



© Christian Flatscher

Bürogebäude am Inn

Innstraße 1a
6342 Niederndorf, Österreich

ARCHITEKTUR
LORENZATELIERS

BAUHERRSCHAFT
BORA Vertriebs GmbH

TRAGWERKSPLANUNG
Werkraum Ingenieure

FERTIGSTELLUNG
2023

SAMMLUNG
aut. architektur und tirol

PUBLIKATIONSdatum
19. Mai 2025



Dass Architekturschaffende ihren Beitrag zum Klimaschutz leisten müssen, ist unbestritten. Dazu zählt auch ein verantwortungsvoller Umgang mit Gewerbegebieten, die oft von bedenkenlosem Umwidmen von Naturlandschaft, planlosem Bauen und verschwenderischer Nutzung geprägt sind – ein Thema, dem sich LORENZATELIERS intensiv widmet. So lag es nahe, die notwendigen Büroflächen für die Unternehmensgruppe BORA nicht als flächenintensive Erweiterung zu konzipieren, sondern eine bereits zuvor versiegelte, als Parkplatz genutzte Baulücke zwischen zwei Gebäuden für eine Nachverdichtung zu nutzen, womit zudem die betrieblichen Abläufe zwischen den beiden Bestandsgebäuden optimiert werden konnten.

Die Erweiterung besteht aus einem fünfgeschoßigen Riegel in Stahlbeton-Skelettbauweise, der mit bis zu 20 m langen Verbindungsbrücken an die Bestandsgebäude andockt. Das Geländeniveau um den Neubau wurde mittels zweier begrünter „Schnittmauern“ abgesenkt und das Gebäude in die parkartige Umgebung entlang der Innstraße eingebettet. Die Büroräumlichkeiten in den fünf Obergeschoßen werden über zwei ineinander verschränkte Treppenhäuser erschlossen, die gemeinsam mit den Sanitärflächen und der Liftanlage den innenliegenden Kern bilden. Rund um diese zentrale Erschließungs- und Kommunikationszonen mit Gemeinschaftseinrichtungen gruppieren sich entlang der Außenfassade sämtliche Arbeitsplätze, vorgelagert umlaufen auskragende und schattenspendende Balkone das gesamte Gebäude, die als erweiterter Büroaußenraum genutzt werden können. An der Ostseite und westseitig Richtung Inn erweitern sich die Balkone im zweiten Geschoß zu großzügigen, auskragenden und überdachten Aufenthaltsräumen. Die Absturzsicherung der Balkonzone aus verschiedenfarbigen Flachstahl-Stäben in unterschiedlichen Höhen und Drehungen prägt in ihrer Lebendigkeit ganz wesentlich das äußere Erscheinungsbild des Neubaus, der nicht nur die Anforderungen an ein zeitgemäßes Bürogebäude erfüllt, sondern auch eine hohe Nutzungsflexibilität erreicht. Prinzipiell wäre sogar der spätere Umbau in ein Wohngebäude denkbar – vorausgesetzt einer Umwidmung in ein Mischgebiet.

Die thermische Hülle des Gebäudes besteht aus einer geschoßhohen Pfosten-Riegel-Fassade mit offenen Elementen und außenliegendem Sonnenschutz. Das



© Christian Flatscher



© Christian Flatscher



© Christian Flatscher

Bürogebäude am Inn

unterirdische Technikgeschoss erhält Tageslicht über ein umlaufendes Lichtband, wodurch der Einsatz von künstlichem Licht und somit der Energieverbrauch reduziert wird. Auf dem Hauptdach befindet sich eine Photovoltaikanlage, eine Grundwasser-Wärmepumpe sorgt für die Heizung und Kühlung des Gebäudes. (Text: Architekt:innen, bearbeitet)

DATENBLATT

Architektur: LORENZATELIERS (Peter Lorenz, Giulia Decorti)
 Mitarbeit Architektur: Franz-Xaver Baur, Jean-Pierre Bolivar, Siegfried Gurschler, Kathrin Sauerwein, Barbara Gonzalez-Diaz, Thomas Kasseroler, Alexander Waldbauer
 Bauherrschaft: BORA Vertriebs GmbH
 Tragwerksplanung: Werkraum Ingenieure (Peter Resch, Peter Bauer, Martin Schoderböck)
 Fotografie: Christian Flatscher

