

STEP 2025

FACHKONZEPT

PRODUKTIVE STADT



Wien!
voraus

Das
Zukunftsressort

Stad**t**Wien

FACHKONZEPT

PRODUKTIVE STADT

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORTE	7
VORGESCHICHTE	11
MISSION STATEMENT	15
1. DIE BETRIEBSSTANDORTENTWICKLUNG WIENS: ZIELSETZUNG UND POSITIONIERUNG	19
Wien bekennt sich zur produktiven Stadt	21
Wien ist Produktive Stadt	23
Produktive Stadt für Produktive Betriebe	27
Produktive Stadt braucht produktive Bedingungen	29
Schutz für einen ‚störungsfreien‘ Betrieb	29
Mut zum Mischen	30
2. RAHMENBEDINGUNGEN	33
Trends	35
Demografische Entwicklung	37
Regionale Vernetzung	38
Arbeits- und Lebensformen	39
„New Local“-Trend	39
Technische Entwicklungen	39
Stadtökonomie/Innovationssystem	39
Ökologie/Green Jobs	40
Konjunktur	40
Erwerbstätigkeit in Wien	41
Erwerbstätige nach Branchen	41
Arbeitsvolumen und Erwerbspersonen	42
Ausblick/Prognose	43
Wiens produzierender Sektor	45
Ein Drittel der Wertschöpfung Wiens	45
Branchenmix/Schwerpunkt technologie- und wissensintensive Segmente	45
Ausblick – Chancen für die Produktive Stadt	47
3. FLÄCHEN FÜR DIE PRODUKTIVE STADT	49
Verfügbare Flächen	51
Vielfalt der Produktionsflächen	52
Mengenbedarf für Produktionsflächen	54
ERSETZEN: Rund 100 ha Ersatz für verdrängte Produktionsflächen	54
ERWEITERN/ERNEUERN: Rund 100 ha Bedarf für die Erweiterung und Modernisierung bestehender Betriebe	54
VERMEHREN: Rund 100 ha Angebot für Beschäftigungswachstum und innovative Entwicklungen	54
Bereitstellung der Produktionsflächen	56
Reserveflächen im Bestand	56

Neue Produktionsflächen innerhalb von Stadterweiterungsprojekten	56
Flächen im Wiener Umland	57
Strategien der Bereitstellung	58
4. ZONENTYPEN UND MASSNAHMEN	61
Drei Zonentypen	63
Industriell-gewerbliche Gebiete	65
Nutzungsspektrum	66
Gebietscharakter	67
Standortkriterien	67
Typenbezogene Entwicklungsziele	68
Maßnahmen	70
Gos und No-Gos	71
Entwicklungstendenzen	72
Gewerbliche Mischgebiete	75
Nutzungsspektrum	76
Gebietscharakter	77
Standortkriterien	77
Typenbezogene Entwicklungsziele	78
Maßnahmen	80
Gos und No-Gos	83
Integrierte Einzelstandorte	85
Nutzungsspektrum	87
Gebietscharakter	88
Standortkriterien	88
Typenbezogene Entwicklungsziele	88
Maßnahmen	90
Gos und No-Gos	93
Zonenübergreifende Maßnahmen	94
Produktionsflächenmanagement	94
Strategische Standortentwicklung durch ein Quartiersmanagement	95
5. NEUE BETRIEBSSTANDORTE IM ZUGE ZUKÜNFTIGER SIEDLUNGSENTWICKLUNG	99
Vorsorge für Produktionsflächen bei künftigen Siedlungserweiterungen in Wien	100
Kooperationsräume	103
GLOSSAR	104
IMPRESSUM	106
ANHANG UND KARTE BETRIEBSZONEN IN WIEN	



Abb. 1

Polgarstraße, 1220 Wien

VORWORTE





© Lukas Beck

Wien bekennt sich zu Produktion und wirtschaftlicher Entwicklung in der Stadt.

Wien ist Österreichs bedeutendster Wirtschaftsstandort. Der Großteil innovativer und internationaler Unternehmen befindet sich in unserer Stadt. In den letzten Jahren zeichnet sich ein Trend ab, dass Produktion und Unternehmen wieder in die Städte wandern. Grund dafür ist die rasante Entwicklung der Technologien. Es ist zu erwarten, dass dank Innovationen in Produktionsprozessen und Arbeitsabläufen Betriebe die Stadt wieder verstärkt als Standort nachfragen. Vor diesem Hintergrund hat sich die Wiener Stadtplanung – ausgehend vom Stadtentwicklungsplan STEP 2025 – intensiv mit einer zeitgemäßen Weiterentwicklung des produktiven Sektors in der Stadt befasst. Wo liegen Potenziale für den produzierenden Bereich? Welche Voraussetzungen z.B. hinsichtlich Infrastruktur benötigen unterschiedliche Arten von Betrieben? Wo können bestehende Betriebsgebiete aufgewertet und durch zusätzliche Nutzungen attraktiver werden? Wie lassen sich die neuen Anforderungen in die Entwicklung neuer Stadtquartiere integrieren? Diese und zahlreiche

andere Fragestellungen wurden intensiv diskutiert und bearbeitet und die Erkenntnisse im vorliegenden Fachkonzept dargelegt. Ziel der Stadtentwicklung ist es, Voraussetzungen für alle erwartbaren Wirtschaftstätigkeiten zu schaffen. Das beginnt bei der Absicherung klassischer Industrie- und Gewerbebestände und setzt sich in der Konzeption gemischter Stadtteile fort, in denen das Arbeiten um Wohnen und andere Funktionen in räumlicher Nähe ergänzt werden kann. Es geht darum, neue Beschäftigung für die wachsende Bevölkerung zu ermöglichen und gleichzeitig vielfältige und lebendige Viertel entstehen zu lassen.

Ein attraktiver Wirtschaftsstandort lebt von Innovation und Weiterentwicklung und benötigt dazu auch adäquate Rahmenbedingungen. Das Fachkonzept Produktive Stadt bietet die entsprechenden Grundlagen dafür.

Mag.ª Maria Vassilakou

Vizebürgermeisterin
 Amtsführende Stadträtin für Stadtentwicklung,
 Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und
 BürgerInnenbeteiligung

Den Wiener Unternehmen gelingt es erfreulicherweise ausgezeichnet, sich im internationalen Wettbewerb zu behaupten. Als ArbeitgeberInnen und ProduzentInnen sind sie ein unverzichtbarer Teil unserer wachsenden Stadt. Sie leisten aber auch einen ganz wesentlichen Beitrag zur Wiener Lebensqualität und dem Flair in ihrem Grätzl. Manche Betriebe sehen sich jedoch zugleich vor besondere Herausforderungen gestellt, was Nutzbarkeit und Akzeptanz von Produktionsstandorten im dicht verbauten Stadtgebiet betrifft. Darauf wollen wir hiermit zukunftsgerichtete Antworten geben. Mit dem „Fachkonzept Produktive Stadt“ wird die nachhaltige Sicherung und laufende Verbesserung der Wiener Betriebsgebiete auf höherem Niveau fortgesetzt. Die Stadt Wien bekennt sich dazu, zumindest fünf Prozent des Stadtgebiets für Produktionszwecke auch für die Zukunft zu sichern.

Darüber hinaus sollen Standorte im öffentlichen wie auch privaten Eigentum durch aktives Standortmanagement vermehrt für produktive unternehmerische Nutzungen mobilisiert werden.

Für die traditionellen Wiener Betriebe genauso wie für Neugründungen aus dem In- und Ausland sollen eine bessere Sichtbarmachung verfügbarer Flächenangebote, professionelle Betreuungsstrukturen, die Förderung innovativer Produktionskonzepte (Stichwort: vertikale Produktion) und klare Regeln zur Umgestaltung ehemaliger Industriestandorte dazu beitragen, den Wirtschaftsstandort Wien noch attraktiver zu machen.

Mag.^a Renate Brauner

Amtsführende Stadträtin für Finanzen,
Wirtschaft und Internationales



© Ingo Pertramer



Abb. 2

Industriezentrum Liesing, 1230 Wien

VORGESCHICHTE





Abb. 3

Das Fachkonzept baut auf folgenden Grundlagen auf: einer umfassenden Bestandsaufnahme und Bewertung der Produktionsflächen Wiens durch das Büro Dr. Paula im Auftrag der Magistratsabteilung MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung, und einer Studie zur Zukunft der Arbeit in Wien, der Forschungs- und Beratungsstelle Arbeitswelt (FORBA) aus dem Jahr 2015 im Auftrag der Magistratsabteilung MA 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik. Diese und weitere Erkenntnisse wurden in einer Facharbeitsgruppe intensiv bearbeitet und vom Österreichischen Institut für Raumplanung (ÖIR) im Auftrag der Magistratsabteilung MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung zu einem ExpertInnenbericht zusammengeführt. Die Weiterentwicklung dieses Berichts führte schließlich zur finalen Fassung des Fachkonzepts „Produktive Stadt“.

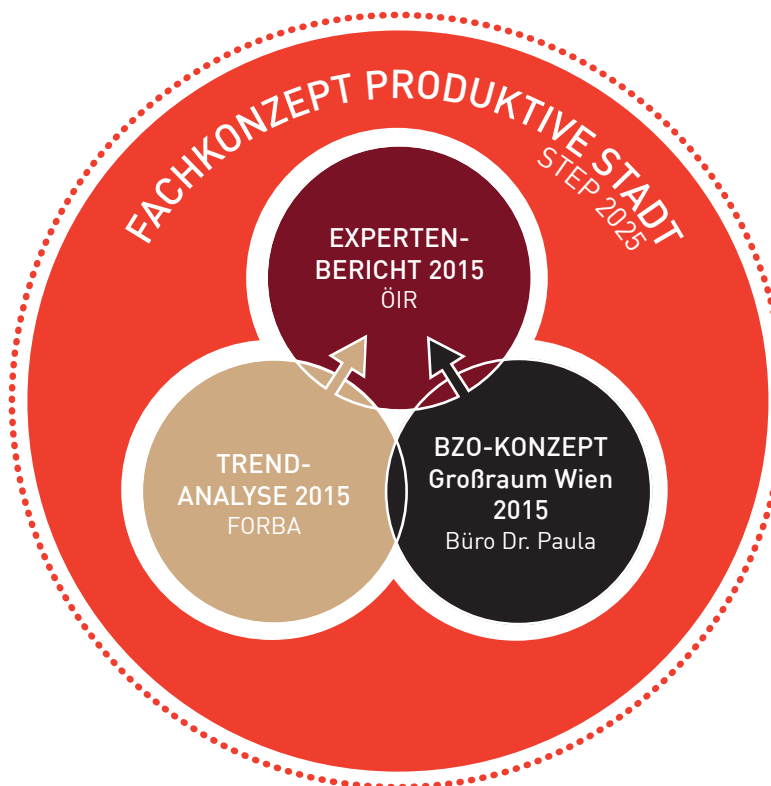


Abb. 4 Die Basis des Fachkonzepts Produktive Stadt



Abb. 5

Industriezentrum Liesing, 1230 Wien

MISSION STATEMENT



Die hohe Lebensqualität Wiens wird in der öffentlichen Diskussion fast ausschließlich mit den Themen Wohnen, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung in Verbindung gebracht. Dabei werden die ausgezeichneten Rahmenbedingungen für Wirtschaft und Arbeitsplätze übersehen: Rund ein Drittel der Wertschöpfung Wiens lässt sich auf den produzierenden Bereich zurückführen, der etwa ein Fünftel der gesamtösterreichischen Wertschöpfung ausmacht. Das Fachkonzept Produktive Stadt schafft ein Instrument, das den Stellenwert des produzierenden Bereichs unterstreicht und als wesentliche Säule einer nachhaltigen Stadtentwicklung absichert.

Bekenntnis

Mit der **Produktiven Stadt** bekennt sich Wien zur Unterstützung der Entwicklung einer lebendigen Industrie. Dazu gehört die Bereitstellung von geeigneten und ausreichenden Flächen für die Produktion ebenso, wie die Erhöhung spezifischer Qualitäten für bestehende Betriebsstandorte. Darüber hinaus setzt die Stadt auf eine Stärkung der grenzüberschreitenden Kooperation in der Metropolregion Wien, um so auch ein im internationalen Maßstab größtmögliches Spektrum an bedarfsorientierten Standorten zur Verfügung stellen zu können.

Paradigmenwechsel: Integrieren statt Verdrängen!

Der produzierende Bereich bildet eine nicht wegzudenkende und langfristig verfügbar zu haltende Lebensgrundlage für Wiens Bevölkerung. Konkret bedeutet dies die Ambition zu neuartigen Formen von Durchmischung: Anstelle monofunktionaler Betriebs- und Wohngebiete sollen neue Mischformen von Arbeiten und Wohnen eine nachhaltige Stadtentwicklung sicherstellen. Sie geht mit modernen Logistiklösungen und Clusterstrategien unter Auslotung der

Verträglichkeitskriterien einher und bildet eine immer wichtiger werdende Ergänzung zu den „sortenreinen“ industriell-gewerblichen Betriebsflächengebieten, die eine Stadt wie Wien weiterhin benötigt. Denn nicht alle produktiven Tätigkeiten lassen sich wirtschaftlich in durchmischte Quartiere integrieren. Viele dieser „sortenreinen“ Produktionsflächen wurden allerdings in den letzten Jahren aufgrund des enormen Bevölkerungswachstums und des damit einhergehenden Nachfragedrucks auf den Wohnungsmarkt für Wohnzwecke umgewidmet. Nicht zuletzt im Interesse eines sozial stabilen Gesamtwachstums, und damit auch im Interesse des Wohnens selbst, steht die Produktive Stadt für den Stopp dieser Entwicklung.

So, wie die **Produktive Stadt** einerseits das Ziel hat, Wohnen in geeignete produzierende Gebiete zu integrieren, muss sie andererseits jenen Formen der Produktion einen ungestörten Betrieb ermöglichen, die weder heute wohnverträglich sind noch es in absehbarer Zukunft sein werden.

Jedenfalls stehen sowohl rein industriell-gewerbliche als auch durchmischte Gebiete vor der gleichen Herausforderung: Im Sinne eines breiten und vielfältigen Standortangebots, gut vernetzter Produktionsketten und effizienter Verteilungsstrukturen werden vielfältigere Formen von städtischen Strukturen und Quartiere nicht nur möglich, sondern sinnvoll. Eine Stadt der kurzen Wege muss heute weiter gedacht werden als bisher.

Mit dem Fachkonzept Produktive Stadt möchte Wien dieses Potenzial ergreifen und explizit zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Wien nützen.



Abb. 6

Muthgasse, 1190 Wien

**DIE BETRIEBS-
STANDORT-
ENTWICKLUNG
WIENS:**

**ZIELSETZUNG UND
POSITIONIERUNG**

01

Die folgenden Ausführungen bilden einerseits die Grundlage für die in Kapitel 5 detailliert dargestellten raumplanerischen und wirtschaftspolitischen Maßnahmen. Andererseits setzen sie ein wichtiges Signal für die Leitlinien der Stadtentwicklung: Die Produktive Stadt ist zentraler Bestandteil einer zukunftsfähigen Stadt, in der sich die Räume der Arbeit als zu anderen Nutzungen gleichberechtigt etabliert haben. Als solche leisten sie einen ebenso wichtigen Beitrag zur Lebensqualität dieser Stadt, wie die Räume des Wohnens, der Kultur, der Erholung und der Freizeit.

Die hier dargestellte Positionierung folgt einem wichtigen Bedeutungswandel des Industriebegriffs für Wien. Technologische, ökologische, und wirtschaftsstrukturelle Entwicklungen reichern den Begriff „Industrie“ mit neuen Perspektiven an und haben zu unterschiedlichen Formen, Ansprüchen und Rahmenbedingungen geführt. Durch die Bezeichnung „Produktive Stadt“ wird nicht nur die „Industrie“ endlich als Baustein einer lebenswerten Stadt wahrnehmbar gemacht. Vielmehr tritt der Raum der Stadt mit den Räumen der Industrie in einen neuartigen Dialog, der neue Herausforderungen für die Stadtentwicklung formuliert.

WIEN BEKENNT SICH ZUR PRODUKTIVEN STADT

In den vergangenen Jahrzehnten wurde die Erneuerung der europäischen Stadt vom schnellen Wachstum der Dienstleistungen und der wissensbasierten Wirtschaft geprägt. Demgegenüber verlor der produktive Sektor an Bedeutung. Beispielsweise wurde in London eine Vielzahl an produktiven Betrieben an den Rand der Stadt oder in Niedriglohnländer verlagert. Sie hatten im urbanen Leben nicht nur keinen Platz, ihre Rolle als elementarer Baustein innerhalb einer vernetzten, sich fortwährend entwickelnden Wirtschaft wurde zu wenig wahrgenommen. Der Trend zur Tertiärisierung war in vielen europäischen Großstädten, wie auch in Wien, wahrnehmbar.

Die äußerst dynamische Bevölkerungsentwicklung stellt allerdings die Stadt Wien vor neue Herausforderungen: Es kommt zu einem wachsenden Bedarf an qualitätsvollen Arbeitsplätzen, die neben einem Ausbau des Dienstleistungsbereichs auch im produktiven Bereich angesiedelt sein sollen. Das Fachkonzept Produktive Stadt ist eine umfassende Strategie, die Rolle der Industrie und des produzierenden Gewerbes als unverzichtbaren Bestandteil der Wiener Wirtschaft neu zu positionieren. Das geht mit einem international beobachtbaren Paradigmenwechsel einher: dem Wandel von der postindustriellen (►) zur produktiven Stadt.

Viele politische Dokumente untermauern die Bedeutung des produzierenden Bereichs (►) für die Wirtschaft Wiens. Sie gehen direkt und indirekt auf die damit zusammenhängenden Dienstleistungsbereiche, auf Forschung und Entwicklung (F&E) und auf dafür relevante Bereiche wie Logistik, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung ein.

- **Smart City Rahmenstrategie:** Zielsetzung „Beste Lebensqualität für alle Wienerinnen und

Wiener bei größtmöglicher Ressourcenschonung mittels umfassender Innovationen“

- **STEP 2025:** Ausreichend Raum für Industrie in Wien
- **Strategie Innovatives Wien 2020:** Weiterentwicklung der Struktur der Stadt in der Art, dass Wissenschaft und Forschung ausgebaut werden können.
- **Standortabkommen Wien 2014:** Abkommen zwischen Stadt und Industriellenvereinigung; „Stadt der Zukunft – Stadt der Industrie“
- **Regierungsübereinkommen 2015:** Betriebsflächen müssen nachhaltig gesichert werden. Wien bekennt sich ausdrücklich zu seiner Industrie
- **Leitlinien der Wiener Wirtschaftspolitik 2015:**
 - o Bekenntnis zur Industrie, Bewusstsein der Bedeutung der Industrie für den Arbeitsmarkt und die Wertschöpfung Wiens
 - o Vielfalt der lokalen Wirtschaft als Stärke
 - o Bereitstellung von Rahmenbedingungen, die die freie Entfaltung von Kreativität und Eigeninitiative ermöglichen und fördern
 - o Ausbau von aktivem Liegenschaftsmanagement und Infrastruktur
- **EU: „Europa 2020“:** Erhöhung des Anteils der Industrie bis 2020 auf 20% angestrebt

Die Summe dieser Festlegungen stellt ein umfassendes Bekenntnis dar, in dem folgende Prioritäten gesetzt werden:

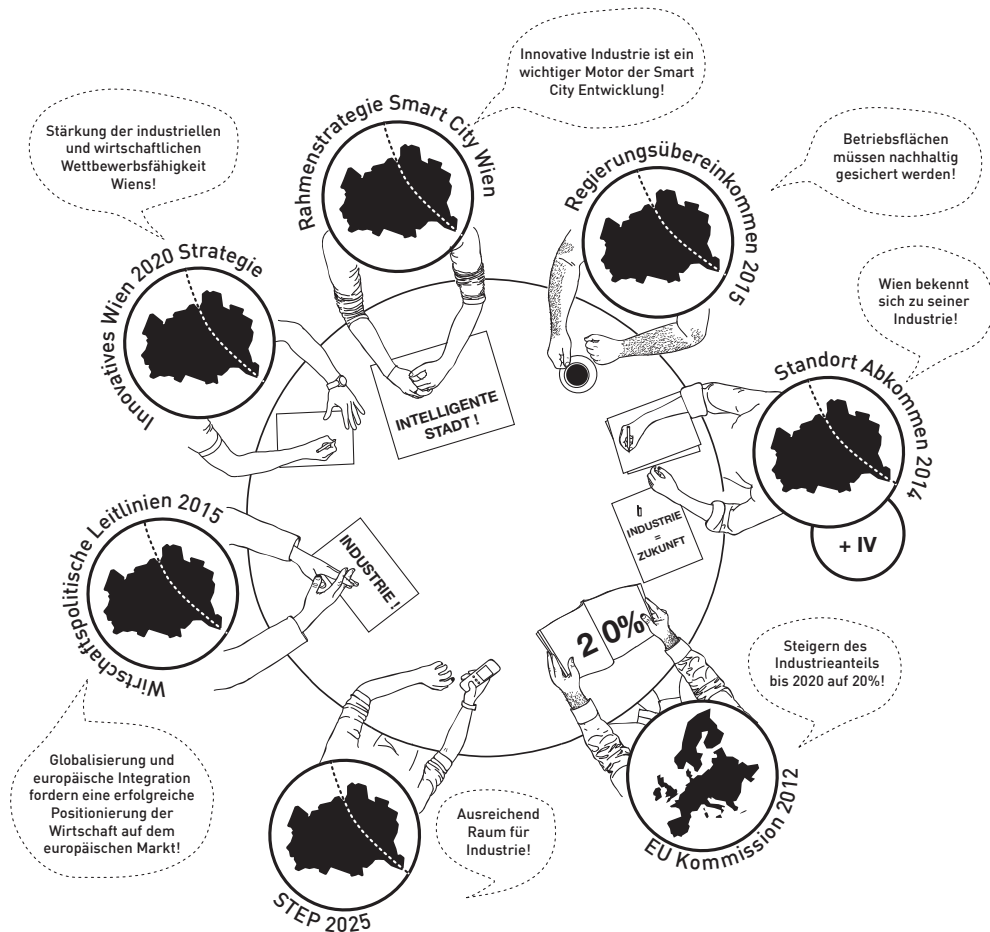


Abb. 7 Überblick über die wirtschaftspolitischen Zielsetzungen für Wien

> **Bereitstellung von attraktiven, leistbaren und aufgewerteten Standorten** für traditionelle und neue betriebliche Nutzungen, aber auch von komplementären Infrastrukturen wie Bildungs- und Forschungseinrichtungen oder speziellen Einrichtungen der Industrie- und Innovationspolitik.

> Eine **zweckmäßige Strategie der Flächenentwicklung**, die einen Pool von Standorten mit unterschiedlichen Qualitäten bereitstellt und gezielt vermarktet. Die Strategie hat sich einer faktischen Unschärfe zu stellen, die hinsichtlich der Prognostizierbarkeit des Bedarfs für zukünftig erforderliche

Produktionsflächen besteht: Der genaue Bedarf ist sowohl hinsichtlich des Ausmaßes als auch der Standorteigenschaften von äußeren, nicht steuerbaren Faktoren abhängig.

> Der regionale Maßstab für die Wirtschaftspolitik Wiens ist essenziell. Es braucht **innerhalb des Großraums Wien tragfähige Kooperationsstrukturen** für eine gerechte Verteilung von Lasten und Vorteilen und für eine gemeinsame Siedlungs- und Nahverkehrspolitik, um den Gesamtstandort weiter für Betriebe attraktiv zu halten.

WIEN IST PRODUKTIVE STADT

- **Vom „produktiven Sektor“ zur „Produktiven Stadt“**

Der Begriff „**Produktiver Bereich**“ bzw. auch „**produktiver Sektor**“ umfasst, in Anlehnung an die wirtschaftliche Aktivitätsklassifikation ÖNACE 2008, all jene Wirtschaftstätigkeiten, die mit der Produktion von Sachgütern befasst sind. Aus diesen Tätigkeiten ergeben sich spezifische Ansprüche wie Raumbedarf, Emissionen, Liefertätigkeit und Warenumschlag etc. In der Betriebszonenanalyse 2008 wurden sie daher als „nicht mischfähig“ charakterisiert. Diese Klassifizierung wird mit dem Begriff der „**Produktiven Stadt**“ entscheidend erweitert. Sie umfasst neben der Herstellung von Waren auch Energieversorgung, Ver- und Entsorgung, Recycling, Umwelttechnik, Bauwesen, Großhandel, Kfz-Handel und Reparatur, Personen- und Gütertransport, Post- und Kurierdienste, Lagerei, Vermietung von Maschinen und Fahrzeugen, Bewachung, Reinigung, Reparatur, Service und Wartung.

