

Immobilien Linz
GmbH & Co KG



**TABAK
FABRIK**

Peter-Behrens-Platz^{NEU}

Wettbewerblicher Dialog über eine
landschaftsarchitektonische Aufgabe

Ausschreibungsunterlagen Stufe 1 – Teil A und B

Eckpunkte des Verfahrens

Auftraggeberin und vergebende Stelle:	Immobilien Linz GmbH & Co KG (ILG) Pfarrgasse 7, 4020 Linz
Leistungsgegenstand:	Suche eines Auftragnehmers im Bereich Landschaftsarchitektur für die Neugestaltung des Peter-Behrens-Platzes in der Tabakfabrik Linz
Erfüllungsort:	Linz
Leistungsbeginn:	Voraussichtlich 3. Quartal 2026
Verfahrensart:	Wettbewerblicher Dialog in 3 Stufen im Unterswellenbereich
Bekanntmachung des Wettbewerbs:	23.10.2025
Kolloquium:	05.11.2025, 12:00 – 15:00 Uhr, Raum CUBA, Haus HAVANNA, 1. OG Peter-Behrens-Platz 4, 4020 Linz
Ende der Rückfragefrist:	05.11.2025, 15:00 Uhr (Einlangen)
Ende der Frist für die Abgabe des Wettbewerbsbeitrags Stufe 1:	15.12.2025, 12:00 Uhr (Einlangen)
Einreichungsform:	elektronisch über das ANKÖ-Vergabeportal

Präambel

Die Tabakfabrik Linz ist eine interdisziplinäre Produktionsstätte für Künstler:innen, Kulturarbeiter:innen und Kreativwirtschaftende, für Wirtschafts- und Gewerbetreibende, Handwerker:innen, sozial Tätige sowie Beschäftigte im Bildungs- und Wissenschaftsbereich. Diese verdichtete Diversität soll neue Formen des Zusammenlebens und Zusammenarbeitens ermöglichen. Schon Peter Behrens und Alexander Popp wussten, dass Freiräume für Experimente nötig sind, um dem Wandel der Zeit gewachsen zu sein. Sie setzten diese Erkenntnis bei der Planung der Fabrik mit offenen, großzügigen und leicht adaptierbaren Räumen um.

Auch bei der Neugestaltung des Peter-Behrens-Platzes gilt es diesen Ansprüchen gerecht zu werden. Der Freiraum liegt im Eigentum der Tabakfabrik Linz GmbH, ist aber im Selbstverständnis ein öffentlicher Raum für soziale, kulturelle und politische Zwecke. Es soll ein physischer wie sozialer Raum entwickelt werden, ein Ort der Arbeit und Inspiration, des Lernens, der Begegnung und des Aufspürens von Möglichkeiten.

Diese außergewöhnlichen öffentlichen Räume, ihre Atmosphäre und ihr Profil werden von Spannungsfeldern und Ambivalenz geprägt: von ihrem baukulturellen Erbe und dem zeitgemäßen Umgang damit, von diversen Nutzungsangeboten und Nutzungspotenzialen, die aus der Tabakfabrik-Community heraus entstehen, sowie von ganz unterschiedlichen Teilräumen, die sich zu einem robusten, zusammenhängenden, öffentlich nutzbaren Raumgefüge verbinden. Mitglieder der Tabakfabrik-Community nutzen diese Räume genauso wie Menschen aus der Nachbarschaft und Besucher:innen aus der ganzen Welt.

Um unter diesen komplexen Rahmenbedingungen und dem hohen Anspruch an Kollaboration und Innovation in der Tabakfabrik Linz, einen herausragenden Gestaltungsentwurf für den Peter-Behrens-Platz zu entwickeln, hat die Auftraggeberin die Durchführung eines umfassenden, dialogorientierten Verfahrens gewählt. In diesem Rahmen sollen die gestalterischen und programmatischen Fragestellungen iterativ, innovativ und qualitativ beantwortet werden, um so die Grundlage für die zukunftsweisende Entwicklung des Peter-Behrens-Platzes zu schaffen.

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Verfahrensbestimmungen	6
A.1	Ausschreibungsgegenstand	7
A.2	Verfahrensart und Verfahrensablauf	7
A.2.1	Verfahrensart	7
A.2.2	Verfahrensablauf	8
A.2.3	Termine	10
A.3	Verfahrensbeteiligte	12
A.4	Teilnahmevoraussetzungen	13
A.4.1	Teilnahmeberechtigung/Eignung	13
A.4.2	Teilnehmer:innengemeinschaften	14
A.4.3	Subunternehmer:innen	14
A.4.4	Nachweis der Befugnis	15
A.4.5	Nachweise der finanziellen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit	16
A.4.6	Nachweise der technischen Leistungsfähigkeit	17
A.4.7	Nachweise der Zuverlässigkeit	19
A.5	Ausscheidensgründe	20
A.6	Beurteilungskriterien	21
A.7	Zuschlagskriterien	21
A.8	Aufwandsentschädigung	22
A.9	Wettbewerbsleistungen der 1. Stufe	22
A.9.1	In der 1. Stufe abzugebende Unterlagen	22
A.9.2	Form der Abgabe	23
A.9.3	Anfragen	24
A.10	Ausblick auf die Leistungen der 2. Stufe	24
A.11	Ausblick auf die Leistungen der 3. Stufe	25
A.12	Eigentum und Urheberrecht	26
A.13	Ausstellung und Veröffentlichung der Entwurfsbeiträge	26
A.14	Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen	26
A.15	Schadenersatz	27

Teil B	Aufgabenstellung	28
B.1	Anlass und Zielsetzung	29
B.1.1	Peter-Behrens-Platz NEU	29
B.1.2	Zentrale Ziele in der Entwicklung der öffentlichen Räume der Tabakfabrik Linz	31
B.2	Ausgangslage	32
B.2.1	Die historische Entwicklung	32
B.2.2	Das Bearbeitungsgebiet	34
B.2.3	Der räumliche Kontext	37
B.2.4	Planerische Grundlagen	38
B.3	Aufgabenstellung	43
B.3.1	Kreative Räume: neuen Nutzungen Platz machen	43
B.3.2	Denkmalschutz: adäquaten Umgang mit besonderem Bestand finden	45
B.3.3	Klimakultur: an Hitze anpassen	47
B.3.4	Gestaltung: Kohärente Räume mit hoher Gestaltungsqualität schaffen	48
B.3.5	Verkehrsorganisation: Zuliefer-, Fuß- und Radverkehr optimal integrieren	49
B.3.6	Teilbereiche	52
B.4	Realisierungskosten	64
B.5	Beilagen	64

Teil A

Verfahrensbestimmungen

A.1 Ausschreibungsgegenstand

Der Leistungsumfang umfasst die Landschaftsarchitektur und orientiert sich grundsätzlich am von der Bundeskammer der Ziviltechniker:innen empfohlenen Leistungsmodell Freianlagen 2023 der Technischen Universität Graz (**LM.FA**). Vom zu findenden Planer sind jedenfalls die Grundleistungen für folgende Leistungsphasen (**LPH**) zu erbringen:

- LPH 1 – Grundlagenanalyse;
- LPH 2 – Vorentwurf;
- LPH 3 – Entwurfsplanung;
- LPH 4 – Einreichplanung;
- LPH 5 – Ausführungsplanung;
- LPH 6 – Ausschreibungen (LVs), optional;
- LPH 7 – (planerische) Begleitung der Bauausführung;
- LPH 8 – Örtliche Bauaufsicht, optional.

Die gegenständlichen Leistungen sind in die übergeordnete Entwicklungsplanung der Tabakfabrik Linz zu integrieren, die durch die Tabakfabrik Linz Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH koordiniert wird. Die zu beauftragenden Fachplaner:innen haben partnerschaftlich mit den internen und externen Fachplaner:innen der Tabakfabrik Linz zusammenzuarbeiten. Eine enge Abstimmung mit den zuständigen Fachabteilungen der Stadt Linz sowie mit den relevanten behördlichen Stellen wird vorausgesetzt.

A.2 Verfahrensart und Verfahrensablauf

A.2.1 Verfahrensart

Die Auftraggeberin führt das Vergabeverfahren als dreistufigen wettbewerblichen Dialog gemäß § 31 Abs 9 Bundesvergabegesetz 2018 (**BVergG**) durch. Aufgrund der vielfältigen betroffenen Nutzer:innengruppen ist eine offene Dialogphase erforderlich, um deren unterschiedlichen Anforderungen frühzeitig in die Planung einzubinden. Nur so kann ein funktional und sozial ausgewogenes Gestaltungskonzept für den Peter-Behrens-Platz entwickelt werden. Angesichts des geschätzten Auftragswertes ist das Verfahren im Unterschwellenbereich angesiedelt.

A.2.2 Verfahrensablauf

Das Vergabeverfahren läuft wie folgt ab:

- **Erste Verfahrensstufe (anonym):**
 - Interessent:innen werden zunächst in einer anonymen Wettbewerbsphase dazu aufgefordert, erste Ideen für die gegenständliche Aufgabe zu erstellen. Die Kommission wird drei (3) bis fünf (5) Beiträge zur Teilnahme an der anschließenden dialogischen Wettbewerbsphase auswählen.
- **Zweite Verfahrensstufe (dialogisch):**
 - Im Rahmen der dialogischen Wettbewerbsstufe werden die ausgewählten Teilnehmer:innen in einem intensiven Austausch mit der Tabakfabrik-Community (Nutzer:innen) und den sogenannten Community-Experts (Nutzer:innenvertretungen) und den Mitgliedern des Preisgerichts/der Kommission ihre jeweiligen Entwurfsansätze vertiefen. Die Dialogphase gliedert sich in **zwei (2) nicht öffentliche Planungsworkshops** sowie eine Konzeptpräsentation und eine **Abschlusspräsentation**, die sich jeweils an die gesamte Tabakfabrik-Community richten.
- **Dritte Verfahrensstufe (Angebotsstufe):**
 - Die Teilnehmer:innen an der Dialogphase haben auf Grundlage von **Ausschreibungsunterlagen (1. Fassung) Erstangebote** für die ausgeschriebenen Leistungen abzugeben.
 - Die fristgerecht eingelangten Angebote werden nach Ablauf der Angebotsfrist geöffnet, wobei Bieter:innen nicht daran teilnehmen können.
 - In der Folge werden mit den Bieter:innen (allenfalls online) **Verhandlungsgespräche** geführt, in deren Rahmen das Leistungsbild, die vertraglichen Grundlagen und allfällige sonstige Verhandlungsvorschläge der Bieter:innen erörtert werden.
 - Die Prüfergebnisse und die Ergebnisse der Verhandlungen werden in **adaptierten Ausschreibungsunterlagen (2. Fassung)** zusammengefasst. Änderungen im Vergleich zu den Ausschreibungsunterlagen (1. Fassung) werden entsprechend kenntlich gemacht.
 - Die Bieter:innen haben basierend auf den Ausschreibungsunterlagen (2. Fassung) **Zweitangebote** zu legen. Je nach Umfang der vorgenommenen

Ausschreibungsadaptionen kann die betreffende Angebotsfrist durchaus kurz ausgestaltet sein. Die Zweitangebote bilden grundsätzlich die Letztangebote. Sollte aus sachlichen Gründen von der Kommission eine betreffende Empfehlung ergehen, so behält es sich die Auftraggeberin vor, ein verbessertes Zweitangebot zu fordern, auf dessen Grundlage die abschließende Beurteilung erfolgt.

- Aufgrund der – allenfalls verbesserten – Zweitangebote und unter Berücksichtigung der Zuschlagskriterien wird das Bestangebot ermittelt. Dabei haben die Bieter:innen jeweils ihr **Gestaltungskonzept der Kommission der Auftraggeberin zu präsentieren (Stufe 2)**. Die von der Kommission beim Gestaltungskonzept und der Präsentation vergebenen Punkte werden sodann mit den Preispunkten zusammengezählt.
- Hierauf wird die Auftraggeberin eine **Scoringentscheidung** treffen und allen nicht ausgeschiedenen Bieter:innen bekannt geben.
- In weiterer Folge werden mit dem (der) Bestbieter:in **Exklusivverhandlungen** geführt. Sollten diese erfolgreich abgeschlossen werden können, erfolgt die Bekanntgabe der **Zuschlagsentscheidung**. Bei Scheitern der Exklusivverhandlungen behält es sich die Auftraggeberin vor, mit dem (der) nächstgereihten Bieter:in bzw den nächstgereihten Bieter:innen Exklusivverhandlungen zu führen.

Die Auftraggeberin gibt bekannt, dass – unter Wahrung der Vergabegrundsätze – am skizzierten Verfahrensablauf während des wettbewerblichen Dialogs Änderungen vorgenommen werden können.

A.2.3 Termine

Stufe 1 (anonym)	Termin
Konstituierende Sitzung des Preisgerichts	04.09.2025
Bekanntmachung des Wettbewerbs und Versand der Ausschreibungsunterlagen zur 1. Wettbewerbsstufe	23.10.2025
Kolloquium	05.11.2025, 12:00 – 15:00 Uhr Raum CUBA, Haus HAVANNA, 1. OG Peter-Behrens-Platz 4, 4020 Linz
Ende der Rückfragefrist	05.11.2025, 15:00 Uhr (Einlangen)
Versand Protokoll zum Kolloquium mit Rückfragenbeantwortung bis	12.11.2025
Abgabefrist für Teilnahmeanträge und der Wettbewerbsbeiträge Stufe 1	15.12.2025, 12:00 Uhr
Preisgerichtssitzung 1. Wettbewerbsstufe	15.01.2026
Prüfung der Eignung der ausgewählten Teilnehmer:innen und Nachrücker:innen	bis 26.01.2026
Stufe 2 (dialogisch)	Termin
Verständigung der Teilnehmer:innen und Einladung zur dialogischen Phase bis	26.01.2026
Konzeptpräsentation (öffentlich)	11.02.2026, 17:00 – 19:00 Uhr Marktplatz, Haus CASABLANCA, zw. Stiege B & C, 1. OG, Peter-Behrens-Platz 8, 4020 Linz
Planungsworkshop 1	12.02.2026, 09:00 – 16:30 Uhr Raum CUBA, Haus HAVANNA, 1. OG Peter-Behrens-Platz 4, 4020 Linz
Planungsworkshop 2	16.03.2026, 09:00 – 16:30 Uhr Raum CUBA, Haus HAVANNA, 1. OG Peter-Behrens-Platz 4, 4020 Linz
Abgabefrist der Wettbewerbsbeiträge Stufe 2	20.04.2026, 12:00 Uhr
Abschlusspräsentation (öffentlich)	28.04.2026, 17:00 – 19:00 Uhr Marktplatz, Haus CASABLANCA, zw. Stiege B & C, 1. OG, Peter-Behrens-Platz 8, 4020 Linz

Stufe 2 (dialogisch)	Termin
Abschlusspräsentation vor der Kommission	29.04.2026, 09:00 – 12:30 Uhr Raum CUBA, Haus HAVANNA, 1. OG Peter-Behrens-Platz 4, 4020 Linz
Stufe 3 (Angebotslegung)	Termin
Verständigung der Teilnehmer:innen und Einladung zur Angebotslegung	noch festzulegen
Legung Erstangebote	noch festzulegen
Verhandlungen	noch festzulegen
Legung Zweitangebote	noch festzulegen
Präsentation und Beurteilung	noch festzulegen
Scoringentscheidung	noch festzulegen
Exklusivverhandlungen	noch festzulegen
Zuschlagsentscheidung	noch festzulegen

Die Auftraggeberin unterstreicht die zentrale Bedeutung des gemeinsamen persönlichen Austauschs aller Beteiligten im Rahmen der dialogischen Phase. Daher werden die Kosten für Unterkunft und gemeinsame Essen für bis zu zwei Personen je Team in der 2. Stufe übernommen.

A.3 Verfahrensbeteiligte

Die Verfahrensbeteiligten stellen sich insgesamt wie folgt dar:

(a) Ausschreibende Stelle

Auftraggeberin für die Planungsleistungen, vergebende Stelle sowie Verrechnungsadresse für die Aufwandsentschädigungen ist die

Immobilien Linz GmbH & Co KG (ILG)

Pfarrgasse 7

4020 Linz, Österreich

UID ATU 61772656

FN 261851 a

Im weiteren Verfahrensverlauf kann die Auftraggeberstellung an eine andere Einrichtung, an der die Stadt Linz maßgeblich (mittelbar) beteiligt ist, übergehen. Dies gilt insbesondere für die Tabakfabrik Linz Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH.

