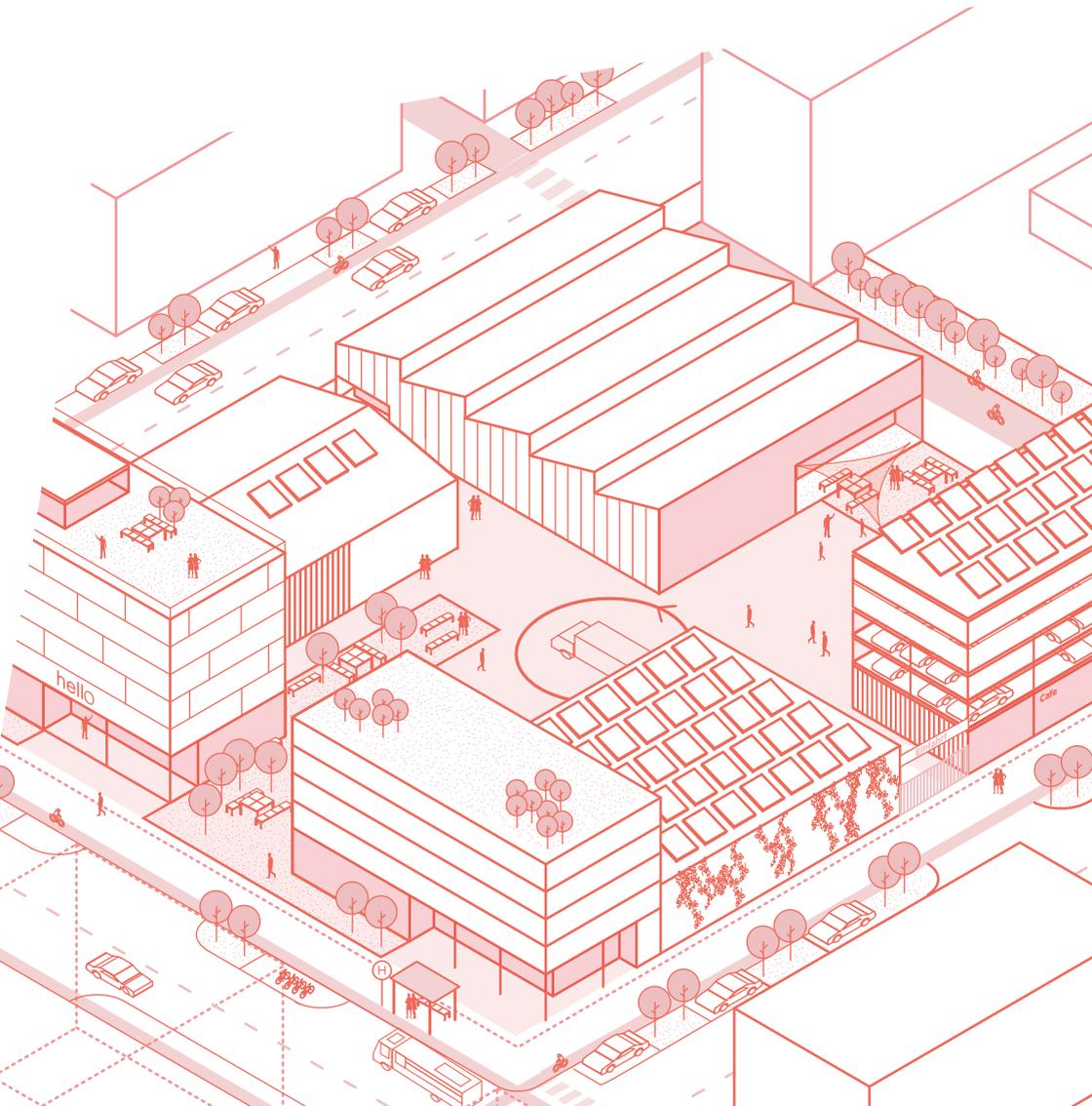


Informationsbroschüre

Qualitätsvolles Bauen in Gewerbegebieten





Vorworte



© D. Sailer

Ein zukunftsfähiges Gewerbegebiet braucht hochwertige bauliche Entwicklungen und eine sinnvolle Nachverdichtung. So schaffen wir Raum für moderne Unternehmen und sichern Arbeitsplätze. Die Broschüre, die Sie in den Händen halten, zeigt praxisnahe Wege auf, wie qualitätsvolles Bauen zur Weiterentwicklung unseres Standorts beitragen kann – ein Impuls für nachhaltiges Wachstum und starke Standortqualität.

Ing. Mag. (FH) Johannes Anzengruber, BSc
Bürgermeister Innsbruck

Die Broschüre zeigt, welche Hebel Unternehmen haben, um Arbeitsorte, die längst auch Lebensorte sind, zukunftssicher zu gestalten. Gerade Gewerbegebiete stellen eine große Chance dar, den Herausforderungen des Klimawandels, der uns in Innsbruck besonders betrifft, zu begegnen. Sie sind Orte, an denen Menschen sehr viel Zeit verbringen: Kluge Planung schont Flächen, verbessert das Mikroklima, die Standortqualität und die Lebensqualität der Menschen, die hier arbeiten.



© M. Freinhofer

Janine Bex, BSc

Stadträtin zuständig für Stadtplanung, Mobilität und Integration, Klimaneutrale Stadt, Bau-, Wasser-, Gewerbe- und Straßenrecht, Bau- und Feuerpolizei

Sie möchten Ihre Betriebsfläche weiterentwickeln, ein Bauvorhaben umsetzen oder Ihren Standort an neue Anforderungen anpassen?

Dann richtet sich diese Broschüre an Sie!