- **Renaissance der Industrialisierung**

Ausgehend von der Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte, in denen produktive Bereiche zunehmend aus der Stadt verschwanden, zeigt sich spätestens seit 2013, als die Europäische Kommission die „Renaissance der Industrialisierung“ in Europa ausrief, dass die Entwicklung der Stadt vor neuen Herausforderungen steht. Der produzierende Sektor wird wieder als möglicher Motor urbaner Entwicklungen in der Stadtentwicklungsdebatte thematisiert. Jahrzehntlang als Auslaufmodell unter anderem in Entwicklungsländer abgeschoben, wurde erkannt, dass der produzierende Bereich kein Gegenbild zu zeitgemäßer urbaner Kultur darstellen muss. Im Gegenteil: Aufgrund immer stärker wer-

render Verflechtungen von Produktion, Wissen, Forschung, Entwicklung, Kultur und Dienstleistungen ist der produzierende Sektor heute und in Zukunft ein nicht mehr wegzudenkender Baustein einer innovativen Stadtökonomie, in der die wechselseitige Vernetzung unterschiedlicher Branchen immer wesentlicher wird.

- **Industrie schafft und erhält Wohlstand**

Industrielle Produktion in Wien weist eine überdurchschnittliche Wertschöpfung auf und trägt damit zum Wohlstand in Wien bei. Arbeitsplätze in der Wiener Industrie sind attraktiv, gut bezahlt und stehen auch formal weniger hoch ausgebildeten Personen offen. Und nicht zuletzt liefern die Wiener Industriebetriebe umfangreiche Beiträge zum lokalen Steueraufkommen.

- **Eine produzierende Stadtwirtschaft bedient den Großverbraucher Wien**

Die Stadt importierte im Jahr 2015 Waren im Wert von rund 33,8 Mrd. Euro. Der Wert der ausgeführten Waren bezifferte sich in diesem Jahr auf rund 18,6 Mrd. Euro. Es kam also zu einem Importüberschuss von rund 15,2 Mrd. Euro. Stadtwirtschaft funktioniert nur, wenn sie auch produziert. Der „traded sector“ – also jene Betriebe, die handelbare Güter und Dienstleistungen herstellen – ist verantwortlich für große Teile unseres Wohlstands und Kunde für viele andere Tätigkeiten in der Stadt (Forschung & Entwicklung, produktionsbezogene Dienstleistungen, ...). Sie sind Auftraggeber für lokale Klein- und Mittelunternehmen (KMUs) – große Leitbetriebe etwa bedienen sich einer Vielzahl von Zulieferern.

- **Kommunale Dienstleistungen sind Teil der industriellen Produktion**

Eine Reihe von kommunalen Dienstleistungen – von der Energiegewinnung, zum Beispiel im Kraftwerk Freudenau, über die Abwasserklärung in Simmering bis hin zur Abfallverbrennung in der Spittelau – leisten einen wesentlichen Beitrag in der Wertschöpfungskette der Produktion. Diese Prozesse sind Grundpfeiler der hohen Wiener Lebensqualität und sollen im Rahmen der Wiener Smart City Strategie für die Herausforderungen des 21. Jahrhunderts mit Hilfe von umfassenden Innovationen zur Schonung der Ressourcen ausgebaut werden.¹

- **Urbane Innovationssysteme und industrielle Produktion**

Städte wirken besonders durch ihre herausragende Dichte an hoch qualifizierten Arbeitskräften in wissensintensiven Berufen bzw. in Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen anziehend. Innovative und gut vernetzte Milieus mit hoher Diversität und viel Wissenstransfer sind mitentscheidend für die Ansiedlung von Unternehmen. Gleichzeitig hat auch die Vernetzung zwischen den Unternehmen durch Auslagerung verschiedener Funktionen (servoindustrieller Sektor (►) stark zugenommen. Einrichtungen von Forschung und Entwicklung oder Kreativwirtschaft sind heute mehr denn je wichtige Partner der Industrie und fordern die Integration der Industrie im Stadtgebiet ein. Wien besticht durch seine Dichte an Hochschulen und Forschungseinrichtungen. Rund 195.000 Studierende werden hier ausgebildet, womit Wien der größte Hochschulstandort im deutschen Raum ist.

- **Knotenpunkt einer vielfältigen Stadtwirtschaft**

Eine vielfältige, breit ausgerichtete Stadtwirtschaft ist eine stabile Basis gegen Konjunkturschwankungen und der Ausgangspunkt für eine robuste Entwicklung zukünftiger Wirtschaftszweige. Industrielle Produktion spielt aufgrund ihrer engen Verknüpfung mit einer Vielzahl von AkteurInnen und Wirtschaftsbereichen eine besondere Rolle als Knotenpunkt in den Wertschöpfungsketten einer vielfältigen Stadtwirtschaft. Sie besitzt daher eine überproportionale Bedeutung für die ökonomischen Erfolgsaussichten von Metropolen.

- **Smarte Netzwerke für smarte Unternehmen**

Industrie in der Stadt bedeutet schnelle Lieferzeiten und kurze Lieferdistanzen. Diese bringen sowohl betriebliche als auch ökologische Vorteile. Durch die räumliche Nähe von Energieerzeugern und Energieverbrauchern ergibt sich die Möglichkeit von Energy-Sharing sowie der effizienten Nutzung von Infrastruktur. Gleichzeitig ziehen smarte Netzwerke auch smarte Unternehmen an: Über die Nähe zu einer Vielzahl von NachfragerInnen können in der Stadt angesiedelte Unternehmen Innovationen schneller aufnehmen und in die Produktentwicklung integrieren.

- **Kreislaufwirtschaft: Wiederverwendung, Recycling, Upcycling**

Bedingt durch den Klimawandel wird die Gesetzgebung zum Energie- und Ressourcenverbrauch zunehmend strenger. Lange Transportwege erhöhen die Preise und belasten die Umwelt. Die

Verknappung von Rohstoffen stellt die Ver- und Entsorgungswirtschaft vor neue Herausforderungen. Daraus folgt: Reststoffe und Abfälle sind zentrale Ressourcen für die Wirtschaft von morgen. Chancen für kürzere, geschlossene Produktionsketten entstehen. Diese Kreisläufe sind besonders an Orten vielversprechend, wo viele Menschen leben: in und um die Stadt.

- **Vorausschauende Standortsicherung: „Die Zukunft bleibt ungewiss!“**

Eine verlässliche Prognose der Zukunft ist nicht möglich. Daher gilt es, strategische Standorte zu sichern und sich eine Vielzahl von räumlichen Optionen für eine große Bandbreite von Formen der Produktion offenzuhalten. Erst durch ein ausreichendes Flächenangebot können Flächen auch leistbar zur Verfügung gestellt werden. Zudem braucht es Flächen für neue Aufgaben, Ideen, Produkte, Techniken oder Notwendigkeiten, die derzeit noch nicht absehbar sind. Nicht zuletzt sind aber auch Flächen für die aufgrund der technischen Weiterentwicklung bzw. des Bevölkerungswachstums aufwändiger gewordene technische Infrastruktur vorzusehen.

¹ Vgl. Aspern Smart City Research – ASCR Seestadt Aspern: Austesten von innovativen technischen Lösungen im Sinne eines Living Lab



Abb. 8

PRODUKTIVE STADT FÜR PRODUKTIVE BETRIEBE

Mit der Produktiven Stadt positioniert sich Wien im internationalen Standortwettbewerb² als historisch gewachsene Metropole mit einem städtischen Umfeld, das vielen Betrieben des produktiven Bereichs eine Reihe von Vorteilen bieten kann:

- **Verfügbarkeit hoch qualifizierter Arbeitskräfte**

Im letzten Jahrzehnt werden, sowohl in Produktions- als auch in Dienstleistungsbranchen, höherqualifizierte Tätigkeiten deutlich stärker nachgefragt. Rund 50% aller Beschäftigten am Wiener Arbeitsmarkt sind heute in hoch qualifizierten Angestelltenberufen mit zumindest Maturaniveau tätig, weitere 30% in qualifizierten Büro- und Dienstleistungstätigkeiten und nur mehr 20% in Berufen mit einem manuellen Tätigkeitsschwerpunkt.

- **Binnenmarkt Stadt**

Aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte bietet die Stadt Wien einen großen Absatzmarkt für produzierende Betriebe. Dies gilt einerseits besonders für nicht über weite Distanzen handelbare Produkte. Andererseits kann die Stadt als „Testmarkt“ zur Etablierung neuer Produkte dienen, die vor Ort entwickelt und produziert werden. Bei Erfolg wird eine Internationalisierung erleichtert. Weiters wollen immer mehr Konsumenten wissen, wo „ihre“ Produkte hergestellt werden, dies steigert den Bedarf an lokal Produziertem und treibt den „New Local“-Trend an.

- **Guter Zugang zu globalen Wertschöpfungsketten**

Aufgrund der ausgezeichneten Anbindung an hochrangige Verkehrsträger bietet Wien einen guten Zugang zu internationalen Transport-, Informations- und Kommunikationsnetzwerken. Damit sind pro-

duzierende Unternehmen hervorragend an globale Wertschöpfungsketten angebunden.

- **Kreativwirtschaft: vernetzte Wirtschaft und neue Quartiere**

Die Kreativwirtschaft ist ein wichtiges Element einer vernetzten Wirtschaft, die „Kopf und Hände“ integriert und innovative Ansätze sowie neue Arbeitsformen anregt. Derartige Entwicklungen fördern die Integration der produzierenden Betriebe in die Stadt und lassen urbane Milieus mit attraktivem Angebot entstehen. Dies wiederum führt zu Quartiersentwicklungen mit neuen Formen der Durchmischung.

- **Innovative Milieus in der Stadt**

Durch die hohe Diversität an Branchen und Firmen ergeben sich innovative Milieus. Offenheit für externes Wissen, hohe Informationsdichte und vielfältige Kontaktvorteile für die Wissensproduktion u.a.m. bringen Standortvorteile sowohl für wissensintensive Dienstleistungen als auch für forschungs- bzw. technologieintensive Produktionsbranchen. F&E (►), IT (►) und Produktion sind eng verzahnt.

- **Standortvorteile durch räumliche Nähe**

Für eine Vielzahl an Unternehmen endet die Produktion nicht am eigenen Fabrikstor: Der Einzelstandort ist Teil eines Produktionssystems. Es entstehen hybride Prozesse zwischen Entwicklung und verschiedenen Schritten der Produktion. Gebäude und Anlagen müssen dabei flexibel und wandlungsfähig sein, kurze Wege und einfacher Austausch erleichtern die Zusammenarbeit.

² Vgl. Mayerhofer, Peter; Firgo, Matthias; Schönfelder, Stefan (2015):

Vierter Bericht zur internationalen Wettbewerbsfähigkeit Wiens



PRODUKTIVE STADT BRAUCHT PRODUKTIVE BEDINGUNGEN

SCHUTZ FÜR EINEN ‚STÖRUNGSFREIEN‘ BETRIEB

Ziel der Stadtplanung ist – wie die vorgenannten Argumente zeigen – eine möglichst hohe Integration von Arbeitsformen in der Stadt. Angesichts der rasch wachsenden EinwohnerInnenzahl sind grundsätzlich alle betrieblichen Tätigkeiten, die relevant zur Wertschöpfung und Beschäftigung in Wien beitragen, sicherzustellen und in ihrer Weiterentwicklung aktiv zu unterstützen. Auch in Zukunft werden, trotz technologischer Entwicklungen, nicht alle Tätigkeiten das Potenzial zur Durchmischung haben. Zu diesen gehören manche Unternehmen des produzierenden Gewerbes, der Industrie, der Logistik, der Ver- und Entsorgung etc., die weiterhin wichtige Elemente der Stadtwirtschaft und der Produktionsabläufe sein werden. Es gilt daher, ihnen möglichst gute Rahmenbedingungen zu geben und diese konsequent aufrechtzuerhalten.

Größe, Emissionen und Verkehrswirkungen dieser Tätigkeiten schließen nicht nur den engen räumlichen Verbund mit einer Vielzahl anderer Nutzungen aus, sondern fordern auch von der Stadtplanung, ihren spezifischen Anforderungen gerecht zu werden. Das betrifft insbesondere den störungsfreien Betrieb und zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten (d.h. Reserveflächen). Die Standorte sind vor sämtlichen Nutzungen – insbesondere Wohnnutzungen – zu schützen, die sich in irgendeiner Weise negativ auf ihren betrieblichen Ablauf auswirken könnten. Darüber hinaus müssen diese Betriebe den Produktionsfaktor Boden in einem preislichen Rahmen, der ihrer Ertragskraft entspricht und in der Regel deutlich unter jenem für Wohnnutzung liegt, erwerben oder mieten können. Dafür ist langfristige Flächensicherung und Vorsorge zu betreiben.

Für die Stadtwirtschaft ist die strategische Bedeutung des produzierenden Sektors (►) mit seinen Ansprüchen an einen leistbaren und ungestörten Betrieb klar: Die benötigten zusätzlichen Arbeitsplätze werden durch eine moderne industrielle Entwicklung wesentlich mitgetragen. Diese Entwicklung muss ein möglichst breites Spektrum an Produktionsformen mit unterschiedlichen Anforderungen miteinschließen. Der Schutz vor Nutzungen, die den betrieblichen Ablauf und dessen Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigen oder gar verhindern spielt daher eine wesentliche Rolle, „destruktive“ Formen der Durchmischung sind jedenfalls zu vermeiden.

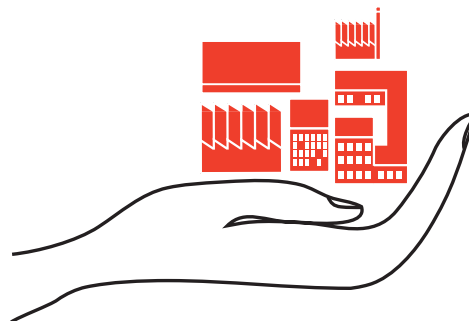


Abb. 10 Betriebe sind vor destruktiver Durchmischung zu schützen

MUT ZUM MISCHEN

Gegenüber dem Schutz für störungsfreies Produzieren stellt der Mut zum Mischen die komplementäre Strategie zur Förderung der Entwicklung des produktiven Sektors dar. Das Zusammenwirken von Schützen und Mischen ist die logische Konsequenz einer Stadtentwicklungsstrategie, die auf die Integration des gesamten Spektrums des produzierenden Sektors ausgerichtet ist. Dabei spielen komplementäre Wertschöpfungs- und Vernetzungseffekte innerhalb einer immer vielfältiger operierenden Wirtschaftsstruktur eine tragende Rolle.

Der gegenseitige Schutz von Nutzungen, die sich wechselseitig stören, ist wesentlich. Entwicklungsperspektiven und Produktionsabläufe sollen nicht eingeschränkt werden. Gleichzeitig hat eine Vielzahl von Betrieben einen „Verträglichkeitspegel“ erreicht, der eine Durchmischung mit anderen Nutzungen nicht nur denkbar, sondern sinnvoll erscheinen lässt. Angesichts der angestrebten, möglichst hohen Integration von Wohn- und Arbeitsformen, ist dieser neue „Verträglichkeitspegel“ eine städtebauliche Chance für nachhaltige Entwicklungsmodelle. Denn die heutige Vielfalt an integrierbaren Produktionsweisen geht mit einer zunehmenden Vielfalt an Wohnformen und neuen Ansprüchen an „Nachbarschaften“ einher, was zu erweiterten Möglichkeiten der Verschränkung zwischen Wohnen und Arbeiten, und damit zu neuartigen Quartiersbildungen anregt. Während, historisch gesehen, derartig durchmischte Quartiere bisher meist ungesteuert aus der pionierhaften Aneignung leerstehender Betriebsstrukturen durch bestimmte Szenen hervorgegangen sind, aus denen später, durch Folgeprozesse, die Produktion verdrängt wurde (z.B. die Entwicklungsgeschichte von SoHo/Manhattan seit den 1970er-Jahren), sollen über Kooperationen

zwischen öffentlichen und privaten AkteurInnen neue Chancen für eine dauerhafte Durchmischung genutzt werden. Dabei sind unterschiedlichste Formen produzierender und nicht produzierender Arbeit hinsichtlich ihrer räumlichen, infrastrukturellen und auch ökonomischen Ansprüche mit Nutzungen aus Kultur, Wohnen, Sozialem, Bildung, Freizeit und Erholung auf neuartige – „mutige“ – aber auch nachhaltige Weise zusammenzuführen.



Abb. 11 Eine produktive Durchmischung entwickeln



Abb. 12



Abb. 13

St. Marx, 1030 Wien

RAHMEN- BEDINGUNGEN

02

Die im Folgenden angeführten Themen ergänzen die in Kapitel 1 formulierte Positionierung mit Rahmenbedingungen, welche die Rolle, Chancen und Herausforderungen des produktiven Sektors in drei Konkretisierungsschritten beleuchten: Dem Überblick über allgemeine Trends folgen Ausführungen über die Situation und Entwicklung der Erwerbstätigen- bzw. Beschäftigungsstruktur in Wien. Im letzten Abschnitt wird schließlich die spezifische Position und Bedeutung des produktiven Sektors innerhalb der Beschäftigungsstruktur behandelt.

TRENDS

Wien ist verschiedenen globalen Trends ausgesetzt, die Einfluss auf städtische Arbeitsmärkte haben. Folgende Themenfelder erscheinen besonders relevant (vgl. Abbildung 14):

TRENDS FÜR DIE BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG IN WIEN



Demografischer Wandel

Bevölkerungswachstum in Wien um etwa 200.000 Menschen bis 2030
Bevölkerungswachstum im Umland von Wien („Speckgürtel“)
Zunahme der Anzahl alter Menschen durch steigende Lebenserwartung



Technologischer Wandel

Digitalisierung von Arbeitsprozessen, bzw. IT-Einsatz in unterschiedlichen Berufsfeldern
Internetgestützte „Sharing Economy“, z.B. Airbnb, Uber
Entwicklung neuer Produkte und Anwendungen, z.B. Medizin, Werkstoffe, 3D-Druck, etc.



Strukturwandel der Wiener Wirtschaft nach Branchen und Berufen

Wien als Metropole, z.B. als Hochschulstandort oder Zentrum wissensintensiver Dienste
Wien im internationalen Standort-Wettbewerb, z.B. Höhe der Arbeitskosten, Steuern/Abgaben
Qualifikationsstruktur und Erwerbsteilnahme in Wien, insbes. Abdeckung des Fachkräftebedarfs



Energie, Mobilität, Klimawandel

„Green Jobs“, insbes. in Bereichen wie Klimaschutz/Klimaanpassung sowie Ressourceneffizienz
Wandel der Mobilitätsmuster, z.B. Carsharing anstatt Besitz eines Autos
Wandel von fossilen zu erneuerbaren Energieträgern, Tendenz zu dezentraler Energieversorgung



Wandel von Arbeits- und Lebensstilen

Zukünftige Diversität in der Wiener Wohnbevölkerung, z.B. aufgrund von Migration
Zukünftige Berufs- und Arbeitszeitpräferenzen, z.B. Wunsch nach kürzeren/längeren Arbeitszeiten
Zukünftige Haushaltsgrößen, Konsumpräferenzen und Mobilitätsmuster



Konjunktorentwicklung und Wohlfahrtsstaat

Jährliches BIP-Wachstum (d.h. reicht Wirtschaftswachstum, um Beschäftigung/Jobs zu sichern?)
Wirtschafts- und arbeitsmarktpolitische Maßnahmen, z.B. Konjunktur- oder Förderprogramme
Wohlfahrtsstaatliche Leistungen inkl. Umverteilungsmaßnahmen, z.B. Arbeitszeitverkürzung

Abb. 14 Beschäftigungsrelevante Einflussfaktoren am Wiener Arbeitsmarkt

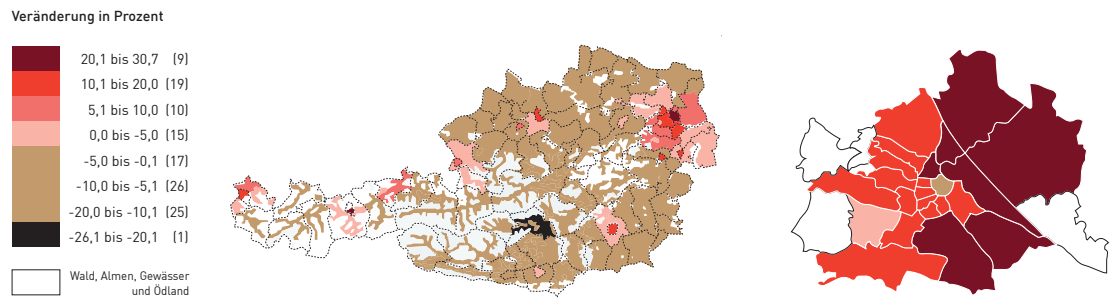


Abb. 15 Veränderung der Erwerbspersonen 2013 bis 2030 nach NUTS III-Regionen (ÖROK-Prognose)

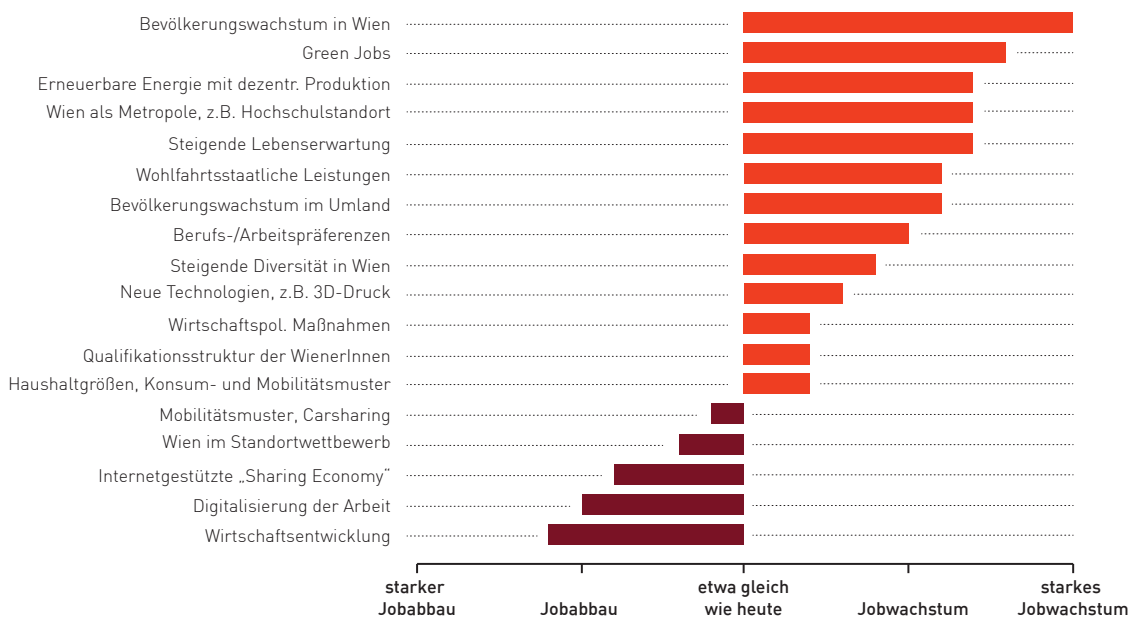


Abb. 16 Beschäftigungsentwicklung in Wien

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Städte sind, verstärkt durch globale Trends, weltweit im Vormarsch: Laut Prognosen werden im Jahr 2050 über 65% der Weltbevölkerung in Städten leben.

Wien ist eine dynamische Metropole im Zentrum Europas und erlebt derzeit das schnellste Bevölkerungswachstum in der Zweiten Republik. Aktuelle Prognosen zufolge wird Wien noch vor dem Jahr 2030 mehr als zwei Millionen EinwohnerInnen haben. Insgesamt wird Wien von 2015 bis 2034 voraussichtlich um weitere ca. 280.000 Personen und

damit abermals um die aktuelle Größe von Graz wachsen.

Zusammen mit der „Kernstadt“ Wien wächst der gesamte Agglomerationsraum. Das Wiener Umland in Niederösterreich und im Burgenland lässt einen weiteren Zuwachs von etwa 170.000 EinwohnerInnen erwarten, sodass nach 2030 in der „Stadtregion+“ (Wachstumsgebiete Wiens, Niederösterreichs und des Burgenlands) weit mehr als 3 Millionen Menschen leben werden.

