

DAS RAIQA

SHOPFLÄCHEN IN BESTER LAGE

DA
KOMMT
WAS
NEUES.

RETAIL-, GASTRONOMIE- & DIENSTLEISTUNGS-
FLÄCHEN IM QUARTIER INNSBRUCK MITTE



© Visualisierung @Patricia Baglenski-Grandits

KONTAKT

Gerhard Cramer

Geschäftsführer Raiffeisen Immobilien Tirol
0512 5305 11940
gerhard.cramer@rlb-tirol.at

Claudia Huber MSc

Quartiersmanagerin
0512 5305 13338
claudia.huber@rlb-tirol.at

Raiffeisen-Landesbank Tirol AG

Adamgasse 1-7
6020 Innsbruck
quartiersmanagement@rlb-tirol.at

www.dasraiqa.tirol

DAS QUARTIER INNSBRUCK MITTE.

Im Herzen Innsbrucks entsteht ein
Quartier für alle.

NEUER HOTSPOT.

Ein hochfrequentiertes Areal wird zum
Ort der Begegnung und des Verweilens.

SHOPMÖGLICHKEITEN IM QUARTIER.

Attraktive Flächen zwischen Hauptbahnhof
und Bozner Platz.



DAS RAIQA

QUARTIER INNSBRUCK MITTE

Eine Bank erfindet sich neu: Die Raiffeisen-Landesbank Tirol – seit über 120 Jahren in Tirols Landeshauptstadt und mehr als sechs Jahrzehnten am Standort Adamgasse ansässig – entwickelt und errichtet DAS RAIQA – Quartier Innsbruck Mitte.

Das Bankgeschäft ändert sich rasant. Die klassische Bankfiliale wird von manchen Branchen-Insider:innen sogar komplett infrage gestellt. Nicht so bei Raiffeisen. Neben Digitalisierung zählen die persönliche Begegnung und Beratung sowie das Gespräch von Mensch zu Mensch zu unseren unverzichtbaren Grundwerten. Die Raiffeisen-Landesbank Tirol hat deshalb für den Umbau ihres neuen Hauptgebäudes einen ungewöhnlichen und zugleich zukunftsweisenden Zugang gewählt: Die Vision ist es, neben der Revitalisierung eines in die Jahre gekommenen Gebäudes eine innovative Quartiersentwicklung zu realisieren und ein Quartier in Innsbruck Mitte zu schaffen, das allen offensteht und zum Dialog, Verweilen und Wohlfühlen einlädt. Die Entscheidung für den Entwurf des Wiener Architektenbüros Pichler & Traupmann fiel im Rahmen eines Wettbewerbs.

Bankgebäude als Begegnungszone

Auf dem Areal, das ursprünglich fast ausschließlich als Bank genützt wurde, soll ein Ort entstehen, der neben der modernsten Bank des Landes auch ein Vier-Sterne-Hotel, Gastronomie, Shops, die RLB-Kunstbrücke sowie Seminar- und Veranstaltungsräumlichkeiten bieten wird. Das alles in einem innovativen Urban-Sharing-Konzept, bei dem die Flächen im Quartier von mehreren Nutzenenden/Nutzer:innen gemeinsam bespielt werden. „Der Entwurf von Pichler & Traupmann

macht genau jene Offenheit, Gastfreundschaft und gelebte Regionalität spürbar, die uns wichtig ist“, betont MMag. Reinhard Mayr, Vorstandsvorsitzender der RLB Tirol. „Wir verstehen DAS RAIQA als lebendiges Quartier im Herzen der Stadt, als einen Ort mit hoher Aufenthaltsqualität, der gemeinsam genutzt und gemeinschaftlich entwickelt wird.“ Das Gebäude ist dabei mehr als nur ein „Bankhaus“ – es soll ein Ort entstehen, an dem sich Bankgeschäft und Kaffeehausbesuch ebenso verbinden lassen wie Hotelaufenthalt und Kunstgenuss.

