1.450.000**

Die dargestellten Kosten in Tabelle 7 berücksichtigen nur die direkten Umbaukosten. Es ist davon auszugehen, dass sich die Kosten noch weiter erhöhen können, da diverse Maschinen, die früher und teilweise auch noch heute zur Erzeugung von Elektrizität genutzt werden, erst abgebaut werden müssen und die Ausgaben für Ton- und Lichttechnik stark variieren können.

5.4. Kreativität und Gesundheit in Bau 1

Da Bau 1 der Tabakfabrik als Erkennungsmerkmal und wichtigstes Gebäude auf dem Areal gesehen werden kann, muss die Entwicklung des Geländes maßgeblich von diesem Bauwerk ausgehen (Abbildung 31). Bau 1 bietet auf sechs Geschoßen jeweils eine Nettogeschoßfläche zwischen 3.000 und 3.500m². Auch durch diese enorme Größe muss die Entwicklung und damit Findung von zukünftigen Mietern möglichst zu Beginn des Prozesses vorangetrieben werden, da sich das ‚Befüllen' des Gebäudes über eine längere Zeitdauer erstrecken und somit teilweise parallel zu anderen Entwicklungsschritten erfolgen wird. Durch die großzügigen Räume auf sechs Etagen, die zu beiden Seiten mit langen Fensterfronten versehen sind, eignet sich dieser Bauteil besonders gut für die Unterbringung von kreativ arbeitenden Unternehmen. Die großen, hallenartigen Räume sind flexibel einteilbar und auch nutzbar. Ihre gute Belichtung sorgt für Flexibilität und ermöglicht die Nutzung durch unterschiedlichste Unternehmen. Diese am Areal einzigartigen Eigenschaften qualifizieren Bau 1 zum idealen Ort für kreativwirtschaftliches Schaffen.

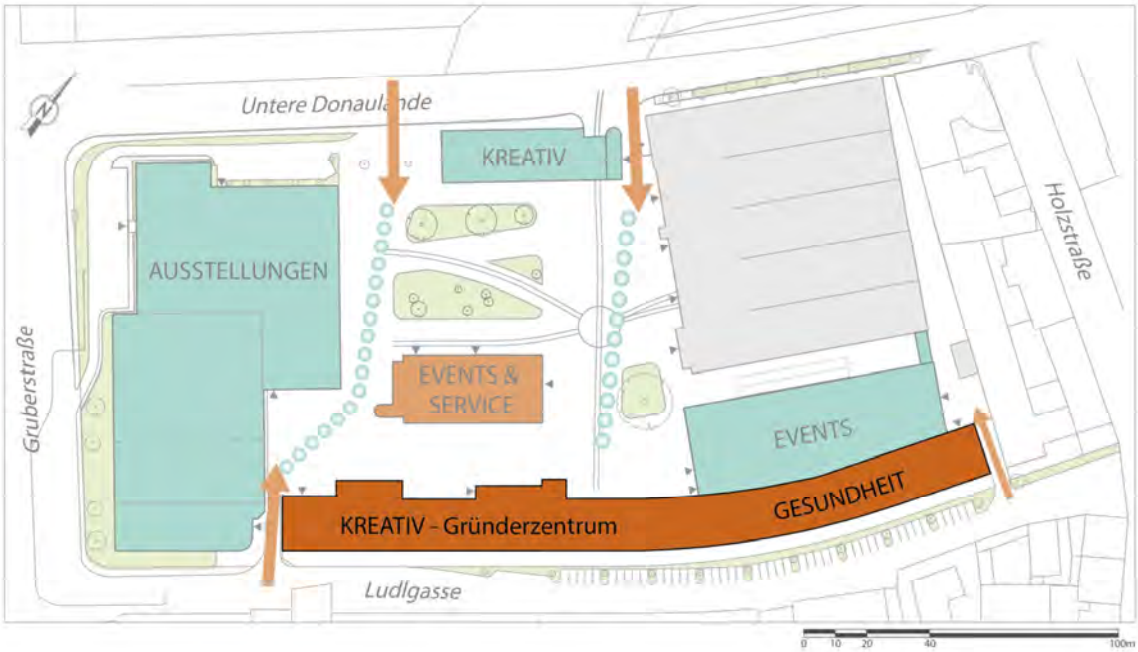

Abbildung 31: Bau 1 – Kreativität und Gesundheit (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a)

Als Impulsgeber für das Fabriksgelände wird ein Gründerzentrum bzw. Gewerbehof in Bau 1 untergebracht. Dieses Gründerzentrum unterstützt vorwiegend junge Unternehmen im Bereich der Kreativwirtschaft, indem neben Beratung zur Gründung und Hilfe bei Förderanträgen auch günstige Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Im Vordergrund der Förderung stehen dabei einerseits kreative Unternehmen im Dienstleistungsbereich andererseits auch Werkstätten in der Produktion, die in Bau 1 Platz finden. Als Einstiegshilfe in die Wirtschaft wird ein gestaffelter Mietpreis festgelegt, der jährlich angehoben wird. Gleichzeitig werden die Unternehmen dabei unterstütz sich schnell weiter zu entwickeln, sodass die steigenden Mieten auch tatsächlich entrichtet werden können. Das Gründerzentrum trägt maßgeblich zur Förderung neuer Akteure und Akteurinnen bei, wodurch die Cluster der Kreativ-Branchen gestärkt und eine höhere ‚Überlebensrate' von Neugründungen ermöglicht wird.

Für das Gründerzentrum wird in den nicht unterteilten Produktionshallen mit einer Tiefe von knapp über 15 m im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß ein modularer Innenausbau durchgeführt, der eine flexible Nutzung und später erneute Adaptionen ermöglicht. Wie in Abbildung 32 zu sehen ist, sind bei diesem Grundriss unterschiedliche Bürotypologien möglich. So können neben Einzel- auch Gemeinschafts- und Kombi-Büros errichtet werden, was einen Mix aus Abgeschiedenheit und Austausch zwischen den einzelnen Jungunternehmen schafft. Neben der Ausstattung mit W-LAN werden auch ein zentraler Empfang und eine Telefonzentrale sowie Drucker- und Kopierräume angeboten, die von allen Start-ups des Gründerzentrums gemeinschaftlich genutzt werden können.

Zusätzlich bietet das Gründerzentrum Konferenz- und Seminarräume an, die auch von anderen Unternehmen angemietet werden können, jedoch für Gründerzentrum-interne zu verbilligten Preisen verfügbar sind. Das Team des Gründerzentrums berät interessierte Mieter, die ein Unternehmen gründen wollen zu Finanzierung und Businessplan, organisiert aber auch Seminare und Workshops zu rechtlichen, wirtschaftlichen und finanziellen Themen.

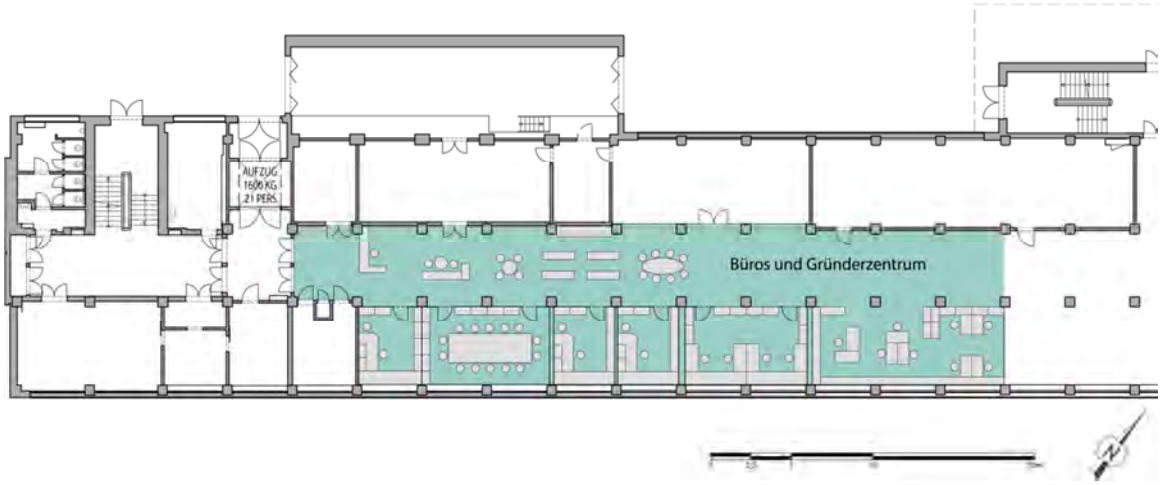

Abbildung 32: Bai 1 – Beispiel Erdgeschoß (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011b)

Die Stadt Linz muss dazu eine eigene Tochtergesellschaft gründen, die das Gründerzentrum betreibt. Zusätzlich sind Partnerschaften mit anderen Unternehmen und Organisationen von Vorteil, die sich als Gesellschafter am Unternehmen beteiligen. Dafür sind vor allem die *Johannes Kepler Universität*, die *Universität für künstlerische und industrielle Gestaltung* sowie unter Umständen die *Anton Bruckner Privatuniversität* geeignet, da sie in ihren Forschungs- und Ausbildungsfeldern die angesprochenen Bereiche der Kunst und Kreativwirtschaft beinhalten. Weiters sind Kooperationen mit den bereits bestehenden Gründerzentren in Linz wünschenswert, da sie ihre bereits gesammelte Expertise einbringen und einen wichtigen Beitrag zur Abwicklung der anfänglichen Aufbauarbeiten leisten können. Besonders um das H40-Gründerzentrum sollte sich bemüht werden, da sich dort bereits eine kreative Klientel niedergelassen hat (vgl. Magistrat Linz, Wirtschaftsservice der Stadt Linz o.J.) und somit besonders gut für den Wissensaustausch geeignet ist. Auf übergeordneter Ebene ist die Zusammenarbeit mit dem Land Oberösterreich und dessen Förderapparat sowie mit den unterschiedlichen Bundesministerien und der Wirtschaftskammer wünschenswert, da diese einen Großteil des Sponsorings übernehmen können. Neben diesen öffentlichen Einrichtungen sind auch Kooperationen mit anderen Researchern von Vorteil, auch eine Bank bzw. ein Kreditinstitut, mit dem regelmäßig zusammengearbeitet werden kann, ist erstrebenswert.

Für die Vergabe der preisgünstigen Büros und Werkstätten in Bau 1 werden von den Verantwortlichen jene Unternehmer ausgewählt, die eine vielversprechende, innovative Geschäftsidee mit großem Marktpotential mitbringen und einen kreativen oder künstlerischen Kern besitzen. Durch die physische Nähe der Jungunternehmer zueinander werden Synergien und Kooperationen erwartet, die zu einem Mehrwert und der Entwicklung von neuen Geschäftsideen führen. Auch wenn die Start-ups nach fünf Jahren das Gründerzentrum wieder verlassen müssen, können sie hier Kontakte knüpfen und für zukünftige Projekte Netzwerke aufbauen. Natürlich besteht nach der Zeit im Gründerzentrum die Möglichkeit an einen anderen Standort innerhalb der Tabakfabrik und auch innerhalb von Bau 1 umzuziehen, sofern dort passende Räumlichkeiten zur Verfügung stehen. Außerdem werden die Mietpreise im Gründerzentrum gestaffelt angelegt, sodass mit jedem weiteren Jahr der m^2-Mietpreis ansteigt, um den Umzug in ein Büro, dessen Mietpreis sich am Marktpreis orientiert, zu erleichtern. Um dieses Ziel bzw. diese Vorgabe erfüllen zu können, werden die Jungunternehmer vom Gründerzentrum unterstützt, ihren Geschäftserfolg auszubauen.

Da das Gründerzentrum nicht das gesamte Gebäude ausfüllen kann, werden auch in den anderen Stockwerken Büros unterschiedlicher Typologie eingebaut. Auch hier werden die Mietverträge hauptsächlich an Unternehmen mit kreativwirtschaftlichen Tätigkeiten vergeben, um das angestrebte Ziel eines kreativen Clusters bzw. Erhöhung der Akteurszahl zu erreichen. Dabei wird ein Mix aus Unternehmen unterschiedlicher Größe und Tätigkeitsbereichen angestrebt. Hier können bereits Erfahrungen, die in Bau 2 gesammelt wurden, einfließen.

Zusätzlich werden im östlichsten Teil von Bau 1 Arztpraxen untergebracht (Abbildung 33), da dieser Teil separat über die Ludlgasse zugänglich und mit Stiege D erschlossen ist. Durch den großzügigen Grundriss ist es möglich Ärztezentren und auch Gemeinschaftspraxen unterzubringen. Durch die Bauweise, deren Tragkraft auf schwere Maschinen ausgelegt ist, können auch große medizinische Geräte in den oberen Stockwerken betrieben werden. Dabei ist es erstrebenswert nur Lehrpraxen zu betreiben, da diese mit der neuen Medizinischen Fakultät in Linz kooperieren können, um die klinische Ausbildung der Medizinstudenten und -studentinnen weiter zu vertiefen. Durch die Lage zwischen Wohnblöcken, Büros und anderen Arztpraxen wie etwa im benachbarten Medicent scheint der Standort in der ehemaligen Tabakfabrik ideal. So gelangt auch eine weitere Bevölkerungsgruppe auf das Areal, die dieses sonst vielleicht eher nicht besucht hätte. Weiters können auch andere Betriebe, die im Gesundheitssektor angesiedelt sind, in Bau 1 untergebracht werden. Dazu zählen beispielsweise medizinische Labors oder Physiotherapie- und Rehabilitationszentren, die ambulant organisiert sind.

Auch die genannten Gesundheitsbetriebe können von den baulichen Gegebenheiten in Bau 1 profitieren, die sich durch frei einteilbare Räume und gute Belichtung hervorheben.