Das Bevölkerungswachstum schlägt sich in einem erhöhten Bedarf an Flächen für den Wohnbau

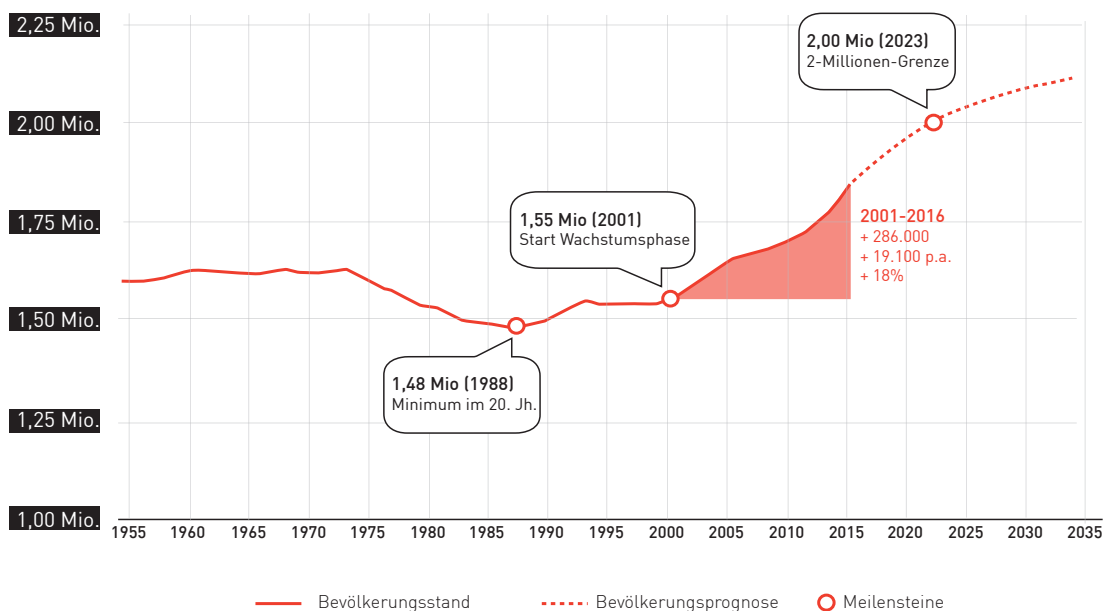


Abb. 17 Wien Wächst. Auf dem Weg zur europäischen Metropole

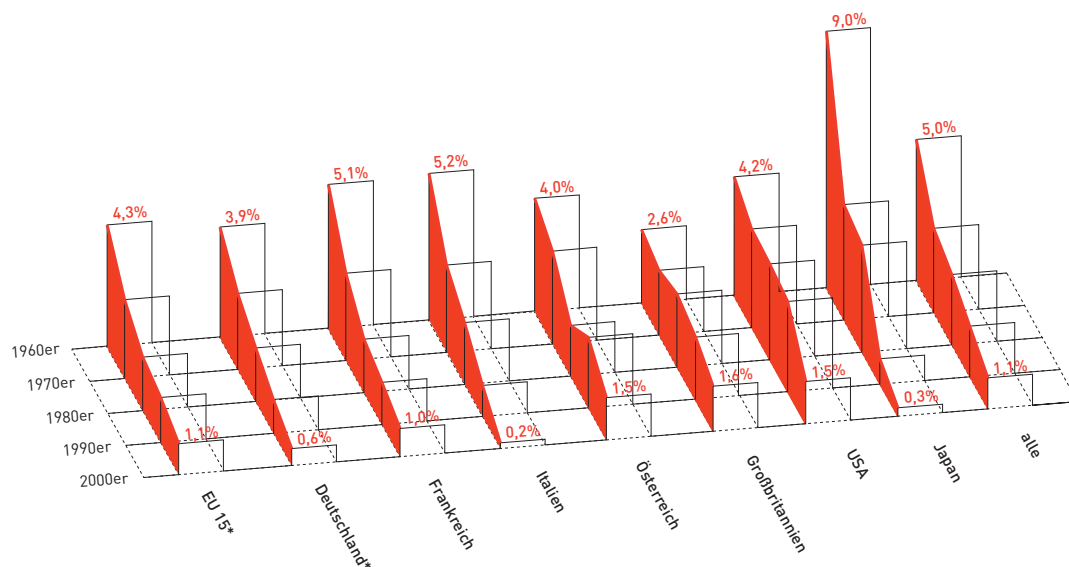


Abb. 18 Schrumpfende BIP-Wachstumsraten seit den 1960er-Jahren im internationalen Vergleich

nieder. Mehr Menschen bedeuten weiters eine steigende Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen der Grundversorgung (Wirtschaft, Ernährung, Gesundheit, Freizeit-, Erholungs- und Kulturangebote etc.) sowie die Notwendigkeit, städtische Infrastrukturen, wie z.B. Kindergärten, Schulen, Grünräume, Krankenhäuser oder den öffentlichen Verkehr, auszubauen. All das bringt eine Erweiterung des Raumbedarfs mit sich („Technikraum der Stadt“). Mehr Menschen in der Stadt heißt zugleich, dass vorhandene Flächen intensiver genutzt werden (müssen), wenn die Siedlungsfläche nur in möglichst geringem Umfang ausgeweitet werden soll.

REGIONALE VERNETZUNG

Durch die wachsende Bevölkerungszahl und die damit einhergehende Flächenkonkurrenz kommt es zu einer Ausbreitung der Großstädte über ihre Verwaltungsgrenzen hinaus. Ermöglicht wurde dies durch ein deutlich verändertes Mobilitätsverhalten

mit gleichzeitigem Ausbau des Verkehrsnetzes im öffentlichen Verkehr, aber auch besonders im motorisierten Individualverkehr. Es kommt zu einer ungleichen Verteilung von Belastungen der öffentlichen Infrastruktur, die Kernstädte erbringen häufig Leistungen für das Umland, ohne dafür einen finanziellen Ausgleich zu erhalten, obwohl Umlandgemeinden oft ein relativ höheres Steueraufkommen haben. Eine Zunahme der PendlerInnenbewegungen und eine höhere Belastung der Verkehrsinfrastruktur, vor allem im Bereich des motorisierten Individualverkehrs, aber auch eine Abwanderung von produzierenden Betrieben in das Stadtumland sind die Folge.

Im STEP 2025 bekennt sich Wien zu einer Agglomerationspolitik, die auf einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit beruht – mit den Nachbargemeinden, den Bundesländern Niederösterreich und Burgenland, aber auch mit den Zentren unmittelbar jenseits der Staatsgrenze, allen voran Bratislava und Brunn.

ARBEITS- UND LEBENSFORMEN

Es ist abzusehen, dass die Internetnutzung zu einer Erweiterung der virtuellen und auch physischen Mobilität führen wird: Durch die Verbindung von veränderten Mediennutzungs- und Mobilitätsmustern mittels Online-Plattformen und Apps erhöht sich die Attraktivität der ÖV-Nutzung. Gleichzeitig kommt es durch den Trend zu „Crowdworking“ (►) zur Auslagerung von Arbeitsprozessen über das Internet an eine undefinierte Menge an Dienstleistern. Co-Working-Spaces (► v.a. im Start-up-Bereich) bieten einen Mittelweg zwischen formaler Selbstständigkeit und sozialer Einbindung. Entsprechende Räume sind wichtige Produktionsstätten in modernen Städten.

Im Zuge des Megatrends „Ageing Society“ wird infolge der steigenden Lebenserwartung ein Anstieg an zusätzlichen Arbeitsplätzen im Gesundheitssystem bzw. in der Altenbetreuung erwartet. Zudem steigt durch den internationalen Zuzug die Diversität in Wien. Dies dürfte laut ExpertInneneinschätzung³ noch heterogenere Lebensstile samt neuen Konsumbedürfnissen und damit neue Möglichkeiten für Betriebe mit sich bringen.

„NEW LOCAL“-TREND

Immer mehr KonsumentInnen wollen – etwa aufgrund des Wunsches nach sozialer Gerechtigkeit, nach Qualität und der Einhaltung ökologischer Standards – genau wissen, von wem und wo ihre Produkte hergestellt werden. Für einen Großteil der Bevölkerung bedeutet „lokal“ dabei zudem auch „in der Stadt“. Es bietet sich an, diese zumeist kompakt organisierbaren Nutzungen wie Kleingewerbe, Handwerk etc. in gewerblichen Mischgebieten anzusiedeln. Einerseits ist dies aufgrund des benötigten

Flächenausmaßes möglich, andererseits sind diese Betriebe zumeist emissionsarm und können gleichzeitig Synergieeffekte mit angrenzenden Nutzungen nicht betrieblicher Natur erreichen.

TECHNISCHE ENTWICKLUNGEN

Immer smartere Technologien und die „Industrie 4.0“ lassen neue Jobs, z.B. in den Branchen Informations- & Kommunikationstechnologie, Life Sciences sowie in weiteren hochtechnologischen bzw. F&E-intensiven Branchen, entstehen. Gleichzeitig kommt es zu Rationalisierungen von Arbeitsplätzen im Produktions- und Logistik-Sektor, im Einzelhandel (z.B. durch Online-Handel) oder bei automatisierbaren Routine-Jobs in Angestelltenberufen. Daraus resultiert eine rückläufige Nachfrage nach reiner Routinearbeit. Demgegenüber steht die steigende Nachfrage nach Jobs mit breiteren Tätigkeitsbereichen, die flexibel bedient werden sollen.

STADTÖKONOMIE/INNOVATIONSSYSTEM

Die Stadt Wien hat durch ihre Rolle als Bundeshauptstadt sowie als Standort internationaler Headquarters, von dem aus internationale Märkte erschlossen und verwaltet werden, grundlegende wirtschaftspolitische Funktionen. Zudem ist sie internationales Hochschul- und Dienstleistungszentrum. Das Innovationspotenzial aus den Hochschulen und den wissensbasierten Dienstleistungssektoren macht Städte attraktiv für große Unternehmen. Innovative Milieus werden durch die hohe Diversität von Branchen und Firmen, Offenheit für externes Wissen, hohe Informationsdichte und vielfältige Kontaktvorteile für die Wissensproduktion u.a.m. angezogen. Dieser Umstand wird durch Agglome-

rationseffekte der Stadtregion verstärkt und bringt Standortvorteile sowohl für wissensintensive Dienstleistungen als auch für forschungs- bzw. technologieintensive Produktionsbranchen, insbesondere in frühen Phasen des Produktzyklus, um schneller auf Veränderungen reagieren zu können⁴. Aufgrund der zunehmend engeren Verzahnung von Forschung und Entwicklung (F&E (►)), Informationstechnologie (IT (►)) und Produktion ist es für Unternehmenszentralen (insbesondere im F&E-Bereich) sinnvoll, einen Teil der Fertigungskapazität in der Nähe von Hochschulstandorten zu halten.⁵

ÖKOLOGIE/GREEN JOBS

Die Ökologisierung von Wirtschaft und Gesellschaft schreitet voran, allerdings nicht in dem Tempo, das angesichts der globalen Entwicklungen wie Klimawandel und Ressourcenknappheit angebracht wäre. Die technologische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Bewältigung von Umweltproblemen sowie der vermehrte Umstieg auf erneuerbare Energien könnte aber Ausgangspunkt für einen neuen Konjunkturaufschwung sein⁶ und ist entsprechend voranzutreiben. Bis 2050 sollen 50% der in Wien verbrauchten Energie aus erneuerbaren Quellen stammen, 2014 waren es gerade einmal 11%. Im Jahr 2012 mussten von Wien Erdölprodukte im Wert von 6 Mrd. Euro importiert werden. Selbstredend zieht die erforderliche Technologie für die postfossile Stadt (►) auch einen entsprechenden Raumbedarf nach sich. Daher sind auch in Zukunft Flächen für das „neue“ Gewerbe erforderlich.

KONJUNKTUR

Eine große Unbekannte mit gravierenden Auswirkungen auf die Beschäftigung bleibt das zukünftige

Wirtschaftswachstum. In den vergangenen Jahren wurden jene international vergleichenden Befunde zahlreicher, denen zufolge ein deutlicher Aufschwung durch einen erneuten Kontratieff-Zyklus (►) nicht eintreten wird und in den nächsten Jahrzehnten von einem bescheideneren jährlichen Wirtschaftswachstum auszugehen ist als in der Vergangenheit. Dies wird u.a. durch eine Stagnation der Realeinkommen, durch Konsumsättigung bzw. durch demografische Veränderungen in Europa, in Japan und in Zukunft auch in Ländern wie China bedingt.

³ Eichmann, Hubert und Nocker, Matthias, FORBA (Hrsg.) (2015): Die Zukunft der Beschäftigung in Wien – Trendanalysen auf Branchenebene. Studie im Auftrag der MA 23, S. 31

⁴ Vgl. Mayerhofer, Peter; Firgo, Matthias; Schönfelder, Stefan (2015): Vierter Bericht zur internationalen Wettbewerbsfähigkeit Wiens

⁵ Vgl. Eichmann, Hubert und Nocker, Matthias, FORBA (Hrsg.), 2015

⁶ Vgl. WIFO (Hrsg.) (2014): Öko-Jobs in Wien. Bestandsaufnahme und Analyse

ERWERBSTÄTIGKEIT IN WIEN

ERWERBSTÄTIGE NACH BRANCHEN

In den Jahren 2010-2012 gab es in Wien durchschnittlich 911.100 erwerbstätige Personen. Davon waren mit 153.900 rund 17% im sekundären Sektor und 754.600 Personen (rund 83%) im tertiären Sektor tätig (vgl. Abbildung 19).

Zwischen 2004 und 2015 kam es zu einem signifikanten Anstieg der Erwerbstätigen in Wien um 141.900 Personen (+17,4%)⁷. Die Gründe dafür sind zahlreich, hervorzuheben sind jedenfalls drei Faktoren:

1. Erstens der starke Bevölkerungszuwachs in diesem Zeitraum in Wien (ca. +10%) bzw. im Großraum Wien, der für zusätzliche Nachfrage und damit auch Jobs sorgt;
2. zweitens der markante Anstieg von Teilzeitjobs und geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen (im Jahr 2015 lag die Teilzeitquote in Wien bei knapp 30%, österreichweit bei etwa 28%⁸);
3. sowie drittens die gute Konjunktur in den Nullerjahren zumindest bis zur Wirtschaftskrise 2008/2009.

WIRTSCHAFTSKLASSEN - ÖNACE - ABSCHNITTE	ERWERBSTÄTIGE 2001	ERWERBSTÄTIGE Ø 2010 - 2012	ÄNDERUNG ↓ / ↑
PRIMÄRER SEKTOR	2.600	2.400	↓
Land- und Forstwirtschaft	2.600	2.400	↓
SEKUNDÄRER SEKTOR	138.200	153.900	↑
Bergbau	200	900	↑↑↑
Sachgüterproduktion	74.300	73.100	↓
Energieversorgung	7.000	7.800	↑
Wasserversorgung	4.100	2.300	↓↓↓
Bau	52.600	69.800	↑
TERTIÄRER SEKTOR	667.200	754.600	↑
Handel	140.300	121.800	↓
Verkehr und Lagerei	48.100	45.800	↓
Beherbergung und Gastronomie	38.100	49.100	↑
Information und Kommunikation	49.400	55.000	↑
Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	44.000	55.500	↑
Grundstücks- und Wohnungswesen	13.800	15.800	↑
Freiberufl., wissenschaftliche und tech. DL	56.000	71.900	↑
Sonstige wirtschaftliche und tech. DL	39.400	47.300	↑
Öffentliche Verwaltung	64.500	74.700	↑
Erziehung und Unterricht	52.700	67.300	↑
Gesundheits- und Sozialwesen	74.900	93.200	↑
Kunst, Unterhaltung und Erholung	18.500	24.600	↑
Sonstige Dienstleistungen	24.300	24.600	↑
Private Haushalte mit Hauspersonal	800	1.800	↑↑
Exterritoriale Organisationen und Körpersch.	2.400	6.200	↑↑↑
GESAMT	808.200	911.100	↑

Abb. 19 Erwerbstätige in Wien nach Branchen, 2001 und Ø 2010-2012 (ohne geringfügig Beschäftigte (►))

ARBEITSVOLUMEN UND ERWERBSPERSONEN

Vergleicht man das Arbeitsvolumen und die Zahl der Erwerbspersonen in Wien⁹, blieb Ersteres zwischen 2000 und 2012 annähernd gleich, während die Zahl der Erwerbspersonen, auf die sich dieses Volumen verteilt, um rund 12% anstieg. Dabei sind EinpendlerInnen ein wichtiger Faktor in der Gesamtbilanz für die Ermittlung des Arbeitsplatzbedarfs. Umso wichtiger ist es für die Stadt Wien, ein dem Bevölkerungswachstum entsprechendes Beschäftigungsvolumen zu erzielen.

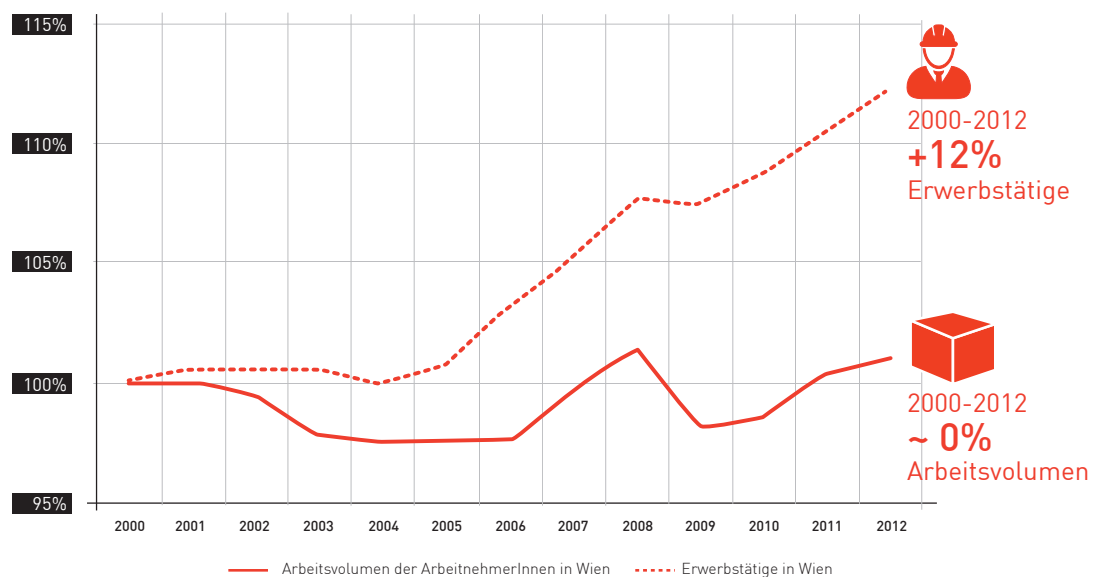


Abb. 20 Entwicklung Arbeitsvolumen und Erwerbstätige in Wien

AUSBLICK/PROGNOSE

Die zukünftige erwerbsfähige Bevölkerung wurde von WIFO, Statistik Austria sowie der ÖROK prognostiziert. Der regionalisierten ÖROK-Prognose der künftigen Erwerbsbevölkerung¹⁰ zufolge ist für Wien eine Zunahme um über 107.000 Erwerbspersonen zwischen 2015 und 2025 zu erwarten. Zusätzlich soll nicht nur die Bevölkerung in Wien selbst, sondern auch in fast jeder an Wien angrenzenden niederösterreichischen Gemeinde bis ins Jahr 2030 weiterwachsen. Somit wird vor allem das kommende Jahrzehnt zur großen Herausforderung für die Arbeitsmarktpolitik. Auch wenn längerfristige Prognosen für den Wiener Arbeitsmarkt nicht in der gewünschten Präzision und Zuverlässigkeit erstellbar sind, besteht die Gefahr, dass eine Arbeitsplatzlücke in Wien entsteht. Unabhängig von der schwer abschätzbaren Größe dieser Arbeitsplatzlücke muss besonders betont werden, dass das Wirtschaftswachstum nach wie vor von zentraler Bedeutung ist, um einen Ausgleich zwischen Bevölkerungswachstum und erforderlichem Beschäftigungsvolumen herstellen zu können.

Gleichzeitig können wir gegenwärtig einen neuen Trend beobachten. Es ist zu vermuten, dass Menschen zunehmende freie Zeiten künftig auch dazu verwenden werden, verschiedene Produkte und Dienstleistungen in dezentralen Formen der Eigenleistung als Selbstständige oder in der Sharing-Economy zu erstellen, um sich auf lokaler Ebene von Güter- und Arbeitsmärkten unabhängig zu machen. Auch solche Initiativen benötigen passende Flächen, wie Werkstätten, kleine Ladenlokale oder kurzzeitig anmietbare Arbeitsplätze z.B. in Fablabs, Innovationswerkstätten oder Co-Working Spaces.

⁷ Seite „Arbeitsmarktstatistiken 2015 Ergebnisse der Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung und der Offenen-Stellen-Erhebung“. In: Statistik Austria. URL: http://www.statistik.at/web_de/services/publikationen/3/index.html?includePage=detailedView§ionName=Arbeitsmarkt&pubId=725 (Abgerufen am 08.08.2017)

⁸ Vgl. „Arbeitsmarktstatistiken 2015 Ergebnisse der Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung und der Offenen-Stellen-Erhebung“.

⁹ Vgl. Regionale Gesamtrechnungen der Statistik Austria. In: Schremmer, Christof, ÖIR GmbH (2015): Expertenbericht Strategien für ein Betriebszonenkonzept 2015. Studie im Auftrag der MA 18, S. 14

¹⁰ ÖROK-Regionalprognosen 2014-2030, Teil 2: Erwerbspersonen. In: Schremmer, Christof, ÖIR GmbH (2015): Expertenbericht Strategien für ein Betriebszonenkonzept 2015. Studie im Auftrag der MA 18, S. 12



Abb. 21

WIENS PRODUZIERENDER SEKTOR

EIN DRITTEL DER WERTSCHÖPFUNG WIENS

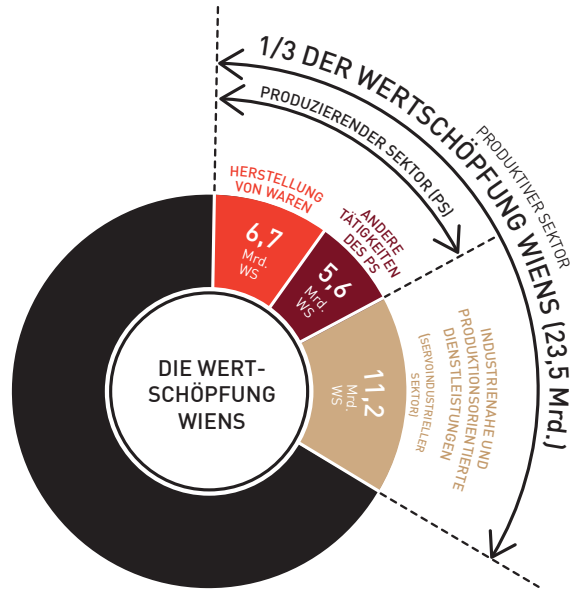
Eine Studie des Industriewissenschaftlichen Instituts¹¹ charakterisiert den produzierenden Bereich folgendermaßen:

- Wien zählte 2010 mehr als 8.400 Unternehmen des produzierenden Bereichs (►), in denen über 137.300 Personen beschäftigt waren, allein in den 194 großen Unternehmen mit mehr als 100 Beschäftigten arbeiteten über 84.100 Personen. Alle Unternehmen des produzierenden Bereichs zusammen generierten 18% der Wertschöpfung Wiens (12,3 Mrd. Euro).
- Mittelbar abhängig vom produzierenden Bereich waren in Wien bis zu 146.000 weitere Beschäftigte in Dienstleistungsbetrieben (siehe Grafik unten), die eine Wertschöpfung von 11,2 Mrd. Euro erzielen.
- Insgesamt ließen sich somit bis zu 283.000 Beschäftigte in Wien (31%) auf den produzierenden Bereich zurückführen, da dieser weitere industrienahe und produktionsorientierte Dienstleistungen nach sich zieht.
- Summiert man die Wertschöpfung des produzierenden Bereichs und die von ihm ausgelöste Wertschöpfung, so ergibt sich mit rund 23,5 Mrd. Euro mehr als ein Drittel der Wertschöpfung Wiens (siehe Abbildung 22).

