

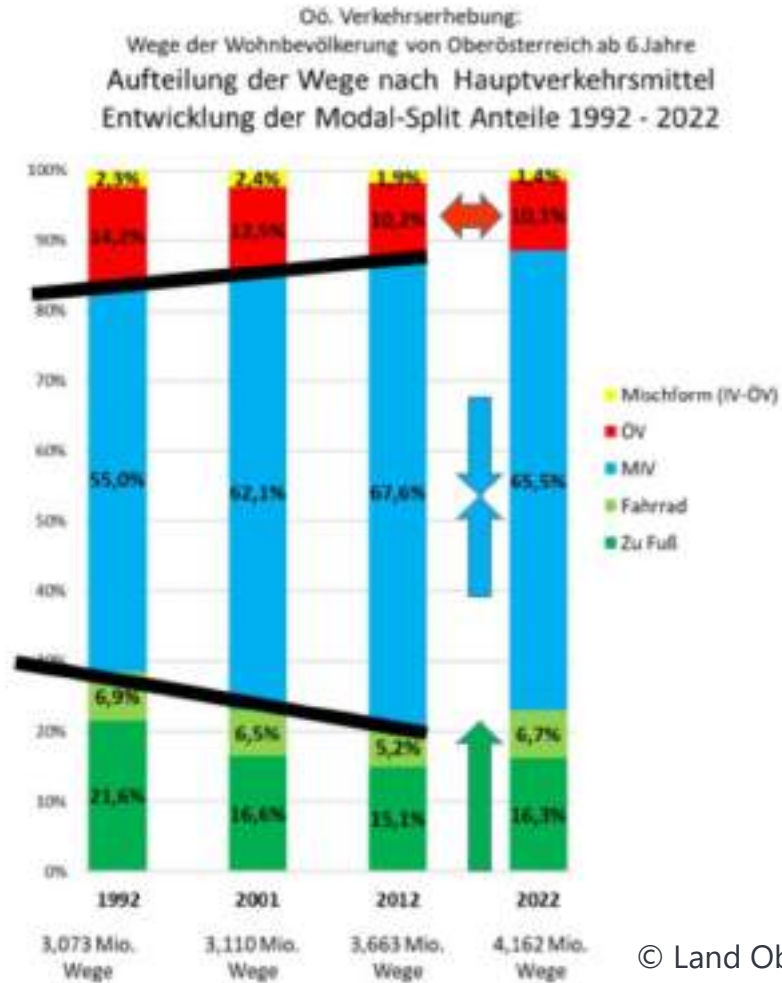
**Was kann getan werden?**

# Ansatzpunkte

- Durchwegungen widmen
- Festsetzungen u.a. im Bebauungsplan, z.B. von Dach- und Fassadenbegrünungen oder zu Versickerungsanlagen, unversiegelten Freiflächen / Abstandsflächen
- Vertragliche Regelungen in städtebaulichen Verträgen, z.B. Vereinbarungen zur Freiflächengestaltung, Durchwegungen
- Flächen von Bebauung freihalten, um Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftbahnen langfristig zu sichern
- Stellplatzzahlen festlegen
- Förderung des Erfahrungsaustauschs zwischen den Betrieben und Netzwerkbildung
- Klimaangepasste Gestaltung öffentlicher Freiflächen, z.B. als Vorbildfunktion
- Radwege und Fußwege, den ÖV hinführen, Haltestellen mit (begrüntem) Dach

**Welche Trends unterstützen solche  
Maßnahmen im Betriebsgebiet?**

# Veränderungen bei der Verkehrsmittelwahl



Erstmals sinkt der Pkw bei der Verkehrsmittelwahl in Oberösterreich

(und in den anderen Bundesländern auch)

Radverkehrsleistung nimmt zu (E-Bikes)

# Neues Arbeiten & Demografie



## Flexible Arbeitsmodelle

Remote, Agiles Arbeiten,  
hybride Strukturen



## Serviceorientierte Führungsmodelle



## Weniger Erwerbstätige



## Mitarbeiterfokus

Selbstbestimmung & Sinn



## Digitalisierung & Automatisierung

Cloud, Künstliche Intelligenz

# Betriebsgebiete im Wandel

- Co-working und lose Arbeitsplatzstrukturen, losere Arbeitsplatzzuweisungen, **Bedarf nach attraktivem Kommunikationsraum innen & außen**
- Flächeneffizienz / Ressourcenschonung, Leerstandsnutzung als Aufgabe der Städte und Gemeinden, und mittlerweile auch der Unternehmen
- **Soziokulturelle Perspektive: Kindergärten, Gastro, Erholung, kulturelle Angebote**
- Bedeutungszuwachs von attraktiver Anbindung öffentlicher Verkehr und Radverkehr, **die Zulegung von Kfz-Fahrspuren löst Verkehrsprobleme nur kurz**

