

PLANUNGSBERICHT

STÄDTEBAULICHE POTENZIALSTUDIE

ZUR NACHVERDICHTUNG VON

GEWERBESTANDORTEN IN DER ROSSAU



Impressum

Medieninhaber und Herausgeber: Stadtmagistrat Innsbruck

Stadtplanung, Mobilität und Integration

Priv.-Doz. DI Dr. Wolfgang Andexlinger

Maria-Theresien-Straße 18, 6020 Innsbruck

Telefon: + 43 512 5360 8019

E-Mail: post.stadtplanung@innsbruck.gv.at

Für den Inhalt verantwortlich

Amt für Stadtplanung, Mobilität und Integration

Fatma Bicakci, Michael Gruber, Petra Köck, Irene Zelger, Patricia Plhak

Inhalt, Redaktion, Gestaltung, Layout, Lektorat

RAUMPOSITION GmbH

Fotos & Grafiken

Sofern nicht anders angegeben: Raumposition GmbH

© Stadt Innsbruck, 2025

Zentrale Erkenntnisse für die Politik

- In der Rossau **stehen noch 40% des vorhandenen Entwicklungspotentials für bauliche Entwicklungen zur Verfügung**. Erst 60% des zulässigen Bauvolumens sind ausgeschöpft.
- **Ein Großteil** der vorhandenen **Flächenreserven und Entwicklungspotentiale liegt auf bereits bebauten Grundstücken** und stehen so schon jetzt für Erweiterungen zur Verfügung.
- Die **geltenden Bebauungspläne beinhalten schon jetzt große Entwicklungsspielräume** für die bauliche Erweiterung von Unternehmen.
- Bei Bedarf kann eine **projektspezifische Anpassung des Bebauungsplanes unter Anwendung qualitätssichernder Instrumente** (z.B. Gestaltungsbeirat) erfolgen.
- Eine Verbesserung der **Standortqualität** der Rossau insgesamt trägt zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit bei. Damit kann sowohl die **Unternehmensattraktivität**, als auch die **Wirtschaftsleistung** des Quartiers gesteigert werden.

Inhalt

1. Einführung und Kurzzusammenfassung
2. Raumtypen und Verdichtungspotenziale
3. Ansprüche und Qualitäten von Gewerbestandorten
4. Quellen

01 | EINFÜHRUNG UND KURZZUSAMMENFASSUNG



1.1 Ausgangslage und Ziel der Studie

Ausgangslage

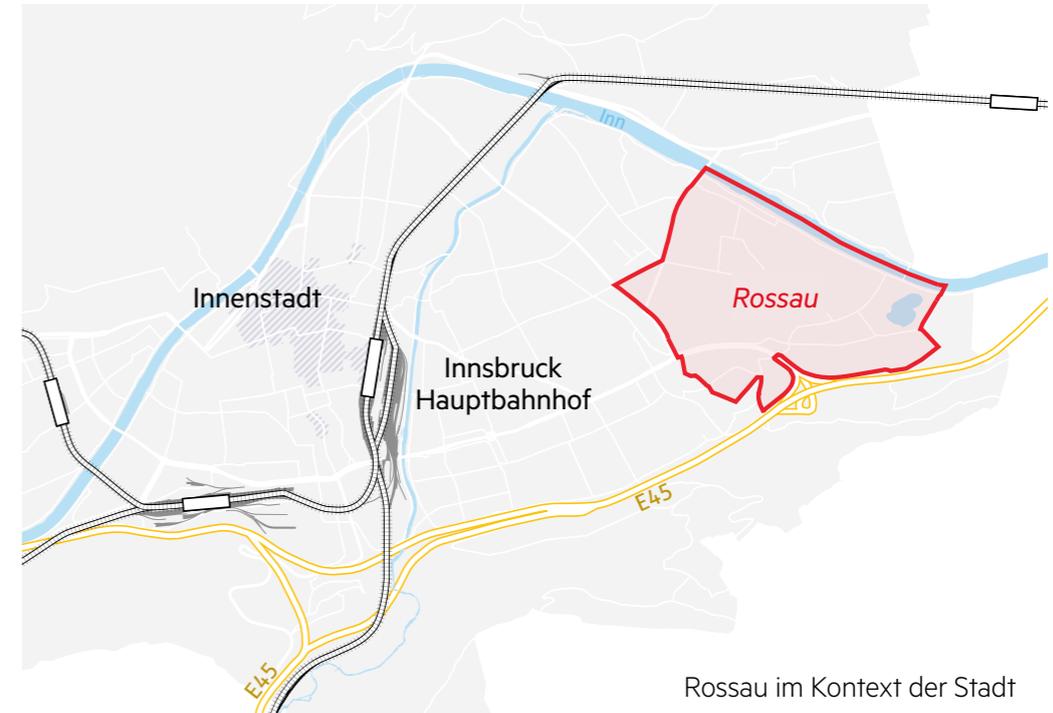
Die Rossau ist mit einer Fläche von 160 Hektar das größte Gewerbegebiet der Stadt Innsbruck. Rund 20 % der kommunalen Steuereinnahmen stammen aus diesem Gebiet. Der Rossau kommt damit eine immense wirtschaftliche Bedeutung für die Stadt und die Region zu.

Die ausgezeichnete Lage und die hervorragende Anbindung machen die Rossau seit Jahren zu einem begehrten Standort für Unternehmensansiedlungen und Betriebserweiterungen.

Aufgrund der gewachsenen Strukturen im Gebiet und des Mangels an verfügbaren Brachflächen nimmt man auf den ersten Blick an, dass es nur wenig Spielräume für neue Gewerbeansiedlungen gibt. Es liegt der Schluss nahe, dass die baulichen Entwicklungspotentiale erschöpft seien und Handlungsbedarf - wie etwa die Anpassung planungsrechtlicher Rahmensetzungen - erforderlich sei.

Ziel der Studie

Die vorliegende Studie soll aufzeigen, wo das Gebiet hinsichtlich der **räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten** derzeit steht und wo **Potenziale zur Verdichtung oder zum weiteren Ausbau von Unternehmensstandorten** zu identifizieren sind. Entlang ausgewählter Good-Practice-Beispiele von Gewerbeentwicklungen werden qualitätssetzende **Steuerungsmöglichkeiten sowie die Anwendung geeigneter qualitätssteigernder Planungsinstrumente und -werkzeuge aufgezeigt**. Schließlich formuliert die Studie konkrete Empfehlungen für handelnde Akteur:innen aus Verwaltung und Politik im Bereich der Raumplanung. Die vorliegende Studie versteht sich damit als **Entscheidungs- und Argumentationshilfe** (bspw. gegenüber Projektwerber:innen) mit dem **Ziel einer qualitätsvollen und flächeneffizienten räumlichen Wirtschaftsentwicklung in der Rossau**.



1.2 Kurzzusammenfassung

- >> Für die Rossau weist der Flächenwidmungsplan großflächig die Kategorie Industrie- und Gewerbegebiet aus (nur einzelne Sonderflächen für Handel und gewerbliches Mischgebiet) und es gelten ebenfalls flächendeckend Bebauungspläne. Grundsätzlich **bietet der Bebauungsplan schon jetzt größtmögliche Flexibilität für bauliche Entwicklungen am jeweiligen Grundstück**. Dies ermöglicht eine auf die jeweiligen Bedarfe eines Betriebes ausgerichtete Bebauung und räumliche Anordnung von Gebäuden am Grundstück. Somit sind schon jetzt **optimale Rahmenbedingungen für eine flexible und bedarfsorientierte Entwicklung von Gewerbestandorten** im Wirtschaftsgebiet Rossau vorhanden.
- >> Unter Berücksichtigung aktueller planungsrechtlicher Gegebenheiten verfügt die Rossau über ein **räumliches Entwicklungspotenzial von zusätzlich 40%**. Das bedeutet, dass nur rund 60% der maximal zulässigen Bauvolumens mit der aktuellen Bestandssituation konsumiert sind. Anders formuliert: **Zusätzlich wären 40% des derzeit verbauten Bauvolumens im Bestandsgebiet bebaubar**.
- >> Das Verdichtungspotenzial ist unter anderem zurückzuführen auf:
 - >> die in großen Teilen **geringe bauliche Höhe**
 - >> das **nicht Ausnutzen der möglichen Bauhöhe laut Bebauungsplan**
 - >> die meist **gering gehaltene Nutzflächendichte** am Grundstück (zugunsten der Nutzung von Erschließungs-/Manipulations- und Stellplatzflächen an der Oberfläche)
- >> Zusammengefasst kann gesagt werden, dass die Rossau über **ausreichende Flächenreserven** verfügt. Diese befinden sich jedoch auf bebauten Grundstücken und stellen somit klassische Nachverdichtungspotenziale dar, die im engen Zusammenhang der betriebsspezifischen Bedarfe und Entwicklungsziele zu sehen sind.
- >> Die **größten Verdichtungspotenziale** liegen im Bereich jener Raumtypen, die mit **Hallen** belegt sind. Diese Baufelder weisen ein Verdichtungspotenzial von rund 60% des bestehenden Bauvolumens auf.
- >> Eine **generelle Überarbeitung des Bebauungsplans wird nicht empfohlen**, da unter den aktuell gültigen planungsrechtlichen Bestimmungen ausreichend Entwicklungspotential vorhanden sind, die primär mobilisiert werden sollen.
- >> Stattdessen wird empfohlen, **nur projektspezifische Anpassungen des Bebauungsplans vorzunehmen**, sofern dies für konkrete Vorhaben erforderlich ist. Dies immer im engen Zusammenspiel zwischen Qualitätssicherung und Projektfortschritt. Der **Innsbrucker Gestaltungsbeirat als qualitätssicherndes Gremium** sollte grundlegend in Planungsprozesse der Rossau einbezogen werden.
- >> Grundsätzlich kommt der **Qualitätssicherung und dem Einsatz geeigneter Instrumente** – wie dem Gestaltungsbeirat, Wettbewerben sowie kooperativen und dialogischen Verfahren – eine zentrale Bedeutung zu, um die langfristige Aufwertung des Gebiets sicherzustellen. Dies gilt auch im Sinne lernender Verfahren, die dazu beitragen, das Bewusstsein für qualitätsvolle Gewerbeentwicklungen zu fördern. Die Qualitätssicherung betrifft hier Aspekte des Städtebaus und der Architektur wie Gestaltung der Freianlagen und öffentlichen Räume. Zentrale **Qualitäten** zur Entwicklung von Gewerbestandorten sind in Kapitel 3 dieser Studie formuliert.

02 | RAUMTYPEN UND VERDICHTUNGSPOTENZIALE



2.1. Vorgaben Bebauungsplan

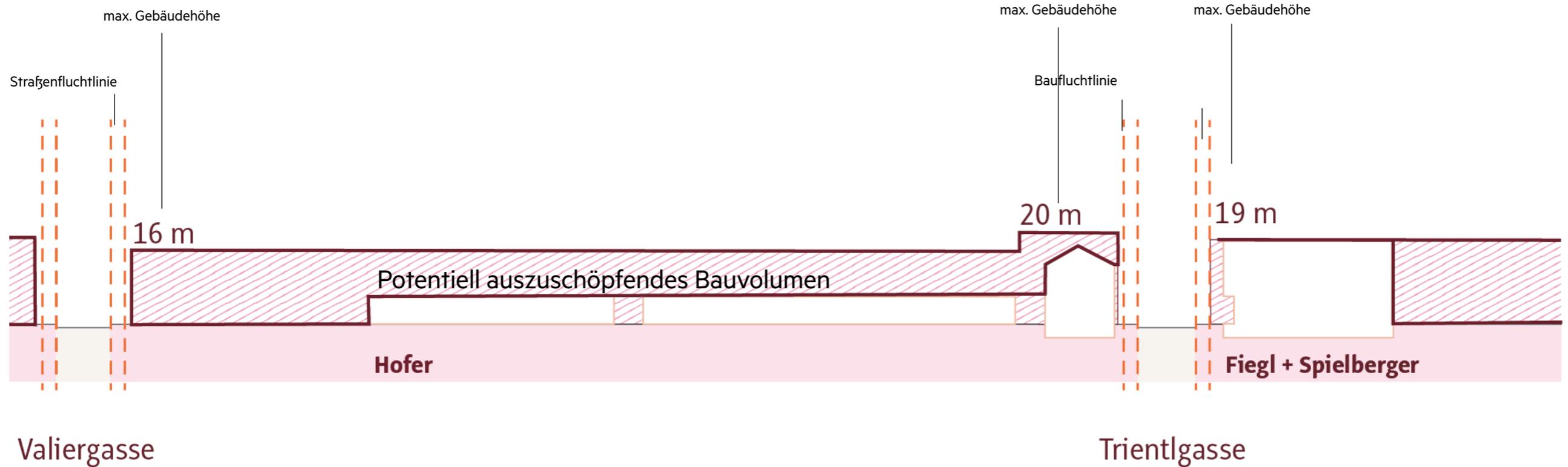
- Grundsätzlich ist die Logik des Bebauungsplans darauf ausgelegt, **größtmögliche Flexibilität** für die bauliche Entwicklung einzuräumen. Dies ermöglicht eine auf die spezifischen Bedarfe eines Betriebes ausgerichtete Bebauung und Konfiguration des Baufeldes.
- Zu den wichtigsten Vorgaben zählen:
 - **Offene Bauweise**
 - **Mindestabstand zur Grundgrenze:** Unabhängig von der Gebäudehöhe muss ein fixer Mindestabstand von **3 Metern** zur Grundstücksgrenze eingehalten werden.
 - **Zusatzabstand** in Abhängigkeit von der Bauhöhe **zu Nachbargrundstücken:** Jedenfalls muss **das 0,4-fache der jeweiligen Wandhöhe vom natürlichen Gelände aus gemessen in der Abstandsregelung berücksichtigt werden.**
- **Weitere Vorgaben aus örtlichen Bauvorschriften:**
 - Einfriedungen: Vorgaben zu Gestaltung und Kombination mit Grün.
 - Versiegelung: Die versiegelte Fläche am Baufeld darf höchstens halb so groß sein wie die unversiegelte Fläche
 - Stellplätze: Wenn Parkplätze und ihre Zufahrten einen großen Teil der Fläche zwischen Straße und Gebäude einnehmen oder es mehr als 20 Parkplätze gibt, müssen sie mit Bäumen und Sträuchern begrünt werden.

Exemplarischer Auszug aus einem Bebauungsplan



2.2. Darlegung des potenziell auszuschöpfenden Bauvolumens gemäß Bebauungsplan anhand eines Systemschnittes

-  Größtmögliches Bauvolumen
-  Grundstück

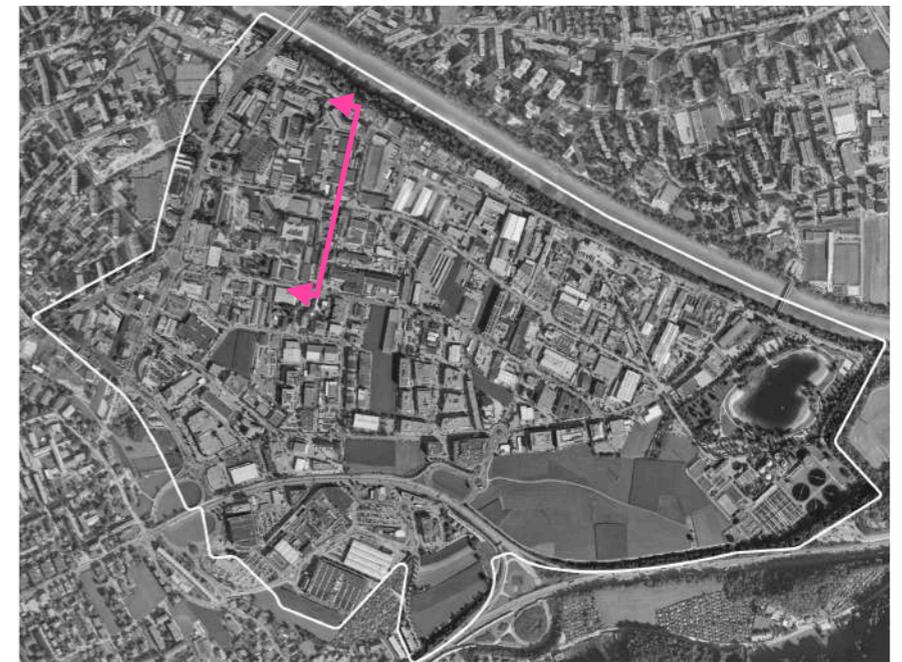


Valiergasse

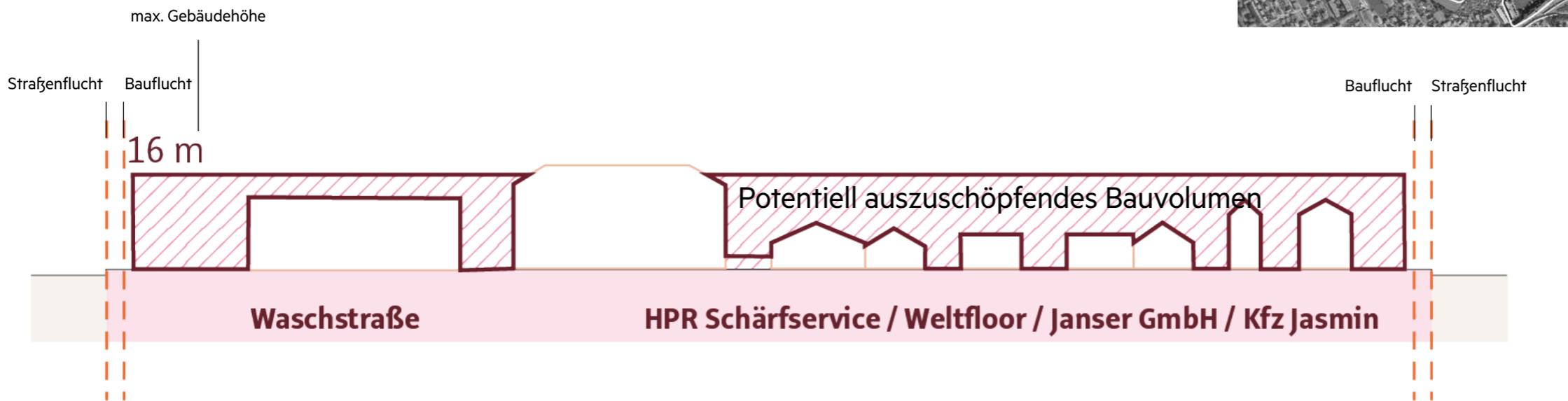
Trientlgasse

Anmerkung: Der gemäß Bebauungsplan einzuhaltende Abstand zum Nachbargrundstück (Mindestabstand von 0,4-facher Gebäudehöhe zur Grundstücksgrenze) wurde aus Darstellungsgründen im Systemschnitt nicht eingezeichnet, ist jedoch in allen Berechnungen berücksichtigt.

