



Photos: Martin Othmar Honzik

NEW WORK FACTORY

afo architekturforum oberösterreich

Jewel in Transformation

Some Thoughts on the Future of the Linzer Tabakfabrik

We find ourselves confronted by an extraordinary situation, one in which a group of buildings, due to their historical and architectural significance, their size and location, and the fact that they're currently unused and vacant, has an impact on the entire city and urban planning & development in Linz. Under discussion and at our disposal is an ensemble of industrial edifices containing approximately 80,000 m² of usable space arrayed on several stories. Designed and built by architects Peter Behrens and Alexander Popp from 1929 to 1935, this industrial facility is considered one of the most rigorous applications of International Modernism. The extraordinary ensemble is protected as a historical landmark.

Linz Conversion Drama to the Accompaniment of Japanese Funerary Music

The April 2007 takeover of British tobacco giant Gallaher, the parent company of Linzer Tabakfabrik at the time, by the world's third largest tobacco company, JTI Japan Tobacco International, signaled the beginning of the end of a 160-year history. Only a few months later, JTI announced plans to centralize Austrian tobacco production at the Hainburg works and its intention to close the Linz plant by the end of 2009. The main reason: the wide-ranging architectural landmark protection provisions governing the Linzer Tabakfabrik and the resultant high costs of maintaining its physical substance. The end of production in Linz also meant the loss of 275 jobs. For local government officials, the announcement of the termination of production—which ultimately came to pass at the end of September 2009—was bad news indeed, and not only on the unemployment front; they now also faced an urban planning problem. The 38,148 m² plant grounds with about 80,000 m² of usable space on multiple floors are not only located relatively close to downtown Linz; their architectural, social and economic importance to the city is also considerable. The Social Democratic municipal administration had grave reservations about this group of buildings falling into the hands of private investors (a major German retailer had sent out feelers). The city was put in a position in which it pretty much had to buy the property itself. The size of the architectural ensemble and the plant grounds as well as the associated question of whether an investment of this magnitude by a mini-metropolis like Linz was even viable—



(purchase price, rehab & furnishing costs, operating expenses), and all these outlays in times of financial and economic crisis—confronted political decision-makers with a real dilemma. Moreover, the decision to shut the plant down had come as somewhat of a surprise, so contingency plans for converting the complex to a new use were nonexistent.

In February 2009, JTI agreed to sell the Tabakfabrik to Linz. Four months later, the city fathers okayed the deal and set up a development and management company to preside over the conversion. ILG, the municipal real estate holding company, acquired the buildings and grounds for €20.4 million. This launched the discussion about the property's intermediate and subsequent use. There was talk of new space being made available for urban development; initial considerations and proposals were aired. The Department of Organization at Johannes Kepler University of Linz produced a preliminary study that outlined three possible usage scenarios: Creative City; Excellence; and Youth, Tolerance & Material. An ad hoc initiative entitled "Kulturfabrik Tabakwerke" proposes to use this site as a center for indie artists and cultural scene activists. Linz Art University, which was already a tenant in the pipe tobacco fabrication plant (Building II) from 1995 to 2005, has repeatedly been mentioned as a prospective user, though the reaction of the school's own administration has consistently been "thanks but no thanks." The prevailing attitude is vague unanimity that this is a once-in-a-lifetime opportunity for Linz; nevertheless, a concrete proposal detailing how to launch the process of conversion to a new and sustainable use of this facility has yet to emerge. Meanwhile, the powers that be prefer to deal with the problem of coming up with a suitable intermediate-term use.

A Vibrant Pacesetter for Linz

This architectural ensemble—gigantic in terms of its size and especially its significance for Linz—is, for the time being, explicable and comprehensible only in terms of its former function as an industrial production facility. The necessary reinterpretation and reconstruction into a multi-layered, flexible new form of utilization call for years of planning and development. This process is an all-encompassing one and has to take the entire spectrum of urban planning considerations into account. The Tabakfabrik's significance goes far beyond its immediate surroundings. It has the potential to be a vibrant neighborhood in its own right and a pacesetter for long-term urban planning. Suddenly, a piece of real estate that was sealed off from its surroundings is being opened up, and completely new relationships and connections are emerging—to the railroad bridge admittedly suffering from old-age infirmities but nevertheless an integral part of the cityscape; to the old slaughterhouse adjacent to it; to the adjoining commercial-industrial zone; to a planned (second) streetcar line; to the surrounding residential neighborhoods; to the high-traffic Donaulände artery; to the "cultural mile" that is still more of a dream than a reality; and, of course, to the harbor, one of the keys to Linz's long-term development.