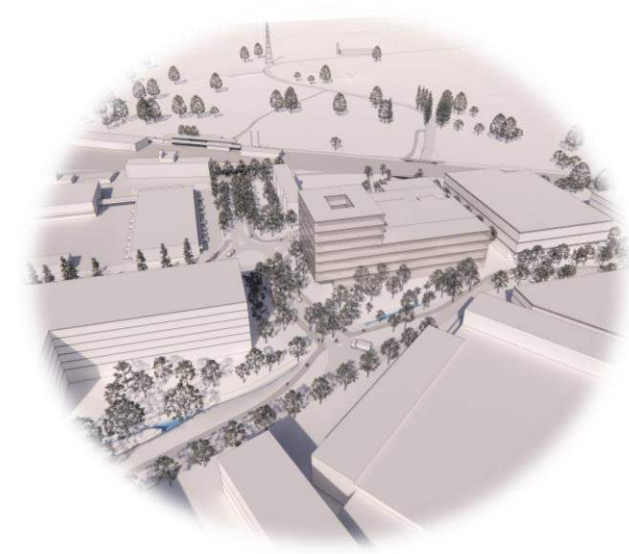
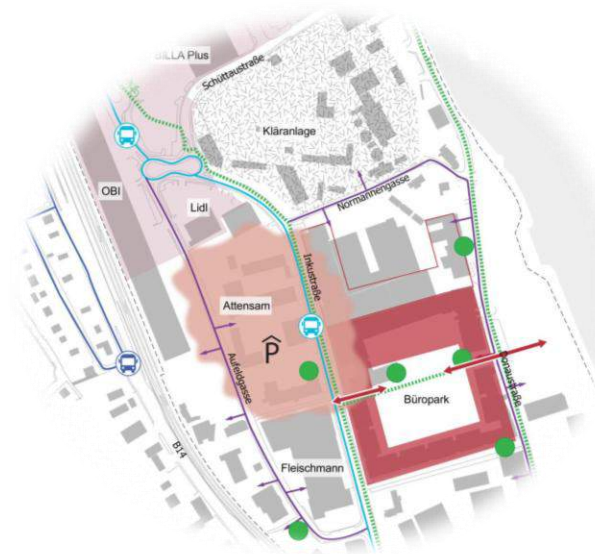
Das Work-