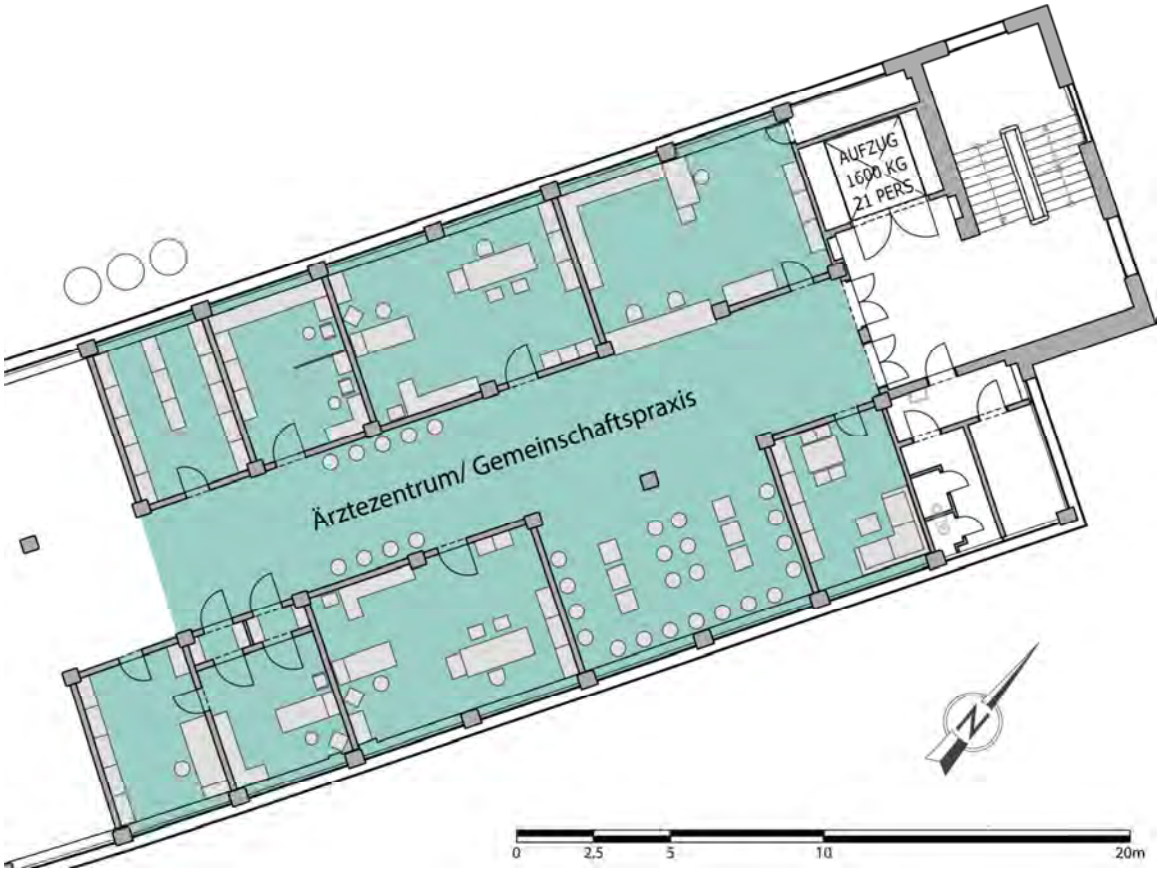

Abbildung 33: Bau 1 - Beispiel 5.Obergeschoß (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011b)

Durch die Kombination von Gesundheitswesen und Kreativwirtschaft werden zusätzlich Synergien zwischen diesen beiden Bereichen gefördert. So kann bei günstigen Bedingungen auch ein Industrial Design-Cluster entstehen, das sich auf die Entwicklung von Medizinprodukten spezialisiert. Hier können Kooperationen am Standort ausgebaut werden, sodass praxisorientiert neue Geräte direkt am Standort entworfen und getestet werden können. Ein zusätzlicher Vorteil wird auch im nächsten Entwicklungsschritt (Kapitel 5.5) sichtbar, da sich mit der Medizinfakultät neue Möglichkeiten ergeben. So kann die medizinische Ausbildung auf die ansässigen Praxen ausgeweitet und auch in anderen Feldern, wie beispielsweise der Forschung, zusammengearbeitet werden.

Die Ansiedelung von Gesundheitsunternehmen verfolgt noch ein weiteres Ziel. Neben den vorteilhaften Gegebenheiten im Gefüge des Areals sind auch wirtschaftliche Vorteile für das Projekt abzusehen. Durch das Gründerzentrum sowie kreativwirtschaftliche KMUs sind durchschnittlich keine überaus hohen Mieteinnahmen zu erwarten. Durch die Kombination mit Arztpraxen ist dieser Effekt allerdings ausgleichbar, da in dieser Branche

hohe Erträge zu erwarten sind. Mit diesem Teil des Konzeptes wird eine Vielzahl der in Kapitel 3 aufgelisteten Ziele verfolgt:

- ⇨ Kreatives Potential der der Stadt bündeln und sichtbar machen
- ⇨ Mehr Urbanität schaffen
- ⇨ Kreative Milieus in der Tabakfabrik einquartieren
- ⇨ Kunstproduktion fördern
- ⇨ Räume für Kunstschaffende schaffen
- ⇨ Ökonomischer Ausgleich
- ⇨ Arbeitsplätze in der Kultur und Kreativwirtschaft schaffen
- ⇨ Betriebsneugründungen fördern
- ⇨ Mehr Akteure und –innen in der Kunst und Kulturwirtschaft
- ⇨ Clusterverbindungen erhöhen
- ⇨ Anziehungspunkte in der TFL schaffen

5.4.1. Geschätzte Umbaukosten Bau 1

Tabelle 8: Kostenübersicht Bau 1 (eigene Berechnungen, BKI [Hg.] 2012a, BKI [Hg.] 2013a)

Gesamtfläche:	24.500 m²		Stockwerksfläche:	4.083,33 m²
Umbau	Ø-Umbaukosten laut BKI in €/m² BGF	geschätzter Flächenverbrauch		Gesamtkosten in €
		Stockwerke	m² BGF	
Büros	940	3	12.250	11.515.000
Werkstätten	800	1,5	6.125	4.900.000
Ärztezentrum	800	1,5	6.125	4.900.000
			Summe:	**21.315.000**

Um die Umnutzung von Bau 1 zu ermöglichen, müssen umfassende Umbauarbeiten erfolgen, die auf über 21 Millionen € geschätzt werden (siehe

Tabelle 8). Hier muss allerdings in der Kostenkalkulation beachtet werden, dass bei Büros und Arztpraxen die Kosten stark variieren können, je höher die angestrebten Standards desto höher die Kosten. Der Wert von 800€ pro m² BGF für Werkstätten hingegen kann je nachdem, welche Ansprüche von den interessierten Unternehmen gestellt werden, auch sinken.

5.5. Teil der medizinischen Fakultät

Bereits 2013 wurde vom oberösterreichischen Landtag beschlossen an der JKU eine eigene Fakultät für Humanmedizin zu gründen. Dies wurde dann auch Anfang 2014 von Nationalrat und Bundesrat bestätigt (vgl. Johannes Kepler Universität [Hg.] 2014 a). Mit

Herbst 2014 startet damit offiziell die Ausbildung. Die Vorklinik (Vorlesungen, Seminare und Kurse in Hörsälen, Seminar- und Computerräume sowie Labore) wird jedoch, in den ersten Jahren noch in Graz stattfinden, da erst Räumlichkeiten am Standort Linz geschaffen werden müssen. Danach folgt die klinische Ausbildung in verschiedenen Krankenhäusern Linz'. Um auch die Vorklinik später in Linz abhalten zu können, ist von der JKU geplant für 127,5 Mio. € adäquate Infrastrukturen auf einem leeren Grundstück neu zu errichten. (vgl. Johannes Kepler Universität [Hg.] o.J.) Da die Stadt Linz in ihrem Örtlichen Entwicklungskonzept (vgl. Stadtplanung Linz – Stadtentwicklung [Hg.] 2013a) vorsieht eine Innenverdichtung statt Versiegelung von Freiflächen zu forcieren, wird hier im vorliegenden Konzept die Unterbringung der Institute in den ehemaligen Magazinen der Tabakfabrik vorgeschlagen, wie auf Abbildung 34 zu sehen ist. Da das Areal auch nur 1,8 km von den beteiligten Krankenhäusern entfernt liegt und somit innerhalb von ca. 20 min zu Fuß erreichbar ist, wird der Standort Tabakfabrik für Teile der Medizinfakultät in dieser Arbeit empfohlen.

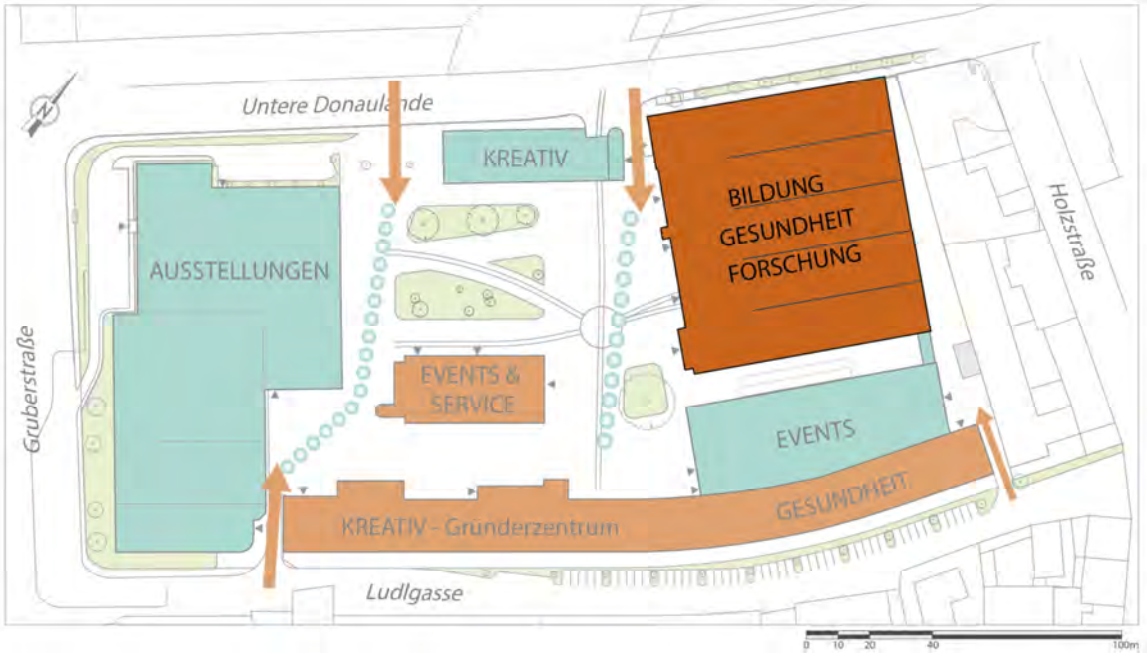

Abbildung 34: Medizinische Fakultät (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a)

Die Magazine stehen nur zu zwei Drittel unter Denkmalschutz, was es ermöglicht Magazin A und B (Abbildung 20) abzureißen und an ihrer Stelle für die zukünftigen Anforderungen adäquate Gebäude zu errichten. Wie Abbildung 35 zeigt, ist es in den Magazinen dann möglich, geeignete Räume für Lehre und Forschung in Altbestand und Neubau einzurichten. In diesem Beispiel (Abbildung 35) sind im ehemaligen Magazin 2 beispielhaft ein Labor für Lehre mit 37 Laborplätzen und zwei Forschungslabore für je ca. 4 Angestellte dargestellt. Zudem ist es im ehemaligen Magazin B möglich einen Hörsaal für

rund 300 Studenten unterzubringen und auch Seminar- und Computerräume für Lehre sowie Büros für Professoren und Lektoren einzurichten.

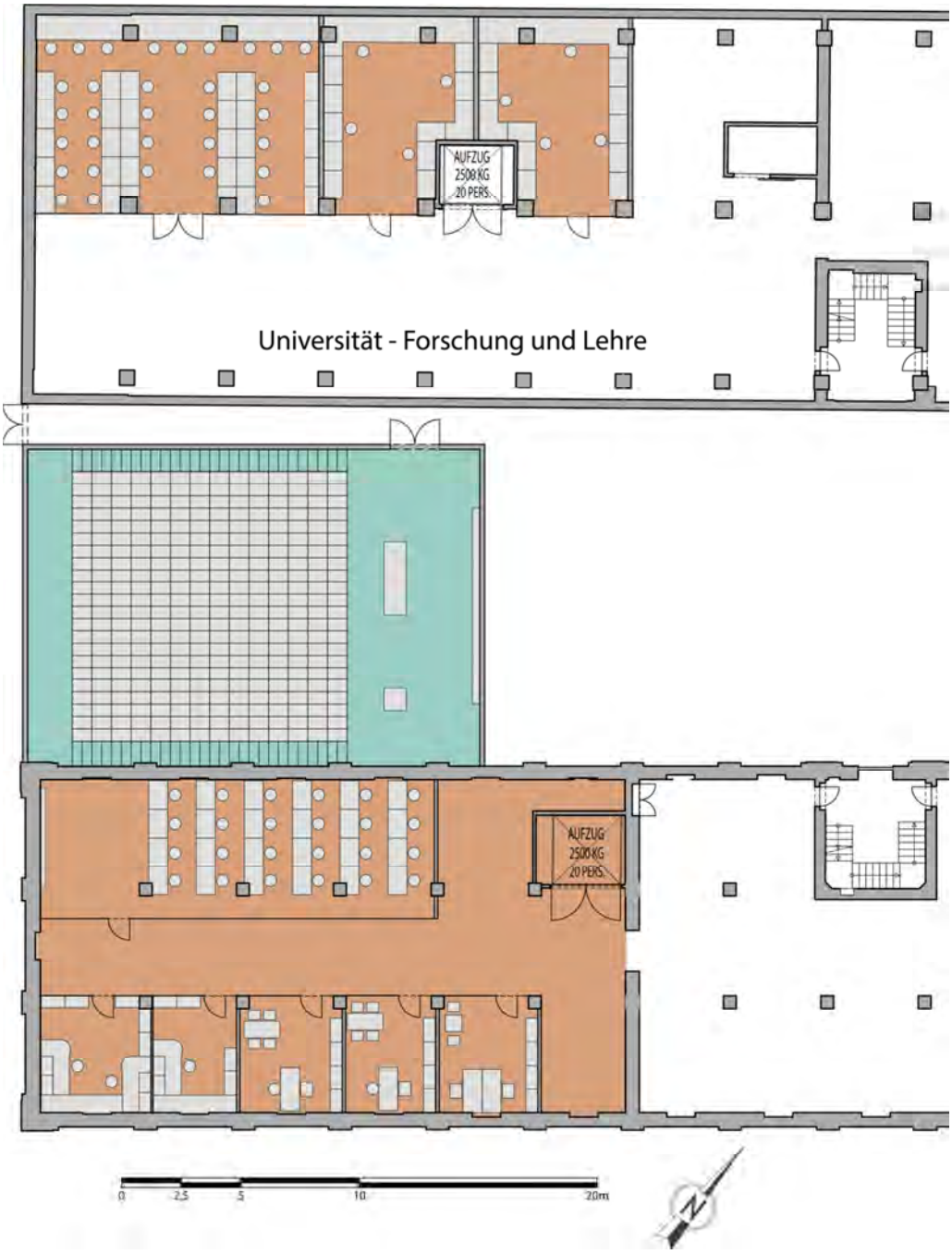

Abbildung 35: Beispielnutzung Magazine (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011b)

Das ehemalige Magazin hat mit rund 35.000 m² BGF momentan ein ähnliches Ausmaß wie das von der JKU derzeit neu geplante Campusgebäude direkt am AKh Linz. Der dortige Neubau wird mit 38.000 m² Bruttogrundfläche und 20.000 m² Nutzfläche für Lehre und Forschung veranschlagt. (vgl. Johannes Kepler Universität 2014 b) Durch den hier vorgeschlagenen Neubau der Magazine A und B in der ehemaligen Tabakfabrik können

ähnliche Nutzflächen erzielt werden, die das endgültige Kontingent von 300 Studierenden pro Jahr aufnehmen können.

5.5.1. Geschätzte Umbaukosten der Magazine

Die Adaption der Magazine ist in unterschiedliche Abschnitte geteilt und wird deshalb auch bei der Kostenaufstellung in Umbau, Abbruch und Neubau unterteilt.

Für den reinen Umbau von rund zwei Drittel des Magazin-Komplexes werden knapp 23 Millionen Euro Kosten geschätzt, die sich aus circa 1.000€ pro m² BGF zusammensetzen (siehe Tabelle 9).