Due to factors inherent in the system itself, comprehensive development work can only be carried out in part by Linz urban planning agencies. Consideration must be given to their role in this connection; first and foremost, they have to acquire strategic and tactical authority in order to take action and administer developments with greater efficiency. The development of the Tabakfabrik is an ideal case in which to work in this direction, and is perhaps the most valuable asset the city has to offer in this respect. The integrated location of the former factory complex promises to deliver a significant impetus to the structural development of the inner city. The high social complexity of the transformation process and the identity-endowing aspect of the architecture call for a process that stresses quality and openness. It is imperative that this openness apply to the element of time too—that is to say, assure that the concept provides for sufficient developmental latitude to allow it “time to mature” and not just implement some doable, slapdash solution and figure out how to fix it later. Best practice is to avoid costly mistakes and architectural measures that are difficult to correct.

Relics of the Industrial Age: The Normality of Vacancies

The Linzer Tabakfabrik is not an isolated instance. All over Europe, there are countless such structures and parcels located near a city’s downtown core that become available following the end of their useful lives as industrial facilities. These so-called “brown fields” include such things as vacant factories and warehouses, train stations, army bases, harbor infrastructure and other facilities. What they all have in common is that, due to economic globalization and the structural metamorphosis of Post-industrial Society, they are either no longer necessary or such facilities have been relocated from difficult and expensive inner-city sites to areas on the outskirts of town or places that provide easier access to transportation networks.

This transformation process is by no means just an economic one that is strictly a matter of production locations; rather, this has to do with comprehensive changes to society, how people make a living and their ways of life. Making this phenomenon clear can create awareness of this social upheaval and thus reveal the key areas where Linz has room to maneuver. Over the course of this transformation process, there will be little to maintain intact or rescue by means of short-term measures. Actually, we’ve been dealing with the issue of vacant factories for 20 years now and will continue to do so over the coming decades, especially in smokestack-studded cities like Linz. Instead of resorting to pragmatic short-term stopgap measures, all our powers and innovative spirit ought to be focused on reconfiguring such spaces for a sustainable future.

And this also implies a different approach to planning. Long-term thinking and an open planning process are called for. A look at Zurich shows the way to go. There, the city plays the role of mediator as part of a cooperative planning process and thereby exerts as much influence as possible on behalf of the interests of the citizenry as a whole. Needless to say, scenarios and stages, regulations and guidelines, clear definitions of objectives, getting all protagonists seated around the negotiating table as early as possible, generating urban planning ideas by calling in teams of consultants at an early stage, and citizen involvement don’t make for the speediest developmental process, but the solutions they engender tend to be solid. This early, basic, cooperative process of encounter brings forth visionary possibilities, and also creates awareness and a consensus in support of far-reaching decisions with great future promise. A Linzer model custom-tailored to the Tabakfabrik could be developed using this approach. Provisional usage is only seemingly inconsistent with long-term sustainability. Properly programmed and moderated, it’s actually an informal instrument of urban planning. It’s an indispensable part of the effort to open up this piece of

architecture and to engender possibilities to take possession of it and occupy it in a positive sense. Provisional usage buys time and creates new approaches in the spirit of “planning learns from the project itself.” What we definitely want to avoid here is allowing these buildings to remain vacant for an extended period, which is expensive and detrimental to the property’s image.