(b) Kommission

Die Kommission setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

Fachpreisrichter:innen (5 Stimmen)

- Carla Lo, Landschaftsarchitektin (Vorsitzende)
- Sabine Dessoovic, Landschaftsarchitektin (stv. Vorsitzende)
- Andreas Kleboth, Architekt
- Johannes Stitz, Magistrat der Stadt Linz
- Maximilian Hackl, Magistrat der Stadt Linz

Sachpreisrichter:innen (3 Stimmen)

- Markus Eidenberger, Geschäftsführer der ILG und der Tabakfabrik Linz Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH
- Denise Halak, Geschäftsführerin der Tabakfabrik Linz Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH
- Thomas Gegenhuber, Stadtrat für Wirtschaft und Innovation der Stadt Linz

Der Auftraggeberin ist die personelle Kontinuität der Kommission im kooperativen und dialogischen Verfahren ein wesentliches Anliegen. Von der Einrichtung einer Stellvertreter:innenregelung wird daher abgesehen.

(c) Community Experts

Um eine intensive und konstruktive Einbindung der Community der Tabakfabrik zu ermöglichen und deren Interessen und Bedürfnisse konstruktiv einzubringen, soll eine repräsentativ zusammengesetzte Gruppe an sog. Community Experts den weiteren Planungsprozess kontinuierlich beratend begleiten. Ca. 6 Vertreter:innen der Community werden als sachverständige Berater:innen in die Kommission nominiert. In dieser Rolle werden diese Personen an den Kommissionssitzungen und den Planungsworkshops teilnehmen.

(d) Verfahrensorganisation

In technischer Hinsicht wird die Auftraggeberin von der **Modul5 GmbH** unterstützt. Bei rechtlichen Fragen steht RA Dr. Christian Fink der vergebenden Stelle zur Seite.

Im Falle eines Nachprüfungsverfahrens besteht eine **Zuständigkeit** des **Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich**.

A.4 Teilnahmevoraussetzungen

A.4.1 Teilnahmeberechtigung/Eignung

Teilnahmeberechtigt sind in der EU- bzw in den EWR-Mitgliedstaaten und in der Schweiz ansässige natürliche und juristische Personen, die nicht gemäß Punkte A.4.7 auszuschließen/auszuscheiden sind und die die Eignungskriterien gemäß Punkte A.4.4 bis A.4.6 erfüllen.

Die nachstehend vorgegebene Eignung muss spätestens zum Zeitpunkt des Endes der Einreichfrist für die Wettbewerbsarbeit in der ersten Stufe vorliegen. Alle Teilnehmer*innen und allfällig herangezogene Subunternehmer*innen müssen daher bereits zu diesem Zeitpunkt geeignet sein. Teilnehmer*innen, die zu diesem Zeitpunkt nicht über die geforderte Befugnis, technische oder finanzielle/wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

verfügen oder nicht zuverlässig sind, werden vom weiteren Vergabeverfahren ausgeschieden.

Die Teilnehmer*innen haben zunächst den Verfasser*innenbrief mit Eigenerklärung abzugeben, worin sie die Erfüllung der nachfolgend geforderten Eignungskriterien bestätigen.

Die für die zweite Stufe ausgewählten Teilnehmer*innen und Nachrücker*innen haben nach schriftlicher Aufforderung binnen sieben Kalendertagen die nachfolgend geforderten Eignungsnachweise unter Verwendung der entsprechenden Formblätter vorzulegen.

Sofern die geforderten Eignungsnachweise inkl. Bestätigungen in einem einschlägigen, allgemein zugänglichen Verzeichnis eines Dritten (zB ANKÖ) geführt werden und aktuell vorliegen, kann in den Formblättern darauf verwiesen werden.

A.4.2 Teilnehmer:innengemeinschaften

Teilnehmer:innengemeinschaften sind zulässig. Sie bilden bei Angebotsabgabe eine Bieter:innengemeinschaft. Ein Wechsel von Mitgliedern einer Teilnehmer:innen- bzw. Bieter:innengemeinschaft oder die nachträgliche Bildung einer solchen ist unzulässig. Im Hinblick auf die Anzahl der Mitglieder oder die Zusammensetzung einer Teilnehmer:innengemeinschaft sind keine Beschränkungen vorgegeben.

Teilnehmer:innengemeinschaften müssen im Verfasser:innenbrief eine(n) zustellbevollmächtigte(n) Verhandlungsbefugte(n) (Federführer:in) nennen und gemäß **Formblatt 1** erklären, im Auftragsfall diese(n) in Form einer solidarisch haftenden Arbeitsgemeinschaft (ARGE = Gesellschaft bürgerlichen Rechts) durchzuführen. Die eingeladenen Teilnehmer:innen haben die (allenfalls nachträgliche) Bildung einer Bieter:innen- oder Arbeitsgemeinschaft vor Ablauf der halben Angebotsfrist mitzuteilen.

A.4.3 Subunternehmer:innen

Der (Die) Teilnehmer:in ist grundsätzlich berechtigt, Teile der Leistungen an Subunternehmer:innen weiterzugeben, wobei jedoch Folgendes gilt:

- Die Weitergabe des gesamten Auftrages ist unzulässig.
- Die Schlüsselperson Projektleiter:in muss dem Unternehmen des (der) Teilnehmer:in bzw. eines Mitglieds der Teilnehmer:innengemeinschaft (als

vertretungsbefugtes Organ oder Angestellte[r]) angehören, sodass der Auftraggeberin ein unmittelbarer (haftungsrechtlicher) Zugriff möglich ist.

Der (Die) Teilnehmer:in hat in seinem (ihrem) Verfasser:innenbrief nur insoweit Subunternehmer:innen zu benennen, als diese für den Nachweis seiner (ihrer) Eignung benötigt werden (notwendige Subunternehmer:in). Die Auftraggeberin behält sich vor, in der dritten Verfahrensstufe eine weitergehende Bekanntgabe von Subunternehmer:innen einzufordern.

Für jede(n) einzelne(n) Subunternehmer:in ist dessen(deren) Person genau zu bezeichnen, der Umfang der Subunternehmer:innenleistung anzugeben sowie ein Nachweis über die tatsächliche Verfügbarkeit des (der) Subunternehmer:in vorzulegen.

Ein Wechsel des (der) Subunternehmer:in ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Auftraggeberin und darüber hinaus nur dann zulässig, wenn eine sachliche Notwendigkeit für den Wechsel besteht. Im Übrigen wird die Auftraggeberin einem Wechsel des (der) Subunternehmer:in im Wesentlichen dann zustimmen, wenn der (die) Teilnehmer:in/Bieter:in die Gleichwertigkeit des (der) neuen Subunternehmer:in nachweist. Die Auftraggeberin behält sich vor, für den (die) neue(n) Subunternehmer:in alle Nachweise zu fordern, die vom (von) der Teilnehmer:in/Bieter:in zu erbringen sind.

A.4.4 Nachweis der Befugnis

Teilnahmeberechtigt sind:

- Natürliche bzw juristische Personen, die zur Erbringung von Freiraumplanungsleistungen berechtigt sind. Dies ist aus Sicht der Auftraggeberin etwa bei einer aufrechten facheinschlägigen Ziviltechnikerbefugnis nach § 3 Ziviltechnikergesetz 2019 (ZTG) oder bei einer Gewerbeberechtigung als facheinschlägiges Ingenieurbüro gemäß § 134 Gewerbeordnung 1994 (GewO) gegeben.
- Staatsangehörige eines Mitgliedstaates der EU, des EWR oder der Schweiz, die in einem Mitgliedstaat der EU, des EWR oder der Schweiz niedergelassen sind und dort den Beruf eines/einer Planer:in auf einem Fachgebiet, das den Fachgebieten der o.a. Befugnisträger*innen gleichzuhalten ist, befugt ausüben.

Juristische Personen im vorgenannten Sinne, sofern deren satzungsgemäßer Gesellschaftszweck auf Planungsleistungen ausgerichtet ist und der Wettbewerbsaufgabe

entspricht und eine/r der vertretungsbefugten Geschäftsführer*innen die an natürliche Personen gestellten Anforderungen erfüllt.

Das Vorhandensein der Befugnis ist wie folgt nachzuweisen:

- Nachweis der beruflichen Befugnis gemäß § 81 BVergG oder
- Urkunde betreffend die im Herkunftsland des/der Teilnehmer:in zur Ausführung der betreffenden Dienstleistung erforderliche Mitgliedschaft in einer bestimmten Organisation oder Vorlage der im Herkunftsland des/der Teilnehmer:in zur Ausführung der betreffenden Dienstleistung erforderlichen Berechtigung.

A.4.5 Nachweise der finanziellen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit

Von dem (der) Teilnehmer:in wird eine entsprechende wirtschaftliche Stabilität erwartet. Daher werden für eine Beteiligung folgende Vorgaben an die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit gestellt:

- **Umsatzerlöse von mindestens EUR 300.000,--** über jedes der letzten drei (3) Geschäftsjahre (bzw für den seit der Unternehmensgründung bestehenden Zeitraum bei Unternehmen, die jünger als drei Jahre sind);
- **aufrechte Berufshaftpflichtversicherung** mit einer Deckungssumme von **mindestens EUR 250.000,--** oder eine entsprechende Deckungszusage einer Versicherung für den Auftragsfall.

Der Nachweis der finanziellen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ist durch folgende Unterlagen, die nach Aufforderung vorzulegen sind, zu führen:

- **Erklärung über Umsatzerlöse gemäß Formblatt 4;**
- **Vorlage einer Versicherungsbestätigung** über eine aufrechte Bauhaftpflichtversicherung mit entsprechender Deckungssumme bzw. Vorlage einer Deckungszusage einer Versicherung, im Falle des Abschlusses des Leistungsvertrages eine Bauhaftpflichtversicherung mit entsprechender Deckungssumme mit dem (der) Bewerber:in abzuschließen.

A.4.6 Nachweise der technischen Leistungsfähigkeit

Von dem (der) Teilnehmer:in wird eine entsprechende technische Kapazität/Erfahrung erwartet. Daher werden für eine Beteiligung folgende Vorgaben an die technische Leistungsfähigkeit gestellt:

- Benennung **eines (einer) (1) Projektleiter:in**, der (die) folgende Mindestanforderungen erfüllt:
 - Erfolgreicher Abschluss einer facheinschlägigen Ausbildung (zumindest erfolgreicher Abschluss eines facheinschlägigen Hochschul- oder Fachhochschulstudiums);
 - Deutschkenntnisse in Wort und Schrift, sodass eine unbeeinträchtigte Kommunikation im Zuge der Projektabwicklung sichergestellt ist;
 - zumindest fünf (5) Jahre Berufserfahrung im Bereich der Freiraumplanung.
- Nachweis **mindestens eines (1) Unternehmensreferenzprojektes** im Hinblick auf die **Freiraumplanung** mit folgenden Merkmalen:
 - Eine namhaft gemachte Referenz wird nur dann gewertet, wenn der (die) Teilnehmer:in selbst Auftragnehmer:in oder Mitglied der beauftragten Arbeitsgemeinschaft für die Freiraumplanung gewesen ist. Im letzteren Fall (d.h. Mitglied der beauftragten Arbeitsgemeinschaft) wird das Referenzprojekt nur dann berücksichtigt, wenn der Leistungsanteil der betreffenden Teilnehmer:in (bzw. des Mitglieds der Teilnehmer:innengemeinschaft) innerhalb der Arbeitsgemeinschaft die Freiraumplanung gänzlich umfasst hat.
 - Dem Referenzprojekt muss die Freiraumplanung zumindest für die LPH 1 (Grundlagenanalyse), LPH 2 (Vorentwurf), LPH 3 (Entwurfsplanung) und LPH 4 (Einreichplanung) für eine innerstädtische Aufgabenstellung zugrunde liegen. Eine innerstädtische Aufgabenstellung wird neben entsprechender zentraler Situierung erst bei Gemeinden mit zumindest 20.000 Einwohner:innen angenommen.
 - Das Referenzprojekt muss sich zum Ende der gegenständlichen Abgabefrist für die erste Stufe zumindest in baulicher Umsetzung befinden. Dies ist dann der Fall, wenn (a) eine Baubewilligung und eine zugehörige Baubeginnsanzeige vorliegen sowie (b) bereits erste bauliche Maßnahmen gesetzt worden sind.

- Referenzprojekte, bei denen die Schlussabrechnung der Freiraumplanung vor mehr als fünf (5) Jahren (gerechnet ab dem Ende der Abgabefrist für die erste Stufe) erfolgt ist, werden nicht berücksichtigt.
- Ausdrücklich werden betreffenden Referenzaufträgen prämierte Arbeiten in Wettbewerben über die Freiraumgestaltung für eine innerstädtische Aufgabenstellung gleichgehalten. In diesem Fall müssen die vorstehend LPH nicht beauftragt worden sind und bedarf es keiner begonnen baulichen Umsetzungen. Prämierte Wettbewerbsarbeiten bei denen die Rechnungslegung für das Preisgeld vor mehr als fünf (5) Jahren (gerechnet ab dem Ende der Abgabefrist für die erste Stufe) erfolgt ist, werden nicht berücksichtigt.

Klarstellend wird festgehalten, dass der (die) benannte Projektleiter:in bei der zu beauftragenden Freiraumplanung zumindest federführend tätig zu sein hat. Es wird erwartet, dass diese(r) neben seiner (ihrer) Planungstätigkeit die Koordination mit Nutzer:innen wahrnimmt.

Der (Die) namhaft gemachte Projektleiter:in kann während des Vergabeverfahrens und danach während der Leistungserbringung nur auf Forderung bzw mit Zustimmung der Auftraggeberin abgezogen bzw ausgetauscht werden. Ein nicht genehmigter Abzug oder Wechsel des (der) Projektleiter:in während des Vergabeverfahrens hat den Ausschluss des (der) Teilnehmer:in oder Bieter:in zur Folge und ist ein außerordentlicher Kündigungsgrund in der Phase der Vertragsabwicklung.

Der Nachweis der technischen Leistungsfähigkeit ist durch folgende Unterlagen, die nach Aufforderung vorzulegen sind, zu führen:

- **Erklärung über zum Einsatz gelangendes Schlüsselpersonal gemäß Formblatt 5;**
- Für die **Eignungs-Unternehmensreferenz** ist ein **Referenzblatt gemäß Formblatt 6** vollumfänglich auszufüllen. Im **Formblatt 6** ist grundsätzlich eine Auftraggeber-Bestätigung beizubringen, mit welcher der ehemalige Auftraggeber die jeweiligen Referenzangaben bestätigt, insbesondere dass der Auftrag fachgerecht und ordnungsgemäß erfüllt worden ist. Falls diese Bestätigung des ehemaligen Auftraggebers kurzfristig nicht erlangt werden kann, begnügt sich die Auftraggeberin vorerst mit einer Eigenbestätigung des (der) Teilnehmer:in (Wahrheitspflicht!). Losgelöst vom Vorliegen einer Bestätigung des ehemaligen Auftraggebers erklärt sich der (die) Teilnehmer:in damit einverstanden, dass die

Auftraggeberin zur Prüfung der angegebenen Referenz mit dem ehemaligen Auftraggeber Kontakt aufnimmt.

A.4.7 Nachweise der Zuverlässigkeit

Schließlich hat der (die) Teilnehmer:in vollumfänglich zuverlässig gemäß § 78 BVergG zu sein. Die Zuverlässigkeit gilt vor allem als gegeben, wenn

- keine rechtskräftige Verurteilung gegen den (die) Teilnehmer:in oder – sofern es sich um juristische Personen, eingetragenen Personengesellschaften oder Arbeitsgemeinschaften handelt – gegen in deren Geschäftsführung tätige physische Personen besteht, die einen der folgenden Tatbestände betrifft: Mitgliedschaft bei einer kriminellen Organisation (§ 278a des Strafgesetzbuches – StGB), Bestechung (§§ 302, 307, 308 und 310 StGB; § 10 des Bundesgesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb – UWG), Betrug (§§ 146 ff StGB), Untreue (§ 153 StGB), Geschenkannahme (§ 153a StGB, Förderungsmissbrauch (§ 153b StGB) oder Geldwäscherei (§ 165 StGB) bzw. einen entsprechenden Straftatbestand gemäß den Vorschriften des Landes, in dem das Unternehmen seinen Sitz hat;
- gegen den (die) Teilnehmer:in kein Konkurs- bzw Insolvenzverfahren, kein gerichtliches Ausgleichsverfahren, kein Vergleichsverfahren oder Zwangsausgleich eingeleitet worden ist und die Eröffnung eines Konkursverfahrens nicht mangels hinreichenden Vermögens abgewiesen wurde;
- sich der (die) Teilnehmer:in nicht in Liquidation befindet oder er seine gewerbliche Tätigkeit nicht einstellt oder eingestellt hat;
- gegen den (die) Teilnehmer:in oder – sofern es sich um juristische Personen, eingetragenen Personengesellschaften oder Arbeitsgemeinschaften handelt – gegen physische Personen, die in der Geschäftsführung tätig sind, kein rechtskräftiges Urteil wegen eines Deliktes ergangen ist, das seine oder ihre berufliche Zuverlässigkeit in Frage stellt;
- der (die) Teilnehmer:in im Rahmen seiner (ihrer) beruflichen Tätigkeit keine schwere Verfehlung, insbesondere gegen Bestimmungen des Arbeits-, Sozial- oder Umweltrechts, begangen hat, die von der Auftraggeberin nachweislich festgestellt wurde;

- der (die) Teilnehmer:in seine (ihre) Verpflichtungen zur Zahlung der Sozialversicherungsbeiträge und der Steuern und Abgaben in Österreich oder nach den Vorschriften des Landes, in dem er (sie) niedergelassen ist, erfüllt hat, und
- der (die) Teilnehmer:in sich bei der Erteilung von Auskünften betreffend die Befugnis, die berufliche Zuverlässigkeit, die technische Leistungsfähigkeit sowie die finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit keiner in erheblichem Maße falscher Erörterung schuldig gemacht oder diese Auskünfte nicht erteilt hat.