Life- Building

# Integrierte Betriebsstandorte

Abbildung nicht zur  
Veröffentlichung gedacht



## Bruck / Leitha

verlieren MA wegen  
schlechter ÖV- und  
Radanbindung

## Klosterneuburg Schüttau

Hochgarage ermöglicht  
Nutzung von Parkplätzen  
als Baufläche

## Wolfurt Hohe Brücke

Mobilität als integraler  
Bestandteil der  
Entwicklung

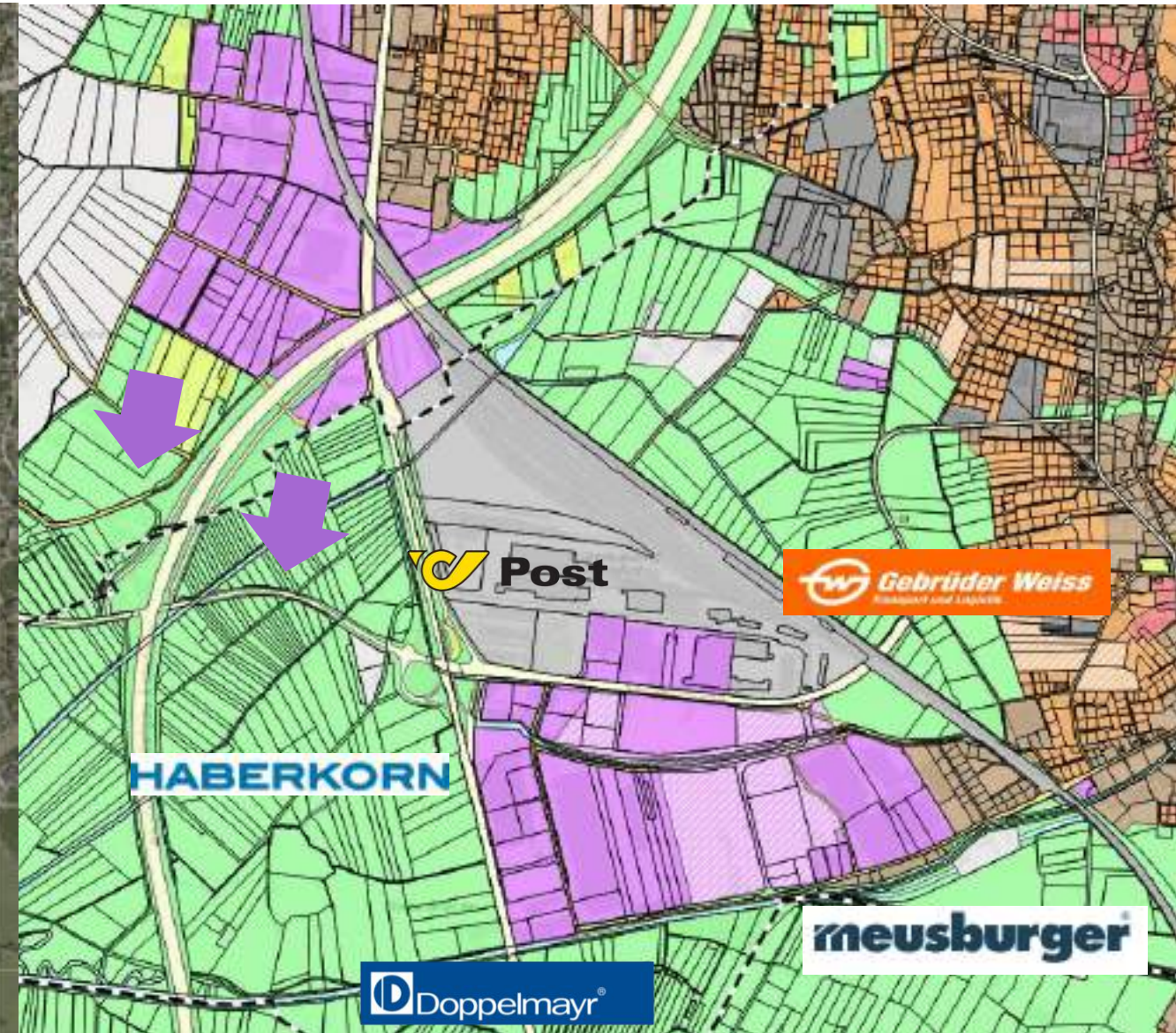
# Glaubenssätze, Bias

*„Wir brauchen mindestens 1200 Pkw-Stellplätze.“*

*„Die meisten unserer Mitarbeiter haben keine Möglichkeit, mit dem Bus zu kommen. Die wohnen ja alle am Ortsrand.“*

*„Ein Großteil unseres Pflegepersonals kommt aus dem Burgenland.“*

# Betriebsgebiete Wolfurt – Lauterach



© VOGIS

# Hohe Brücke



Hohe Brücke

© REVITAL

# Ausgangslage 2021

- **8.000 Beschäftigte** bei Vollausbau Hohe Brücke, Neuwiesen, Güterbahnhof
- **Grundstücks-Umlegungsverfahren** abgeschlossen
- **Renaturierung** Holzriedgraben in Umsetzung →
- **Entwicklungskonzept, Nutzungskonzept** lag vor
- **Straßen- und Wegekonzept** lag vor
- **Landschaftsökologisches Konzept Werk D.** lag vor
- **Bahnstationsmodernisierung Wolfurt** geplant
- **[A14 ASt Wolfurt]**