DIE VISION IST ES, EIN QUARTIER IN INNSBRUCK MITTE ZU SCHAFFEN, DAS ALLEN OFFENSTEHT UND ZUM DIALOG, VERWEILEN UND WOHLFÜHLEN EINLÄDT.

Ein Ort, an dem sich Einheimische wie Gäste gleichermaßen wohlfühlen sollen und der Menschen mit unterschiedlichsten Ansprüchen einen angenehmen Platz zum Leben und zum Arbeiten bietet. „Wir wollen als Bank dort sein, wo die Menschen sind, schließlich ist Raiffeisen an diesem Standort seit über 50 Jahren tätig und der Mensch stand immer im Mittelpunkt“, so Mayr.

Wertvoller Impuls für Stadtentwicklung

Mit dem Projekt DAS RAIQA geht auch eine deutliche Aufwertung und Attraktivierung des gesamten Areals einher. Mehr als 10.000 Passant:innen queren täglich das Gelände der RLB Tirol in Richtung Bozner oder Südtiroler Platz und machen es dadurch zu einer Hauptschlagader für den Fußgängerverkehr.

Eine qualitätvolle Entwicklung dieser bedeutenden fußläufigen Verbindung kommt daher allen Fußgänger:innen zugute. Darüber hinaus trägt sie aber auch maßgeblich zur Entwicklung Innsbrucks hin zu einer attraktiven, offenen und modernen Stadt bei.

Und auch die Lebensqualität steigt erheblich, wenn im Herzen der Stadt ein lebendiges Geschäfts- und Begegnungszentrum entsteht, denn urbaner Raum kann durch räumliche Vielfalt nur gewinnen. Sie macht Städte interessanter und führt dazu, dass sie von vielen Menschen besucht und genutzt werden.

Nicht zuletzt ist DAS RAIQA ein kräftiger Impulsgeber für den Wirtschaftsstandort Innsbruck. Ein neues Hotel, Cafés und Restaurants, Geschäfte und eine Kunstgalerie werden auf dem Areal entstehen und mehr als 100 zusätzliche Arbeitsplätze schaffen.



© Visualisierung @Patricia Bagjenski-Grandits

ARCHITEKTUR SCHAFFT RAUM.



© Visualisierung @Patricia Bagienski-Grandits

Raiffeisen hat sich für die Entwicklung des neuen Quartiers 16 regionale, nationale und internationale Architekturbüros im Rahmen eines Wettbewerbs ins Boot geholt. Der Siegerentwurf stammt vom Wiener Architektenduo Pichler & Traupmann Architekten.



© Visualisierung @Patricia Bagienski-Grandits



© Visualisierung @Patricia Bagienski-Grandits

Ein hybrides Gebäude für verschiedenste Anforderungen

Vom Südtiroler Platz zum Bozner Platz – für Christoph Pichler und Johann Traupmann bildet DAS RAIQA einen Dreh- und Angelpunkt am Eingang zur Stadt und eröffnet ein Netzwerk unterschiedlicher Beziehungsfelder. Die Architekten verstehen die Bank in ihrem Entwurf als Gastgeberin für Dienstleistungen, für Kunst, Kultur und Genuss und sehen das Bankengebäude als Plattform für vielschichtige Begegnungen. Das von ihnen entworfene hybride Gebäude soll den verschiedensten Anforderungen der Besucher:innen von Gastronomie oder Shops, den Mitarbeiter:innen der Bank, aber auch der Hotelgäste gerecht werden. „Zentrale Idee ist es, den Kern des Gebäudes, die wunderschöne, weit gespannte Stahlbeton-Skelettstruktur des Hochhauses, herauszuschälen, von ihren Lasten im wahrsten Sinn des Wortes zu befreien und als frei bespielbare Raumstruktur zum Atrium und zur Halle des hybriden Gebäudekomplexes zu machen“, erläutert **Christoph Pichler**. „Der vormals dicht genutzte Raum wird zum Leerraum, die Gebäudestruktur des alten Bankgebäudes wird zur Identifikationsstruktur der neuen Bank als Gastgeberin.“ Es soll Raum geschaffen werden, der allen offensteht – für Austausch und Begegnung, zur Benützung und Bespielung. „Zwischen Südtiroler Platz und Adamgasse entsteht eine Plaza, die sich trapezförmig bis auf die volle Breite des gegenüberliegenden Gebäudes der Nationalbank öffnet“, ergänzt **Johann Traupmann**. Der hybride Charakter des Gebäudes zeigt sich nicht nur in seinen vielfältigen Nutzungsformen, sondern auch in der Materialwahl – im Kontrast zur vorhandenen Stahlbeton-Skelettstruktur kommt der nachhaltige Baustoff Holz zum Einsatz.