Real-time Research on a Living Subject

How can the transformation process be structured temporally and spatially? Which planning methods can be applied? What developmental options display great future promise? What consequences are the likely outcomes of all conceivable decisions? In going about reconfiguring the Tabakfabrik, how can Linz take advantage of experiences gleaned in revitalizing large, vacant post-industrial properties elsewhere in the world? Which narrative has to be generated in order for a vision of the Tabakfabrik’s future to gain the support of the majority of the populace and evoke enthusiasm for and commitment to this undertaking? To answer these and other questions, architekturforum oberösterreich has launched the *umbauwerkstatt-ATW* initiative. Its aim is to create a solid basis for decisions involving subsequent revitalization steps. This is outsourcing akin to commissioning a think tank to assess a problem, but this interdisciplinary team will be working in close cooperation with city agencies. Its agenda: organizing international symposia to discuss strategies for the transformation of vacant industrial sites; fostering the discourse in Linz about urban development in Post-industrial Society; and thereby providing expert advice to decision-makers. The initial phase of this process began in autumn 2009 and will last approximately 1½ years. Other actions staged by architekturforum oberösterreich in conjunction with *umbauwerkstatt-ATW* have included an exhibition entitled “reclaiming space” about vacant properties and initiatives to reclaim them in Linz and other European cities, and a cooperative effort with Linz Art University’s Architecture, Urban Studies and Experimental Design programs in which students considered the case of the Tabakfabrik from an urban planning perspective and conducted artistic interventions there. The *umbauwerkstatt-ATW* will also eventually assume a physical form as a model lab. This R&D facility will offer “real-time research on a living subject” conducted on site; it’s conceived as a temporary atelier and control center of a vibrant, open process in which as many protagonists as possible involved in this project are interlinked in a network. The concept calls for a group comprised of architects, urban planners, social scientists and cultural scholars to engage in a “round-the-clock” discussion on site about various scenarios proposed for the Tabakfabrik and the city, and to jointly curate an exhibition showcasing visions of a reconfigured Tabakfabrik and comparable urban renewal projects in other countries. The results will go on long-term public display right on the premises in the form of models, blueprints, idea fragments, mindmaps and sketches, and be made available online in a corresponding blog. A strategy handbook for the city will serve as a compendium of findings and insights of particular importance to the decision-making process.

Following a period in which things were pretty much at a standstill, Ars Electronica’s selection of the Tabakfabrik as this year’s festival venue and the exhibition elaborating on the history of Austria Tabakwerke opening shortly thereafter in the Nordico Museum of the City of Linz will be injecting some dynamism into this process in autumn 2010. The conceptualization work and other activities being done by architekturforum oberösterreich in conjunction with the future of the Tabakfabrik provide an opportunity for intense encounter, interaction and collaboration in order to launch the substantial development of an architectural jewel. Let’s take advantage of this momentum. There’s no time like the present!



Foto: Ewald Elmecker

afo architekturforum oberösterreich

Juwel in Transformation

Gedanken zur Zukunftsgeschichte der Linzer Tabakfabrik

Wir befinden uns in der seltenen Situation, dass ein Bauwerk durch seine historische und baugeschichtliche Bedeutung, seine Größe und Lage und den aktuellen Zustand der Brache Auswirkungen auf die gesamte Stadt, Stadtplanung und Stadtentwicklung hat. Zur Diskussion und Disposition steht ein Ensemble aus Industriebauwerken mit rund 80.000 Quadratmeter Nutzfläche auf mehreren Ebenen. Entworfen und errichtet von den Architekten Peter Behrens und Alexander Popp in den Jahren 1929 bis 1935, gelten die Industriebauten als eine der konsequentesten in der internationalen Moderne. Das geschichtsträchtige und einzigartige Ensemble ist denkmalgeschützt.

Linzer Nachnutzungsspiele auf japanische Trauermusik

Die Übernahme des britischen Tabakkonzerns Gallaher, damaliger Mutterkonzern der Linzer Tabakfabrik, durch den drittgrößten Tabakkonzern der Welt, JTI Japan Tobacco International, bedeutete im April 2007 den Anfang vom Ende einer 160-jährigen Geschichte. Nur wenige Monate später verkündete JTI, die österreichische Tabakproduktion auf das Werk in Hainburg konzentrieren zu wollen und die Fabrik in Linz bis Ende 2009 zu schließen. Hauptgrund: der weitreichende Denkmalschutz der Linzer Tabakfabrik und der damit verbundene hohe Investitionsbedarf in die Gebäudestruktur. Das Ende der Produktion in Linz brachte auch den Verlust von

insgesamt 275 Arbeitsplätzen. Für die Stadtpolitik ergab sich durch die Ankündigung des Produktionsendes, das schlussendlich mit Ende September 2009 eintrat, neben der arbeitsmarktpolitischen Hiobsbotschaft auch ein stadtplanerisches Problem. Das 38.148 Quadratmeter große Fabrikareal mit rund 80.000 Quadratmeter Nutzfläche auf mehreren Ebenen liegt nicht nur relativ zentral, sondern ist von herausragender architektur-, sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher Bedeutung für Linz. Einer Überlassung des Gebäudebestands an private Investoren – Interesse bekundete beispielsweise ein deutscher Handelskonzern – stand die regierende Sozialdemokratie kritisch gegenüber. Es bestand quasi Kaufzwang.