© Land Vorarlberg

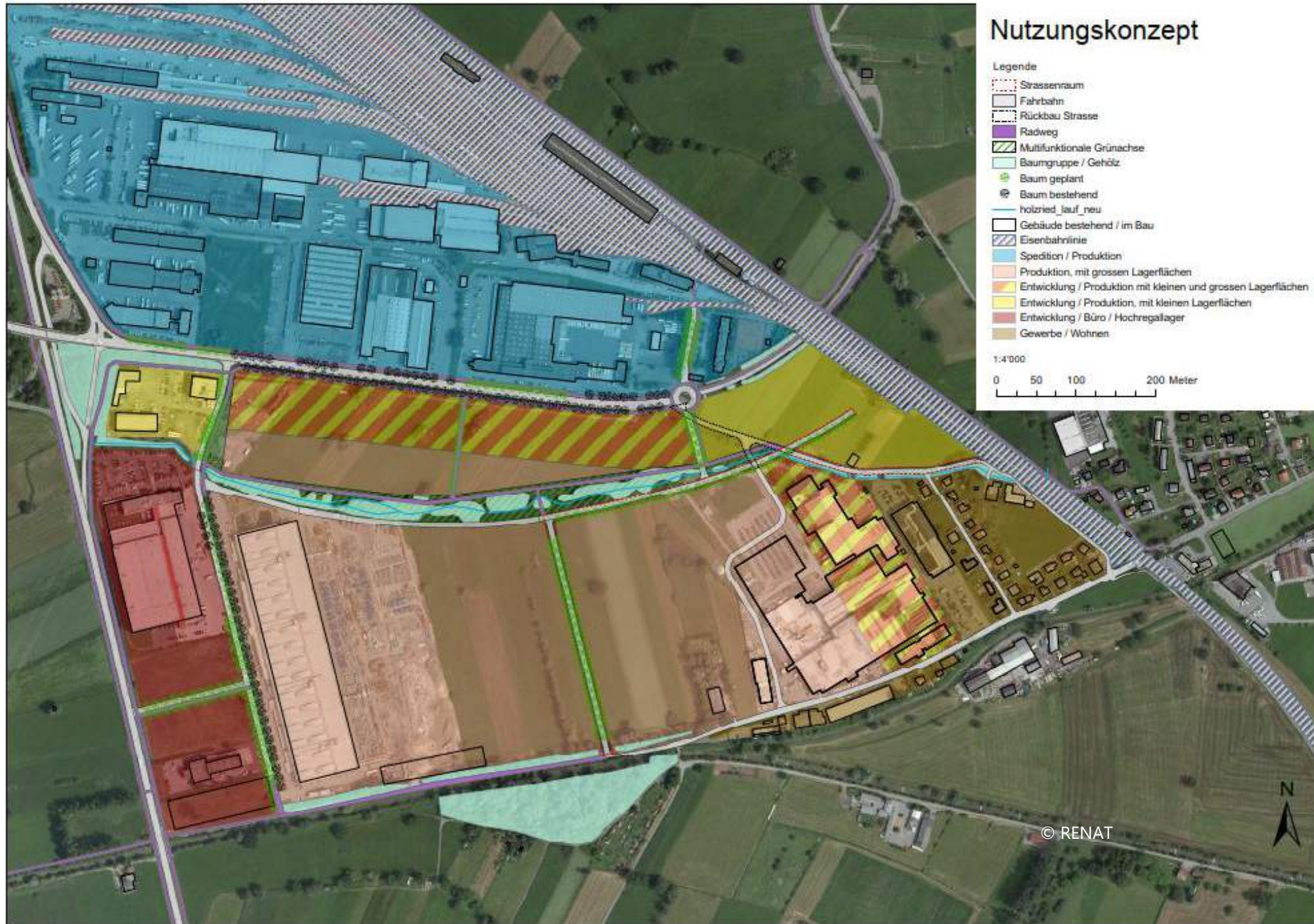
# Nutzungskonzept

## Legende

- Strassenraum
- Fahrbahn
- Rückbau Strasse
- Radweg
- Multifunktionale Grünachse
- Baumgruppe / Gehölz
- Baum geplant
- Baum bestehend
- holzried\_lauf\_neu
- Gebäude bestehend / im Bau
- Eisenbahnlinie
- Spedition / Produktion
- Produktion, mit grossen Lagerflächen
- Entwicklung / Produktion mit kleinen und grossen Lagerflächen
- Entwicklung / Produktion, mit kleinen Lagerflächen
- Entwicklung / Büro / Hochregallager
- Gewerbe / Wohnen

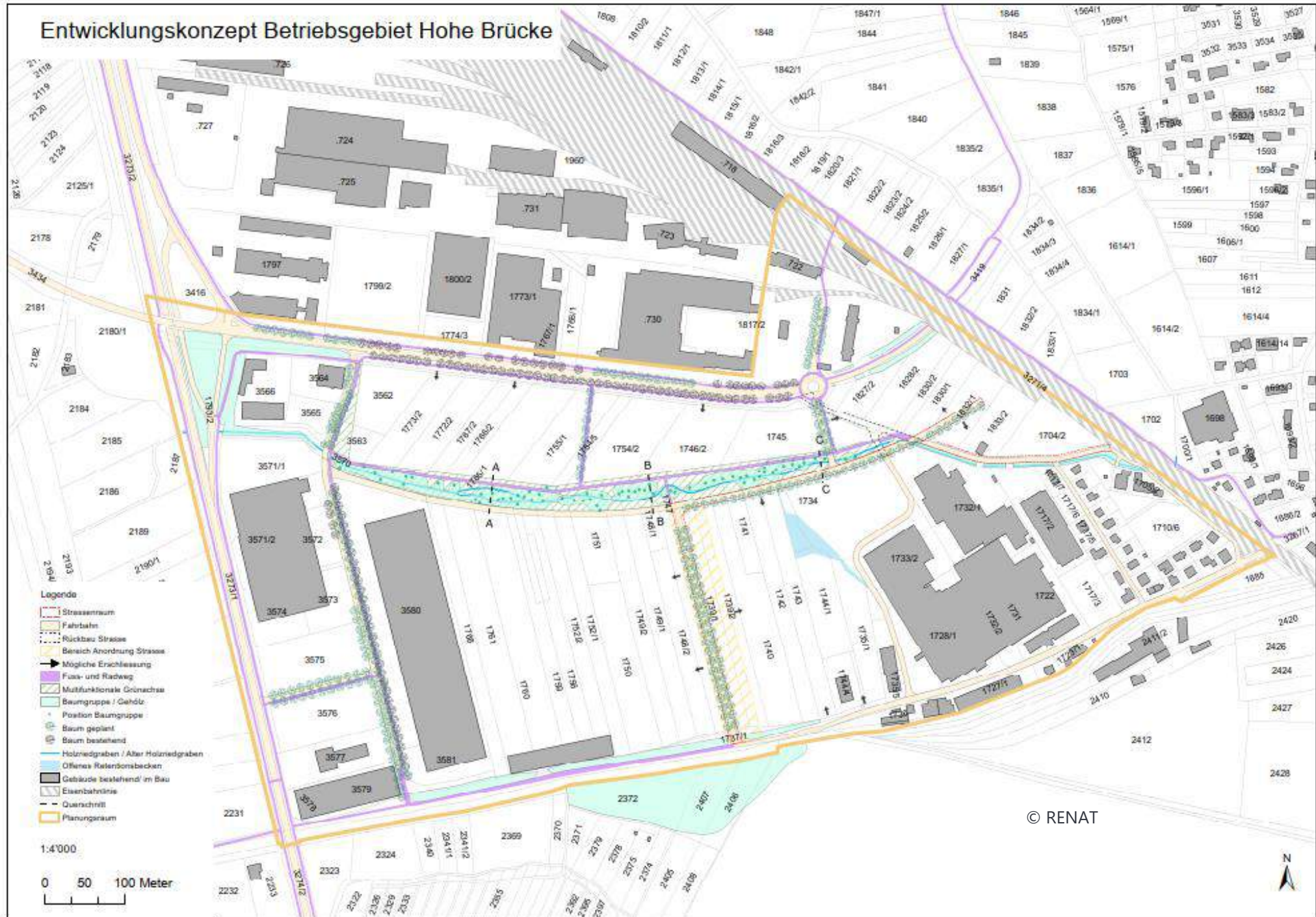
1:4'000

0 50 100 200 Meter



© RENAT

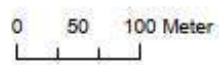
# Entwicklungskonzept Betriebsgebiet Hohe Brücke