Auf den folgenden Seiten finden Sie Informationen und Inspiration rund um das Thema Standortentwicklung und qualitätsvolles Bauen in unseren Innsbrucker Gewerbegebieten.

Die Stadt Innsbruck versteht sich dabei als Partnerin an Ihrer Seite. Wir möchten Sie dabei unterstützen, Ihre Ideen Wirklichkeit werden zu lassen – mit klarer Beratung, flexiblen Rahmenbedingungen und dem gemeinsamen Ziel, nachhaltige und zukunftsfähige Wirtschaftsstandorte zu schaffen!



Ziele der Broschüre

1



Praxisnahes Wissen für Ihre Entscheidungen:

Diese Broschüre bietet Ihnen eine Einführung in das Thema Nachverdichtung und qualitätsvolles Bauen im Gewerbe und zeigt auf, welche Vorteile eine innovative, vorausschauende Planung für Ihr Unternehmen bringt.

2



Impulse für Innovation und Wachstum:

Eine Reihe an Good Practice Beispielen aus Innsbruck zeigt, wie Unternehmen die Chancen der Nachverdichtung erfolgreich genutzt haben. Diese Beispiele veranschaulichen, welche Lösungen möglich sind und welche positiven Effekte eine intelligente Flächennutzung mit sich bringt.

3

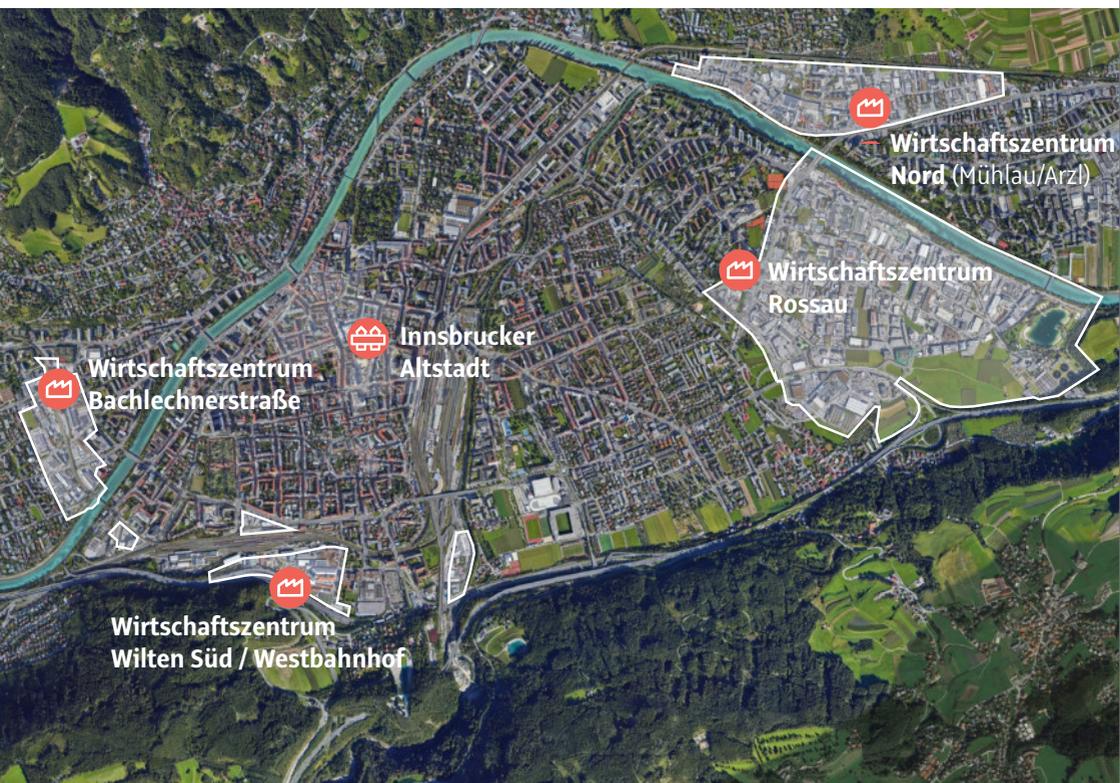


Wegweiser zu rechtlichen Rahmenbedingungen und Ansprechpersonen:

Die Broschüre bietet eine Übersicht darüber, wer Ihre Ansprechpersonen in der Stadtverwaltung sind und welche Schritte bei konkreten Bauvorhaben beachtet werden müssen.

Wirtschaftszentren in Innsbruck

Attraktive Arbeitsplätze sind ein zentraler Bestandteil der Lebensqualität in Innsbruck – und Sie als Unternehmer:innen leisten dazu einen wichtigen Beitrag. Innsbruck verfügt neben vielen Betrieben, die über das Stadtgebiet verteilt sind, über vier größere, zusammenhängende Gewerbegebiete, die maßgeblich zur wirtschaftlichen Stärke der Stadt beitragen. Gemeinsam mit den ansässigen Unternehmen steht Innsbruck jedoch vor zwei Herausforderungen: In allen Gebieten ist der verfügbare Raum knapp, und zugleich mangelt es häufig an stadträumlicher Qualität, die für eine langfristige Standortsicherung entscheidend ist. Alle Gewerbegebiete weisen so z.B. einen hohen Versiegelungsgrad auf. Neben einer geringen Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen macht das die Wirtschaftszentren anfällig für sommerliche Überhitzung. Auch in Gewerbegebieten ist Aufenthaltsqualität entscheidend – denn sie sind nicht nur täglicher Arbeitsort für viele Menschen, sondern prägen auch das Erscheinungsbild und die Außenwirkung Ihres Unternehmens.