Die Größe des Bauwerks bzw. Areals und damit einhergehend die Frage, ob eine Investition in dieser Dimension für eine kleine Großstadt wie Linz überhaupt tragbar sei (Kauf, Sanierung, Einrichtung, Betrieb) – noch dazu angesichts der aufkommenden Finanz- und Wirtschaftskrise –, löste allerdings Kopfzerbrechen bei den politischen Entscheidungsträgern aus. Außerdem kam die Entscheidung zur Einstellung der Produktion trotz allem relativ überraschend, Pläne für etwaige Nachnutzungen des Gebäudekomplexes gab es nicht.

Nachdem JTI im Februar 2009 die Entscheidung zum Verkauf der Tabakfabrik an die Stadt traf, beschloss diese vier Monate später den Kauf und die Gründung einer Entwicklungs- und Betriebs-gesellschaft für die künftige Nutzung. Die städtische Immobiliengesellschaft ILG erwarb das Fabrikareal und den Gebäudebestand zum Preis von 20,4 Millionen Euro. Damit begann die Diskussion über die Zwischen- und Nachnutzung. Die Rede war von Spielraum für die Stadtentwicklung, erste Nutzungsüberlegungen drangen an die Öffentlichkeit. Vom Institut für Organisation der Johannes Kepler Universität Linz wurde eine Vorstudie erstellt, die drei mögliche Nutzungsszenarien skizzierte: Kreativstadt, Exzellenz sowie Jugend, Toleranz und Material. Eine freie Initiative unter dem Titel „Kulturfabrik Tabakwerke“ will das Areal als Kulturzentrum für freischaffende KünstlerInnen und KulturarbeiterInnen nutzen. Die bereits zwischen 1995 und 2005 im Pfeifentabakfabrikationsgebäude (Bau II) beheimatete Kunstuniversität wird immer wieder ins Nutzungsspiel gebracht, obwohl sie selbst beständig abwinkt. Es herrscht nebulose Einigkeit, dass sich eine Jahrhundertchance für die Stadt ergibt. Ein konkreter Vorschlag, wie ein Gesamtprozess in Gang gebracht werden könnte, der eine nachhaltige Nachnutzung sicherstellen kann, lässt allerdings auf sich warten. In der Zwischenzeit wendet man sich lieber der Frage zu, wie eine adäquate Zwischennutzung aussehen könnte.

Ein pulsierender Taktmacher für Linz

Das in seiner Größe und insbesondere im Verhältnis zu Linz riesige Bauwerk ist vorläufig nur in seiner ehemaligen Funktion als industrielle Produktionsstätte erklär- und lesbar. Die nötige Umdeutung und der erforderliche Umbau zu einer vielschichtigen und sich immer wieder wandelnden neuen Bestimmung bedingen eine jahrelange Planung und Entwicklung. Dieser Prozess ist ein umfassender und muss auf gesamtstädtebaulicher Ebene stattfinden.

Die Tabakfabrik Linz hat Bedeutung weit über das unmittelbare Umfeld hinaus und birgt das Potenzial in sich, zu einem pulsierenden Stadtteil und einem Taktmacher für eine langfristige Stadtplanung zu werden. Plötzlich wird ein bisher geschlossenes und abgekapseltes Areal geöffnet, vollkommen neue Bezüge werden hergestellt: zu der altersschwachen, aber schwer aus dem Stadtbild wegzudenkenden Eisenbahnbrücke, dem angrenzenden alten Schlachthof, den umliegenden Gewerbegebieten, einer geplanten zweiten Straßenbahnachse, den umliegenden Wohngebieten, der verkehrstarken Donaulände, der vorläufig eher gewünschten denn realen „Kulturmeile“ und natürlich dem Hafen als wichtiges, langfristiges Entwicklungsgebiet.

