

Für jeden Zweck adaptierbar

Die IVG-Firmengruppe ist auf Technologie- und Wirtschaftsimmobilien spezialisiert. Geschäftsführer Andreas Gstrein spricht im Interview über die Anfänge im Innsbrucker Gewerbegebiet Rossau und das Besondere der IVG-Immobilien.



Mag. Andreas Kleinhansl – Hypo Tirol, MMag. Dr. Andreas Gstrein – Geschäftsführer IVG-Firmengruppe, Mag. Susanne Endl – Vorstandsmitglied Hypo Tirol, Künstler Alois Schild, Sabine Moser – Hypo Tirol

Mit mittlerweile 62.000 Quadratmeter ist der Technologie- und Wirtschaftspark Innsbruck (TWI) der größte Wirtschaftspark Westösterreichs. Wie waren die Anfänge?

Andreas Gstrein: Als die IVG-Firmengruppe den TWI 1992 eröffnete, gab es im Innsbrucker Gewerbegebiet Rossau weder eine Autobahnabfahrt noch waren die Straßen asphaltiert.

Mein Vater aber hat das Potenzial dieser Zone sofort erkannt. Sukzessive konnten wir uns Flächen für die Entwicklung eines Technologie- und Wirtschaftszentrums sichern. Und, was damals sensationell war, wir hatten 1992 den ersten Internetanschluss in Tirol nach der Universität Innsbruck – den es dort zu Forschungszwecken schon gab – und später den ersten Glasfaserknotenpunkt.

Wenn man sich heute umschaute, kann man kaum glauben, dass hier vor wenigen Jahrzehnten fast alles grün war.

Gstrein: Ja, mittlerweile umfasst der TWI zehn Gebäude. Wir haben bei der Planung von Anfang an auf Dichte gesetzt, um den wertvollen Boden optimal zu nutzen. Die Gebäude umfassen bis zu fünf Vollgeschoße. Trotzdem wirken sie nicht überdimensioniert. Das Areal ist weitläufig, großzügig, Grün sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Insgesamt finden sich im TWI heute 230 Unternehmen, dazu 1.700 Stellplätze.

Welche weiteren Faktoren spielten für die Entwicklung und den Erfolg des TWI eine Rolle?

Gstrein: Da sind mehrere Punkte zu nennen. Zunächst natürlich die unmittelbare Nähe zur Autobahnabfahrt Ost. Zudem verfügten wir von Beginn an über eine hervorragende Internetverbindung. Die Busanbindung in die Stadt ist gut, und der Radweg am Inn führt fast bis zum TWI. Wobei wir bei der Stadt seit Jahren darauf drängen, die letzten Meter mit einem Radweg zu erschließen. Und wir verfügen über eine exzellente Infrastruktur. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Unternehmen im TWI finden in unmittelbarer Umgebung Gastronomiebetriebe, ein Lebensmittelgeschäft, einen Kiosk, ein Fitnessstudio. Darüber hinaus haben wir zwei Kindergärten und eine Kinderkrippe eingerichtet. Der erste eröffnete bereits 1995. Seit ein paar Jahren gibt es nun einen integrativen Kindergarten, und die Auslastung ist hoch!

Welche Vorzüge genießt eine solche am Stadtrand angesiedelte Struktur für Unternehmen gegenüber Innenstadtimmobilien?

Gstrein: Neben den bereits erwähnten Vorzügen der guten Erreichbarkeit finden Unternehmen im urbanen Umfeld leichter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Auch aus dem Umland ist eine Infrastruktur am Stadtrand stressfrei und leicht zu erreichen. Insgesamt ist das räumliche Angebot des TWI für Unternehmen interessant, weil sie gut kalkulieren können, wie viel Fläche sie brauchen, wie hoch die Betriebskosten sind. Dank der individuell gestaltbaren Räume können sie rasch expandieren, aber auch reduzieren. Das erwies sich gerade während der Corona-Pandemie als ideal. Die Betriebe konnten in kürzester Zeit ihre Räume

an die Abstandsregeln anpassen. Keiner musste schließen oder sich nach neuen Räumlichkeiten umsehen.

Einer der Gründe, warum der TWI so erfolgreich ist, liegt wohl auch daran, dass Unternehmen die räumlichen Strukturen an ihre individuellen Bedürfnisse anpassen können. Welches Konzept steckt dahinter?

Gstrein: Die Grundidee bei all unseren Immobilienprojekten ist: Innen gibt es keine tragenden Wände, sodass das gesamte Gebäude langfristig nutzbar und für jeden Zweck adaptierbar bleibt. Jede Raumgröße ist möglich – vom offenen Büro über Co-Working-Space bis zum Labor oder Einzelbüro. Jeder Raum kann technisch an die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter angepasst werden.

In der Rossau finden sich heute kaum noch freie Flächen. Wie gehen Sie damit in Bezug auf die Entwicklung des TWI um?

Gstrein: Wir haben gerade ein Gebäude nach neuesten Standards fertiggestellt. Es gibt noch Expansionsflächen, und diesbezüglich sind wir laufend in Gesprächen mit unseren Nachbarn. Das Potenzial ist also noch nicht ausgeschöpft. Aber es stimmt, die Möglichkeiten in der Rossau sind mittlerweile überschaubar. Möglichkeiten sehen wir im Westen der Stadt und natürlich in den Bezirken. Wir betreiben ja auch Fachmarktzentren in Hall, Imst und in Reutte. Unser Schwerpunkt bleibt der Handels- und Dienstleistungssektor, auch im Bereich IT haben wir maßgeschneiderte Angebote.

Bei der Finanzierung solcher Projekte ist eine gute Kooperation gefragt. Worauf legen Sie Wert in der Zusammenarbeit mit einem Finanzinstitut?

Gstrein: In der Immobilienbranche ist es wichtig, langfristig zu denken, nicht gleich nervös zu werden, wenn sich Bedingungen ändern, wie es derzeit bei den Baukosten oder den Kreditzinsen der Fall ist. Die Hypo Tirol hat von Anfang an sehr viel für den TWI in der Rossau getan, ist über die Jahre ein verlässlicher Partner geblieben, der rasch und flexibel reagiert – so wie wir auf die Ansprüche unserer Mieterinnen und Mieter reagieren.



Mehr Infos unter:
impulse-tirol.at



Für den Erfolg Ihres Unternehmens



HYPO TIROL

Unsere Landesbank