Mit der Teilnahme bestätigt der (die) Teilnehmer:in vollumfänglich, dass die Zuverlässigkeit gegeben ist. Allfällige Einschränkungen des Vorhandenseins der Zuverlässigkeit sind gegenüber der Auftraggeberin spätestens im Rahmen der Eignungsprüfung im Anschluss an die erste Stufe offenzulegen. Die Auftraggeberin behält sich vor, insbesondere bei Zweifeln entsprechende Nachweise einzufordern bzw. Prüfungen durchzuführen. Dem (Der) Teilnehmer:in steht es frei, einzelne Unterlagen zu den obigen Punkten zu übermitteln.

Überdies wird die Auftraggeberin von den für die Teilnahme an der zweiten Verfahrensstufe ausgewählten Teilnehmer:innen (und deren allfälligen Subunternehmer:innen) eine Auskunft aus der zentralen Verwaltungsstrafevidenz des Bundesministers für Finanzen gemäß § 28b Ausländerbeschäftigungsgesetz (**AusIBG**) und der Verwaltungsstrafevidenz der Österreichischen Gesundheitskasse als Kompetenzzentrum Lohn- und Sozialdumping Bekämpfung gemäß § 35 Lohn- und Sozialdumping-Bekämpfungsgesetz (**LSD-BG**) einholen. Dies erfolgt zur Prüfung, ob eine rechtskräftige Bestrafung gemäß § 28 Abs 1 Z 1 AusIBG bzw. eine rechtskräftige Entscheidung gemäß § 31 LSD-BG zu zurechnen ist.

A.5 Ausscheidensgründe

In der entsprechend einem Wettbewerb ausgestalteten ersten Stufe erfolgt ein Ausscheiden eines Beitrags durch das Preisgericht/die Kommission insbesondere in folgenden Konstellationen:

- Vorliegen von Unvereinbarkeiten wegen Vorarbeiten bzw. Tätigkeiten in Entscheidungs- und Beratungsgremien;
- Verletzung der Anonymität;

- Nichteinhaltung wesentlicher Wettbewerbsvorgaben;
- bei Verwirklichen eines der Ausscheidenstatbestände gemäß § 141 BVergG.

A.6 Beurteilungskriterien

Die Ermittlung der bestgeeigneten **Entwurfsideen** in der ersten Stufe erfolgt anhand der folgenden **Kriterien**, die im Rahmen der zweiten Verfahrensstufe noch präzisiert werden:

- Plausibilität der Leitidee sowie räumliche, gestalterische und funktionale Qualität;
- Alltagstauglichkeit des Entwurfs unter besonderer Berücksichtigung der Nutzungsflexibilität und der Diversität der Tabakfabrik-Community und ihrer Nutzungsbedürfnisse;
- Wirksamkeit bei der Verbesserung des Mikroklimas;
- Ökonomische Tragfähigkeit.

Unter Anwendung der vorstehenden Beurteilungskriterien und unter Wahrung der Anonymität wird das Preisgericht/die Kommission in der ersten Stufe **drei (3) bis fünf (5) Beiträge**, deren **Verfasser:innen für eine weitere Verfahrensbeteiligung** vorgesehen sind, ermittelt. Zudem werden **bis zu drei (3) Beiträge samt Reihung** ermittelt, deren **Verfasser:innen als Nachrücker:innen** anzusehen sind. Nachrücker:innen werden - entsprechend ihrer Reihung - dann zur Beteiligung am weiteren Verfahren eingeladen, wenn ein (eine) Verfasser:in eines ausgewählten Beitrags das Vorhandensein der Teilnahmeberechtigung/Eignung nicht belegen kann.

A.7 Zuschlagskriterien

Die Bestbieter:innenermittlung in der Angebotsstufe (dritte Stufe) erfolgt anhand folgender **Zuschlagskriterien**, die im Rahmen der dritten Verfahrensstufe noch (mittels Subkriterien) präzisiert werden:

- Preis (gewichtet mit 20%);
- Gestaltungskonzept (gewichtet mit 70%);
- Präsentation durch Schlüsselpersonen (gewichtet mit 10%).

Im Hinblick auf die **Mindestanforderungen für den Ausschreibungsgegenstand** gilt Folgendes:

Es erfolgt eine Beauftragung von Leistungen der Freiraumgestaltung samt damit verbundenen Leistungen für die Neugestaltung des Peter-Behrens-Platzes, wobei der in Punkt A.1 der Ausschreibungsunterlagen skizzierte Ausschreibungsgegenstand im Zuge der Erörterungen/Verhandlungen der zweiten und dritten Verfahrensstufe adaptiert werden kann.

Generell behält es sich die Auftraggeberin vor, in der zweiten und dritten Verfahrensstufe Präzisierungen zu den Leistungsinhalten und (Zuschlags-)Kriterien vorzunehmen.

A.8 Aufwandsentschädigung

Die Auftraggeberin beabsichtigt, für die Teilnehmer:innen (= Verfasser:innen der von der Kommission ausgewählten anonymen Entwurfsideen) an der zweiten Verfahrensstufe – bei entsprechender Mitwirkung und Ausarbeitung entsprechender Gestaltungskonzepte – eine Aufwandsentschädigung von jeweils EUR 12.000,-- (exkl. USt.) zur Verfügung zu stellen.

A.9 Wettbewerbsleistungen der 1. Stufe

A.9.1 In der 1. Stufe abzugebende Unterlagen

Räumliches/gestalterisches Konzept (1 Plakat im DIN A1-Hochformat, pdf-Format)

Skizzenhaft soll eine prinzipielle und konzeptionelle Entwurfshaltung und Herangehensweise an Raum und Aufgabe dargestellt werden. Der Kommission soll der Eindruck vermittelt werden, dass die Anforderungen an die Nutzung und Gestaltung der öffentlichen Räume der Tabakfabrik verstanden wurden und in besonders kreativen Lösungsansätzen zum Ausdruck gebracht werden.

- a) **Ideenskizze:** Konzept in freier Darstellung inkl. Aussagen zur Anbindung an die Umgebung. Möglich sind beispielsweise Plandarstellungen, Strukturskizzen,

Schemadiagramme und systemische Grafiken, Collagen, perspektivische/ dreidimensionale Darstellungen und Texte.

- b) **Landschaftsarchitektonischer Lageplan** mit Aussagen zu Freiraum und Verkehr im Maßstab 1:1.000, genordet

- c) **Erläuterungstext** (max. 1 DIN-A4-Seite, doc-Format)

Die Leitidee wird prägnant in Textform auf maximal 1 DIN-A4-Seite beschrieben.

- d) **Verfasser:innenbrief** und Beilagen (pdf-Format)

Für den Verfasser:innenbrief sind die Formblätter von Teil C der Ausschreibungsunterlagen zu verwenden.

A.9.2 Form der Abgabe

Der (Die) Teilnehmer:in hat seinen (ihren) Beitrag ausschließlich elektronisch bis zum Ablauf der Abgabefrist beim ANKÖ Vergabeportal (URL siehe Bekanntmachung) hochzuladen. Eine sonstige Übermittlung des Beitrags, insbesondere eine Übermittlung per E-Mail oder Fax oder eine Abgabe in „hardcopy“, ist nicht zulässig. Die betreffenden Festlegungen sind den gegenständlichen Verfahrensdaten zu entnehmen! Das Risiko des rechtzeitigen Eingangs des Beitrags trägt der (die) Teilnehmer:in.

Die Beiträge und sämtliche Unterlagen sind in deutscher Sprache zu verfassen und hochzuladen. Beilagen und Nachweise sind in der aktuellen Fassung und in deutscher Sprache und – soweit sie nicht in deutscher Sprache abgefasst sind – in beglaubigter deutscher Übersetzung hochzuladen.

Die Beiträge müssen so ausgearbeitet sein, dass die Erfüllung der Planungsaufgabe mit hinreichender Deutlichkeit ablesbar ist. Die vorgegebenen Maßstäbe sind einzuhalten und Pläne sind zu norden.

Sämtliche Teile der einzureichenden Arbeit (Planunterlagen, Erläuterungstext, Verfasser:innenbrief mit Beilagen) sind anonymisiert mit einer frei gewählten Kennzahl aus sechs Ziffern (1 cm hoch, maximal 6 cm lang) rechts oben zu versehen und dürfen keine Hinweise auf die Identität der Wettbewerbsteilnehmenden aufweisen. Die 6-stellige Kennzahl ist von den Teilnehmer:innen selbst zu wählen. Das vorgegebene Planformat ist einzuhalten. Alle Einzelstücke haben die Aufschrift „Peter-Behrens-Platz NEU“ zu tragen. Eine Mehrfachbeteiligung (Abgabe mehrerer Beiträge) durch einen (eine) Verfasser:in ist unzulässig.

Sämtliche Unterlagen werden ausschließlich elektronisch abgegeben. Die Auftraggeberin übernimmt die Drucklegung der Unterlagen für die Begutachtung durch die Kommission.

Auf das Erfordernis einer qualifizierten elektronischen Signatur im Zuge der Abgabe/Einreichung wird explizit hingewiesen. Nicht ausschreibungs- und gesetzeskonform eingereichte Beiträge werden ausgeschieden.

A.9.3 Anfragen

Anfragen können ausschließlich elektronisch im Wege des ANKÖ Vergabeportal (URL siehe Bekanntmachung) und jedenfalls in deutscher Sprache bis zum Ablauf der festgelegten Anfragenfrist gestellt werden. Die betreffenden Festlegungen sind den gegenständlichen Verfahrensdaten zu entnehmen!

Allfällige Anfragen werden gesammelt, anonymisiert beantwortet und den Interessenten am ANKÖ Vergabeportal (www.vergabeportal.at) zur Verfügung gestellt. Im Sinne der Gleichbehandlung ersucht die Auftraggeberin allfällige Fragen so zu stellen, dass ein Rückschluss auf den Fragesteller nicht möglich ist.

A.10 Ausblick auf die Leistungen der 2. Stufe

Im Rahmen der 2. dialogischen Stufe werden die Teilnehmer:innen in einem intensiven Dialog mit der Tabakfabrik-Community (Nutzer:innen) und den sogenannten Community Experts (Nutzer:innenvertretungen) und den Mitgliedern der Kommission ihre jeweiligen Entwurfsansätze vertiefen. Die Dialogphase gliedert sich in **zwei (2) nicht öffentliche Planungsworkshops** sowie eine **Konzeptpräsentation** und eine **Abschlusspräsentation**, die sich jeweils an die gesamte Tabakfabrik-Community richten.

Im Rahmen der Dialogphase sollen u.a. Festlegungen zur Bildung allfälliger Lose, zu den Leistungsumfängen und zur Abwicklung des Vorhabens getroffen werden.

In der 2. Stufe sind voraussichtlich folgende Leistungen im Umfang von voraussichtlich 3 DIN A0-Plakaten im Hochformat zu erbringen:

- **Gestaltungskonzept** für die öffentlichen Räume der Tabakfabrik Linz im **Maßstab 1:500** mit detaillierten Aussagen zur Gestaltung der Oberflächen, zur Begrünung und Möblierung;

- ausschnittsweise **Vertiefungen** in **geeignetem Maßstab** mit detaillierten Aussagen zur Oberflächengestaltung und Materialität, Möblierung, Beleuchtung und Begrünung;
- eine perspektivische Darstellung mit vorgegebenem Blickpunkt aus Fußgänger:innenperspektive
- eine frei wählbare **perspektivische Darstellung** aus Fußgänger:innenperspektive von einem aussagekräftigen Standpunkt;
- vertiefende Aussagen zum ausdifferenzierten **Nutzungskonzept** inkl. Ausstattung;
- vertiefende Aussagen zum Umgang mit dem **denkmalgeschützten Bestand**;
- vertiefende Aussagen zu **Regenwassermanagement, Klimaresilienz und Bepflanzung**;
- erklärende Schemas, Schnittansichten oder räumliche Skizzen mit Darstellung der **Übergänge zu den Gebäuden und Begrünung** und der erforderlichen Infrastrukturen;
- Kurzgefasster **Erläuterungstext** (max. 2 DIN A4-Seiten) mit Aussagen zur Charakteristik, der Atmosphäre, der Nutzungs- und Erlebnisqualitäten des Peter-Behrens-Platzes;
- Überblicksmäßige Darstellung des **Kostenrahmens** und Erläuterung des angestrebten Erhaltungsaufwandes (Pflege- und Folgekosten); aufgeschlüsselt nach Teilbereichen

Die Auftraggeberin behält sich Programmänderungen bzw. -präzisierungen für die zweite Wettbewerbsstufe vor.

A.11 Ausblick auf die Leistungen der 3. Stufe

Im Rahmen der 3. Angebotsstufe werden die Teilnehmer:innen zur Angebotslegung, Verhandlung und Präsentation aufgefordert. Entsprechend den Festlegungen der Kommission wird ein (eine) Auftragnehmer:in für die Freiraumgestaltung ermittelt.

A.12 Eigentum und Urheberrecht

Das sachliche Eigentumsrecht an den Plänen und sonstigen Ausarbeitungen der prämierten Beiträge (in der ersten Stufe) geht durch die Bezahlung der Vergütung auf die Auftraggeberin über. Prämierte Beiträge sind daher von der Rückgabe an die Verfasser*in ausgeschlossen.

Der (Die) Verfasser:in behält das geistige Eigentum am eingereichten Beitrag.

Die Auftraggeberin hat das Recht der Veröffentlichung aller in der ersten Stufe eingereichten Beiträge unter Verpflichtung der Namensnennung des (der) Verfasser:in.

Nicht prämierte Wettbewerbsarbeiten können bei der Verfahrensorganisation abgeholt werden. Nicht abgeholte Wettbewerbsarbeiten können von der Auftraggeberin archiviert werden oder werden von der Auftraggeberin entsorgt.

A.13 Ausstellung und Veröffentlichung der Entwurfsbeiträge

Zu Beginn der 2. Stufe (wettbewerblicher Dialog) werden alle Beiträge der 1. Stufe öffentlich ausgestellt, um die Auswahl der 3-5 Teilnehmer:innen für die dialogische Stufe nachvollziehbar zu machen.

Nach Abschluss der Verhandlungsstufe sollen alle Arbeiten der 1. und 2. Stufe mit den Namen der Verfasser:innen unter Benennung der Mitarbeiter:innen öffentlich ausgestellt. Der Ort der Ausstellung wird den Teilnehmer:innen und der Öffentlichkeit rechtzeitig bekannt gegeben.

A.14 Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Die Auftraggeberin behält sich vor, das Vergabeverfahren wegen Vorliegens zwingender Gründe zu widerrufen. Ein zwingender Grund liegt unter anderem dann vor, wenn sich die

wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wesentlich ändern (z.B. Wegfall von zugesicherten Förderungen).

A.15 Schadenersatz

Die Auftraggeberin bzw. die Verfahrensabwicklung/Verfahrensunterstützung haften für einen Schaden, der dem (der) Teilnehmer:in im Vergabeverfahren allenfalls entsteht, ausschließlich bei nachgewiesenem hinreichend qualifiziertem Verstoß gegen vergaberechtliche Bestimmungen.

Teil B

Aufgabenstellung

B.1 Anlass und Zielsetzung

B.1.1 Peter-Behrens-Platz NEU

Die Entwicklung und Revitalisierung der Tabakfabrik Linz hat 2009 mit der Zwischennutzung und mit viel Pioniergeist begonnen. Heute haben hier rund 250 Organisationen mit insgesamt etwa 2.900 Arbeitsplätzen ihre Adresse. Die Branchen umfassen Künstler:innen, Start-ups, soziale Organisationen, Werbe- und Medienagenturen, Business Angels, Gründer:innen, Investor:innen, Student:innen, Technologie- und Softwareentwickler:innen, Architekt:innen, Designer:innen, Produzent:innen und viele mehr. Sie nutzen die Tabakfabrik als Büro, Atelier, Co-Working-Space, Hörsaal, Werkstatt, Besprechungsraum und Veranstaltungsort. So vielfältig die Programmierung der Tabakfabrik ist, so vielfältig sind auch die Nutzungsanforderungen an ihre Freiräume.