2.2. Darlegung des potenziell auszuschöpfenden Bauvolumens gemäß Bebauungsplan anhand eines Systemschnittes

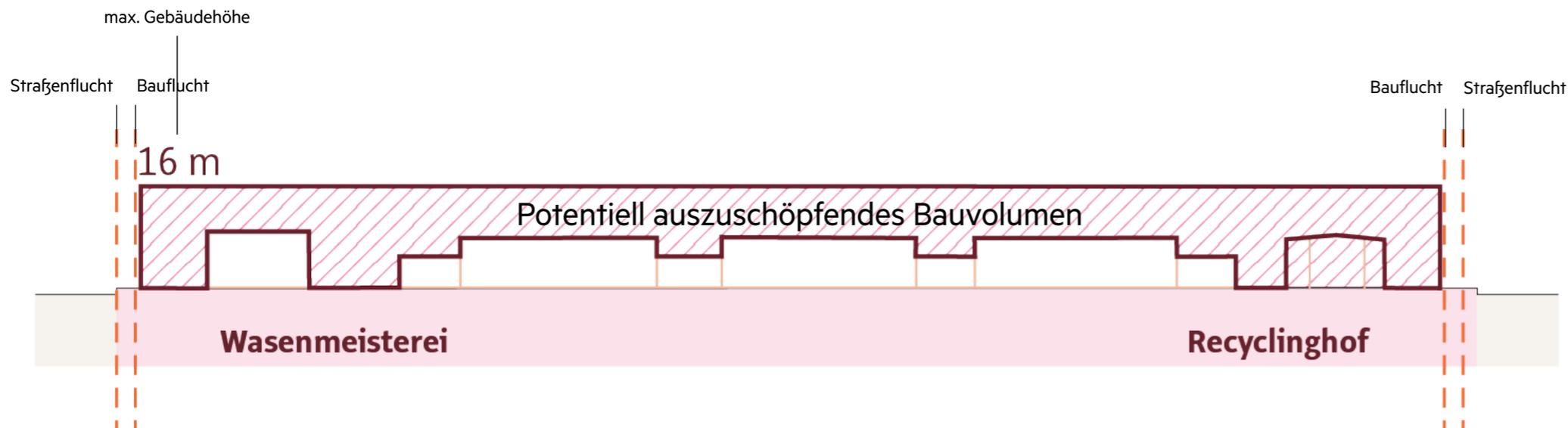


-  Größtmögliches Bauvolumen
-  Grundstück



Valiergasse

Trientlgasse



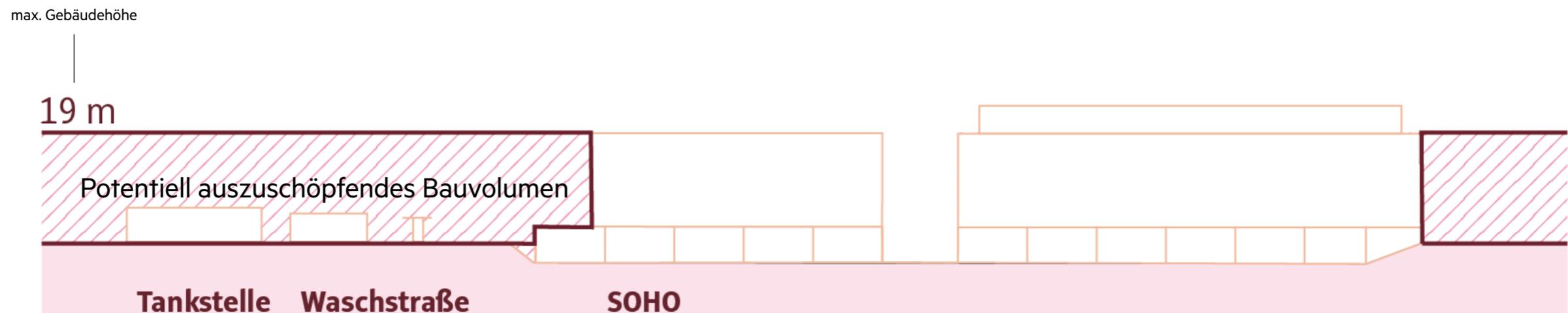
Trientlgasse

Roßaugasse

Anmerkung: Der gemäß Bebauungsplan einzuhaltende Abstand zum Nachbargrundstück (Mindestabstand von 0,4-facher Gebäudehöhe zur Grundstücksgrenze) wurde aus Darstellungsgründen im Systemschnitt nicht eingezeichnet, ist jedoch in allen Berechnungen berücksichtigt.

2.2. Darlegung des potenziell auszuschöpfenden Bauvolumens gemäß Bebauungsplan anhand eines Systemschnittes

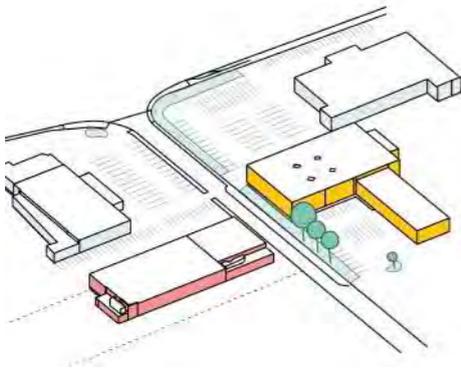
-  Größtmögliches Bauvolumen
-  Grundstück



Anmerkung: Der gemäß Bebauungsplan einzuhaltende Abstand zum Nachbargrundstück (Mindestabstand von 0,4-facher Gebäudehöhe zur Grundstücksgrenze) wurde aus Darstellungsgründen im Systemschnitt nicht eingezeichnet, ist jedoch in allen Berechnungen berücksichtigt.

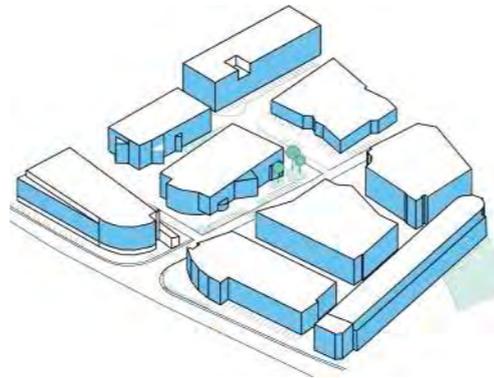
2.3. Raumtypen der Rossau

1. Hallen



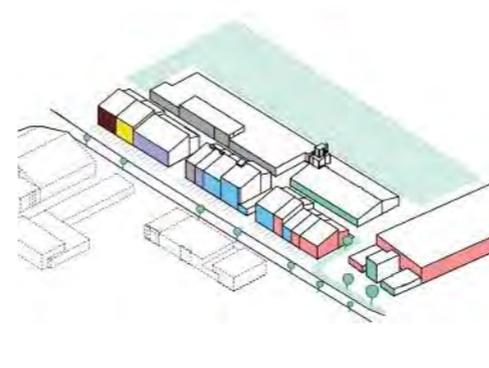
- Großformatige Parzellierung, tiefer Zuschnitt
- 1-2 geschößige Bebauung
- Supermarkt, Lager/Logistik, Produktionshallen
- Einfahrten, Manipulationsflächen, Parkplätze zum Straßenraum

2. Mehrgeschößige Bürogebäude



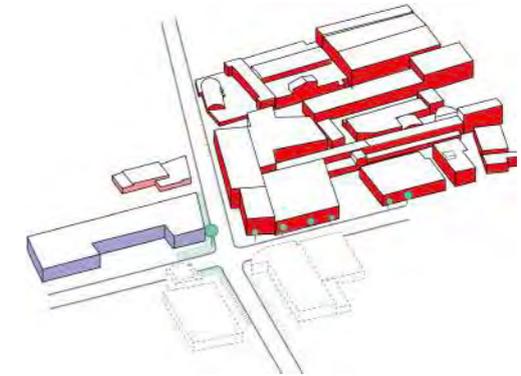
- Unterschiedliche Parzellen-Zuschnitte
- 2-5 geschößige Bebauung, offene Bauweise
- Mehrheitliche Dienstleistungs- bzw. Büronutzung
- Orientierung zum Straßenraum über Eingänge, vorgelagerte Parkplätze

3. Kleinteiliges Gewerbe



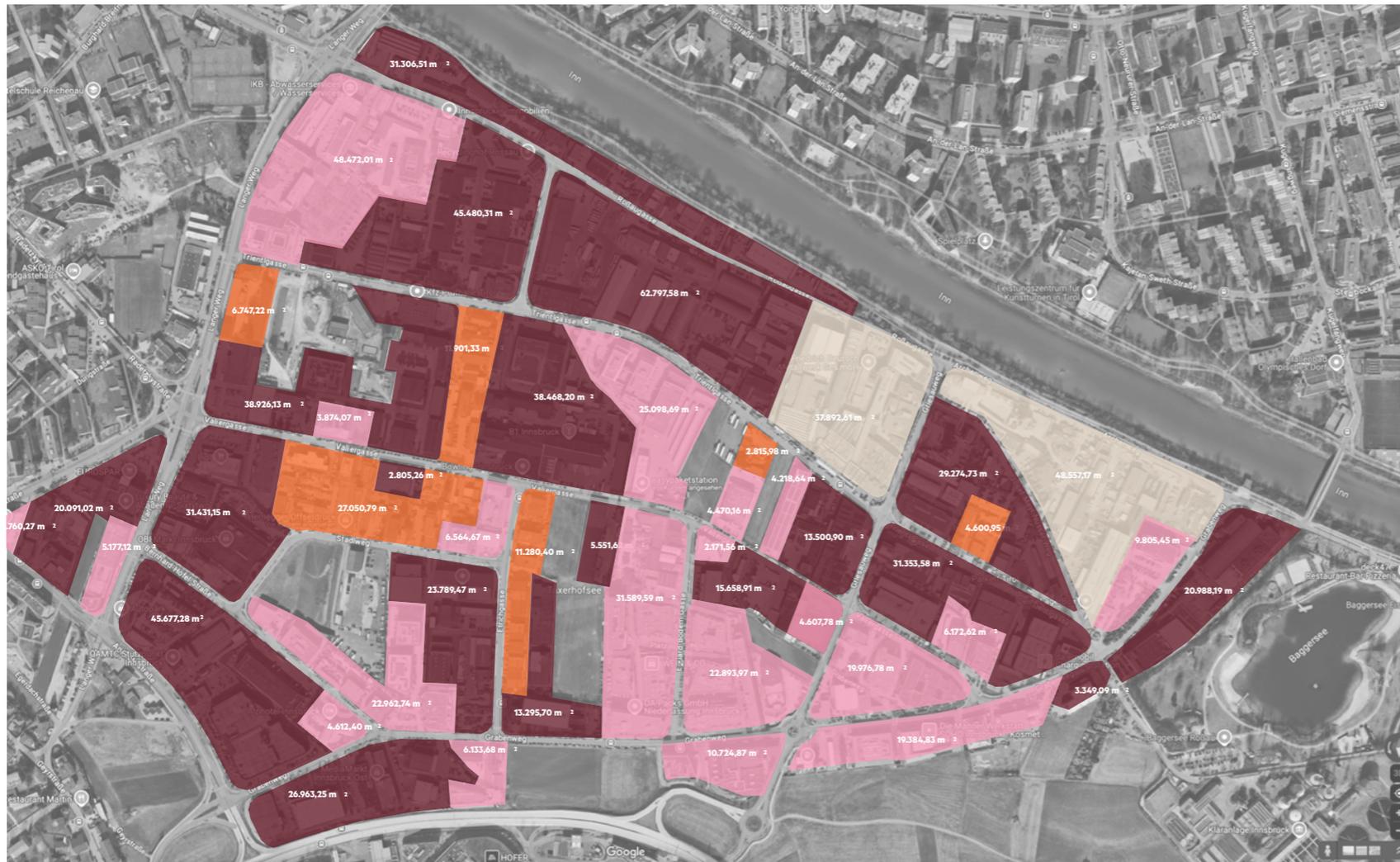
- Kleinteilige Parzellierung
- 2-3 geschößige Bebauung, geschlossene Bauweise
- Heterogener, kleinteiliger Nutzungsmix
- Orientierung zum Straßenraum über Eingänge, vorgelagerte Parkplätze

4. Industrie



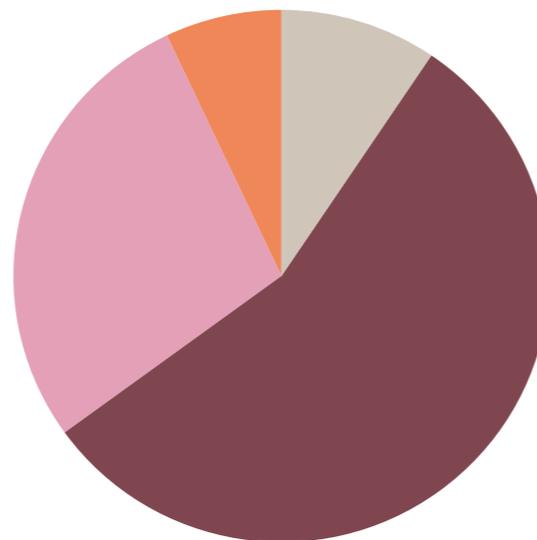
- Großformatige Parzellierung, tiefer Zuschnitt
- Dichte Sondertypologien
- Produktion
- Einfahrten zum Straßenraum

2.3. Raumtypen nach Bebauungsstrukturen



Kartierung nach Raumtypen

- Industriebetrieb
- Hallen
- Bürogebäude
- Kleinteiliges Gewerbe



Grundflächenanteil je Raumtyp

bezogen auf die Gesamtgrundfläche in der Rossau

- Untersucht wurden die Raumtypen in der Rossau, die sich nach unterschiedlichen Bebauungsstrukturen und Nutzungsspektren einteilen lassen.
- Die Prozentangaben beziehen sich auf die jeweilig zuordenbaren Grundflächen eines Raumtyps (exkl. öffentliche Verkehrsflächen).
 - Der größte Anteil mit 56% der gesamten Grundfläche der Rossau sind dem Raumtyp der Halle zuzuordnen.
 - Der zweitgrößte Anteil mit 28% der gesamten Grundfläche der Rossau sind dem Raumtyp Bürogebäude zuzuordnen.
 - Der zweitgeringste Anteil mit 9% der gesamten Grundfläche der Rossau sind dem Raumtyp Industriebetrieb zuzuordnen.
 - Der geringste Anteil mit 7% der gesamten Grundfläche der Rossau sind dem Raumtyp kleinteiliges Gewerbe zuzuordnen.
- Brachen wurden vorerst nicht berücksichtigt, wenngleich diese Grundstücke natürlich eine weitere große Flächenressource darstellen und flächenmäßig etwa 10% des Gesamtgebiets ausmachen.

2.4. Potenzial-Ermittlung nach Raumtyp

Erläuterung der Berechnung

1. Berechnung des maximal möglichen Nutzungspotenzials im Vergleich zum Bestand

Um das Bebauungspotenzial der verschiedenen Raumtypen zu ermitteln, wurden jeweils drei repräsentative Baufelder untersucht – eines mit derzeit niedriger, eines mit mittlerer und eines mit hoher Bebauungsdichte.

Für jedes Baufeld wurde das maximal mögliche Nutzungspotenzial berechnet. Dafür wurden die Festlegungen im Bebauungsplan herangezogen – insbesondere die zulässige Gebäudehöhe sowie die Abstandsregelungen zu den Grundstücksgrenzen. Auf Basis dieser Parameter wurde das theoretisch maximal mögliche Bauvolumen für das jeweilige Baufeld bestimmt.

Bei einer vollständigen Ausnutzung des Grundstücks (siehe Bsp. S.28) durch den Bestand, kann eine weitere Verdichtung durch eine projektspezifische Anpassung des Bebauungsplans ermöglicht werden.

2. Raum für Erschließung und Qualität bewusst mitgedacht

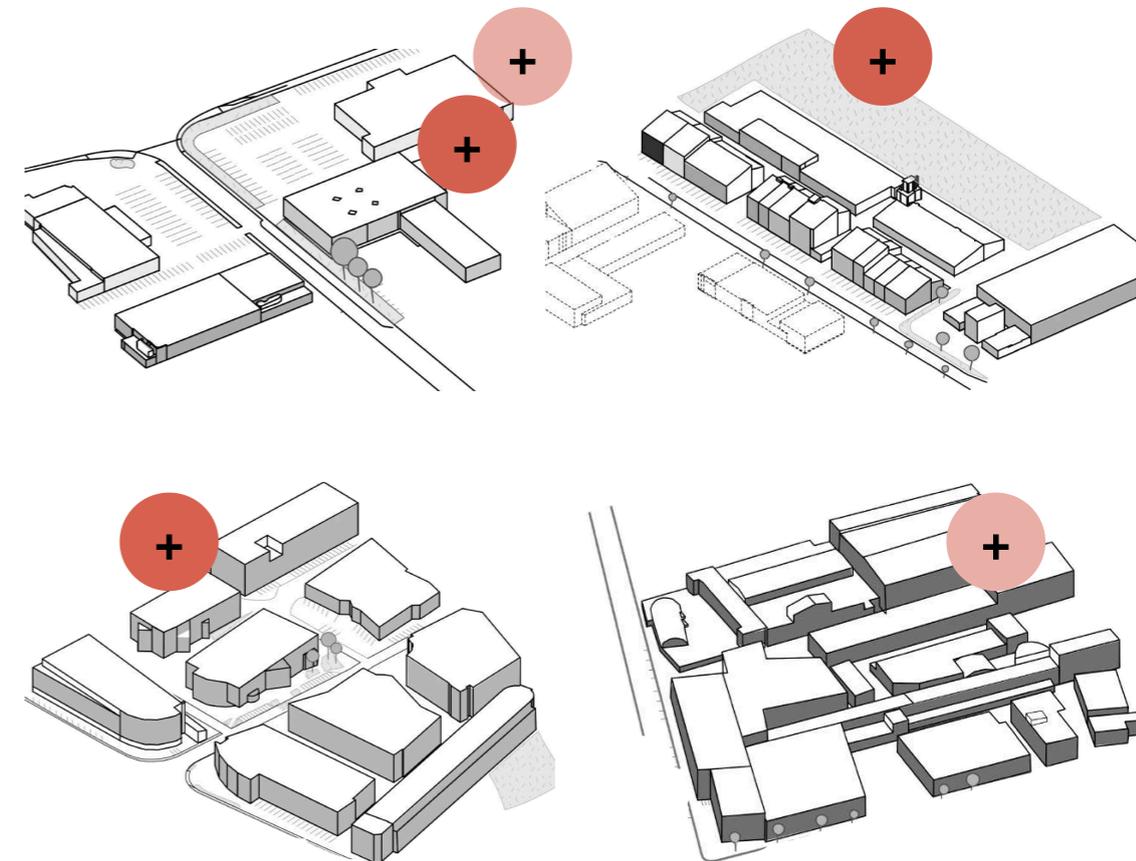
Von diesem Bruttovolumen wurden 40% abgezogen: für Einfahrten, Rangierflächen sowie Bereiche, die zur Aufenthaltsqualität und zum Schutz vor Hitze und Wetter beitragen, wie etwa Grünflächen oder Freiräume. Die verbleibenden 60% wurden als 100% Nutzfläche definiert und ins Verhältnis zum aktuellen Bestand gesetzt. Damit ergibt sich, wieviel Prozent des maximalen Bebauungsgrades durch den Bestand derzeit genutzt wird.