Eine umfassende Entwicklungsarbeit kann – aus systemimmanenten Gründen – nur zum Teil durch die Linzer Stadtplanung selbst erfolgen. Ihre Rolle ist in diesem Zusammenhang zu überdenken: In erster Linie muss sie über strategische und prozessuale Kompetenz mehr Handlungs- und Steuereffizienz erreichen. Die Entwicklung der Tabakfabrik ist ideal, um daran zu arbeiten, und gehört zum Wertvollsten, was die Stadt in dieser Hinsicht zu bieten hat. Die integrierte Lage der ehemaligen Fabrik verspricht einen wichtigen Strukturimpuls für das erweiterte Zentrum der Stadt. Die hohe soziale Komplexität der Transformation und das identitätsstiftende Moment des Bauwerks erfordern einen qualitativen und offenen Prozess. Diese Offenheit muss unbedingt auch den Faktor Zeit beinhalten, d. h. Entwicklungsspielräume schon im Konzept verbürgen, um „Ausreifezeiten“ zu ermöglichen und nicht in einen Reparaturpragmatismus zu verfallen. So können schwer zu korrigierende bauliche Maßnahmen und Investitionen vermieden werden.

Relikte des Industriezeitalters: die Normalität von Leerständen

Die Linzer Tabakfabrik ist kein Einzelfall: Es gibt europaweit unzählige, vergleichbare Objekte und Flächen, die nach Ende des Betriebs in zentraler städtischer Lage frei werden. Sogenannte „brown fields“ umfassen u. a. Industrie- und Gewerbebrachen, Bahnhöfe, militärische Areale oder Häfen. Allen ist gemeinsam, dass sie im Zuge des postindustriellen Strukturwandels und der ökonomischen Globalisierung entweder nicht mehr benötigt oder aus den schwierigen und teuren zentralen Lagen an die Ränder der Städte oder an Verkehrsknotenpunkte verlagert werden.

Dieser Wandel ist allerdings nicht bloß ein ökonomischer, in dem es um Standorte und Produktion geht, sondern eine umfassende Veränderung der Gesellschaft, der Arbeitsformen und Lebenskonzepte. Wird das Phänomen einmal verdeutlicht, kann Bewusstsein für diese gesellschaftlichen Umbrüche geschaffen und damit wichtiger Handlungsspielraum für Linz aufgezeigt werden. Im Zuge dieses Wandels gibt es wenig festzuhalten oder kurzfristig zu retten. Das Thema der frei werdenden Produktionsstätten beschäftigt uns in Wirklichkeit seit mittlerweile 20 Jahren und wird uns auch noch – insbesondere in Industriestädten wie Linz – die nächsten Jahrzehnte beschäftigen. Anstatt eines kurzfristigen Reparaturpragmatismus sollte dabei alle Kraft und jeglicher Innovationsgeist darauf verwendet werden, derartige Räume aktiv für eine tragfähige Zukunft zu gestalten.

Damit angesprochen ist auch ein anderes Planungsverständnis. Gefragt sind langfristiges Denken und offenes Planen. Ein Blick nach Zürich zeigt die Richtung. Innerhalb einer kooperativen Planung tritt die Stadt mediatorisch auf und erreicht gerade dadurch größtmöglichen Einfluss im Interesse der gesamten Bevölkerung. Szenarien und Etappen, Regelwerke, Leitlinien, klare Zieldefinitionen, ein möglichst frühes Zusammenbringen aller Akteure an einen Tisch, die Produktion von städtebaulichen Ideen durch Einladung von Teams in einer sehr frühen Phase und Beteiligung von Bürgern sind zwar nicht die schnellsten Methoden der Entwicklung, dafür aber von langer Lebensdauer. Durch diese frühe, grundsätzliche und kooperative Auseinandersetzung werden sowohl visionäre Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt als auch Bewusstsein und Legitimation für weitreichende, zukunftsfähige Entscheidungen geschaffen. Im Sinne dieser Methodik sollte ein auf die Tabakfabrik zugeschnittenes Linzer Modell entwickelt werden.