## Legende

- Straßenraum
- Fahrbahn
- Rückbau Strasse
- Bereich Anordnung Strasse
- Mögliche Erschließung
- Fuß- und Radweg
- Multifunktionale Grünachse
- Baumgruppe / Gehölz
- Position Baumgruppe
- Baum geplant
- Baum bestehend
- Holzniedgraben / Alter Holzniedgraben
- Offenes Retentionsbecken
- Gebäude bestehend / im Bau
- Eisenbahnlinie
- Querschnitt
- Planungsraum

1:4'000



© RENAT



Abbildung nicht zur Veröffentlichung gedacht

# Ausgangslage 2021

- **Kapazitätsengpässe Kfz-Verkehr:** Güter und Personen
- **Aber gute Rahmenbedingungen:**
  - Bahnhaltestelle Wolfurt 2026 modernisiert
  - Neue Linie R5 zusätzlich zur S-Bahn
  - Buslinien
  - neue Radverbindung entlang des Holzriedgrabens
  - Durchgehend Gehsteige, weil gute ÖV-Erschließung
- **40-60 % der Mitarbeitenden haben eine ÖV-Alternative**
- **50-60 % der Mitarbeitenden haben eine Rad-Alternative**

# Verkehrserzeugung in Szenarien

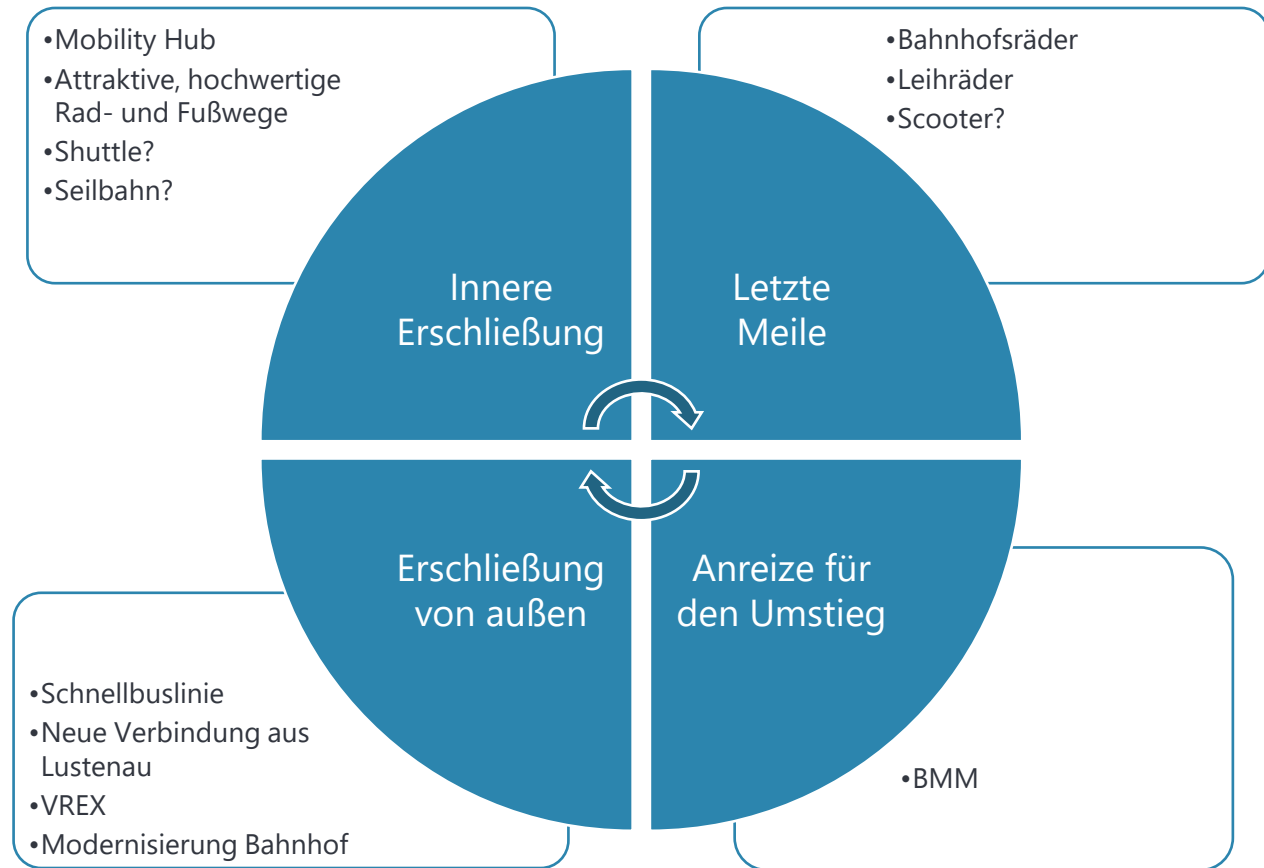
Nutzungen Szenario 1	Fläche [ha]	Beschäftigte je ha	Anzahl Beschäftigte	Kunden je Beschäftigte	Anzahl Kunden je Tag
A Gewerbe, Büro, Industrie	5,3	50	270-320	0,25	70-80
B Gewerbe, Büro	2,0	60	120-140	0,35	30-50
C Industrie	11,8	40	470-560	0,25	100-120
D Industrie	0,7	40	30-40	0,25	10-20
E Gewerbe	1,3	50	70-80	0,25	15-20
<b>Summe</b>	<b>ca. 21,1</b>	-	<b>960-1.140</b>	-	<b>230-290</b>