Tabelle 9: Kostenübersicht Magazin-Teilumbau (eigene Berechnungen, BKI [Hg.] 2012a, BKI [Hg.] 2013a)

Gesamtfläche:	22.800 m²			
Umbau	Ø-Umbaukosten laut BKI in €/m² BGF	geschätzter Flächenverbrauch		Gesamtkosten in €
		Anteil	m² BGF	
Institutsgebäude	1.000	1/3	7.600	7.600.000
Hörsäle	1.000	1/3	7.600	7.600.000
Seminarräume	1.000	1/3	7.600	7.600.000
			Summe:	**22.800.000**

Ein Drittel des Gebäudes, Magazin A und B, müssen abgebrochen und neu errichtet werden. Für den Abbruch der beiden Gebäudeteile werden laut Tabelle 10 rund 1,8 Millionen Euro aufgewendet werden müssen. Vor allem Boden- und Deckenelemente sowie Dach und Fundament erfordern beim Abriss einen höheren Aufwand.

Tabelle 10: Kostenübersicht Magazin-Teilabbruch (eigene Berechnungen, BKI [Hg.] 2012a)

Gesamtfläche:	12.100 m²		
Abbruch	Ø-Abrisskosten laut BKI in €/m² BGF bzw. m³	geschätzte(s) Fläche/ Volumen in m² / m³	Gesamtkosten in €
Säulen	110	12	1.347
Innenwände	110	34	3.752
Außenwände	129	1.214	156.061
Fensterflächen	35	166	5.825
Innentüren	25	29	714
Dach	20	2.017	40.333
Decken	60	8.470	508.200
Böden	44	8.470	372.680
Fundament	200	2.017	403.333
Rampe	60	76	4.582
20% für Unberücksichtigtes			299.366
		Summe:	**1.796.193**

Mit dem Neubau zweier Gebäudeteile, die als Institutsstandorte genutzt werden können, fallen in diesem Abschnitt die höchsten Kosten an. Der Bau wird, wie Tabelle 11 zeigt, rund 24 Millionen Euro erfordern.

Tabelle 11: Kostenübersicht Magazin-Teilneubau (eigene Berechnungen, BKI [Hg.] 2012b, BKI [Hg.] 2011, BKI [Hg.] 2013b)

Gesamtfläche:	12.100 m²		
Neubau	Ø-Baukosten laut BKI in €/m² BGF	geschätzter Flächenverbrauch in m² BGF	Gesamtkosten in €
Instituts- und Laborgebäude	2.000	12.100	24.200.000
		Summe:	**24.200.000**

Bei den Umnutzungsbestrebungen der ehemaligen Magazine als Universitätsgebäude ist zu beachten, dass für die Stadt Linz selbst keine Kosten anfallen, da es sich bei der Einrichtung von Universitätsstandorten um Aufgaben von Bund und Ländern handelt. Wie eine APA-Mitteilung bestätigt, wurde die gemeinsame Finanzierung des Standortes der neuen Medizinfakultät in Linz bereits fixiert. Der Bund wird sich mit einem jährlich steigenden Beitrag beteiligen, der bis zum Vollausbau 2028 die Höhe von 58,33 Mio. € erreicht und Personal-, Infrastruktur- und Sachkosten deckt. Die anfallenden Kosten in der Gründungsphase werden vom Land Oberösterreich und seinen Gemeinden getragen. (vgl. Pressedienst der Parlamentsdirektion 2014) Da es sich bei einer Universität um eine öffentliche Einrichtung handelt, wird die Immobilie, in der sie angesiedelt ist, in der

Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) verwaltet. Das heißt, die Magazine müssen zu diesem Zweck an die BIG veräußert werden, was der ökonomischen Bilanz zugutekommt, da die erforderlichen Umbaukosten nicht von der Stadt Linz getragen werden müssen und dafür 8 Mio. € Einnahmen lukriert werden können. Zwar widerspricht dieses Vorgehen den Prinzipien der Arealentwicklung, ist jedoch aufgrund der gesetzlichen Situation unumgänglich und bietet finanzielle Vorteile.

5.6. Gestaltung des Innenhofs (Peter-Behrens-Platz)

Da der Innenhof der ehemaligen Tabakfabrik Linz bis zu ihrer Schließung nicht öffentlich zugänglich war und vorrangig als Rangierhof bzw. als Stellplatz genutzt wurde, ist es nötig diese Fläche gestalterisch aufzuwerten. Damit wird vor allem eine höhere Aufenthaltsqualität geschaffen, die Anrainer und Besucher des Areals dazu anregt, auf dem Platz zu verweilen und das Konzept wird so vervollständigt. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es nicht nur notwendig einladende, offene Zugänge zu schaffen, Gastronomie anzubieten und Events zu organisieren wie dies schon in den Kapiteln 5.2 und 5.3 gezeigt wurde, sondern auch andere Angebote wie Sitzgelegenheiten und zusätzliche Grün- und Wasserflächen zu schaffen. Einen Überblick über die neu entstandene Situation am Areal geben Abbildung 36 und Abbildung 37.

Durch die Öffnung des Platzes entstehen unterschiedliche Zonen im Innenhof des Areals. Dazu gehören zum einen jene, die als Transitzonen zu bezeichnen sind, da sie als neue Verbindungswege durch die Stadt genutzt werden. Als Gegenstück dazu entstehen natürlich auch ruhigere Bereiche, die als Aufenthaltsorte zu verstehen sind. In diesen „langsamen“ Zonen wird durch Umgestaltung und Möblierung zum Verweilen und Innehalten angeregt. In Abbildung 36 sind beide Bereiche gekennzeichnet: die neuen Hauptverbindungen werden als Linien dargestellt, wohingegen die ruhigeren Bereiche als schraffierte Flächen zur Geltung kommen.

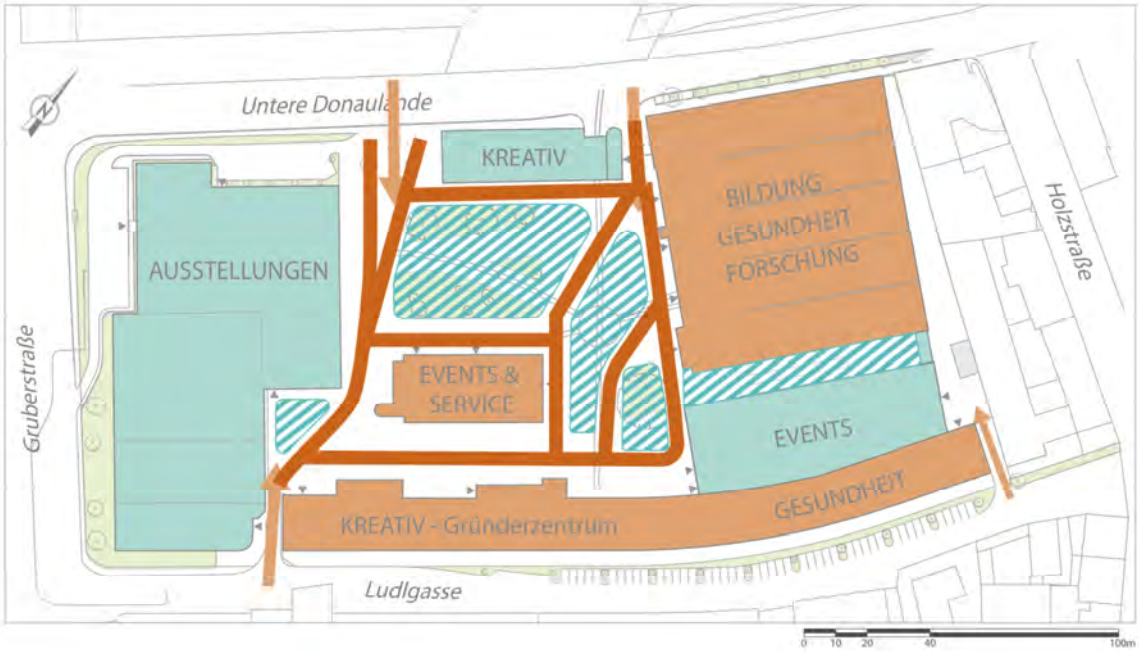

Abbildung 36: Nutzungszonen (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a)

Von diesen neuen Gegebenheiten wird auch bei der Umgestaltung des Freiraums ausgegangen. Da die schraffierten Bereiche teilweise bereits jetzt mit Grünflächen versehen sind, ist nur ein geringfügiger Eingriff vorgesehen, der sich auf die Verbindung der Ruhe-Zonen konzentriert und dabei die Durchlässigkeit so wenig wie möglich gefährdet.

Abbildung 37 zeigt eine Übersicht zu jenen Gestaltungsvorschlägen des Freiraumkonzeptes, die größere bauliche Maßnahmen zwingend erforderlich machen.

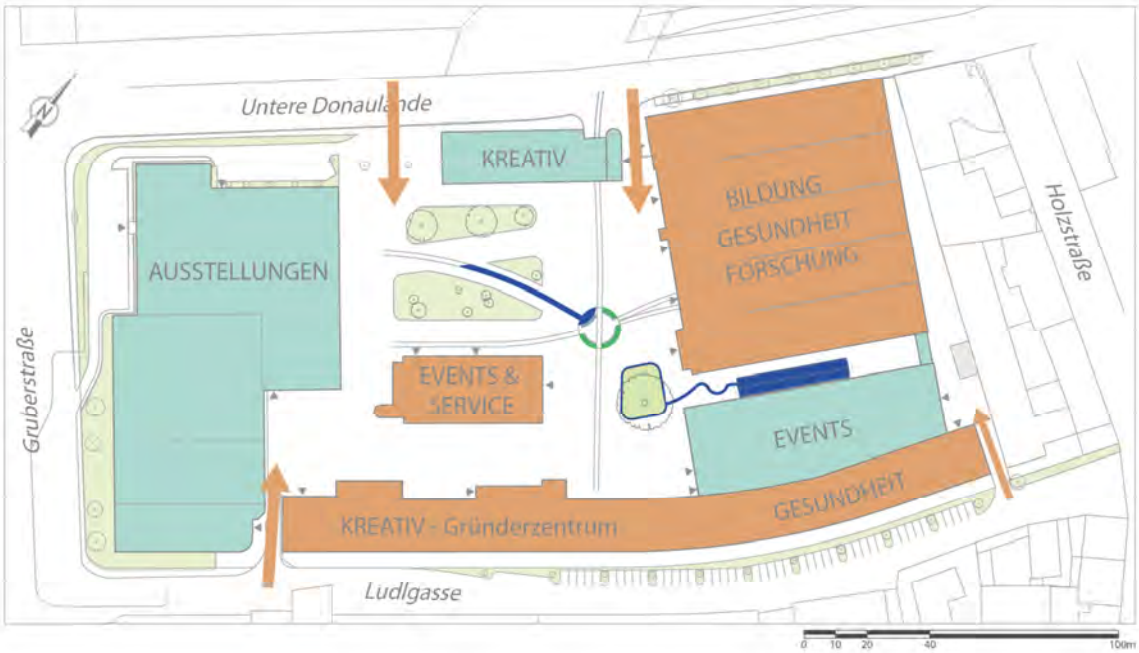

Abbildung 37: Freiraumkonzept im Überblick (Eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a)

Die Gestaltung des Platzes geht vom eher abseits gelegenen Wasserbecken zwischen Lösehalle und ehemaligen Magazinen aus. Wie Abbildung 38 zeigt, wird das Becken wieder mit Wasser gefüllt und um einen Ausläufer bis hin zu einer bereits bestehenden Grünfläche geleitet, die dadurch vollständig von Wasser umgeben wird. Die so entstehende Insel symbolisiert die bisherige Situation des Fabrikgeländes, das wie eine Insel von außen nur schwer erreichbar war. Nun dienen aber beide als Ort der Erholung und Begegnung. Um möglichst weitgehende Barrierefreiheit zu erreichen, werden an verschiedenen Stellen Gitterroste oder Glasplatten über dem etwa 35 cm breiten Gewässer angebracht.

Abbildung 38: Umgestaltung Becken (Eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a)

Als zentrales Element des Innenhofes wird die große Drehscheibe der Gleisverbindung so umgestaltet, dass sie in vielfältiger Weise genutzt werden kann. Wie in Abbildung 39 zu sehen ist, wird vorgeschlagen um die runde Fläche neue Grün- und Wasserbereiche anzulegen. Die Grünflächen werden dabei leicht erhöht, um den Ort etwas abzugrenzen. Im Inneren werden geschwungene Sitzbänke stehen, die einen sozialen Ort formen. Ein Bereich der vier Segmente wird mit einem kleinen Wasserbecken versehen, das sich dann innerhalb der vorhandenen Gleise bis hin zur bestehenden Grünfläche zwischen Kraftwerk und Bau 2 erstreckt. Entlang der vorhandenen Gleise bleibt die Drehscheibe offen um Zu- und Durchgang weiterhin zu ermöglichen.

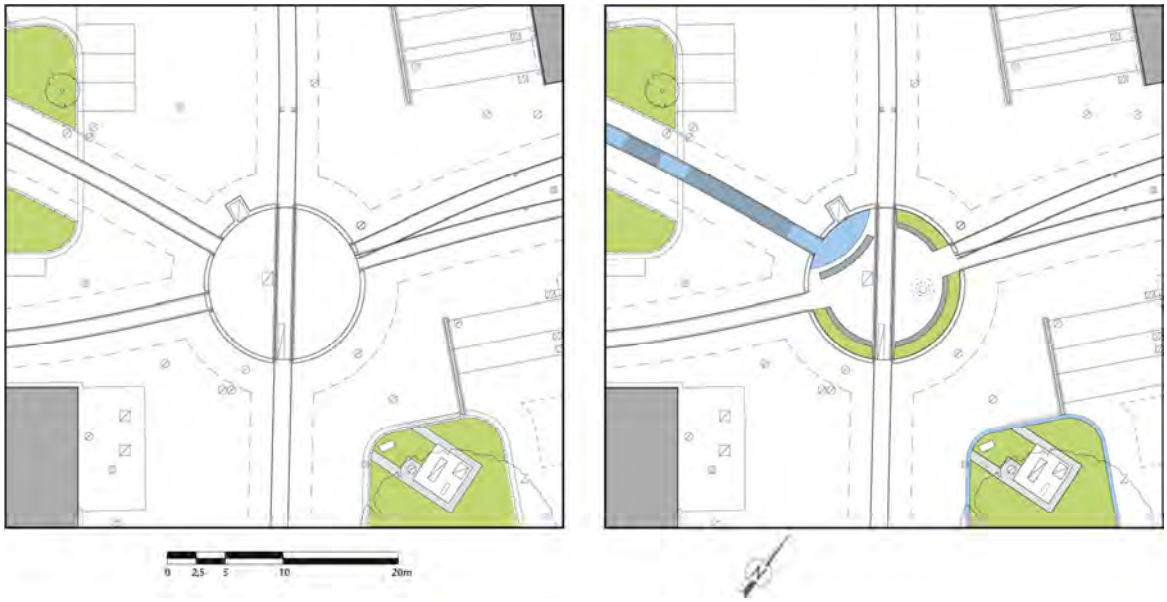

Abbildung 39: Umgestaltung Drehscheibe (Eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a)

Wie bereits oben erwähnt, wird angedacht die in Abbildung 40 gezeigte Grünfläche mit einer Wasserfläche zu bereichern. Zusätzlich wird versucht diese mittels neuer rund gepflasterter Flächen in das bestehende Konzept zu integrieren. Auch hier wird die Wasserfläche, die sich zwischen den 1,25 m breiten Gleisen befindet, teilweise mit Gitterrost oder Glas überplattet um eine möglichst hohe Barrierefreiheit und Durchlässigkeit herzustellen.