BRANCHENMIX/SCHWERPUNKT TECHNOLOGIE- UND WISSENSINTENSIVE SEGMENTE

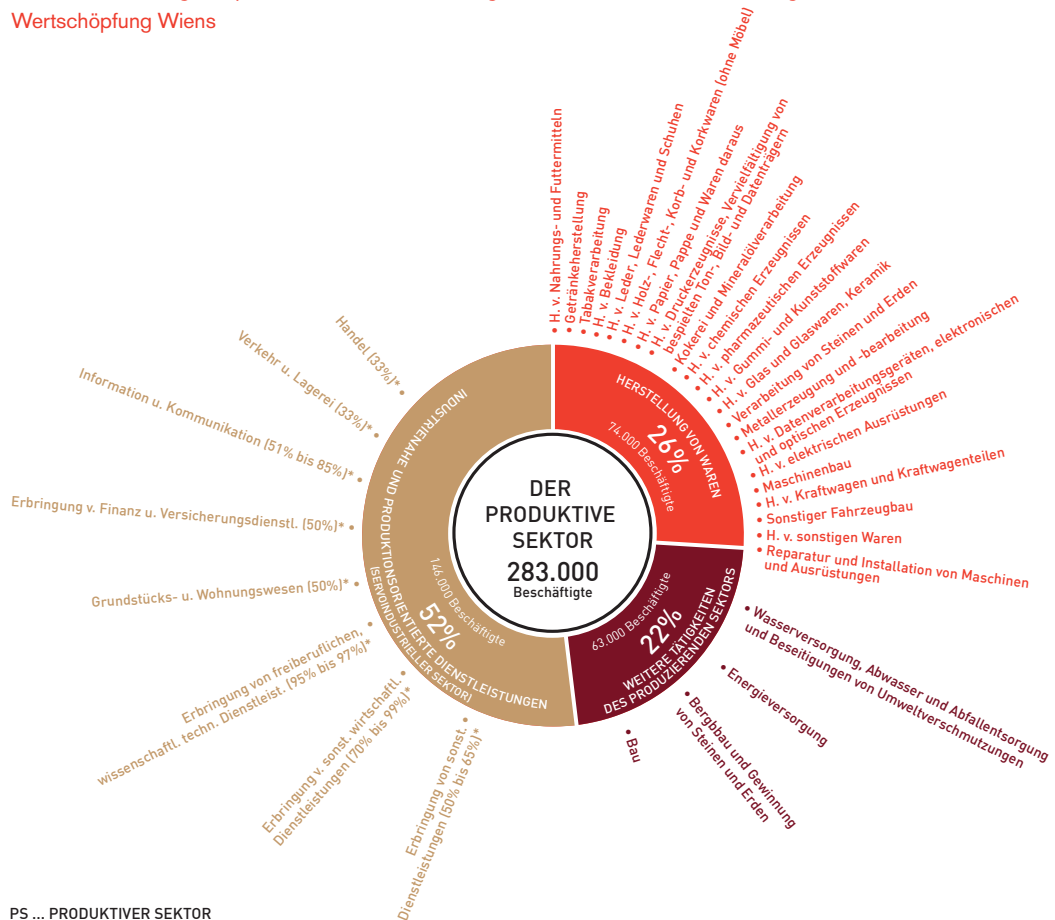
Wien setzt auf in das Stadtgebiet integrierbare Betriebe, die von den städtischen Standortvorteilen profitieren. Aktuell verfügt Wien über eine sehr große Bandbreite an produzierenden Betrieben: von Elektronik- und IT-Ausrüstern über die Produktion von Nahrungsmitteln, Pharmaindustrie oder Fahrzeugbau.

Der Branchenmix des produzierenden Sektors (►) ist vielfältig. Gegenwärtige Branchenschwerpunkte der Beschäftigung an Standorten in Wien lagen gemäß Statistik Austria 2012 bei wissens- und technologiebasierten Segmenten wie Elektronik- und IT-Ausrüstungen (ca. 10.000 Beschäftigte – mit Leitbetrieben, wie z.B. Siemens, Kapsch, TTTech oder IBM) sowie bei Nahrungs- inkl. Futtermitteln (ca. 7.500 Personen – z.B. Wiener Traditionsbetriebe wie Manner oder Ankerbrot, aber auch Felber, Wiesbauer, Ottakringer und weitere). Jeweils etwa 4.000 Beschäftigte arbeiten im Pharmasektor (z.B. Octapharma, Boehringer Ingelheim), Fahrzeugbau (z.B. General Motors, MAN, Bombardier) sowie im Maschinenbau (z.B. Hoerbiger, Schiebel Antriebstechnik, Merten), die weiteren Einzelbranchen beschäftigen weniger Personal. Insgesamt zeigt Wien ein Spezialisierungsprofil, das im Vergleich zu den anderen Bundesländern, aber auch zu anderen europäischen Großstädten, stärker auf technologie- und wissensintensive Segmente ausgerichtet ist. „Low-Tech“-Branchen außerhalb der Nahrungsmittelindustrie wie Leder, Textilien oder Bekleidung haben in Wien nur mehr sehr geringe Bedeutung¹².



WS ... WERTSCHÖPFUNG
PS ... PRODUZIERENDER SEKTOR

Abb. 22 Bedeutung des produktiven Sektors für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung – Verantwortlich für ein Drittel der Wertschöpfung Wiens



PS ... PRODUKTIVER SEKTOR

Bandbreiten entstehen dadurch, weil die einzelnen Branchen (ÖNACE Zweisteller) der hier angeführten Abschnitte des Dienstleistungssektors unterschiedlichen Gewichten zum servoindustriellen Sektor hinzugezählt werden.
Nicht Teil der Industriebranche, aber der heimischen Gesamtwirtschaft, sind folgende Abschnitte: Land- und Forstwirtschaft; Fischerei; öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung; Erziehung und Unterricht; Gesundheits- und Sozialwesen; Kunst, Unterhaltung und Erholung; private Haushalte mit Hauspersonal; Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch private Haushalte für den Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt; territoriale Organisationen und Körperschaften.

Abb. 23 Der produktive Sektor – Beschäftigungszahlen und Branchen

DER „SERVOINDUSTRIELLE SEKTOR“

Aufgrund der tiefgreifenden Veränderung des Tätigkeitsprofils der Industrie werden Aufgaben, die früher von der Industrie wahrgenommen wurden, heute von spezialisierten Unternehmen des Dienstleistungssektors für die Industrie erfüllt. Dazu zählen Leiharbeit, Reinigung, Sicherheitsdienste, Rechts-, Steuer- und Wirtschaftsberatung, Fuhrpark oder IT¹³. Die Industrie „tertiärisiert“ sich, es entsteht ein neuer „servoindustrieller Sektor“¹⁴ (►). Es zeigt sich, dass die indirekten Beschäftigungswirkungen des sekundären Sektors weit über den in der Statistik als „Sachgütererzeugung“ ausgewiesenen Bereich hinausgehen. Dabei ermöglichen räumliche Nähe, die vorhandene Infrastruktur, das vorhandene Angebot an unterschiedlichen

Branchen bzw. auch die Nähe zum Absatzmarkt eine effiziente Vernetzung zwischen den Betrieben. Laut einer Studie zum Thema Urban Manufacturing¹⁵ werden vor allem in den USA die Vorteile von Industrie in der Stadt schon länger diskutiert. Es zeigt sich, dass jeder zusätzliche Job in der Produktion 2,2 weitere Jobs in der gleichen Stadt generiert.

AUSBLICK – CHANCEN FÜR DIE PRODUKTIVE STADT

Die angeführten Auswirkungen der demografischen Entwicklung und der neuen Lebens- bzw. Arbeitsformen auf die Struktur der Erwerbstätigkeit bringen neue Chancen und Potenziale für den produzierenden Sektor (►) in Wien und verstärken seinen Stellenwert als eine in die Stadt zu integrierende Wirtschaftsstruktur:

1. Der produzierende Sektor ist integraler Bestandteil einer nachhaltigen, vernetzten Wirtschaft. Nicht nur seine Wertschöpfungsleistung wurde bisher unterschätzt. Unterbewertet oder gar ignoriert wurde bisher auch der potenzielle Beitrag zu einer positiven Gesamtbilanz der Stadtökologie Wiens, den eine moderne, in die Stadtstruktur integrierte Produktion leisten kann.
2. Durch die starke Ausrichtung auf wissenschafts- und technologiebasierte Segmente, die den Austausch mit F&E, Universitäten, Kreativwirtschaft suchen, besteht innerhalb des produzierenden Sektors eine starke Affinität zu urbanen Milieus.
3. Darauf aufbauend kann der produzierende Sektor mehr denn je die Chancen, die Wien als Osteuropa-Drehscheibe, Bundeshauptstadt, Kultur-, Bildungs- und

Wissensmetropole sowie als regionales Zentrum bietet, für seine spezielle Profilierung nutzen.

4. Durch eine Umsetzung der Strategie des Mischens – im internationalen Diskurs häufig unter dem Schlagwort „Urban Manufacturing“ bekannt – soll in einem gesamtheitlichen Ansatz eine gesellschaftlich erwünschte Produktion in der Stadt ermöglicht werden, die auch in Hinblick auf zukünftige Herausforderungen Lösungsansätze und Chancen bietet.

¹¹ Vgl. Industriellenvereinigung Wien (Hrsg.) (2014): Umfang und Struktur der Industrie Wiens

¹² Vgl. Mayerhofer, Peter; Firgo, Matthias; Schönfelder, Stefan (2015): Vierter Bericht zur internationalen Wettbewerbsfähigkeit Wiens

¹³ Eichmann, Hubert und Nocker, Matthias, FORBA (Hrsg.) (2015): Die Zukunft der Beschäftigung in Wien – Trendanalysen auf Branchenebene. Studie im Auftrag der MA 23, S. 61

¹⁴ Mayerhofer, Peter (2014): Wiens Industrie in der wissenschaftsbasierten Stadtwirtschaft. Wandlungsprozesse, Wettbewerbsfähigkeit, industriepolitische Ansatzpunkte. AK Stadtpunkte 10

¹⁵ Vgl. BRIMATECH Services GmbH (2016): Urban Manufacturing – Herausforderungen und Chancen von Urban Manufacturing für österreichische Städte aus den Perspektiven Gesellschaft, Standort und Industrie. Studie im Auftrag von BMVIT & Wirtschaftsagentur Wien



Abb. 24

Hafen Freudenau, 1020 Wien

**FLÄCHEN FÜR
DIE PRODUKTIVE
STADT**

03

In den Kapiteln 1 und 2 wird erläutert, wie die Zielsetzungen Wiens im Zusammenspiel mit aktuellen Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungen den Begriff und Stellenwert des produktiven Sektors neu positionieren. Der produktive Sektor (►) stellt sich als integraler Bestandteil einer nachhaltigen, vernetzten Wirtschaftsstruktur dar, die sich zunehmend breiter aufstellt: Immer mehr produzierende Betriebe schätzen urbane Milieus und benötigen entsprechende Flächen im Nahbereich zu Forschung & Entwicklung, Universitäten oder Kreativwirtschaft.

Das Fachkonzept tritt der bisher praktizierten Reduktion von Flächen für die Produktion mit dem Formulieren von Maßnahmen für die Produktive Stadt entgegen. Neben dem vorausschauenden Umgang mit bestehenden Produktionsflächen (Absichern, Adaptieren, Mobilisieren) liegt in der angemessenen Abschätzung des künftigen Bedarfs an neuen Flächen die größte Herausforderung. Dieser Bedarf wird aus der Differenz von Verfügbarkeit und Nachfrage abgeleitet. Dabei bilden die beiden Kriterien der Flächenvielfalt (Standorteigenschaften) und des Flächenausmaßes (Standortverfügbarkeit) die zentrale Grundlage für strategische Entscheidungen über künftige Entwicklungs- und Erweiterungsmaßnahmen.

Die Flächen des produktiven Sektors wurden hinsichtlich Ausmaß und Verfügbarkeit im Rahmen einer Vorarbeit für dieses Konzept im Jahr 2015 erfasst und umfassend analysiert¹⁶. Den darauf aufbauenden prognostischen Werten der Kapitel Mengenbedarf und Bereitstellung liegt daher ein sorgsam geprüftes und eingehend reflektiertes Zahlenmaterial zugrunde. Gleichzeitig bildet die Interpretation dieser Werte das Bekenntnis zur Produktiven Stadt ab.

¹⁶Vgl. Büro Dr. Paula (2015) Betriebszonenkonzept 2015 Großraum Wien, Arbeitsbericht. Studie im Auftrag der MA 18

VERFÜGBARE FLÄCHEN

Die in diesem Fachkonzept thematisierten Produktionsflächen nehmen insgesamt etwas mehr als 5% des Wiener Stadtgebiets in Anspruch. Dieser Flächenanteil soll möglichst erhalten bzw. effizient genutzt werden.

Wien verfügt insgesamt über mehr als 70 große Betriebsgebiete mit einer zusammenhängenden Fläche von jeweils mindestens 5 Hektar in den Widmungskategorien Gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet (GBBG), Industriegebiet (IG) und Sonderflächen (SO). Auf dem Wiener Stadtgebiet bestehen über 2.100 Hektar Bauland an entsprechend gewidmeten, großflächigen, und weitere rund 250 Hektar an rund 220 einzelnen, kleinflächigeren gewidmeten

Betriebsgebieten, die über das Stadtgebiet verteilt sind. Die Form der Nutzung dieser Produktionsflächen unterliegt einem dynamischen Prozess der Veränderung.

Im vergangenen Jahrzehnt wurden rund 250 Hektar der in der Betriebszonenanalyse 2008¹⁷ festgelegten Flächen in andere Nutzungen überführt bzw. steht dieser Wandel direkt bevor. Das Ausmaß der gewidmeten Produktionsflächen nimmt damit relativ und absolut ab.

¹⁷ Regional Consulting (2008): Wiener Betriebszonenanalyse 2008 im Auftrag der MA 18. Werkstattbericht der Stadtentwicklung Wien, Nr. 97

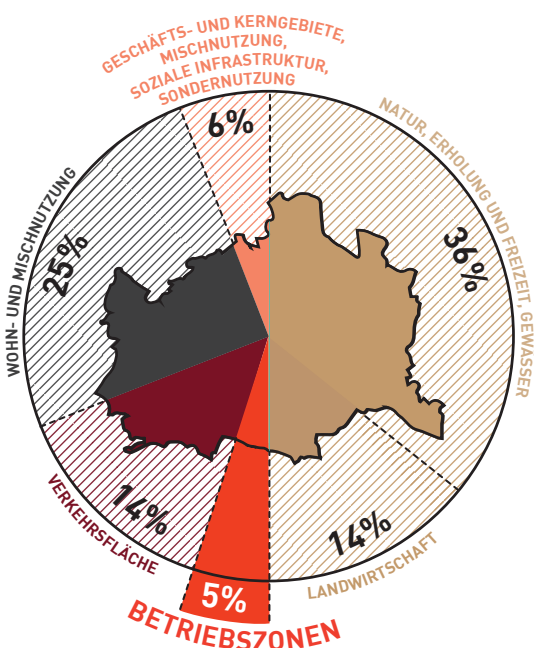


Abb. 25 Anteil der Betriebszonen am Stadtgebiet Wiens

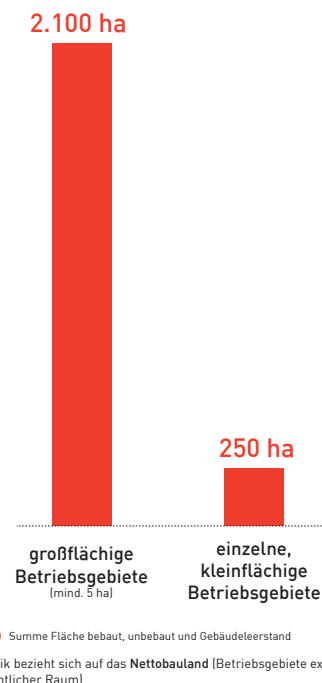


Abb. 26 Produktionsflächenbestand Wien

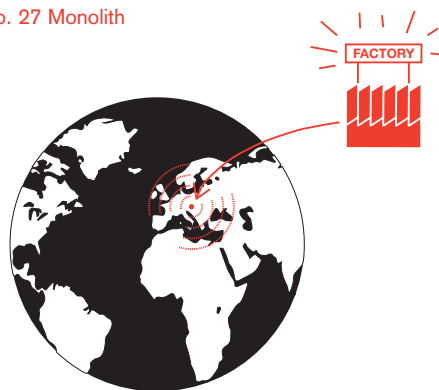
VIelfalt DER PRODUKTIONSFLÄCHEN

Über das quantitative Potenzial hinausgehend ist es gerade für eine Metropole wie Wien notwendig, eine entsprechende Vielfalt an produktiven Standorten anzubieten. Ein breites Spektrum an Standortqualitäten bietet die Möglichkeit, auf unvorhersehbare wirtschaftliche Entwicklungen, verschiedene Nachfragen und Veränderungen einzugehen:

- **Großformatige Parzellierungen spielen weiterhin eine Rolle**

Um große, internationale Konzerne ansprechen zu können, ist auch weiterhin ein großflächiges Flächenangebot sicherzustellen.

Abb. 27 Monolith



- **Nachfrage nach kleinteiligen, durchmischten Nutzungen nimmt zu**

Kleinteiligere, durchmischte Betriebsgebiete, die auch höherwertige Funktionen aufnehmen können, werden nachgefragt und erfordern Management und Pflege (Upgrading, moderne „Business-Park“-Standards). Flächen- und Liegenschaftsrecycling gewinnt an Bedeutung, eingebettete Gründerszenen, z.B. Co-Working Spaces und andere Formen, können flächeneffizientes Beschäftigungswachstum generieren.

Abb. 28 Cluster/Polyp



- **Differenzierte Nachfrage nach Logistikflächen – auch kleinteilige Flächen relevant**

Logistikflächen und neue Logistikkonzepte nehmen insgesamt stark zu, weisen aber unterschiedliche Konfigurationen auf: Güterumschlag in einzelnen größeren Einheiten, spezialisierte Logistik-Dienstleistungen (kleinteilig, auch innerstädtisch) und Lagerflächen mit geringem Anspruchsniveau (z.B. Nutzung von Restflächen).

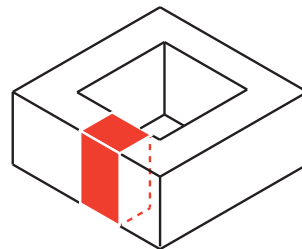
Abb. 29 Hubs + Depots



- **Attraktivität von Kleinstrukturen innerhalb gemischter Stadtteile**

Aufgrund der begünstigten Lage innerhalb der Stadt und der Nähe zum urbanen Angebot sind besonders Kleinstrukturen ansprechend für die Anforderungen innovationsorientierter Unternehmen und sind daher in einem entsprechenden Ausmaß sicherzustellen.

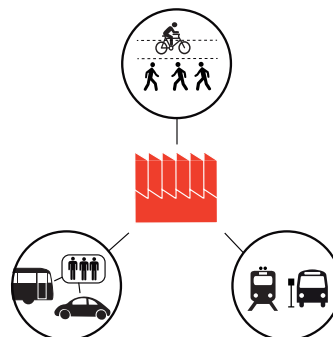
Abb. 30 Infills



- **Stärkung nachhaltiger Formen der Mobilität**

Nachhaltige Mobilitätslösungen wie Bahnanschluss für Güter- und Personenverkehr, Anschluss an das innerstädtische ÖV-Netz, Fuß-Radwege, Shuttlebusse/Sharing-Modelle werden zukünftig integrativer Bestandteil der Standortentwicklung für Produktionsstandorte im Stadtgebiet sein.

Abb. 31 Nachhaltige Mobilitätslösungen



MENGENBEDARF FÜR PRODUKTIONSFLÄCHEN

Einleitend ist darauf hinzuweisen, dass jegliche Abschätzung des Flächenbedarfs einer gewissen Unschärfe ausgesetzt ist. Sie ergibt sich aus Einflussfaktoren wie globalen Megatrends, Konjunkturerwicklung, Anreizmodellen, technologischem Fortschritt, Entwicklung der einzelnen Branchen etc. Für die Entwicklung der Produktiven Stadt liefert die vorliegende Grobabschätzung des zukünftigen Flächenbedarfs jedoch einen stabilen und robusten Rahmen. Auf dieser Basis kann das Ziel einer möglichst effizienten Flächennutzung mit dem Ziel eines optimalen Flächenangebots, das Betrieben adäquate und zu realistischen Preisen erwerbbar Flächen bereitstellt, zusammengeführt werden.

Insgesamt beträgt der **längerfristig erwartete zusätzliche Produktionsflächenbedarf** bei einer positiven Wirtschaftsentwicklung der Stadt mit absehbar mehr als 2 Mio. EinwohnerInnen **rund 300 Hektar** und setzt sich aus folgenden drei Komponenten zusammen:

1. ERSETZEN: RUND 100 HA ERSATZ FÜR VERDRÄNGTE PRODUKTIONSFLÄCHEN

Durch den Anstieg der Bevölkerung entsteht eine immer stärker werdende **Flächenkonkurrenz** zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung. Zusätzlich kann man einen enormen **Anstieg der Bodenpreise** für Wohnen beobachten. Dies führt immer wieder zur Umwandlung bestehender Betriebs- in Wohngebiete und damit zu einer Verdrängung der Betriebe aus der Stadt.

Vor diesem Hintergrund erhebt sich der Bedarf nach einem Flächenersatz im Zuge einer Umnutzung von – in der Regel kleineren – Betriebsgebieten. Gegenwärtig wird von einem Ausgleichsbedarf für bereits initiierte und künftig anstehende Umnutzungen von Betriebsstandorten im Ausmaß von rund 100 Hektar ausgegangen.

2. ERWEITERN/ERNEuern: RUND 100 HA BEDARF FÜR DIE ERWEITERUNG UND MODERNISIERUNG BESTEHENDER BETRIEBE

Auswertungen der MA 18, der Wirtschaftskammer Wien und Beobachtungen der Wirtschaftsagentur Wien zeigten in den Jahren 2009-2014, in denen aufgrund der globalen Wirtschaftskrise ein schwaches Wachstum zu verzeichnen war, ein jährliches Betriebsgebäude-Neubauvolumen in Wien von rund 50.000 m² Bruttogeschoßfläche.¹⁸ Nachdem ein gewisses Portfolio angeboten werden muss, wird von einem Bedarf von etwa 10-15 Hektar Betriebsbauland pro Jahr ausgegangen. Demgemäß ergibt sich für die kommenden 10 Jahre ein Flächenbedarf von rund 100 Hektar.

3. VERMEHREN: RUND 100 HA ANGEBOT FÜR BESCHÄFTIGUNGSWACHSTUM UND INNOVATIVE ENTWICKLUNGEN

Ausgehend von den unterschiedlichen Prognosen eines anhaltenden Bevölkerungswachstums, der Funktion des Arbeitsstand-

ortes Wien als Arbeitsplatzgeber für die umgebende Region sowie der Tendenz zur steigenden Erwerbsquote ist in den kommenden 10 Jahren ein Zuwachs von ca. 100.000 Arbeitsplätzen zu erwarten¹⁹. Schätzungsweise etwa 15% davon sind dem produzierenden Sektor zuzuordnen.

Im Sinne des Bekenntnisses zur Produktiven Stadt sieht die Stadt Wien angesichts dieser Entwicklung die Notwendigkeit, für den produktiven Sektor rund 100 Hektar Potenzialflächen neu zu entwickeln und damit Raum für die Erwerbstätigkeit der zukünftigen Bevölkerung vorzusehen.

Dazu zählen Flächen für neue Wirtschaftstätigkeiten, etwa im Bereich der Energieerzeugung und -verteilung, des Recyclings, neuer Formen der Logistik, innovativer Produktions- oder Forschungsstätten sowie Start-ups und neuer Formen von Kleinunternehmen.

Insbesondere zählen dazu auch Flächen für große internationale Betriebe, die substantiell zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen und Wien als Standort mit Headquarter-Qualität stärken. Um der Nachfrage derartiger Betriebe gerecht werden zu können, ist auch die Möglichkeit der Bereitstellung von großflächigen Betriebsstandorten im Ausmaß von mehr als 30 ha miteinzubeziehen.



Abb. 32

¹⁸ Vgl. Schremmer, Christof, ÖIR GmbH (2015): Expertenbericht Strategien für ein Betriebszonenkonzept 2015. Studie im Auftrag der MA 18, S. 21

¹⁹Vgl. Schremmer, Christof, ÖIR GmbH (2015), S. 21

BEREITSTELLUNG DER PRODUKTIONSFLÄCHEN

Aus den drei geschilderten Bedarfskomponenten resultiert der Bedarf für Flächen im Ausmaß von **insgesamt rund 300 Hektar**. Um diese Nachfrage zu decken, müssen Flächenpotenziale in Bestands- und Erneuerungsgebieten erhoben werden.

RESERVEFLÄCHEN IM BESTAND

In den großflächigen Betriebsgebieten befinden sich rund 290 Hektar gewidmete Flächen, die im Jahr 2015 als unbebaut (270 ha) oder mit leerstehenden Gebäuden bebaut (20 ha) erfasst wurden. Etwas mehr als die Hälfte davon, also rund 150 ha, werden als aktivierbar und wirtschaftlich nutzbar eingeschätzt (Widmungsreserven, Gebäude- und Flächenleerstand, Reserven durch Absiedelung mischfähiger Handelsstrukturen). Weitere rund 50 Hektar sind derzeit noch nicht entsprechend gewid-

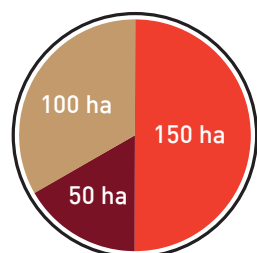
mete Flächen im (Nah-)Bereich bereits etablierter, großflächiger Betriebsgebiete.

Daraus ergeben sich in Summe **etwa 200 Hektar verwendbare Reserveflächen**.

Die restlichen Flächen sind nicht nutzbar, etwa weil es sich dabei um nicht eigenständig bebaubare Restflächen von Bauplätzen handelt, oder diese bestehenden Betrieben als Reserve dienen, aber auch, da einige Flächen nicht wirtschaftlich bebaubar sind.