3. Berechnung der Mittelwerte für jeden Raumtyp

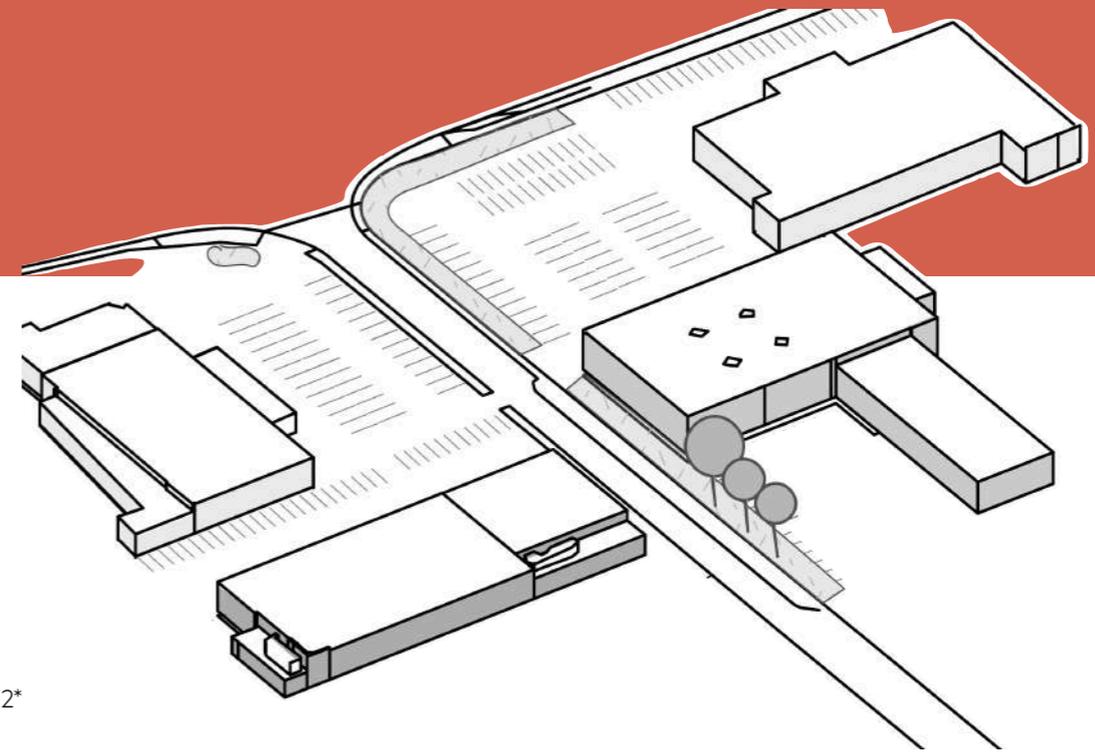
Auf Basis dieser Vergleichsfelder konnten Durchschnittswerte für jeden Raumtypen abgeleitet werden.

4. Ermittlung des Verdichtungspotenzials für die gesamte Rossau

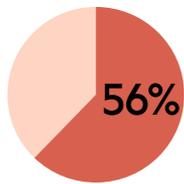
Abschließend wurde dann der gemittelte Verdichtungswert für das gesamte Gebiet errechnet.



2.4. Potenzial-Ermittlung: Typ Halle 1/4 Steckbrief mit zentralen Ergebnissen

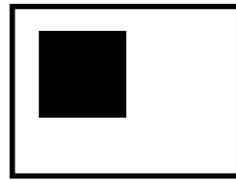


Flächenanteil im Gesamtgebiet:



Bezogen auf die gesamte Grundfläche im Gebiet (exkl. öffentliche Erschließungsflächen)

Konfigurierung am Baufeld:



Freistehend auf Grundstück, geringe bis mittlere Ausnutzung, offene Bauweise

Nutzungsspektrum:

Handel, Lager, Logistik, Handwerk, Produktion, Ver- und Entsorgung

Arbeitsplatzdichte:

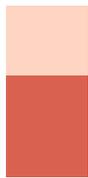
Fläche pro Arbeitsplatz 50-140m²*

Höhenentwicklung:

rund 6-12 m

Ausnutzungsgrad:

56%



Bezogen auf die mögliche ausnutzbare Baumasse in der Kategorie Halle

Versiegelungsgrad:

93%

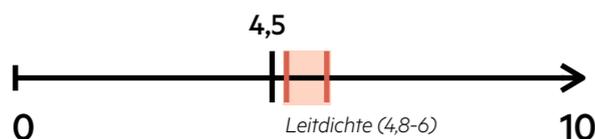


Bezogen auf die Grundfläche (durchschnittlich)

Städtebauliches Fazit:

- 56 % der gesamten Grundfläche in der Rossau (exkl. öffentliche Erschließungsflächen) sind mit dem Bebauungstyp Halle belegt.
- Durchschnittlich sind derzeit nur 56% der möglichen ausnutzbaren Baumasse der Typologie Halle auf den derzeit in der Rossau durch den Typ Halle besetzen Bauplätzen verbaut.
- Anders formuliert: Der Typ Halle hätte gemäß dem aktuellen Bebauungsplan ein unausgeschöpftes bauliches Potenzial von 44%.
- Der Typ Halle weist unterschiedliche städtebauliche Dichten auf, wobei diese im Durchschnitt unter der Leitdichte gemäß ÖROKO liegen.
- Zudem weist der Typ Halle meist eine geringe bis mittlere Grundstücksausnutzung bei gleichzeitig sehr hohem Versiegelungsgrad am Grundstück auf.

Ø Baumassendichte:



* vgl. Arbeitsplatzbedarfsorientierte Wirtschaftsflächenbedarfsprognose, ÖROKO, S. 81

2.4. Potenzial-Ermittlung: Typ Halle 2/4

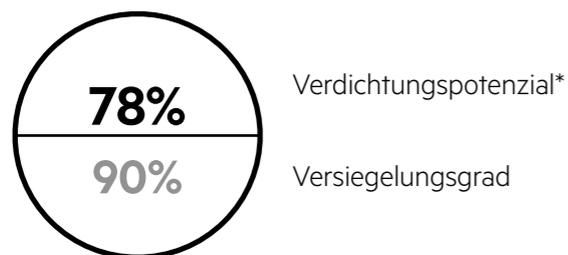
Betrachtung unterschiedlicher Dichten

Bebauungsstruktur mit geringer Baumassendichte



Bsp. Hofer
Supermarkt/Versorgung

Langer Weg 26

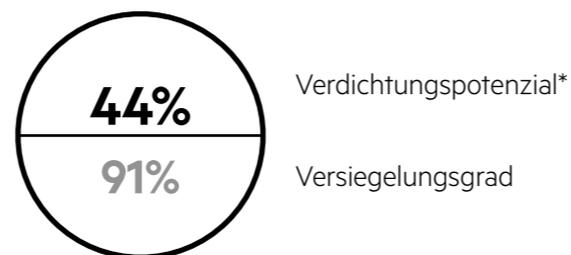


Bebauungsstruktur mit mittlerer Baumassendichte



Bsp. Stahlgruber GmbH
Produktion

Griesauweg 25

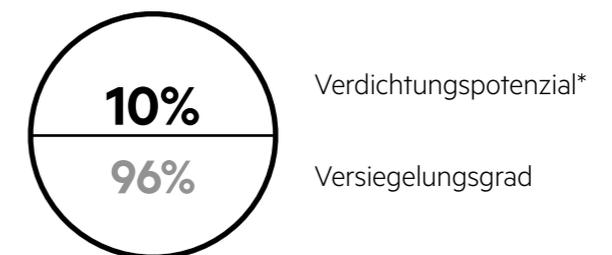


Bebauungsstruktur mit hoher Baumassendichte



Bsp. Gokart/Bowling/Laserdom
Freizeit/Unterhaltung/Sport

Valiergasse 15



* siehe Berechnung auf der folgenden Seite

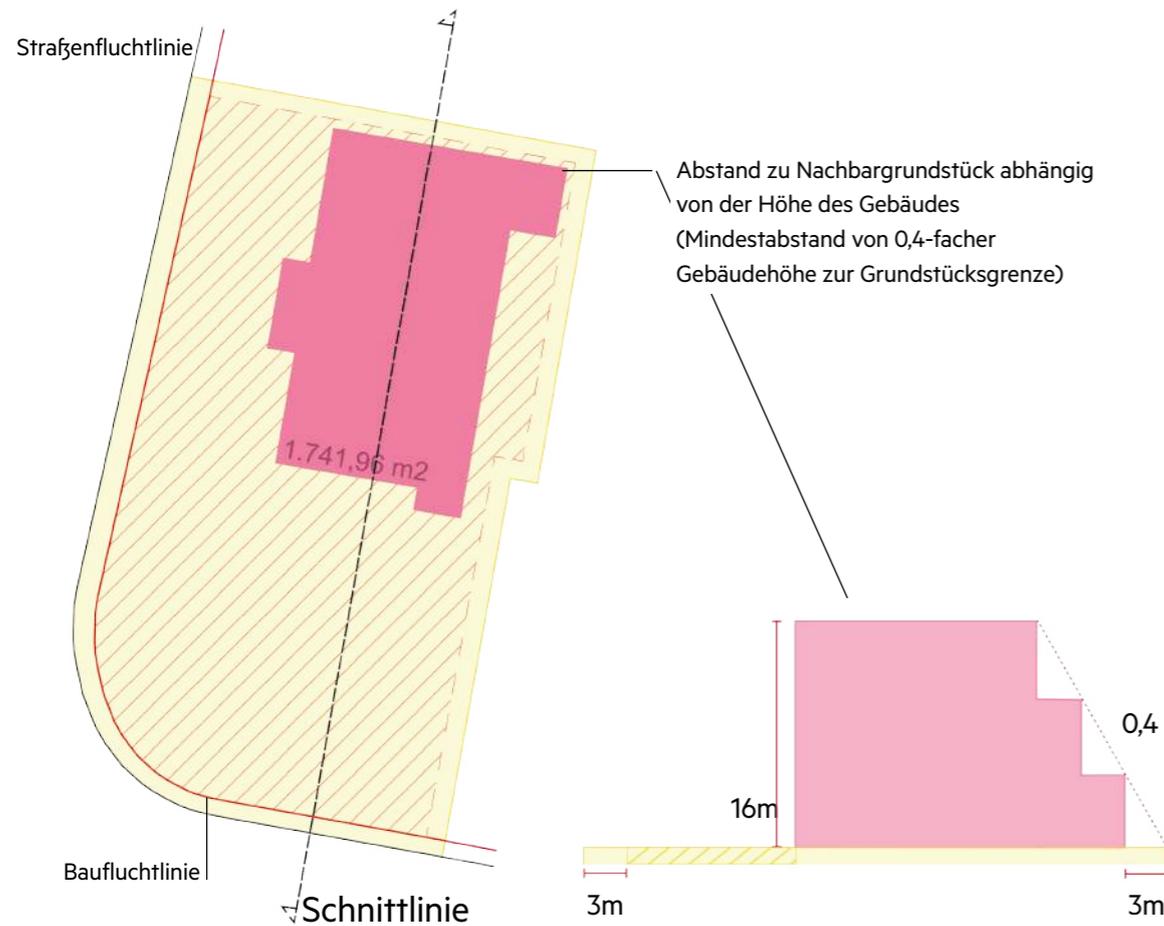
2.4. Potenzial-Ermittlung: Typ Halle 3/4

Berechnungsbeispiel

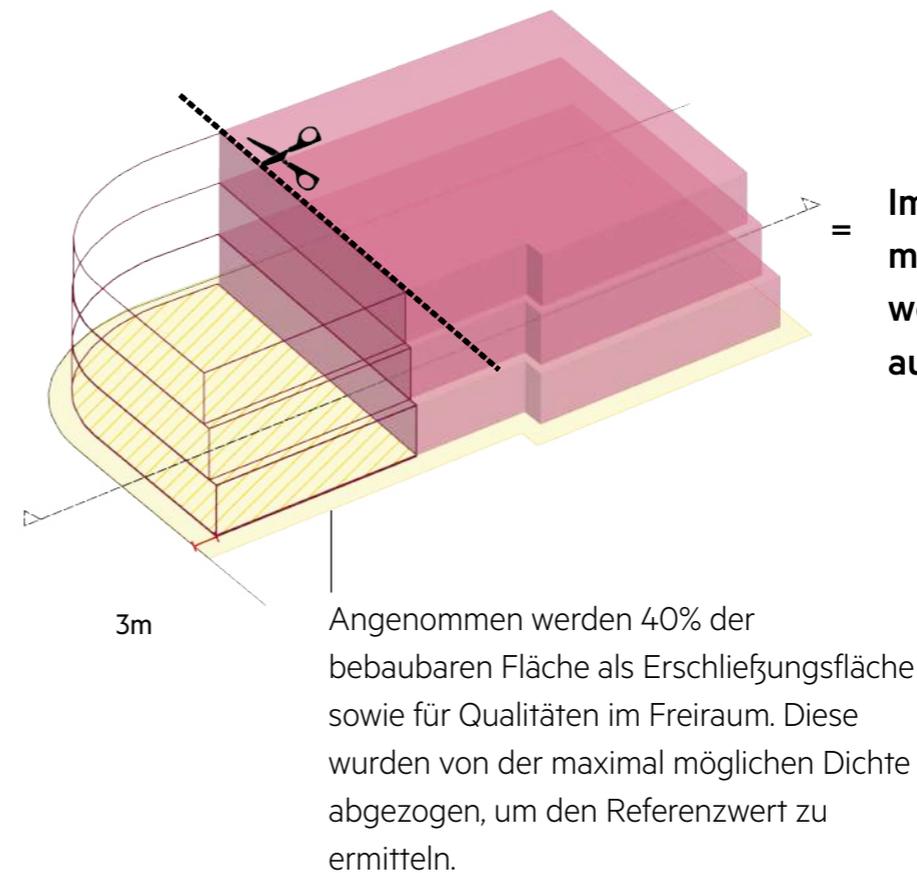
Um das ungenutzte Bebauungspotenzial eines Baufelds zu bestimmen, wurde die aktuelle Baumasse mit der maximal möglichen zulässigen Bebauung verglichen. Nach der Eruiierung der maximal zulässigen Bebauung wurden 40% als Erschließungsfläche bzw. für weitere Qualitäten wie Entsiegelungsflächen, Grüngestaltung etc. abgezogen. Folgend ist exemplarisch die Berechnung für das Grundstück Langer Weg 26 zu sehen.



1 Darstellung der Bestands-Situation



2 Ermittlung der maximal zulässigen Ausnutzung am Baufeld gemäß Bebauungsplan



= Im Verhältnis zur maximal möglichen Nutzung werden derzeit 22% ausgenutzt.

2.4. Potenzial-Ermittlung: Typ Halle 4/4

Ermittlung der Durchschnittswerte



Bebauungsstruktur mit geringer Baumassendichte



Bebauungsstruktur mit mittlerer Baumassendichte



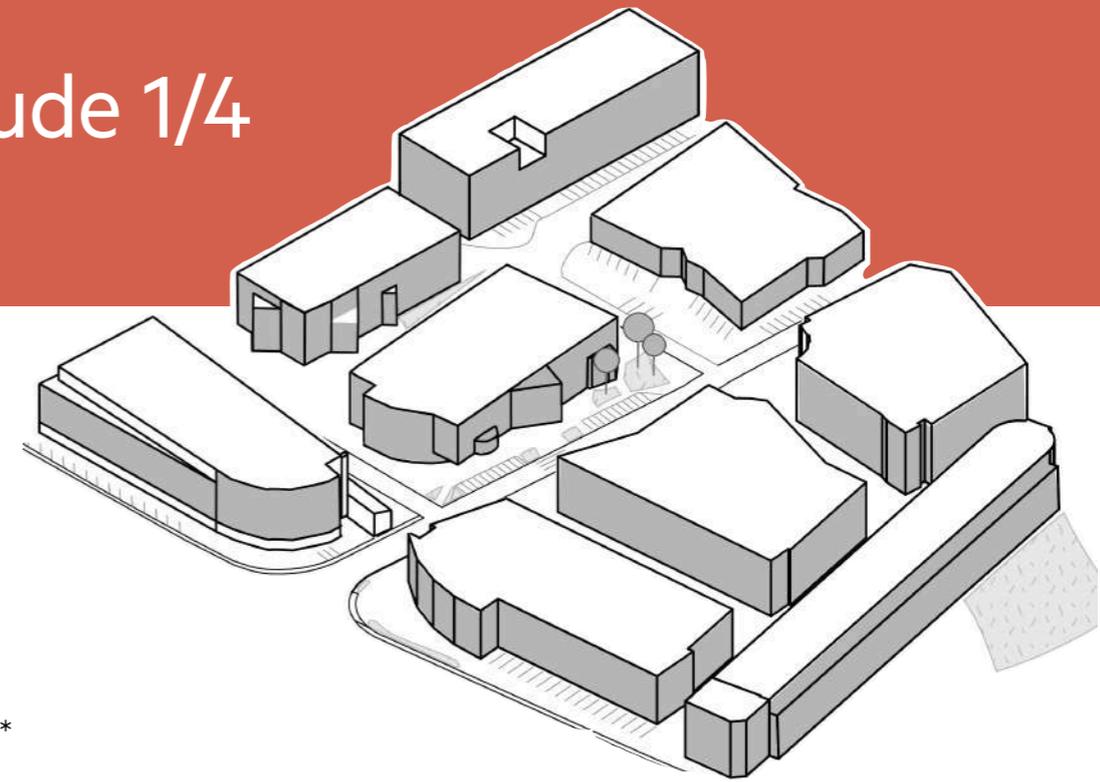
Bebauungsstruktur mit hoher Baumassendichte

- Derzeitige Ausnutzung des Bestandes der max. möglichen Baumasse: 22 - 90%
Ø 56%
- Derzeitiger Versiegelungsgrad: 90 - 96%
Ø 93%
- Derzeitige Baumassendichte: 1,62 - 7,26
Ø 4,5

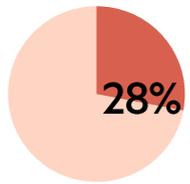
Durchschnittlich sind derzeit nur 56% der möglichen ausnutzbaren Baumasse der Typologie Halle verbaut.
Anders formuliert: Der Typ Halle hätte gemäß dem aktuellen Bebauungsplan ein unausgeschöpftes bauliches Potenzial von 44%. Der Typ Halle weist meist unterschiedliche städtebauliche Dichten auf, wobei diese im Durchschnitt im Bereich der Leitdichte liegen. Zudem weist der Typ Halle meist eine geringe bis mittlere Grundstücksausnutzung bei einem gleichzeitig sehr hohen Versiegelungsgrad auf.