TGA Planung: Sautter ZT GmbH
 Geotechnik: Geotechnik Tirol Consult GmbH
 Elektroplaner: eloplan gmbh
 Bauphysik: Spektrum Bauphysik & Bauökologie GmbH
 Brandschutz: ADSUM Brandschutz- und Sicherheitsconsult GmbH

Maßnahme: Neubau
 Funktion: Büro und Verwaltung

Planung: 2020 - 2022
 Ausführung: 2021 - 2023

Bruttogeschossfläche: 7.780 m²
 Nutzfläche: 6.200 m²
 Umbauter Raum: 30.030 m³
 Baukosten: 20,8 Mio EUR

NACHHALTIGKEIT

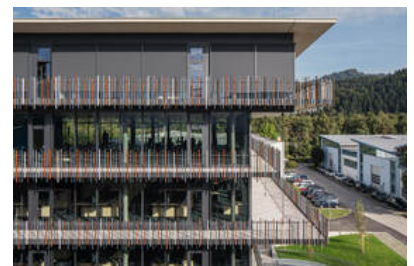
Heizwärmebedarf: HWB(SK) = 12,3 kwh/m²a (Energieausweis)
 Endenergiebedarf: EEB(SK) = 46,5 kwh/m²a (Energieausweis)
 Primärenergiebedarf: PEB(SK) = 42,9 kwh/m²a (Energieausweis)
 Außeninduzierter Kühlbedarf: KB(SK) = 14,9 kwh/m²a (Energieausweis)



© Christian Flatscher



© Christian Flatscher



© Christian Flatscher

Bürogebäude am Inn

Energiesysteme: Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Photovoltaik, Wärmepumpe

Materialwahl: Stahlbau, Stahlbeton

AUSFÜHRENDE FIRMEN:

Hoch & Tiefbau: Ing. Hans Bodner Bau GmbH & Co KG; Fassade, Brandschutzelemente, Sonnenschutz, Tischler: HUTER & SÖHNE GmbH; Stahlkonstruktion: Stahlbau Fritz GmbH; Dachdecker: Hermann Dagn GmbH

