

BORA Vertikale Fabrik: Daten und Fakten

April 2025



BORA Vertikale Fabrik: Die Perspektive aus Süd-Westen lässt drei klar strukturierte Baukörper erkennen, in denen Produktion sowie Lager und Logistik untergebracht sind. Mittig befindet sich die zentrale Montagehalle und rechts oberhalb der LKW Anlieferzone das Hochregallager. Ganz oben die Kantine mit beeindruckendem Ausblick nach drei Seiten.

Renderings & Grafiken: BORA

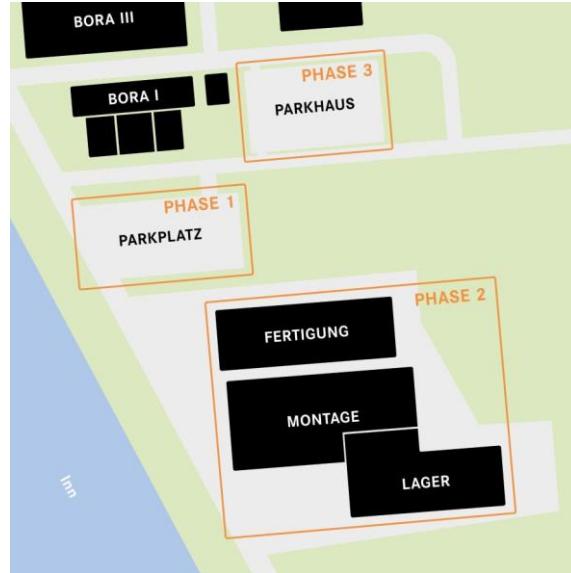
Projektbeschreibung	BORA errichtet eine eigene Fabrik zur Herstellung von BORA Kücheneinbaugeräten. Die Fabrik dient zur Fertigung von Baugruppen, zur Endmontage der Produkte sowie deren Verpackung. Die Produktion erfolgt je nach Auftragslage werktags im Ein- oder Zweischichtbetrieb. Im Gebäudekomplex ist ein automatisches Hochregallager integriert für Roh- und Halbfertigmaterialien sowie Fertigwaren. Die An- und Ablieferung des Materials und der Produkte erfolgt per LKW.
Projektbezeichnung	Aufgrund des Designs des Gebäudes und Konzeptes der Anordnung von Fertigungs- und Montageprozessen wird das Projekt als BORA Vertikale Fabrik bezeichnet. Das neue Gebäude passt sich mit Unter- und Erdgeschoss sowie drei bzw. vier Obergeschossen an die vorhandene Baustruktur an.
Claim	GO VERTICAL.
Standort	Innstrasse, 6342 Niederndorf/Tirol (Austria) in unmittelbarer Nähe zu den BORA Firmengebäuden im Gewerbegebiet Niederndorf
Timing	Baustart November 2024 offizielle Grundsteinlegung April 2025 geplante Fertigstellung im 2. Halbjahr 2026

Bauphasen

Phase 1 – Errichtung des südlichen temporären Parkplatzes mit ca. 80 Stellplätzen (November 2024)

Phase 2 – Errichtung des Fabrikgebäudes (Dezember 2024 – Juli 2026)

Phase 3 – Errichtung des Parkhauses Nord mit ca. 440 Stellplätzen (August 2028)



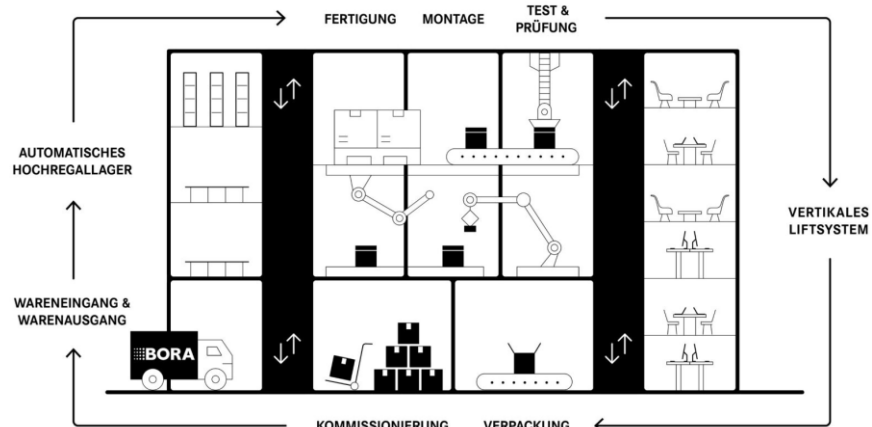
Gebäudekonzept

Das Projekt besteht aus mehreren, als zusammenhängende Baukörper ausgeführten Funktionsbereichen. Die vertikale Fabrik hat eine Grundfläche von rund 6.000m² und eine gesamte Bruttogeschossfläche von mehr als 20.000m². Die Baukörper für die Produktion werden etwa eine Höhe von 17,3m erreichen. Die Oberkante des Baukörpers für Lager & Logistik befindet sich auf etwa 20,8m Höhe, wo im 3. OG u.a. Aufenthalts- und Kantinenbereiche mit Dachterrasse integriert sind.

Im Bewusstsein der Bedeutung eines minimalen Flächenverbrauches ordnet BORA den Herstellungprozess vertikal an und daher in mehreren Stockwerken übereinander. Entgegen der klassischen horizontalen Anordnung bei vergleichbaren Produktionsstätten ergibt sich dadurch eine Flächensparnis von rund 60%.