Bis 2026 entsteht mit dem Gebäudeensemble QUADRILL an der Westseite ein neuer Leuchtturm für die Tabakfabrik und die Stadt Linz. Mit diesem neuen Entwicklungsprojekt ist nun die konkrete Chance verbunden, auch die Freiräume der Tabakfabrik Linz neu und umfassend zu gestalten und Anknüpfungspunkte an die Freiräume des QUADRILL-Projekts zu schaffen.

Durch die Verlegung eines Großteils der Oberflächenstellplätze gewinnt man neuen Raum für vielseitige Nutzungen und Gestaltungen des Peter-Behrens-Platzes. Auch in der Entwicklungsstrategie „4020 Linz – Tabakfabrik 2040“ wird den öffentlich nutzbaren Räumen eine zentrale Bedeutung zugeschrieben. Sie werden als dynamisch aneigenbare Räume für soziale, kulturelle und politische Zwecke verstanden und spiegeln somit auch jene Lebendigkeit und Diversität wider, die im Inneren der Tabakfabrik herrschen.



Blick auf den Peter-Behrens-Platz von der LÖSEHALL in Richtung KRAFTWERK. © Florian-Voggeneder

B.1.2 Zentrale Ziele in der Entwicklung der öffentlichen Räume der Tabakfabrik Linz

In einem dialogorientierten Planungsverfahren sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Das Entwerfen in Kooperation, ausgehend von prägnanten, eigenständigen Entwurfsideen wird in den Mittelpunkt gerückt.
- Es wird der Dialog unter den Fachexpert:innen einerseits und zwischen den Fachexpert:innen und den Expert:innen der Tabakfabrik-Community hergestellt.
- Es wird schrittweise und iterativ in einem Wechsel aus Workshops und Studiophasen an den Entwürfen gearbeitet.
- Die Entwicklung der Aufgabenstellung selbst wird ebenfalls Gegenstand des kooperativen Arbeitens im Verfahren.

Zentrale Zielsetzungen in der Entwicklung des Peter-Behrens-Platzes:

- Es wird ein ganzheitliches, kohärentes Bild der öffentlich nutzbaren Räume hergestellt. Zugleich werden abwechslungsreiche Teilbereiche geschaffen.
- Es wird der große Bogen an kulturellen, kreativen, sozialen Nutzungsanforderungen gespannt.
- Es wird ein klimaresilienter öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität zu allen Tages- und Jahreszeiten hergestellt.
- Es wird ein außergewöhnliches landschaftsarchitektonisches Konzept mit Alleinstellungscharakter entwickelt, das in herausragender Weise die Qualitäten des Standorts sowie den Innovationsanspruch in Nutzungs- und Gestaltungsfragen der Tabakfabrik zeigt.

B.2 Ausgangslage

B.2.1 Die historische Entwicklung

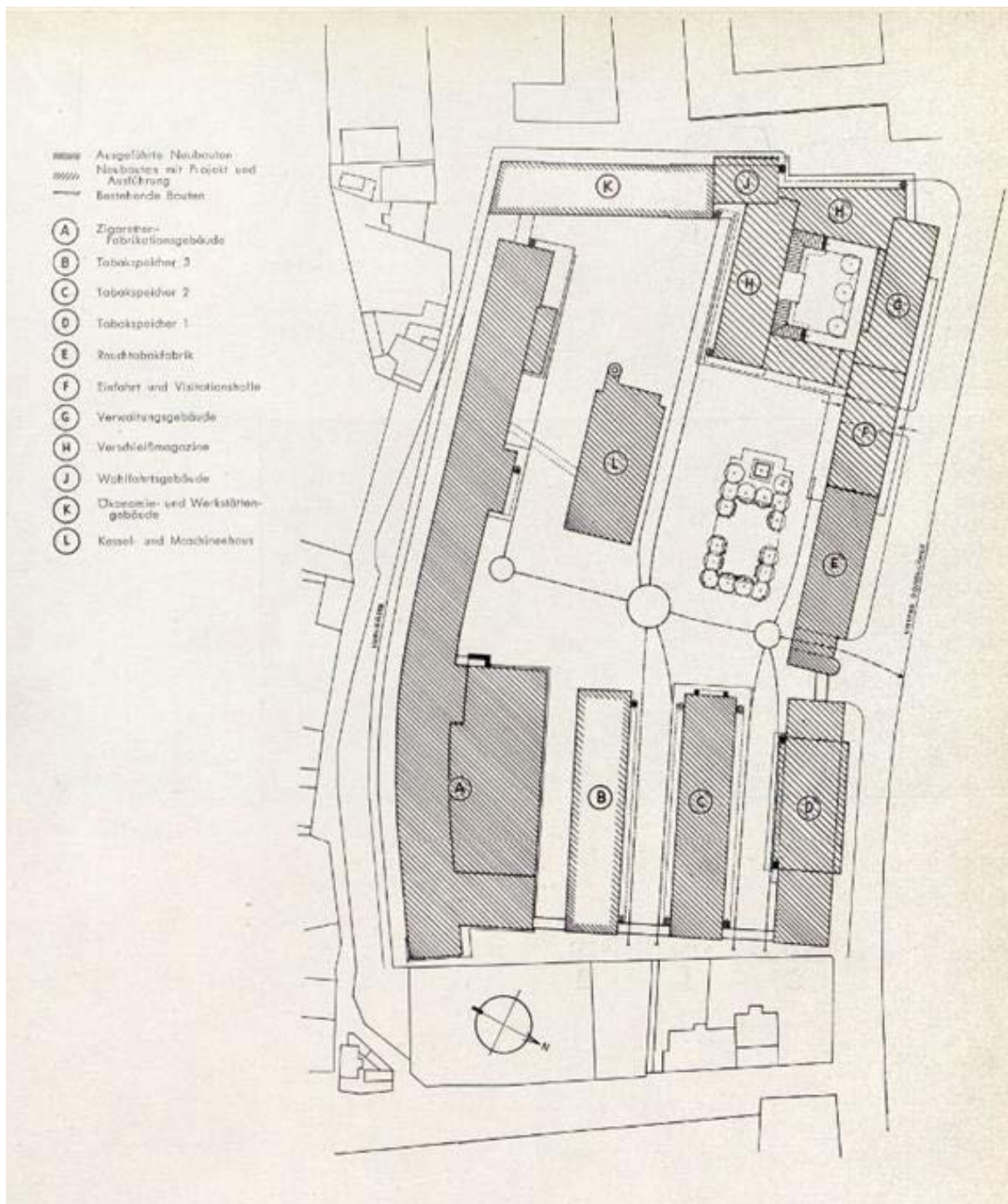
Die „Tschickbude“ von Austria Tabak

Die heutige Tabakfabrik entstand in Etappen während der Weltwirtschaftskrise 1929 – 1935, weil die Kapazitäten der damaligen Zigarettenproduktion zu klein wurden. Peter Behrens und sein Schüler Alexander Popp planten und bauten den ersten Stahlskelettbau Österreichs im Stil der Neuen Sachlichkeit: das 227 Meter lange, leicht gebogene Zigarettenproduktions-Gebäude (heute: Haus CASABLANCA), das KRAFTWERK mit Hochdruck-Dampfanlage, Magazine (Häuser SMART, HAVANNA) und die Pfeifentabakproduktion (Häuser FALK und DAMES).

Für ihr Gesamtkunstwerk mit 50.000 Quadratmetern überdachter Nutzfläche entwarfen Peter Behrens, der Erfinder des Corporate Designs, und Alexander Popp jedes einzelne Element: Die Farben (etwa das türkise „Linzer Blau“), die Typografie und die Einrichtung, von Stahlrohrstühlen an den Tabakblätter-Lösetischen über Türgriffe bis zu Kaffeetassen. Dabei stellten sie jene Menschen in den Mittelpunkt, die in den folgenden Jahrzehnten in der Tabakfabrik arbeiten würden. Nach einer Privatisierungsphase wurde 2009 schließlich die Produktion endgültig eingestellt und die Stadt Linz erwarb die Tabakfabrik, die seit Beginn der 1980er-Jahre zum Großteil unter Denkmalschutz steht.

Von der Zwischennutzung zum „Produktionspalast“

So begann 2009 die Revitalisierung mit der Zwischennutzung und mit viel Pioniergeist. Heute haben hier rund 250 Organisationen mit insgesamt etwa 2.900 Arbeitsplätzen ihre Adresse. Die Branchen umfassen Künstler:innen, Start-ups, soziale Organisationen, Werbe- und Medienagenturen, Business Angels, Gründer:innen, Investor:innen, Student:innen, Technologie- und Softwareentwickler:innen, Architekt:innen, Designer:innen, Produzent:innen und viele mehr. Sie nutzen die Tabakfabrik als Büro, Atelier, Co-Working-Space, Hörsaal, Werkstatt, Besprechungsraum und Veranstaltungsort. So vielfältig die Programmierung der Tabakfabrik ist, so vielfältig sind auch die Nutzungsanforderungen an ihre Freiräume.



Historischer Lageplan der Tabakfabrik inkl. Darstellung der Baumgruppe vor dem heutigen Haus DAMES. Quelle: Mühlmann, Kaj (1936). Die Neubauten und Betriebseinrichtungen der Tabakfabrik in Linz. Hg. Kiesel

B.2.2 Das Bearbeitungsgebiet

Das Bearbeitungsgebiet setzt sich aus einem Realisierungsteil und einem Ideenteil zusammen.

Der **Realisierungsteil** umfasst sämtliche öffentlich zugänglichen Freiräume im Bestand der Tabakfabrik Linz GmbH (Eigentum der Immobilien Linz GmbH & Co KG) mit einer Gesamtfläche von rund 14.300 m². Zentraler Bereich ist der heute vorwiegend als Stellplatz und Zulieferfläche genutzte Innenhof zwischen dem Haus CASABLANCA und dem Haus DAMES und dem KRAFTWERK im Zentrum.

Das Bearbeitungsgebiet lässt sich in folgende Teilbereiche differenzieren, die in Pkt. B.3.6 ausführlicher beschrieben werden:

- a) Peter-Behrens-Platz
- b) aLaska Passage
- c) Urban Canyon
- d) Feuergasse
- e) Gartenstreifen entlang der Ludlgasse

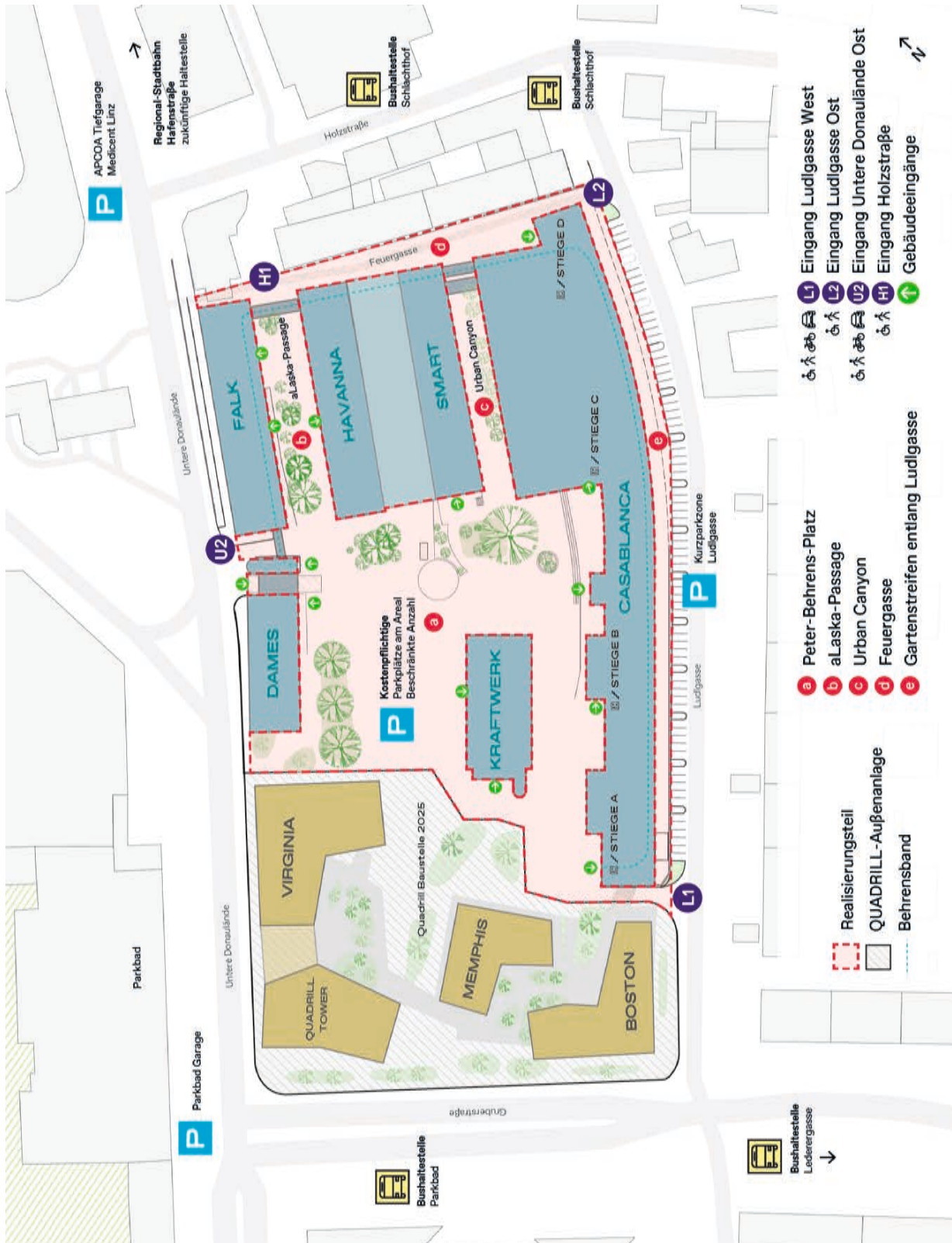
Um den Realisierungsteil in die nähere Umgebung der Tabakfabrik einzubinden, sollen im **Ideenteil** auch folgende Bereiche bearbeitet werden:

- **Übergang zum QUADRILL-Projekt:** Durch den Innenhof der Tabakfabrik zieht sich die gemeinsame Liegenschaftsgrenze mit dem QUADRILL-Projekt (vgl. Pkt. B.2.4), welches nicht Gegenstand der Entwurfsaufgabe ist. Auf die Gestaltung des Übergangs zu dessen Außenanlagen wird jedoch besonderes Augenmerk zu richten sein.
- **Übergänge zur Donaulände:** Die Untere Donaulände ist eine Hauptverkehrsstraße in Linz. Gegenüber der Tabakfabrik fädeln sich ihr entlang Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtung auf. Wie lassen sich die Freiräume der Tabakfabrik besser mit den Freiräumen der Donaulände verzahnen? Dementsprechende Konzepte können eine Anregung für eine Umgestaltung dieses Stadtraum darstellen und bei einer etwaigen Konkretisierung aufgegriffen und dann separat beauftragt werden.
- **Anbindung an künftige Haltestelle der Regional-Stadtbahn:** Rund 200 Meter von der Tabakfabrik entfernt in Richtung Nordosten wird die Haltestelle der Regional-Stadtbahnlinie S6 errichtet (vgl. Pkt. B.2.3). Damit wird künftig der Zugang über die aLaska-Passage/Holzstraße an Bedeutung gewinnen. Dementsprechende Konzepte

können eine Anregung für eine Umgestaltung dieses Stadtraum darstellen und bei einer etwaigen Konkretisierung aufgegriffen und dann separat beauftragt werden.

- **Ludlgasse:** Die südöstlich der Tabakfabrik verlaufende Ludlgasse soll in eine langfristige Freiraumkonzeption aufgenommen werden. Welchen Charakter soll dieser Straßenraum in Zukunft haben? Dementsprechende Konzepte können eine Anregung für eine Umgestaltung dieses Stadtraum darstellen und bei einer etwaigen Konkretisierung aufgegriffen und dann separat beauftragt werden.