Cura Cosmetics

Nutzung: Büro, Lager und Logistik

Qualität: Hohe städtebauliche Dichte, Begrünung und Photovoltaik auf den Dachflächen, nachhaltige Materialien, grüne Freiflächen

© ATP/Bause



25% 

Die Herausforderung: Wachstumschancen trotz begrenzter Flächen

Während die einzigartige Lage Innsbrucks inmitten der Alpen wesentlich zur hohen Lebensqualität der Stadt beiträgt, bringt sie auch eine zentrale Herausforderung mit sich: Flächen für betriebliche Entwicklungen sind knapp und Bodenpreise hoch. **Nur 25% des Stadtgebiets sind Dauersiedlungsraum.** Das betrifft produzierende Gewerbe mit hohem Flächenbedarf genauso wie Unternehmen, die expandieren oder sich neu ansiedeln wollen. Gleichzeitig ist sich die Stadt der Bedeutung produktiver Flächen bewusst und setzt sich aktiv dafür ein, diese langfristig zu sichern.

+40% 

Mehr Raum für Innsbrucks Unternehmen: Flächenressourcen heben

Wirft man einen etwas genaueren Blick auf Innsbrucker Gewerbe- und Betriebsgebiete zeigt sich, dass hier noch wertvolle Flächenressourcen zu aktivieren wären: z.B. durch die Nachverdichtung bestehender Betriebsstandorte, die Bebauung von Brachen aber auch durch die Neuorganisation und gemeinschaftliche Nutzung von Parkplatz- oder Manipulierflächen. So hat eine kürzlich durchgeführte Studie gezeigt: Im Wirtschaftszentrum Rossau wäre bereits jetzt **eine Nachverdichtung von bis zu 40%** im Rahmen bestehender Regelwerke, wie dem Bebauungsplan, theoretisch möglich.

Gemeinsam Raum für Entwicklung schaffen

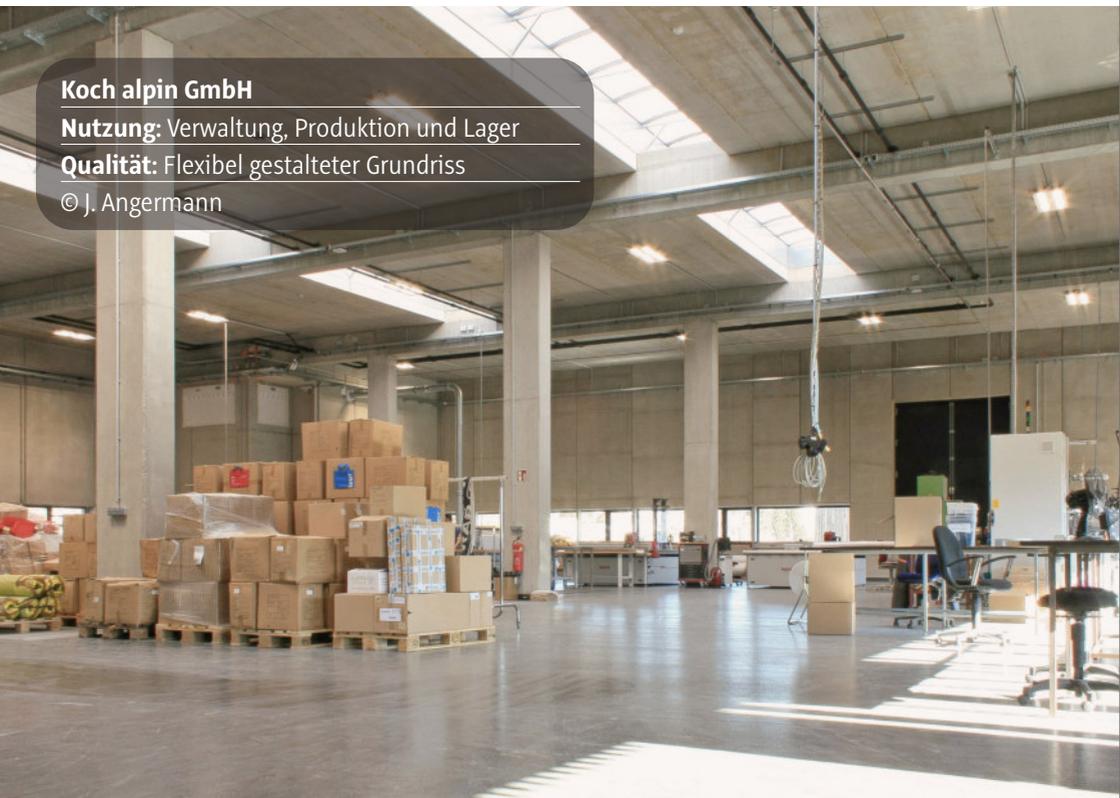
Was Sie auf Ihrem Grundstück baulich realisieren können, wird durch den Flächenwidmungs- und den Bebauungsplan geregelt. Die in den Innsbrucker Gewerbegebieten gültigen Bebauungspläne sind dabei bewusst so gestaltet, dass sie ein hohes Maß an Flexibilität ermöglichen – und damit individuelle, standortspezifische Lösungen zulassen. Schon jetzt ist dadurch in vielen Fällen ein großes Nachentwicklungspotential vorhanden. Um das ungenutzte Potenzial unserer Wirtschaftsgebiete zu aktivieren, setzt die Stadt auf eine enge Zusammenarbeit mit den Betrieben vor Ort. Ziel ist es, gemeinsam maßgeschneiderte Lösungen zu entwickeln – mit einem klaren Fokus auf intelligente Nachverdichtung und die gleichzeitige Steigerung der Aufenthaltsqualität. Denn davon profitieren nicht nur die Unternehmen, sondern das gesamte Stadtbild und die Zukunftsfähigkeit Innsbrucks als Wirtschaftsstandort.