2.4. Potenzial-Ermittlung: Typ Bürogebäude 1/4

Steckbrief mit zentralen Ergebnissen



Flächenanteil im Gesamtgebiet:



Bezogen auf die gesamte Grundfläche im Gebiet (exkl. öffentliche Erschließungsflächen)

Konfigurierung am Baufeld:



Mittlere bis hohe Ausnutzung der Grundfläche, offene Bauweise

Nutzungsspektrum:

Handel, Dienstleistung, Büro, Labor/Forschung, hochwertiges Gewerbe

Arbeitsplatzdichte:

Fläche pro Arbeitsplatz 25-50m²*

Höhenentwicklung:

2-4-geschossig

Ausnutzungsgrad:

70%



Bezogen auf die mögliche ausnutzbare Baumasse in der Kategorie Büro gemäß Bebauungsplan (durchschnittlich)

Versiegelungsgrad:

94%

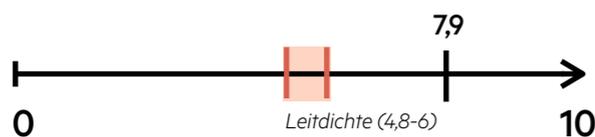


Bezogen auf die Grundfläche (durchschnittlich)

Städtebauliches Fazit:

- 28% der gesamten Grundfläche in der Rossau (exkl. öffentliche Verkehrsflächen) sind mit dem Bebauungstyp Bürogebäude belegt.
- Durchschnittlich sind derzeit 70% der möglichen ausnutzbaren Baumasse der Typologie Bürogebäude verbaut.
- Anders formuliert: Der Typ Bürogebäude hätte gemäß dem aktuellen Bebauungsplan ein unausgeschöpftes bauliches Potenzial von 30%.
- Der Typ Bürogebäude weist meist differenzierte städtebauliche Dichten auf, wobei diese im Durchschnitt etwas unter der Leitdichte liegen.
- Der Typ Bürogebäude weist meist eine mittlere bis hohe Grundstücksausnutzung bei gleichzeitig sehr hohem Versiegelungsgrad auf.

Ø Baumassendichte:



* vgl. Arbeitsplatzbedarfsorientierte Wirtschaftsflächenbedarfsprognose, ÖROKO, S. 81

2.4. Potenzial-Ermittlung: Typ Bürogebäude 2/4

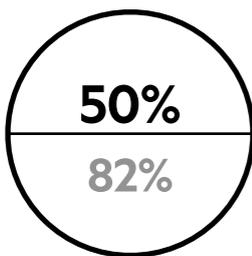
Betrachtung unterschiedlicher Dichten

Bebauungsstruktur mit
geringer Baumassendichte



Bsp. Fantasy Building Center
Büronutzung mit Seminarräumen

Bernhard Höfel Straße 7



Verdichtungspotenzial*

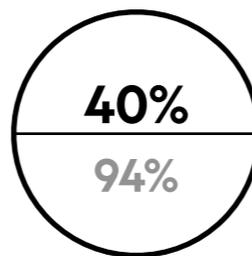
Versiegelungsgrad

Bebauungsstruktur mit
Mittlere Baumassendichte



Bsp. Technologie & Wirtschaftspark
Büro, Dienstleistung, Labor

Eduard-Bodem Gasse 9



Verdichtungspotenzial*

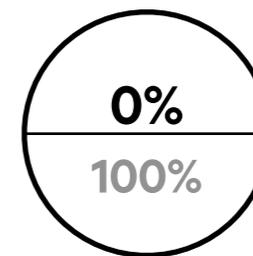
Versiegelungsgrad

Bebauungsstruktur mit
hoher Baumassendichte



Bsp. Soho
Büro, Dienstleistung, Gastronomie

Grabenweg 68



Verdichtungspotenzial*

Versiegelungsgrad

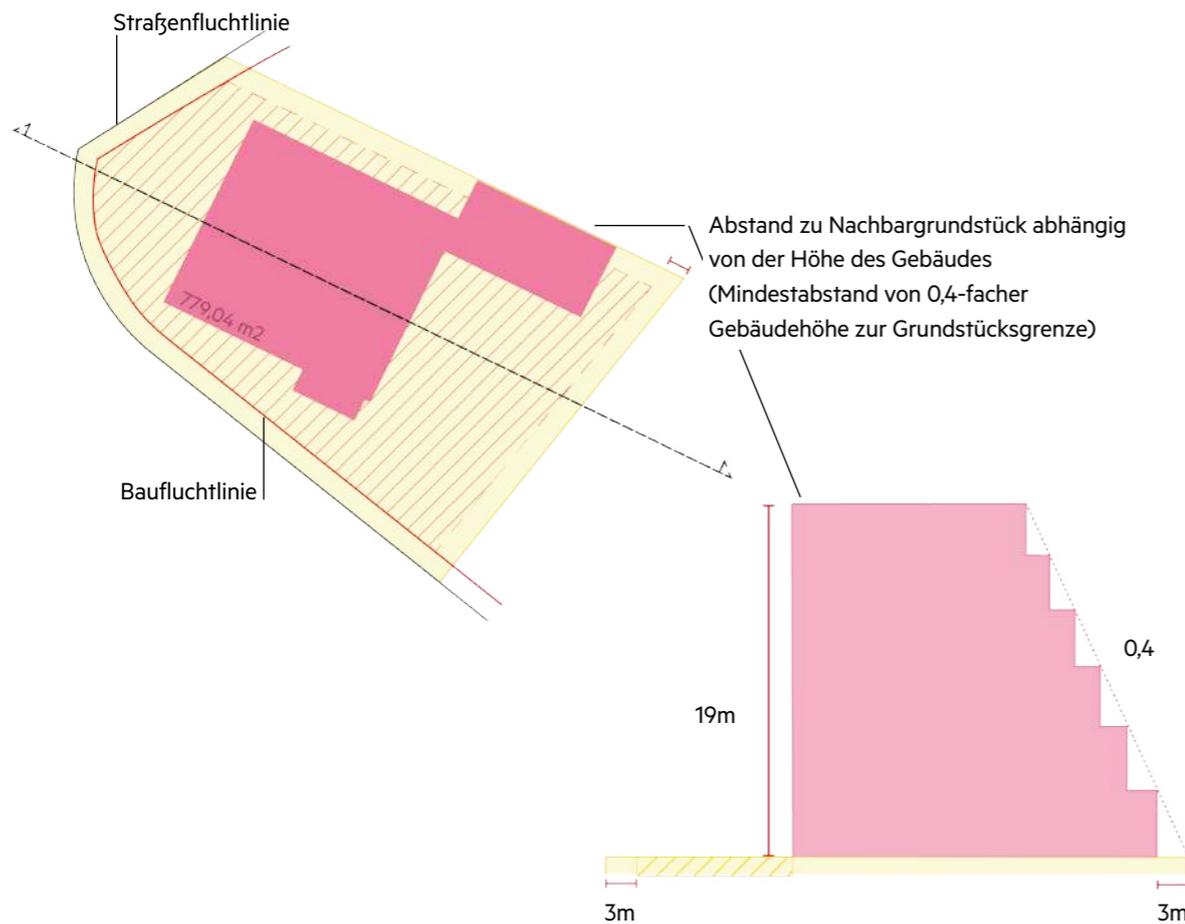
2.4. Potenzial-Ermittlung: Typ Bürogebäude 3/4

Berechnungsbeispiel

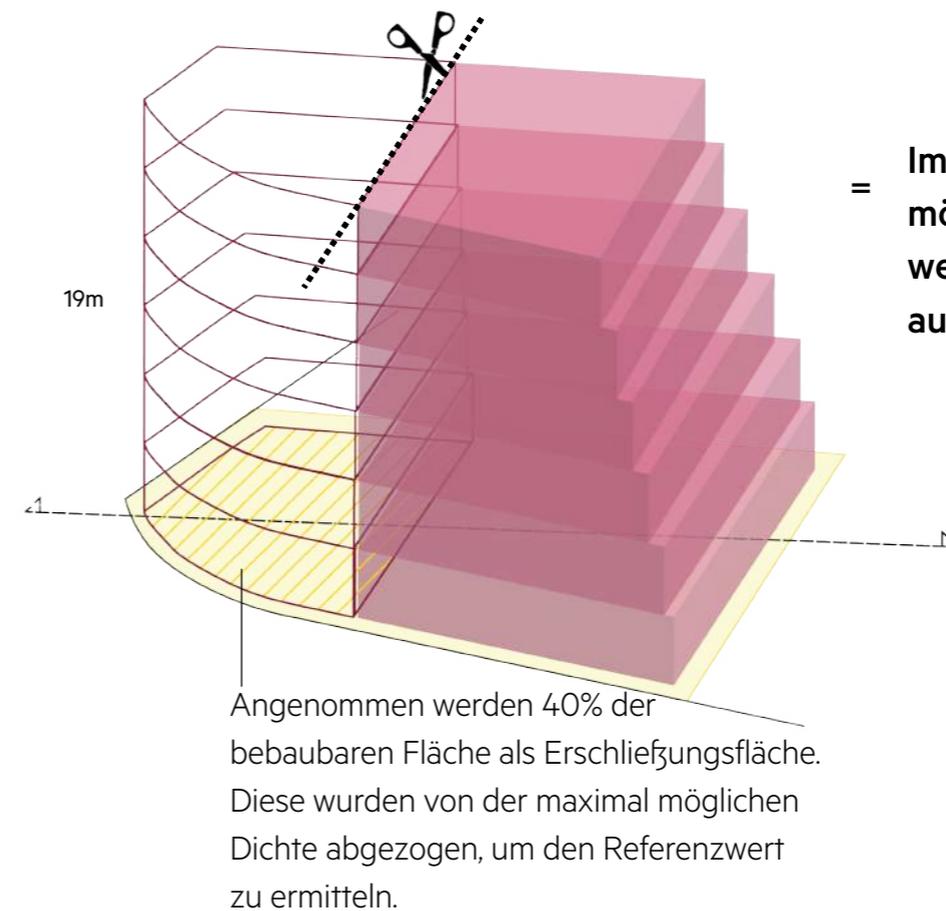


Um das ungenutzte Bebauungspotenzial eines Baufelds zu bestimmen, wurde die aktuelle Baumasse mit der maximal möglichen zulässigen Nutzung verglichen. Nach der Eruiierung der maximal zulässigen Bebauung wurden 40% als Erschließungsfläche bzw. für weitere Qualitäten wie Entsiegelungsflächen, Grüngestaltung etc. abgezogen. Folgend ist exemplarisch die Berechnung für das Grundstück Bernhard Höfel Straße 7 zu sehen.

1 Darstellung der Bestands-Situation



2 Ermittlung der maximal zulässigen Ausnutzung am Baufeld gemäß Bebauungsplan



= Im Verhältnis zur maximal möglichen Nutzung werden derzeit 50% ausgenutzt.

2.4. Potenzial-Ermittlung: Typ Bürogebäude 4/4

Ermittlung der Durchschnittswerte



Bebauungsstruktur mit geringer Baumassendichte



Bebauungsstruktur mit mittlerer Baumassendichte



Bebauungsstruktur mit hoher Baumassendichte

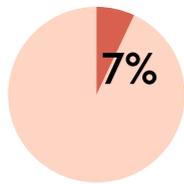
- Derzeitige Ausnutzung des Bestandes der max. möglichen Baumasse: 50 - 100%
Ø 70%
- Derzeitiger Versiegelungsgrad: 82 - 100%
Ø 94%
- Derzeitige Baumassendichte: 3,8- 15,3
Ø 7,9%

Durchschnittlich sind derzeit 70% der möglichen ausnutzbaren Baumasse der Typologie Bürogebäude verbaut.
Anders formuliert: Der Typ Bürogebäude hätte gemäß dem aktuellen Bebauungsplan ein unausgeschöpftes bauliches Potenzial von 30%. Der Typ Bürogebäude weist meist differenzierte städtebauliche Dichten auf, wobei diese im Durchschnitt weit über der Leitdichte liegen. Der Typ Bürogebäude weist meist eine mittlere bis hohe Grundstücksausnutzung auf bei gleichzeitigem sehr hohem Versiegelungsgrad.

2.4. Potenzial-Ermittlung: Typ Kleinteiliges Gewerbe 1/4

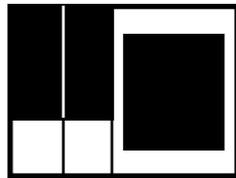
Steckbrief mit zentralen Ergebnissen

Flächenanteil im Gesamtgebiet:



Bezogen auf die gesamte Grundfläche im Gebiet (exkl. öffentliche Erschließungsflächen)

Konfigurierung am Baufeld:



Mittlere Ausnutzung der Grundfläche, offene und geschlossene Bauweise

Nutzungsspektrum:

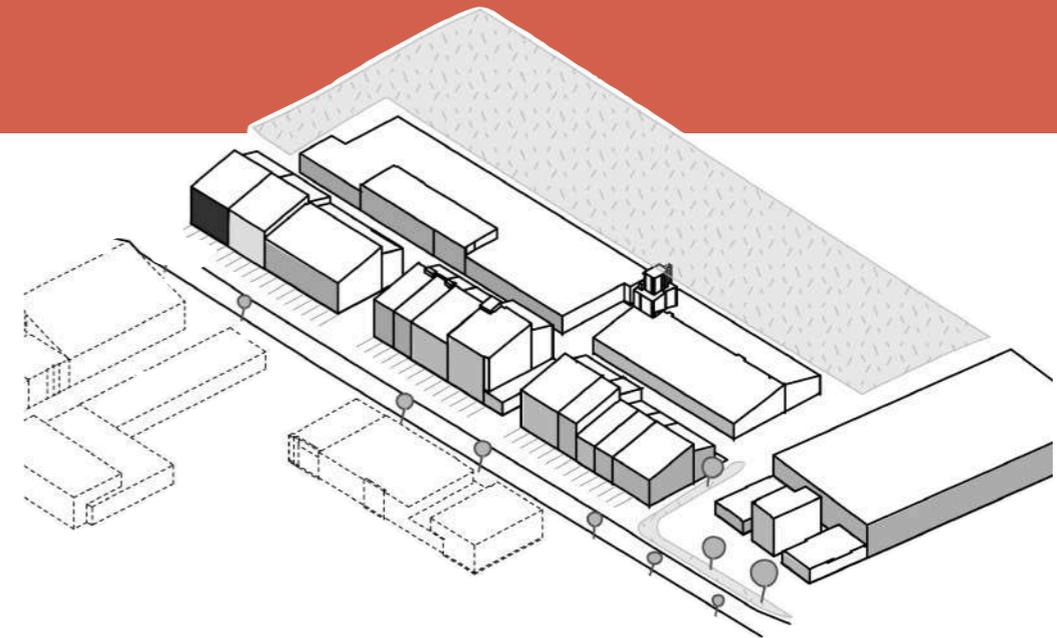
Handel, Handwerk, Kleinproduktion, Werkstätten mit Schwerpunkt KFZ

Arbeitsplatzdichte:

Fläche pro Arbeitsplatz 25-140m²*

Höhenentwicklung:

1 bis 2-geschossig



Ausnutzungsgrad:

70%



Bezogen auf die mögliche ausnutzbare Baumasse in der Kategorie „kleinteiliges Gewerbe“ gemäß Bebauungsplan (durchschnittlich)

Versiegelungsgrad:

79%

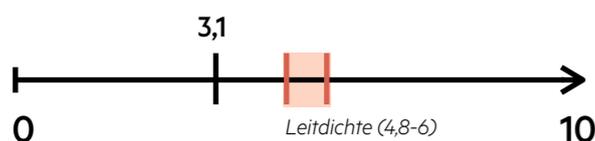


Bezogen auf die Grundfläche (durchschnittlich)

Städtebauliches Fazit:

- 7% der gesamten Grundfläche in der Rossau (exkl. öffentliche Verkehrsflächen) sind mit dem Bebauungstyp Kleinteiliges Gewerbe belegt.
- Durchschnittlich sind derzeit 70% der möglichen ausnutzbaren Baumasse der Typologie Kleinteiliges Gewerbe verbaut.
- Anders formuliert: Der Typ Kleinteiliges Gewerbe hätte gemäß dem aktuellen Bebauungsplan ein unausgeschöpftes bauliches Potenzial von 30%.
- Der Typ Kleinteiliges Gewerbe weist meist differenzierte städtebauliche Dichten auf, wobei diese im Durchschnitt unter der Leitdichte liegen.
- Der Typ Kleinteiliges Gewerbe weist meist eine mittlere bis hohe Grundstücksausnutzung auf bei gleichzeitigem hohem Versiegelungsgrad.

Ø Baumassendichte:



* vgl. Arbeitsplatzbedarfsorientierte Wirtschaftsflächenbedarfsprognose, ÖROKO, S. 81

2.4. Potenzial-Ermittlung: Typ Kleinteiliges Gewerbe 2/4

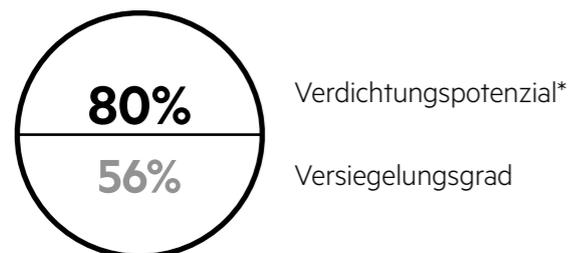
Betrachtung unterschiedlicher Dichten

Bebauungsstruktur mit geringer Baumassendichte



Bsp. Cancom Austria
Dienstleistung/Büro

Valiergasse 56

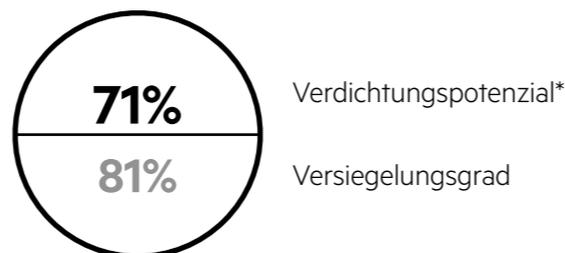


Bebauungsstruktur mit mittlerer Baumassendichte



Bsp. KFZ Fachbetrieb
Werkstatt

Stadlweg 19

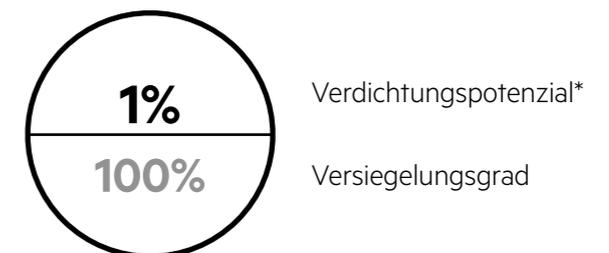


Bebauungsstruktur mit hoher Baumassendichte



Bsp. KFZ Fachbetrieb / Disko
Kleinproduktion, Werkstatt / Gastro

Etrichgasse 8



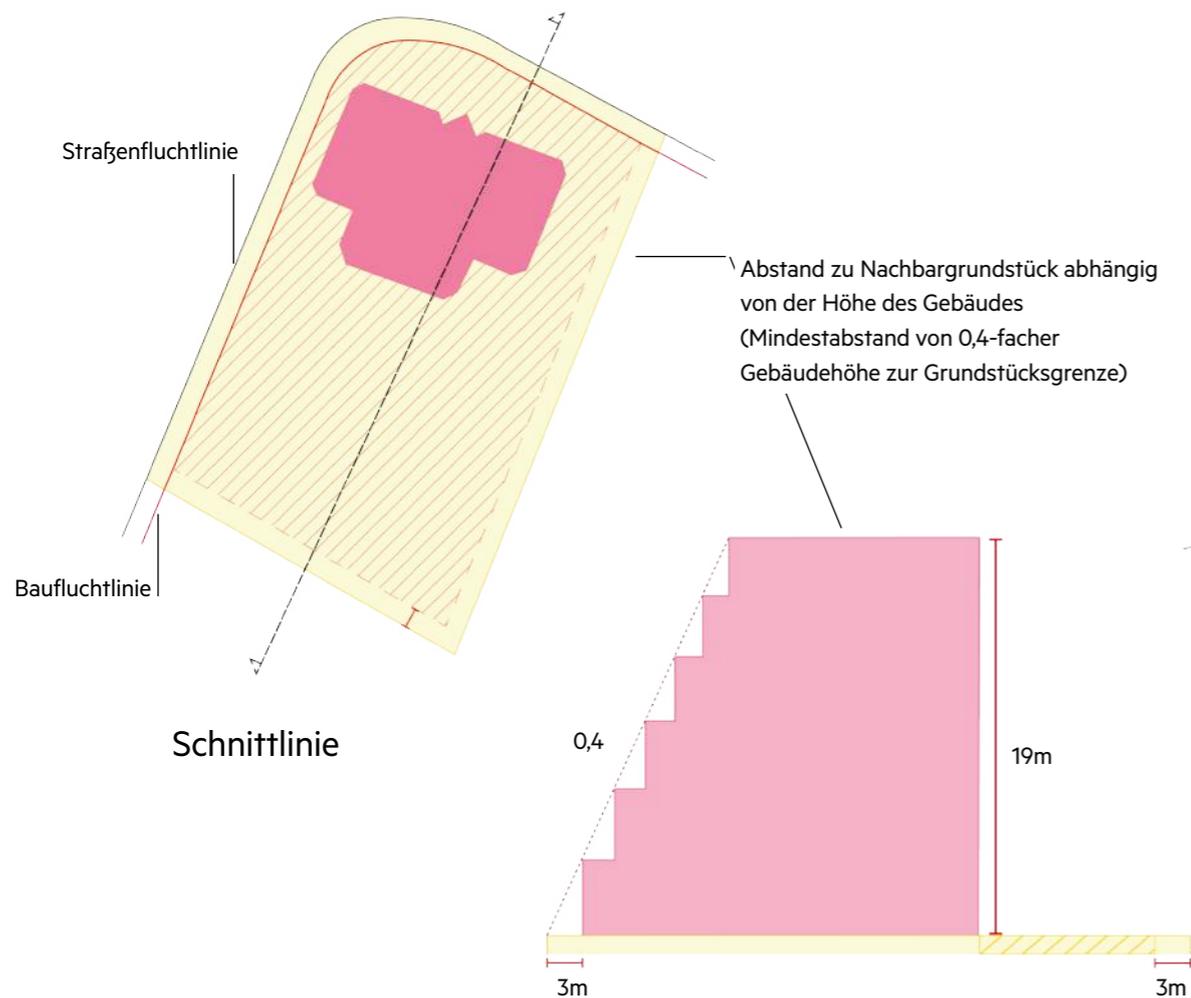
2.4. Potenzial-Ermittlung: Typ Kleinteiliges Gewerbe 3/4