WERTE DEFINIEREN HALTUNG.

DAS RAIQA ist nicht nur durch seine einzigartige Lage ein „Unique Point of Sale“ – es hebt sich auch durch Werte und Handlungsgrundsätze von anderen Verkaufsflächen in Innsbruck ab. Denn das Begegnungsquartier Innsbruck Mitte verkörpert über das reine Einkaufserlebnis hinaus eine Wertegemeinschaft, die Genuss, Handwerk, Wohlbefinden, Erlebnis und Innovation in den Vordergrund stellt.

Werden auch Sie Teil dieser dynamischen Gemeinschaft, die Regionalität, Nachhaltigkeit und höchste Qualität nicht nur verspricht, sondern lebt. Als Retail-Partner:in sind Sie bei uns mehr als nur Mieter:in – Sie sind geschätzter Teil eines Netzwerks, das zusammenarbeitet, um gemeinsam zu wachsen und zu gedeihen.

Diese Atmosphäre des Miteinanders und des Austauschs soll sich in gemeinsamen Aktivitäten widerspiegeln. Entwickeln wir gemeinsam Ideen, nützen wir unser vielfältiges Know-how und machen wir diese Wertegemeinschaft erlebbar. Indem wir den attraktiven Außenbereich mit Wochen- oder saisonalen Märkten bespielen. Indem wir unseren Kund:innen unvergessliche Events in unseren Veranstaltungsräumen bieten. Indem wir zusammen eine Umgebung schaffen, in der Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung gedeihen.

Wir laden Sie ein, Teil dieser aufregenden Reise zu werden. Verbinden Sie sich mit Gleichgesinnten, etablieren Sie Ihre Marke und erleben Sie Wachstum in einer Gemeinschaft, die Sie unterstützt.



NACHHALTIGKEIT

Regionale Produkte anzubieten bedeutet auch, die Transportwege kurz zu halten. Dies verringert den CO₂-Ausstoß und trägt somit zum Umweltschutz bei. Darüber hinaus achten wir auf unseren ökologischen Fußabdruck, indem wir nachhaltige Produkte und Methoden fördern und Verschwendung vermeiden.




REGIONALITÄT

Unser Ziel ist es, unseren Konsument:innen und Besucher:innen eine breite Palette an regionalen Produkten und Dienstleistungen anzubieten. Damit schaffen wir ein individuelles Angebot, weil Betriebe aus der Region die Bedürfnisse der Kund:innen oft besser kennen als überregionale Anbieter:innen. Nicht zuletzt kurbeln wir dadurch auch die lokale Wirtschaft an und schaffen Arbeitsplätze in der Region.



QUALITÄT

Wir wollen durch Klasse überzeugen und setzen daher auf hochwertige Erzeugnisse und Dienstleistungen. Diese reichen von Lebensmitteln, die auf lokalen Höfen produziert werden, über ausgezeichnete Dienstleistungen bis hin zu Handwerkskunst, die mit großer Sorgfalt ausgeübt wird.



WIR SUCHEN PARTNER:INNEN, DIE UNSERE WERTE TEILEN UND DAS QUARTIER MIT LEBEN FÜLLEN.

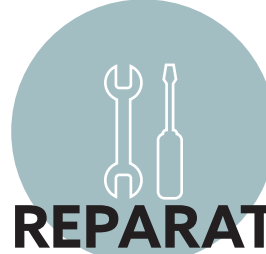


**Dr. Christof Splechtna,
Mitglied des Vorstandes**



INDIVIDUALITÄT

Unsere Kund:innen schätzen die persönliche Note. Wir legen daher den Fokus auf unverwechselbare Konzepte und Angebote, die sich durch ihren individuellen Charakter auszeichnen. Damit differenzieren wir uns im Markt und bieten unvergessliche und maßgeschneiderte Einkaufserlebnisse.



