

Top 5: Fabriken neu genutzt

30.07.2026 / Österreich / Karin Bornett

BEST OF



Die Umnutzung stillgelegter Fabriken schont Ressourcen und Boden. Und bewahrt das kulturelle Erbe. Architektonisch sind die hohen Hallen ohne Zwischenwände oft eine Herausforderung. Unsere Beispiele zeigen, wie kluge Konzepte den Bestand nachhaltig sichern – ob als Kulturzentrum, Hotelbetrieb, Startup Hub, Bürokomplex oder als Zentrum eines ganz neuen Stadtquartiers.

5. Fabrika Georgien

In Tiflis wurde aus einer ehemaligen sowjetischen Bekleidungsfabrik ein vielfältiges Kulturzentrum mit Cafés, Restaurants, Werkstätten für Künstlerinnen und Künstler, Co-Working Space, Eventlocations und Hostel. Umgeben von drei Baukörpern ist im großen Innenhof viel Platz für Veranstaltungen, Shops und für Freiflächen der Gastronomie. Bei der Revitalisierung der Gebäude war der Erhalt des Bestands im Fokus, wobei die neue, kreative Nutzung mit zeitgenössischen Elementen ihren Ausdruck findet. So entstand eine Symbiose aus Alt und Neu. Nackte Wände, Böden, bestehende Farbe und Dekorationen blieben erhalten, wenn es möglich war. Die Architekten von *MUA* schlossen die Verwandlung der leerstehenden Hallen auf einer Grundfläche von 7.600 m² im Jahr 2017 ab. Seitdem ist aus der ehemaligen Nähfabrik *Nino* ein beliebter Ort für Kunst und Kreativität geworden. Heute ist das Gelände unter dem Namen *Fabrika* national und international bekannt.

4. Zuckerfabrik Polen

Die Zuckerfabrik Żnin in Polen produzierte von 1894 bis 2004 Rübenzucker. Statt sie nach ihrer Schließung wie geplant abzureißen, hat man die Fabrik aufwendig saniert und fit gemacht für eine ganz neue Nutzung. Insgesamt besteht der Komplex aus 27 Gebäuden. Alle blieben erhalten – inklusive kleinster Details wie Schrauben oder Blechreste. Im Hauptgebäude befindet sich nun ein 4-Sterne Hotel mit Restaurant. Außerdem gibt es ein 3-Sterne Hotel mit Aquapark, Spa, Club und einer Brauerei am Gelände, einen Konferenzraum mit Platz für 800 Personen und ein Kino, ein weiteres

Restaurant, eine Marina am See und ein Rehabilitationszentrum. Bei der Revitalisierung der 23.000 m² Gesamtnutzfläche hat das Architekturbüro *BULAK PROJEKT* mit seinen Partnern großen Wert auf die Erhaltung des Industriecharakters gelegt und ein Best Practice-Beispiel für die sanfte Revitalisierung historischen Bestands geliefert. Sogar alte Maschinen und Fahrzeuge sind vor Ort geblieben und wurden in das Landschaftskonzept integriert.

3. Tabakfabrik Linz Österreich

Die *Tabakfabrik Linz* wurde von den Architekten Peter Behrens und Alexander Popp geplant und 1935 in Betrieb genommen. Es war einer der ersten Stahlskelettbauten in Österreich. Seine Architektur gilt als Paradebeispiel der *Neuen Sachlichkeit*. Die Gebäude für das Hochregallager und den Verkauf wurden erst in den Achtzigerjahren von den Architekten *Suter + Suter* realisiert. 2009 hat die Stadt Linz das Areal inklusive denkmalgeschütztem Gebäude nach seiner Stilllegung übernommen. 2013 startete die Revitalisierung, zunächst mit Bau 2 – heute *Haus DAMES* – mit dem sogenannten Box-in-Box-Konzept, das den Erhalt der historischen Hülle ermöglichte. Es folgten die Sanierung und

Revitalisierung weiterer Häuser und des Geländes in mehreren Bauphasen. Mittlerweile ist die *Tabakfabrik Linz* zu einem modernen Startup Hub mit Innovationswerkstatt und Eventlocations geworden. Die Linzer Brauerei bringt sogar Produktion zurück in die historischen Hallen. Die *Tabakfabrik Linz* gilt als Vorreiter für die nachhaltige Umnutzung und den Erhalt historischer Fabrikhallen und zeigt, dass Denkmalschutz kein Hindernis ist, wenn es um eine smarte, moderne Raumnutzung geht. Dass das Konzept aufgeht, zeigen fast zwanzig Jahre nach Projektstart die hohen Besucherzahlen und die lebendige Szene vor Ort.

2. Altes Gaswerk Spanien

In Madrid haben *Foster + Partners* ein altes Gaswerk in einen trendigen Arbeitsplatz verwandelt. In der ehemaligen Werkhalle, die 1904 gebaut worden ist, befinden sich heute mehr als 10.000 m² Bürofläche. Für eine hohe Aufenthaltsqualität und die optimale Platznutzung wurde eine freistehende Leichtbaukonstruktion aus heimischem Holz in der 90 m langen und 30 m breiten Halle installiert. So konnte die Außenhülle aus Ziegel mit ihren historischen Fenstern erhalten bleiben. Im Inneren sind drei Stockwerke mit

rund 800 flexiblen Arbeitsplätzen entstanden. Das umliegende Fabrikgelände wurde zu einem öffentlichen Park revitalisiert, Photovoltaikpaneele am Dach der ehemaligen Fabrik versorgen das Gebäude mit erneuerbarem Strom. Insgesamt ist die Umnutzung des alten Gaswerks ein gutes Beispiel für bestmögliche Ressourcenschonung bei der Schaffung neuer Nutzflächen in zentraler Lage.

1. Papieri Cham Schweiz

Die Neunutzung der Papierfabrik in Cham in der Schweiz wurde zu einem umfassenden Quartiersentwicklungsprojekt. Mehr als 300 Jahre war die Papierfabrik prägend für das Stadtbild. Ein Abriss kam daher nicht in Frage, als die *Cham Paper Group Holding AG* im Jahr 2016 beschloss, die Produktion am 12 ha großen Areal aufzugeben. *Boltshauser Architekten* und *Albi Nussbaumer Architekten* haben daraufhin einen Bebauungsplan für das Gelände entwickelt: ein „urbanes, lebendiges“ Quartier für 2.000 Einwohner*innen und rund 1.000 Arbeitnehmende. Die Sanierung und Umnutzung der Papiermaschinenhallen 1-4 in Wohn- und Gewerberäume wurde 2023 abgeschlossen. Das Ensemble beherbergt heute in den Erdgeschossen neben Retail-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen auch Ateliers und 52 Eigentumswohnungen. Bei der Sanierung wurden die Hallen im Inneren bis auf die tragende Substanz rückgebaut, die bestehenden Fassaden – geprägt von einer markanten Skelettkonstruktion aus Eisenbeton und Ausfachungen aus Zementsteinen – blieben zum Teil erhalten. Fehlende Fenster und nicht erhaltenswerte Abschnitte haben die Architekten bewusst nicht künstlich rekonstruiert, sondern mit modernen Elementen ergänzt. Die PORR SUISSE hat das Projekt als Totalunternehmerin realisiert und im Juni 2023 offiziell abgeschlossen.