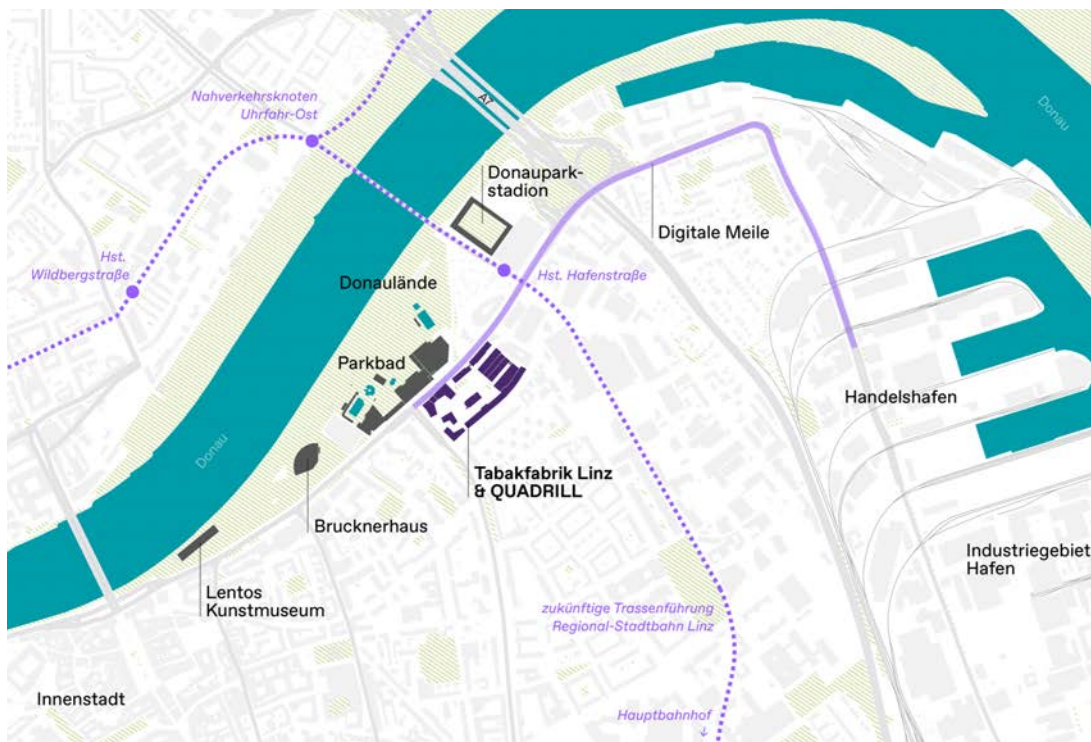
Bearbeitungsgebiet



B.2.3 Der räumliche Kontext

Die Tabakfabrik nimmt als neuer Stadtteil eine besondere Position im Gefüge von Linz ein. Sie schlägt eine Brücke zwischen dem Stadtzentrum, dem daran anschließenden Kultur- und Freizeitraum der Donaulände (mit Lentos Kunstmuseum, Brucknerhaus, Parkbad, Donaupark und Donauparkstadion, Winterhafen) sowie dem sich kontinuierlich entwickelnden Hafenviertel. Die Tabakfabrik ist außerdem integraler Bestandteil der Digitalen Meile, die sich von der Donaulände bis in den Linzer Hafen erstreckt und an der 110 hochinnovative Digitalisierungs-Unternehmen ihren Sitz haben. Als solches Bindeglied liegt die Tabakfabrik damit mitten in einem sich hochdynamisch transformierenden Stadtteil mit dem Anspruch, dessen neues Zentrum zu werden.

Die Tabakfabrik wird im Nordosten künftig über die Station „Hafenstraße“ an die geplante Regional-Stadtbahn Linz angebunden. Die Linie S6 wird ab 2032 den Hauptbahnhof Linz mit dem Nahverkehrsknoten Urfahr-Oste und dem Mühlkreisbahnhof verbinden.¹



Die Tabakfabrik im räumlichen Kontext.

¹ Siehe dazu auch die Beiträge der städtebaulichen Kommission ‚Schlachthof‘ und ‚Hafenstraße‘
<https://www.linz.at/stadtentwicklung/102357.php>

B.2.4 Planerische Grundlagen

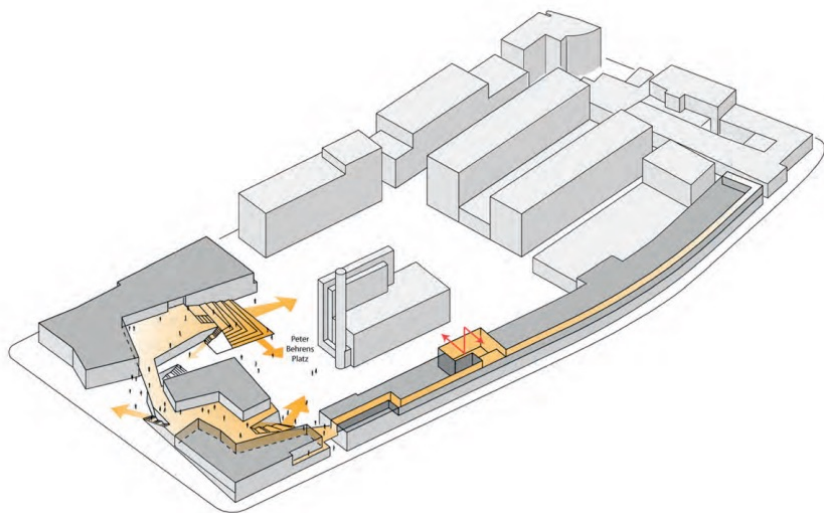
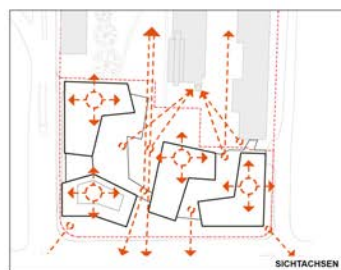
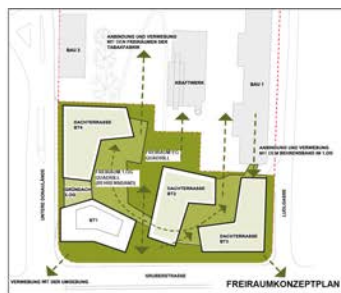
Für dieses Bearbeitungsgebiet liegen bereits zahlreiche Grundlagen vor, auf die der Entwurf des Peter-Behrens-Platzes Bezug nehmen soll.

(1) QUADRILL

Im westlichen Teil des Areals der Tabakfabrik Linz wurden die nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude abgetragen. Dazu zählten u.a. Lager- und Verpackungshallen sowie Verwaltungseinheiten, die in den 1980er-Jahren in Beton-Fertigteilbauweise errichtet worden waren. Der Abriss dieser Bestandsbauten begann im Frühjahr 2021 und schuf Platz für das vierteilige Gebäudeensemble QUADRILL, das unter anderem den 109 Meter hohen QUADRILL-Tower umfasst und sowohl Arbeits-, Wohn- als auch Freizeitflächen beinhaltet. Die Fertigstellung des Projekts ist für Frühjahr 2026 vorgesehen.



Zechner & Zechner ZTGmbH (Generalplanung), k o r b u r f landschaftsarchitektur (Freiraumplanung), Expressiv GmbH (Visualisierungen)



Weiterführung des „Behrensbandes“ mit neuem Anschluss an den QUADRILL Tower. Zechner & Zechner ZTGmbH (Generalplanung), k o r b u r f landschaftsarchitektur (Freiraumplanung)

(2) Community-Umfragen

In den Jahren 2021 und 2024 wurden Umfragen in der sogenannten Community durchgeführt, also unter jenen Menschen, die in der Tabakfabrik tätig sind. Neben Rückmeldungen zu Arbeitsplatz und Communitynetzwerk standen auch die Themen Infrastruktur und Öffentlicher Raum im Fokus. Als besonders wichtig für die Weiterentwicklung der Tabakfabrik Linz werden die Aufwertung des Außenbereichs und die Erweiterung der Grünflächen genannt.

Die Befragten benennen häufig den Wunsch nach Sitzmöglichkeiten und Aufenthaltsbereichen ohne Konsumzwang, eine bessere gastronomische Versorgung und Gastgärten sowie mehr Parkinfrastruktur inkl. Kund:innenparkplätze. Die Zufriedenheit mit den vorhandenen Begegnungszonen wird mit 3 von 5 Sternen bewertet, während die Zufriedenheit mit dem Angebot an Grünflächen mit 2,3 Sternen etwas niedriger ausfällt. Gleichzeitig zeigt sich ein starkes Interesse an der Belebung des Geländes durch Veranstaltungen (3,8 von 5 Punkten).

Wichtigster und dringendster Verbesserungsbedarf am Gelände der Tabakfabrik:

(nur eine Antwort möglich, N=314)



„Was ist dir besonders wichtig in der Weiterentwicklung des Geländes der Tabakfabrik?“

(offene Frage)

Das waren die Top 3 genannten Themen:

Außenbereich/ Grünflächen (90)

- Grünflächen (47)
- Sitzmöglichkeiten/
Begegnungszonen
(ohne Konsumzwang) (19)
- Autos weg (9)
- Belebung der Fläche (7)
- Silent Places (4)
- Umweltschutz/Nachhaltigkeit (4)

Gastronomie (28)

- Mehr/günstige
Gastronomie (25)
- Café (2)
- Bar (1)

Infrastruktur für den ruhenden Verkehr (23)

- Mehr/günstige Parkplätze (17)
- Tiefgarage (3)
- Kund:innenparkplätze finden (2)
- Ladestationen E-Autos (1)

„Welche Begegnungszonen wünschst du dir in der Tabakfabrik?“

(Mehrfachnennungen möglich)



3,0



„Wie zufrieden bist du mit den verfügbaren **Begegnungszonen** am Gelände der Tabakfabrik?“

2,3



„Wie zufrieden bist du mit dem Angebot an **Grünflächen** am Gelände der Tabakfabrik?“

3,8



„Wie wichtig ist dir die **Belebung des Geländes** der Tabakfabrik durch Events, Veranstaltungen, Ausstellungen, Freizeitangebote, etc.?“

4,4



„Die Zukunft der Tabakfabrik liegt mir am Herzen.“

(3) Community Workshop 2025

Am 27. Juni 2025 lud die Tabakfabrik Linz zum Community-Workshop in die Lösehalle der Tabakfabrik ein, um die lokale Expertise der Menschen, die am Areal arbeiten, forschen, lernen oder Kultur schaffen frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden. Im Rahmen des Workshopnachmittags wurden gemeinsam Vorschläge für den neuen Peter-Behrens-Platz PBP^{NEU} gesammelt und diskutiert.

Die Teilnehmer:innen konnten zu den thematischen Schwerpunkten Klimawandelanpassung, Umgang mit dem Bestand und Nutzungsanforderungen im Rahmen einer Dialogausstellung Fragen beantwortet und Rückmeldungen geben. Bei Rundgängen durch die Freiräume der Tabakfabrik wurden gemeinsam mit geladenen Fachexpert:innen die zentralen Herausforderungen bei der Neugestaltung diskutiert.

Das waren die Top Themen der Community:

- Schaffung eines begrünten, beschatteten und konsumfreien Frei- und Erholungsraums durch Entsiegelung, Baumpflanzungen und Wasserelemente;
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch mehr (mobile) Sitz- und Liegemöglichkeiten;
- Nutzung des Peter-Behrens-Platzes als Bewegungs- und Begegnungsraums (z.B. Meetings im Freien, Bewegungspausen, Boccia, Tischtennis, ...);
- Verbesserung der Verkehrsorganisation durch gesicherte Ladezonen, wesentlich mehr überdachte Radabstellanlagen und sichere Wegeführung für den Fuß- und Radverkehr;
- Schaffung eines autofreien Raumes durch die Wegnahme der Parkplätze vs. Ausweisung von Kund:innenparkplätzen sowie Parkplätze für Menschen mit Behinderung.

Die Community spricht sich für einen Peter-Behrens-Platz aus, der vielseitig genutzt werden kann: als inspirierender Arbeitsraum im Freien mit Möglichkeiten für Meetings und Workshops, als grüner Erholungs- und Rückzugsort zum Entspannen und Abkühlen, als Bewegungs- und Begegnungsfläche sowie als lebendiger Veranstaltungsort für kulturelle Formate, Veranstaltungen und gemeinschaftliche Aktivitäten.

Alle im Rahmen des Community-Workshops gesammelten Rückmeldungen und Diskussionsinhalte sind in der Dokumentationsbroschüre (Beilage 02) zusammengefasst.

B.3 Aufgabenstellung

Der Wettbewerb hat die Entwicklung einer freiraumplanerischen Konzeption für die Gestaltung der öffentlichen Räume des Peter-Behrens-Platzes zum Gegenstand. Es geht in besonderer Weise darum, die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen klug und flexibel aufeinander abzustimmen, die öffentlichen Räume auf die Folgen des Klimawandels anzupassen und qualitätsvollen Aufenthalt zu jeder Tages- und Jahreszeit zu ermöglichen sowie einen angemessenen Umgang mit dem baukulturellen Erbe dieser Industriearchitektur zu finden. Außerdem sind der Liefer- sowie der Fuß- und Radverkehr klug in die Gestaltung zu integrieren. Von der Gestaltung selbst erwartet sich die Ausloberin ein Konzept, das über den Umgang mit den öffentlichen Räumen und deren Weiterentwicklung eine Haltung zum Ausdruck bringt, die der Tabakfabrik Linz als optimistischen und zukunftsweisenden, innovativen und kreativen, sozial wie ökologisch nachhaltigen Standort internationale Strahlkraft verstärkt.

B.3.1 Kreative Räume: neuen Nutzungen Platz machen

Die Arbeitswelt hat sich in den letzten Jahrzehnten drastisch transformiert. Heute arbeiten wir an unterschiedlichen Orten, zu unterschiedlichen Zeiten, als Ich-AG und in wechselnden Teamkonstellationen. Diese Form der Erwerbstätigkeit braucht neue, offene und vernetzte Räume.

Die Tabakfabrik trägt als kollaborativer Konzern dem wirtschaftlichen Strukturwandel Rechnung. Unter den Begriffen „Co-Working“ und „Community Production“ stehen gemeinschaftliche Arbeitsstrukturen im Mittelpunkt, die effektive lokale wie internationale Synergien ermöglichen und eine kleinteilige, dezentrale Produktion durch die Bereitstellung von Hightech-Infrastrukturen und durch Ressourcenteilung fördern. Kooperation anstelle von Konkurrenz soll den Alltag bestimmen.

So sind auch ihre öffentlichen Räume Plätze des kreativen Austauschs, des Lernens und der Möglichkeiten des gemeinsamen Schaffens. Welche Voraussetzungen braucht der Peter-Behrens-Platz, um ihn so vielfältig und kreativ zu nutzen wie die Tabakfabrik selbst?

Zielsetzungen

- **Diversität der Nutzer:innengruppen berücksichtigen.**
Es lassen sich folgende Nutzer:innengruppen identifizieren: (1) Tabakfabrik-Community, also alle Menschen, die in der Tabakfabrik tätig sind, (2) Kund:innen, Gäste und Partner:innen der Tabakfabrik-Community, (3) Menschen aus der Nachbarschaft, (4) Besucher:innen aus Linz und der Welt. Der Peter-Behrens-Platz soll damit auch für Menschen außerhalb der Tabakfabrik zur Destination werden.
- **Nutzungsoffene bzw. vielfältig nutzbare Räume schaffen.**
Es ist auf eine Ausgewogenheit zwischen Nutzungsoffenheit und ausdifferenzierten Nutzungsangeboten zu achten. Vielfältig nutzbare Bereiche, die unterschiedliche Formen des Arbeitens, Aufenthalts, der Begegnung und Kommunikation ermöglichen, wechseln mit nutzungsoffenen Bereichen ab. Es braucht Raum, der während und auch außerhalb der Arbeitszeit genutzt werden kann.
- **Temporäre Nutzungen ermöglichen.**
Nutzungen sollen sich auch temporär verändern können, zu unterschiedlichen Tages- und Jahreszeiten. Dies betrifft auch Kultur- und Sportveranstaltungen. Der öffentliche Raum muss aber auch funktionieren, wenn er gerade nicht bespielt bzw. programmiert wird.
- **Hohe Aufenthaltsqualität schaffen.**
Der Peter-Behrens-Platz soll neben seinen Anforderungen als Begegnungs- und Veranstaltungsraum auch Platz für das Alltagsleben der Menschen aus der Tabakfabrik und ihrer Nachbarschaft bieten. Eine besondere atmosphärische Dichte, ein hoher Grad an Begrünung und Beschattung und hochwertige Ausstattungselemente stärken die Aufenthaltsqualität am Platz.
- **Inklusive öffentliche Räume herstellen.**
In besonderer Form ist auf die Errichtung von barrierefreien, gender- und generationengerechten öffentlichen Räumen zu achten. Außerdem sind ausreichend Aufenthaltsräume ohne Konsumationspflicht vorzusehen.
- **Dialog zwischen Freiraum und EG-Zone verbessern.**
Die Programmierung des Peter-Behrens-Platzes wird auch von den Nutzungen der umliegenden Sockelzonen geprägt. Es soll der Dialog zwischen Innen und Außen hergestellt werden. Nutzungsschwerpunkte sowie räumliche Typologien sind sinnvoll zu ergänzen bzw. aufzugreifen. Dabei soll man sich nicht nur an

bestehenden Nutzungen orientieren; der Freiraum soll auch dazu beitragen, künftige Nutzungen im Sockelbereich anzustoßen bzw. zu ermöglichen.