NEUE PRODUKTIONSFLÄCHEN INNERHALB VON STADTERWEITERUNGSPROJEKTEN

Die nachfolgend angeführten Bedarfskomponenten zeigen das Zusammenwirken von drei unterschied-



300 ha

Bedarf an Produktionsflächen in Wien

RESERVEFLÄCHEN IM BESTAND

- Aktivierbare und wirtschaftlich nutzbare Reserveflächen innerhalb bestehender Betriebsgebiete
- Noch zu widmende Flächen, im (Nah-)Bereich bereits etablierter, großflächiger Betriebsgebiete (Arrondierungsflächen)

NEUE PRODUKTIONSFLÄCHEN

- Neue Betriebsstandortentwicklung im Zuge zukünftiger Stadterweiterungsprojekte

Grafik bezieht sich auf das Nettobauland (Betriebsgebiete exklusive öffentlicher Raum)

Abb. 33 Reserveflächen im Bestand und neue Produktionsflächen in Wien – insgesamt sind 300 ha aktivierbar

lich gelagerten Faktoren auf: Mechanismen der Verdrängung, betriebliche Dynamiken sowie Arbeitsplatzzuwachs und Innovationsentwicklung machen einen Pool an Flächenressourcen erforderlich, der nicht mehr allein durch aktivierbare Ressourcen in bestehenden Betriebsgebieten bedient werden kann.

Daher ist es im Rahmen künftiger Stadterweiterungsprojekte in Gebieten mit peripherer Randlage wesentlich, Produktionsflächen in die Nutzungsüberlegungen miteinzubeziehen. Aufgrund ihrer Lage an übergeordneten Verkehrsadern und dem vorhandenen Flächenpotenzial bilden diese Gebiete einen wichtigen Baustein der Betriebszonenentwicklung: Sie können durch städtebauliche Neuentwicklung auf aktuelle Entwicklungserfordernisse eingehen und damit ein spezifisches Spektrum des Bedarfs an Produktionsflächen abdecken.

FLÄCHEN IM WIENER UMLAND

In 22 Gemeinden im Wiener Umland, die wegen ihrer guten Anbindung an Wien betrachtet wurden, standen laut Analyse insgesamt rund 2.100 Hektar Flächen für den industriell-gewerblichen Sektor zur Verfügung²⁰, wovon rund 1.500 Hektar bebaut und rund 600 Hektar als Reserveflächen einzuschätzen sind. Diese können unter Berücksichtigung neuer Verkehrsinfrastrukturen – und damit eine entsprechende Eignung vorausgesetzt – ebenfalls gezielt für die Wirtschaft im Großraum Wien angeboten werden.

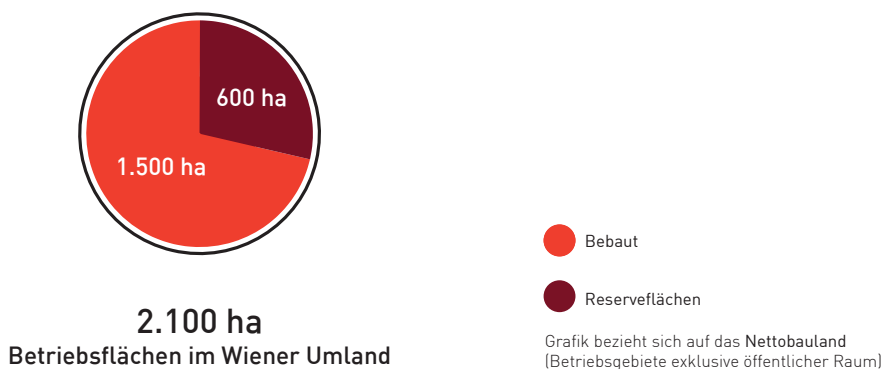


Abb. 34 Reserveflächen im Wiener Umland

STRATEGIEN DER BEREITSTELLUNG

MOBILISIEREN

- **Rund 150 Hektar – Reserveflächen innerhalb bestehender Betriebszonen**
Nutzung von Widmungsreserven, Gebäude- und Flächenleerstand, Reserven durch Absiedelung mischfähiger Handelsstrukturen innerhalb der gewidmeten großflächigen Betriebszonen
- **Rund 50 Hektar – Noch zu widmende Flächen**
Umwidmung/Entwicklung der rund 50 Hektar noch nicht entsprechend gewidmeter Flächen im (Nah-)Bereich der bereits etablierten, großflächigen Betriebsgebiete

ERWEITERN

- **Rund 100 Hektar – Neue Produktionsflächen in Stadterweiterungsprojekten**
Schaffung von mindestens 100 Hektar neuen Produktionsflächen in künftigen Stadterweiterungsprojekten

REAGIEREN

- **Rund 50 Hektar – Strategischer Spielraum**
Deckung durch weitere Optimierungen im Bestand (Verwertung ungenutzter Flächen, Verdichtung etc.) sowie weitere Schaffung bzw. intensivere Nutzung von neuen Produktionsflächen

Nachfolgend werden die Bedarfskomponenten sowie die daraus resultierenden Strategien der Flächenbereitstellung zusammenfassend in Bezug auf den Entwicklungsraum innerhalb der Gemeindegrenzen Wiens dargestellt. Um der unvermeidbaren Unschärfe hinsichtlich der Gesamtentwicklung der Wirtschaft, den technischen Innovationen sowie den Möglichkeiten der Umsetzung von Verdichtungen Rechnung zu tragen, wird ein zusätzlicher strategischer Spielraum im Ausmaß von rund 50 Hektar eingeräumt.

²⁰ Vgl. Büro Dr. Paula (2015): Betriebszonenkonzept 2015 Großraum Wien, Arbeitsbericht. Studie im Auftrag der MA 18

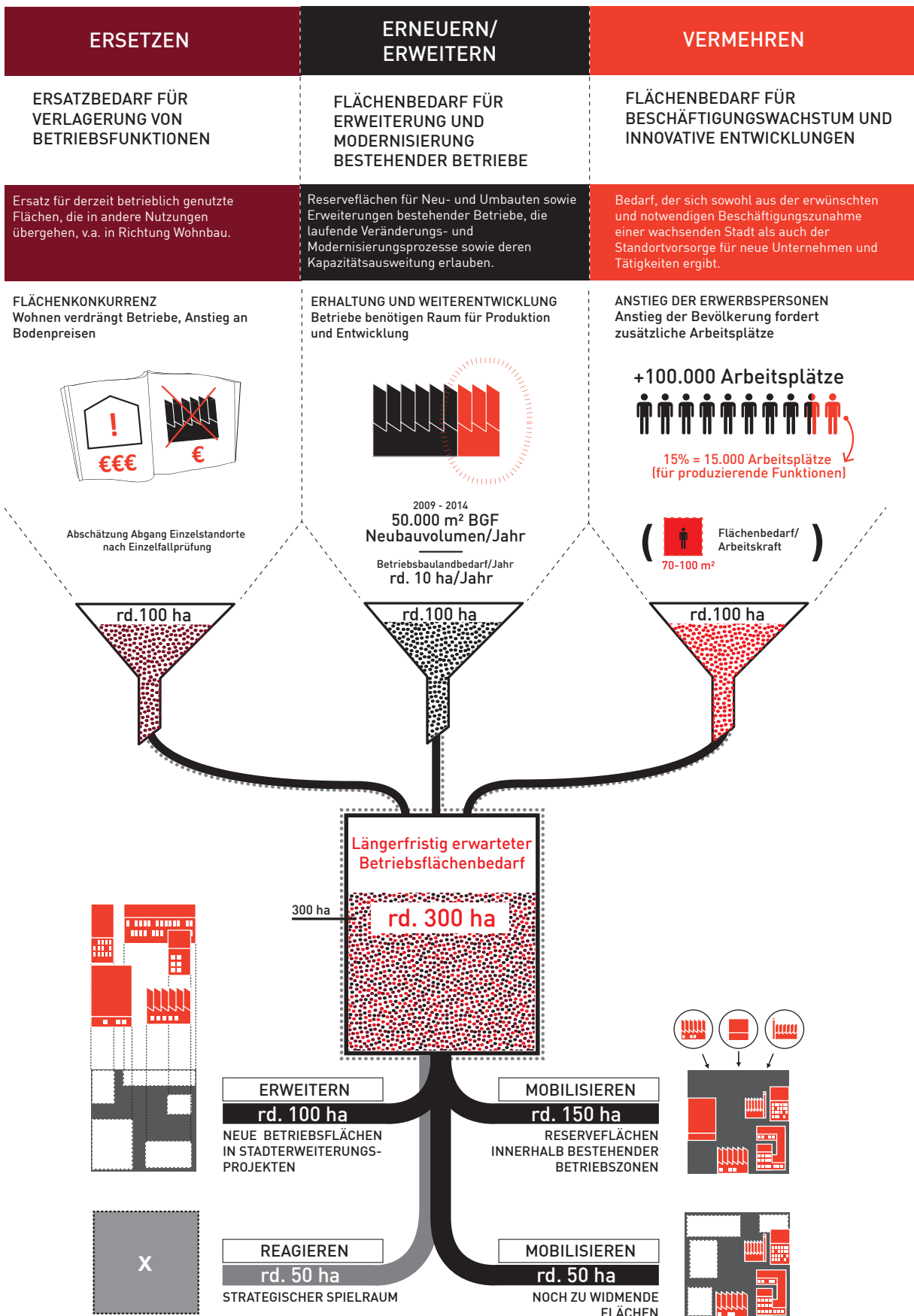


Abb. 35 Vom Flächenbedarf zur Flächenbereitstellung innerhalb Wiens



Abb. 36

Seestadt Aspern, 1220 Wien

ZONENTYPEN UND MASSNAHMEN

04



Abb. 37

DREI ZONENTYPEN

Die Sicherung bestehender Betriebsstandorte und das Anbieten von passenden Standortbedingungen für neue Betriebe im industriell-gewerblichen Bereich bedingt die aktive Zusammenarbeit von Stadtentwicklungs- und Wirtschaftspolitik. Das operative Fundament für diese Zusammenarbeit bilden drei Zonentypen, deren Festlegung aus der Evaluierung der beobachteten Strukturen von Produktionsflächen hervorgeht. Ausschlaggebend für die Einteilung in diese Zonen waren einerseits die Kriterien der Standorte, die sich aus speziellen Anforderungen der Betriebe hinsichtlich Lage, Infrastruktur, Emissionen und Mobilität ergeben. Ebenso eingeflossen sind Überlegungen zur Bodenpreisdynamik in Zusammenhang mit dem Verdrängungswettbewerb zwischen unterschiedlichen Nutzungsarten.

Somit stellt die vorgenommene Typisierung der Betriebszonen Parameter für Entscheidungsprozesse der privaten und öffentlichen Hand zur Verfügung:

Während sie den ansässigen Unternehmen und dem Immobilienmarkt klare Signale gibt, dient sie insbesondere den Maßnahmen der öffentlichen Hand (Widmungstätigkeit, Gebietsentwicklung, Investitionen etc.) als langfristige, räumliche Orientierung.

Insgesamt bilden die zonenspezifischen Beschreibungen und Maßnahmen einen Leitfaden für AkteureInnen der Stadtplanung und Standortentwicklung. Er macht die gebiets- bzw. standortspezifische Umsetzung der Entwicklungsziele der Produktiven Stadt handhabbar und praktikabel.

Es werden **drei Typen von Betriebszonen** festgelegt, die in der Folge ausführlich erläutert werden:

1. **Industriell-gewerbliches Gebiet**
2. **Gewerbliches Mischgebiet**
3. **Integrierte Einzelstandorte**



Industriell-gewerbliches Gebiet




Gewerbliches Mischgebiet



Integrierte Einzelstandorte

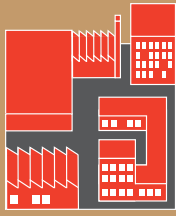
Abb. 38



WIENER BETRIEBE

PETER BLAU GMBH

Die Peter Blau GmbH mit Sitz im Wirtschaftspark Süd im Industriegebiet Liesing ist eines der größten Handelsunternehmen für Buntmetallfabrikate in Österreich und Ungarn. Der Betrieb ist im Bereich Großhandel für Nichteisen-Metalle tätig und gilt als Vorzeigebetrieb in Sachen nachhaltiger Maßnahmen im Bereich der Gebäudetechnik (Blue Building Zertifikat), Fuhrpark- und Logistikplanung sowie Rohstoffe und Hilfs-/Betriebsstoffe (Auszeichnung ÖKO-Businessplan Wien).



INDUSTRIELL-GEWERBLICHES GEBIET



FLÄCHEN GESAMT

1.900 ha

FLÄCHENRESERVEN

- Rund 150 ha Widmungsreserven innerhalb der bestehenden Betriebszonen
- Rund 50 ha noch nicht entsprechend gewidmete Flächen



- Uneingeschränkter Betrieb
- Für Betriebe passende Ausstattung
- Gute Erreichbarkeit über Straßennetz
- Leistbar

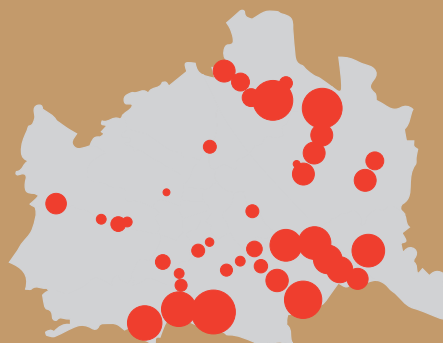


Proaktives Flächenmanagement insbesondere durch:

- Ausbau des Quartiersmanagements
- Verbesserungsmaßnahmen
- Kleine Gebietsergänzungen
- Baulandmobilisierung



- Stadtplanung Wien
- Wirtschaftsagentur Wien
- Interessensvertretungen
- Unternehmen



INDUSTRIELL-GEWERBLICHES GEBIET

NUTZUNGSSPEKTRUM

Als industriell-gewerbliche Gebiete werden Betriebs- und Industriegebiete mit in der Regel über 5 Hektar Fläche bezeichnet, die auch langfristig ausschließlich industriell-gewerblichen Tätigkeiten vorbehalten sind. Das Nutzungsspektrum kann dabei wie folgt charakterisiert werden: Herstellung und Reparatur von Waren, Energie-, Wasser-, Abwasser-, Abfall- und Kreislaufwirtschaft, Umweltwirtschaft, Bauwesen, Großhandel, Verkehr, Logistik und Lagerhaltungen etc. Es handelt sich dabei um wirtschaftliche Aktivitäten, die aufgrund ihrer Emissionen und Verkehrswirkungen, Größe der Objekte und Liegenschaften und anderer spezifischer Anforderungen ein Umfeld benötigen, das ihren störungsfreien Betrieb ermöglicht. Die

Entwicklung von Nutzungen, die sich in irgendeiner Weise einschränkend auf ihre Tätigkeiten und Entwicklungsmöglichkeiten auswirken, insbesondere Wohnen, sind in industriell-gewerblichen Gebieten auszuschließen.

Entwicklungen, die an die Ränder industriell-gewerblicher Gebiete heranrücken, insbesondere sensible Nutzungen wie Wohnbebauung, haben geeignete Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des störungsfreien Betriebs zu setzen (z.B. Pufferzonen, erhöhter Lärmschutz, etc.).

Einen Sonderfall industriell-gewerblicher Flächen stellen große, industrielle Einzelbetriebe auf isolierten Standorten dar, deren Lage sich zumeist nur aus dem historischen Kontext begründet. Auch

HANDELS-EINRICHTUNGEN IN INDUSTRIELL-GEWERBLICHEN GEBIETEN

Wien verfügt bereits über eine weit überdurchschnittliche Verkaufsflächendichte. Auch in vielen industriell-gewerblichen Betriebsgebieten und gewerblichen Mischgebieten existieren große Einzelhandelseinrichtungen wie Einkaufszentren und Fachmärkte. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass durch den sich dynamisch entwickelnden Online-Handel die Nachfrage nach Flächen für den stationären Einzelhandel zurückgehen wird. Die zu erwartende Flächenreduktion im Handel wird gemeinsam mit dem städtebaulichen Ziel einer höheren Flächeneffizienz Potenzial für andere Entwicklungen in bestehenden industriell-gewerblichen Gebieten freisetzen.

In den industriell-gewerblichen Zonen soll daher in Zukunft keine über den Status quo hinausgehende Inanspruchnahme von Bodenflächen für Handelseinrichtungen erfolgen. Die ergänzende Ansiedlung von Einzelhandel mit Kurzfristbedarf mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m² ist dann möglich und sinnvoll, wenn sie vorwiegend der Nahversorgung des Gebiets selbst dient und diese im fußläufigen Einzugsgebiet noch nicht gegeben ist.

diesen Betrieben soll – soweit in der Stadt machbar – die betriebliche Tätigkeit und Weiterentwicklung garantiert werden. Im Falle einer fundamentalen Veränderung eines Betriebes dieser Art ist die Vorgehensweise anlassbezogen gesondert zu bewerten. Die gewerbliche Funktion an diesem Standort ist dann anhand betriebswirtschaftlicher und stadtplanerischer Aspekte zu überprüfen.

GEBIETSCHARAKTER

In industriell-gewerblichen Gebieten finden sich typischerweise großflächige Parzellen tiefen Zuschnitts mit in offener Bauweise errichteten, vorwiegend ebenerdigen Hallen und weitläufigen Manipulationsflächen für Betriebsfahrzeuge zur Handhabung, Lagerung und Beförderung von Sachgütern. Mit betriebsbedingten Emissionen ist zu rechnen. Mehrgeschoßige Gebäudetypologien wie Gewerbehöfe sind gegenwärtig nur in geringem Ausmaß vorhanden. Allerdings haben in den letzten Jahren gestiegene Bodenpreise, insbesondere in gut an das ÖV-Netz angebunden Lagen, zu einer erhöhten Nachfrage nach kompakteren Bebauungsstrukturen mit kleinteiligeren Parzellenzuschnitten geführt und einen Transformationsbedarf ausgelöst.

Die Straßenräume sind primär Erschließungsräume für den Betriebsverkehr (Schwerlastverkehr), ohne spezielle Gestaltungsanforderungen an den öffentlichen Raum. Jedoch spielt die Integration von nachhaltigeren Formen der Mobilität, wie Fuß- und Fahrradverkehr, vor allem in Gebieten mit sehr guter ÖV-Anbindung, eine immer größere Rolle. Auch hinsichtlich der infrastrukturellen Ausstattung von industriell-gewerblichen Gebieten und Kriterien wie Sichtbarkeit/Erscheinungsbild,

bauliche und verkehrliche Organisation, Grün- und Freiraumentwicklung, Nahversorgung etc. besteht aufgrund von neuen Arbeitsplatzanforderungen, Vermarktungs- und Betriebsformen ein Bedarf nach verbesserter Ausstattung.

STANDORTKRITERIEN

Die Zonen sollen über das hochrangige Straßennetz gut und störungsfrei erreichbar sein. Ein Anschluss an die Bahn wird nicht nur in Hinblick auf den Klimaschutz als vorteilhaft eingeschätzt. Als weitere wichtige technische Infrastruktur-Einrichtungen spielen insbesondere Energieversorgung, Abwasserentsorgung und Breitband-Datenanbindung eine Rolle. Ein Betrieb rund um die Uhr muss möglich sein. Die betrieblichen Tätigkeiten sollen so wenig wie möglich eingeschränkt werden. Nutzungen, die dieses Milieu stören, oder sensible Nachbarnutzungen sind zu vermeiden. Bei der Durchführung von Bau- und Betriebsanlagenverfahren ist von den betroffenen städtischen Dienststellen, im Rahmen der bestehenden gesetzlichen Regelungen, besonderes Augenmerk auf die Bedürfnisse der vor Ort bestehenden Unternehmen zu legen.

Das für den produzierenden Bereich (►) wirtschaftlich erzielbare Bodenpreisniveau kann gewährleistet bleiben, da andere Nutzungen nicht zulässig und Folgeeinrichtung wie Parks, Schulen, hochwertige Ausstattung etc. nicht erforderlich sind.

Voraussetzung für die Integration neuer Nutzungen ist die Gewährleistung des störungsfreien Betriebs in der gesamten Zone. Darüber hinausgehend ist die Ansiedlung von Betrieben

und Einrichtungen mit ergänzenden Funktionen, die sich positiv auf die Ausstattung und Versorgung des Gebiets auswirken, anzustreben (beispielsweise Gastronomie, notwendige Nahversorgungseinrichtungen für das Gebiet, spezielle nutzungsverträgliche Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen, Einrichtungen für Forschung und Entwicklung). Büronutzungen sind als komplementäres Element des Betriebsgeschehens selbstverständlich. Die Integration von vereinzelt Bürostandorten ist möglich, sofern sich diese in eine Arbeitswelt einfügen, die auf die Bedürfnisse produzierender Betriebe ausgerichtet ist und von diesen auch künftig geprägt bleibt.

TYPENBEZOGENE ENTWICKLUNGSZIELE

> **Sichern heißt – einen störungsfreien Betrieb ermöglichen**

Industriell-gewerbliche Gebiete sind in der Regel als „Gemischtes Baugebiet – Betriebsgebiet“ bzw. „Industriegebiet“ gewidmet. Dadurch wird der Schutz vor einschränkenden Nutzungen dauerhaft sichergestellt. Betriebe können sich optimal weiterentwickeln. Besonderes Augenmerk ist auf eine mögliche heranrückende Wohnbebauung und die damit einhergehenden Probleme für Gewerbe- und Industriebetriebe zu richten. In solchen Fällen sind geeignete Maßnahmen (z.B. Pufferzonen, erweiterte Maßnahmen des Lärmschutzes, Verbot von Wohnungen etc.) zu setzen bzw. widmungstechnische Vorsorgen zu treffen.

> **Sichern heißt – geeignete Flächen bereitstellen**

Innerhalb der industriell-gewerblichen Gebiete liegen rund 1.900 Hektar gewidmete

Produktionsflächen, teilweise sind hier Reserven vorhanden (unbebaut). Diese sollen weiterhin entsprechend gewidmet bleiben. Aus den rund 150 Hektar Widmungsreserven innerhalb der bestehenden Betriebszonen sowie den rund 50 Hektar noch nicht entsprechend gewidmeten Flächen in industriell-gewerblichen Gebieten soll ein ausreichend dimensionierter und geeigneter Flächenpool für industriell-gewerbliche Betriebe entwickelt werden.

> **Sichern heißt – vorhandenes Bauland am Markt platzieren**

Systematischer Aufbau eines proaktiven Liegenschaftsmanagements an der Schnittstelle zwischen Unternehmen und Stadt. Eine aktive Flächen- und Standortpolitik ist eines der wichtigsten Steuerungs- und Gestaltungsinstrumente einer Stadt.

> **Sichern heißt – die Leistbarkeit von Flächen für Betriebe erhalten**

Der Wiener Wirtschaft sollen für gewerbliche Tätigkeiten leistbare industriell-gewerbliche Flächen zur Verfügung stehen. Dies wird durch ein großes Angebot und die Vermeidung konkurrierender Funktionen in diesen Gebieten angestrebt. Durch die Spezifizierung des Nutzungsspektrums soll Bodenpreisanstiegen, die durch andere Nutzungsüberlegungen verursacht werden, Einhalt geboten werden.

> **Sichern heißt – untergenutztes Bauland mobilisieren**

Die bestehenden Reserveflächen innerhalb der Betriebszonen und leerstehende Gebäude sollen

aktiviert und die Nutzungsdichte der Flächen gesteigert werden. Dabei ist ein strategisches Freihaltekontingent für mittel- bis längerfristige Entwicklungsoptionen zu berücksichtigen: Ein ungenutzter Flächenbestand von ca. 15% ermöglicht Spielräume für ein flexibles Management im Rahmen einer proaktiven Flächenbewirtschaftung.

> **Sichern heißt – Innenflächen vor Außenflächen zu entwickeln**

Etwaiger Kompensationsbedarf, der durch den Entfall von Einzelstandorten entsteht (siehe Kapitel Integrierte Einzelstandorte) soll vorwiegend über die Mobilisierung von Flächen in industriell-gewerblichen Gebieten erfolgen. Erst in einem zweiten Schritt sollen neue Potenzialflächen aktiviert werden (siehe Kapitel 5 – Neue Betriebsstandorte im Zuge zukünftiger Siedlungsentwicklung).

> **Sichern heißt – Qualitäten verbessern**

Qualitativ ansprechende Betriebsquartiere mit geeigneter infrastruktureller Ausstattung (Breitbandanschluss, Anschluss IV/ÖV, hochwertige Binnenmobilität, Qualität am Arbeitsplatz/Nahversorgung, angemessene Freiraumversorgung) und einer flexiblen räumlichen Struktur (verschiedene Lagequalitäten, variable Grundstücksgrößen/Integration kleinerer Parzellen) sollen in Wien Standard werden.