Zusätzlich wird nicht mehr benötigte Rampe im Osten des ehemaligen Verwaltungsgebäudes und heutiger Ausstellungshalle entfernt. Dies schafft einen einheitlichen Raum, der besser überquert und überblickt werden kann.

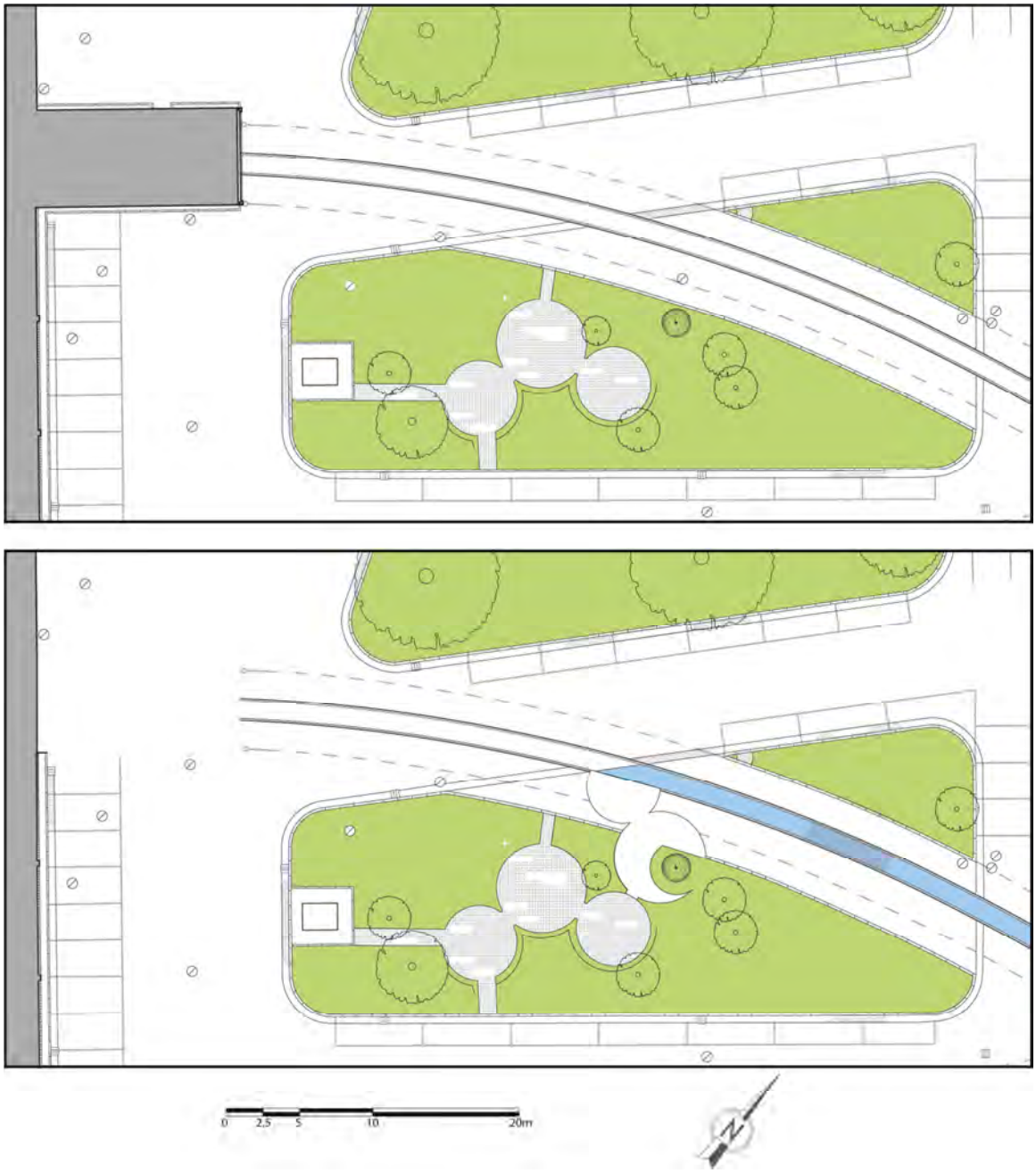

Abbildung 40: Gestaltung der bestehenden Grünfläche (Eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a)

5.6.1. Geschätzte Kosten der Freiraumgestaltung

Die Kosten für das endgültige Freiraumkonzept fallen relativ gering aus, weil Sitzbänke und Pflanztröge bereits bei der Öffnung des Areals angekauft werden und in der dazugehörigen Tabelle 6 aufgelistet sind. Die höchsten Posten der Freiraumgestaltung (Tabelle 12) nehmen die Wasserflächen und die neuen Pflasterungen ein. Diese beiden Punkte sind sicherlich auch die beiden arbeitsintensivsten Vorhaben im Rahmen der Freiraumgestaltung.

Tabelle 12: Kostenübersicht Freiraumgestaltung (eigene Berechnungen, BKI [Hg.] 2012c, BKI [Hg.] 2014)

Freiraumkonzept	Ø-Umbaukosten laut BKI/ Schätzung in €	geschätzter Verbrauch	Gesamtkosten in €
		m² oder Anzahl	
Wasserfläche	120	90,0	10 800
Glas	110	40,0	4 400
Hochbeete	40	22,0	880
Pflaster	35	330,0	11 550
Sitzbänke - Beton	1 200	6	7 200
Skulptur	1 000	1	1 000
Springbrunnen	700	1	700
Rasenbordstein	25	40	1 000
		Summe:	**37 530**

5.7. Mögliche Pläne für das Verkaufs- & Verwaltungsgebäude

Nach den oben genannten Entwicklungsschritten muss entschieden werden, wie mit dem ehemaligen Verwaltungsgebäude (siehe Abbildung 41) weiter verfahren wird. Zum einen besteht die Möglichkeit es wie bisher für verschiedenste Ausstellungen und Büros zu nutzen. Allerdings steht dies teilweise mit dem Ziel in Konflikt, einen Ort der Kreativwirtschaft zu schaffen. Daher ist eine Umnutzung naheliegend. Das ehemalige Hochregallager wäre unter anderem durch den Grundriss für die Ansiedelung einer Geschäftsfläche für Künstlerbedarf von Interesse. Neben der unmittelbaren Nähe zu potentiellen Kunden sind auch die hohen Miterträge ein klares Argument für diese Nutzung.

Alternativ wäre anstelle von Verwaltungsgebäude und Hochregallager ein Neubau anzudenken, der sich in das restliche Ensemble und die bis dahin entstandene Atmosphäre einfügt. Dabei ist darauf zu achten, dass der Neubau einerseits einen hohen Wiedererkennungswert bietet und andererseits den Zugang zum Peter-Behrens-Platz öffnet, um für Passanten die Durchquerung des Areals in Richtung Stadtzentrum zu attraktivieren. Allerdings muss darauf Rücksicht genommen werden, dass der Innenhof weiterhin von den stark befahrenen Straßen Untere Donaulände und Gruberstraße akustisch abgeschirmt bleibt. Zusätzlich muss die Integration einer Straßenbahnstation der bis dahin möglicherweise etablierten Linie 4 berücksichtigt werden.

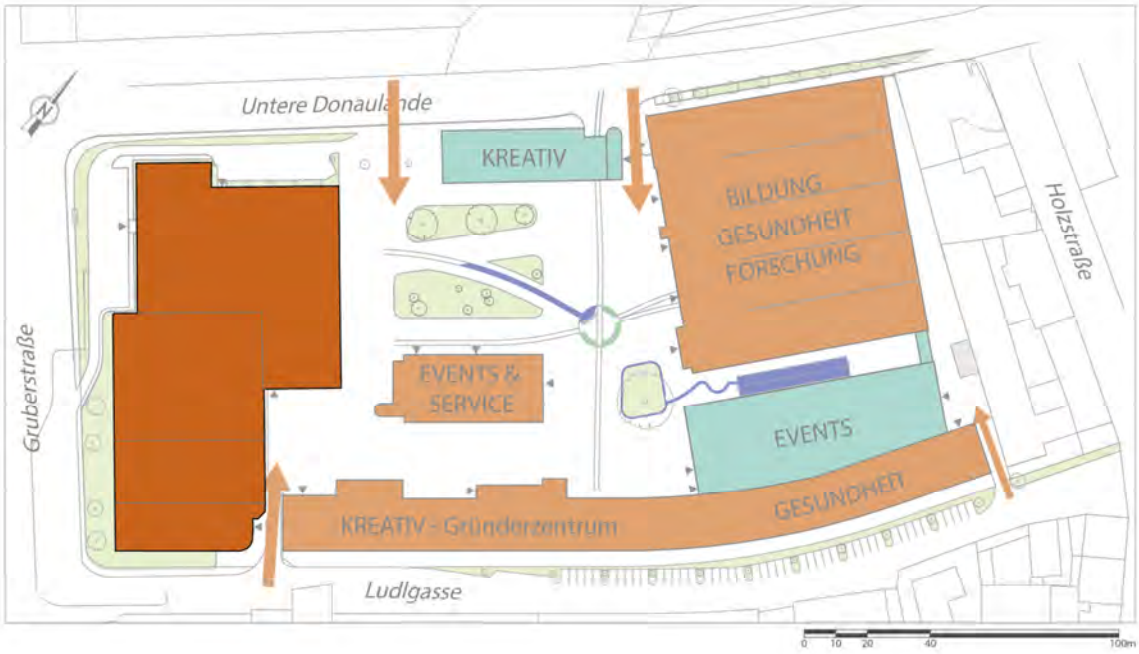

Abbildung 41: Verwaltungsgebäude (Eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a)

5.8. Zu beachtende Einflüsse und Risiken

Bei der Entwicklung eines Perspektivkonzepts können nie alle Einflüsse, die möglicherweise von außen auf das Projekt einwirken, vorhergesagt werden. Dennoch ist es von Bedeutung, diese Möglichkeiten im Voraus zu bedenken und auf deren mögliches Auftreten vorbereitet zu sein. Wie auch in Kapitel 1.2.1 angeführt, müssen die Risiken erkannt werden, um rechtzeitig darauf reagieren und so das Gelingen des Projektes sichern zu können.

5.8.1. Denkmalschutz

Ein wichtiger Aspekt bei der Umsetzung der oben entwickelten Konzeption ist der Denkmalschutz. Er wurde in sämtlichen Schritten der vorliegenden Konzeption berücksichtigt, indem nur geringe und wieder entfernbare Umbauten geplant wurden. Um den Erfolg dieses Konzepts sicherzustellen, ist eine umfassende Begutachtung durch einen Sachverständigen unbedingt zu empfehlen, sodass etwaige Komplikationen noch vor Bauantritt erkannt würden.

5.8.2. Akteure, -innen und Stakeholder

Wie in Kapitel 1.2.1 erläutert, müssen „[f]ür eine erfolgreiche Projektentwicklung […], die richtigen Leute am Tisch sitzen, sie müssen die Prozesse beherrschen und etwas vom Geschäft verstehen“. (Wiegand 2010, S. 11) Übertragen auf dieses Projekt bedeutet dies, dass es nicht genügt motivierte Mitarbeiter in den zuständigen Organen unterzubringen. Es ist vielmehr notwendig Personen zu engagieren, die auf dem Kerngebiet der

Kreativwirtschaft bereits internationales Ansehen gewonnen haben und durch ihre breite Vernetzung entscheidende Kompetenzen mitbringen. Weist dieser Topakteur auf dem Gebiet der Kultur und Kreativwirtschaft eine hohe Transparenz hinsichtlich seiner Fähigkeiten, Interessen und Befugnisse auf, besteht eine hohe Erfolgswahrscheinlichkeit der geplanten Umnutzung.

Außerdem ist darauf zu achten, ob Anrainer oder ähnliche Gruppen gegen das geplante Vorhaben auftreten und so den Erfolg des Projektes gefährden. Öffentlichkeitsarbeit, rechtzeitige Verteilung von Informationsmaterial und Partizipation auf verschiedenen Ebenen können dem entgegen wirken. Vor allem die in Linz ansässige freie Kulturszene muss von Beginn an miteingebunden werden, damit die Tabakfabrik als Ort der Kunst und Kreativwirtschaft Erfolg haben kann.

5.8.3. Besitzverhältnisse

Ein weiterer essentieller Faktor, der über den Erfolg der Tabakfabrik als Ort der Kreativität entscheiden kann, sind Besitzverhältnisse. So ist es notwendig mit allen Miet- oder eventuell auch Pachtverträgen sicherzustellen, dass der Tabakfabrik Linz Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH weiterhin Handlungsmöglichkeiten offen bleiben. So ist es empfehlenswert mit jeder Partei einen separaten Vertrag abzuschließen, und nicht einen Gesamtvertrag mit einem Vertreter der Mieter- und Mieterinnen-Gruppe. So kann weiterhin jeder Nachmieter nach den Kriterien der Tabakfabrik Linz Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH ausgewählt werden, wodurch sichergestellt wird, dass der kreative Cluster nicht zerstört wird.

5.8.4. Kosten und Finanzhaushalt

Ein weiterer Einflussfaktor für das Gelingen der geplanten Umnutzung ist der Finanzhaushalt der Stadtgemeinde Linz, da sie das Projekt finanziert. Sollten die Kosten für die Renovierungs- und Umbauarbeiten unvorhergesehen höher sein als geplant oder das Vorhaben mehr Zeit in Anspruch nehmen als angenommen, wird der Finanzhaushalt zusätzlich belastet. Die veranschlagten Ausgaben sind streng einzuhalten, um einen Imageschaden und eine zusätzliche finanzielle Belastung der Stadt Linz zu vermeiden.

6. Finanzielle Auswirkungen

Um die finanziellen Auswirkungen der Adaption der Tabakfabrik auf den Gemeindehaushalt der Stadt Linz abzuschätzen, müssten nicht nur direkte Einnahmen und Ausgaben, die aus diesem Vorhaben resultieren, berücksichtigt, sondern auch auftretende Beschäftigungs- und Steuereffekte beachtet werden. Da sich diese regionalökonomische Impactanalyse als äußerst umfangreich und komplex darstellt, muss an dieser Stelle

darauf verzichtet werden. Da in diesem Stadium der Planung über genaue Zeitpunkte der Realisierung oder Zahlungen noch keine genaue Prognose gemacht werden kann, wird auf eine einfache Investitionsrechnung zurückgegriffen. Mit den Indikatoren der statischen Anfangsrendite und der Amortisationsdauer wird dabei der Mietertrag in Bezug zum Kaufpreis gesetzt. Für den effizienten Einsatz von öffentlichen Mitteln sind diese beiden Kennziffern wesentlich, da sie in einem frühen Planungsstadium Auskunft über die Wirtschaftlichkeit eines Projektes geben (siehe Kapitel 1.2.1). Zusätzlich wurde die Investitionsrechnung auch auf das ehemalige Magazin angewendet, für das die Nutzung als medizinische Fakultät Linz vorgeschlagen wird. Die Entwicklung der Fakultät obliegt der BIG. Sie führt einen Gewinnmaximierungsauftrag im Sinne eines privatwirtschaftlichen Unternehmens aus. Somit ist für die Umsetzbarkeit zu kalkulieren, ob eine ausreichende Rendite erzielt werden kann.