B.3.2 Denkmalschutz: adäquaten Umgang mit besonderem Bestand finden

Das knapp 4 Hektar große Gelände der Tabakfabrik Linz zeugt mit seiner ikonischen Architektur von Peter Behrens und Alexander Popp von seiner industriellen Vergangenheit. Die Tabakfabrik steht als historische Industrieanlage in ihrer Gesamtheit unter Schutz. Damit sind neben den Gebäuden auch die Freiflächen miteingeschlossen. Besonders prägend sind die Gleisanlagen und die letzte noch vorhandene Holzdrehscheibe, die dem Rangieren und Verschieben der Zugwaggons diente. Per Zug wurde der Tabak, später auch Kohle, in die Fabrik gebracht und in den Magazinen entladen.

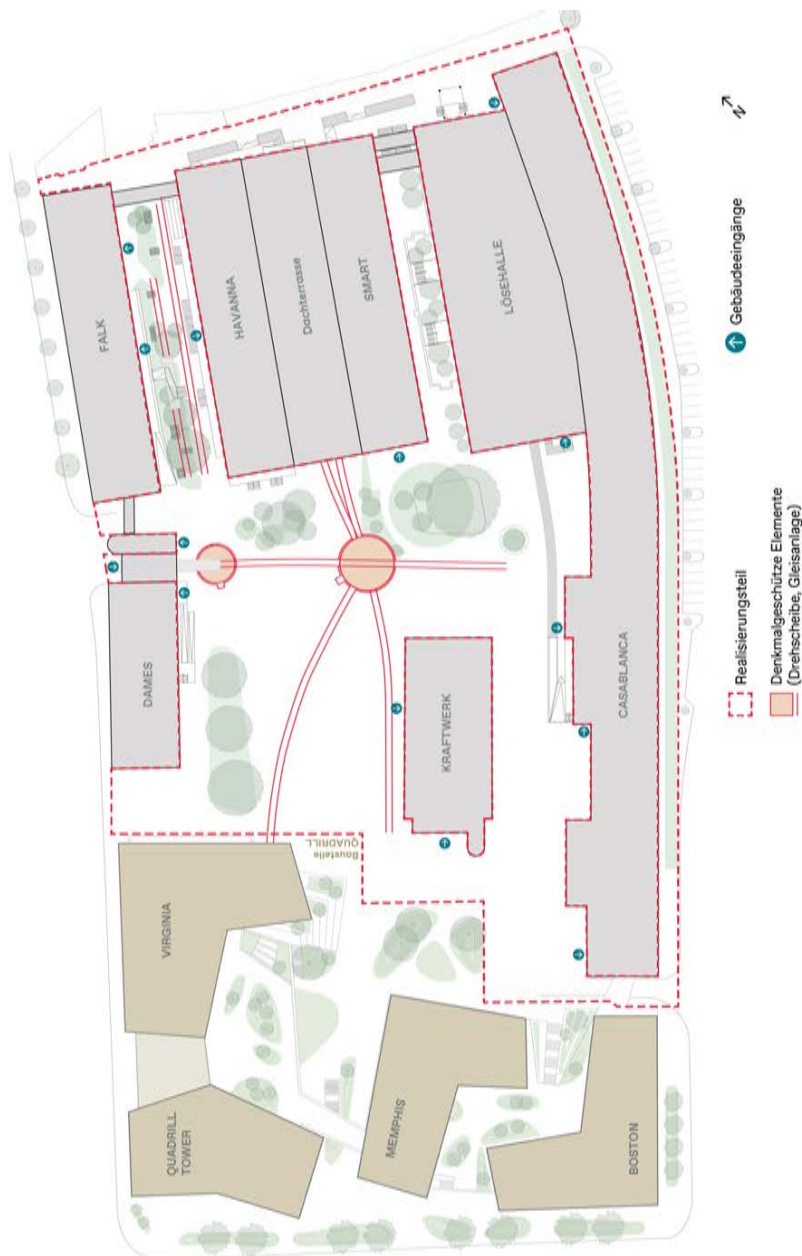
Eine Veränderung des Peter-Behrens-Platzes ist unter der Voraussetzung möglich, die Denkmaleigenschaften des Tabakfabrik-Areals nicht zu beeinträchtigen. Es ist ein adäquater und zukunftsfähiger Umgang mit dem historischen Bestand zu finden, der die besonders prägenden historischen Elemente der Tabakfabrik berücksichtigt.

Zielsetzungen

- **Historizität der Tabakfabrik hervorheben.**
Das Gestaltungskonzept soll die Geschichte und die Geschichtlichkeit des Tabakfabrik-Areals hervorheben. Vor allem die Einbindung der Nutzungsgeschichte soll im Entwurf Berücksichtigung finden.
- **Historische Elemente im Freiraum in den Entwurf integrieren.**
Eingriffe in den denkmalgeschützten Bestand sind möglich, wenn die Denkmaleigenschaften nicht verändert werden. Die Holzdrehscheibe und die Gleisanlagen sind zu erhalten und lassen sich in ein neues Gestaltungskonzept integrieren. Die Oberflächenbeläge zwischen den Gleisen sind nicht historisch und können verändert werden.
- **Übergänge zwischen Freiräumen und Gebäuden gestalten.**
Entlang des Saums des Peter-Behrens-Platzes sind die Übergänge zu den Objekten der Tabakfabrik mit Bedacht auf den historischen Bestand zu gestalten. Die Ränder des Platzes und deren Gestaltung haben Einfluss auf das Erscheinungsbild der Architektur und sind daher zu berücksichtigen.

- **Elemente, die nicht unter Denkmalschutz stehen, können verändert werden.**
Rampen, Stiegenzugänge, Oberflächenbelag und andere Elemente im öffentlichen Raum, die nicht aus der Zeit der Errichtung der Tabakfabrik stammen, lassen sich verändern bzw. entfernen.

Freiraumelemente unter Denkmalschutz



Drehfläche und Gleise stammen aus der Zeit der Errichtung der Tabakfabrik (1929 – 1935) und stehen gemeinsam mit dem Gebäudeensemble von Peter Behrens und Alexander Popp unter Denkmalschutz.

B.3.3 Klimakultur: an Hitze anpassen

Die zunehmende Hitzebelastung und der Umgang mit Starkregenereignissen stellen die Städte heute vor große Herausforderungen. So sind auch die öffentlichen Räume, ihre Oberflächen und Ausstattungen mit grüner und blauer Infrastruktur so zu entwickeln, dass sie langfristig eine hohe Lebensqualität, thermischen Komfort und optimierte Klimaresilienz bieten. Was braucht es, um am Peter-Behrens-Platz den Komfort im Sommer zu erhöhen? Und welchen Charakter hat Platz in Zukunft?

Zielsetzungen

- **Mikroklima verbessern.**
Mikroklimatische Qualitäten sind als Schlüsselqualität der öffentlichen Räume in der Tabakfabrik herzustellen. Ein Mix aus vegetativen und technischen Mitteln (z.B. Wasser/Nebel, Beschattungselemente) sowie hellen Bodenbelägen schaffen angenehme mikroklimatische Bedingungen. Das Schwammstadtprinzip soll zur Anwendung kommen.
 - **Prägnantes Bepflanzungskonzept wählen.**
Ein prägnantes Bepflanzungskonzept für den gesamten Peter-Behrens-Platz und dessen Ausdifferenzierung für unterschiedliche Teilbereiche unterstützt die Besonderheiten der öffentlichen Räume der Tabakfabrik.
 - **Bereits frühzeitig für Schatten sorgen.**
Mit der Fertigstellung des neuen Peter-Behrens-Platzes sollen auch Möglichkeiten der Beschattung vorgesehen sein. Um Bäume, die erst wachsen müssen, zu kompensieren, braucht es möglicherweise Formen der Übergangsbeschattung. Bauliche Elemente wie Rankgerüste sind vorstellbar. Wartungsintensive Lösungen, wie Sonnensegel, werden ausgeschlossen. Beschattung, Witterungsschutz, Wasserelemente und Begrünung werden zentrale Themen sein, um Aufenthalt und Nutzung rund um die Uhr und zu allen Jahreszeiten sicherzustellen.
 - **Anteil an natürlicher Beschattung erhöhen.**
Ein möglichst hoher Anteil durch natürliche Beschattung ist zu erzielen.
- Windkomfort erhöhen.**
Wind spielt am Standort auch aufgrund des QUADRILL-Hochhauses eine zentrale Rolle. An hohen Gebäuden wird der Wind gebrochen, fällt ab und führt am Boden zu stärkerem Windaufkommen, dem man mit gezielten Maßnahmen bei der Freiraumgestaltung begegnen kann.

B.3.4 Gestaltung: Kohärente Räume mit hoher Gestaltungsqualität schaffen

Die Bandbreite an Aufgaben für den Peter-Behrens-Platz ist unvergleichlich groß. Der Platz ist öffentlicher Raum für zahlreiche innovative Unternehmen, eine Schule, universitäre Nutzungen, Gastronomie und vieles mehr. Der Platz ist aber auch Verkehrsfläche, ein Ort der Verbindungen und des Aufenthalts. Und der Platz muss den Spagat zwischen Architekturdenkmal und zukunftsfähigem, an die Folgen des Klimawandels angepassten Quartiersplatz schaffen. All diese Ansprüche gilt es gestalterisch abzubilden, klug zu differenzieren und zugleich in ein kohärentes Gesamtbild zusammenzuführen.

Zielsetzungen

- **Anbindung an das benachbarte Projekt QUADRILL herstellen.**
Eine sichtbare gestalterische Schwelle zwischen dem Planungsgebiet und dem westlich unmittelbar angrenzenden Außenbereich des QUADRILL-Projektes ist zu vermeiden. In den öffentlichen Räumen im zentralen Bereich des Innenhofs sollen sich keine Nutzungs-, Gestaltungs- oder Eigentumsgrenzen abbilden.
- **Einladende Eingangsbereiche gestalten.**
Das Ankommen am Areal der Tabakfabrik soll sowohl für die hier tätigen Menschen als auch für Menschen aus der Nachbarschaft und Besucher:innen aus der ganzen Welt mit einer besonderen einladenden Geste gestalterisch unterstützt werden. Mit Fertigstellung des QUADRILL-Projekts erhält das Tabakfabrik-Areal über die Gruberstraße einen neuen Hauptzugangsbereich.
- **Orientierbarkeit und Sichtbarkeit verbessern.**
Die öffentlichen Räume der Tabakfabrik sollen auch zur besseren Sichtbarkeit für Gastronomie, Handel und andere besucher:innenorientierte Nutzungen beitragen. Ein Orientierungskonzept für das gesamte Tabakfabrik-Areal inkl. QUADRILL-Projekt liegt vor (vgl. Beilagen 05a und 05b) und ist in der Gestaltung des Peter-Behrens-Platzes zu berücksichtigen.
- **Hohe Gestaltungsqualität und -innovation**
Die Ausloberin erwartet sich bei der Weiterentwicklung des Peter-Behrens-Platzes eine starke, tragende Idee, die eine hohe Qualität in der Konzeption und Gestaltung verspricht, die den besonderen Innovationsanspruch der Tabakfabrik widerspiegelt. Auch die ganz unterschiedlichen Atmosphären und Nutzungspotenziale der einzelnen Teilbereiche sollen über die Gestaltung weitergetragen werden.

- **Unterschiedliche Gestaltungsintensität ermöglichen.**
Die unterschiedlichen Teilbereiche (zentraler Peter-Behrens-Platz, aLaska-Passage, Urban Canyon, Feiergasse, Gartenstreifen entlang der Ludlgasse) weisen auch einen unterschiedlichen Bedarf einer Weiterentwicklung auf. Aus dem Konzept soll deutlich hervorgehen, wie hoch die Entwurfsverfasser:innen die Umgestaltungsintensität in den jeweiligen Teilbereichen sehen.
- **Mit Belag ein stimmiges Bild schaffen.**
Beläge sind so einzusetzen und zu gestalten, dass sie die vielfältigen Bepflanzungs- und Ausstattungselemente mit einer hohen Gestaltungsintensität zu einem stimmigen Bild zusammenfassen können.
- **Ausstattung und Möblierung schaffen Kohärenz und Differenziertheit zugleich.**
Die Ausstattungsfamilie/n betont/betonen die Besonderheit des Peter-Behrens-Platzes. Charakterisiert wird die Möblierung durch Multifunktionalität und einer integrierten Gestaltung. Individuell gestaltete Elemente sind nachweislich nachhaltig, robust und ökonomisch in der Erhaltung. Dabei pendeln die Ausstattungselemente zwischen Kohärenz, um die Gesamtheit der öffentlichen Räume gestalterisch zusammenzuführen und Differenziertheit, um die unterschiedlichen Teilräume und Nutzungsbereiche entsprechend auszubilden.

B.3.5 Verkehrsorganisation: Zuliefer-, Fuß- und Radverkehr optimal integrieren

Der Innenhof der Tabakfabrik wird heute zu einem großen Teil als Stellplatz für PKW genutzt. Zugleich werden über den Hof die Lieferverkehre zahlreicher Betriebe abgewickelt. Dieser Lieferverkehr steht häufig in Konflikt mit dem Fuß- und Radverkehr. Mit dem weitestgehenden Entfernen der Stellplätze ergibt sich nun ein enormes Nutzungs- und Gestaltungspotenzial für die öffentlichen Räume.

Zielsetzungen

- **Fuß- und Radverkehr integrieren.**
Die Bewegungsströme, die zu Fuß durch das Tabakfabrik-Areal führen, werden in Zukunft von allen Richtungen weiter zunehmen. Der Peter-Behrens-Platz ist daher hinsichtlich eines sicheren und attraktiven Fußverkehrs zu gestalten. Nicht zuletzt bewegen sich vor und nach Schulschluss die Schüler:innen des Evangelischen ORG

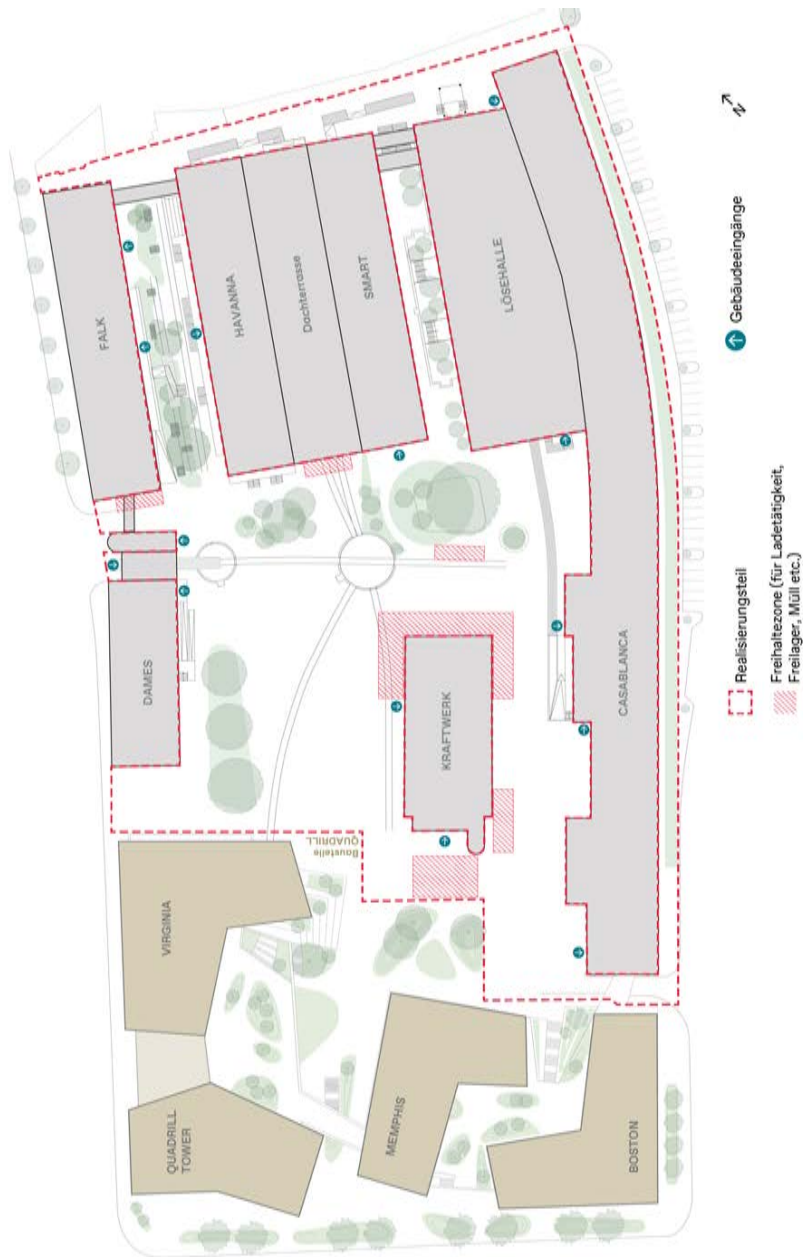
Linz durch das Areal der Tabakfabrik. Die Schule ist im Erdgeschoß vom Haus HAVANNA untergebracht.