Abb. 39

INDUSTRIELL-GEWERBLICHES GEBIET

MASSNAHMEN

A. Proaktives Flächenmanagement

Das bereits in den Leitlinien der Wiener Wirtschaftspolitik festgeschriebene „Wiener Flächenmanagement“²¹ setzt sich aus infrastrukturellen, raumplanerischen und wirtschaftspolitischen Maßnahmen zusammen. Dabei handelt es sich konkret um folgende Maßnahmen:

- Keine Umwidmung in andere Nutzungskategorien, wie z.B. Wohnen
- Verbesserung der Infrastruktur-Ausstattung von bestehenden Betriebsstandorten
- Erarbeitung konkreter Maßnahmen zur Baulandmobilisierung gemäß dem Prinzip „Mobilisierung vor Erweiterung“
- Absichern von Erweiterungsflächen
- Vermarkten der Erweiterungsflächen bzw. bestehender Flächenpotenziale durch eine attraktive Web-Plattform mit Flächenpool
- Umfassende Positionierung Wiens auf dem internationalen Markt, dem regionalen Markt und dem lokalen Markt
- Aktive Unterstützung der BetriebsinhaberInnen, die eine Erweiterung ihrer Produktionsflächen benötigen. Klärung, ob diese am bestehenden Standort möglich ist (Kontaktaufnahme zu benachbarten EigentümerInnen) oder ob diese Erweiterung im jeweiligen Standortbereich bzw. an einem anderen geeigneten Standort in Wien umsetzbar wäre

B. Ausbau des Quartiersmanagements

- Ausbau des Quartiersmanagements in bestehenden Gebieten nach dem Vorbild „Standpunkt Liesing“ und „Standpunkt Floridsdorf“

- Zentrale Drehscheibe für Kooperationsstärkung, Informations- und Beratungsleistungen sowie Innovationsentwicklung
- Ermittlung von Kooperationspotenzialen und Synergien zwischen den Betrieben
- Sichtbarmachung verfügbarer Flächen in Kooperation mit den GrundeigentümerInnen
- Förderung und Unterstützung von bauplatzbezogenen und bauplatzübergreifenden Entwicklungsoptionen
- Mitwirken bei dialogischen Entwicklungsformaten (siehe folgenden Punkt C)

C. Inklusive (►) Entwicklungsprozesse

Über die Agenda des Quartiersmanagements hinausgehend können inklusive Prozesse ergänzende Entwicklungsimpulse setzen. Dabei initiieren ProjektwerberInnen gemeinsam mit AkteurInnen der Stadt Wien konkrete, bauplatzübergreifende Projektinitiativen, um städtebauliche Rahmenbedingungen zu präzisieren, konkrete Nutzungsstrategien zu formulieren, Synergien im Gebiet bzw. zwischen einzelnen Betrieben vertiefend auszuloten, und das Entwicklungspotenzial einzelner Bauplätze herauszuarbeiten. Auch potenziell betroffene Stakeholder sollen in den Prozess eingebunden werden.

²¹Magistrat Wien - Magistratsabteilung MA 23 (2015): Leitlinien der Wiener Wirtschaftspolitik.

INDUSTRIELL-GEWERBLICHES MISCHGEBIET GOS UND NO-GOS



- **UNEINGESCHRÄNKTER BETRIEB** (rund um die Uhr)
- **GEEIGNETE INFRASTRUKTURELLE AUSSTATTUNG** (leistungsfähige technische Infrastruktur wie Energieversorgung, Abwasserentsorgung und Breitband-Datenanbindung sowie Anschluss IV/ÖV, hochwertige Binnenmobilität, Qualität am Arbeitsplatz/Freiraumversorgung/Nahversorgung)
- **VERFÜGBARKEIT**
- **ANGEMESSENES BODENPREISNIVEAU**
- **FLEXIBLE RÄUMLICHE STRUKTUREN** (verschiedene Lagequalitäten, variable Grundstücksgrößen/ Integration kleinerer Parzellen)
- **GUTE ERREICHBARKEIT ÜBER STRASSENNETZ**
- **SICHTBAR AM VERWERTUNGSMARKT**



- **WOHNBAU IM GEBIET UND IN DEN RANDZONEN**
- **EINZELHANDEL** (außer zur Nahversorgung)
- **SONSTIGE NUTZUNGEN, WELCHE DEN BETRIEB STÖREN**

INDUSTRIELL-GEWERBLICHES GEBIET ENTWICKLUNGSTENDENZEN

Entwicklungstendenz 1 TYPOLOGIE UND BAUPLÄTZE

Auch wenn mehrgeschoßige Gebäudetypologien bisher nur eine untergeordnete Rolle gespielt haben, ist eine nicht zuletzt durch den Bodenpreis bedingte Nachfrage nach der Integration kompakterer, mehrgeschoßiger Bebauungsstrukturen zu beobachten. Damit geht auch die Nachfrage nach kleinteiligen Parzellenzuschnitten einher.

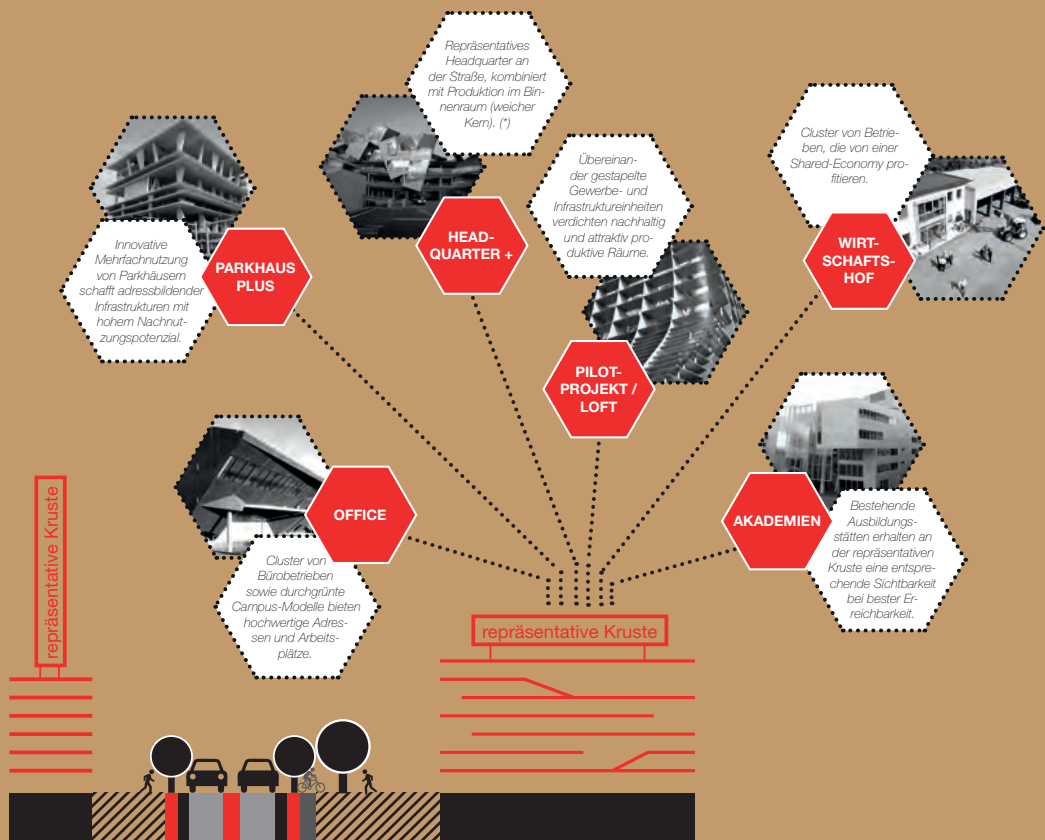


Abb. 40 Projekt LAB Liesing 2015 – Repräsentative Schauseiten (bezeichnet in der Grafik als repräsentative Kruste) von mehrgeschoßigen Gebäuden an der Perfektastraße

Entwicklungstendenz 2 INFRASTRUKTUR UND ÖFFENTLICHER RAUM

Besonders in Gebieten mit guter ÖV-Anbindung spielt die Integration von nachhaltigeren Formen der Mobilität inklusive Fuß- und Fahrradverkehr eine zunehmend größere Rolle (z.B. Fuß- und Radwege in der Perfektastraße/Standpunkt Liesing). Darüber hinausgehend besteht aufgrund neuer Arbeitsplatzanforderungen, Vermarktungs- und Betriebsformen auch bei industriell-gewerblichen Gebieten Bedarf hinsichtlich der Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung (Sichtbarkeit/Erscheinungsbild, bauliche und verkehrliche Organisation, Grün- und Freiraumentwicklung, Nahversorgung).



Abb. 41 Projekt LAB Liesing 2015 – Vielfältige Mobilität und Qualität im öffentlichen Raum entlang der Perfektastraße

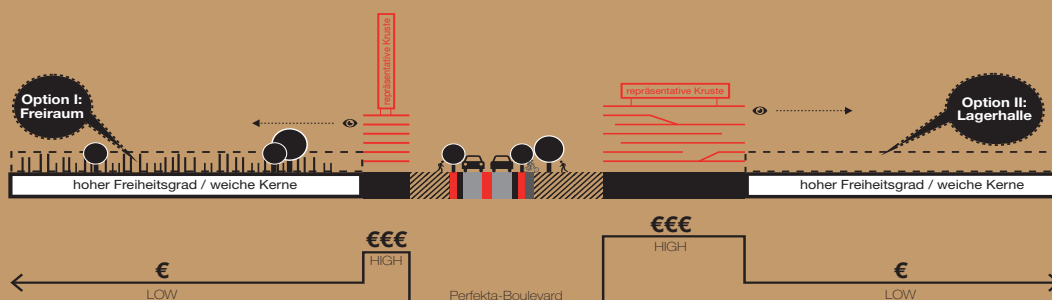


Abb. 42 Projekt LAB Liesing 2015 – Unterschiedliche Sichtbarkeit und Standortprofile

Abb. 43

WIENER BETRIEBE

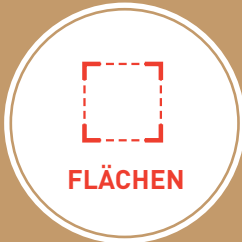
GEWERBEPARK BREITENSEE

Der Gewerbehof Breitensee ist ein Projekt der Wiener Standortentwicklung GmbH (WSE, Tochter der Wien Holding) im 14. Wiener Gemeindebezirk. Das Investitionsvolumen belief sich auf rund 32 Millionen Euro, die Fertigstellung erfolgte 2013. Ziel war die Neugestaltung/Revitalisierung eines alten Gewerbehofs in Kombination aus alter und neuer Architektur in dichter Stadtlage.

Insgesamt verfügt der Wirtschaftspark über 25.000 m² Gesamtfläche, davon 1.200 m² Lagerfläche. Durch die vielseitigen Grundrisse kann ein breiter Mix aus Büros, Ateliers, Veranstaltungsräumen, Lager und Werkstätten, aber auch Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft, angeboten werden.



GEWERBLICHES MISCHGEBIET



FLÄCHENBESTAND
200 ha



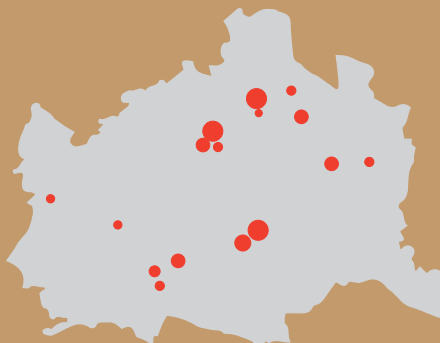
- Gute Lage im Stadtgebiet
- Guter Anschluss an ÖV und IV
- Mehrgeschoßige Bebauung
- Vielfalt und Nutzungsmix



- Ergänzen, Überbauen, Verdichten
- Voraussetzung: Vorlage eines Entwicklungskonzeptes
- Qualitätssichernde Leitbildentwicklung
- Managementstrukturen
- Pilotprojekte



- Stadtplanung Wien
- ProjektwerberIn
- EntwicklerInnen
- Wirtschaftsagentur Wien
- Interessensvertretungen
- Unternehmen am Standort
- Planungsteams
- ExpertInnen aus Forschung und Lehre



GEWERBLICHES MISCHGEBIET

NUTZUNGSSPEKTRUM

Gewerbliche Mischgebiete sind wichtige Stadtentwicklungsprojekte zur Realisierung der produktiven Stadt. Es handelt sich um traditionell betrieblich genutzte Flächen, die aufgrund ihrer zentralen Lage und aktuellen Entwicklungen die Chance für eine intensivere, dichtere und vielfältigere Nutzung als bisher bieten. Gewerbliche Mischgebiete sind die Zukunftsvision der Produktiven Stadt. Sie bilden eine Alternative zur klassischen Trennung von Wohnen und produzierenden Arbeitsstätten und läuten eine neuartige Form von nachhaltiger Durchmischung ein, die die Zukunft unserer Städte prägen wird. Möglich wird dies durch Veränderungen in den Produktionsweisen und dem Bedarf größerer Nähe sich ergänzender Funktionen.

Ihre gute Verkehrsanbindung und Lage begünstigen eine Funktionsergänzung und Nachverdichtung mit kompakteren Formen von Betrieben, die von den Vorteilen eines urbanen Umfeldes profitieren. Auf diese Weise soll bestehende betriebliche Nutzung nicht nur integriert, sondern auch durch mögliche Synergieeffekte zwischen unterschiedlichen Nutzungen gestärkt werden. Deren Spektrum umfasst alle Formen kompakt organisierbarer Arbeit, wie z.B. Handwerk, Servicebetriebe, Urban Manufacturing (Kleinserien, Einzelstücke, 3D-Druck, On-Demand-Produktion (►)) Unternehmenscluster aus der Kreativwirtschaft und dem F&E-Bereich (Gewerbhöfe, Co-Working Spaces (►)) dezentrale Produktionsstätten globaler Unternehmen (z.B. Speed-Factories für Sportschuhe oder Bekleidung), aber auch spezielle Formen von Bildungseinrichtungen (Erwachsenenbildung, Praktika) sowie Einrichtungen für die Last-Mile-Logistik (►) der Warendistribution. Auch der Verkauf von lokal erstellten Produkten soll am Standort möglich sein.

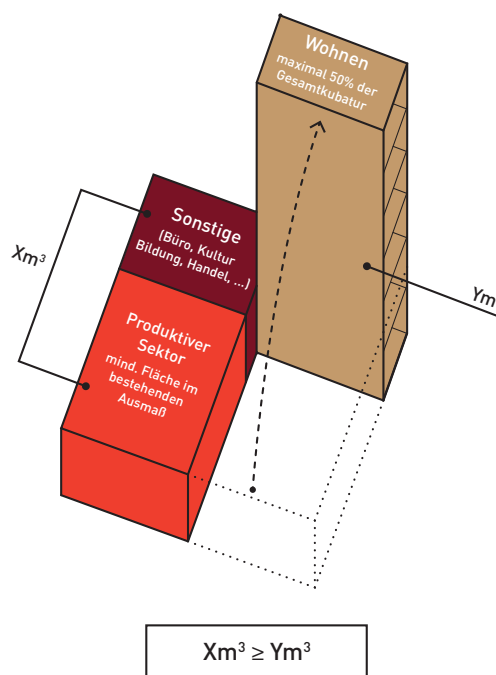


Abb. 44 Prinzipien für die Neunutzung von Flächen im gewerblichen Mischgebiet: Wohnen bis zu max. 50% der Gesamtkubatur

Sofern im fußläufigen Einzugsgebiet keine Nahversorgung gegeben ist, soll die Ansiedlung kleinerer Einzelhandelseinrichtungen mit Nahversorgerfunktion für das Gebiet zulässig sein.

Unter der Voraussetzung, dass die Produktionsflächen im bestehenden Ausmaß erhalten und integriert werden, können ergänzend zu diesem Nutzungsspektrum weitere, zur intensiveren

Nutzung der Standorte beitragende Funktionen entwickelt werden. Dabei ist das Ausmaß der reinen Wohnnutzung inklusive der dafür notwendigen Allgemeineinrichtungen (Erschließung, Fahrräder-, Kinderwagenabstellräume, Müllräume, Gemeinschaftsräume) auf bis zu 50% der oberirdischen Gesamtkubatur beschränkt. Dieser Wert bezieht sich auf das jeweilige Gesamtprojekt, das aus einem oder mehreren, koordiniert entwickelten Bauplätzen bestehen kann. Sonstige Nutzungen, wie etwa Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie Kindergärten oder Schulen sind möglich, sofern diese keine einschränkende Wirkung auf die vorgenannten Betriebe ausüben.

Insgesamt ist das Kriterium der Verträglichkeit immer unabdingbare Voraussetzung für den Nutzungsmix: Volle Funktionsfähigkeit und störungsfreier Betrieb für den produzierenden Sektor sind seitens aller ergänzenden Nutzungen zu gewährleisten.

GEBIETSCHARAKTER

Gewerbliche Mischgebiete sollen durch Nachverdichtung bestehender Betriebsstrukturen entstehen. Sie zeichnen sich durch die kompakte Organisation einer hohen Bandbreite betrieblicher Funktionen aus. Ihre urbane Qualität ergibt sich aus der speziellen gewerblichen Prägung: Kleinteiligere Formen von Produktion und Gewerbe verdichten sich mit weiteren Nutzungen (z.B. Dienstleistungen, Freizeit und Erholung, Sozial- und Bildungseinrichtungen sowie auf den Gebietscharakter abgestimmte Formen des Wohnens) zu einer kompakt durchmischten Stadtstruktur. Über die angestrebten Synergien zwischen den Nutzungen entstehen neuartige Stadtquartiere der Arbeit. Diese „Innovationsquartiere“ besitzen nicht nur eine deutlich

höhere Arbeitsplatzdichte als industriell-gewerbliche Gebiete, sondern sind auch zu Tag- und Nachtzeiten belebt.

Spezielle Maßnahmen zur Eindämmung von Konfliktpotenzialen (Lärm, Emissionen etc.) prägen die räumliche Ausgestaltung dieser Quartiere: Abschirmungen bzw. der Wechsel zwischen lauten und leisen Milieus erfolgen durch eine spezifische architektonische Typologieentwicklung (z.B. die Mischung von ein- und mehrgeschoßigen Gebäuden, der Wechsel zwischen Schauseiten und robusten Seiten, Baukörperstellungen). Ebenso sind bei der Entwicklung des öffentlichen Raums betriebliche Anforderungen, wie z.B. Zufahrts- und Lademöglichkeiten, ebenso zu berücksichtigen wie die erforderlichen Grün- und Freizeitbereiche.

Insgesamt stellt der hybride Nutzungsmix eine neuartige Herausforderung für die Planung und Entwicklung der Milieus dar, die derartige Innovationsquartiere charakterisieren werden.

STANDORTKRITERIEN

Die Flächen sind sowohl über das Straßen- als auch das ÖV-Netz sehr gut erreichbar. Ihre Nähe zu einem urbanen Umfeld mit entsprechendem Nahversorgungsangebot und weiteren urbanen Einrichtungen (soziale Infrastruktur, Kultur, öffentlicher Raum etc.) bietet positive Anreize für die sich dort ansiedelnden Nutzungen.

Ein wichtiges Potenzial bilden bereits vorhandene Betriebsstrukturen: Mit der Nachnutzung von Betriebs-/Bürogebäuden und gewerblichen Kleinstrukturen könne junge Firmen und GründerInnen auf kostengünstige Startbedingungen zugreifen (z.B.

Start-up-orientierte Co-Working Spaces (►) der Kreativwirtschaft).

Weiters begünstigt die Nähe zu anderen Unternehmen, gemeinsamen Einrichtungen, Büro- und Laborgebäuden sowie zu Institutionen, wie z.B. Hochschul- und Bildungseinrichtungen interessante Vernetzungsoptionen für kleinteiligere Betriebsstrukturen mit F&E-Komponenten (z.B. Neu Marx). Daraus hervorgehende Synergieeffekte setzen nachhaltige Impulse für eine mittel- und langfristige Entwicklung zu einem urbanen Arbeitsquartier.

Schließlich wirkt sich die Durchmischung aus Sicht der Energieraum- und Mobilitätsplanung positiv auf den Ressourcenhaushalt aus. Die räumliche Nähe von Betrieben und BewohnerInnen resultiert in kürzeren Leitungen der technischen Infrastruktur, kürzeren Verkehrswegen und höheren Nutzungsfrequenzen.

TYPENBEZOGENE ENTWICKLUNGSZIELE

Die Nachverdichtung bestehender Betriebsgebiete in gut angebundenen bzw. zentraleren Lagen soll innovative, mischfähige Formen des produzierenden Sektors mit anderen Nutzungen zusammenführen, um ressourcenschonende Formen einer urbanen Quartiersentwicklung zu initiieren.

Ziel ist es, durch Integration bzw. Weiterentwicklung bestehender Betriebe sowie durch neue Gewerbenutzungen durchmischte Stadtgebiete – „innovative Quartiere“ – zu schaffen. Dabei ist der durch die Arbeitswelten geprägte Gebietscharakter jedenfalls zu erhalten:

> Arbeitsquartier mit integriertem Wohnen, nicht umgekehrt

Die Integration von Wohnen ins Arbeitsquartier bedingt, dass

1. die Formen des Wohnens,
2. die Entwicklung und Positionierung der Gebäudetypologien und
3. die mengenmäßige Beschränkung des Wohnens auf bis zu 50% der Gesamtkubatur je Entwicklungsgebiet

dazu beitragen, dass die Betriebe in ihrer Funktion und Entwicklung von der Wohnnutzung nicht eingeschränkt werden. Vielmehr sind Synergien zwischen Arbeits- und Wohnwelten auszuloten (z.B. Teilen von Erholungs-, Sozial- und Freizeiteinrichtungen, komplementäre Energiekonzepte)

> Integration bestehender Gebäude

Das Entwicklungspotenzial bestehender Gebäude bildet einen wichtigen Baustein für eine qualitätsorientierte Quartiersentwicklung. Durch kostengünstige Reaktivierung werden Quartiere mit leistbaren Starter-Räumen (►) für Neugründungen und identitätsstiftenden Elementen möglich.

> Einbettung und Ergänzung statt Verdrängung

Der Raum für betriebliche Funktionen im dichter bebauten Stadtgebiet darf nicht verdrängt, sondern muss konsolidiert und weiterentwickelt werden. Jede Neuentwicklung muss dafür Sorge tragen, dass hinsichtlich Funktionalität und Kosten die angestammte Nutzung bzw. eine Betriebsnutzung im selben Ausmaß weiter möglich und entsprechend integrierbar ist. Damit einhergehend sind Möglichkeiten für eine erfolgreiche Integration und Entwicklung von ergänzenden Nutzungen, inklusive

Wohnen auszuloten, um den Standort als urbanes Quartier für Betriebe attraktivieren zu können.

> Bauplatzübergreifende Konzepte mit kooperativen EntwicklerInnen-Modellen

Bei größeren Entwicklungsgebieten sind bauplatzübergreifende Entwicklungsmodelle und Plattformen zwischen bisher getrennt operierenden Wohn- und GewerbeentwicklerInnen erforderlich, um 1) die Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe bauplatzübergreifend zu fördern, 2) die Synergiepotenziale im Dialog auszuloten (z.B. Konzepte der Querfinanzierung), 3) den Anteil an Wohnnutzungen bis zu 50% der Gesamtkubatur bauplatzübergreifend zu steuern (= Erhöhen der Spielräume für die einzelnen Bauplätze bei koordinierter Entwicklung).

> Adaptieren von Gesetzen bzw. Verordnungen/ Pilotprojekte

Die formalrechtlichen Auswirkungen von Gesetzen und Verordnungen (z.B. Gewerbeordnung, Bundes-Umgebungslärmschutzgesetz/-verordnung) haben einen wesentlichen Einfluss auf die Kombinationsmöglichkeit von Nutzungen. Um Nutzungsmischung zu erleichtern, entsprechende Bewilligungen zu erlangen und Know-how für eine erfolgreiche Abwicklung zu generieren, sind Pilotprojekte anzustreben. Als Prototypen sollen sie neue Entwicklungsmöglichkeiten testen. In diesem Zusammenhang sind die Anpassungsmöglichkeiten von Gesetzen, Verordnungen, und Normen zu untersuchen: Ausgehend von einer kritischen Reflexion traditioneller Praktiken von Pilotprojekten sollen entsprechende Rahmen zur Ermöglichung von derartigen Projekten aufgespannt werden. Von Belang sind hier Querschnittsmaterien, welche die Bundes-, Landes- und mitunter auch Gemeindegesetze gleichermaßen

betreffen, insbesondere die Raumordnung (Flächenwidmung²²) und Lärmschutz. Ebenso betroffen sind Gesetzgebungen, die sich auf Kriterien der Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe besonders auswirken, wie die Gewerbeordnung (Betriebsanlagengenehmigungen) und andere.