REPARATUR

Wir fördern die Langlebigkeit und Wertschätzung von Produkten, indem wir Möglichkeiten zur Instandsetzung und Wiederverwendung anbieten. Kaputte Dinge zu reparieren verlängert ihre Lebensdauer, schont Ressourcen und reduziert Abfall. Damit leisten wir einen Beitrag zu nachhaltigem Wirtschaften und schaffen Bewusstsein für verantwortungsvolles Konsumieren.



DEGUSTATION

Wir schätzen eine Kultur des Genusses, die Qualität, Authentizität und Geschmack in den Vordergrund stellt. Damit heben wir uns bewusst von der hektischen Welt des schnellen Konsums ab. Unsere Gäste sind Feinschmecker:innen und Genießer:innen, die das Erlebnis des Essens zu schätzen und zu zelebrieren wissen.

VIelfalt steigert Attraktivität.

DAS RAIQA will seinen Besucherinnen und Besuchern Erlebnisse bieten, die über den bloßen Konsum hinausgehen. Dazu braucht es außergewöhnliche Angebote und Produkte, die die Sinne ansprechen, das Genießen des Moments fördern und entspanntes Verweilen in den Mittelpunkt stellen.



GENUSS

Was wäre das Leben ohne Auszeiten zum Abschalten und Genießen? Sie steigern das Wohlbefinden, reduzieren Stress und helfen uns, im Moment zu leben. Genusssorte wie gemütliche Cafés und Konditoreien, besondere Restaurants oder erlesene Feinkostläden bieten den idealen Rahmen, um dem Alltag zu entfliehen, Freundschaften zu pflegen oder neue Leute kennenzulernen.



© shutterstock.com



HANDWERK

Schneider- und Schusterbetriebe, Schlüsseldienste oder Fahrradreparatur-Werkstätten bieten praktische Dienstleistungen für alltägliche Bedürfnisse. Sie ziehen dadurch regelmäßig Kund:innen an, die dann auch in anderen Geschäften einkaufen. Außerdem tragen Handwerksläden – ebenso wie Blumenläden oder Bäckereien – zum lokalen Flair bei und schaffen eine Atmosphäre des Wohlbefindens/ein kundenorientiertes Einkaufsumfeld.



© shutterstock.com



WOHLBEFINDEN

Friseur-, Kosmetik- und Nagelstudios sind Wellnessoasen mitten in der Stadt – ebenso wie Physiotherapie-Praxen oder Massagesalons. Sie sorgen für Entspannung und Wohlbefinden, während ein Fitnessstudio oder Personal Trainer Unterstützung beim regelmäßigen Workout bieten. Angebote wie diese nehmen als verlässliche Publikumsmagneten einen besonderen Platz im Branchenmix des Begegnungsquartiers ein.



© stock.adobe.com



INNOVATION

Der Einsatz von Smart-Building-Technologien für eine effiziente Gebäudeverwaltung (inkl. Energieverbrauch, Sicherheit, Raumklima und Zugangskontrollen). Ein Kindergarten, der Familien anzieht und den auch Ihre Angestellten als Betreuungseinrichtung nutzen können. Die Integration der „Kunstbrücke“ sowie „Kunst am Bau“, die DAS RAIQA für eine kunstaffine Zielgruppe interessant machen. Ein SB-Laden für regionale Produkte, ein Veranstaltungszentrum für Green Events oder Seminarräume, die man anmieten und individuell nutzen kann. – Mit diesen innovativen Angeboten unterstützen wir Sie als Mieter:in dabei, Ihre Produkte und Dienstleistungen effizient zu vermarkten.