Auch der Radverkehr soll sicher und qualitativ in die Neugestaltung der öffentlichen Räume integriert werden, um möglichst konfliktfrei die Ziele am Areal zu erreichen bzw. das Areal queren zu können. Eine ausreichende Zahl an (überdachten) Fahrradabstellplätzen im Nahebereich der jeweiligen Gebäudeeingänge ist vorzusehen.

– **Zentralen Platzbereich weitestgehend vom Lieferverkehr freihalten.**

Der für viele Betriebe notwendige Lieferverkehr ist räumlich und zeitlich optimal zu bündeln. Er ist auf die anderen Verkehrsteilnehmer:innen so abzustimmen, dass das zu Fuß gehen und das Rad fahren am Areal der Tabakfabrik sicher, konfliktfrei und attraktiv ist. Der zentrale Platzbereich zwischen dem Haus DAMES und dem KRAFTWERK soll vom Lieferverkehr weitestgehend freigehalten werden. Der Lieferverkehr inkl. der Ladezonen soll weitestgehend im Bereich zwischen dem Haus CASABLANCA und dem Kraftwerk sowie in der Feuergasse gebündelt werden.

Freihaltezeiten für Lieferverkehr



Die aus Sicht der Betriebe erforderlichen Freihaltezeiten für Lieferverkehr und andere betriebliche Nutzungen.

B.3.6 Teilbereiche

a) Peter-Behrens-Platz

Der Raum zwischen dem Haus DAMES und dem Haus CASABLANCA und dem Kraftwerk in der Mitte stellt den zentralen Platzbereich dar.

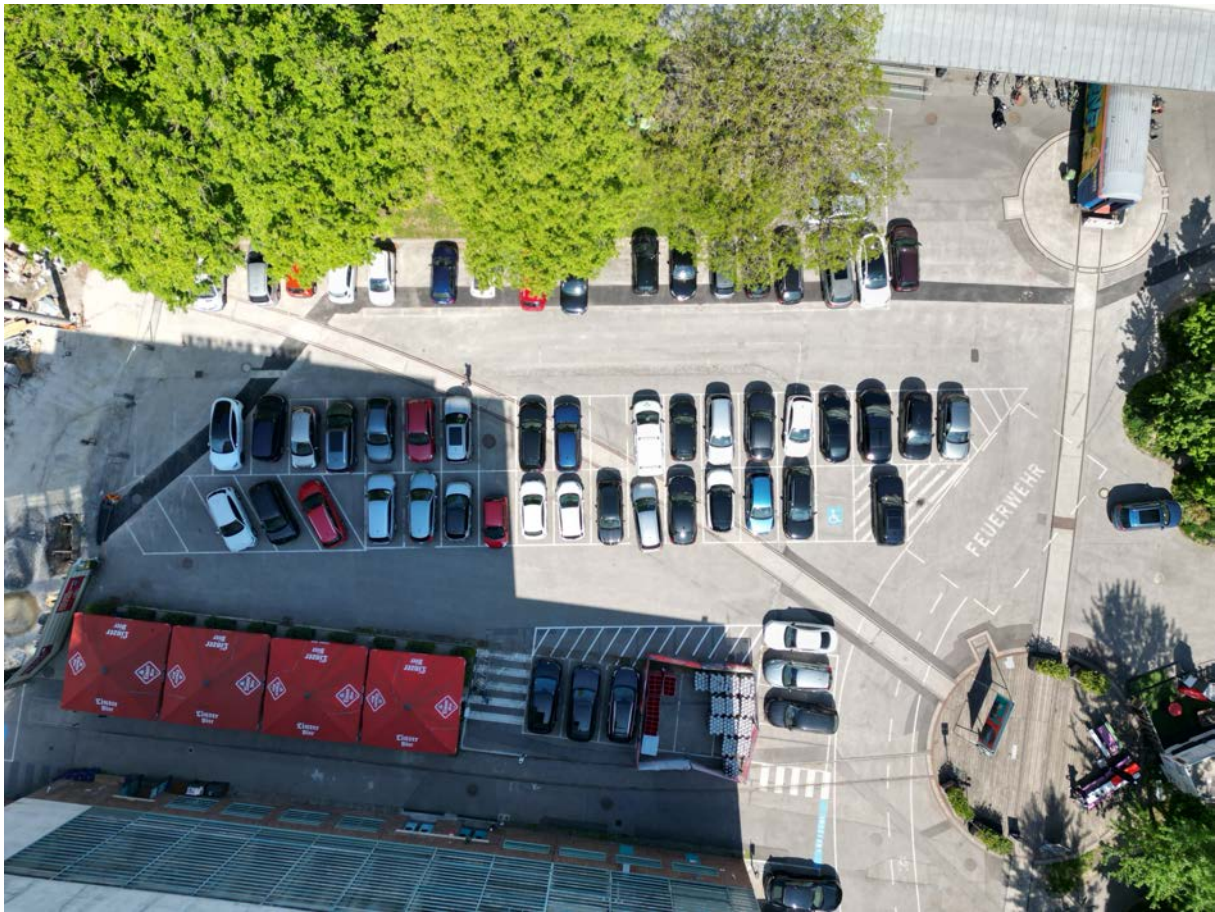
Zielsetzungen

a1) Übergang zum QUADRILL-Projekt gestalten: Die Gestaltung der Außenanlage des QUADRILL-Projektes ist nicht Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe (vgl. Beilage 04). Es ist jedoch ein Umgang mit der Nahtstelle zum unmittelbar angrenzenden Projekt zu finden. In diesem zentralen Bereich des öffentlich nutzbaren Raums des Peter-Behrens-Platzes gilt es, eine wahrnehmbare Grenze zwischen den Liegenschaften zu vermeiden.

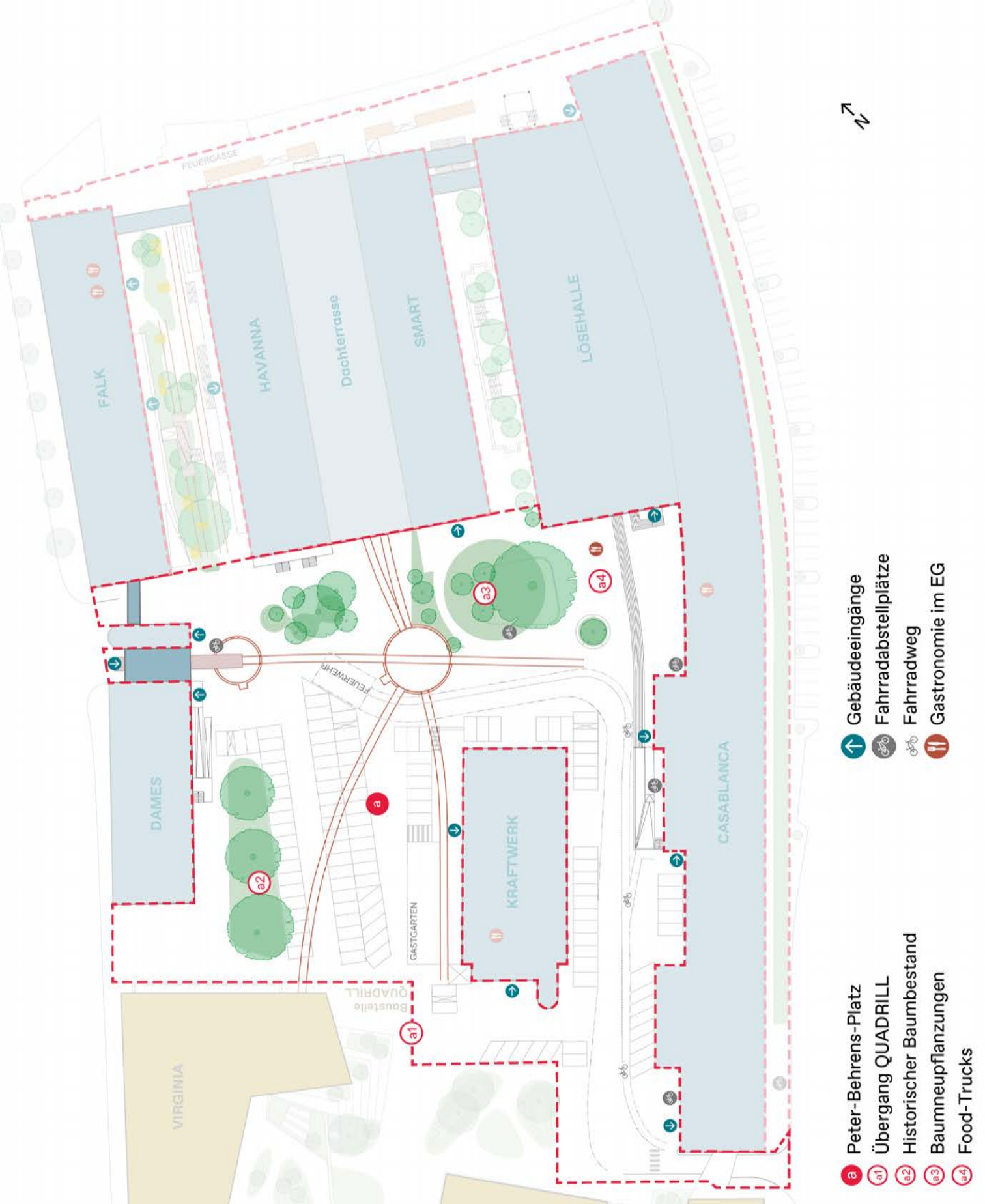
a2) Historischen Baumbestand erhalten: Vor dem Haus DAMES stehen drei großkronige Bäume (Gemeine Buche, Winter-Linde, Walnuss), die bereits aus der Zeit der Errichtung der Tabakfabrik (1929 – 1935) stammen. Diese Bäume sind gem. Baumgutachten (vgl. Beilage 06) erhaltenswürdig und damit unbedingt zu erhalten und in die Gestaltung zu integrieren.

a3) Baumneupflanzungen integrieren: Im Vorbereich der Haupteingänge zum Haus CASABLANCA bzw. zur GRAND GARAGE wurden im Frühjahr 2020 Baumgruppen (u.a. Feldahorn und Birken) gepflanzt, um die Aufenthaltsqualität im Freien zu verbessern. Auch diese Bäume gilt es in das Gestaltungskonzept zu integrieren (bzw. ggf. umzupflanzen).

a4) Platz für Food-Trucks schaffen: Ein wesentlicher und mittlerweile typischer Nutzungsbaustein am Peter-Behrens-Platz sind die Food-Trucks. Aus jahrelanger Erfahrung haben sich die Aufstellflächen vor der Lösehalle als sehr praktikabel herausgestellt. Hier kommt es auch kaum zu Nutzungskonflikten mit dem Lieferverkehr oder anderen Verkehrsteilnehmer:innen. Darüber hinaus sind weitere Flächen denkbar, um das Angebot bei Bedarf flexibel zu erweitern.



Teilbereich a: Der zentrale Bereich des Peter-Behrens-Platzes.



Teilbereich a: Peter-Behrens-Platz

b) aLaska Passage

Anstelle der nicht denkmalgeschützten und inzwischen abgetragenen Zwischenmagazine zwischen Haus FALK und Haus HAVANNA wurde die aLaska-Passage von studio blaugruen Landschaftsarchitektur und Architekt Philipp Weinberger geplant und 2022 fertiggestellt.

Diese Passage ist knapp 100 Meter lang und wird von den denkmalgeschützten Häusern FALK und HAVANNA flankiert. Der aufgebrochene Asphalt und sichtbare denkmalgeschützte Gleise prägen das Bild einer verwachsenen Gleisbrache.

Zielsetzungen

b1) Aufenthaltsbereich ohne Konsumzwang anbieten: Dieser Raum bietet beschattete Aufenthaltsbereiche ohne Konsumzwang mit rund 20 gelben Wellgitter-Möbel. Daran angrenzend sind zwei Restaurants im Erdgeschoss des Haus FALK angesiedelt, deren Gäste die Fläche als Gastgarten nutzen. Hier finden Freiraumveranstaltungen statt (beispielsweise ein BBQ für die Community der Tabakfabrik). An dieses Nutzungsprofil soll das Gestaltungskonzept anknüpfen.

b2) Verbindung zur Regional-Stadtbahn aufgreifen: Die Passage führt vom Innenhof der Tabakfabrik über die Feuergasse und das angrenzende Grundstück (Firma LASKA) ins Linzer Hafenviertel. Mit der Eröffnung der Regional-Stadtbahn (voraussichtlich im Jahr 2032) wird die aLaska-Passage auch zu einer wichtigen Verbindung zur rund 200 Meter entfernten Haltestelle. Eine entsprechende einladende Eingangssituation ist vorzuschlagen.

b3) Intensität der Veränderung gewichten: Aufgrund der erst vor wenigen Jahren umgebauten aLaska-Passage ist nicht zwingend ein neues Gestaltungskonzept für diesen Teilbereich zu entwickeln. Vielmehr sollen Vorschläge erarbeitet werden, die dieses Konzept schlüssig in die weiteren Teilbereiche einbinden. Das Maß an Veränderungsintensität ist frei zu wählen und plausibel zu argumentieren.



Teilbereich b: aLaska Passage

c) Urban Canyon

Eingebettet zwischen dem Haus SMART und der Lösehalle (größte Eventfläche der Tabakfabrik mit Fluchtwegen in den Canyon) liegen die ehemaligen Filterbecken der Tabakfabrik. In den Betonbecken filterten gehäckselte Nadelhölzer Gerüche von Aromen der Zigarettenproduktion. 2018 entstand hier der Urban Canyon: Die Betonbecken wurden mit Bäumen bepflanzt. Entlang dieser Becken führt seither ein Weg vom Innenhof zur Feuergasse. Über diese Becken führen zwei Stege zur Lösehalle – sie werden als Fluchtwege genutzt.

Zielsetzungen

c1) Bäume umpflanzen: Die in dem Betonbecken eng aneinander eingesetzten und teilweise wild aufgekommenen Bäume sind mittlerweile zu groß für ihren Standort. Es sollen Vorschläge für einen langfristig tragfähigen Umgang mit diesen Bäumen und den Betonbecken entwickelt werden.

c2) Nutzungsprofil schärfen: Aufgrund der Treppenanlage in Richtung Feuergasse eignet sich der Urban Canyon nicht als Verbindungskorridor. Es soll ein Vorschlag erarbeitet werden, welches Nutzungsprofil in diesem Teilbereich geschärft werden kann.