Abb. 45

²² Vgl. dazu die Reform der deutschen Baunutzungsverordnung www.bmub.bund.de/N53782/), die mit dem Begriff „Urbanes Gebiet“ eine neue Widmungskategorie einführt. Siehe auch: „Aus Gewerbegebieten werden Urbane Gebiete. Das Bundesbauministerium überarbeitet den Referentenentwurf für einen neuen Baugebietstyp“, Tagesspiegel vom 14.11.2016

GEWERBLICHES MISCHGEBIET MASSNAHMEN

A. ENTWICKLUNGSKONZEPT

Besteht die Absicht, ein gewerbliches Mischgebiet zu entwickeln, ist den AkteurInnen der Stadt Wien ein Entwicklungskonzept vorzulegen. Folgende Punkte sind in diesem Konzept zu klären:

1. Darstellung der Absicherung der Entwicklungsmöglichkeiten für eine betriebliche Nutzung im Umfang der bestehenden Rechtslage unter Berücksichtigung üblicher betrieblicher Bebauungsstrukturen. Im Falle einer existierenden Bestandsnutzung ist das oberste Ziel, diese Nutzung zu erhalten und ihre Entwicklungsmöglichkeit darzustellen. Falls der Entfall der Nutzung unvermeidbar sein sollte, sind Flächen für die Produktive Stadt (►) im Ausmaß der zu kompensierenden Nutzung bereitzustellen.
2. Nachweis der Verträglichkeit möglicher ergänzender Nutzungen, die Betrieb und Entwicklungsmöglichkeiten der Produktiven Stadt am Standort jedenfalls nicht einschränken, im besten Fall sogar unterstützen und aufwerten.
3. Der Anteil der betrieblichen Nutzungen ist im Flächenausmaß der bestehenden Nutzung sicherzustellen. Unabhängig davon beträgt der Anteil der Wohnnutzung bis zu 50% der Gesamtkubatur der geplanten Entwicklung.
4. Prozentuelle Verschiebungen im Rahmen von bauplatzübergreifenden Entwicklungen sind nur möglich, wenn in der Gesamtbilanz dieser Entwicklungen der maximale Wohnanteil von bis zu 50% der Gesamtkubatur nicht überschritten wird und die Entwicklung, koordiniert im Rahmen eines gemeinsamen Bauplatzclusters, erfolgt. Im Falle mehrerer EntwicklerInnen ist eine enge Abstimmung zwischen diesen erforderlich. Eine nachvollziehbare Darstellung der durch bauplatzübergreifende Betrachtung

entstehenden Verschiebungen auf einzelnen Bauplätzen ist jedenfalls vorzulegen.

5. Konzept der Verträglichkeit (Emissionskonflikte, Synergien) und Einhaltung städtebaulicher Kennwerte für die Integration von Wohnnutzungen (Wohnformen, Typologien, Verteilung).
6. Finanzierungskonzept für die Errichtung und die Erhaltung der für neue und zusätzliche Nutzungen erforderlichen Folgeeinrichtungen (Grünräume, soziale Infrastruktur etc.).
7. Bauplatzübergreifendes Finanzierungskonzept, das die Finanzierung der Konversion und die Integration von finanziell weniger lukrativen betrieblichen Funktionen nachweist.

Kommt die Stadtplanung Wien im Zuge des Abwägungsprozesses zu dem Schluss, dass die vorgeschlagene Entwicklung den Zielen der Stadtplanung entspricht, kann es zu einer entsprechenden Umsetzung kommen. Dabei ist langfristig sicherzustellen, dass die Entwicklung konzeptgemäß verläuft.

B. QUALITÄTSSICHERNDE LEITBILD-ENTWICKLUNG

Ergänzend zu Punkt A, der bei jedem Entwicklungsprojekt zur Anwendung kommt, kann eine Leitbildentwicklung zur Sicherung der Qualitäten notwendig werden. Über deren Durchführung entscheidet die Stadtplanung Wien nach Abwägung der Entwicklungspotenziale und Schlüssigkeit des vorgelegten Entwicklungskonzepts (Punkt A). Die Leitbildentwicklung beruht auf zwei Säulen:

1. **Dialogorientierter Entwicklungsprozess**
Innovative EntwicklerInnen-Kooperation/Synergie zwischen spezialisierten Developern:

Gewerbe- und WohnbauentwicklerInnen loten gemeinsam mit Planungsteams und ExpertInnen wertschöpfende Synergiepotenziale im Dialog mit der Stadtplanung und Wirtschaftsagentur Wien aus.

Hierbei kann der Stadt Wien bzw. einem stadtnahen Unternehmen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages für jenen Teil der Grundfläche, der weiterhin für gewerbliche Nutzungen dient, eine Kaufoption eingeräumt werden, um eine bestmögliche Unterstützung in der Verwertung zu erhalten. Diese Kaufoption soll zu einem marktüblichen Preis für einen Gewerbegrund in der entsprechenden Lage erfolgen und an Unternehmen, die sich vor Ort ansiedeln möchten, übertragbar sein.

2. Nachhaltige Qualitätssicherung

Strategien für Entwicklung, Errichtung und Betrieb

Das auf den Standort bezogene, städtebauliche Leitbild hat Maßnahmen zur Qualitätssicherung zu formulieren, die über rein raumplanerische Themen hinausgehen. Das betrifft insbesondere

- > die Reaktivierung allfälliger Bestandsgebäude
- > die Integration von Betrieben zu einem für den produzierenden Bereich leistbaren Bodenpreisniveau
- > das Optimieren der Nutzungsverträglichkeit
- > die Integration bauplatzübergreifender Einrichtungen für die Allgemeinheit (z.B. Angebote im öffentlichen Raum, soziale Infrastruktur, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen)

- > die Darstellung des qualitätssichernden Umsetzungsprozesses
- > die Darstellung des laufenden Managements des Standortes, sofern notwendig

C. PILOTPROJEKTE

Erste Konversionsvorhaben werden auch dazu dienen, den Bedarf von allfälligen Änderungen von Gesetzen und Verordnungen aufzuzeigen. Wie in den o.a. Entwicklungszielen bereits ausgeführt, sollen Maßnahmen für die Durchführbarkeit von Pilotprojekten getroffen werden, die eine „Labor-situation“ im Sinne städtebaulicher Entwicklungsforschung ermöglichen. Besonderes Augenmerk bei der Entwicklung dieser Prototypen des gewerblichen Mischgebiets liegt auf dem Aufzeigen des konkreten Werts, den die Veränderung von aktuellen Gesetzen bzw. Verordnungen schafft (z.B. Welche Vorteile ergeben sich für die Entwicklung eines urbanen Gewerbequartiers durch welche Formen der Anpassung der Gewerbeordnung bzw. des Bundes-Umgebungslärmschutzgesetzes/-verordnung?). Eine entsprechende Auswertung der Pilotprojekte soll die Basis für das Betreiben sinnvoller Änderungen des normativen Regelwerkes liefern. Spezielle Förderungen für innovative Wirtschaftsmodelle sind als zusätzlicher Anreiz für das Initiieren von Pilotprojekten ins Auge zu fassen.

Abb. 46



WIENER BETRIEBE

SEGR0 PARK WIEN LIESING

Jahrelang lag im Industriegebiet von Wien-Liesing, konkret an der Ecke Brunner Straße/Carlbergerstraße, ein großes Grundstück mit rund 11 Hektar Fläche brach. Einst befand sich dort die Forschungszentrale des Pharmakonzerns Novartis, ehe diese 2008 abgesiedelt wurde. 2016 wurde das Areal durch die SEGR0, einen britischen Immobilienkonzern, welcher 1920 gegründet wurde und auf die Errichtung von Gewerbe-, City- und Logistikparks spezialisiert ist, erworben. Der Gewerbepark „Segro Park Wien Liesing“ soll in mehreren Bauphasen errichtet werden, wobei in der ersten Bauphase DHL Paket Austria seine Österreich-Zentrale errichten wird.

GEWERBLICHES MISCHGEBIET GOS UND NO-GOS



GOS

- **GUT ERREICHBAR ÜBER DAS STRASSEN- UND DAS ÖV-NETZ**
- **MEHRGESCHOSSIGE, KOMPAKTE ENTWICKLUNG**
- **VIELFÄLTIGE, DURCHMISCHTE NUTZUNGEN** (kleinteiligere Formen von Produktion und Gewerbe verdichten sich mit weiteren Nutzungen – z.B. Dienstleistungen, Freizeit- und Erholung, Sozial- und Bildungseinrichtungen sowie auf den Gebietscharakter abgestimmte Formen des Wohnens)
- **STÄDTEBAULICHE UND ORGANISATORISCHE MASSNAHMEN ZUR SICHERUNG DER NUTZUNGSMISCHUNG** (= Eindämmung Konfliktpotenzial zwischen Nutzungen, attraktive bzw. kooperative EntwicklerInnen-Modelle anbieten)
- **EINBETTUNG UND ERGÄNZUNG STATT VERDRÄNGUNG:** Schaffung von Betrieben durch bauplatz-übergreifende Finanzierungskonzepte, kleinteiligen Strukturen bestehender Betriebe
- **BAUPLÄTZE MIT EINEM ANTEIL VON MEHR ALS 50% WOHNEN (KUBATUR) NUR INNERHALB EINES BAUPLATZÜBERGREIFENDEN GESAMTKONZEPTS MÖGLICH (NACHZUWEISEN!) – keine Entmischung des Gebietes**
- **INTEGRATION BESTEHENDER GEBÄUDE, WELCHE KOSTENMINDERND EINBEZOGEN WERDEN KÖNNEN**
- **INPUT UND LOBBYING FÜR DAS ADAPTIEREN VON GESETZEN BZW. VERORDNUNGEN**
- **PROAKTIVE VERWERTUNG**



NO-GOS

- **BEEINTRÄCHTIGUNGEN DER FUNKTIONSFÄHIGKEIT DER BETRIEBLICHEN STRUKTUR**
- **NEUE FLÄCHEN FÜR EINZELHANDEL, SOFERN NICHT EINE WESENTLICHE NAHVERSORGUNG FÜR DAS GEBIET SELBST NACHGEWIESEN WERDEN KANN**
- **ANTEIL WOHNEN ÜBER 50% DER GESAMTKUBATUR**
- **TRENNUNG WOHN- UND BETRIEBSGEBIETE**

Abb. 47

WIENER BETRIEBE

JOSEF MANNER & COMP AG

Die Josef Manner & Comp AG produziert ausschließlich in Österreich. An den zwei Standorten, dem Stammwerk Wien im 17. Bezirk und dem Zweigwerk Wolkersdorf in Niederösterreich, werden die Produkte der Marken Manner, Casali, Napoli, Ildefonso und Victor Schmidt hergestellt. In der Zentrale im 17. Wiener Gemeindebezirk arbeiten aktuell ca. 400 MitarbeiterInnen. Das Gebäude ist das Hauptwerk und die Firmenzentrale der Fa. Manner seit dem Gründungsjahr und wurde bereits vor dem Ersten Weltkrieg zur heutigen Größe ausgebaut. 2011 wurde die Entscheidung gefällt, das Stammwerk in Wien Hernals auszubauen und ca. 40 Millionen Euro in dessen Modernisierung zu investieren. Um den Produktionsprozess zu erweitern, obwohl das Umland bereits verbaut ist, wurde auf die Organisationsform der ‚vertikalen Produktion‘ zurückgegriffen, die in erster Linie die Wertschöpfungs- und Lieferketten eines Unternehmens optimiert. Gemeinsam mit der TU Wien hat die Firma Manner einen neuen und leistungsfähigeren Produktionsprozess ausgearbeitet, ohne dafür den traditionsreichen, historischen und zentral gelegenen Standort in Wien, Hernals aufgeben zu müssen.



INTEGRIERTE EINZELSTANDORTE



FLÄCHENBESTAND

250 ha

EINZELSTANDORTE

220

ZIEL

Bestandsflächen schützen



- Traditionelle integrierte Standorte
- Handwerk, Gewerbe
- Kurze Wege, lokale KundInnen



- Sichern der Einzelstandorte
- Feststellungsverfahren
- NUR wenn nachweislich nicht mehr betrieblich nutzbar:
Umwandlung und Kompensation



- Unternehmen
- Stadtplanung Wien
- Interessensvertretungen
- Wirtschaftsagentur Wien
- EntwicklerInnen

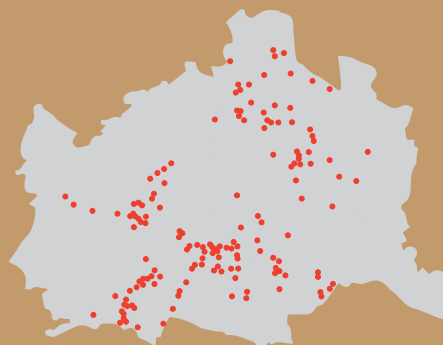


Abb. 48



WIENER BETRIEBE

BOEHRINGER INGELHEIM RVC GMBH & CO KG (REGIONAL CENTER VIENNA)

Das in Wien angesiedelte Unternehmen Boehringer Ingelheim Regional Center Vienna trägt die Verantwortung für das Arzneimittelgeschäft von Boehringer Ingelheim in mehr als 30 Ländern Mittel- und Osteuropas, Zentralasiens sowie in Israel. Von Wien aus wird die gesamte klinische Forschung der Region gesteuert. Der Standort ist das Zentrum für Krebsforschung im internationalen Unternehmensverband sowie Standort für biopharmazeutische Entwicklung und Produktion. Mit Investitionen von rund 700 Mio. Euro errichtet Boehringer Ingelheim in Wien Meidling bis 2021 eine neue biopharmazeutische Produktionsanlage und schafft damit 500 neue Arbeitsplätze.

INTEGRIERTE EINZELSTANDORTE

Eine Qualität der Produktiven Stadt ist eine zunehmende Verzahnung und in weiterer Folge synergetische Mischung verschiedener Nutzungen, besonders aber von Wohnen und Arbeiten. In vielen europäischen Städten ist die Entmischung dieser beiden maßgeblichen Nutzungen schon sehr weit fortgeschritten. Nicht so in Wien – das ist ein entscheidender Vorteil. In weiten Bereichen der Stadt finden sie sich noch – die kleinen, oft traditionellen Betriebsstandorte mitten in Wohnquartieren. Manchmal sind es nur ein oder zwei Häuser, manchmal ein oder mehrere Häuserblöcke nebeneinander. Viele dieser betrieblich geprägten Kleinstandorte sind allerdings schon verschwunden. In einigen Fällen waren der Grund dafür laute oder die Wohnumgebung störende Betriebe, in anderen Fällen fehlte es an Platz für eine notwendige Betriebserweiterung. Daher wurde oft die Entscheidung getroffen,

einen Betriebsstandort zugunsten des dringend benötigten Wohnraums aufzugeben. Als angenehmer Nebeneffekt konnte durch die Aufwertung des Grundstücks mit einer Wohn-Widmung der Umzug des Betriebes an den neuen Standort finanziert werden. Mit jeder dieser Absiedlungen hat die Stadt allerdings immer einen kleinen Teil an Vielfalt verloren. Das heißt nicht, dass störende Betriebe in Wohngegenden um jeden Preis gehalten werden sollten. Sondern es heißt, dass es mittlerweile andere Betriebsformen gibt, die die Vielfalt der Stadt unterstützen und aufgrund ihrer geringen Auswirkungen und Emissionen durchaus in ein Wohnquartier passen. Und das heißt weiters, dass es für die Produktive Stadt wichtig ist, all die bereits im Stadtgewebe gut integrierten Betriebsstandorte grundsätzlich nicht nur zu erhalten, sondern weiterzuentwickeln.

NUTZUNGSSPEKTRUM

Integrierte Einzelstandorte sind vereinzelt gelegene, gewerbliche Standorte mit ganz unterschiedlichen Betriebsnutzungen, deren integrierte Lage als „Betriebsinseln“ in einem meist wohnorientierten Umfeld eine urbane Nutzungsmischung innerhalb des Stadtteils schafft. Sie sind nicht nur für KundInnen, MitarbeiterInnen und LieferantInnen gut erreichbar, sondern durch ihre Nähe zum urbanen Angebot attraktiv für die Ansprüche innovationsorientierter UnternehmerInnen.

Aufgrund ihrer oft begünstigten Lage sind diese Flächen einem hohen Entwicklungsdruck ausgesetzt. Viele solcher Areale sind in den letzten

Jahren bereits zu Wohngebieten umgewidmet worden, was den Verlust von integrierten Betriebsstandorten im städtischen Gefüge mit sich brachte.

In Summe bilden die in die Stadtstruktur eingebetteten Betriebe einen erheblichen Anteil der produzierenden Wirtschaft Wiens: Neben größeren Einzelbetrieben lagen Ende 2016 rund 220 kleinere Flächen im Ausmaß von ca. 250 Hektar mit betrieblicher Widmung außerhalb der zusammenhängenden Zonen der industriell-gewerblichen Gebiete und gewerblichen Mischgebiete, das sind rund 10% aller Wiener Produktionsflächen.

GEBIETSCHARAKTER

Die angesprochenen Produktionsflächen sind im gesamten Stadtgebiet verteilt und weisen ganz unterschiedliche Charakteristika auf. Oft stellen sie den Rest der mit der Stadt mitgewachsenen Industrie- und Betriebsstruktur dar: Die verbliebenen Betriebe sind teils in Baublöcke integriert, teilweise sind es eigene Baublöcke, die noch die ursprüngliche Nutzung aufweisen. Demgegenüber gibt es „exponierte“ Einzelstandorte, die in einer sichtbaren Spannung bzw. im Kontrast zur umliegenden Stadtstruktur stehen. Ob integriert oder exponiert – hinsichtlich ihrer Nutzung können sie als in den Stadtraum eingebettete „Intarsien“ bezeichnet werden, die einen eigenständigen Beitrag zur Verteilung der Betriebsnutzung in der Stadt liefern. Je seltener solche Flächen in einem Bezirk sind, desto wertvoller sind sie einzustufen. Unter ihnen sind Standorte mit historischer Bausubstanz in zentraler Lage besonders ansprechend für Unternehmen bzw. Betriebsmodelle, die leistbare Objekte mit urbanem Charakter suchen. Betriebe in diesen integrierten Lagen stellen einen hohen ökologischen Wert für die Stadtentwicklung dar (lokale Vernetzungen, Nahversorgungseffekte, Integration von City-Logistik-/Feinverteilungszentren, engmaschige Verteilung, Nähe Wohnen/Arbeiten).

STANDORTKRITERIEN

Aufgrund ihrer Lage als Einzelstandorte mit geringer Flächenausdehnung besteht de facto immer eine Nähe zu andersartigen Nutzungen – Nutzungskonflikte sind somit nicht auszuschließen. Verträglichkeit mit dem Umfeld, ungestörter

Betrieb und Wachstumsmöglichkeiten sind daher kritische Faktoren, denen die über das Stadtgebiet verstreuten Einzelbetriebe ausgesetzt sind.

Weiters provoziert die in der Regel gut integrierte Lage einen hohen Umnutzungs- bzw. Nachverdichtungsdruck in Richtung Wohnen. Die zukünftige Funktionsfähigkeit bestehender Betriebe oder des Standortes, inklusive der Berücksichtigung entsprechender Entwicklungsmöglichkeiten, kann nur fallspezifisch und nicht generell evaluiert werden. Sämtliche Transformationen und Neuentwicklungen stehen vor der Herausforderung, die betriebliche Nutzung weiterhin zu integrieren und auf die spezifischen Standortbedingungen mit dem Ziel einer hohen Verträglichkeit abzustimmen (standortspezifische Evaluierung im Rahmen eines eigenen Prozederes, siehe Maßnahmen (S. 90) – Punkt 3. Nutzungsänderung bzw. 4. Umwandlung).

TYPENBEZOGENE ENTWICKLUNGSZIELE

Integrierte Einzelstandorte sind Trittsteine einer auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Feinverteilung der produzierenden Wirtschaft im Stadtgebiet. Anstatt integrierte Produktionsstandorte komplett neu und unter besonders schwierigen Bedingungen zu entwickeln, gilt es, die bereits vorhandenen, de facto gemischten Standorte und Potenziale zu sichern und als integrierbare Produktionsstandorte weiterzuentwickeln. Ziel ist es daher, möglichst viele dieser lebendigen Nutzungsmischungen zu erhalten, um der Vielfalt, die von einer zeitgemäßen, wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstruktur gefordert wird, gerecht werden zu können. Daraus leiten sich folgende Themenpunkte ab:

> Entwickeln statt verdrängen

Betriebliche Nutzung an integrierten Einzelstandorten nicht nur erhalten, sondern einen Beitrag zu deren Weiterentwicklung leisten

Einerseits lässt sich eine Weiterentwicklung der Produktionstechniken in Richtung geringerer Emissionen feststellen. Andererseits wird seitens einer zunehmenden Zahl an UnternehmerInnen ein urbanes Umfeld für ihren Betriebsstandort gesucht. Vor diesem Hintergrund gilt es, jeden einzelnen Standort im Anlassfall auf sein stadtverträgliches und vor allem aber auch stadtbelebendes Potenzial zu untersuchen und dieses durch gezielte Interventionen möglichst zu stärken.

> Integrieren statt verdrängen

Betriebliche Nutzung auch bei Umstrukturierungen des Standorts erhalten

Bestehende unternehmerische Nutzungen sind bei Entwicklungsverfahren als den Standort definierende Anker nutzungen zu betrachten. Umstrukturierungen dieser Standorte, die eine Funktionserweiterung zum Ziel haben, müssen auf dieser Feststellung aufbauen und sind primär auf Basis ihres Standort-stärkenden Charakters zu bewerten. Für die Betriebsanlagen am Standort sind Rahmenbedingungen sicherzustellen, die einen nachhaltig ungestörten Betrieb ermöglichen.

> Kompensieren statt reduzieren

Betriebsflächenverlust durch Ersatzflächen ausgleichen

Grundsätzlich wird angestrebt, die Flächen bzw. Kubaturen, die dem betrieblichen Sektor zuzuordnen sind, am Standort zu erhalten. Sofern der betriebliche Charakter des Standorts nicht

sinnvoll aufrechtzuerhalten und eine Umwandlung im öffentlichen Interesse zielführender ist, sind Kompensationsmaßnahmen zu prüfen, die auch die Sicherung von betrieblichen Flächen an einem anderen Standort umfassen können.

> Vorausschauender Dialog

Den Dialog mit Betrieben an integrierten Einzelstandorten im Sinne einer vorausschauenden Entwicklungsstrategie stärken

In Wien gibt es ein breites Know-how, wie ein integrierter, aus Sicht der Stadt erfolgreicher Standort entwickelt werden kann. Die Stadt tritt über ihre Institutionen in einen Dialog mit den UnternehmerInnen und EigentümerInnen, um an diesen Standorten die bestmögliche Entwicklung im Interesse der Wirtschaftsentwicklung zu unterstützen.



Abb. 49

INTEGRIERTE EINZELSTANDORTE MASSNAHMEN

Nachfolgend wird der Umgang mit Veränderungstendenzen von integrierten Einzelstandorten als Abfolge von Maßnahmenschritten dargestellt:

1. SICHERN DER INTEGRIERTEN EINZELSTANDORTE

- o Sichern bestehender Betriebe unter Berücksichtigung ihrer Nutzungsanforderungen und Qualitäten
- o Aktives Ausschöpfen der rechtlichen und wirtschaftspolitischen Möglichkeiten (z.B. Wirtschaftsförderung), um den möglichst störungsfreien Betrieb in Einzellagen zu verbessern bzw. langfristig sicherzustellen
- o Vorausschauender Dialog mit den bestehenden Unternehmen, um die Betriebs- und Entwicklungsmöglichkeiten der Wirtschaft an ihrem Standort auszuloten

2. PRÜFUNG DURCH DIE AKTEUR:INNEN DER STADT UNTER EINBEZIEHUNG DER INTERESSENVERTRETUNGEN

Sofern eine/ein Liegenschaftseigentümer:in dennoch keine Fortführung der betrieblichen Tätigkeit am Standort beabsichtigt und eine Umwidmung eines Einzelstandorts beantragt, wird geprüft, ob unter Abwägung des öffentlichen Interesses eine Umwidmung aus städtebaulicher Sicht angezeigt ist. Hier ist zu prüfen, ob eine betriebliche Nutzung des Standorts unter zeitgemäßen Ansprüchen nicht mehr möglich ist oder ob das öffentliche Interesse an der Nutzung dieser Fläche für öffentliche Zwecke im Zusammenhang mit der wachsenden Stadt überwiegt. Trifft dies zu, so ist eine Umwidmung vorzunehmen.
Prinzipiell gilt: Falls kein städtebaulicher Grund

besteht, die betriebliche Nutzung des Standorts infrage zu stellen, soll diese auch weiterhin Ziel bleiben.