Berechnungsbeispiel

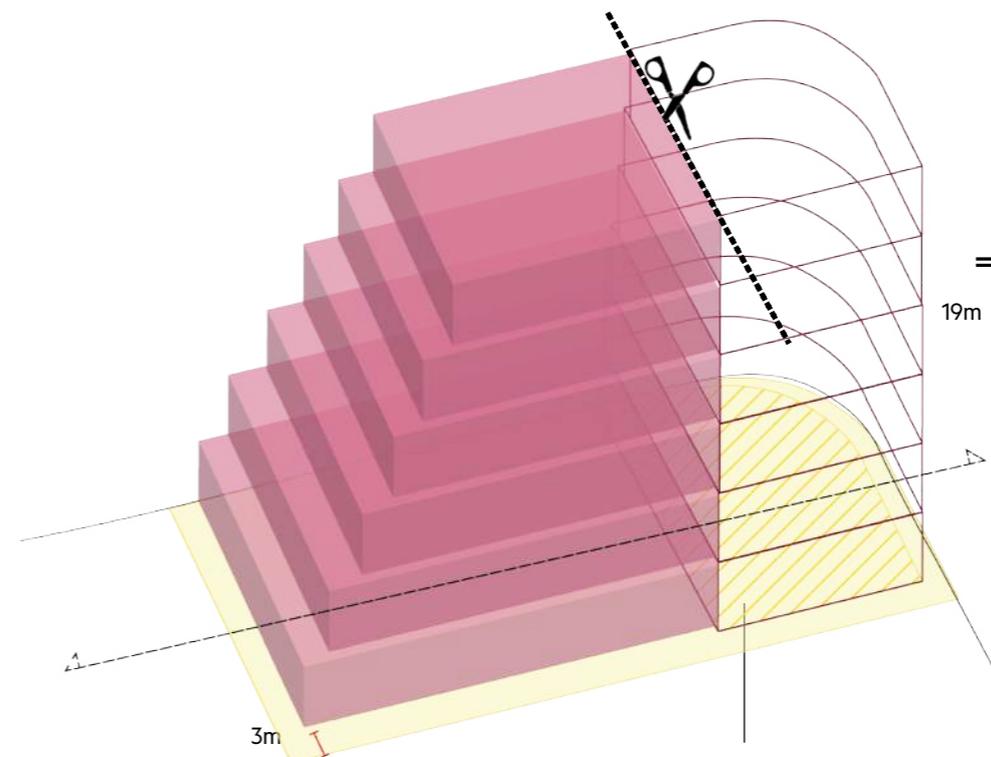
Um das ungenutzte Bebauungspotenzial eines Baufelds zu bestimmen, wurde die aktuelle Baumasse mit der maximal möglichen zulässigen Nutzung verglichen. Nach der Eruiierung der maximal zulässigen Bebauung wurden 40% als Erschließungsfläche bzw. für weitere Qualitäten wie Entsiegelungsflächen, Grüngestaltung etc. abgezogen. Folgend ist exemplarisch die Berechnung für das Grundstück Valiergasse 56 zu sehen.



1 Darstellung der Bestands-Situation



2 Ermittlung der maximal zulässigen Ausnutzung am Baufeld gemäß Bebauungsplan



=
19m

Im Verhältnis zur maximal möglichen Nutzung werden derzeit 20% ausgenutzt.

Angenommen werden 40% der bebaubaren Fläche als Erschließungsfläche. Diese wurden von der maximal möglichen Dichte abgezogen, um den Referenzwert zu ermitteln.

2.4. Potenzial-Ermittlung: Typ Kleinteiliges Gewerbe 4/4

Ermittlung der Durchschnittswerte



Bebauungsstruktur mit geringer Baumassendichte



Bebauungsstruktur mit mittlerer Baumassendichte



Bebauungsstruktur mit hoher Baumassendichte

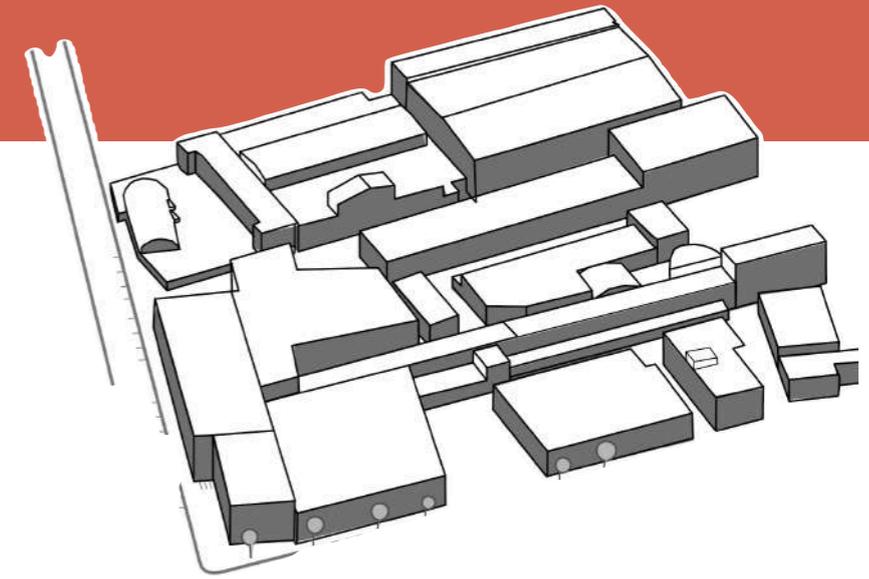
- Derzeitige Ausnutzung des Bestand der max. möglichen Baumasse: 20 - 99%
Ø 70%
- Derzeitiger Versiegelungsgrad: 55 - 100%
Ø 79%
- Derzeitige Baumassendichte: 1,9 - 5,3
Ø 3,1

Durchschnittlich sind derzeit 70% der möglichen ausnutzbaren Baumasse der Typologie Kleinteiliges Gewerbe verbaut.

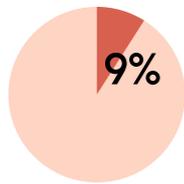
Anders formuliert: Der Typ Kleinteiliges Gewerbe hätte gemäß dem aktuellen Bebauungsplan ein unausgeschöpftes bauliches Potenzial von 30%. Der Typ Kleinteiliges Gewerbe weist meist differenzierte städtebauliche Dichten auf, wobei diese im Durchschnitt unter der Leitdichte liegen. Der Typ Kleinteiliges Gewerbe weist meist eine mittlere bis hohe Grundstücksausnutzung auf bei gleichzeitigem hohem Versiegelungsgrad.

2.4. Potenzial-Ermittlung: Typ Industriebetrieb 1/4

Steckbrief mit zentralen Ergebnissen

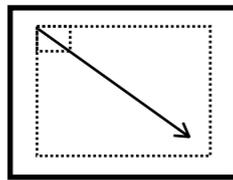


Flächenanteil im Gesamtgebiet:



Bezogen auf die gesamte Grundfläche im Gebiet (exkl. öffentliche Erschließungsflächen)

Konfigurierung am Baufeld:



Große Bandbreite, spezifische Situation am Baufeld

Nutzungsspektrum:

Industrie, Produktion

Arbeitsplatzdichte:

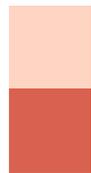
Fläche pro Arbeitsplatz 140m²*

Höhenentwicklung:

1 bis 2-geschossig

Ausnutzungsgrad:

48%



Bezogen auf die mögliche ausnutzbare Baumasse in der Kategorie Industriebetrieb gemäß Bebauungsplan (durchschnittlich)

Versiegelungsgrad:

98%

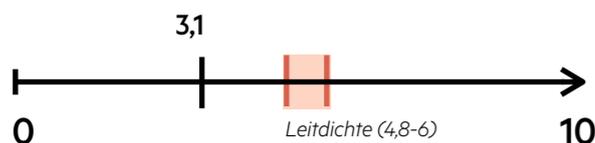


Bezogen auf die Grundfläche (durchschnittlich)

Städtebauliches Fazit:

- 9% der gesamten Grundfläche in der Rossau (exkl. öffentliche Verkehrsflächen) sind mit dem Bebauungstyp Industriebetrieb belegt.
- Durchschnittlich sind derzeit 48% der möglichen ausnutzbaren Baumasse der Typologie Industriebetrieb verbaut.
- Anders formuliert: Der Typ Industriebetrieb hätte gemäß dem aktuellen Bebauungsplan ein unausgeschöpftes bauliches Potenzial von 52%.
- Der Typ Industriebetrieb weist meist äußerst unterschiedliche städtebauliche Dichten auf, wobei diese im Durchschnitt im Bereich der Leitdichte liegen.
- Der Typ Industriebetrieb weist bedingt durch die spezifischen betrieblichen Gegenseiten meist höchst unterschiedliche Grundstücksausnutzung auf bei gleichzeitigem sehr hohem Versiegelungsgrad.

Ø Baumassendichte:



* vgl. Arbeitsplatzbedarfsorientierte Wirtschaftsflächenbedarfsprognose, ÖROKO, S. 81

2.4. Potenzial-Ermittlung: Typ Industriebetrieb 2/4

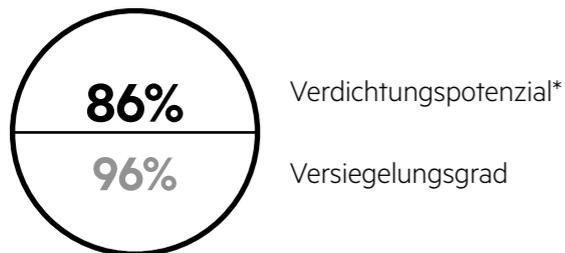
Betrachtung unterschiedlicher Dichten

Bebauungsstruktur mit geringer Baumassendichte



Bsp. Fröschl Beton
Produktion/Industrie

Josef-Mayr-Nusser-Weg 2

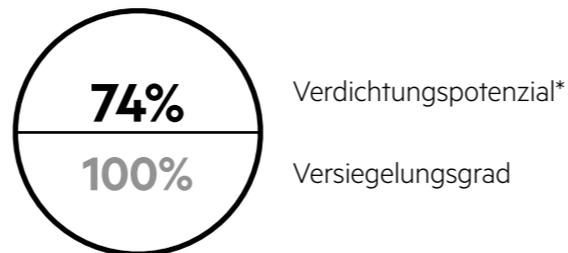


Bebauungsstruktur mit mittlerer Baumassendichte



Bsp. Katzenberger GmbH
Produktion/Fertigung/Industrie

Archenweg 52

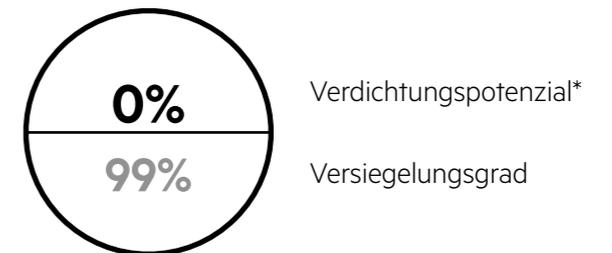


Bebauungsstruktur mit hoher Baumassendichte



Bsp. Deutsch Metallwek
Produktion/Fertigung/Industrie

Archenweg 40



* siehe Berechnung auf der folgenden Seite

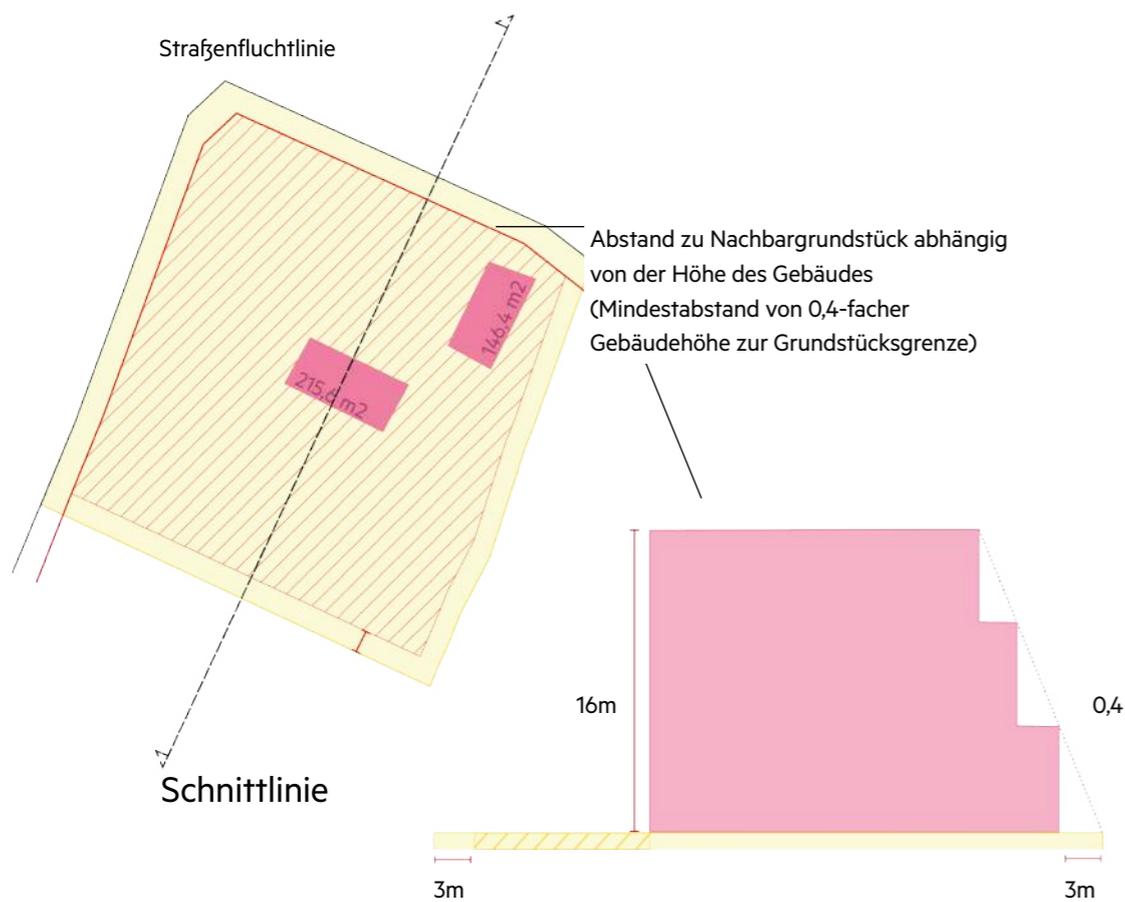
2.4. Potenzial-Ermittlung: Typ Industriebetrieb 3/4

Berechnungsbeispiel

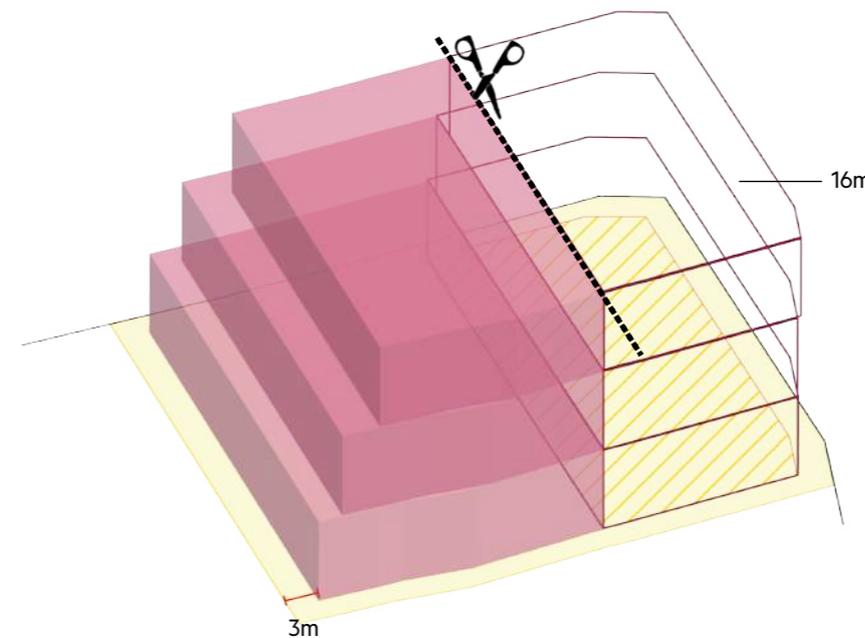


Um das ungenutzte Bebauungspotenzial eines Baufelds zu bestimmen, wurde die aktuelle Baumasse mit der maximal möglichen zulässigen Nutzung verglichen. Nach der Ermittlung der maximal zulässigen Bebauung wurden 40% als Erschließungsfläche bzw. für weitere Qualitäten wie Entsiegelungsflächen, Grüngestaltung etc. abgezogen. Folgend ist exemplarisch die Berechnung für das Grundstück Josef-Mayr-Nusser-Weg 2 zu sehen.