Für diese Berechnung wurden die Kosten für die Umnutzung des Areals (Tabelle 10-12) anhand von Referenzwerten des BKI geschätzt. Die Kosten der baulichen Adaption, die bei der Stadt Linz anfallen, werden gesondert in Tabelle 13 aufgelistet. Sie zeigt als Gesamtübersicht annäherungsweise die zu erwartenden Kosten der Adaption und Umbauarbeiten und die Kosten je m² BGF. Die geschätzten Gesamtkosten belaufen sich demzufolge auf rund 23 Mio. € (exkl. Grundstückskosten von 20 Mio. € (Magistrat Linz (2009)). Genaue Finanzierungsmöglichkeiten und Finanzierungskosten werden bei der abschließenden Investitionsrechnung berücksichtigt. Wie im Perspektivkonzept wird auch hier das ehemalige Verkaufs- und Verwaltungsgebäude ausgespart, da dessen zukünftige Verwendung von der vorangegangenen Entwicklung des Areals und der bis dahin gelungenen Zielerreichung abhängig ist. Die finanzielle Belastung der Stadt Linz beinhaltet nicht jene Kosten zur Adaption der Magazine zur Unterbringung der medizinischen Fakultät, da dies in den Zuständigkeitsbereich der BIG fällt.

Tabelle 13: Bau- und Baunebenkosten für die Stadt Linz (eigene Berechnungen)

Bauliche Maßnahmen	betroffene Fläche m² BGF	geschätzte Kosten in €	Kosten je m² BGF in €
Kraftwerk	2.000	1.450.000 €	725 €
Bau 1	24.500	21.315.000 €	870 €
Zwischensumme:	26.500	22.765.000 €	859 €
Freiraumkonzept	11.700	103.897 €	9 €
Summe:	**38.200**	**22.868.897 €**	**599 €**

Zusätzlich wurden auch die zu erwartenden Mieteinnahmen mittels Ableitung aus Kapitel 4.2 geschätzt. Wie in Tabelle 14 aufgeführt, belaufen sich die voraussichtlichen Mieteinnahmen auf rund 171.000 € pro Monat bzw. rund 2 Mio. € pro Jahr. Die Einnahmen durch den Verkauf der ehemaligen Magazine (8 Mio. €) an die BIG werden hier nicht berücksichtigt.

Tabelle 14: Mieteinnahmen der Stadt Linz (eigene Berechnungen)

	Vermietbare Fläche in m²	Mieterwartung in €/m²	Mieteinnahmen monatlich	Mieteinnahmen jährlich
Kraftwerk				
Geschäft	400	9,0 €	3.600 €	43.200 €
Restaurant	400	10,0 €	4.000 €	48.000 €
Veranstaltung	530	1,0 €	530 €	6.360 €
Ausstellung	270	1,0 €	270 €	3.240 €
Bau 1				
Bürofläche	6.600	9,0 €	59.400 €	712.800 €
Bürofläche - GZ	3.300	4,5 €	14.850 €	178.200 €
Werkstätten	4.900	7,0 €	34.300 €	411.600 €
Arztpraxen	4.900	11,0 €	53.900 €	646.800 €
Summe:	**21.300**		**170.850 €**	**2.050.200 €**

Die Investitionsrechnung (siehe Tabelle 15) ergibt bei diesen Gegebenheiten eine Gesamtinvestition von über 49 Mio. €. Diese setzen sich aus rund 21 Mio. € Grunderwerbs- sowie beinahe 24 Mio. € Bau- und Baunebenkosten zusammen. Hinzu kommen 1,1 Mio. € für Bauherrenaufgaben und rund 3,2 Mio. € Finanzierungskosten, die so berechnet wurden, dass der Entwicklungszeitraum 4 Jahren andauert und nach der Hälfte die Gesamtsumme investiert wird.

Tabelle 15: Kosten in der Investitionsrechnung – Stadt Linz(eigene Berechnungen)

Kosten				
Direkte Grundstückskosten	524,29 €		20.000.000,00 €	Ⓐ
Erwerbsnebenkosten (indirekte Grundstückskosten)	6%		1.200.000,00 €	Ⓑ
Summe Grunderwerbskosten			**21.200.000,00 €**	
Bau- und Baunebenkosten Hochbau	858,1		22.731.069,00 €	Ⓒ
Bau- und Baunebenkosten Freifläche	9		105.300,00 €	Ⓒ
Unvorhergesehenes	4,00%		913.454,76 €	Ⓓ
Summe Bau- und Baunebenkosten			**23.749.823,76 €**	
Externes Projektmanagement	5,00%		1.141.818,45 €	Ⓓ
Marketing	1,50%		17.127,28 €	
Summe Bauherrenaufgaben			**1.158.945,73 €**	
		Monate		
Zinsen Grunderwerb p.a.	4,00%	26	1.837.333,33 €	Ⓓ
Zinsen Rest (Faktor 0,5)	4,00%	18	747.263,08 €	Ⓓ
Zinsen Leerstand p.a.	4,00%	4	649.244,88 €	Ⓓ
Summe Finanzierungskosten			**3.233.841,30 €**	
Gesamtinvestition			**49.342.610,78 €**	

ⒶMagistrat Linz (2009); Ⓑ Ann.: GrESt 3,5%+Notar 0,5%+Makler 2%;

Ⓒ eigene Berechnung nach BKI; Ⓓ Annahme

Der Investitionssumme von fast 49 Mio. € stehen jährliche Mieteinnahmen von knapp über 2 Mio. € (siehe Tabelle 16) gegenüber. Die statische Anfangsrendite beträgt also rund 4,2%, was zwar relativ gering ausfällt, doch für eine öffentliche Immobilieninvestition durchaus akzeptabel erscheint, da öffentliche Interessen verfolgt werden. Die Amortisationsdauer ist mit knapp über 24 Jahren relativ lang, da angenommen werden muss, dass spätestens nach 20 Jahren größere Investitionen getätigt werden müssen, um das Gebäude instand zu halten und zu modernisieren.

Tabelle 16: Output in der Investitionsrechnung – Stadt Linz (eigene Berechnungen)

Output		
Mieteinnahmen p.a.	**2.050.200,00 €**	Ⓓ
statische Anfangsrendite	**4,16%**	
Amortisationsdauer in Jahren	**24**	

Ⓓ Annahme

Daraus folgt, dass die Tabakfabrik bei einer Fremdkapitalverzinsung von 3% mit rund 1,3 Mio. € Steuergeldern jährlich subventioniert werden müsste. Berücksichtigt man zusätzlich die einmaligen Einnahmen durch den Verkauf der Magazine an die BIG, verringert sich der jährliche Finanzbedarf auf circa 870.000 € (Tabelle 17).

Tabelle 17:Voraussichtlicher Finanzbedarf – Stadt Linz(eigene Berechnungen)

	Eckdaten	Variante 1	Variante 2
Investitionssumme	- 49.342.611 €		
Nominalzinssatz p.a.	3,00%		
Laufzeit in Jahren	20		
Annuität auf 20a		**-3.316.598,50 €**	**-3.316.598,50 €**
Mieteinnahmen		**2.050.200,00 €**	**2.050.200,00 €**
einmalige Einnahmen	8.000.000 €		
einmalige Einnahmen / 20			**400.000 €**
jährlicher Finanzbedarf		**-1.266.398,50 €**	**-866.398,50 €**

Für diese Berechnung (Variante 2 in Tabelle 17) ist allerdings der Verkauf der Magazine an die BIG notwendig. Da die Errichtung der Linzer Medizinfakultät am Standort der Tabakfabrik empfohlen wird und die BIG als gewinnmaximierendes Unternehmen agiert, muss also überprüft werden, ob die BIG mit dem Kauf der Immobilie Gewinn erwirtschaften kann.

Für die Adaption des Gebäudekomplexes inklusive teilweisem Abriss und Neubau ergeben sich geschätzt über 48 Mio. € Kosten (siehe Tabelle 18).

Tabelle 18: Bau- und Baunebenkosten für BIG (eigene Berechnungen)

Bauliche Maßnahmen	betroffene Fläche m² BGF	geschätzte Kosten in €	Kosten je m² BGF in €
Magazin	34.900	48.796.193 €	1.398 €

Im Gegenzug dazu entstehen Mieteinnahmen von circa 4 Mio. € jährlich, die sich aus einem Mietpreis von 12 €/m² ergeben (siehe Tabelle 19).

Tabelle 19: Mieteinnahmen der BIG (eigene Berechnungen)

	Vermietbare Fläche in m²	Mieterwartung in €/m²	Mieteinnahmen monatlich	Mieteinnahmen jährlich
Magazin				
Universitätsgebäude	27.920 €	12,00 €	335.040 €	4.020.480 €

Tabelle 20 zeigt die (Zwischen-)Ergebnisse der Investitionsrechnung zur Ermittlung der Rentabilität der Magazine. Die Gesamtinvestitionssumme beträgt für dieses Vorhaben rund 65 Mio. €.

Tabelle 20: Kosten in der Investitionsrechnung – BIG (eigene Berechnungen)

Kosten				
Direkte Grundstückskosten			8.000.000,00 €	Ⓐ
Erwerbsnebenkosten (indirekte Grundstückskosten)	6%		480.000,00 €	Ⓑ
Summe Grunderwerbskosten			**8.480.000,00 €**	
Bau- und Baunebenkosten Hochbau	1.398 €		48.796.193,05 €	Ⓒ
Unvorhergesehenes	4,00%		1.951.847,72 €	
Summe Bau- und Baunebenkosten			**50.748.040,77 €**	
Externes Projektmanagement	5,00%		2.439.809,65 €	Ⓓ
Summe Bauherrenaufgaben			**2.439.809,65 €**	
		Monate		
Zinsen Grunderwerb p.a.	4,00%	26	734.933,33 €	Ⓓ
Zinsen Rest (Faktor 0,5)	4,00%	18	1.595.635,51 €	Ⓓ
Zinsen Leerstand p.a.	4,00%	4	853.312,26 €	Ⓓ
Summe Finanzierungskosten			**3.183.881,10 €**	
Gesamtinvestition			**64.851.731,53 €**	

ⒶMagistrat Linz (2009); Ⓑ Ann.: GrESt 3,5%+Notar 0,5%+Makler 2%;

Ⓒ eigene Berechnung nach BKI; Ⓓ Annahme

Die Mieteinnahmen, die mit dieser Investition lukriert werden können, betragen ca. 4 Mio. € jährlich. Aus der Gesamtinvestition (Tabelle 20) und den Mieteinnahmen (Tabelle 21) ergibt sich eine statische Anfangsrendite von 6,2 % und eine Amortisationsdauer von 16 Jahren. Diese Indikatoren ergeben eine ausreichend hohe Rendite für eine Übernahme der Magazine durch die BIG.

Tabelle 21: Output in der Investitionsrechnung –BIG (eigene Berechnungen)

Output		
Mieteinnahmen p.a.	**4.020.480,00 €**	Ⓔ
statische Anfangsrendite	**6,20%**	
Amortisationsdauer	**16**	

Ⓔ eigene Berechnung

7. Zielerreichung

Im Rahmen einer Strategischen Planung ist die abschließende Bewertung der vorgeschlagenen Lösungsstrategie vorgesehen. Es ist zu überprüfen, ob die gesteckten Ziele mit den Maßnahmen des Entwicklungskonzepts erreicht werden können. Im Rahmen dieser Diplomarbeit wird dies anhand der neu entwickelten und operationalisierten Ziele der Stadt Linz (Kapitel 3.3) Neu entwickelte Ziele im Bereich Kreativwirtschaftgeschehen. Zum Zeitpunkt der Konzeptionsphase sind die gesteckten Ziele noch nicht erreicht, daher muss die Zielerreichung eingeschätzt werden.

⇨ Ziel: Langfristig sollen in den nächsten 30 – 40 Jahren zumindest die bis 2017 getätigten Anfangsinvestitionen durch daraus resultierende Mieteinnahmen oder ähnliches ausgeglichen werden.

Tabelle 22 zeigt zum einen die bis 2017 getätigten Investitionen, die in Summe über 13 Mio. € ausmachen. Und zum anderen die Einnahmen bis 2040, welche sich auf knapp 4 Mio. € summieren, was einer Differenz von über 11 Mio. € entspricht.

Tabelle 22: Gegenüberstellung Investitionen 2017 und Einnahmen 2040 (eigene Berechnungen)

	Investitionen bis 2017	Einnahmen bis 2040
Areal	- 11.960.000 €	- €
Öffnung und Kraftwerk	- 1.516.366 €	224.080 €
Bau 1	- 1.705.200 €	3.718.330 €
Summe	- 15.181.566 €	3.942.410 €
	Differenz:	- 11.239.156 €

Dadurch wird deutlich, dass dieses Ziel der Kostendeckung in den ersten 30 – 40 Jahren nicht erreicht wird. Sollten die tatsächlichen Kosten niedriger und die Einnahmen höher ausfallen, ist dennoch nicht sichergestellt, dass im Endeffekt ein Gewinn erzielt wird. Schon die Investitionsrechnung in Kapitel 6 ließ diesen Schluss zu, da laut dieser eine Bezuschussung nötig wird.

⇨ Ziel: Die Zahl der Beschäftigten im Bereich der Kultur und Kreativwirtschaft soll sich bis ins Jahr 2025 um 15% erhöhen.

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahl in der Kreativ-Branche hat sich in den letzten Jahren relativ instabil gezeigt und war immer wieder von Schwankungen geprägt. Von insgesamt rund 157.000 Beschäftigten in Linz finden sich 9,8% (ca. 15.400) in der Kreativwirtschaft. (vgl. Amt der OÖ. Landesregierung, OÖ. TMG m.b.H. [Hg.] 2006) Hochgerechnet auf das formulierte Ziel einer Steigerung von 15% ergibt das eine Absolutzahl von rund 2.300 Beschäftigten in der Linzer Kreativwirtschaft.

Die Adaption von Bau 1 schafft räumliche Unterbringungsmöglichkeiten für rund 700 zusätzliche Beschäftigte in Kultur und Kreativwirtschaft. Nur durch die Umnutzung der Tabakfabrik alleine kann das Ziel also nicht erreicht werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass nicht nur auf dem Areal der Tabakfabrik neue Arbeitsplätze entstehen, sondern dass auch an anderen Orten der Stadt die Kreativwirtschaft weiterhin wächst. Wenn man diese beiden Aspekte in Betracht zieht, ist das Ziel durchaus erreichbar. Unter der Voraussetzung, dass die Stadt Linz weiter intensiv an ihrem kreativen Image arbeitet und die Bedingungen für diesen Sektor auch außerhalb der Tabakfabrik deutlich verbessert, ist das Erreichen des Ziels von 15% bis 2025 also durchaus möglich.

- ⇨ Ziel: In den nächsten 10 Jahren soll sich die Kultur und Kreativwirtschaft sehr dynamisch entwickeln, wobei die Tabakfabrik einen wichtigen Impuls liefern kann, um das Ziel von einer Zunahme der Betriebe von 25% bis zum Jahr 2025 zu erreichen.

Von den rund 9.600 Arbeitsstätten in Linz sind circa 1.500 der Kreativwirtschaft zuzuordnen. (vgl. Amt der OÖ. Landesregierung, OÖ. TMG m.b.H. [Hg.] 2006) Eine Steigerung von 25% entspricht also einem Plus von 380 Unternehmen. Durch die Umnutzung und eine durchschnittliche Betriebsgröße von circa 2,5 Beschäftigten werden sich in der Tabakfabrik 280 kreativwirtschaftliche Unternehmen mit 700 Beschäftigten ansiedeln. Wie bereits oben in Bezug auf die Arbeitsplätze angeführt, kann auch dieses Ziel nur in Kombination mit weiteren Unternehmensgründungen in der Stadt erreicht werden, wozu Initiativen der Stadt nötig sind.