© stock.adobe.com

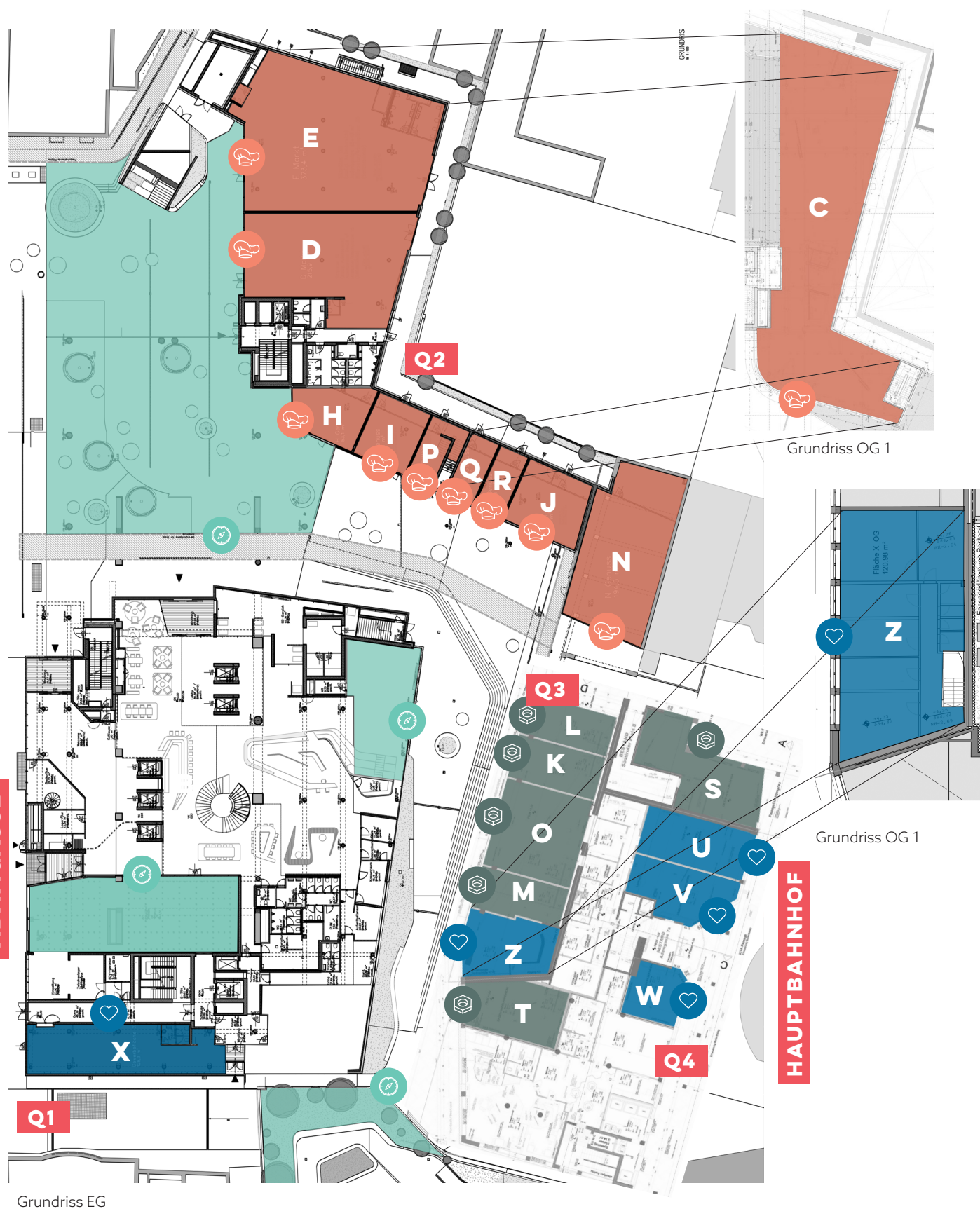


ERLEBNIS

Lesungen und Vorträge zu verschiedenen Themen sowie die Fortführung des erfolgreichen Formats „Kunstbrücke“ unterstreichen den Erlebnischarakter des neuen RAIQA. Sie bieten Kunstschaffenden eine innovative Plattform und Kulturinteressierten eine zentrale Begegnungsstätte. Darüber hinaus eröffnet eine große, überdachte Außenfläche nahezu unbegrenzte Möglichkeiten für gemeinschaftliche Events aller Shopbetreiber:innen (z. B. Weihnachts- und Wochenmärkte).