Nutzungen Szenario 1	Fläche [ha]	Lkw-Fahrten je ha	Anzahl Lkw-Fahrten je Tag
A Gewerbe, Büro, Industrie	5,3	10	50-60
B Gewerbe, Büro	2,0	10	20-20
C Industrie	11,8	15	180-220
D Industrie	0,7	15	10-10
E Gewerbe	1,3	10	10-10
<b>Summe</b>	<b>ca. 21,1</b>	-	<b>270-320</b>

**Die Idee**

# Mobility Hub Wolfurt Hohe Brücke

- Innovatives, modernes Betriebsgebiet, das Mitarbeiter anzieht
- ❤️-stück: Mobility Hub



© Grundlage: Campusinitiative

# Flächen für Pkw-Stellplätze – Vergleich

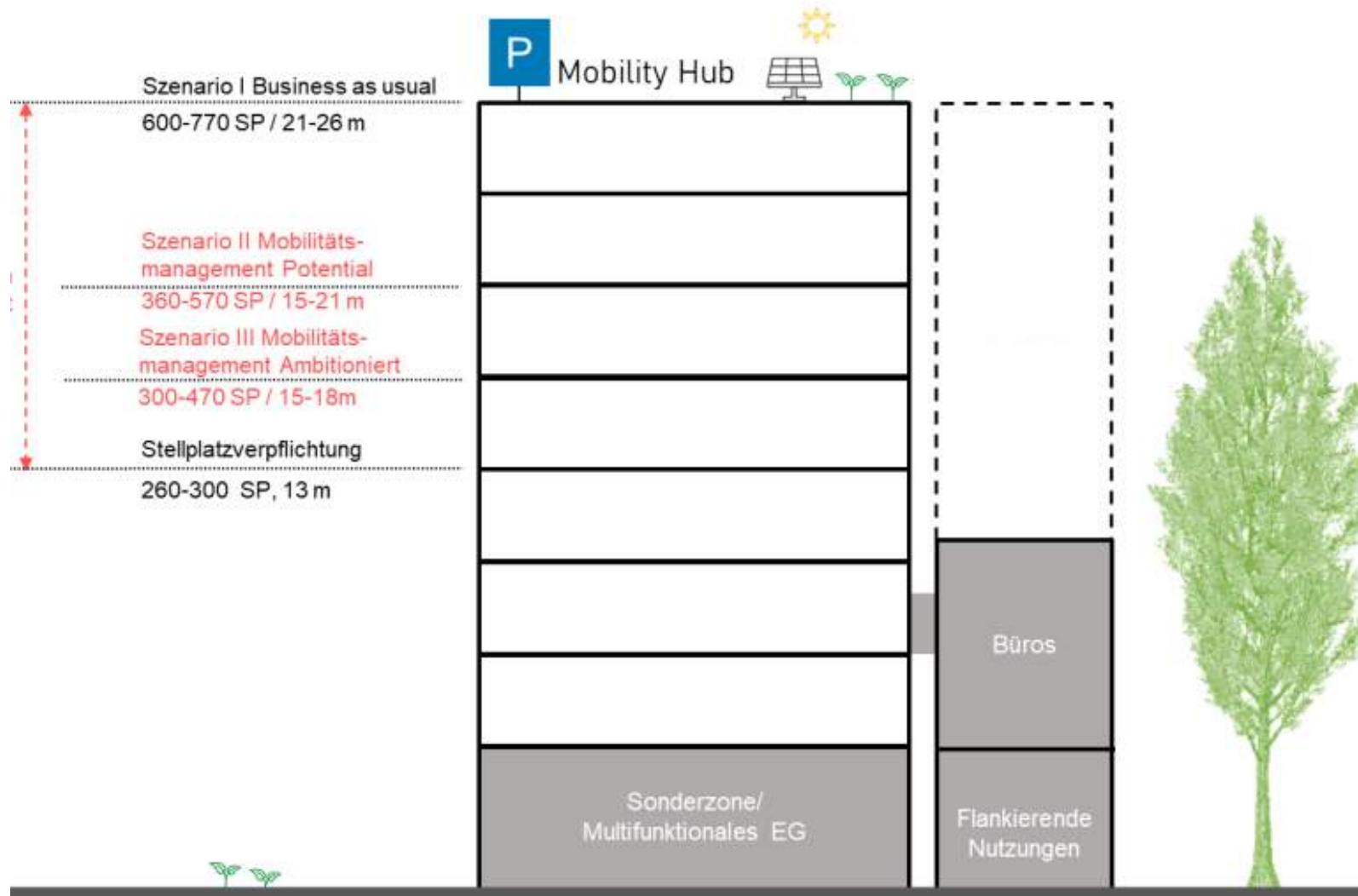


Bedingung der  
Gemeinde:  
Flächensparen &  
Bodenschutz durch  
Hochgarage (Mobility  
Hub)

