



PEMA 3-neue Landmark auf dem Innsbrucker Bahnhofsareal (1/6)

architektur planen bauen wirtschaft | Seite 92, 93, 94, 95, 96, 97 | 17. Oktober 2022
Reichweite: 0

PEMA Immobilien



92 PROJEKTREPORT – **AUS DEN BUNDESLÄNDERN**
ING. SAURITSCHNIG – Pema 3



PEMA 3-neue Landmark auf dem Innsbrucker Bahnhofsareal (2/6)

architektur planen bauen wirtschaft | Seite 92, 93, 94, 95, 96, 97 | 17. Oktober 2022
Reichweite: 0

PEMA Immobilien

PEMA 3 – neue Landmark auf dem Innsbrucker Bahnhofsareal

Vom Wettbewerb bis zur Fertigstellung: Erfolgreiche Umsetzung eines markanten Hochhausprojekts in der Tiroler Landeshauptstadt

PROJEKTREPORT – AUS DEN BUNDESLÄNDERN
ING. SAURITSCHNIG – Pema 3

93



PEMA 3-neue Landmark auf dem Innsbrucker Bahnhofsareal (3/6)

architektur planen bauen wirtschaft | Seite 92, 93, 94, 95, 96, 97 | 17. Oktober 2022
Reichweite: 0

PEMA Immobilien



Fotos: © Robert Oberbichler

Mit dem Projekt PEMA 3 errichtete die PEMA Holding nach den Objekten „Headline“ und „PEMA 2“ ihren mittlerweile dritten Turm in Innsbruck. Der Gebäudekomplex weist eine Höhe von 48 m auf und wurde im Sommer 2022 fertiggestellt. Auf zwei Drittel der Gesamtfläche von mehr als 15.000 m² eröffnete die Hotelkette Motel One ihren ersten Tirol-Standort mit ca. 240 Zimmern. Außerdem entstanden großzügige Büroflächen, ein eigener Retail-Bereich und eine Tiefgarage mit 76 Stellplätzen.

Chronologie eines Erfolgsprojekts

2017 kürte eine internationale Fachjury aus 17 Einreichungen den Entwurf der Innsbrucker Architekten Heinlein & Zierl einstimmig zum Sieger. Das Augenmerk ihres Entwurfs lag insbesondere auf der Attraktivierung und Belebung der umliegenden Flächen und des innerstädtischen Raums durch eine überhohe und transparent gestaltete Erdgeschoße-

bene, eine Terrasse im 4. Obergeschoß sowie eine frei zugänglichen Skybar im obersten Stockwerk. Im Juryprotokoll heißt es zum Entwurf: „Das Projekt überzeugt hinsichtlich seiner städtebaulichen Positionierung, indem es die umgebenden Strukturen und linienförmigen Vorgaben des Bahnhofsareals aufgreift und in die Vertikalität führt. Gleichzeitig wird durch den liegenden Sockel der Platz gefasst. Durch diese Sockelzone erhält der angrenzende Stadtteil Wilten ein angemessenes Gegenüber. Die Programmierung des Erdgeschoßes ist ein Mix unterschiedlicher Nutzungen und trägt dadurch zur Stärkung der Urbanität an diesem bisher ungeklärten Platz bei. Sowohl die innere Raumqualität wie auch die Verbindung zum städtischen Außenraum in alle vier Himmelsrichtungen stärkt die stadträumliche Anbindung sowohl in den Stadtteil Wilten als auch zum Bahnhofs-Areal. Die vertikale Schichtung verschiedenster Nutzungen ist im Sinne der Urbanissima und wird damit zum 24/7 belebten Raum. Durch die drei horizontalen, öffentlichen bzw. halböffent-

PROJEKTREPORT – **AUS DEN BUNDESLÄNDERN**
ING. SAURITSCHNIG – Pema 3

94

PEMA 3-neue Landmark auf dem Innsbrucker Bahnhofsareal (4/6)

architektur planen bauen wirtschaft | Seite 92, 93, 94, 95, 96, 97 | 17. Oktober 2022
Reichweite: 0