Die optische Einbindung des Gebäudes in die Umgebung erfolgt über eine angepasste Fassadengestaltung. Verspiegelte Paneele lassen das Hochregallager in den Hintergrund treten und mit der Umgebung verschmelzen. Der Gebäudeteil der Produktion wird in naturnahen und dunklen Texturen gestaltet, während die Holzpaneele des Gebäudeteils für Lager & Logistik in hellen Nuancen gehalten sind.

VERTIKALE FABRIK



Haustechnik	Die vertikale Fabrik verfügt über moderne Haustechnik mit einem effizienten und energiesparenden Versorgungssystem. Neben thermischer Grundwassernutzung für Heiz- und Kühlungsprozesse kommen Wärmerückgewinnungs- und PV-Anlagen, energiesparende LED-Beleuchtungen und effiziente Antriebe für innerbetriebliche Transporte und Logistik zum Einsatz. Auf fossile Brennstoffe wird, wie bei allen BORA Gebäuden, verzichtet.
Umwelt	<p>Alle Maßnahmen verfolgen das Ziel eines möglichst niedrigen Energieverbrauchs unter dem Gesichtspunkt der besten Wirtschaftlichkeit sowie langfristiger, nachhaltiger Nutzung.</p> <p>Lichtemission: Nach unten strahlende Leuchten an den Außenanlagen und Parkflächen sowie ein Beleuchtungskonzept mit Dämmerungssensor und Zeitprogramm schützen vor Lichtemissionen. Im Innenbereich erfolgt die effiziente Beleuchtungssteuerung über Zeitprogramm und Präsenzmelder.</p> <p>Lärmemission: Aufgrund der geplanten Fertigungsmethoden und der haustechnischen Gebäudekonzipierung ist während des Betriebs von einer geringen Schallemission auszugehen. Zur Beurteilung wird ein Lärmgutachten erstellt, das auch das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen berücksichtigt.</p>
Landschaft	Um das Projekt bestmöglich in die Landschaft zu integrieren, werden die Außenanlagen naturnah und ökologisch wertvoll gestaltet und mit standortgerechten Pflanzen begrünt. Als Sichtschutz auf dem Gelände kommen heimische Bäume und Sträucher zum Einsatz. Zur Ökostromerzeugung wird ein extensives Photovoltaik-Gründach eingesetzt, das gleichzeitig zur Förderung der Artenvielfalt beiträgt. Durch begrünte Sickermulden und einen versickerungsfähigen Parkplatz-Bodenbelag wird die Flächenversiegelung auf ein Minimum reduziert.
Produktionskonzept	<p>Für die Eigenproduktion von Bauteilen sind entsprechende Fertigungsanlagen vorgesehen. Die Vormontage von Bauteilen zu Baugruppen erfolgt manuell bzw. teilautomatisiert. Neben der Endmontage von fertigen Kücheneinbaugeräten werden zusätzlich Ersatzteile montiert und verpackt.</p> <p>Ein vollautomatisiertes Hochregallager mit ca. 6.000 Stellplätzen übernimmt die Funktion des vertikalen Transportes von Gütern innerhalb der Fabrik.</p>
Personalkonzept	Die Anzahl der Mitarbeitenden wird mit Inbetriebnahme sukzessive gesteigert werden. Neben erfahrenen Führungskräften, ausgebildeten Spezialisten und versierten Technikern werden die Kapazitäten direkt in der Produktion insbesondere nach den Bedarfen ausgerichtet, die mit den Bestellungen der Kunden an die Vertikale Fabrik gerichtet werden.
Stellplatzkonzept	Ein Parkhaus mit einer Kapazität von 440 Abstellplätzen ist in Planung, das aus bauorganisatorischen Gründen direkt nach der Fertigstellung der vertikalen Fabrik östlich des bestehenden BORA Bürogebäudes errichtet wird.
Verkehrskonzept	Das Areal ist über den Kreisverkehr B 172 Walchseestrasse / L 209 Erler Strasse und Innstrasse auf kurzem Weg von der Bundesautobahn A93 erreichbar. Das verkehrstechnische Gutachten bestätigt, dass das künftige Verkehrsaufkommen mit der Kapazität des bestehenden Straßennetzes ohne weiteren Ausbau störungsfrei abgewickelt werden kann. Der Standort ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und im motorisierten Individualverkehr sowie per Rad günstig erreichbar. Durch BORA Logistik verursachter Verkehr tritt nicht zeitgleich mit den Spitzenbelastungen der A93 an Wochenenden und in Urlaubszeiten auf.



BORA Vertikale Fabrik: Aus nord-östlicher Sicht dominiert der Gebäudeteil Produktion, an den der Baukörper für Lager & Logistik links anschließt. Optisch wird das gestaffelte Gebäude über die dunklen und hellen Nuancen der Fassadengestaltung aus heimischer Lärche und verspiegelte Paneele in die Umgebung eingebunden. Großzügige Fensterbahnen sorgen im gesamten Projekt für natürliche Beleuchtung.



Die BORA Vertikale Fabrik passt sich mit drei bzw. vier Obergeschoßen an die vorhandene Baustruktur an. In etwa 21 Metern Höhe erweitert eine Dachterrasse mit Blick auf das Bergmassiv des Wilden Kaiser den Aufenthalts- und Kantinenbereich im Baukörper für Lager & Logistik. Wie bei den benachbarten Verwaltungsgebäuden ist auch die Dachfläche des neuen Bauprojekts begrünt.



Die Verbindung zwischen den Gebäudeteilen ist luftig und offen gestaltet. Stahl, Holz und Glas finden als präferierte Materialien der BORA Markenarchitektur Eingang in die Planung der vertikalen Fabrik.

Bild Download: www.bora.com/pr