



© 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 offenbaren 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 m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche: 6.200 m<sup>2</sup>  
 Umbauter Raum: 30.030 m<sup>3</sup>  
 Baukosten: 20,8 Mio EUR

### NACHHALTIGKEIT

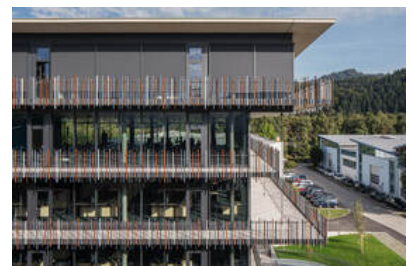
Heizwärmebedarf: HWB(SK) = 12,3 kwh/m<sup>2</sup>a (Energieausweis)  
 Endenergiebedarf: EEB(SK) = 46,5 kwh/m<sup>2</sup>a (Energieausweis)  
 Primärenergiebedarf: PEB(SK) = 42,9 kwh/m<sup>2</sup>a (Energieausweis)  
 Außeninduzierter Kühlbedarf: KB(SK) = 14,9 kwh/m<sup>2</sup>a (Energieausweis)



© 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

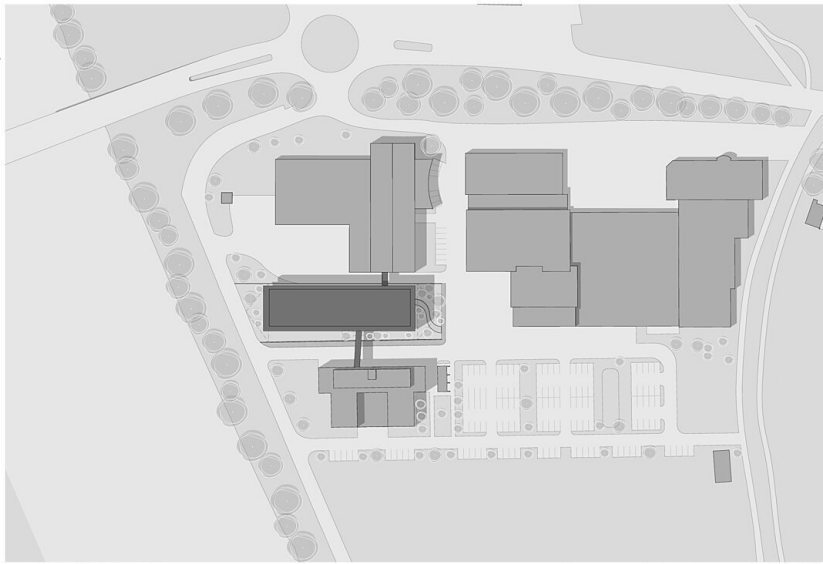


© Christian Flatscher



© Christian Flatscher

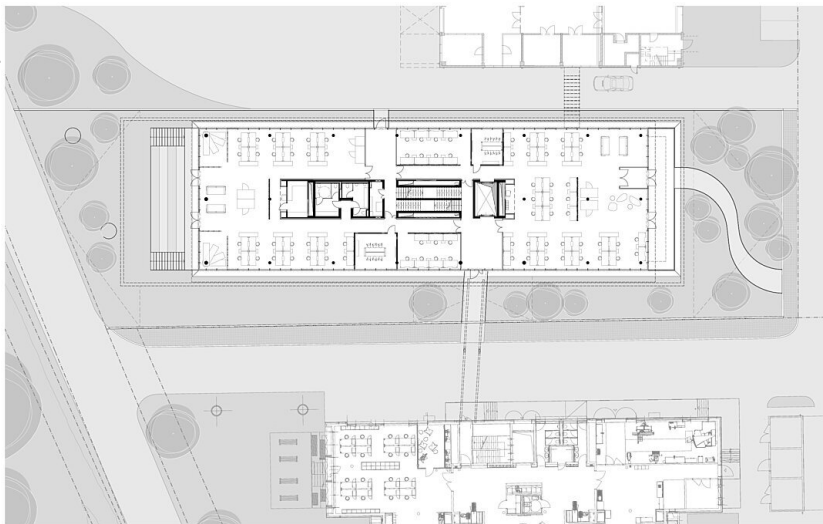
### Bürogebäude am Inn



477\_CAMPUS BORA\_AT III  
PUBLIKATIONSPLANE\_Lageplan 1:1000