© unsplash.com



RETAILFLÄCHEN VERORTUNG & MIX

GENUSS

SHOP	FLÄCHE	AUSSENFLÄCHE
C	558,79 m ²	241,00 m ²
D	215,90 m ²	100,00 m ²
E	373,47 m ²	100,00 m ²
H	53,14 m ²	25,00 m ²
I	51,67 m ²	25,00 m ²
N	194,57 m ²	
P	33,30 m ²	
Q	27,27 m ²	
R	27,86 m ²	
J	67,33 m ²	25,00 m ²

HANDWERK

SHOP	FLÄCHE
K	42,67 m ²
L	39,60 m ²
M	39,22 m ²
O	87,82 m ²
S	82,00 m ²
T	58,86 m ²

WOHLBEFINDEN

SHOP	FLÄCHE
U	59,00 m ²
V	53,00 m ²
W	32,00 m ²
X	128,37 m ²
Z	158,00 m ²

ERLEBNIS

- KUNSTBRÜCKE
- VERANSTALTUNGSZENTRUM
- FRIEDA'S HUB
- KUNST AM BAU
- SPIELPLATZ
- RAIFFEISENPLATZ
- TREPPE ZUM RESTAURANT
- SKYBAR UND SKYRESTAURANT

GENUSS WOHLBEFINDEN
 HANDWERK ERLEBNIS

ADAMGASSE

Grundriss OG 1

Grundriss OG 1

Grundriss EG

HAUPTBAHNHOF

LAGE IN INNSBRUCKS MITTE

SERLES

BERGISEL



DAS RAIQA
QUARTIER INNSBRUCK MITTE

HAUPTBAHNHOF

BOZNER PLATZ

LANDHAUSPLATZ

SILLPARK

KAUFHAUS TYROL

MARIA-THERESIEN-STR.

MCI

HOFBURG

GOLDENES DACHL





© unsplash.com

ENERGIEEFFIZIENZ UND NACHHALTIGKEIT

Schöne Aussichten für mehr Lebensqualität im Stadtteil: DAS RAIQA wird ein Ort sein, an dem Umwelt Bedeutung hat. Ein grünes Viertel in der Stadt. Und ein Gebäude, das nachhaltig und effizient ist. Also schlicht zukunftsorientiert.

Als Mitglied der Raiffeisen Nachhaltigkeits-Initiative ist die RLB Tirol AG bei der Umsetzung des RAIQA höchsten Qualitätsstandards verpflichtet – für Mensch und Umwelt. Die künftigen, energieeffizienten Gebäude werden erneuerbare Energien wie Abwärme oder Geothermie nutzen und mit einer 1.000-m²-PV-Anlage ausgestattet sein. Innovative Konzepte wie eine passive Kühlung sowie ein Spielplatz mit viel Grün tragen zusätzlich zu einer klimafreundlichen und nachhaltigen Nutzung bei.

Apropos Klima: Das Areal rund um die Plaza des RAIQA bietet mit hochstämmigen Bäumen, Sitzinseln und üppig begrünten Pflanzinseln eine besondere Aufenthalts-

qualität. Die Bepflanzung sowie zwei eigens konzipierte Sprühnebelbuchten sorgen für ein angenehmes Mikroklima in den heißen Sommermonaten.

Und die Materialwahl? Um die vorhandene Stahlbeton-Skelettstruktur möglichst wenig zu belasten, ist es das Ziel, im Kontrast dazu möglichst viel in Holz zu konstruieren, dem einzigen tatsächlich nachwachsenden Baustoff. Die Hotelzimmer werden als fertige Holzboxen aus Brettschichtholz angeliefert und in geringer Montagezeit übereinandergestapelt. Holz kommt auch bei den Stützen und Decken der Skybar- und Skyrestaurant-Ebene sowie den Fachwerken der Büroebene zum Einsatz. Ebenso wurden an die Innen-

räume hohe Qualitätsmaßstäbe hinsichtlich Komfort und Schadstoffarmut gelegt.