Eine Zwischennutzung ist dabei nur scheinbar ein Widerspruch zu Langfristigkeit: Gut programmiert und moderiert ist sie in Wirklichkeit ein informelles Instrument der Stadtentwicklung. Sie ist unumgänglich im Bestreben, das Bauwerk zu öffnen und Möglichkeiten der Aneignung und

positiven Besetzung zu geben. Zwischennutzung schafft Zeit und neue Zugänge im Sinne eines „Plan lernt vom Projekt“. Unbedingt zu vermeiden ist in diesem Zusammenhang allerdings ein längerer und somit kostenintensiver und imageschädigender Leerstand.

Echtzeitforschung am lebenden Objekt

Wie kann der Transformationsprozess zeitlich und räumlich strukturiert werden? Welche Planungsmethoden können angewandt werden? Welche Möglichkeiten einer zukunftsfähigen Entwicklung des Areals ergeben sich? Welche Folgen resultieren aus denkbaren Entscheidungen? Wie kann internationale Erfahrung in der Revitalisierung von großen postindustriellen Leerständen für Linz und die Tabakfabrik genutzt werden? Welches Narrativ muss generiert werden, damit eine Vision für die Linzer Tabakfabrik von der Mehrheit der Bevölkerung mitgetragen wird und Enthusiasmus und Engagement für das Unternehmen entsteht?

Das architekturforum oberösterreich hat zur Beantwortung dieser und anderer Fragen die Initiative *umbauwerkstatt-ATW* entwickelt und sich zum Ziel gesetzt, Entscheidungsgrundlagen für die weiteren Schritte der Revitalisierung zu schaffen. Ausgelagert wie ein Think Tank, aber in enger Zusammenarbeit mit der Stadt, will ein interdisziplinäres Team internationale Symposien über Strategien für die Transformation von Industriebrachen organisieren, den Diskurs in Linz über Stadtentwicklung in der postindustriellen Gesellschaft vorantreiben und damit insgesamt die Entscheidungsträger beraten. Die erste, rund 1½-jährige grundlegende Phase hat bereits im Herbst 2009 begonnen.

Das architekturforum oberösterreich hat etwa im Rahmen der *umbauwerkstatt-ATW* eine Ausstellung unter dem Titel „reclaiming space“ über Leerstände und Initiativen der Aneignung in Linz und anderen europäischen Städten organisiert oder eine Kooperation mit den Studienrichtungen Architektur und Urbanistik sowie Experimentelle Gestaltung der Kunstuniversität Linz initiiert, bei der Studierende städtebauliche Überlegungen zur Tabakfabrik und künstlerische Interventionen vor Ort durchgeführt haben. Die *umbauwerkstatt-ATW* soll sich in weiterer Folge in Form eines Schaulabors verdichten. Dieses Labor würde vor Ort „Echtzeitforschung am lebenden Objekt“ bieten und ist als temporäres Atelier und Steuerzentrale eines pulsierenden und offenen Prozesses gedacht, bei dem möglichst viele relevante Akteure der Stadt vernetzt werden. In einem Team aus Architekten, Stadtplanern und Sozial- und Kulturwissenschaftlern soll „rund um die Uhr“ vor Ort über verschiedene Szenarien für die Tabakfabrik und die Stadt diskutiert werden und eine Ausstellung über die Umbauvisionen zur Tabakfabrik und zu international vergleichbaren Umbauprojekten wachsen. Ergebnisse werden permanent und unmittelbar vor Ort in Form von Modellen, Plänen, Ideensplittern, Mindmaps oder Skizzen und über einen entsprechenden Blog kommuniziert. In einem Strategie-Handbuch für die Stadt werden Erkenntnisse gebündelt, die insbesondere zur Entscheidungsvorbereitung dienen.

Die Aktivitäten des Ars Electronica Festivals in der Tabakfabrik und die Eröffnung der unmittelbar darauf folgenden Ausstellung über die Geschichte der Austria Tabakwerke im Stadtmuseum Nordico bringen im Herbst 2010 nach einer Zeit des Stillstands eine erste Dynamik in die Entwicklung. Im Zusammenspiel mit den Überlegungen und Aktivitäten des architekturforum oberösterreich rund um die Zukunft der Tabakfabrik ist eine einzigartige Verdichtung möglich, um die substanzielle Entwicklung dieses Juwels zu beginnen. Der Schwung ist zu nutzen. Die Geschichte der Transformation ist zu erzählen. Am besten ab jetzt.

Text: Lorenz Potocnik / Thomas Philipp