- ⇨ Ziel: Das Fortbestehen der Neugründungen im Bereich der Kultur und kreativwirtschaftlichen Betriebe soll nach fünf Jahren über 80% liegen.

Die ‚Überlebensrate' von neugegründeten Unternehmen liegt nach fünf Jahren durchschnittlich bei etwa 60%. (vgl. Statistik Austria [Hg.] 2014) Durch das neue Gründerzentrum in der Tabakfabrik, das sich auf kreativwirtschaftliche Unternehmen spezialisiert, kann diese Rate angehoben werden. Verschiedenste speziell auf die Herausforderungen der Kreativwirtschaft abgestimmte Dienstleistungen wie z.B. Unternehmensberatung müssen vor Ort angeboten werden und auch bestimmte Aufgaben durch die Unternehmen erfüllt werden, wie z.B. Produktpräsentationen an potentielle Kunden. Wird dies konsequent verfolgt, kann auch das sehr hoch angesetzte Ziel von 80% erreicht werden.

- ⇨ Ziel: Die Anzahl der in Netzwerken aktiven Akteure in der Kreativwirtschaft soll verdoppelt werden und eine Zahl von über 250 erreichen.
- ⇨ Ziel: Das Ausmaß des Clusters soll gesteigert werden und 0,8 Dreiecke, in die eine Beziehung durchschnittlich verwoben ist, erreichen.

Mit der starken Steigerung der Anzahl von Arbeitsstellen und Beschäftigten durch die Umnutzung der Tabakfabrik ist auch die Erhöhung der in Netzwerden der Kunst und Kreativwirtschaft aktiven Akteure verbunden. Die Verdoppelung von wichtigen Charakteren und Unternehmen in der Branche wird damit erreicht und somit auch die verbesserte Vernetzung innerhalb des Clusters.
Das Erreichen dieser Ziele hat voraussichtlich auch einen weiteren Aufwärtstrend zur Folge, sodass sich die angestoßenen Entwicklungen weiter fortsetzen. Neben der

geplanten Umnutzung der Tabakfabrik als Impuls in Richtung Kreativstadt sind jedoch im gesamten Stadtraum Linz weitere Initiativen zur langfristigen Unterstützung der Kultur und Kreativwirtschaft unbedingt erforderlich.

- ⇨ Ziel: In Zukunft soll die Tabakfabrik für mindestens 10% der Linz-Bewohner und -Bewohnerinnen als Lieblingsplatz in der Stadt gelten.

Durch die Umgestaltung des Innenhofs der Tabakfabrik wird Aufenthaltsqualität geschaffen, die einerseits ruhige, erholsame Plätze zum Verweilen und andererseits Orte der Bewegung erzeugt. Durch großteils bewegliches Mobiliar ist der Platz zu weiten Teilen wandlungsfähig und von verschiedensten Gruppen nutzbar, was die Aneignung durch die Bewohner positiv anregt. Zusätzlich wird die Tabakfabrik mittels Events zu einem bekannten und beliebten Freizeit-Hotspot in Linz und Oberösterreich.

- ⇨ Ziel: 50% der Österreicher und Österreicherinnen soll die Tabakfabrik als Ort der Kultur und Kreativität ein Begriff sein.

Durch die erwartete Dichte an kreativ Schaffenden, ist davon auszugehen, dass die Tabakfabrik schnell in ganz Österreich und über dessen Grenzen hinaus als Ort der Kultur und Kreativwirtschaft bekannt wird. Durch mediale Präsenz und Veranstaltungen ist der angestrebte Bekanntheitsgrad des Areals mit Sicherheit zu erreichen.

- ⇨ Ziel: 30% der Linzer und Linzerinnen sollen die Tabakfabrik an Besucher und Besucherinnen der Stadt als sehr sehenswert weiterempfehlen.

Durch die Freiraumgestaltung und das umfassende Angebot an Kultur, Gastronomie und Events wird die Tabakfabrik in vielen unterschiedlichen Kreisen wahrgenommen und auch genutzt. Da es sich um ein einzigartiges Areal nahe dem Stadtzentrum und den großen Grünräumen an der Donau handelt, das unterschiedlichste Möglichkeiten der Freizeitnutzung anbietet, ist davon auszugehen, dass mehr als nur 30% der Linzer Bevölkerung das Areal als sehenswert einstufen.

8. Resümee

In diesem abschließenden Kapitel werden die Ergebnisse der Arbeit noch einmal zusammengefasst und die wichtigsten Inhalte und essentiellen Erkenntnisse hervorgehoben. Das Resümee gibt einen Überblick über die vorliegende Diplomarbeit und hebt Kernaussagen hervor. Zusätzlich wird im Anschluss auf die enthaltenen Limitationen eingegangen und Vorschläge zur Verbesserung des Konzeptes und dessen Ergebnisse werden angeführt.

8.1. Zusammenfassung

Um das Image der Stadt Linz als Kulturstadt weiter auszubauen, hat sich die Stadtverwaltung das Ziel gesetzt die ehemalige Tabakfabrik als Ort der Kultur und Kreativwirtschaft zu etablieren. Auf dieser essentiellen Aussage baut auch diese Arbeit auf, indem ein strategisches Entwicklungskonzept für die Tabakfabrik erarbeitet und anschließend bewertet wird.

Da die allgemeinen Ziele der Stadt dafür nicht ausreichend definiert wurden und auch kaum messbar gestaltet sind, wurden neue Ziele entwickelt, die sich teilweise auf ganz Linz und teilweise nur auf die Tabakfabrik im speziellen beziehen. Wichtige Ziele sind vor allem jene, die ökonomische Auswirkungen auf die Stadt beschreiben und sich im Finanzhaushalt sowie den wirtschaftlichen Kenngrößen von Beschäftigten und Anzahl der Unternehmen niederschlagen. Schwieriger messbare Ziele betreffen vor allem das Image und die Aufenthaltsqualität des Freiraums, die mittels qualitativer Methoden zu bewerten sind.

Im Anschluss wurden Analysen und Bewertungen durchgeführt um einen Überblick über die Gegebenheiten am Standort rund um das Fabriksareal zu bekommen und um zu ergründen welche Schritte der Entwicklung notwendig sind, um die gesetzten Ziele am besten zu erreichen. Bei der Standortanalyse stand vor allem die heterogene Umgebung im Vordergrund. Die unterschiedlichen Nutzungen rund um die Tabakfabrik stellen sowohl Nachteile wie auch Vorteile für die geplante Umnutzung dar. So sind erwartete Synergieeffekte mit benachbarten Unternehmen und Kultur- sowie Bildungseinrichtungen positiv zu bewerten und sprechen für die Ansiedelung von neuen Betrieben in der Kreativwirtschaft. Auch als vorteilhaft ist die gute verkehrliche Anbindung zu sehen, die die Anreise von Kunden, Mitarbeitern und anderen Interessierten erleichtert. Die angrenzende Wohnnutzung steht allerdings mit der etwaigen Lärmentwicklung der Unternehmen in Konkurrenz und muss bei der Umnutzung unbedingt berücksichtigt werden. Die Marktanalyse hat ebenfalls relativ inhomogene Ergebnisse geliefert, konnte allerdings einen Anhaltspunkt für die zu erwartenden Mieteinnahmen bzw. anzusetzenden Mietpreise geben, die für die finanziellen Auswirkungen auf den Stadthaushalt von besonderer Bedeutung sind. Mittels Stakeholderanalyse wurde im Anschluss dann noch ermittelt, dass es im aktuellen Gefüge augenscheinlich keine Risikogruppen gibt, die das Gelingen der Entwicklungsstrategie verhindern wollen. Allerdings muss bedacht werden, dass sich die Einstellung der Stakeholder während des Prozesses verändern kann und sollte deshalb laufend geprüft werden.

Das unter diesen Rahmenbedingungen entwickelte Konzept baut darauf auf bestehende Neunutzungen zu belassen, da diese schon etabliert sind, in verschiedenen

Bevölkerungsgruppen Bewusstsein schaffen und zum Erreichen der gesetzten Ziele beitragen. Danach wird die Strategie in verschiedene Etappen eingeteilt, beginnend bei der Öffnung des Areals und der Adaption des Kraftwerks zu einem Restaurant mit Eventlocation und Ausstellungs- sowie Geschäftsräumen. Als Hauptthemen des Areals stehen Kultur, Kreativwirtschaft und Gesundheit im Vordergrund. In Bau 1 werden unterschiedliche Räumlichkeiten geschaffen, die für kreativwirtschaftliche Unternehmen und ihre Tätigkeiten durch ihre Flexibilität und Belichtung besonders geeignet sind. Die Ansiedelung wird zusätzlich durch ein Gründerzentrum mit besonderen Vorteilen für Start-ups angeregt. Weiters finden in der östlichen Seite des Gebäudes gesundheitsorientierte Unternehmen Platz, da sie Grundlage für Synergien und Kooperationen sowie eine Quelle finanziellen Ausgleichs darstellen. Die ehemaligen Magazine hingegen werden an die BIG verkauft, um die zukünftige medizinische Fakultät unterzubringen. Dazu sind im Anschluss nicht nur Umbauten notwendig, sondern Abriss und Neubau von zwei Gebäudeteilen vorgesehen, die nicht unter Denkmalschutz stehen. Als abschließendes Vorhaben ist die Umgestaltung des Innenhofs zu einem städtischen Platz mit hoher Aufenthaltsqualität geplant. Wie mit dem Verkaufs- und Verwaltungsgebäude weiter verfahren wird, kann jedoch zu diesem Zeitpunkt noch nicht bestimmt werden, und wird erst mit weiterem Fortschritt der Umnutzungsbemühungen geplant.

Gleichzeitig werden Events, Konzerte und Festivals veranstaltet, die zur Adress-, Image- und Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung beitragen.

Die finanziellen Auswirkungen auf die Stadt Linz wurden mit einer einfachen Investitionsrechnung ermittelt, die ergeben hat, dass das vorgeschlagene Konzept bei einer Amortisationsdauer von 24 Jahren und einer statischen Anfangsrendite von 4,16 % wohl kaum ohne zusätzlichen Finanzbedarf aus Steuergeldern zu realisieren ist. Allerdings ist dieser mit 1,3 Mio. € bzw. 870.000 € gering. Zusätzlich wurde auch eine Investitionsrechnung für die Adaption der Magazine durchgeführt, um zu ermitteln, ob der Kauf dieses Komplexes durch die BIG realistisch wäre. Bei einer Amortisationsdauer von 16 Jahren scheint diese Option plausibel.

Die Abschätzung der Zielerreichung ergab dass jene Ziele, die sich auf Image und Aufenthaltsqualität beziehen, erfüllt werden. Die rein ökonomische Zielsetzung der Schonung des städtischen Finanzhaushaltes wird zwar nicht erfüllt. Das Ziel in Hinblick auf Steigerung der Betriebs- und Arbeitnehmeranzahl in Kunst und Kultur wird unter Einbeziehung der allgemeinen Entwicklung im Gesamt-Stadtgebiet jedoch erreicht.

8.2. Kritik und Ausblick

Das Erstellen eines Entwicklungskonzepts für die Tabakfabrik Linz im Zuge einer Diplomarbeit bringt naturgemäß eingeschränkte Ressourcenverfügbarkeit mit sich. Der Umfang der durchgeführten Analysen und Bewertungen ist folglich limitiert und kann nur eine begrenzte Menge an Einflussfaktoren berücksichtigen.

Um die Treffsicherheit der Analysen zu erhöhen, ist die exakte Ermittlung der derzeitigen Gebäudenutzungen und der Miet- und Kaufpreise von spezifischen Immobilien nötig. Zudem empfiehlt sich die interviewbasierte Befragung betroffener Gruppen, wie z.B. Anrainer, Mieter und Akteure der freien Kulturszene Linz, um deren Bedürfnisse auszuloten.

Wie bereits erwähnt, sind die in Kapitel 6 berechneten Indikatoren ein erster Anhaltspunkt für die Rentabilität des Konzepts. Die verwendete Methode der einfachen Investitionsrechnung kann in der Planungsphase einen ersten Überblick über die zu erwartende Rentabilität und damit Amortisationsdauer geben, lässt aber Umwegrentabilität und Steuereffekte für die Stadt durch neue Arbeitsplätze und Unternehmen unberücksichtigt. Um auch diese Aspekte der ökonomischen Auswirkungen zu beleuchten, ist eine regionalökonomische Wirkungsanalyse anzuwenden. Sie berücksichtigt neben direkten Einnahmen und Ausgaben auch indirekte Effekte wie positive und negative Externalitäten. So kann ein genaueres Bild der ökonomischen Auswirkungen gezeichnet werden. Auch zur Bestimmung der Zielerreichung kann die Methode der regionalökonomischen Wirkungsanalyse mit ihrer umfangreichen Abbildung der finanziellen Auswirkungen angewendet werden.

Die in Kapitel 6 vorgenommenen Berechnungen zur hier vorgeschlagenen Nutzung der Tabakfabrik lassen den Schluss zu, dass der Betrieb der Tabakfabrik durch Steuergelder bezuschusst werden muss. Deshalb haben die Entscheidungsträger seitens der Stadt Linz festzulegen, ob ein ausgeglichener Finanzhaushalt einerseits oder die Bereitstellung von Infrastruktur für kreativwirtschaftliche Unternehme, Gesundheitsbetriebe und Bildungseinrichtungen andererseits prioritär einzustufen ist.

Wie bereits in Kapitel 7 erläutert, basieren die ermittelten Zielerreichungsgrade auf Schätzungen. Eine exakte Bewertung inwieweit die gesetzten Ziele durch das hier vorgeschlagene Entwicklungskonzept erreicht werden können, kann erst während der Umsetzung vorgenommen werden.

Die gesetzten Ziele werden aus heutiger Sicht großteils erreicht. Wird das vollständige Erreichen der Ziele angestrebt, können entsprechende Anpassungen des Konzepts

vorgenommen werden. Dies ist auch dann nötig, wenn die Zielerreichung durch veränderte Rahmenbedingungen gefährdet ist.

Abschließend kann gesagt werden, dass diese Arbeit alle Schritte einer Strategischen Planung, wie in Kapitel 1.2.1. erläutert, umfasst. Diese wurden an die hier vorgefundenen Gegebenheiten adaptiert. Trotz der begrenzten Ressourcenverfügbarkeit im Rahmen einer Diplomarbeit wurde ein realisierbares Konzept mit dem Potential zum überwiegenden Erreichen der durch die Stadt Linz angestrebten Ziele geschaffen.