PUBLIKATIONEN

eco.nova Architektur, Mai 2024

AUSZEICHNUNGEN

2024 BIG SEE Architecture Award



© Christian Flatscher



© Christian Flatscher



© Christian Flatscher

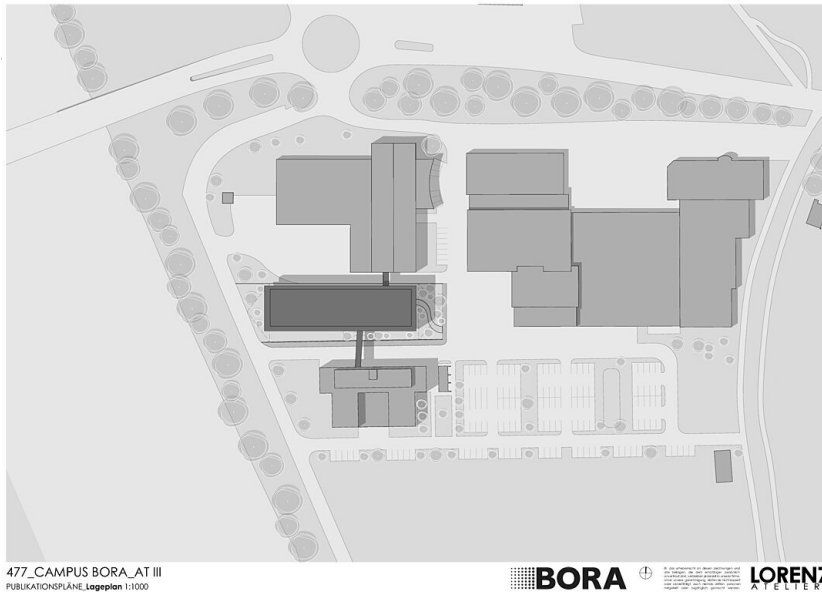


© Christian Flatscher

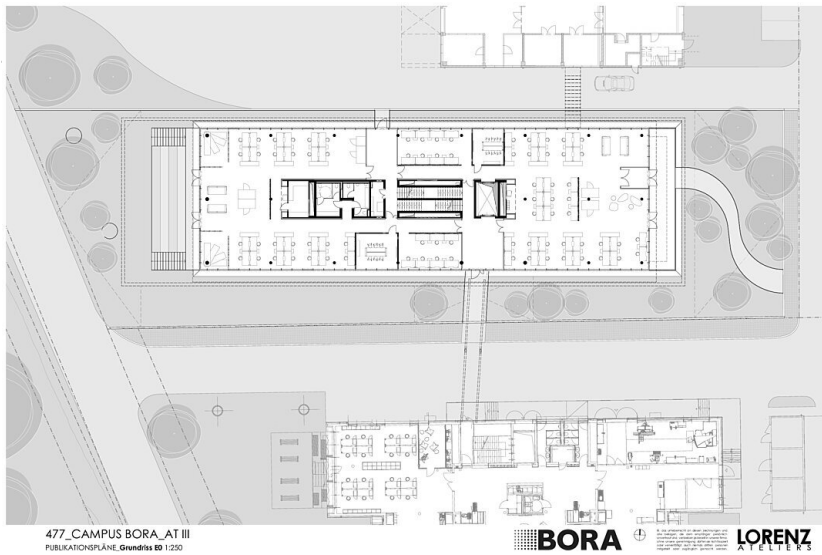


© Christian Flatscher

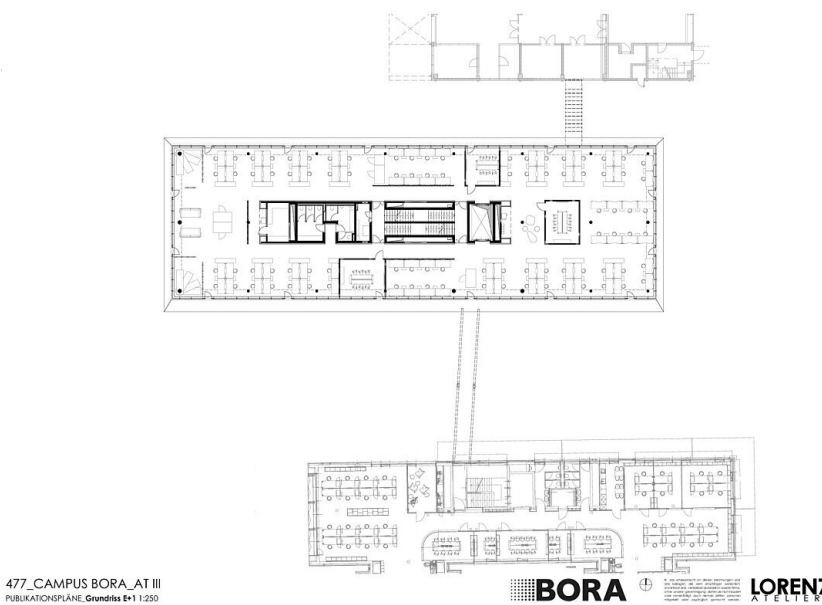
Bürogebäude am Inn



Lageplan



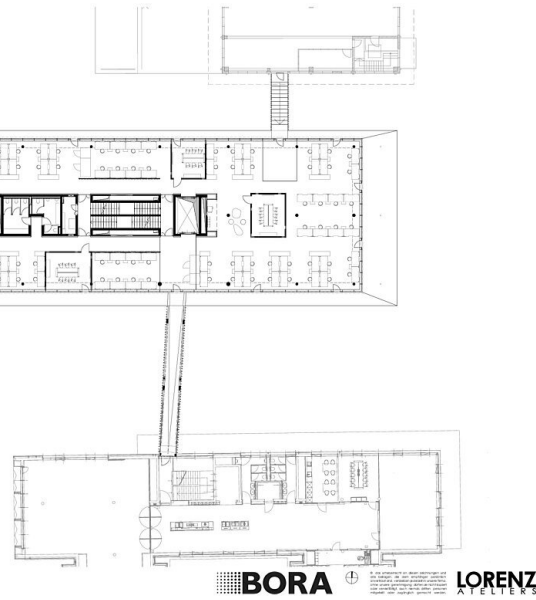
Grundriss EG