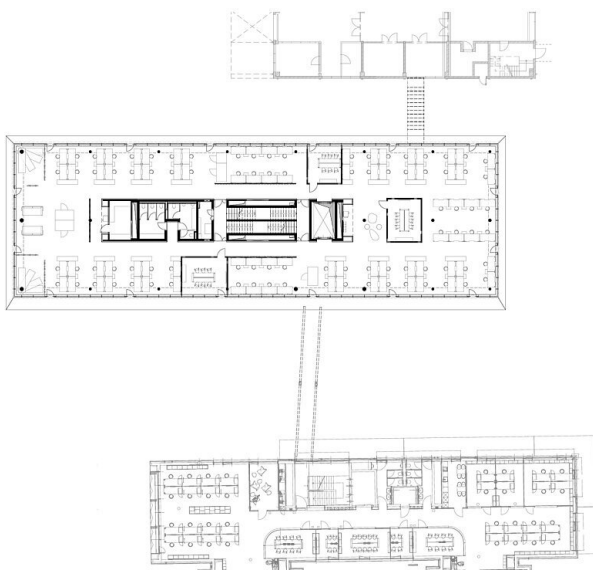
Lageplan



477\_CAMPUS BORA\_AT III  
PUBLIKATIONSPLANE\_Grundriss EG 1:250



Grundriss EG

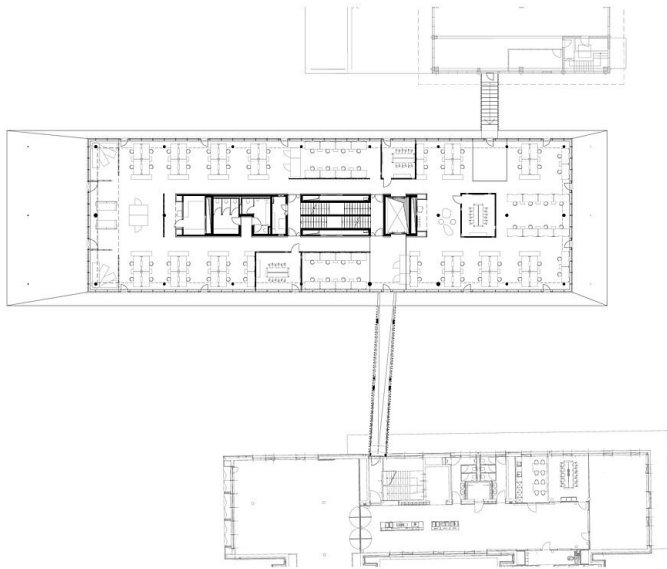


477\_CAMPUS BORA\_AT III  
PUBLIKATIONSPLANE\_Grundriss OG1 1:250



Grundriss OG1

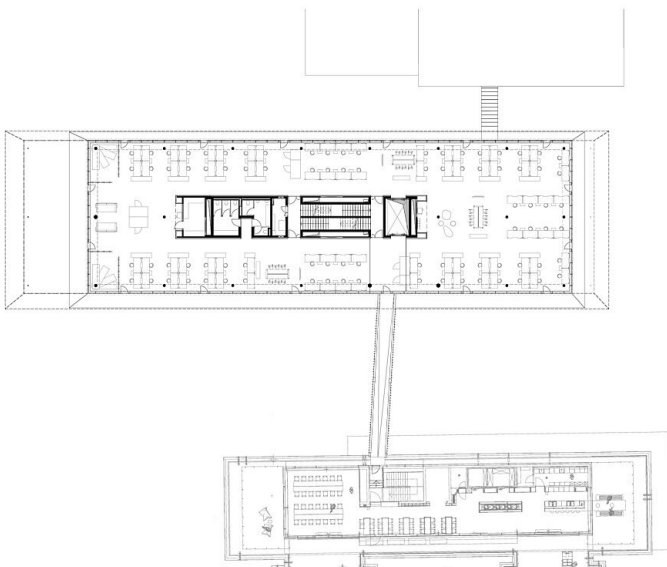
Bürogebäude am Inn



477\_CAMPUS BORA\_AT III  
PUBLIKATIONSPLANE\_Grundriss E+2 1:250

**BORA**  **LORENZ**  
ATELIER

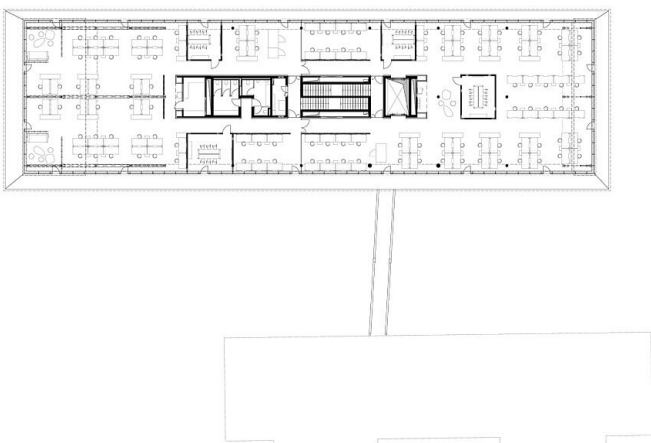
Grundriss OG2



477\_CAMPUS BORA\_AT III  
PUBLIKATIONSPLANE\_Grundriss E+3 1:250

**BORA**  **LORENZ**  
ATELIER

Grundriss OG3

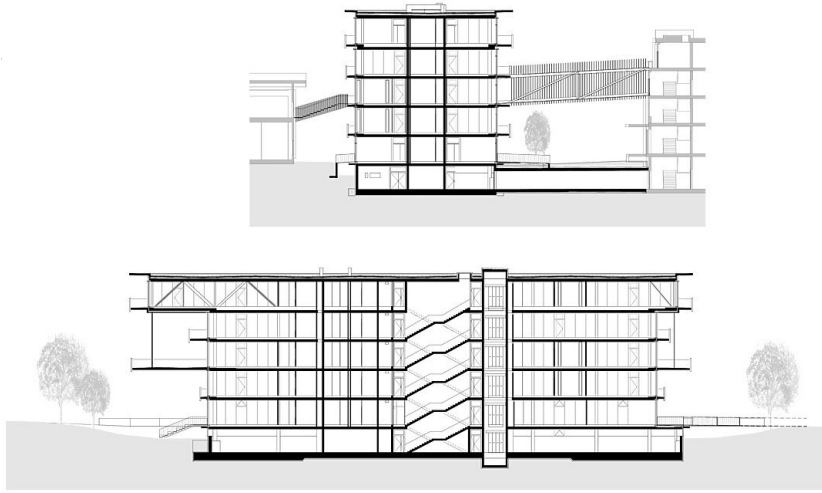


477\_CAMPUS BORA\_AT III  
PUBLIKATIONSPLANE\_Grundriss E+4 1:250

**BORA**  **LORENZ**  
ATELIER

Grundriss OG4

Bürogebäude am Inn



477\_CAMPUS BORA\_AT III  
PUBLIKATIONSPLANE\_Schnitte 1:250

**BORA**  **LORENZ**  
ATELIER

Schnitte