9. Verzeichnisse

9.1. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zwei Ansichten der Projektentwicklung (Diederichs 1999 nach: Alda 2007, S.7) 9
Abbildung 2: Phasenmodell der Projektentwicklung (Schulte, Bone-Winkel [Hg.] 2008, S.36) 10
Abbildung 3: mögliche Ausgangssituationen (Diederichs 1999 nach: Alda 2007, S. 9) 11
Abbildung 4: Unterschiedliches Einsetzen von Projektentwicklung (Alda 2007, S. 11) 12
Abbildung 5: Projektentwicklung – Prozesse (Wiegand 2010, S. 84) 12
Abbildung 6: Zieldefinition von öffentlichen Projekten (Wiegand 2010, S. 82) 13
Abbildung 7: Ablauf Strategische Planung (Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB 2009, S. 252) 15
Abbildung 8: Drei-Sektoren-Modell (Amann 2009, S. 18) 20
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung Linz (Statistik Austria 2012b, S.1; Magistrat Linz, Stadtforschung 2013) 26
Abbildung 10: Zielbaum der neu entwickelten Ziele (eigene Darstellung) 44
Abbildung 11: Schwarzplan (eigene Darstellung nach: Doris, Magistrat Linz 2013) 46
Abbildung 12: Wohnnutzung (eigene Darstellung nach: Doris, Magistrat Linz 2013) 47
Abbildung 13: Vorwiegend Wohnnutzung (eigene Darstellung nach: Doris, Magistrat Linz 2013) 48
Abbildung 14: Kultur und Bildung (eigene Darstellung nach: Doris, Magistrat Linz 2013) 49
Abbildung 15: Gewerbe und Büro (eigene Darstellung nach: Doris, Magistrat Linz 2013) 50
Abbildung 16: Straßennetz (eigene Darstellung nach: Doris, Magistrat Linz 2013) 51
Abbildung 17: Öffentlicher Verkehr (eigene Darstellung nach: Doris, Magistrat Linz 2013) 52
Abbildung 18: Grünräume (eigene Darstellung nach: Doris, Magistrat Linz 2013) 53
Abbildung 19: Blasendiagramm (eigene Darstellung) 58
Abbildung 20: Übersicht Tabakfabrik Linz (vgl. plan-quadrat 2011a) 59
Abbildung 21: bestehende Neu-Nutzung (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a) 60
Abbildung 22: Öffnung des Areals (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a) 61
Abbildung 23: Zaun zur Unteren Donaulände (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a) 62
Abbildung 24: Tor zur Unteren Donaulände (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a) 62
Abbildung 25: Tor zur Ludlgasse West (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a) 63
Abbildung 26: Tor zur Ludlgasse Ost (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a) 63
Abbildung 27: Wege (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a) 64
Abbildung 28: Umnutzung des Kraftwerks (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a) 67
Abbildung 29: Erdgeschoßnutzung Kraftwerk (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011b) 67

Abbildung 30: Obergeschoß Kraftwerk (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011b)... 68
Abbildung 31: Bau 1 – Kreativität und Gesundheit (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a) ... 70
Abbildung 32: Bai 1 – Beispiel Erdgeschoß (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011b) ... 71
Abbildung 33: Bau 1 - Beispiel 5.Obergeschoß (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011b) ... 73
Abbildung 34: Medizinische Fakultät (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a) ... 75
Abbildung 35: Beispielnutzung Magazine (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011b) ... 76
Abbildung 36: Nutzungszonen (eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a) ... 80
Abbildung 37: Freiraumkonzept im Überblick (Eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a) ... 80
Abbildung 38: Umgestaltung Becken (Eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a) ... 81
Abbildung 39: Umgestaltung Drehscheibe (Eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a) ... 82
Abbildung 40: Gestaltung der bestehenden Grünfläche (Eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a) ... 83
Abbildung 41: Verwaltungsgebäude (Eigene Darstellung nach: plan-quadrat 2011a) ... 85

9.2. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Preisentwicklung Betriebsansiedelung (vgl. WKO 2013) ... 54
Tabelle 2: Preisentwicklung Bürofläche (vgl. WKO 2013) ... 55
Tabelle 3: Preisentwicklung Geschäfte im Geschäftskern (vgl. WKO 2013) ... 55
Tabelle 4: Preisentwicklung Geschäfte in Nebenlagen (vgl. WKO 2013) ... 55
Tabelle 5: Einschätzung der Stakeholder (eigene Darstellung) ... 57
Tabelle 6: Kostenübersicht Öffnung (eigene Berechnungen, BKI [Hg.] 2012c, BKI [Hg.] 2014) ... 66
Tabelle 7: Kostenübersicht Kraftwerk (eigene Berechnungen, BKI [Hg.] 2012a) ... 69
Tabelle 8: Kostenübersicht Bau 1 (eigene Berechnungen, BKI [Hg.] 2012a, BKI [Hg.] 2013a) ... 74
Tabelle 9: Kostenübersicht Magazin-Teilumbau (eigene Berechnungen, BKI [Hg.] 2012a, BKI [Hg.] 2013a) ... 77
Tabelle 10: Kostenübersicht Magazin-Teilabbruch (eigene Berechnungen, BKI [Hg.] 2012a) ... 78
Tabelle 11: Kostenübersicht Magazin-Teilneubau (eigene Berechnungen, BKI [Hg.] 2012b, BKI [Hg.] 2011, BKI [Hg.] 2013b) ... 78
Tabelle 12: Kostenübersicht Freiraumgestaltung (eigene Berechnungen, BKI [Hg.] 2012c, BKI [Hg.] 2014) ... 84
Tabelle 13: Bau- und Baunebenkosten für die Stadt Linz (eigene Berechnungen) ... 87
Tabelle 14: Mieteinnahmen der Stadt Linz (eigene Berechnungen) ... 88
Tabelle 15: Kosten in der Investitionsrechnung – Stadt Linz(eigene Berechnungen) ... 89

Tabelle 16: Output in der Investitionsrechnung – Stadt Linz (eigene Berechnungen) 89
Tabelle 17:Voraussichtlicher Finanzbedarf – Stadt Linz(eigene Berechnungen) 90
Tabelle 18: Bau- und Baunebenkosten für BIG (eigene Berechnungen) 90
Tabelle 19: Mieteinnahmen der BIG (eigene Berechnungen) 90
Tabelle 20: Kosten in der Investitionsrechnung – BIG (eigene Berechnungen) 91
Tabelle 21: Output in der Investitionsrechnung –BIG (eigene Berechnungen) 91
Tabelle 22: Gegenüberstellung Investitionen 2017 und Einnahmen 2040 (eigene Berechnungen) 92

9.3. Literaturverzeichnis

Alda, Willi (2007): Projektentwicklung in der Immobilienwirtschaft: Grundlagen für die Praxis. Wiesbaden : B.G. Teubner Verlag / GWV Fachverlage GmbH 2007

Amann, Sylvia (2009): Kreativwirtschaft Oberösterreich. o. O.: online 2009. URL: http://www.creativwirtschaft.at/document/Kreativwirtschaft_Oberoesterreich_Juli_2__9.pdf (am 19.03.2013)

Amt der OÖ. Landesregierung, OÖ. TMG m.b.H. (Hg.) (2006): Kreativwirtschaft in der Stadtregion Linz. Teil A. Linz: online 2006. URL: http://www.liqua.net/images/dokumente/krw_kreativwirtschaft_in_der_stadtregion_linz_studie.pdf (am 06.06.2013)

Bina, Andrea (2010a):Skizzen einer 159-jährigen Linzer Industriegeschichte. in: Museen der Stadt Linz (LENTOS Kunstmuseum Linz und NORDICO Museum der Stadt Linz) (Hg.) (2010): Tabakfabrik Linz. Kunst Architektur Arbeitswelt (24.9.2010 – 23.1.2011 NORDICO Museum der Stadt Linz). Salzburg: Pustet 2010, S.14-17

Bina, Andrea (2010b):Die neue Tabakfabrik: Erweiterungs- und Umbau 1928 – 1935 durch das Architekturbüro Peter Behrens und Alexander Popp. in: Museen der Stadt Linz (LENTOS Kunstmuseum Linz und NORDICO Museum der Stadt Linz) (Hg.) (2010): Tabakfabrik Linz. Kunst Architektur Arbeitswelt (24.9.2010 – 23.1.2011 NORDICO Museum der Stadt Linz). Salzburg: Pustet 2010, S. 102-106

Bina, Andrea (2010c): Kunst (am Bau): Die Tabakfabrik Linz / Zeitgenössische Kunst zu Fabrik und Produkten. In: Museen der Stadt Linz (LENTOS Kunstmuseum Linz und NORDICO Museum der Stadt Linz) (Hg.) (2010): Tabakfabrik Linz. Kunst Architektur Arbeitswelt (24.9.2010 – 23.1.2011 NORDICO Museum der Stadt Linz). Salzburg: Pustet 2010, S. 168-171

BKI Baukosteninformationszentrum (Hg.) (2011): N10 – Objektdaten Neubau. Kosten abgerechneter Bauwerke. Stuttgart: BKI 2011

BKI Baukosteninformationszentrum (Hg.) (2012a): A – Baukosten Altbau. Statistische Kostenkennwerte. Stuttgart: BKI 2012

BKI Baukosteninformationszentrum (Hg.) (2012b): N11 – Objektdaten Neubau. Kosten abgerechneter Bauwerke. Stuttgart: BKI 2012

BKI Baukosteninformationszentrum (Hg.) (2012c): F5 – Kosten abgerechneter Objekte und statistische Kostenkennwerte. Freianlagen. Stuttgart: BKI 2012

BKI Baukosteninformationszentrum (Hg.) (2013a): G – Baukosten Gebäude. Statistische Kostenkennwerte. Stuttgart: BKI 2013

BKI Baukosteninformationszentrum (Hg.) (2013b): N12 – Objektdaten Neubau. Kosten abgerechneter Bauwerke. Stuttgart: BKI 2012

BKI Baukosteninformationszentrum (Hg.) (2014): F6 – Kosten abgerechneter Objekte und statistische Kostenkennwerte. Freianlagen. Stuttgart: BKI 2014

Busse, Florian; Sauer-Morhard, Tillmann; Schmitz, Karsten; Schultze, Bertram (o.J.): From Cotton To Culture. in: Spinnerei Betriebsgesellschaft mbH (o.J.):Spinnerei. Form Cotton To Culture. Leipzig: online o.J. URL: http://www.spinnerei.de/from-cotton-to-culture-2.html (am 29.03.2013)

creativ wirtschaft austria, Wirtschaftskammer Österreich (Hg.) (2013): Fünfter Österreichischer Kreativwirtschaftsbericht. Schwerpunkt Kreativwirtschaft als regionaler Faktor. Wien: WKO 2013.

Creative Factory (Hg.) (o.J.): Over CF. Rotterdam online o.J. URL: http://www.creativefactory.nl/over-de-cf (am 29.03.2013)

Culturefighter (Hg.) (2012 a): What is Creative Factory Rotterdam? online o.J. URL: http://www.culturefighter.eu/centres-factories-incubators-amp-initiatives/how-they-work/what-is-creative-factory-rotterdam (am 29.03.2013)

Culturefighter (Hg.) (2012 b): Story of Creative Factory in Rotterdam online o.J. URL: http://www.culturefighter.eu/centres-factories-incubators-amp-initiatives/how-they-work/what-is-creative-factory-rotterdam (am 29.03.2013)

Diabl, Christian (2012):Pionierinnen der Tschickbude. In: dieKupfzeitung, Nr. 144/4/2012, S.8f

Diederichs, Claus Jürgen (1994): Grundlagen der Projektentwicklung. Teil 1. In: Bauwirtschaft 1994, Heft 11 nach: Schulte, Karl-Werner; Bone-Winkel, Stephan (Hg.) (2008): Handbuch Immobilien-Proejektentwicklung, Köln: IMV, Immobilien Manager Verlag 2008.

Diederichs, Claus Jürgen (1999):Führungswissen für Bau- und Immobilienfachleute, Berlin: Springer Verlag 1999 nach: Alda, Willi (2007): Projektentwicklung in der Immobilienwirtschaft: Grundlagen für die Praxis. Wiesbaden: B.G. Teubner Verlag / GWV Fachverlage GmbH 2007

Eigene Darstellungen nach: Doris, Magistrat Linz (2013): Stadtplan Linz. Linz: 2013. URL: http://doris.ooe.gv.at/viewer/%28S%28rrpibnfbzokir4qhamnwnl45%29%29/init.aspx?ks=alk&karte=stadtplan&massstab=5000&koord=71149;350837 (am 22.01.2014)

Engelhardt, Björn; Koark, Fabian; Seinecke, Christopher (2013): Stakeholder analysieren in sieben Schritten. in: Projekt Magazin (Hg.) (2013): Stakeholder analysieren und einbeziehen. online: 2013 S.21 - 32)

Europan Europe (o.J.): ResultsEuropan 11. Paris: online o.J. URL: http://www.europan-europe.eu/en/news/results-europan-11-1 (am 1.10.2013)

Europan Österreich (2011 a):Ziel, Organisation & Verfahren. Graz: online 2011. URL: http://archiv.europan.at/Europan11/www.europan.at/E11/indexe419.html?idcat=21 (am 2.10.2013)

Europan Österreich (2011 b):Europan in 10 points. Graz: online 2011. URL: http://www.europan.at/europan-oesterreich.html (am 2.10.2013)

Europan Österreich (2011 c): Resonanzen. Graz: online 2011. URL: http://archiv.europan.at/Europan11/www.europan.at/E11/indexb18a.html?idcat=25 (am 02.11.2013)

Fellner Sabine und Thiel Georg(2009): Tabakfabrik Linz 1850 bis 2009 (Die Reihe Arbeitswelten), Erfurt, Sutton

Fellner; Thiel (2010): Die Geschichte der Tabakfabrik Linz. In: Museen der Stadt Linz (LENTOS Kunstmuseum Linz und NORDICO Museum der Stadt Linz) (Hg.) (2010): Tabakfabrik Linz. Kunst Architektur Arbeitswelt (24.9.2010 – 23.1.2011 NORDICO Museum der Stadt Linz). Salzburg: Pustet 2010, S.24-45

Fruchtgenuss (2014): Email vom 17. 04. 2014 nicht veröffentlicht (ist bei Verfasserin einsehbar)

HLS - Historisches Lexikon der Schweiz (2011): Schweizerische Wagons- und Aufzügefabrik (SWS). Bern: online 2011 URL: http://www.hls-dhs-dss.ch/textes/d/D41824.php

Hubinger, Andreas (2012): Kultur- und Kreativwirtschaft in Oberösterreich. Kulturelle Potenziale und Strukturen Kultur- und Kreativwirtschaft in Oberösterreich.St. Florian bei Linz: 2012.

immonet (2014): Der aktuelle Immobilienpreisspiegel. o.O.: online 2014 URL: http://www.immonet.at/de/immobilienpreisspiegel.htm (am 16.09.2014)

Interview Potocnik, Lorenz (2013) (geb. 1971) am 20.11.2013, nicht veröffentlicht, Transkript bei Verfasserin einsehbar)

Interview Potocnik, Lorenz (2014) (geb. 1971) am 19.01.2014, nicht veröffentlicht, Transkript bei Verfasserin einsehbar)

Jenni, Mario (Hg.) (o.J. a): About us. Zürich: online o.J. URL: http://www.bio-technopark.ch/index.php?id=350&L=1 (am 29.03.2013)

Jenni, Mario (Hg.) (o.J. b): Our Services. Zürich: online o.J. URL: http://www.bio-technopark.ch/index.php?id=346&L=1 (am 29.03.2013)

Johannes Kepler Universität (Hg.) (2014 a): Medizinische Fakultät fixiert: Zukunftsprojekt für Oberösterreich und die JKU Linz wird Realität. Linz: online 2014 URL: http://www.jku.at/content/e213/e63/e58/e57?apath=e32681/e225072/e230539/e233024 (am 22.07.2014)

Johannes Kepler Universität (Hg.) (2014 b): Humanmedizin an der JKU. Informationsveranstaltung für Studienbewerberinnen. Linz: online 2014. URL: http://www.jku.at/STA/content/e4426/e3098/e2380/e221942/e243075/20140612InfoveranstaltungHumanmedizinFINAL_ger.pdf (am 22.07.2014)

Johannes Kepler Universität (Hg.) (o.J): Medizinische Fakultät an der JKU. Linz: online o.J. URL: http://www.jku.at/STA/content/e4426/e3098/e2380/e221942/e222410/Humanmedizin_ger.pdf (am 22.07.2014)

Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB Immobilienmanagement (Hg) (2009): Immobilienmanagement. Handbuch für Immobilienentwicklung, Bauherrenberatung, Immobilienbewirtschaftung. Zürich: Schultess 2009.