Grundriss OG1

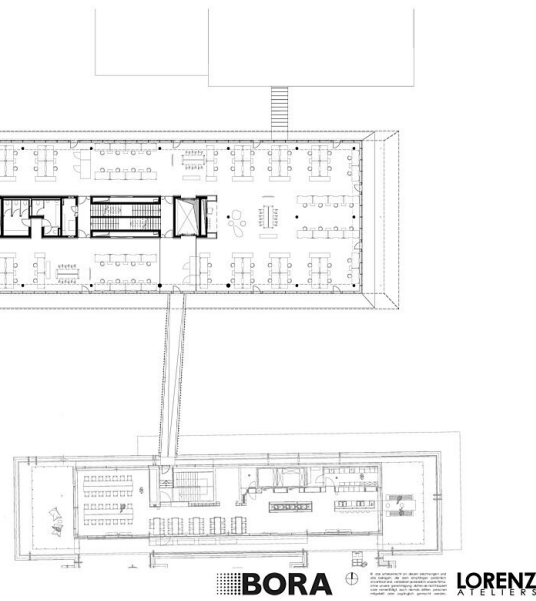
Bürogebäude am Inn

477_CAMPUS BORA_AT III
PUBLIKATIONSPLANE, Grundriss 5+2 1:250



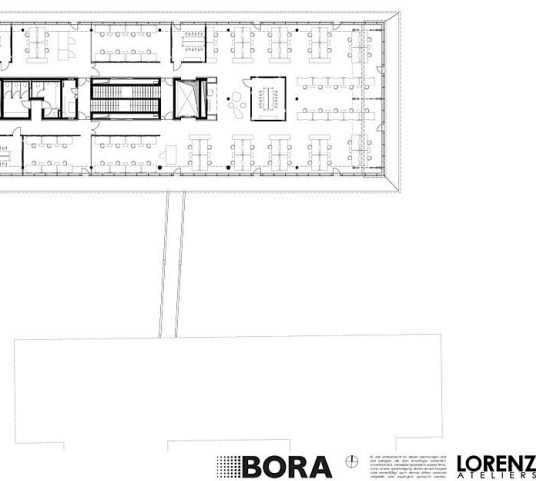
Grundriss OG2

477_CAMPUS BORA_AT III
PUBLIKATIONSPLANE, Grundriss 5+3 1:250



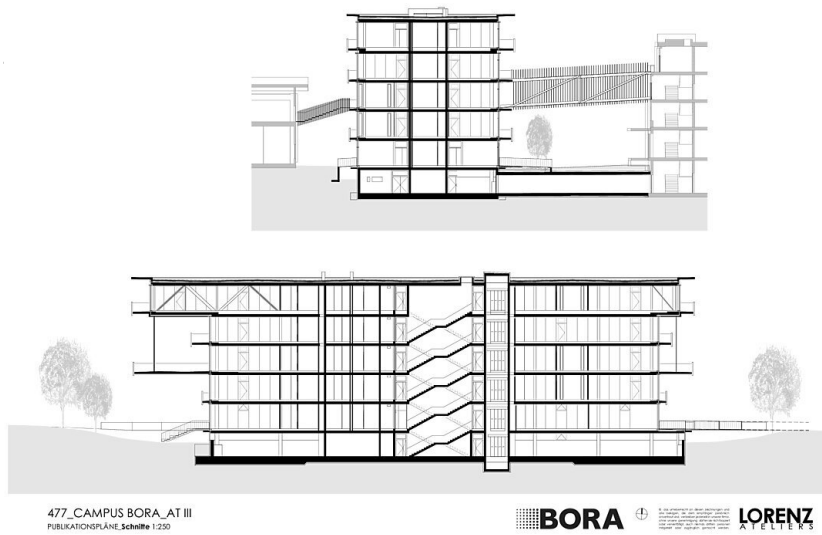
Grundriss OG3

477_CAMPUS BORA_AT III
PUBLIKATIONSPLANE, Grundriss 5+4 1:250



Grundriss OG4

Bürogebäude am Inn



Schnitte