# Mobility Hub: win-win

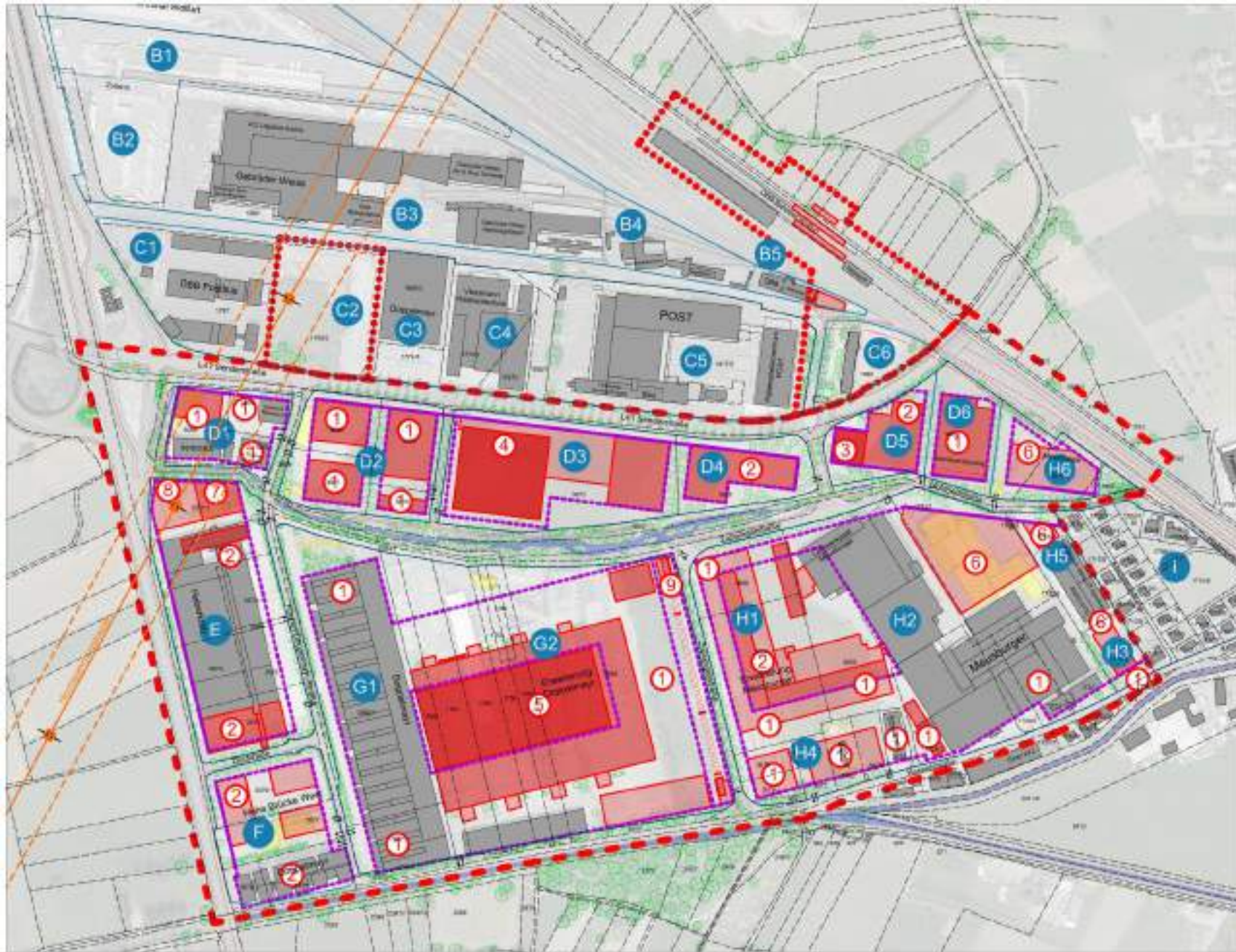
- Mobilität als Gesamtangebot für das Quartier
- Kurze Wege zur modernisierten Bahnhaltestelle
- Flächen hochwertig nutzen für Betriebe, nicht für Parkplätze
- **Teurer Boden, Wirtschaftlichkeit für Unternehmen**
- Stellplatz-Szenarios (→ 300-800 SP)
- **Mobility Hub mit ergänzenden Nutzungen** (Kindergarten, Gastro, Mini-Nahversorgung, Großküche, Gewerbeflächen, Fitnessstudio, Büroflächen, Headquarter)