Koch alpin GmbH

Nutzung: Verwaltung, Produktion und Lager

Qualität: Flexibel gestalteter Grundriss

© J. Angermann



Lagerhalle Gradishegg

Nutzung: Lagerhalle

Qualität: Fassadenbegrünung mit klimatischer Funktion

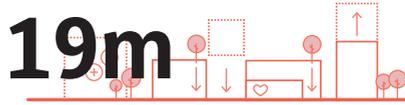
© Günther R. Wett



Flexible Rahmenbedingungen für passgenaue Lösungen

Betriebe brauchen Grundstücke, die genau zu ihren Anforderungen passen, etwa bei der Lage der Gebäude, der Zufahrt oder der Aufteilung der Fläche.

Neben wenigen grundlegenden Vorgaben sind die Bebauungspläne in Gewerbegebieten darauf ausgelegt, optimale Voraussetzungen für eine standortspezifische, bedarfsorientierte Weiterentwicklung Ihres Unternehmens zu ermöglichen. **In vielen Bereichen ist schon jetzt eine Höhe von bis zu 19 m zulässig.** Wenn Ihr Raumbedarf über die im Bebauungsplan vorgesehene Kubatur hinausgeht, kann in Abstimmung mit der Stadt ein projektspezifischer Bebauungsplan entwickelt werden, um Ihren Bedarf möglichst zu decken und dabei das Wirtschaftsgebiet auch qualitativ aufzuwerten.



Vom Gewerbegebiet zum Wirtschaftsquartier

Neben einer Investition in den eigenen Standort bietet ein Bauvorhaben in einem Gewerbegebiet auch die Chance, zur Aufwertung des Gesamtgebiets beizutragen: durch ein attraktives Arbeitsumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität, mehr Begrünung, zusätzlichen Angeboten für Mitarbeitende und Kund:innen und v.a.m. Damit leisten Sie zur Adressbildung des Quartiers einen wesentlichen Beitrag! Gleichzeitig sparen Sie mit hochwertigen baulichen Strukturen langfristig Kosten – durch niedrigere Betriebs- und Erhaltungskosten sowie weniger Aufwand für Reparaturen.

Qualitätsvolles Bauen im Gewerbe

In vielen Innsbrucker Wirtschaftsgebieten gibt es noch wertvolle Entwicklungschancen – etwa bei eingeschößigen Gebäuden oder großzügigen Parkplätzen. Hier liegt ungenutztes Flächenpotenzial, das Sie als Unternehmer:in aktiv nutzen können: zum Beispiel, indem Sie bei einem Neubau die mögliche Höhe ausnutzen oder Ihren Standort durch An- oder Aufstockung erweitern und dadurch zusätzliche Flächen für Produktion, Lager oder Büros schaffen. Entscheidend ist, dabei von Anfang an auf nachhaltige und durchdachte Lösungen zu setzen: Energieeffizienz, langlebige Materialien sowie Entsiegelung und eine qualitätsvolle Gestaltung von Freiflächen sorgen für geringere Betriebs- und Erhaltungskosten, stärken das Unternehmensimage und können langfristig zur Ertragssteigerung beitragen.

TWI

Nutzung: Büros, Labore, Geschäftsfläche

Qualität: Stapelung & Mehrgeschößigkeit, hochwertige Gestaltung, Adressbildung

© Wett2024



Zwei Ansätze zur qualitätsvollen Entwicklung

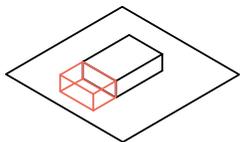
1 Am eigenen Grundstück Flächenressourcen heben:

Auch auf Ihrem Grundstück lassen sich Flächenreserven gezielt aktivieren. So kann etwa neben der Erweiterung am eigenen Grundstück auch das Teilen von Rangier- oder Manipulationsflächen mit Nachbarbetrieben neue Möglichkeiten eröffnen. Auch die Neuorganisation von Parkplätzen oder Zufahrten schafft oft wertvollen Raum für zusätzliche Nutzung.

2 Auf Qualität setzen:

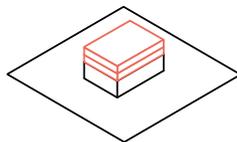
Funktionale Anforderungen lassen sich mit guter Gestaltung verbinden – besonders im Übergang zwischen öffentlichem Raum und Betriebsfläche. Durchdachte städtebauliche Setzungen der Gebäude, hochwertige Architektur, klimafreundliches Bauen und Begrünung werten nicht nur den Standort auf, sondern stärken das gesamte Quartier nachhaltig.

Wo kann Flächenpotenzial zu Qualität werden?



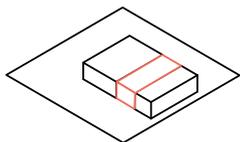
1. Anbauen

Der Bebauungsplan lässt oft eine Erweiterung mittels Anbauten zu. Sie ermöglichen eine effiziente Verdichtung und Nutzung der Baufläche.



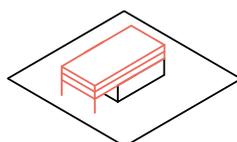
2. Aufstocken

Besonders bei Büro- und Verwaltungsgebäuden bietet sich die Nachverdichtung durch eine Aufstockung der Bestandsgebäude an.



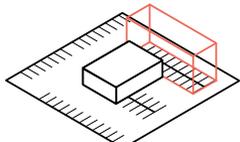
3. Lückenschluss

Lücken können durch bauliche Erweiterungen oder die gezielte Umgestaltung und Verbindung bestehender Gebäude geschlossen werden.



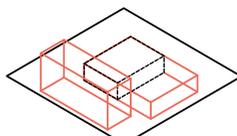
4. Aufständern

Für schwer überbaubare Betriebe bietet sich das Aufständern an – so entsteht Raum, ohne Betrieb oder Flächennutzung am Boden zu stören.