1 Darstellung der Bestands-Situation



2 Ermittlung der maximal zulässigen Ausnutzung am Baufeld gemäß Bebauungsplan



Angenommen werden 40% der bebaubaren Fläche als Erschließungsfläche. Diese wurden von der maximal möglichen Dichte abgezogen um den Referenzwert zu ermitteln.

= Im Verhältnis zur maximal möglichen Nutzung werden derzeit 14% ausgenutzt.

2.4. Potenzial-Ermittlung: Typ Industriebetrieb 4/4

Ermittlung der Durchschnittswerte



Bebauungsstruktur mit geringe Baumassendichte



Bebauungsstruktur mit mittlerer Baumassendichte



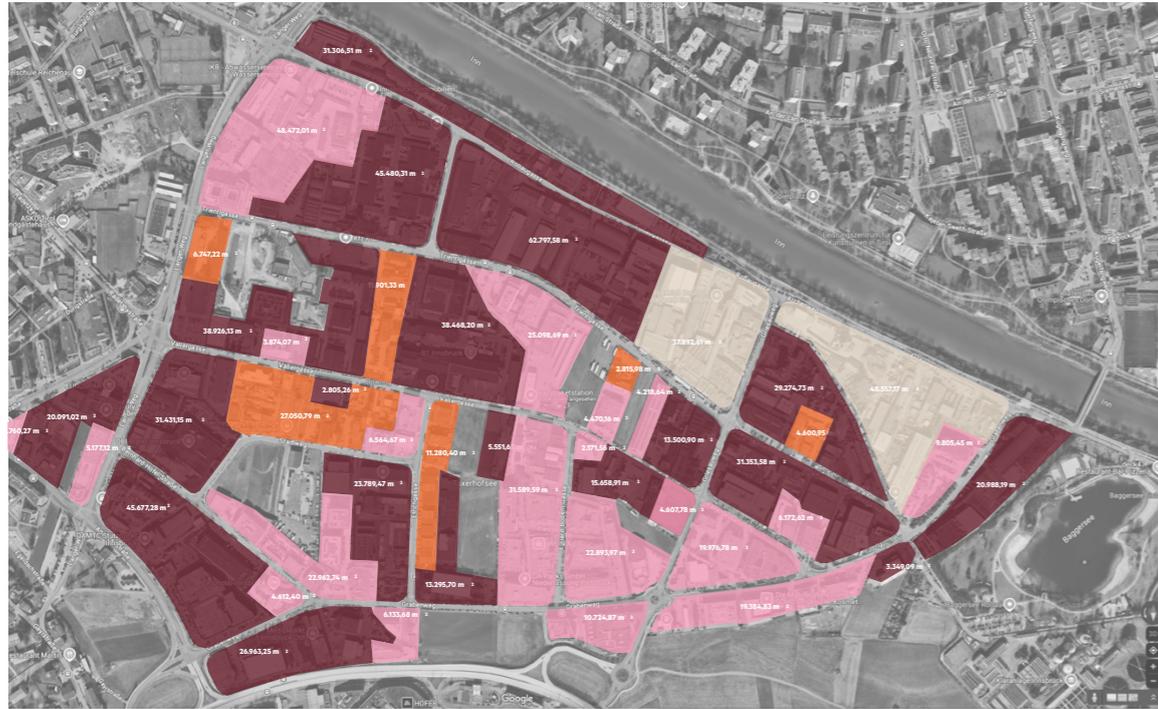
Bebauungsstruktur mit hoher Baumassendichte

- Derzeitige Ausnutzung des Bestand der max. möglichen Baumasse: 13,6 - 105%
Ø 48%
- Derzeitiger Versiegelungsgrad: 96 - 100%
Ø 98%
- Derzeitige Baumassendichte: 0,9 - 8,2
Ø 3,7

Durchschnittlich sind derzeit 48% der möglichen ausnutzbaren Baumasse der Typologie Industriebetrieb verbaut.
Anders formuliert: Der Typ Industriebetrieb hätte gemäß dem aktuellen Bebauungsplan ein unausgeschöpftes bauliches Potenzial von 52%. Der Typ Industriebetrieb weist meist äußerst unterschiedliche städtebauliche Dichten auf, wobei diese im Durchschnitt im Bereich der Leitdichte liegen. Der Typ Industriebetrieb weist bedingt durch die spezifischen betrieblichen Gegenseiten meist höchst unterschiedliche Grundstücksausnutzung auf bei gleichzeitigem sehr hohen Versiegelungsgrad.

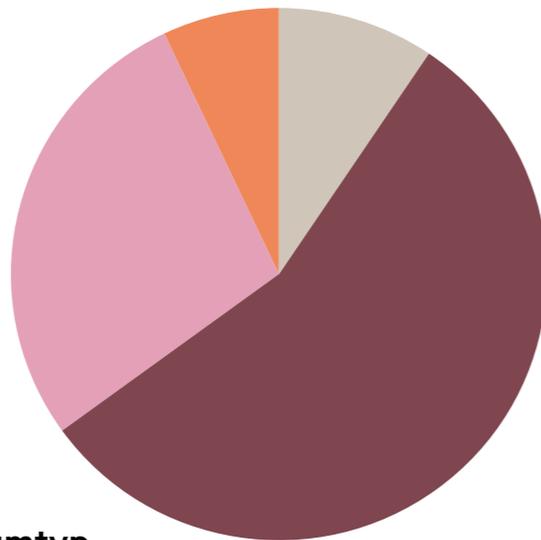
2.4. Potenzial-Ermittlung

Fazit ohne Zuordnung nach Nutzung



Kartierung nach Raumtypen

- Industriebetrieb
- Hallen
- Bürogebäude
- Kleinteiliges Gewerbe



Grundflächenanteil je Raumtyp

bezogen auf die Gesamtgrundfläche in der Rossau

- Bei 56% der Grundflächen in der Rossau gibt es noch ein Verdichtungspotenzial von rund 44% bezogen auf das Bauvolumen.
- Bei 28% der Grundflächen in der Rossau gibt es noch ein Verdichtungspotenzial von rund 17% bezogen auf das Bauvolumen.
- Bei 7% der Grundflächen in der Rossau gibt es noch ein Verdichtungspotenzial von rund 36% bezogen auf das Bauvolumen.
- Bei 9% der Grundflächen in der Rossau gibt es noch ein Verdichtungspotenzial von rund 52% bezogen auf das Bauvolumen.

Anmerkung: Diese Zahlen beziehen sich auf die Annahme, dass die Bautypologien / Raumtypen der jeweiligen Bauflächen unverändert bleiben

Gemäß aktuell gültigen Planungsvorgaben (Bebauungsplan) beträgt das durchschnittliche Verdichtungspotenzial für die Rossau etwa 37 % bezogen auf das Bauvolumen. Umgerechnet bedeutet dies, dass ca. ein Drittel, des derzeit verbauten Bauvolumens im Bestandsgebiet zusätzlich realisiert werden könnte.

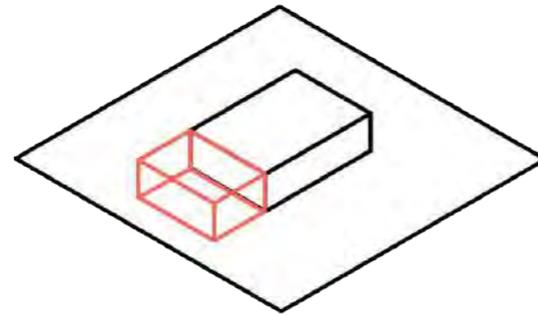


2.4. Potenzial-Ermittlung

Prinzipien der Verdichtung

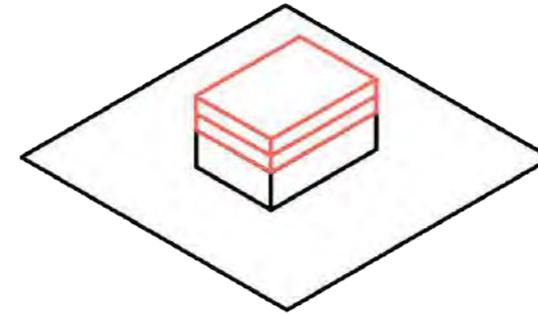
+40%

Um in der Rossau gemäß der aktuellen Planungsvorgaben zusätzliche Flächen zu schaffen, ist eine gezielte Nachverdichtung erforderlich. Dabei gilt es, für jedes Grundstück und jede bestehende Bausubstanz individuell zu prüfen, welche Verdichtungsstrategien sinnvoll sind, um zusätzliche 40% des derzeit verbauten Bauvolumens zu realisieren.



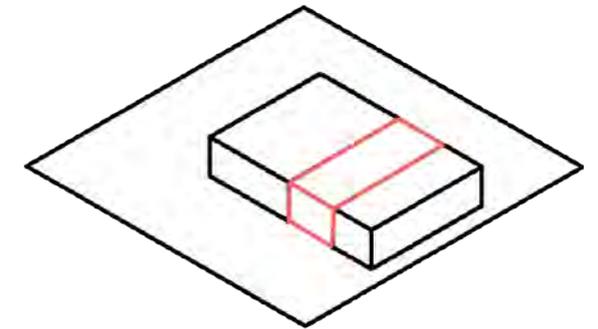
1. Anbauen

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



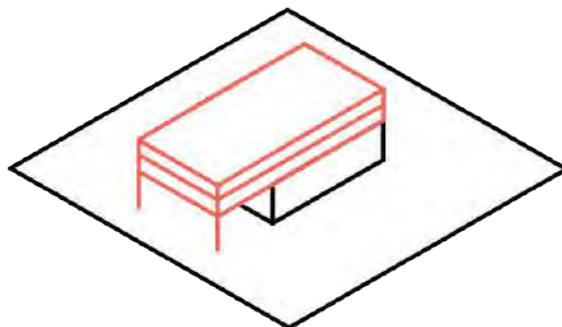
2. Aufstocken

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



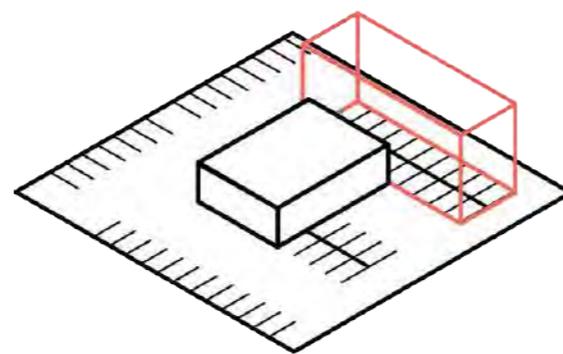
3. Lückenschluss

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



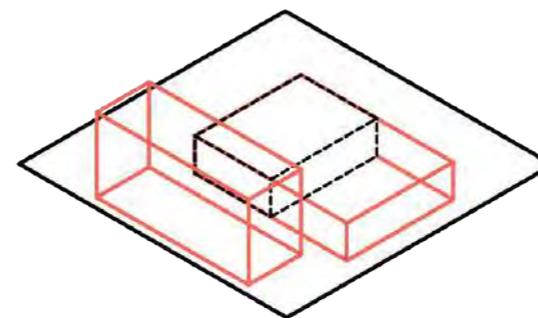
4. Aufständern

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



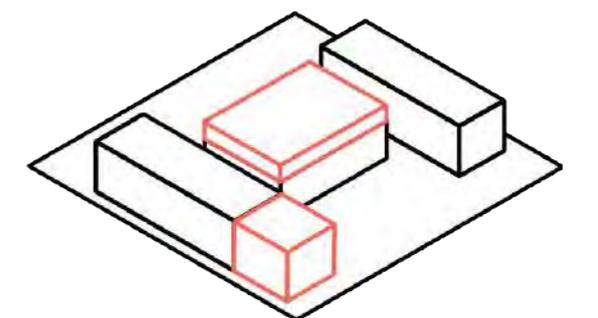
5. Bebauen von Parkplätzen

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



6. 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-Innenen schaffen zusätzliche Nutzflächen.

2.4. Potenzial-Ermittlung Arbeitsplatz-Potenzial

Rund
6000-7000
neue Arbeitsplätze
wären bei einer
Verdichtung um
40% möglich.

In der Rossau sind derzeit 400.000m² Grundfläche bebaut. Bei durchschnittlich zwei Geschossen, sind das insgesamt 800.000m². Bei einer Verdichtung um 40% würde das ca. 300.000m² an zusätzlicher Fläche bedeuten.

300.000m ² Verdichtungspotenzial					
Sparte	Anteil (%)		Fläche pro Arbeitsplatz (m ²)	Zusätzliche Arbeitsplätze	
Gewerbe & Handwerk	25	- 35	140	536	- 750
Industrie	10	- 25	140	214	- 536
Transport & Verkehr	10	- 15	80	375	- 563
Freizeit	10	- 5	60	500	- 2.500
Forschung, Entwicklung, Life Science, Digitale Dienstleistung	25	- 10	35	2.143	- 857
Information & Consulting	20	- 10	25	2.400	- 1.800
				6.168	7.005

Erläuterung zur Auswahl der Sparten und deren Anteile

- ➔ Die Auswahl an Sparten und deren prozentueller Anteil sowie die angenommene Fläche pro Arbeitsplatz orientiert sich an der arbeitsplatzbedarfsorientierte Wirtschaftsflächenbedarfsprognose im ÖROKO 2.0, Erläuterungsbericht S.81
- ➔ Der „Standortoffensive Rossau“ folgend wurden keine weiteren Handelsflächen berücksichtigt
- ➔ In Ergänzung zur arbeitsplatzbezogenen Wirtschaftsflächenbedarfsprognose wurden auch Flächenbedarfe für zukunftsorientierte und wissensintensive Branchen wie Forschung, Technologie, Entwicklung, IKT, Life Sciences oder digitale Dienstleistungen einbezogen.* Obwohl diese Branchen unterschiedliche Anforderungen an Flächengrößen mitbringen, wurde zur realistischen Abschätzung ein durchschnittlicher Flächenbedarf von 35m² pro Arbeitsplatz angesetzt. Dieser Wert berücksichtigt sowohl den höheren Raumbedarf für Labor- und Entwicklungsinfrastruktur als auch moderne Arbeitsplatzkonzepte mit hohem Flächenqualitätsanspruch.

* vgl. <https://www.standort-tirol.at/presse--medien/tirols-life-sciences-branche-dynamisch-innovativ-und-auf-wachstumskurs>, https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/arbeit-wirtschaft/arbeit/arbeitsmarktfoerderung/Arbeitsmarkt_Tirol_2030.pdf

03 | ANSPRÜCHE UND QUALITÄTEN VON GEWERBESTANDORTEN



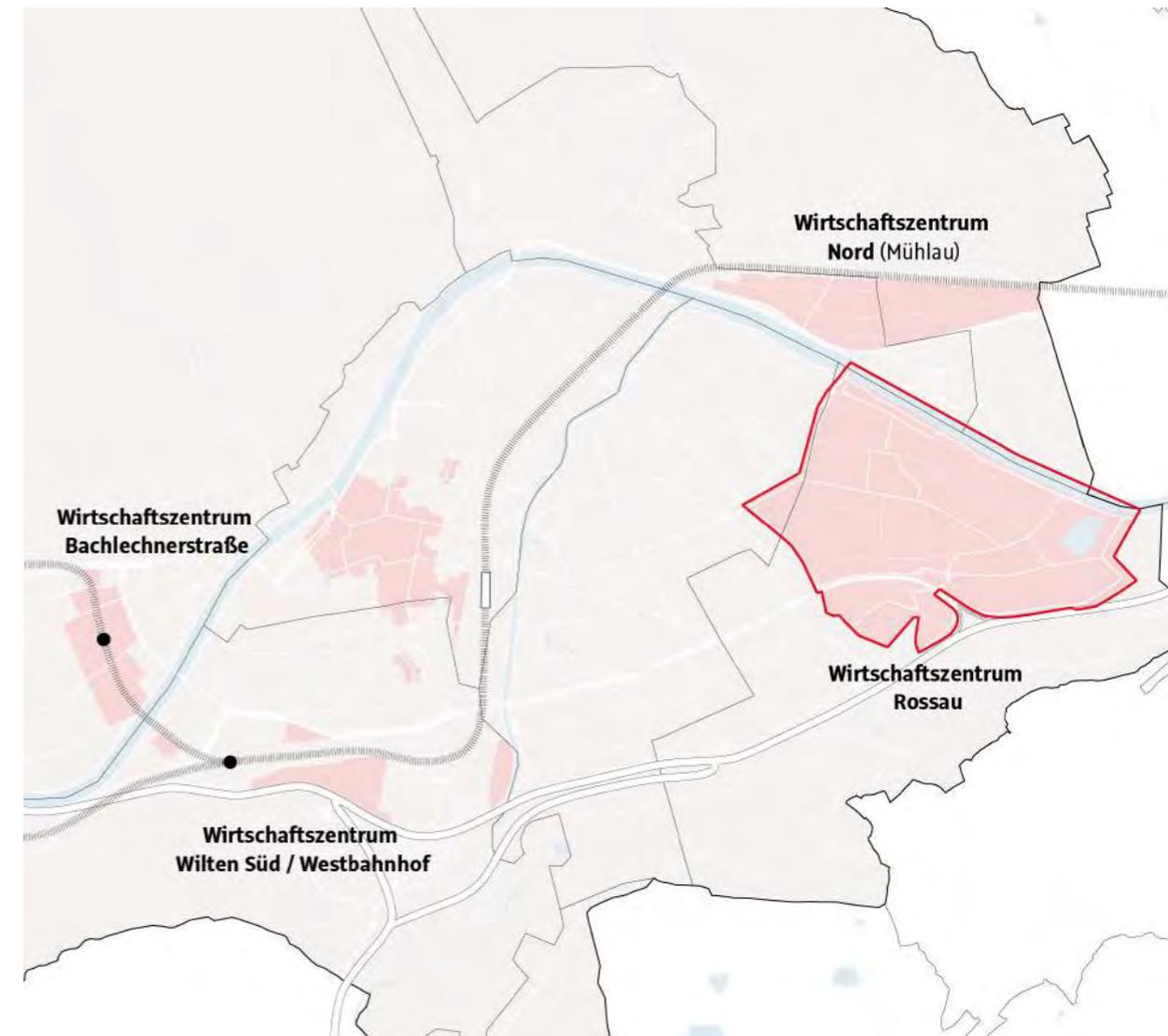
3.1. Herausforderungen & Argumente für qualitätsvolles Bauen im Gewerbe aus städtebaulicher Perspektive

Neben der Rossau gibt es in Innsbruck drei weitere große Wirtschaftsgebiete: das Wirtschaftszentrum Nord, Wilten Süd und das Gebiet entlang der Bachlechnerstraße, welches am stärksten in das innerstädtische Gefüge eingebettet ist.