Um diese Qualität auch öffentlich sichtbar zu machen, strebt die RLB Tirol AG die Zertifizierung der Gebäude nach ÖGNB (Österreichische Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) an.

DAS RAIQA präsentiert sich somit nicht nur hinsichtlich der Nutzung, sondern auch bei der Bauweise als echter Hybrid. Und es setzt Taten in Sachen Klimaschutz, indem es Bestehendes in völlig neuer Bedeutung verwendet und nachhaltige Materialien verantwortungsvoll und zukunftsweisend einsetzt.

STANDORT- UND IMMOBILIENKRITERIEN

TOP-LAGE

Innsbruck ist als Landeshauptstadt Tirols wirtschaftlicher sowie touristischer Hotspot in Westösterreich. In ausgezeichneter Innenstadtlage in unmittelbarer Nähe zum Haupt- und Bus-Bahnhof sowie zur Altstadt gelegen, wird DAS RAIQA – Quartier Innsbruck Mitte von vielen Passant:innen und Besucher:innen als „Tor zur Stadt“ genutzt.

KUNDENPOTENZIAL

Die Stadt beheimatet mehr als 131.000 Einwohner:innen, davon mehr als 25.000 Student:innen. Sie zählt täglich 65.000 Pendelbewegungen und jährlich mehr als 1,5 Millionen touristische Nächtigungen. Die Kaufkraft übersteigt den tirolweiten Schnitt, mehr als 2/3 der Einwohner:innen sind im erwerbsfähigen Alter.

UMGEBUNG

In unmittelbarer Nähe befinden sich keine größeren Handelsflächen. Am Bahnhof (zwei Gehminuten entfernt) sind Produkte des täglichen Bedarfs erhältlich.

MIETFLÄCHEN

DAS RAIQA bietet Shopflächen zwischen 27 und 370 m² sowie verschiedene Gastroflächen, teilweise auch mit Außenbereich, an.

AUSBAU

Der Ausbau wird von den Mieter:innen in Abstimmung mit dem Vermieter selbständig und auf eigene Kosten durchgeführt. Dadurch sind eine individuelle Shopgestaltung sowie die Nutzung von Synergien möglich. Eine zeitgemäße Grundausstattung im Bereich Klimatisierung sowie Be- und Entlüftung werden vom Vermieter installiert und dauerhaft serviert. Dank der nachhaltigen Bauweise des RAIQA erwarten wir deutlich geringere Betriebskosten als bei vergleichbaren Gebäuden, die herkömmlich errichtet wurden.

PARKRAUM

Am Quartier steht eine Tiefgarage mit zugeordneten Parkplätzen für Shopbetreiber:innen sowie 100 öffentliche Besucherparkplätze zur Verfügung. Im Umfeld des Quartiers befinden sich drei weitere große Tiefgaragen.

ANLIEFERUNG

Die gesamte Anlieferung wird über die Tiefgarageneinfahrt an der südlichen Grundgrenze abgewickelt, eine gute Erreichbarkeit und Befahrbarkeit mit Klein-LKW sowie ein Lastenaufzug sind gegeben. Für den gesamten Retailbereich sind Lagerräumlichkeiten vorgesehen.

MANAGEMENT

DAS RAIQA wird mindestens in den Bereichen Technik, Außenanlagen, Facility Management, Bespielung und Werbung von einer eigenen Einheit oder Gesellschaft betreut werden.

WERTEGEMEINSCHAFT

DAS RAIQA steht für Genuss, Handwerk, Wohlbefinden, Erlebnis und Innovation. Regionalität, Nachhaltigkeit und Qualität sind Grundsätze unseres Handelns. Als Retail-Partner:in sind Sie willkommener Teil dieser Wertegemeinschaft, in der wir zusammenarbeiten und voneinander profitieren sollen. Gemeinsame Events wie Wochenmärkte o.ä. sollen diese Kooperation stärken.