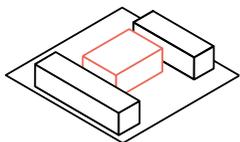
5. Bebauen von Parkplätzen

Durch vertikal organisierte Parkplätze können Flächen eingespart und für flächenschonendes Bauen oder neue Grünräume genutzt werden.



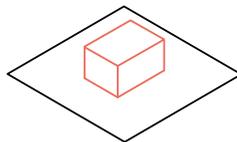
6. Abbrechen, dichter neu bauen

Ist eine (Teil-)Überbauung des Bestands nicht möglich, kann durch Abriss und dichteren Neubau mehr Nutzfläche entstehen.



7. Verdichtung am Grundstück

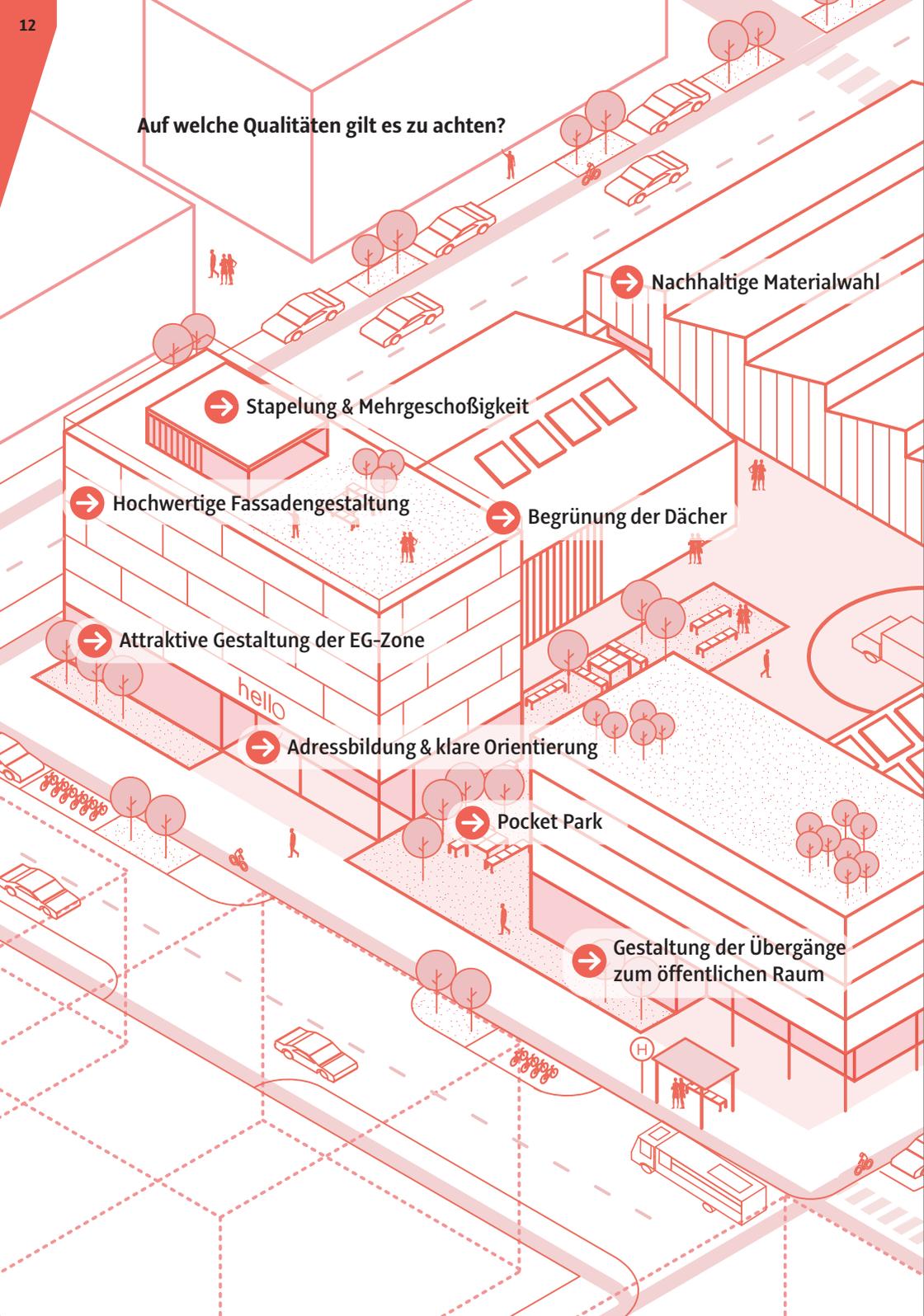
Gewerbstandorte weisen oft eine geringe bauliche Dichte auf. Neue Gebäude im Block-Inneren schaffen zusätzliche Nutzflächen.



8. Nachnutzung und Aufwertung

Durch die Nachnutzung von Gebäuden können diese aufgewertet und Außenräume durch Entsiegelung oder Begrünung qualitativ gestaltet werden.

Auf welche Qualitäten gilt es zu achten?