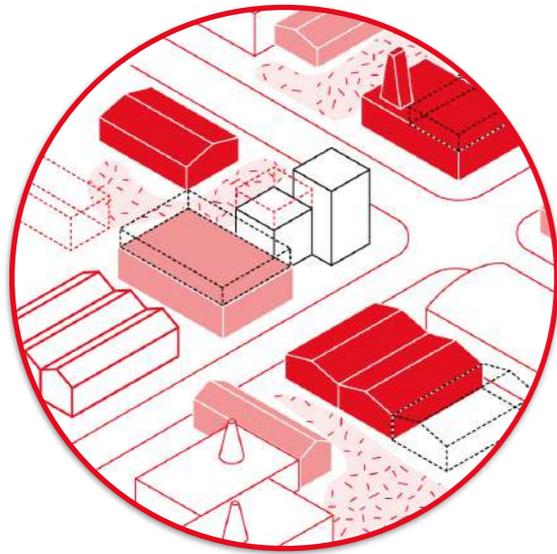
Durch ihre Größe und Ausdehnung prägen diese Wirtschaftsgebiete das Bild der Stadt. Zusätzlich steht die oft geringe Flächeneffizienz im Gegensatz zum hohen Flächendruck auf die restliche Stadt. Gleichzeitig verfügen die Innsbrucker Wirtschaftsgebiete über kaum stadträumliche Qualitäten, was die Gebiete zunehmend unter Druck setzt.

Vor diesem Hintergrund sollte gerade auch bei Wirtschaftsgebieten auf qualitätssichernde Steuerungsmöglichkeiten gesetzt werden. Folgende Aspekte sind dabei aus städtebaulicher Sicht besonders zu berücksichtigen:

- Die **Sicherung einer hohen architektonischen und städtebaulichen Qualität bei gleichzeitigen Nachverdichtungsmaßnahmen**, insbesondere die Gestaltung der „Stadtkanten“ (also der Schauseiten zur restlichen Stadt)
- eine angemessene **Maßstäblichkeit** (Gebäudehöhe und Dichte) in Bezug zur angrenzenden Bebauung
- die Betonung besonderer **Eingangssituationen**
- Die Ausstattung der Gebiete mit **zusätzlichen Nutzungen**, von denen auch die restliche Stadt profitiert und die gerade in Gewerbequartieren gut angesiedelt werden können (von Skate-Parks bis zu Zwischennutzungen, ...)
- Wirtschaftsgebiete als Hitzepole in der Stadt -> Klimawandelanpassung



3.1. Herausforderungen & Argumente für qualitätsvolles Bauen im Gewerbe als Standortsicherung



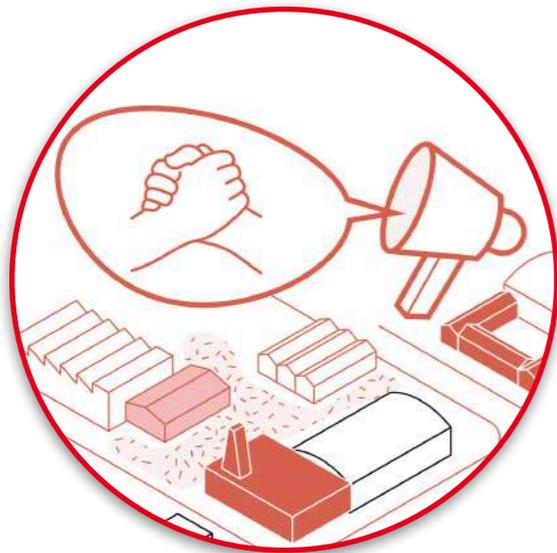
Flächen für betriebliche Entwicklungen knapp, Bodenpreise hoch

Boden ist eine endliche Ressource: Gerade in Innsbruck! Die geringe Flächeneffizienz steht dabei im Gegensatz zur bestehenden Nachfrage sowie dem Bedarf nach Erweiterungsflächen.



Flächeneffizienz heben: bestehende Flächen optimal nutzen

Das Nutzen bereits vorhandener Infrastruktur stellt für fast alle Nutzer:innengruppen Kosteneinsparungen dar. Verdichtetes Bauen trägt zudem zur Ertragssteigerung bei.



Fehlende stadträumliche Qualität als Nachteil des Standorts

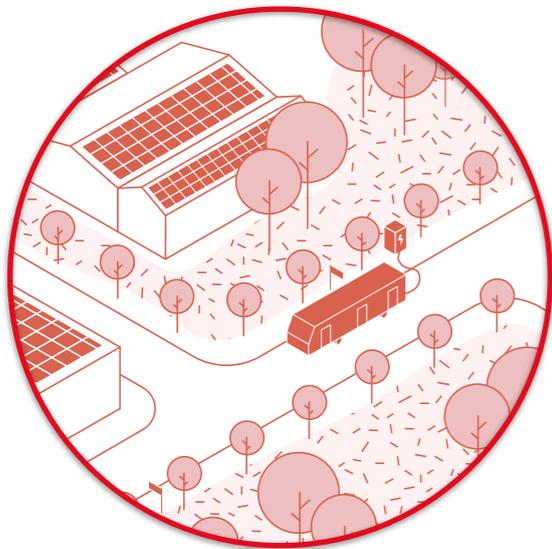
Kaum „weiche Standortfaktoren“ (Aufenthaltsqualität, soziale Infrastruktur, Netzwerke & Kooperationsmöglichkeiten, ...) machen die Gebiete unattraktiv.



Das Quartier als Adresse, das Gebäude als Visitenkarte des Unternehmens

Attraktivität und Qualität im Quartier stärkt den Wirtschafts- und Arbeitsstandort der Rossau nachhaltig. Hochwertig gestaltete Gebäude wirken wie eine Visitenkarte und prägen das Image bei Kunden, Partnern und Mitarbeitenden.

3.1. Herausforderungen & Argumente für qualitativvolles Bauen im Gewerbe als Standortsicherung



Hohe Flächenversiegelung führt zu klimatischen Belastungen

Hohe Flächenversiegelung führt zu sommerlicher Überhitzung und stellt bei Starkregenereignissen eine Gefahr dar: Das vor allem durch die Lage direkt am Inn.



Klimaresilienz verbessern, Standort sichern

Entsiegelung und Klimawandelanpassung vermindern Folgeschäden von Extremwetterereignissen und schützen Unternehmen sowie die Stadt dadurch vor Reparaturkosten.



Unattraktives Arbeitsumfeld

Die Unattraktivität des Arbeitsumfelds macht es, neben weiteren Faktoren wie der Anbindung und der fehlenden sozialen Infrastruktur schwierig, Arbeitskräfte anzuziehen bzw. langfristig zu halten.



Arbeitsorte mit Anspruch ziehen Arbeitskräfte an!

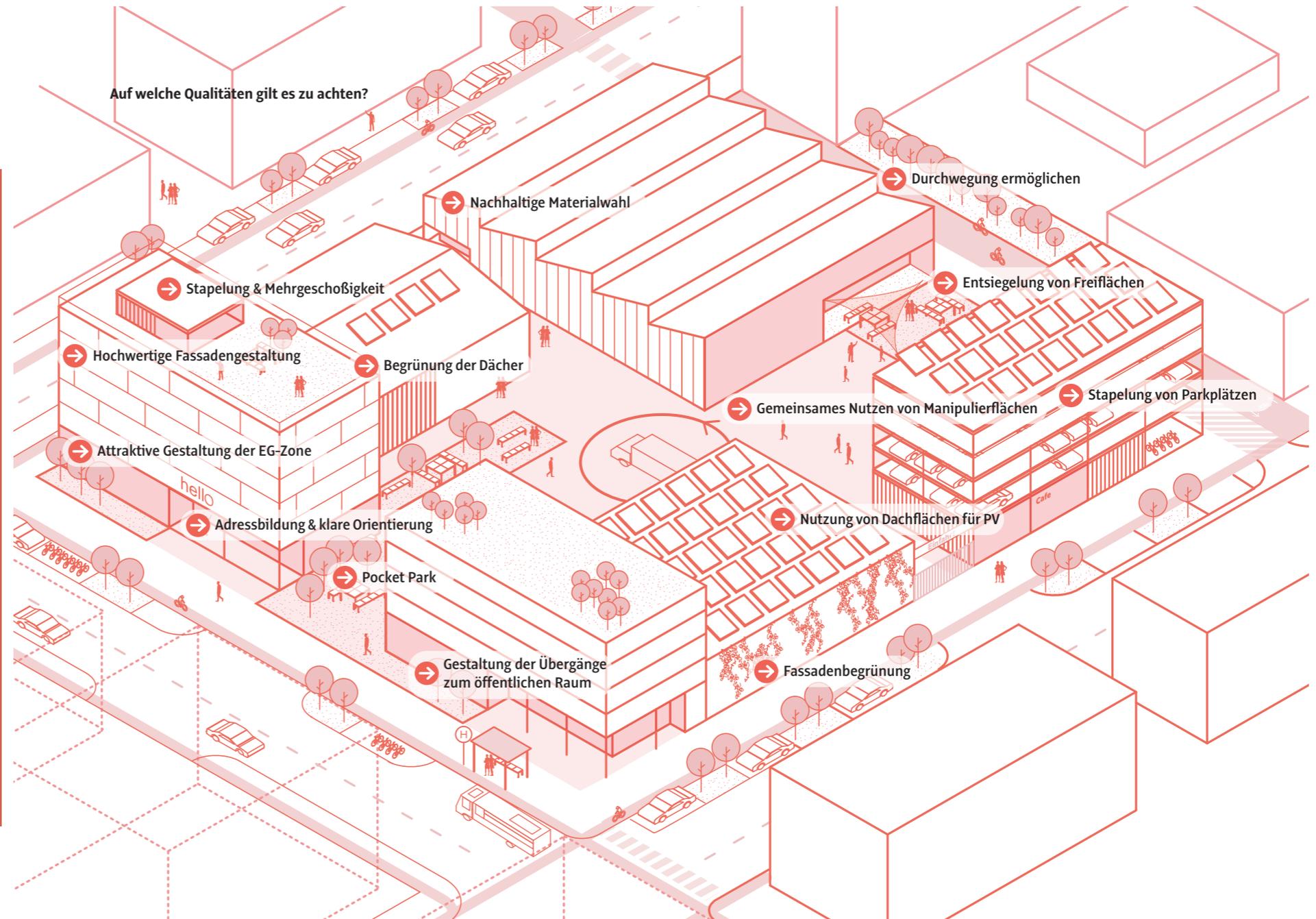
Attraktivität und Qualität im Quartier stärkt den Wirtschafts- und Arbeitsstandort der Rossau nachhaltig.

2.4. Potenzial-Ermittlung

Zentrale Qualitäten

Konkrete Entwicklungsvorhaben sind stets projektspezifisch und individuell zu erarbeiten – in enger Abstimmung mit den Projektwerber:innen, der Stadtplanung und relevanten Fachämtern. Die in der Standortoffensive Rossau erarbeiteten strategischen und räumlichen übergeordneten Zielsetzungen bilden dabei ebenso eine Orientierungsgrundlage, wie die anbei angeführten Prinzipien.

Dem IGB kommt hier im Hinblick auf die Sicherung und Steuerung von Standortqualitäten eine zentrale Rolle zu.



3.3. Good Practice in Innsbruck

**Straßenbauhof Innsbruck,
Rofzaugasse 4, Gewerbegebiet Rossau**



http://www.christianflatscher.com/strassenbauhof_rossau.html

Bauherr:in: Stadt Innsbruck

Architektur: dreiplus Architekten

Nutzung: Bauhof, Mitarbeiter:innenfortbildung, ...

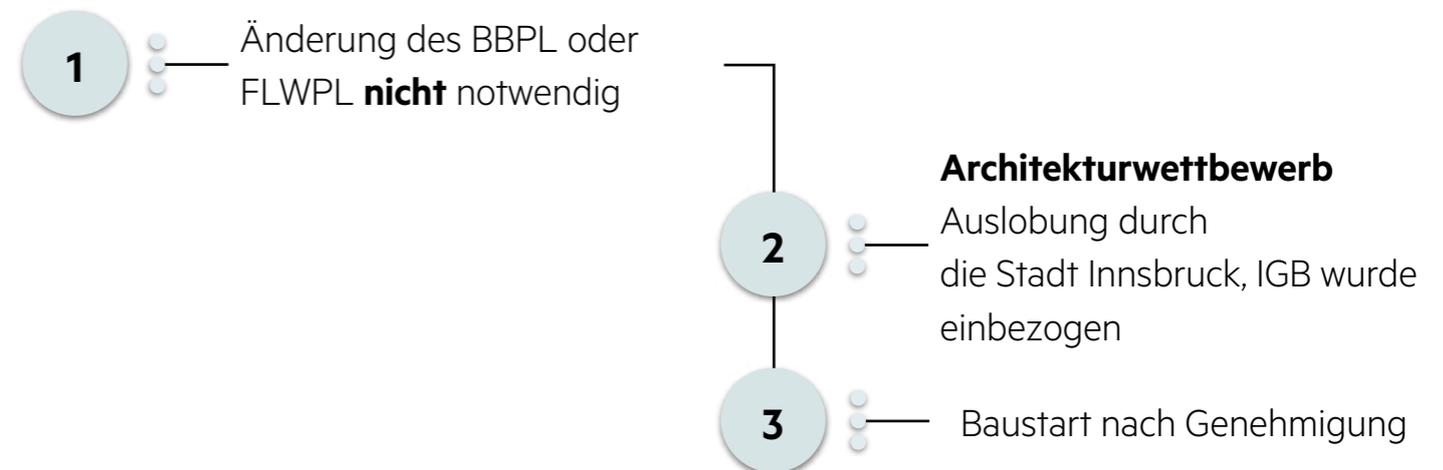
Zeitraum: 2013 - 2015

Arbeitsplätze: ca. 70 (Stand 2016*)



Besondere Qualitäten: Hohe architektonische Qualität

* <https://www.ibkinfo.at/strassenbauhof>



3.3. Good Practice in Innsbruck

**Leonhard Lang,
Grabenweg 79, Gewerbegebiet Rossau**



Bauherr:in: Leonhard Lang GmbH

Architektur: Arch. Thomas Zöhner

Nutzung: Produktion von Medizintechnik

Zeitraum: 2024- 2025

Arbeitsplätze: ca. 400*

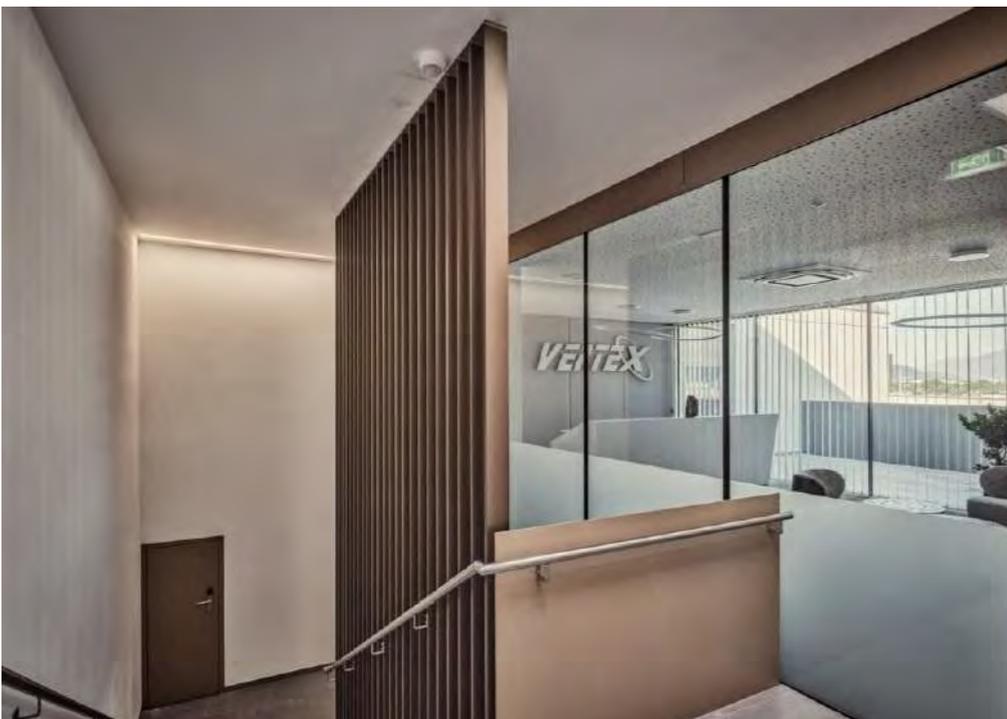


Besondere Qualitäten: Hohe städtebauliche Dichte

- 1 Änderung des BBPL notwendig,
FLWP wurde nicht geändert
- 2 **Vergabeverfahren**
durch die Projektentwickler
- 3 **Abstimmung mit IGB**
- 4 **Projektsicherungsvertrag**
- 4 Baustart nach Genehmigung

3.3. Good Practice in Innsbruck

Technologie- und Wirtschaftspark Innsbruck
Helga-Krismer Platz 1, 6020 Innsbruck



<https://www.ferd1nand.com/helga-krismer-platz>

Bauherr:in: IVG Firmengruppe

Architektur: gritsch.haslwanger architekten

Nutzung: Büros, Labore, Geschäftsfläche, Ordination

Zeitraum: ca. 2019

Arbeitsplätze: 350*



Besondere Qualitäten: Stapelung und Durchmischen der Nutzungen

- 1 Änderung des BBPL oder FLWPL **nicht** notwendig
- 2 **Vergabeverfahren** durch die Projektentwickler
- 3 **Abstimmung mit IGB**
- 4 Baustart nach Genehmigung

*https://www.meinbezirk.at/innsbruck/c-wirtschaft/firstfeier-im-technologie-und-wirtschaftspark_a4178100

3.3. Good Practice in Innsbruck

**Lagerhalle Gradishegg,
Kaufmannstraße 25, 6020 Innsbruck**



Bauherr:in: Gradishegg GmbH

Architektur: sapinski salon

Nutzung: Lagerhalle

Zeitraum: 2007 - 2008

Arbeitsplätze: n.n.



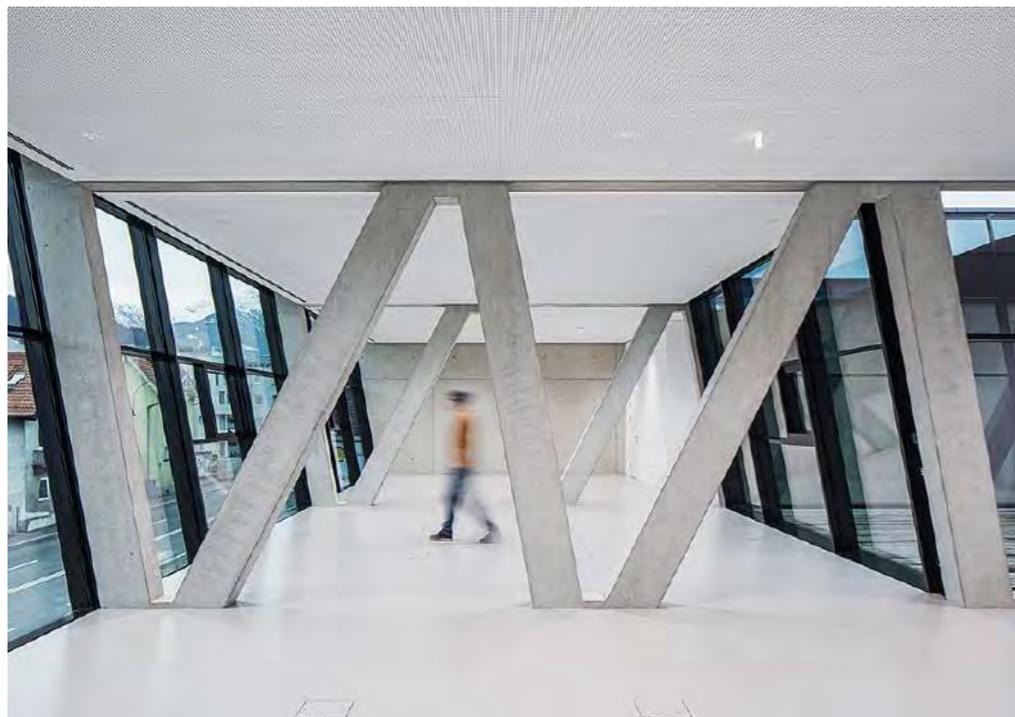
Besondere Qualitäten: Fassadenbegrünung, Einsatz nachhaltiger Materialien

- 1 Änderung des BBPL oder FLWPL **nicht** notwendig
- 2 **Vergabeverfahren** durch die Projektentwickler
- 3 Baustart nach Genehmigung

Anmerkung: 2007 gab es den IGB noch nicht. Der Innsbrucker Gestaltungsbeirat (IGB) wurde 2013 von der Stadt Innsbruck eingerichtet.