# Stellplatzszenarien (Pkw, LNF, Fahrräder,...)



# Der Plan

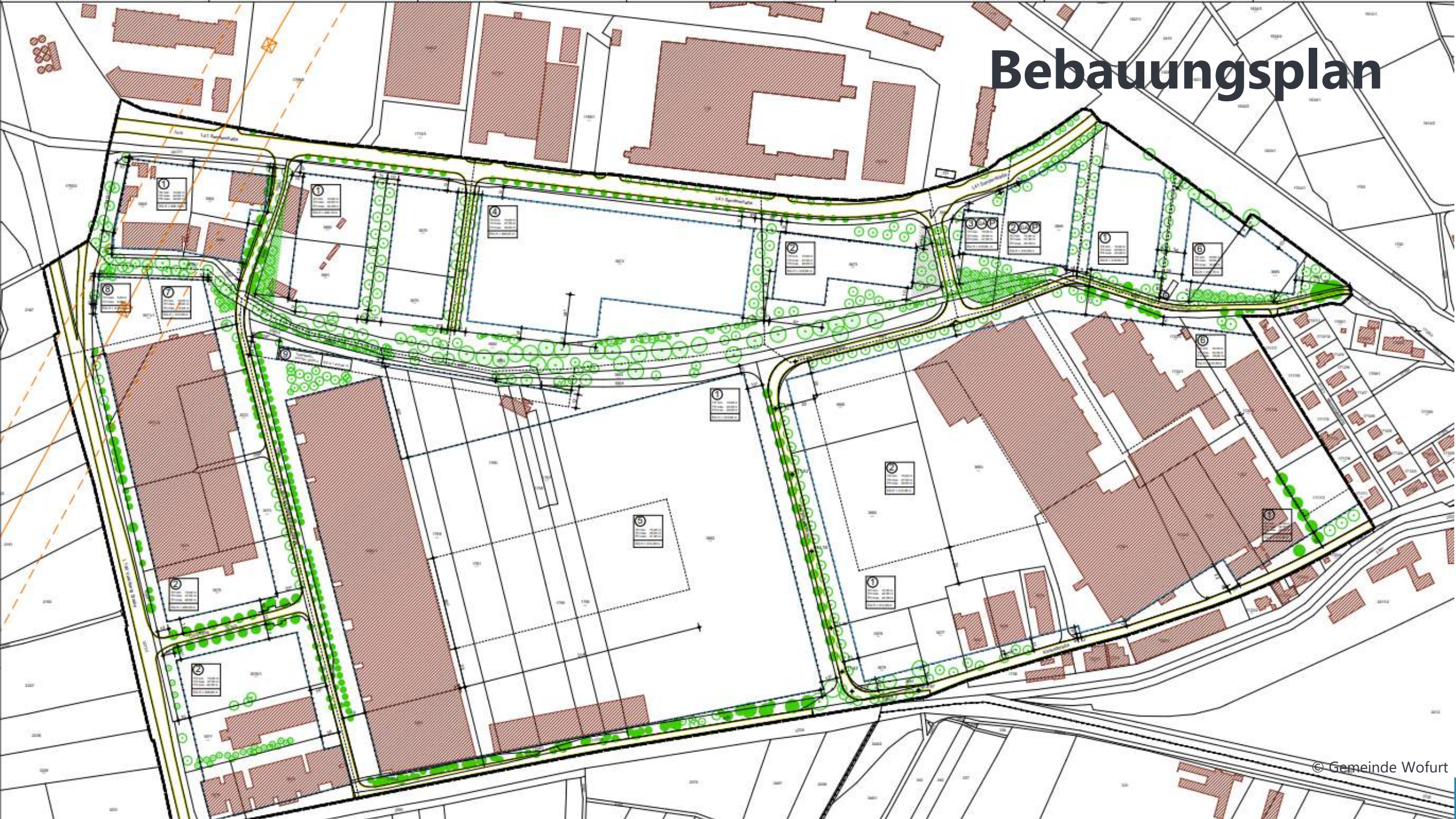
# Quartiersentwicklung





# Modell


# Bebauungsplan



# Bebauungsplan

## - **Rechtliche Rahmenbedingungen**

- Begrenzung der oberirdischen SP auf den Grundstücken auf ein Minimum
- Unterbringung in der Sammelgarage
- Leihräder, Scooter,....



Höchstens 5 % der maximal zu errichtenden Stellplätze dürfen oberirdisch auf dem Grundstück situiert werden. Die restlichen Stellplätze sind in zentralen Sammelgaragen unterzubringen. Eine Erleichterung von der Stellplatzverpflichtung ist möglich. Als Voraussetzung müssen die Wirkungen des geplanten betrieblichen Mobilitätsmanagement inkl. Maßnahmen dargestellt werden.

# Die Umsetzung





Holzriedgraben

© Rosinak & Partner



# 2025

400 Mitarbeiter:innen &  
eine Handvoll Pkw-Stellplätze



# 2025

**Mobility Hub**





**Holzriedgraben  
Radweg  
Bänke  
Fitnessgeräte**

# Mobility Hub (Entwurf)

Abbildung nicht zur Veröffentlichung gedacht

Abbildung nicht zur Veröffentlichung gedacht

Abbildung nicht zur Veröffentlichung gedacht



**DI Andrea Weninger**

Rosinak & Partner ZT GmbH

Schloßgasse 11, 1050 Wien

Sandgasse 13d, 6850 Dornbirn

[office@rosinak.at](mailto:office@rosinak.at)

---