→ Nachhaltige Materialwahl

→ Stapelung & Mehrgeschoßigkeit

→ Hochwertige Fassadengestaltung

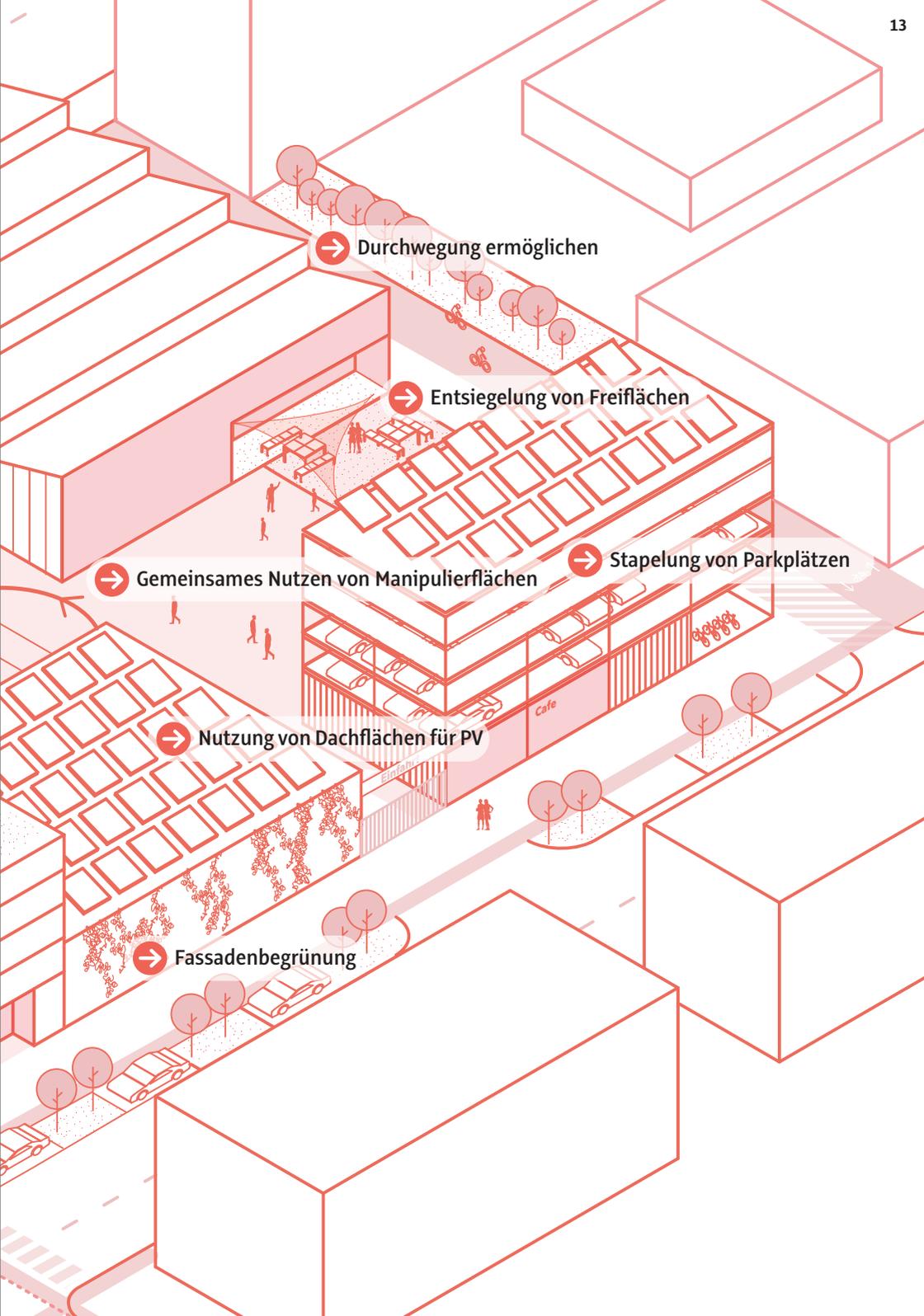
→ Begrünung der Dächer

→ Attraktive Gestaltung der EG-Zone

→ Adressbildung & klare Orientierung

→ Pocket Park

→ Gestaltung der Übergänge zum öffentlichen Raum



→ Durchwegung ermöglichen

→ Entsiegelung von Freiflächen

→ Gemeinsames Nutzen von Manipulierflächen

→ Stapelung von Parkplätzen

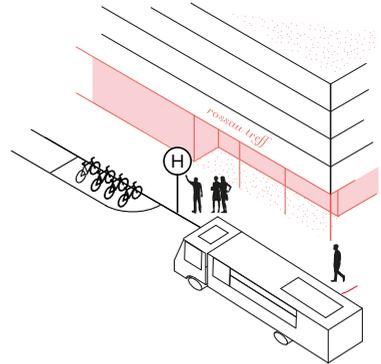
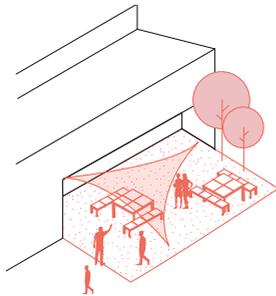
→ Nutzung von Dachflächen für PV

→ Fassadenbegrünung

7 gute Gründe für qualitativvolles Bauen

Das Quartier als Adresse, das Gebäude als Visitenkarte des Unternehmens

Ein attraktives Arbeitsumfeld macht den Unterschied – Aufenthaltsqualität, soziale Infrastruktur und gute Vernetzungsmöglichkeiten stärken nicht nur das tägliche Miteinander, sondern werten ganze Quartiere nachhaltig auf. Hochwertig gestaltete Gebäude wirken wie eine Visitenkarte Ihres Unternehmens und senden ein klares Signal: Hier wird zukunftsorientiert gedacht und gearbeitet.

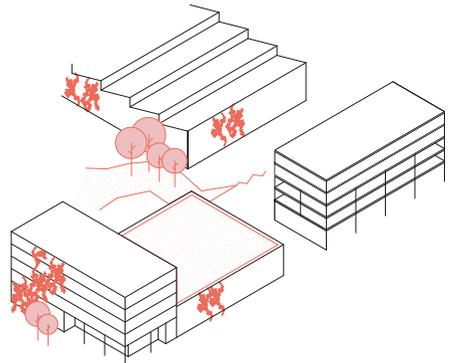


Fachkräfte finden & binden

Neben der Attraktivität als Arbeitgeber:in trägt ein hochwertig gestalteter Unternehmensstandort mit guter Ausstattung dazu bei, sich im Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeitende erfolgreich zu positionieren. Damit trägt Ihr Standort auch dazu bei, Talente anzuziehen, Mitarbeitende zu binden und damit Ihr Unternehmen nachhaltig zu stärken.