3.3. Good Practice in Innsbruck

Bürogebäude mit Tankstelle und Shop
Amraser-See-Straße 29, 6020 Innsbruck



Bauherr:in: Gutmann GmbH

Architektur: obermoser + partner architekten

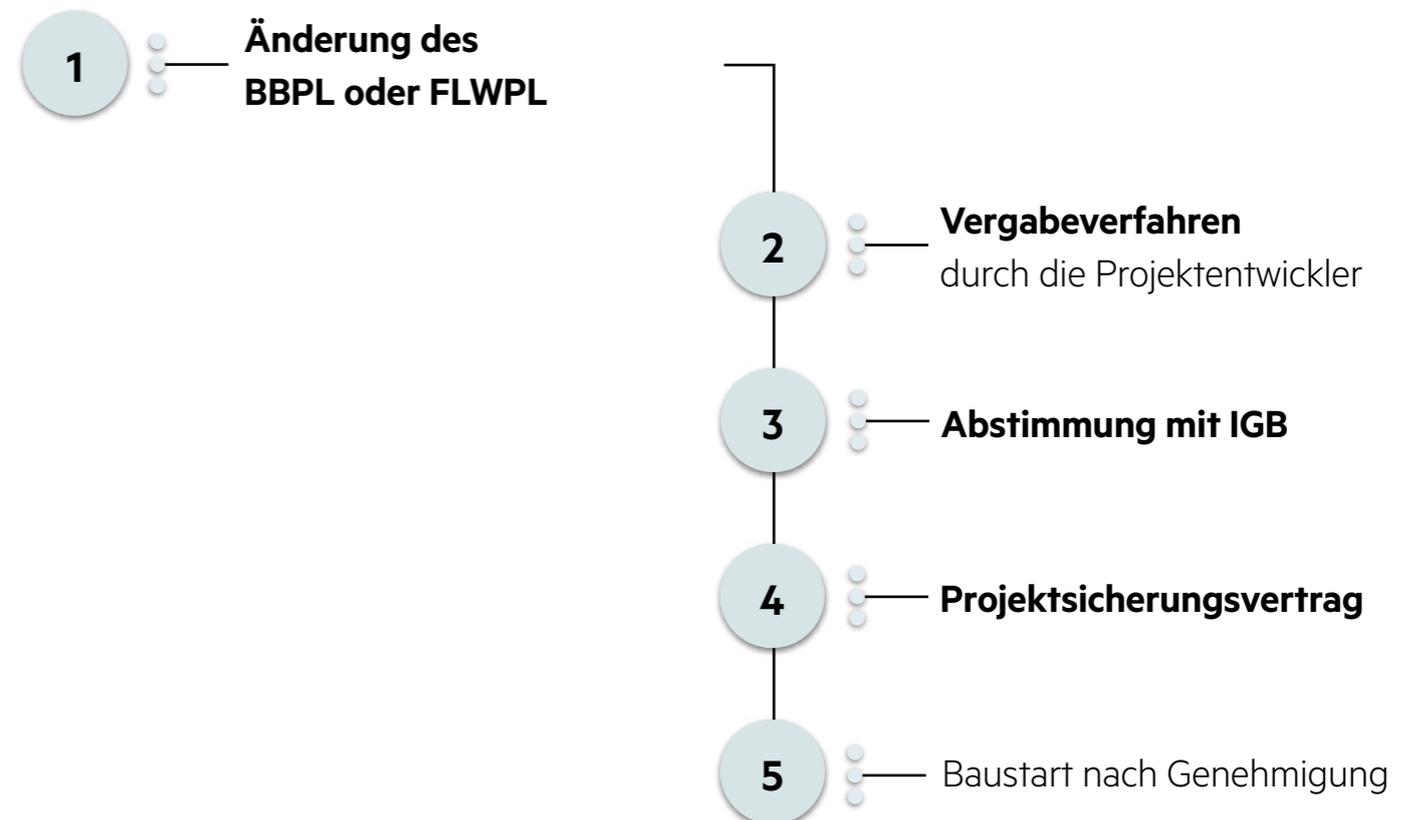
Nutzung: Büro, Tankstelle, Geschäftsfläche

Zeitraum: 2023

Arbeitsplätze: ?



Besondere Qualitäten: Stapelung und Durchmischen der Nutzungen, Adressbildung, Begrünung der Dachfläche, attraktive Erdgeschoss-Zonen



3.3. Good Practice in Innsbruck

**West Park,
Exlgasse 24, 6020 Innsbruck**



Bauherr:in: Bauwerk Immobilien GmbH und der Seidemann Holding GmbH

Architektur: bauwerk

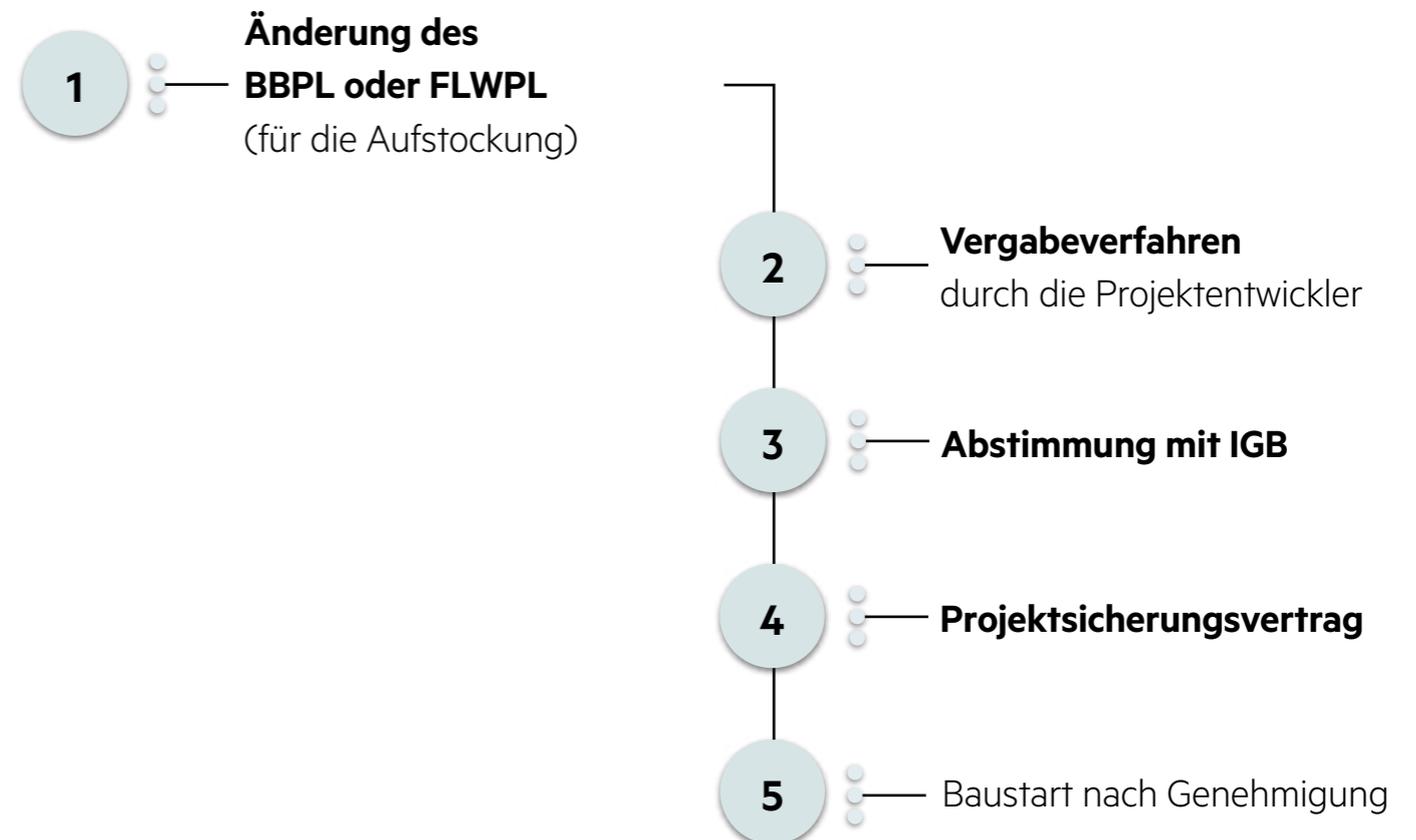
Nutzung: Büros, Gewerbe und Labore

Zeitraum: seit 2022

Arbeitsplätze: n.n.



Besondere Qualitäten: Adressbildung, Begrünung und Photovoltaik auf den Dachflächen, attraktive Erdgeschoss-Zonen, Ausbilden der städtebaulichen Kante



3.3. Good Practice in Innsbruck

MED-EL Headquarter und Brücke Fürstenweg 77a, 6020 Innsbruck



https://www.din-a4.at/projekt/bruecke-med-el/?_id=11993



https://www.din-a4.at/projekt/med-el-erweiterung-west/?_id=806

Bauherr:in: MED-EL, Elektromedizinische Geräte GmbH

Architektur: DIN A4 Architektur ZT GmbH

Nutzung: Industrie, Gewerbe, Handel

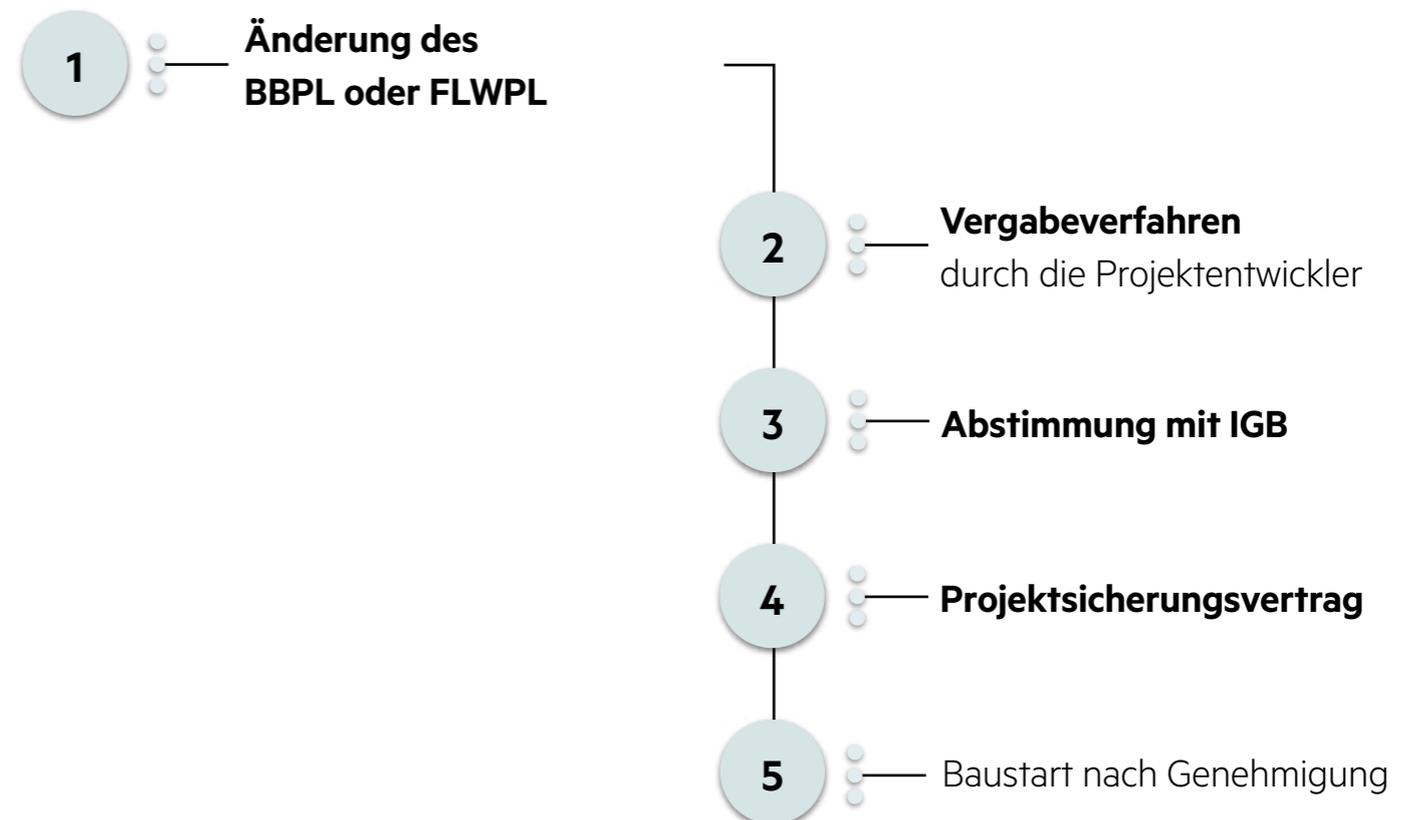
Zeitraum: 2009 - 2013 / 2015 - 2016

Arbeitsplätze: 1.609*



Besondere Qualitäten: Hohe städtebauliche Dichte

* <https://www.top.tirol/karriere/firmen/med-el-elektromedizinische-geraete-gesellschaft-m-b-h?>



3.3. Good Practice in Innsbruck

**Cura Cosmetics,
Dr.-Franz-Werner-Straße 19, 6020 Innsbruck**



Bauherr:in: Cura Cosmetics

Architektur: ATP Architekten

Nutzung: Büro, Lager und Logistik

Zeitraum: 2014-2020

Arbeitsplätze: 94*



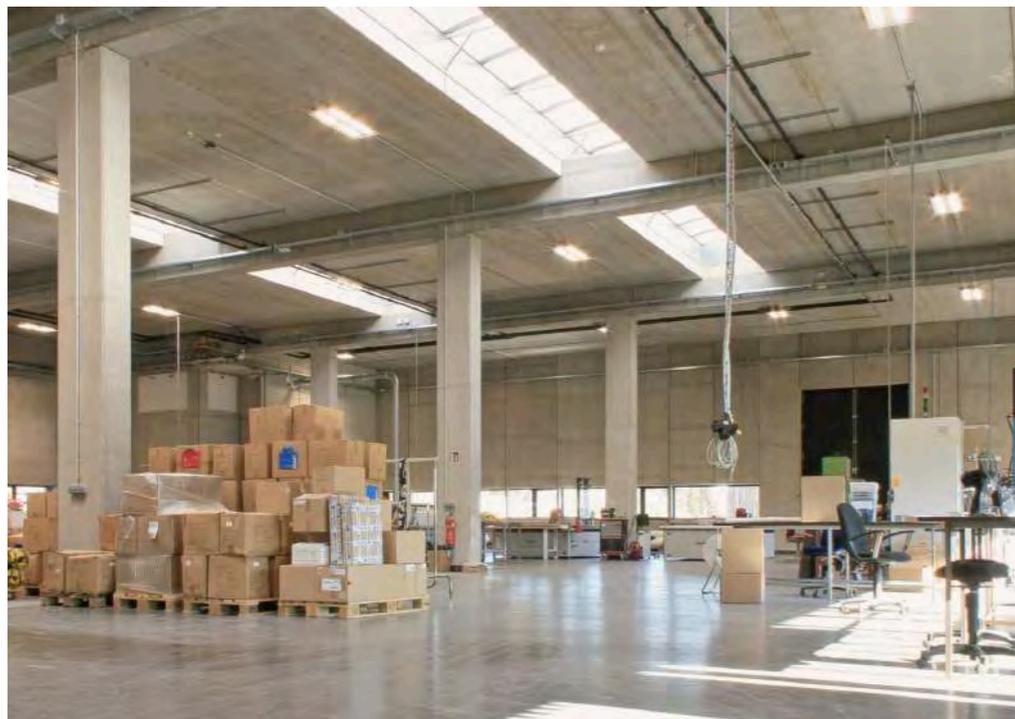
Besondere Qualitäten: Hohe städtebauliche Dichte, Begrünung und Photovoltaik auf den Dachflächen, Einsatz nachhaltiger Materialien, Außenanlagengestaltung

*<https://www.kununu.com/at/cura-marketing>

- 1 Änderung des BBPL oder FLWPL **nicht** notwendig
- 2 **Vergabeverfahren** durch die Projektentwickler
- 3 **Abstimmung mit IGB**
- 4 Baustart nach Genehmigung

3.3. Good Practice in Innsbruck

**Koch alpin GmbH,
Doktor-Franz-Werner-Straße 13, 6020 Innsbruck**



Bauherr:in: Koch alpin GmbH

Architektur: Architekt Michael Lukasser

Nutzung: Verwaltung, Produktion und Lager

Zeitraum: 2023 - 2025

Arbeitsplätze: 30*



Besondere Qualitäten: Einsatz nachhaltiger Materialien, Begrünung und Außenanlagengestaltung

- 1 Änderung des BBPL oder FLWPL **nicht** notwendig
- 2 **Vergabeverfahren** durch die Projektentwickler
- 3 **Abstimmung mit IGB**
- 4 Baustart nach Genehmigung

5. Quellen

Magistratsabteilung III, Stadt Innsbruck, ÖROKO 2.0, Innsbruck 2018

Magistratsabteilung III, Stadt Innsbruck, Bearbeitung: Raumposition GmbH, Emrich Consulting ZT GmbH, con.sens Verkehrsplanung ZT GmbH, *Standortoffensive Rossau*, Wien/Innsbruck 2024

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Bearbeitung: berchtoldkrass space & options, AMUNT Nagel Theissen, *Urban Sandwich. Steigerung der Flächeneffizienz durch Stapelung gewerblicher Nutzungen*, Stuttgart 2020

URBANITY – Architektur, Kunst, Kultur und Sprache (Hg.), Vertical Urban Factory. Innovative Konzepte der vertikalen Verdichtung von Produktion und Stadt. Wien, 2019

Universität St. Gallen, Daniela Zwicker-Schwarm, *Konzepte für intelligente Flächennutzung - ein Überblick*, 20. IHK Symposium Wirtschaftsförderung für Kommunen, München

<https://www.standort-tirol.at/presse--medien/tirols-life-sciences-branche-dynamisch-innovativ-und-auf-wachstumskurs>

https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/arbeit-wirtschaft/arbeit/arbeitsmarktfoerderung/Arbeitsmarkt_Tirol_2030.pdf