PEMA Immobilien

lichen Schichten (Erdgeschoß, 4. Obergeschoß und Dachterrasse) entstehen wichtige stadträumliche Bezüge mit verschiedenen Aufenthaltsqualitäten zum umgebenden Außenraum. Das Projekt selbst besticht durch die nachhaltige Gebäudestruktur im Sinne der Raumhöhen, der Materialien und der Flexibilität. Die Materialität und subtile Gliederung der Fassade geben dem Projekt eine Leichtigkeit und versprechen eine zeitlose und hohe Qualität. Das Projekt fügt sich mit großer Selbstverständlichkeit in den Stadtraum ein.“

Voraussetzung für die erfolgreichen Realisierung eines derartigen Bauvorhabens ist eine perfekte Planung. Bereits ab der Vorentwurfsphase war die pde Intergrale Planung GmbH, Wien, beim Projekt PEMA 3 mit an Bord. Mit seinem integrativen Ansatz konnte das pde-Team alles aus einer Hand abwickeln und die Planung ab dem Vorentwurf bis hin zur umsetzungsfähigen Ausführungsplanung optimiert umsetzen. Dadurch war es nicht nur möglich, Kosten einzusparen, sondern auch die Zeit bis zur Einreichung um zwei Monate zu reduzieren.

Die Umsetzungsplanung wurde vor allem durch die geografische Nähe zum Hauptbahnhof zur Herausforderung, da dessen Betrieb auf keinen Fall gestört werden durfte. „Durch die Anwendung unserer LEAN Design Methoden in Kombination mit Building Information Modeling (BIM) konnte auch diese Aufgabe im Team bewältigt werden“, betont Markus Strobl, Geschäftsführer pde Österreich. Und Strobl weiter: „Ebenfalls im Leistungsumfang enthalten war die Betreuung durch unsere Nachhaltigkeitsexperten, die den Wettbewerbsentwurf nach bauphysikalischen Vorgaben adaptierten. So wurden die Entwürfe für die Ausführung vorbereitet und eine Vorzertifizierung nach dem LEED Gold Standard erreicht.“

Vom Spatenstich bis zur Fertigstellung

Am 4. März 2020 erfolgte der offizielle Spatenstich für den in Stahlbetonskelettbauweise errichteten PEMA 3-Turm. Bereits Ende 2019 wurde mit den vorbereitenden Baumaßnahmen, wie etwa der Stromzuleitung, begonnen, weiters wurde die Zusammenlegung zweier Tiefgaragen vorbereitet. Zum Start von PEMA 3 zeigte sich Markus Schafferer, geschäftsführender Gesellschafter der PEMA Holding, erfreut: „Mit dem offiziellen Spatenstich wird der Grundstein für unser mittlerweile drittes Hochhausprojekt in unmittelbarer Nähe zum Innsbrucker Hauptbahnhof gelegt. PEMA 3 wird wesentlich zur weiteren Aufwertung des Bahnhofsareals und zur Belebung der Innsbrucker Innenstadt beitragen.“