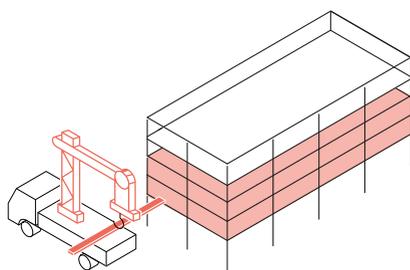
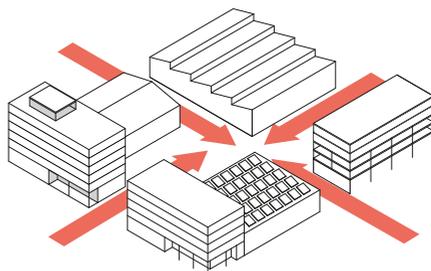
Klimaresilienz verbessern – Standort sichern

Ein hoher Anteil an Flächenversiegelung führt zu sommerlicher Überhitzung und stellt bei Starkregenereignissen eine Gefahr dar, weil das Wasser nicht versickern kann und so der Pegel des nahegelegenen Inns noch schneller und höher steigt. Durch gezielte Entsiegelung und Klimawandelanpassung können Sie Ihr Unternehmen aktiv vor den Folgen von Extremwetter schützen und damit Reparaturkosten vermeiden.



Mehr aus Ihrem Standort herausholen – Flächen effizient nutzen

Gerade in Innsbruck ist Boden eine kostbare Ressource. Wer vorhandene Flächen clever nutzt und bestehende Infrastruktur optimal auslastet, spart nicht nur Kosten, sondern schafft auch Raum für Wachstum. Verdichtetes Bauen steigert die Flächeneffizienz, erhöht den wirtschaftlichen Nutzen Ihres Grundstücks und trägt direkt zur Ertragssteigerung bei.

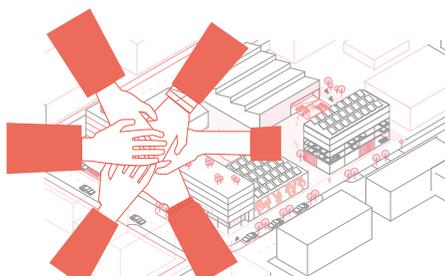
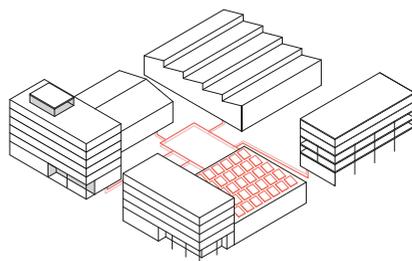


Zukunftsfähige Investition statt kurzfristiger Kompromiss

Nachhaltig und qualitativ errichtete Gebäude sind robuster gegenüber Marktveränderungen, steigenden Energiepreisen und strengeren Energieeffizienzstandards. Sie sichern den Unternehmensstandort langfristig – ökologisch, wirtschaftlich und funktional.

Energieeffizienz steigern – Betriebskosten senken

Moderne, gut geplante Gebäude verbrauchen weniger Energie und reduzieren laufende Kosten. Die Kombination aus Nachverdichtung und energetischer Sanierung kann zur wirtschaftlichen Entlastung und besseren CO²-Bilanz beitragen.



Mögliche Synergien durch Nähe und Kooperation nutzen

Verdichtete, gut strukturierte Gewerbegebiete fördern kurze Wege, stärkere Vernetzung und Zusammenarbeit zwischen Unternehmen. Das schafft Innovationsräume und stärkt den Standort als Ganzes.

Was gilt es bei einem Bauvorhaben zu beachten?

Wenn Sie ein Bauvorhaben planen, unterstützt Sie die Stadt Innsbruck dabei gerne durch fachkundige Beratung zu den Umsetzungsmöglichkeiten und den damit verbundenen notwendigen Schritten. Dabei ist es das erklärte Ziel der Stadt, eine frühzeitige Abstimmung zu ermöglichen, Planungssicherheit zu schaffen und den Weg für eine reibungslose Umsetzung Ihres Bauvorhabens zu ebnen.

Die ersten Fragen, die bei einem Bauvorhaben geklärt werden sollten, betreffen die planungsrechtlichen Grundlagen:

- Passt die geplante Nutzung zur bestehenden Widmung – etwa als Gewerbe- oder Industriegebiet?
- Entspricht das geplante Gebäude den Vorgaben des Bebauungsplans, wie Bauhöhe, Bebauungsdichte, Baufluchtlinien oder Zufahrten?
- Ist die Erschließung des Grundstücks – also die Anbindung an Verkehr, Ver- und Entsorgung – gesichert und im Plan vorgesehen?