Teilbereich c: Urban Canyon



Teilbereich c: Urban Canyon

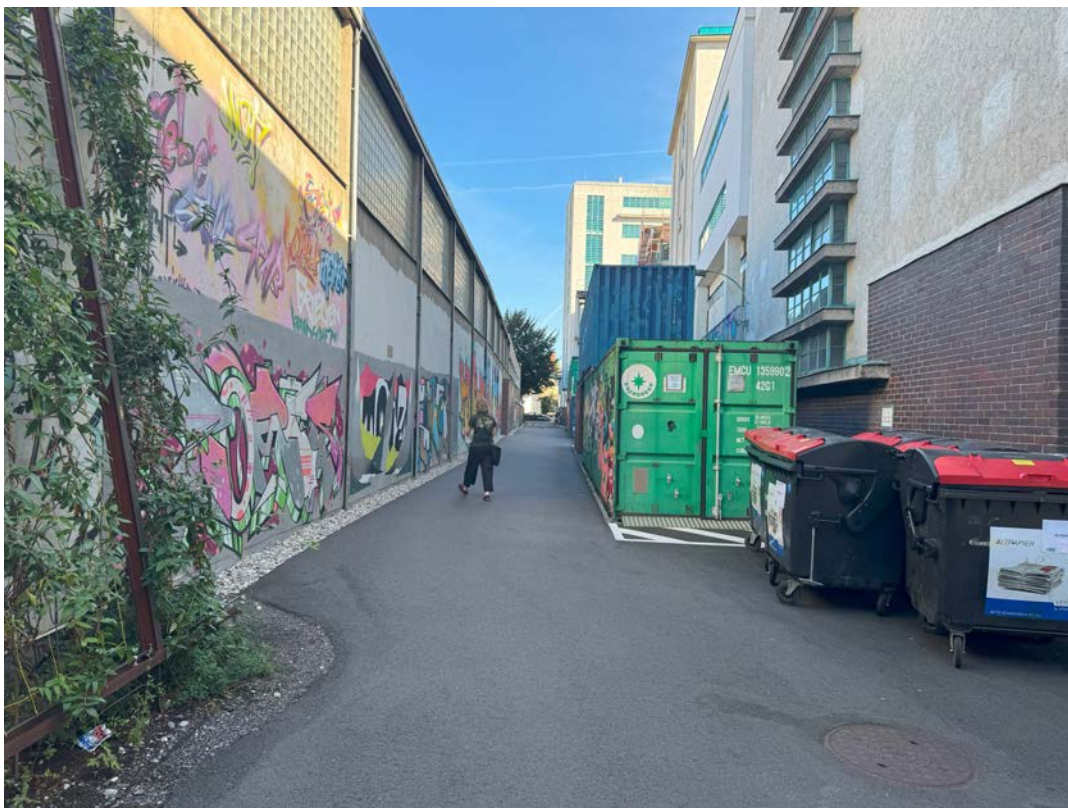
d) Feuergasse

Die Feuergasse dient der Erschließung und Anlieferung am östlichen Rand der Tabakfabrik. Die Zufahrt ist nur für freigeschaltete Personen möglich, d.h. hier findet kein Durchzugsverkehr statt (von der Ludlgasse zur Unteren Donaulände). Anlieferungen z.B. für die IKT Linz, Restaurants oder Veranstaltungen in der Lösehalle werden ebenfalls auf diesem Weg abgewickelt. Hier sind Überseecontainer positioniert, die als Lager und Müllräume genutzt werden. An der Ostwand sind von der Tabakfabrik beauftragte Graffitis aufgebracht.

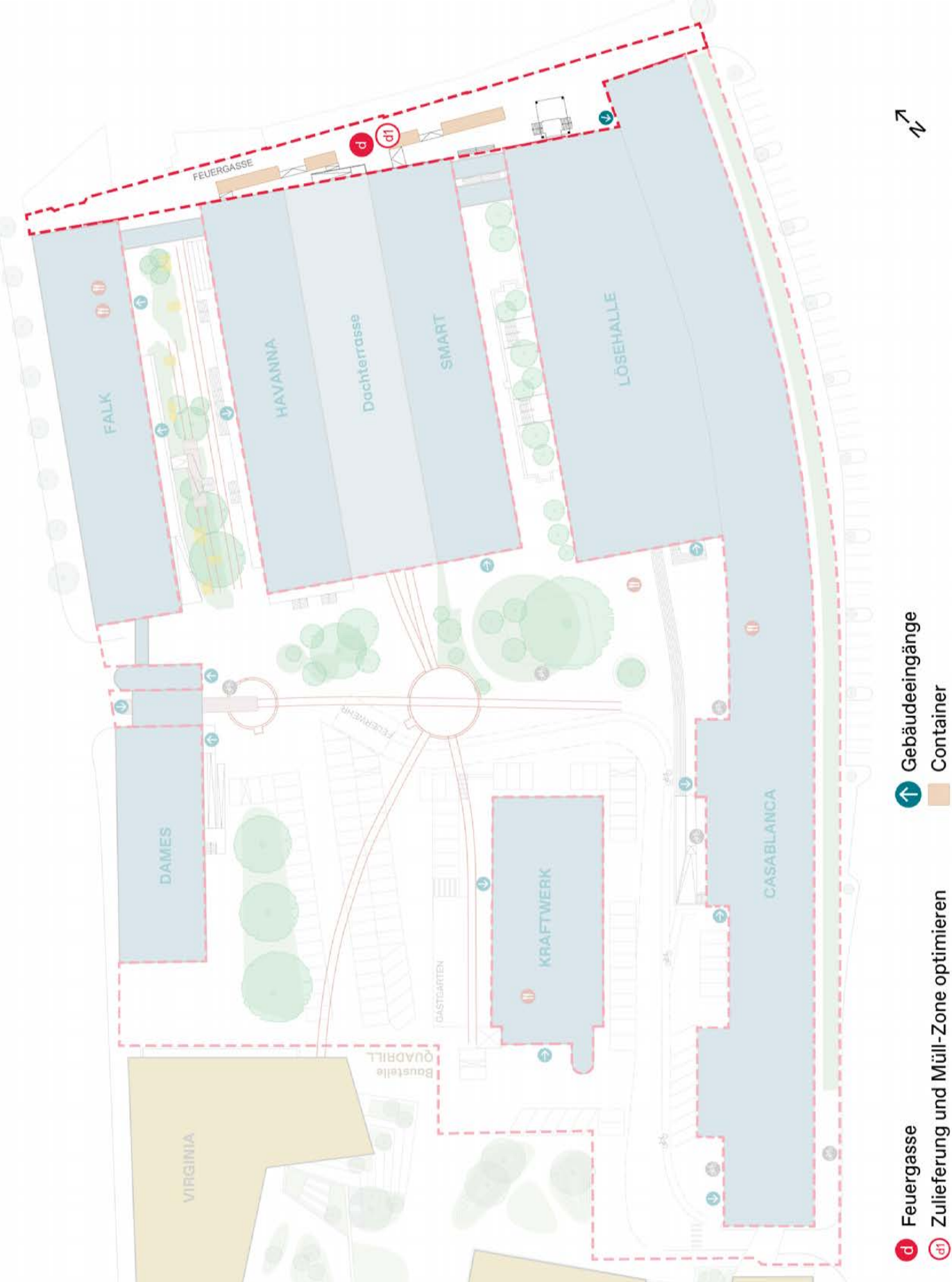
Die Fernsehserie SOKO LINZ nutzt sowohl die Feuergasse als auch Bereiche des Urban Canyon als Drehorte.

Zielsetzungen

d1) Zulieferung und Müll-Zone optimieren: Um den Lieferverkehr vermehrt vom Peter-Behrens-Platz in die Feuergasse verlagern zu können, bedarf es einer Neuorganisation der Aufstellflächen für die Müllcontainer. Es soll geprüft werden, wie sich die Zulieferung für die LÖSEHALLE, sowie die Häuser SMART, HAVANNA und FALK besser über die Feuergasse abwickeln lässt.



Teilbereich d: Feuergasse



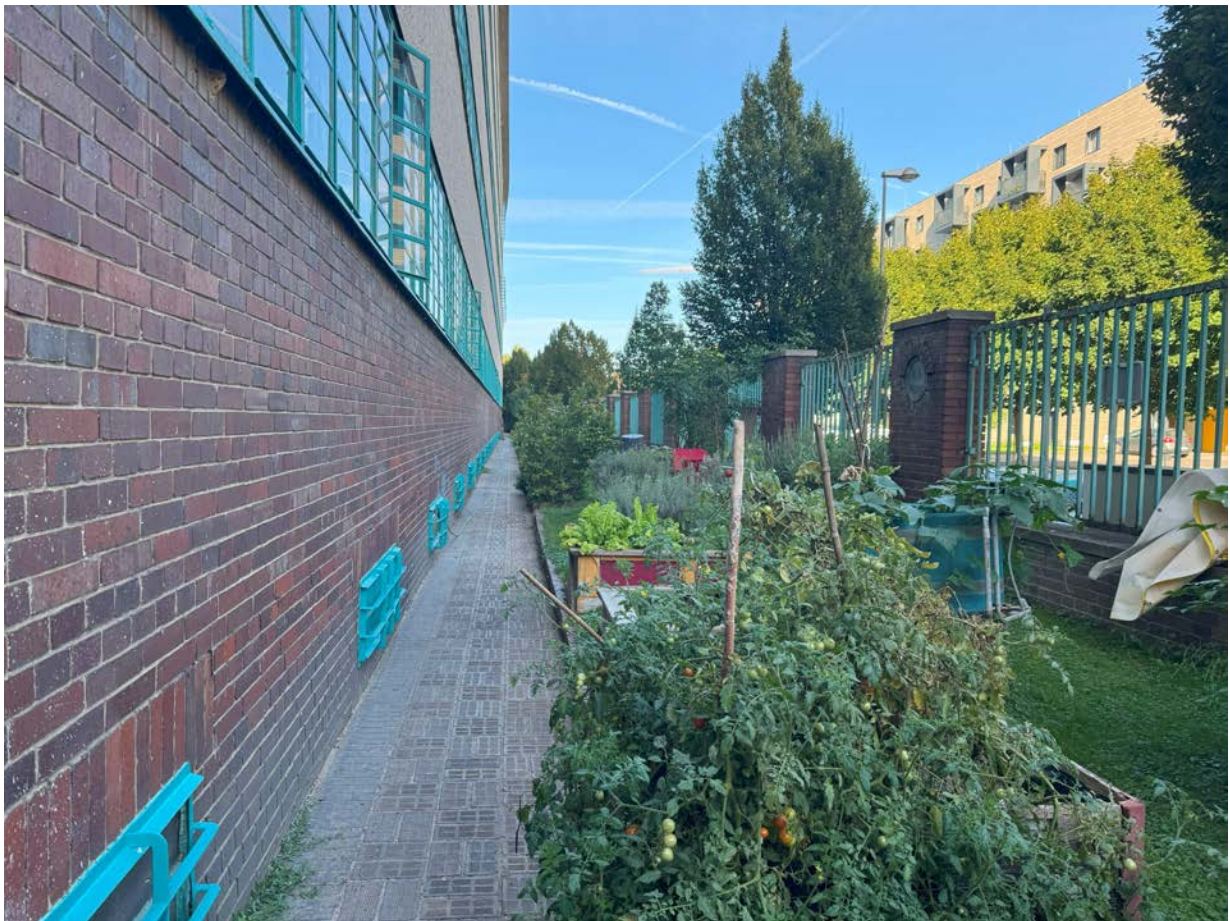
Teilbereich d: Feuergasse

e) Gartenstreifen entlang Ludlgasse

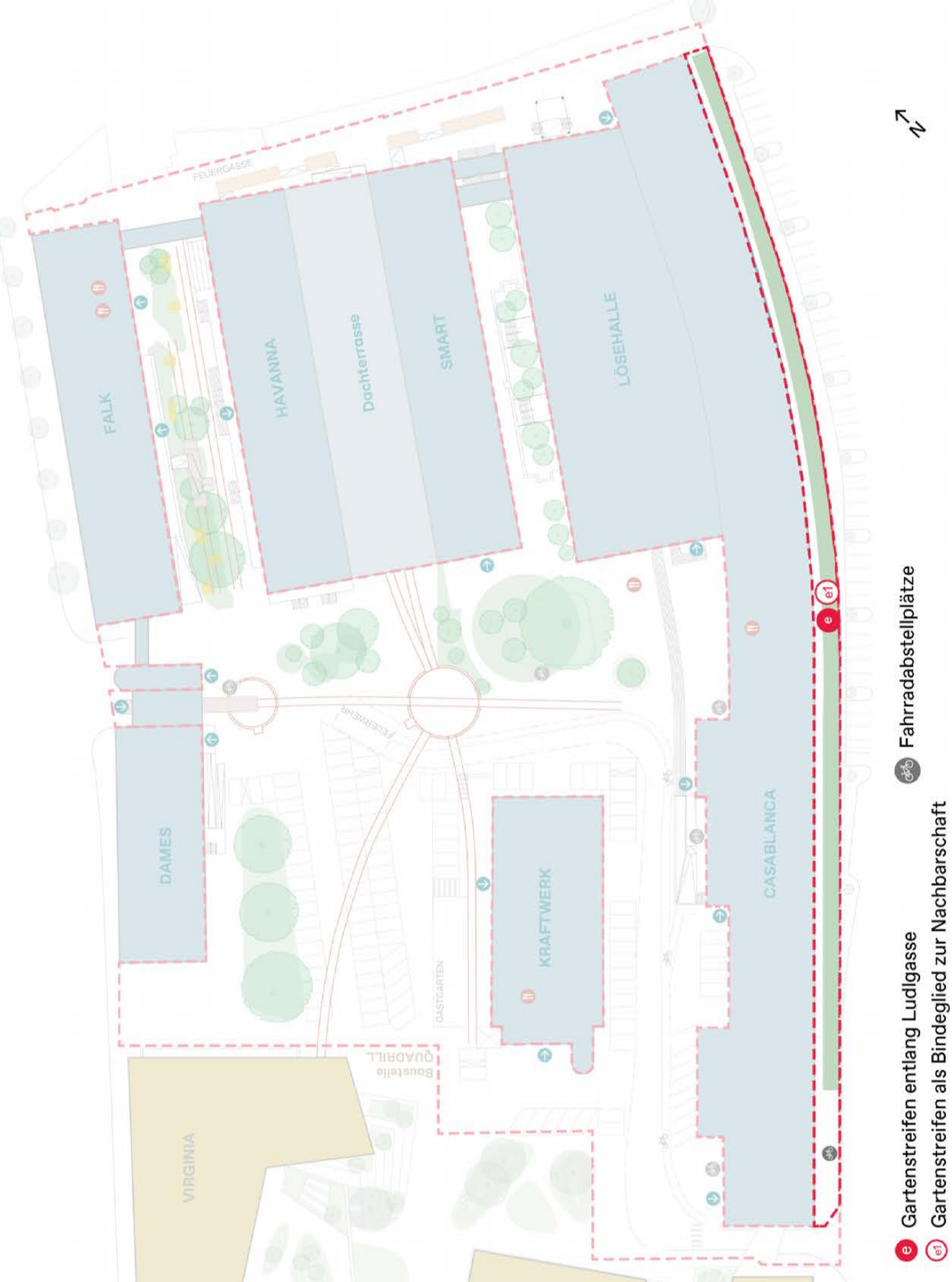
Entlang der geschwungenen Fassade des Haus CASABLANCA verlaufen ein schmaler Kiesweg mit daran angrenzendem Grünstreifen. Eine Ziegelmauer mit Metallzaun grenzt das Gelände der Tabakfabrik zur Ludlgasse hin ab. Derzeit nutzt der Verein „Wachstumsphase“ den Grünstreifen mit einzelnen Hochbeeten und Unterständen zum Gärtnern.

Zielsetzungen

e1) Bindeglied zur Nachbarschaft herstellen: Diese Flächen gilt es bestmöglich in die Neugestaltung des Peter-Behrens-Platzes zu integrieren. Sie sind hinsichtlich ihrer besonderen strukturellen Bedeutung zur räumlichen Anbindung der Tabakfabrik an die umliegenden Stadtteile zu berücksichtigen und mit ihren programmatischen Potenzialen in das Nutzungskonzept aufzugreifen.



Teilbereich e: Gartenstreifen entlang Ludlgasse



Teilbereich e: Gartenstreifen entlang Ludlgasse

B.4 Realisierungskosten

Als gestalterisch relevante Herstellungskosten können als Richtwert €1.000.000,- (exkl. MWSt.) angenommen werden. Darin ist die Oberflächengestaltung, Möblierung, Bepflanzung und Beleuchtung enthalten. Gegenstand der Aufgabenstellung ist es auch, dieses Budget und damit die Umgestaltungsintensität in den einzelnen Teilbereichen zu gewichten. Alle Maßnahmen des Konzeptes sind mit dem Budget abzubilden. Die Entwurfsverfasser:innen entscheiden, in welchem Teilbereich in welchem Umfang eingegriffen wird.

Die Ausloberin behält sich vor, die Beiträge der 2. Stufe hinsichtlich ihrer Plausibilität der Kostenobergrenze zu überprüfen.

B.5 Beilagen

1) Pläne

- 01_Gesamt-CAD-Plangrundlage (dwg)

2) Dokumente

- 02_Dokumentation_Community-Workshop (pdf)
- 03_QUADRILL-Projektmappe (pdf)
- 04_QUADRILL-Entwurfsmappe_Freiraumgestaltung (pdf)
- 05a _Orientierungskonzept (pdf)
- 05b_Leitsystem_Lageplan (pdf)
- 06_Baumkataster_2024 (pdf)
- 07_Pflege_und_Bewaesserungsmassnahmen_aLaskaPassage (pdf in Scan-Qualität)

Die Unterlagen können ab dem 24.10.2025 auf der ANKÖ E-Vergabeplattform (URL siehe Bekanntmachung) downgeloadet werden.