PROJEKTREPORT – AUS DEN BUNDESLÄNDERN
ING. SAURITSCHNIG – Pema 3

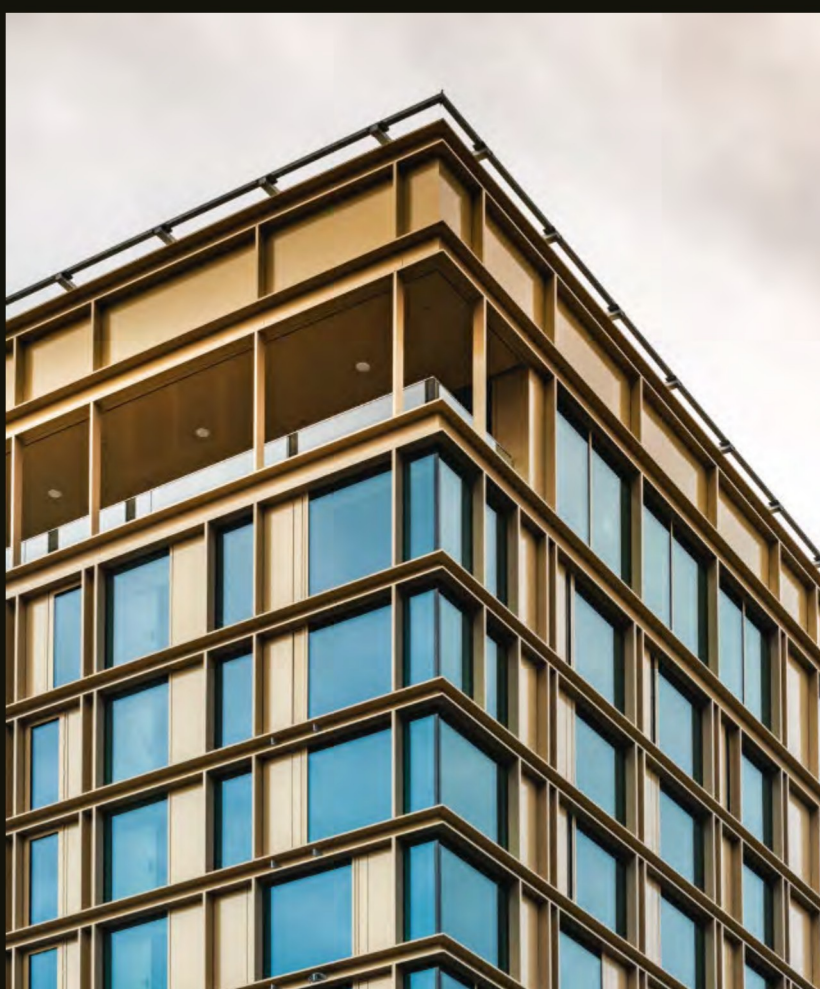
95



PEMA 3-neue Landmark auf dem Innsbrucker Bahnhofsareal (5/6)

architektur planen bauen wirtschaft | Seite 92, 93, 94, 95, 96, 97 | 17. Oktober 2022
Reichweite: 0

PEMA Immobilien



Dies bestätigen auch die Architekten, Michael Heinlein und Alois Zierl: „Wir haben es hier mit einem spannenden Projekt auf verhältnismäßig geringem Raum zu tun ... Wir sind überzeugt, dass der geplante Bau einen wesentlichen Beitrag leisten wird, das erweiterte Bahnhofsareal für die heimische Bevölkerung und Reisende deutlich attraktiver zu gestalten.“

Knapp 20 Monate nach dem Spatenstich – im Oktober 2021 – konnte beim dritten PEMA-Turm bereits Dachgleiche gefeiert werden. Weithin sichtbar und ein Blickfang für viele Stadtbewohner, ist der PEMA 3 bereits in seiner Bauphase zum „Landmark“ geworden. Zu dieser Zeit sind die beeindruckenden Konturen des 13-stöckigen Gebäudes längst zu erkennen. Was bleibt vom Finale dieser „Rohbauzeit“ in Erinnerung?

Nun, es bedurfte einer besonders leistungsstarken Betonpumpe, die man eigens aus Deutschland kommen lassen musste, um das 13. Stockwerk samt Decke zu betonieren. Die Schalung für die oberste Etage wurde schließlich von einem 80-Meter-Autokran in beeindruckende Höhen transportiert. Pumpe und Autokran haben ganze Arbeit geleistet. Bei bestem Wetter und zeitlich vollends im Plan konnte am 13. Oktober 2021 die Firstfeier für den dritten PEMA-Turm begangen werden ...