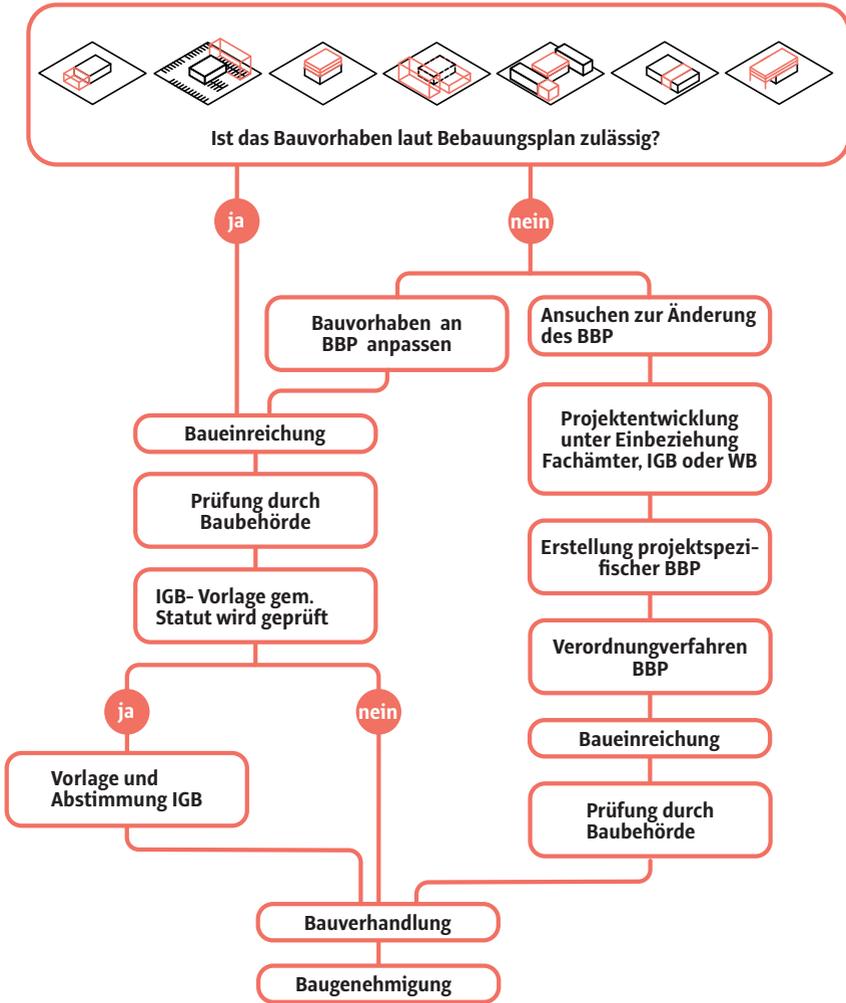
Diese Punkte bilden die Basis für die weitere Planung und sollten frühzeitig geprüft werden. Die Grafik auf der Folgeseite gibt einen Überblick über die zu setzenden Schritte je nachdem, ob eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist oder nicht. **In jedem Fall stehen Ihnen die zuständigen Ämter als Partner für Fragen und Auskünfte zur Verfügung!**



Die Stadt Innsbruck unterstützt Sie gern:

Referat Bau-, Wasser- und Anlagenrecht
+43 512 5360 8207
post.baurecht@innsbruck.gv.at

Amt für Stadtplanung, Mobilität und Integration
+43 512 5360 8019
post.stadtplanung@innsbruck.gv.at



IGB Innsbrucker Gestaltungsbeirat

BBP Bebauungsplan

WB Wettbewerb

Good Practice aus Innsbruck



Cura Cosmetics

Architektur: ATP Architekten

Standort: Dr.-Franz-Werner-Straße 19

© ATP/Bause

- Verwaltung, Produktentwicklung, Lager und Logistik
- 5-geschoßiges Bürogebäude und Lagerhalle mit Lärchenholzverkleidung mit hohem Gestaltungsanspruch
- flexibel nutzbare Arbeitsbereiche

Westpark Innsbruck

Architektur: bauwerk

Standort: Exlgasse 24

© bauwerk

- flexibel nutzbare Büro-, Labor- und Gastronomieflächen
- innovatives Heiz- und Kühlsystem sowie begrünte Innenhöfe
- attraktive Gestaltung der Erdgeschoßzone



Lagerhalle Gradischegg

Architektur: sapinski salon

Standort: Kaufmannstraße 25

© Günther R. Wett

- Erweiterung eines bestehenden Betriebgebäudes
- begrünte Fassade mit klimatischer Funktion (sorgt im Sommer für Beschattung, im Winter Wärme durch Sonneneinstrahlung)



Technologie- und Wirtschaftspark

Architektur: gritsch.haslwanger

Standort: Helga Krismer Platz

© Wett2024

- Büro- und Geschäftsflächen
- flexibel anpassbare Grundrisse um den spezifischen Anforderungen der ansässigen Unternehmen gerecht zu werden
- Adressbildung im Erdgeschoß



Koch alpin GmbH

Architektur: Architekt Michael Lukasser

Standort: Dr.-Franz-Werner-Straße 13

© M. Lukasser

- Verwaltung, Produktion und Lager
- Photovoltaikanlage, E-Bike-Ladestationen und extensive Dachbegrünung
- Außenanlagen mit möglichst wenig Bodenversiegelung

Straßenbauhof Innsbruck

Architektur: dreiplus Architekten

Standort: Roßbaugasse 4

© Christian Flatscher

- Werkstätten, Lager, Büros und eine Tiefgarage für 58 Fahrzeuge
- hochwertige Gestaltung und hohe Aufenthaltsqualität im Inneren des Gebäudes



Impressum Medieninhaberin und Herausgeberin

Stadt Innsbruck

Amt für Stadtplanung, Mobilität und Integration
Priv.-Doz. DI. Dr. Wolfgang Andexlinger
Petra Köck, BA MA

Inhalt, Redaktion, Gestaltung und Layout

Raumposition GmbH
DIⁱⁿ Daniela Allmeier
DIⁱⁿ Clara Linsmeier, BA
Leonie Dittmann, BA

Grafische Inhalte und Bilder

Sofern nicht anders angegeben: Raumposition GmbH

Wien/Innsbruck, April 2025

**INNS'
BRUCK**

Raumposition.

Strategie. Planung.
Kommunikation.