Kohout, Klaus (2010): Die Linzer Tabakfabrik – Karriere eines Architekturdenkmals. In: Museen der Stadt Linz (LENTOS Kunstmuseum Linz und NORDICO Museum der Stadt Linz) (Hg.) (2010): Tabakfabrik Linz. Kunst Architektur Arbeitswelt (24.9.2010 – 23.1.2011 NORDICO Museum der Stadt Linz). Salzburg: Pustet 2010, S.190-191

Kuqua, Kulturquartier Tabakwerke (Hg.)(2008 a): Was ist "Kulturquartier Tabakwerke". Linz: online 2008. URL: http://www.kuqua.at (am 01.10.2013)

Kuqua, Kulturquartier Tabakwerke (Hg.)(2008 b): Team. Linz: online 2008. URL: http://www.kuqua.at/team (am 01.10.2013)

Kuqua, Kulturquartier Tabakwerke (Hg.)(2008 c): Wollen wir wirklich Tabakfabrik. Linz: online 2008. URL: www.kuqua.at/wollen-wir-wirklich-tabakfabrik (am 02.10.2013)

Landeshauptstadt Linz, Direktion Kultur, Bildung, Sport (2013): Kulturentwicklungsplan Neu der Stadt Linz. Linz: 2013. URL: http://kep.public1.linz.at/wp-content/uploads/2011/08/KEPneu.pdf (am 30.05.2013)

Linz AG (2013): Fahrplanauskunft (EFA). Linz: online 2013 URL: http://www.linzag.at/efa/ (am 30.05.2013)

linzukunft(Hg.) (2012 a): Über uns.Linz: online 2012. URL: http://www.umbauwerkstatt.at/ueber-uns/ (am 02.10.2013)

linzukunft(Hg.) (2012 b): Prepare! Symposium zur Zukunft der Tabakfabrik Linz. Linz: online 2012. URL: http://www.umbauwerkstatt.at/symposium-prepare/ (am 02.10.2013)

linzukunft(Hg.) (2012 c): Archiv der Zukunft. Linz: online 2012. URL: http://www.umbauwerkstatt.at/archiv-der-zukunft/(am 02.10.2013)

linzukunft(Hg.) (2012 d): Salon. Linz:online 2012. URL: http://www.umbauwerkstatt.at/salon/ (am 02.10.2013)

linzukunft(Hg.) (o.J. a): Impressum. Linz: online o.J. URL: http://www.linzukunft.at/kontakt/ (am 02.10.2013)

linzukunft(Hg.) (o.J. b): Wer sind wir. Linz: online o.J. URL: http://www.linzukunft.at/was-sind-wir/ (am 02.10.2013)

Magistrat Linz (o.J.): Unternehmensgruppe Stadt Linz. Linz: online o.J. URL: http://www.linz.at/images/UGL-Organigramm.pdf (am 30.05.2013)

Magistrat Linz (2009): Gemeinderat beschloss Kauf der Tabakfabrik. Linz: online 2009 URL: http://www.linz.at/presse/2009/200906_46012.asp (am 27.10.2014)

Magistrat Linz, Archiv der Stadt Linz (o.J.). Geschichte der Stadt Linz. Linz: online o.J. URL: http://www.linz.at/geschichte/de/1135.asp (am 28.05.2013)

Magistrat Linz, Geschäftsgruppe Kultur, Bildung, Sport (o.J.):Kulturpositionen/Kulturpolitik. Linz: online o.J. URL: http://www.linz.at/kultur/2100.asp (am 30.05.2013)

Magistrat Linz, Linz Kultur (o.J. a): Museen und Galerien in Linz. Linz: online o.J. URL: http://www.linz.at/kultur/2128.asp (am 29.05.2013)

Magistrat Linz, Linz Kultur (o.J. b): Tanz und Theater. Linz: online o.J. URL: http://www.linz.at/kultur/2120.asp (am 29.05.2013)

Magistrat Linz, Linz Kultur (o.J. c): Literatur in Linz. Linz: online o.J. URL: http://www.linz.at/kultur/2116.asp (am 29.05.2013)

Magistrat Linz, Linz Kultur (o.J. d): Freie Szene. Linz: online o.J. URL: http://www.linz.at/kultur/2112.asp (am 29.05.2013)

Magistrat Linz, Linz Kultur (o.J. e): Kunst und Kultur in Linz. Linz: online o.J. URL: http://www.linz.at/kultur/36800.asp (am 29.05.2013)

Magistrat Linz, Stadtforschung Linz (2013): Hauptwohnsitzbevölkerung. Bevölkerungsentwicklung 2002 – 2013.Linz: online 2013. URL: http://www.linz.at/zahlen/040_Bevoelkerung/040_Hauptwohnsitzbevoelkerung/ (am 29.05.2013)

Magistrat Linz, Stadtkommunikation Linz (Hg.) (2010): Linz in Zahlen 2010. Zahlen und Fakten. Linz: online 2010. URL: http://www.linz.at/zahlen/020_Ueberblick/LIZ2010.PDF (am 29.05.2013)

Magistrat Linz, Tabakfabrik Linz Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH (o.J.): Tabakfabrik: Chance für die Stadtentwicklung. Linz: online o.J. URL: http://www.linz.at/futurelinz/47641.asp (am 28.05.2013)

Magistrat Linz, Wirtschaftsservice der Stadt Linz (Hg) (o.J.): GründerInnenzentren – Standorte. Linz: online o.J. URL: http://www.linz.at/wirtschaft/33299.asp (am 29.06.2014)

Magistrat Linz, Wirtschaftsservice der Stadt Linz (o.J.): Wirtschaft in Linz. Linz hat um 42 Millionen Euro mehr Kommunalsteuern als der Durchschnitt. Linz: online o.J. URL: http://www.linz.at/wirtschaft/3533.asp (am. 18.07.2013)

Mueller-Stahl, Karoline (o.J. a): Gründereuphorie. in: Spinnerei Betriebsgesellschaft mbH (o.J.):Spinnerei. Form Cotton To Culture. Leipzig: online o.J. URL: http://www.spinnerei.de/gruendereuphorie.html (am 29.03.2013)

Mueller-Stahl, Karoline (o.J. b): Nachkriegsjahre und VEB. in: Spinnerei Betriebsgesellschaft mbH (o.J.):Spinnerei. Form Cotton To Culture. Leipzig: online o.J. URL: http://www.spinnerei.de/nachkriegsjahre-und-veb.html (am 29.03.2013)

Mueller-Stahl, Karoline (o.J. c): Endgültige Deindustrialisierung und Neubeginn . in: Spinnerei Betriebsgesellschaft mbH (o.J.):Spinnerei. Form Cotton To Culture. Leipzig: online o.J. URL: http://www.spinnerei.de/endgueltige-deindustrialisierung-und-neubeginn.html (am 29.03.2013)

Museen der Stadt Linz (LENTOS Kunstmuseum Linz und NORDICO Museum der Stadt Linz) (Hg.) (2010): Tabakfabrik Linz. Kunst Architektur Arbeitswelt (24.9.2010 – 23.1.2011 NORDICO useum der Stadt Linz). Salzburg: Pustet 2010

Niedermayr, Reinhard (o.J.) nach: Streeruwitz , Lina; Vlay, Bernd [Hg.] (2012): Europan 11. eUropeanUrbanity. Graz: Europan Austria 2012

plan-quadrat Bestandsaufnahme GmbH (2011a): Außenanlage. Linz: 2011

plan-quadrat Bestandsaufnahme GmbH (2011b): Bestandspläne der Tabakfabrik Linz. Linz: 2011

Pressedienst der Parlamentsdirektion (2014): Bund legt Budgetpfad für Finanzierung der Medizinfakultät Linz vor. Wien: online 2014 URL: http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20140219_OTS0212 (am 30.07.2014)

Schulte, Karls-Werner (Hg.) (2008): Immobilienökonomie. Betriebswirtschaftliche Grundlagen. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag 2008

Schulte, Karl-Werner; Bone-Winkel, Stephan (Hg.) (2008):Handbuch Immobilien-Projektentwicklung. Köln: IMV, Immobilien Manager Verlag 2008.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hg.) (2007): Johannisthal/Adlershof. Bilanz der Entwicklung. Berlin: onine 2007 URL: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/entwicklungsgebiete/pdf/JohannisthalAdlershofBilanz.pdf (am 30.03.2013)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hg.) (o.J.): Entwicklungsgebiet Adlershof. Berlin: online o.J. URL: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/entwicklungsgebiete/de/adlershof.shtml (am 30.03.2013)

Stadtplanung Linz – Stadtentwicklung (Hg.) (2013 a): Örtliches Entwicklungskonzept Linz Nr. 2. Baulandkonzept. Linz: online 2013. URL: http://www.linz.at/images/z_und_m_bauland_internet.pdf (am 13.12.2013)

Stadtplanung Linz – Stadtentwicklung (Hg.) (2013 b): Örtliches Entwicklungskonzept Linz Nr. 2. Verkehrskonzept. Linz: online 2013. URL: http://www.linz.at/images/z_u_m_verkehr_internet.pdf (am 13.12.2013)

Stadtplanung Linz – Stadtentwicklung (Hg.) (2013 c): Örtliches Entwicklungskonzept Linz Nr. 2. Grünlandkonzept. Linz: online 2013. URL: http://www.linz.at/images/z_u_m_gruenland_internet.pdf (am 13.12.2013)

Statistik Austria (2009): Arbeitsstättenzählung vom 15. Mai 2001.Wien: online 2009. URL: http://www.statistik.at/blickgem/az1/g40101.pdf (am 29.05.2013)

Statistik Austria (2011): Bevölkerungszahl 31.10.2010 für das Finanzjahr 2012 gemäß § 9 Abs. 9 FAG 2008. Wien: online 2011. URL: https://www.statistik.at/web_de/static/endgueltige_bevoelkerungszahl_fuer_das_finanzjahr_2012_je_gemeinde__058548.pdf (am 28.05.2013)

Statistik Austria (2012a): Einwohnerzahl und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung. Wien: online 2012. URL: http://www.statistik.at/blickgem/pr1/g40101.pdf (am 29.05.2013)

Statistik Austria (2012b): Ein Blick auf die Gemeinde Linz <40101>. Wien: online 2012. URL: http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g40101.pdf (am 29.05.2013)

Statistik Austria (2012c): Vorstellungen und Besuche an den österreichischen Länderbühnen und Stadttheatern 1980/81 bis 2010/11. Wien: online 2012. URL: http://www.statistik.at/web_de/static/vorstellungen_und_besuche_an_den_oesterreichischen_laenderbuehnen_und_stad_021277.pdf (am 18.07.2013)

Statistik Austria (2013): Volkszählung vom 15. Mai 2001. Erwerbspendler nach Pendelziel. Wien:online 2013. URL: http://www.statistik.at/blickgem/vz6/g40101.pdf (am 29.05.2013)

Statistik Austria (Hg.) (2014): 85% der 24.077 Unternehmensneugründungen erfolgten 2012 im Dienstleistungsbereich. Wien: online 2014 URL: http://www.statistik.at/web_de/presse/077561 (am 16.09.2014)

Streeruwitz , Lina; Vlay, Bernd [Hg.] (2012): Europan 11. eUropeanUrbanity. Graz: Europan Austria 2012

Tabakfabrik Linz (Hg.) (2000): 150 Jahre Tabakfabrik Linz. Linz: 2000 Eigenverlag der Tabakfabrik Linz. Nach: Museen der Stadt Linz (LENTOS Kunstmuseum Linz und NORDICO Museum der Stadt Linz) (Hg.) (2010): Tabakfabrik Linz. Kunst Architektur Arbeitswelt (24.9.2010 – 23.1.2011 NORDICO Museum der Stadt Linz). Salzburg: Pustet 2010

Tabakfabrik Linz (o.J. a): Unser Mission Statement. Linz: online o.J. URL: http://tabakfabrik-linz.at/de/missionstatement.htm (am 15.11.2013)

Tabakfabrik Linz (o.J. b):Unsere Leitlinien. Linz: online o.J. URL: http://tabakfabrik-linz.at/de/leitlinien.htm(am 15.11.2013)

Tabakfabrik Linz (o.J. c):Veranstaltungen in der Tabakfabrik. Linz: online o.J. URL: http://tabakfabrik-linz.at/de/veranstaltungsuebersicht.htm(am 15.11.2013)

Tabakfabrik Linz (o.J. d):Gedankenströme. Linz: online o.J. URL: http://tabakfabrik-linz.at/de/gedankenstroeme.htm(am 15.11.2013)

Urban Audit: Suchkriterien (o.J.): Linz, Graz, Salzburg; 2001; Annual visitors to museums per resident, Number of museums. o.O.: online o.J. URL: http://www.urbanaudit.org/DataAccessed.aspx

Wagner, Karl-R. (1991): Projektmanagement – Treuhandschaft – Immobiliendevelopment. in: Gelzer, Konrad; Korbion, Hermann (Hg.)Baurecht (BauR), Jahresinhaltsverzeichnis, 22. Jg., 06/1991, S.665-676. nach: Schulte, Karl-Werner; Bone-Winkel, Stephan (Hg.) (2008): Handbuch Immobilien-Proejektentwicklung, Köln: IMV, Immobilien Manager Verlag 2008.

Wiegand, Dietmar (2010):Projektentwicklung. Vorlesungsunterlagen zu 270.081/ 235.025 Projektentwicklung. nicht veröffentlicht, 2010

Wiegand, Dietmar; Sreckovic, Marijana (2012):Development of Managed Real Estate-International Case Studies on Principles and Success Factors. Schwechat: Vortrag Real Corp 2012 von 14.05.2012 – 16.05.2012 in: Schrenk, M.; Popovich, V; Zeile, P; Elisei; P (Hg.);

(2012):Proceedings REAL CORP 2012 Tagungsband, S. 1179 – 1186. URL: http://publik.tuwien.ac.at/files/PubDat_210194.pdf (am 15.09.2014)

Wista-Management GMBH (Hg.) (o.J.): Daten/ Fakten. Von den Pionieren der Lüfte und des Lichtspiels zur "Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien". Berlin: o.J. online URL: http://www.adlershof.de/daten-fakten/geschichte/ (am 29.03.2013)

WKO (2013): Immobilien-Preisspiegel. Wien : Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder 2013

Wolf, Andreas (2013):Kommunikation mit Stakeholdern. in: Projekt Magazin (Hg.) (2013): Stakeholder analysieren und einbeziehen. online: 2013 S.4 - 12)