PEMA 3-neue Landmark auf dem Innsbrucker Bahnhofsareal (6/6)

architektur planen bauen wirtschaft | Seite 92, 93, 94, 95, 96, 97 | 17. Oktober 2022
Reichweite: 0

PEMA Immobilien



ZAHLEN • DATEN • FAKTEN Pema 3

Objektadresse

Objektadresse
6020 Innsbruck
Südbahnstraße 1

Bauherr

PEMA Holding GmbH

Architektur

Architekten Heinlein & Zierl

Generalplanung

pde/Porr Design & Engineering

Flächen/Maße/Mengen

Bruttogeschoßfläche: 15.000 m²
Höhe: 48 m
Geschoße: 13 OG + 3 UG
Tiefgarage: 76 Stellplätze
Investitionssumme: 42 Mio. €
Hotel: 240 Zimmer

Chronologie

Wettbewerb: 2017
Planung: 2018/19
Baubeginn: 2019/20
Fertigstellung: 2022

PROJEKTPARTNER

- ALUKÖNIGSTAHL GmbH
- BELIMO Automation
Handelsgesellschaft m.b.H.
- GEZE Austria GmbH
- IBS - Technisches Büro GmbH
- Ing. A. Sauritschnig
Alu-Stahl-Glas GmbH
- ISD Software und Systeme GmbH
- Piesslinger GmbH
- S.G.B. Consulting GmbH
- Tortec Brandschutztor GmbH

Aber auch einige Stockwerke unterhalb der in 48 Metern Höhe befindlichen PEMA 3 Dachfläche war im Herbst 2021 mehrfacher Fortschritt zu sehen: Die Fassadenarbeiten standen zu diesem Zeitpunkt im 10. Stock und wurden bis Jahresende fertiggestellt, das Gebäude somit „dicht“ gemacht. Für die Außenhaut zeichnet die Ing. A. Sauritschnig Alu-Stahl-Glas GesmbH verantwortlich. Geschäftsführer DI Marko Buxbaumer und sein kompetentes Team entwickelten und verbauten u. a. Aluminium-Glas-Pfosten-Riegelkonstruktionen mit außenliegenden Sonderlisenen und verdecktem Lüftungsflügel. Weiters kamen Untersichten mit vorgehängten, hinterlüfteten Aluminiumblechverkleidungen, verglaste Rohr-rahmenelemente, Glasgeländer-Konstruktionen etc. zur Verwendung.

Und weil Zeit bekanntlich Geld ist, hat parallel zum Roh- und Fassadenbau in den unteren Stockwerken schon der Innenausbau begonnen ... Damit war auch gewährleistet, dass die Fertigstellung im Sommer und die Übergabe an die Mieter in der zweiten Jahreshälfte 2022 wie geplant über die Bühne gehen konnten.

Zur PEMA Holding

Die PEMA Holding entwickelte seit ihrer Gründung im Jahr 2005 Immobilienprojekte

mit einem Gesamtvolumen von mehr als 800 Millionen Euro in Österreich, Deutschland und Südtirol. Das Unternehmen mit den beiden Standorten in Innsbruck und Wien befindet sich im Eigentum der erfolgreichen Investment-Familie Schafferer und machte sich vor allem in der Europaregion Tirol einen Namen. 2014 eröffnete die PEMA Holding ihr Büro in Wien und wurde sogleich das erste Mal in der Hauptstadt tätig: Durch den Ankauf des 80 Meter hohen PORR-Towers in Wien Favoriten konnte sich das Unternehmen erstmals am Wiener Immobilienmarkt beweisen. Der aktuelle Auftrag der PEMA Holding in Wien ist das Haus am Schottentor. Für das prestigeträchtige Projekt an der Wiener Ringstraße in der Schottengasse 6-8 wurde das Immobilienunternehmen vom Eigentümer mit der Projektentwicklung beauftragt. Die Sanierung wurde im Oktober 2019 von der ÖGNI (Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft) mit dem Gold Zertifikat prämiert. Weitere Informationen unter www.pema.at

Quellen:
PEMA Holding
Architekten Heinlein & Zierl
Sauritschnig
pde Österreich