3. NUTZUNGSÄNDERUNG

Sofern keine Umwandlung aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist, kann die Frage der Nutzungsänderung im Rahmen der folgenden drei Optionen behandelt werden:

o BETRIEBLICHE NACHNUTZUNG DURCH DRITTE

Im Falle einer Betriebsaufgabe an dem Standort ist die Wiederverwendung des Standorts durch Betriebe des produktiven Sektors die präferierte Entwicklung. Falls es der/die Liegenschaftseigentümer:in wünscht, unterstützt die Wirtschaftsagentur Wien ihre Bemühungen bei der gewerblichen Nachnutzung oder gewerblichen Neuentwicklung.

o OPTION IMMOBILIENPROJEKT (ENTWICKLUNGSVERFAHREN ANALOG DES VERFAHRENS BEIM GEWERBLICHEN MISCHGEBIET)

Alternativ zur rein betrieblichen Nachnutzung ist auch die Neuentwicklung des Standorts unter Integration produzierender Funktionen möglich. Dabei wird die betriebliche Nutzung um andere Nutzungsarten ergänzt.

Durchführung eines Entwicklungsverfahrens:

1. Absicherung der Entwicklungsmöglichkeiten für eine betriebliche Nutzung

im Umfang der bestehenden Rechtslage, z.B. in der Sockelzone, in einem eigenen Trakt etc.

2. Integrieren der bisher bestehenden Betriebsnutzung mit einer Darstellung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten.

3. Nachweis, dass sich die beabsichtigten ergänzenden Nutzungen nicht negativ auf die verbleibenden Elemente des produzierenden Sektors auswirken.

5. Abgesicherte Finanzierung für die Errichtung und den Betrieb von Folgeeinrichtungen (Grünräume, soziale Infrastruktur etc.), die durch neue und zusätzliche Nutzungen notwendig werden.

6. Finanzierungskonzept, das die Finanzierung der Konversion und die Integration der zahlungsschwächeren betrieblichen Funktionen sicherstellt.

Hierbei kann der Stadt Wien bzw. einem stadtnahen Unternehmen für jenen Teil der Grundfläche, der weiterhin für gewerbliche Nutzungen dient, eine Kaufoption eingeräumt werden, um eine bestmögliche Unterstützung in der Verwertung zu erhalten. Diese Kaufoption soll zu einem marktüblichen Preis für einen Gewerbegrund in der entsprechenden Lage erfolgen und an Unternehmen, die sich vor Ort ansiedeln möchten, übertragbar sein.

o BETRIEBSVERLAGERUNG

Falls ein bestehender Betrieb wünscht, seinen Standort in Wien zu verlagern, um seine Produktion zu optimieren, kann eine Umsiedlung stattfinden. In diesem Fall wird die betriebliche Funktion vom beste-

henden Standort abgezogen und an einem neuen Standort begründet. Damit kann der bestehende Standort seine betriebliche Funktion verlieren, ohne das Wiener Standortportfolio zu beeinträchtigen.

4. UMWANDLUNG

Sollte eine eingehende und entsprechend zu dokumentierende Evaluierung der vorangegangenen Schritte und Maßnahmen schlüssig ergeben, dass eine Nutzung des Standorts in der oben beschriebenen Weise nicht erfolgen kann, so ist festzustellen, ob der Standort für die Produktive Stadt grundsätzlich als nicht mehr nutzbar anzusehen ist. Der Wirtschaftssagentur Wien kommt hier eine besondere ExpertInnenstellung zu.

Tritt dieser Fall ein und findet eine Umwidmung statt, ...

- ist dieser Produktionsflächen-Abgang systematisch zu erfassen.
- hat weiters die Finanzierung der durch die Umnutzung notwendig gewordenen Investitionen und ggf. Folgekosten in technische und soziale Infrastruktur, Grün- und Freiräume jedenfalls über Verträge gem. §1a der Wiener Bauordnung zu erfolgen.
- hat die Stadt Wien Maßnahmen zur Kompensation des beobachteten Abgangs und dessen Finanzierung zu prüfen.

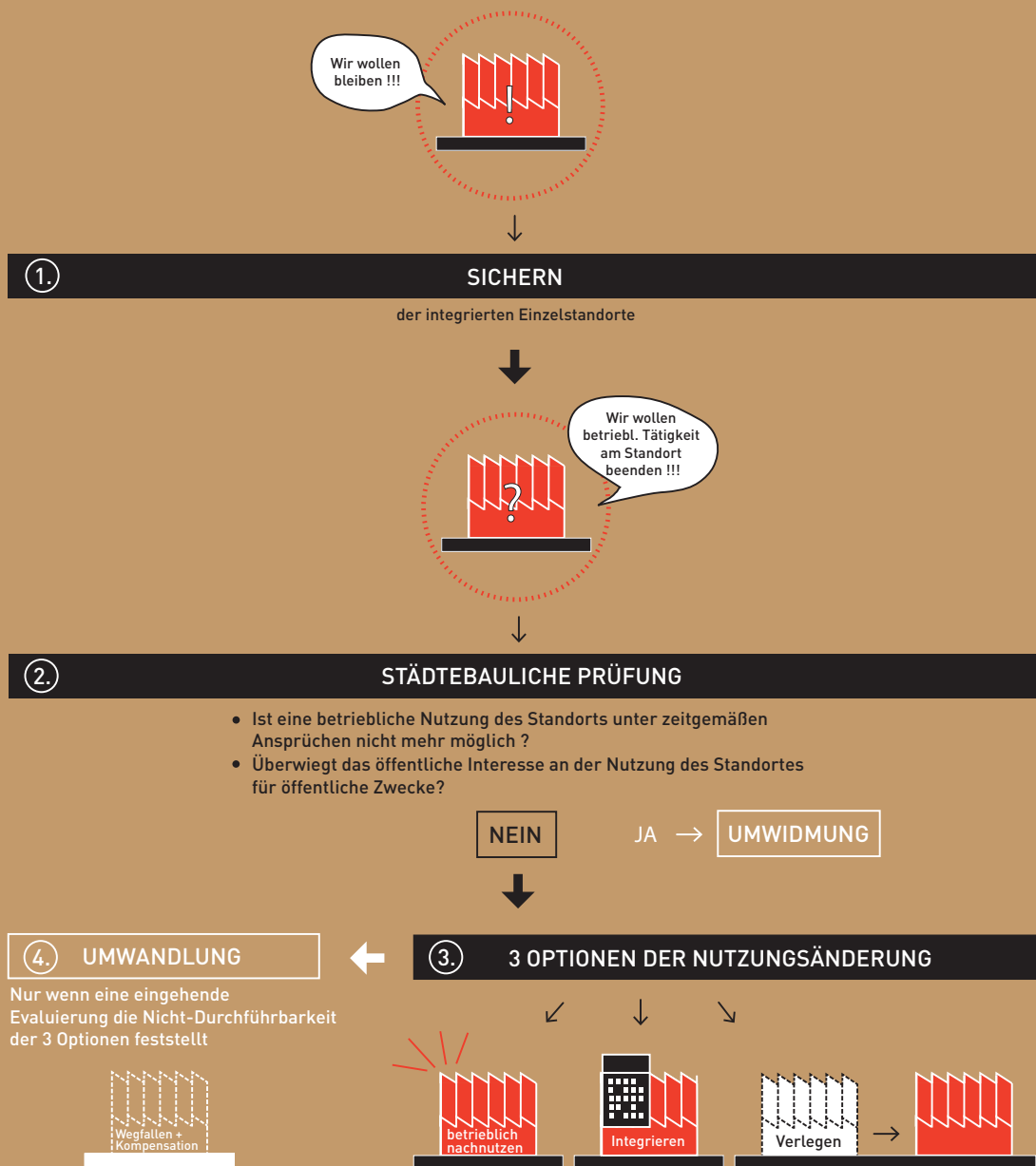


Abb. 50 Maßnahmenschritte bei Veränderung von integrierten Einzelstandorten

EINZELSTANDORTE GOS UND NO-GOS



GOS

- **„INTARSIIEN“ IM STADTRAUM: SICHERUNG VON BESTANDSFLÄCHEN ALS BEITRAG ZUR INTEGRATION DER BETRIEBSNUTZUNG IN DER STADT**
- **STÖRUNGSFREIEN BETRIEB UNTERSTÜTZEN** (z.B.: Bestandsgarantie, entsprechende Zufahrts- und Ladebedingungen, Anpassung der Widmungskategorien)
- **NACHVERDICHTUNG MIT INTEGRATION BESTEHENDER BETRIEBSNUTZUNG**



NO-GOS

- **STADT ÜBERNIMMT FOLGEKOSTEN FÜR UMWIDMUNGEN** (Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur, Grünraum)
- **ABSIEDELN BESTEHENDER BETRIEBE BZW. UMWANGLUNG DER NUTZUNG OHNE DURCHFÜHRUNG DER GENANNTEN MASSNAHMENSCHRITTE**

ZONENÜBERGREIFENDE MASSNAHMEN

Im Sinne der wirtschaftspolitischen Leitlinien der Stadt Wien ist ein qualitatives wie auch mengenmäßig adäquates Standort- und Flächenangebot für den produktiven Sektor (►) eine wesentliche Voraussetzung für eine erfolgreiche städtische Unternehmens- und Industriepolitik. Rahmenbedingungen für neue Arbeitsplätze sollen durch Maßnahmen der Stadtplanung in Kombination mit wirtschaftspolitischen Maßnahmen verbessert werden. Das bedingt einen strategischen Blick auf die spezifischen Potenziale Wiens als überregionales Zentrum der Metropolregion, aber auch für Mittel- und Osteuropa: Ergänzend zur zonenspezifischen Betrachtung sollen zonenübergreifende Maßnahmen die Entwicklungsmöglichkeiten in Bestandsgebieten weiter ausloten. Dabei sind die Ziele und Entwicklungslinien nach innen und außen klar zu kommunizieren, um den Unternehmen nicht nur Perspektiven, sondern auch Anreize für umsetzbare Erweiterungen, Umbauten, Optimierungen, Anpassungen oder Verlagerungen zu bieten.

Zusammengenommen bilden die Maßnahmen eine wichtige Grundlage, um Leerstand zu reduzieren, Altobjekte zur Renovierung oder Neunutzung auf den Markt zu bringen bzw. bei Neuinvestitionen im Bestand eine Flächenoptimierung und Nachverdichtung zu erwirken. Dabei tritt die Stadt Wien selbst auch als Ideengeberin, Partnerin, Risikoträgerin sowie als Innovatorin mit Leadership als Marktteilnehmerin auf. Hierfür sind mit den zuständigen/leistungsfähigen Stellen gute Schnittstellen, Prozesse und Beiträge zu etablieren, ebenso sind Stakeholder und Wirtschaftstreibende miteinzubeziehen.

Die zonenübergreifenden Maßnahmen werden von zwei Handlungsfeldern getragen:

PRODUKTIONSFLÄCHENMANAGEMENT

Die wirtschaftspolitischen Zielsetzungen der Stadt Wien erfordern ein proaktives Betriebsflächenmanagement. Zentrale Akteurin ist hier die Wirtschaftsagentur Wien. Wichtige Elemente eines „proaktiven Flächenmanagements“ sind:

- Strategischer Gesamtüberblick über Wiens Standortportfolio: Einrichtung einer Standort-Datenbank
- Positionierung des Pools sofort verfügbarer Produktionsflächen im Internet (lokal, regional, global)
- Laufendes Monitoring der Gesamtentwicklung der Betriebsgebiete durch Einrichtung einer übergeordneten Austauschplattform (Stadt Wien und Interessensvertretungen). In der Zusammenschau unterschiedlichster Interessen und Perspektiven der Stadt soll auf aktuelle Entwicklungen und Trends schnell reagiert sowie entsprechende Entwicklungsstrategien formuliert werden.
- Optimaler Einsatz der stadteigenen Flächen für Betriebsansiedlungen
- Gezielte Akquisition von Betriebsansiedlungen (auch große internationale Betriebe)
- Gezielte Unterstützung neuer Unternehmen und Tätigkeiten mit spezifischen Standortanforderungen (z.B. erneuerbare Energie, Recycling/Urban Mining, smarte Mobilität, neue Güterlogistiksysteme, Urban Manufacturing und andere)
- Initiierung von Aufwertungsmaßnahmen betrieblich nicht mehr bzw. nur mehr geringfügig genutzter Liegenschaften zur Intensivierung der betrieblichen Nutzung
- Prüfung bzw. Initiierung von Optimierungsmaßnahmen auf der Ebene der Parzellierung (bei-

spielsweise Grundstückszusammenlegungen, Anpassung von Grundstückszuschnitten an die sich ändernden Bedürfnisse der Betriebe) in Abstimmung mit Stadtplanung Wien und betroffenen lokalen AkteurInnen (Gebietsmanagement)

- Sicherung, Vorbereitung und Entwicklung zusätzlicher Betriebsgebietsflächen im Zuge von Stadterweiterungsvorhaben

STRATEGISCHE STANDORTENTWICKLUNG DURCH EIN QUARTIERSMANAGEMENT

Es gilt, die Rahmenbedingungen, Abläufe und Perspektiven besonders der Zonen der industriell-gewerblichen Gebiete laufend professionell zu begleiten und zu optimieren. Dies soll durch ein koordiniertes, standortspezifisches Management erfolgen, dessen Ziel es ist, neben dem Lösen von laufenden Aufgabenstellungen, Synergien zu identifizieren und zu stärken. Der Druck auf neue Flächenentwicklungen soll damit verringert und bestehende Standorte attraktiviert werden.

Diese „lokale Verankerung“, bei der alle Fäden des Standortentwicklungsprogramms zusammenlaufen, soll über ein Quartiersmanagement für möglichst alle größeren Betriebszonen Wiens erfolgen. Eine wichtige Basis für dessen Einrichtung bildet die Evaluierung der Modelle „Standpunkt-Liesing“ bzw. „Standpunkt Floridsdorf“.

Quartiersmanagement als Entwicklungsmotor

Vorrangig soll das Quartiersmanagement in Gebieten eingesetzt werden, in denen absehbar Handlungsbedarf besteht (z.B. durch Absiedlungen aus dem Bestand oder durch infrastrukturelle oder

städtebauliche Veränderungen u.a.). Es soll folgende Aufgaben übernehmen:

- Das Quartiersmanagement soll als zentrale Ansprechstelle für die Betriebe vor Ort wie auch als Schnittstelle zu Stadtplanung und Wirtschaftsagentur Wien dienen. Auswahl und Bestimmung dieser Gebiete erfolgt im Dialog zwischen Stadtplanung und Wirtschaftsagentur Wien.
- Unterstützung bestehender Betriebe hinsichtlich störungsfreiem Betrieb und Entwicklungsoptionen (mögliche Synergien, Betriebsoptimierung, Transformation, ...)
- Schaffung eines nachfragegerechten Angebots entsprechender Parzellengrößen und Zuschnitte für einen Markt mit unterschiedlichen Ansprüchen (Einzelbetriebe, Businessparks, Kleinunternehmen)
- Förderung von bauplatzbezogenen und -übergreifenden Entwicklungsoptionen im Rahmen von Masterplänen bzw. städtebaulichen Leitbildern (Beispiel Standpunkt Liesing)

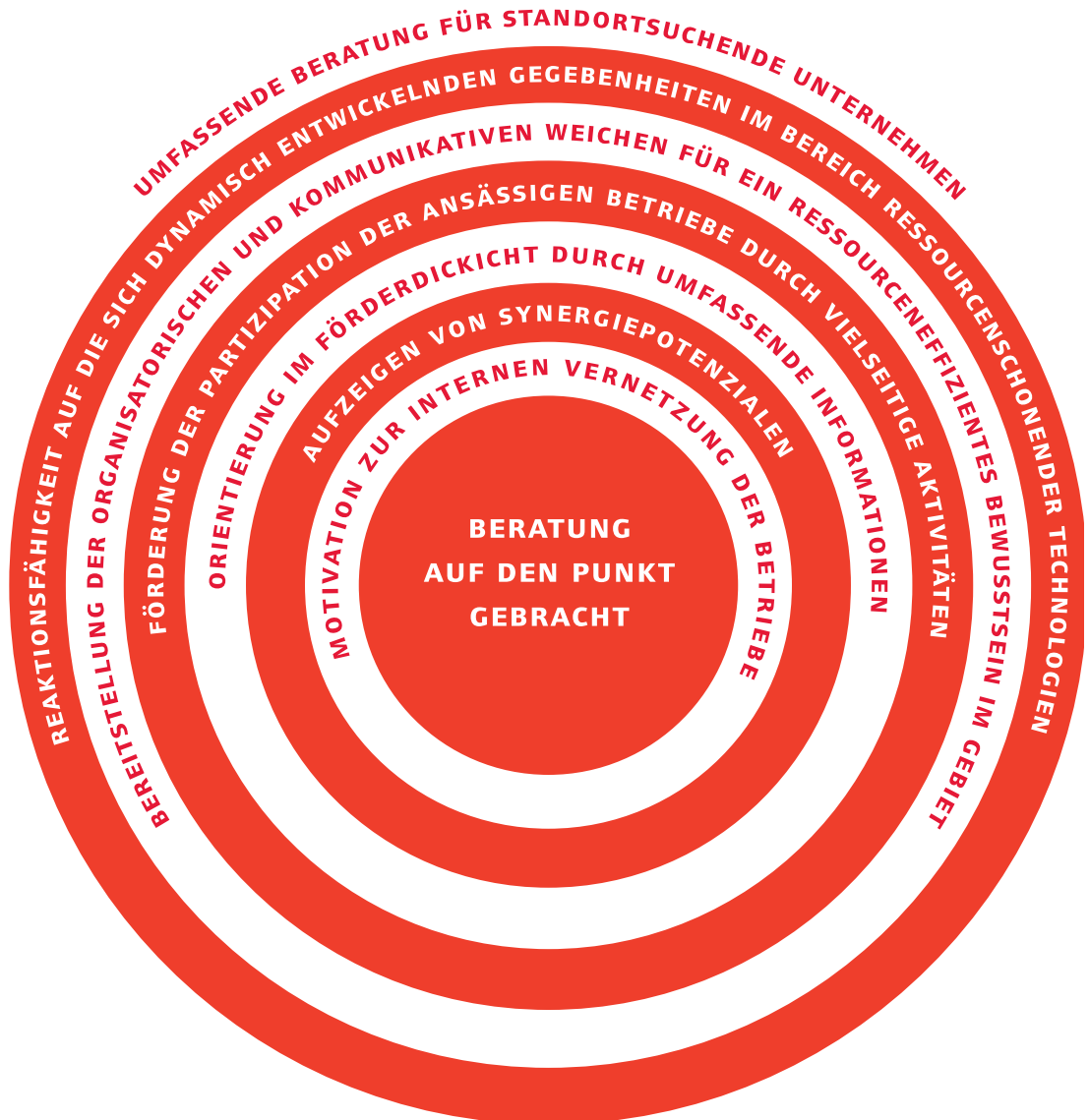


Abb. 51 Aufgaben eines Quartiersmanagements



Abb. 52 Masterplan Standpunkt Liesing – Das Beispiel Standpunkt Liesing zeigt, dass durch eine fundierte Analyse der Ausgangsnutzung ein erhebliches Entwicklungspotenzial im bestehenden Gebietsverband sichtbar gemacht und in weiterer Folge zu einer abgestimmten Flächenvermarktung geführt werden kann. Voraussetzung ist ein Masterplan für die Gebietsentwicklung, der aufzeigt, welche Flächenpotenziale für welche Nutzungsarten im Gebiet bestehen und welche infrastrukturellen Voraussetzungen eventuell erforderlich sind, um sie zur Vermarktung und Nutzung bringen zu können.

WIENER BETRIEBE

HOERBIGER VENTILWERKE GMBH&CO KG

Das international tätige Unternehmen HOERBIGER hat im Juni 2016 seinen neuen Wiener Standort mit rund 500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Seestadt Aspern eröffnet. In der Vergangenheit waren Unternehmensfunktionen des Entwicklers und Herstellers von Ventilen und leistungsbestimmenden Komponenten für Kompressoren und Industriemotoren an getrennten Standorten untergebracht. Vor allem die Produktion des Ventilwerks in Simmering, der größte und traditionsreichste Standort in Wien, stieß in der Vergangenheit aufgrund seiner von Wohnungsbau umgebenden Lage an produktive und logistische Grenzen. Eine zukünftige Expansion wäre dort unmöglich gewesen. In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Wien konnte ein neuer Standort in der Seestadt Wien-Aspern gefunden werden, wo sich die drei Wiener Standorte bündeln ließen. In Summe investierte der HOERBIGER Konzern eigenen Angaben zufolge etwa 45 Millionen Euro in den Standort Aspern. Nach zwei Jahren Bauzeit übersiedelte das Werk als erster großer Industriebetrieb in die Seestadt Wien-Aspern.

**NEUE BETRIEBS-
STANDORTE IM ZUGE
ZUKÜNFTIGER
SIEDLUNGS-
ENTWICKLUNG**

05

VORSORGE FÜR PRODUKTIONSFLÄCHEN BEI KÜNFTIGEN SIEDLUNGSERWEITERUNGEN IN WIEN

Die wachsende Stadt soll ihre Nutzungsvielfalt auch in Zukunft aufrechterhalten können. Sie muss auf den steigenden Flächenbedarf, der sich aus unterschiedlichen Nachfragesituationen nach neu zu erschließenden Flächen ergibt, strategisch reagieren: Betriebe in ungünstiger Lage wollen ihre Anlagen modernisieren oder weiterentwickeln, andere Betriebe haben am bestehenden Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten und benötigen zusätzliche Flächen. Wieder andere produzierende Betriebe werden neu gegründet oder wollen sich erstmals in Wien ansiedeln und suchen einen passenden Standort. Neben den bereits in die Stadtstruktur eingebetteten Betriebs- und Industriestandorten bieten neue Betriebsstandorte die Möglichkeit, großflächige, an das hochrangige Straßennetz angebundene und teilweise auch mit ÖV-Anschluss ausgestattete Bereiche für produzierendes Gewerbe entwickeln zu können.

Daher müssen bei künftigen Stadterweiterungsprojekten Flächen für industriell-gewerbliche Tätigkeiten und dafür notwendige Infrastrukturen in den Nutzungsüberlegungen berücksichtigt werden. Entsprechend den benannten Mengenerfordernissen sind insgesamt rund 100 Hektar neuer Produktionsflächen in den nächsten 10-15 Jahren bereitzustellen. Die Flächen sollen im Rahmen eines mittel- bis langfristigen Entwicklungsprozesses von der Stadtplanung in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsagentur Wien identifiziert und zur Entwicklung vorbereitet werden. Die Umsetzung soll entsprechend budgetärer Rahmenbedingungen auf Basis eines zeitlichen Entwicklungskonzepts erfolgen.

ENTWICKLUNGSZIELE

> Betriebsansiedlung durch „preiswerte“ und attraktive Flächen fördern

Neue, große und zusammenhängende Flächen in einer für den produzierenden Sektor sinnvollen Lage sollen zu einem Preis verfügbar sein, der einerseits die hochwertigen Rahmenbedingungen einer europäischen Metropolregion reflektiert, andererseits aber den marktüblichen Preisen für Betriebsbauland entspricht. Das bedingt das mittel- bis langfristige Bereitstellen von Betriebsbauland in ausreichender Menge.

> Flächen im Rahmen der Standortakquise vorkehren

Betriebe, die mit besonderen Anforderungen auf Standortsuche sind (großer Flächenbedarf, ungestörte Produktion etc.), sollen durch entsprechende Neuentwicklungen angesprochen werden.

> Flächen erfolgreich integrieren

Eine erfolgreiche Integration der industriell-gewerblichen Flächen setzt eine übergreifende Planung voraus, die die räumliche Gesamtorganisation der Neuentwicklung regelt. Über das Vermeiden wechselseitiger Störfaktoren zwischen neuen Betriebszonen und anderen Nutzungen sind Synergien im Sinne einer ressourcenschonenden Stadtentwicklung auszuloten (z.B. kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten).

> Auf die Verfügbarkeit der Flächen achten

Wird ein neuer Standort für den produzierenden Sektor mit maßgeblicher Unterstützung der Stadt

Wien entwickelt, so ist dafür Sorge zu tragen, dass die entsprechenden Grundstücke in der Folge kurzfristig an Interessenten abgegeben werden können und verfügbar sind. Dies kann z.B. durch Sicherstellung der Erschließung sowie einer Weitergabemöglichkeit erfolgen, sodass sie im Bedarfsfall kurzfristig und uneingeschränkt verfügbar sind (eventuell in Kooperation mit institutionellen AnbieterInnen).

> Mit dem Umland kooperieren

Mögliche Synergien einer gemeinsamen Entwicklung mit dem Land Niederösterreich und den Gemeinden im Wiener Umland sollen ausgeschöpft werden.

Um auch das Flächenpotenzial der an Wien angrenzenden Gebiete und deren durch massive öffentliche Investitionen geschaffene verkehrliche- bzw. infrastrukturellen Möglichkeiten nicht ungenutzt zu lassen, soll bei jedem neuen Betriebsstandort in der Nähe der Stadtgrenze geprüft werden, inwieweit eine organisierte Kooperation, gemeinsame Entwicklung und in weiterer Folge auch Nutzung mit der angrenzenden Gemeinde möglich und sinnvoll ist.



Abb. 54 Potenzialräume

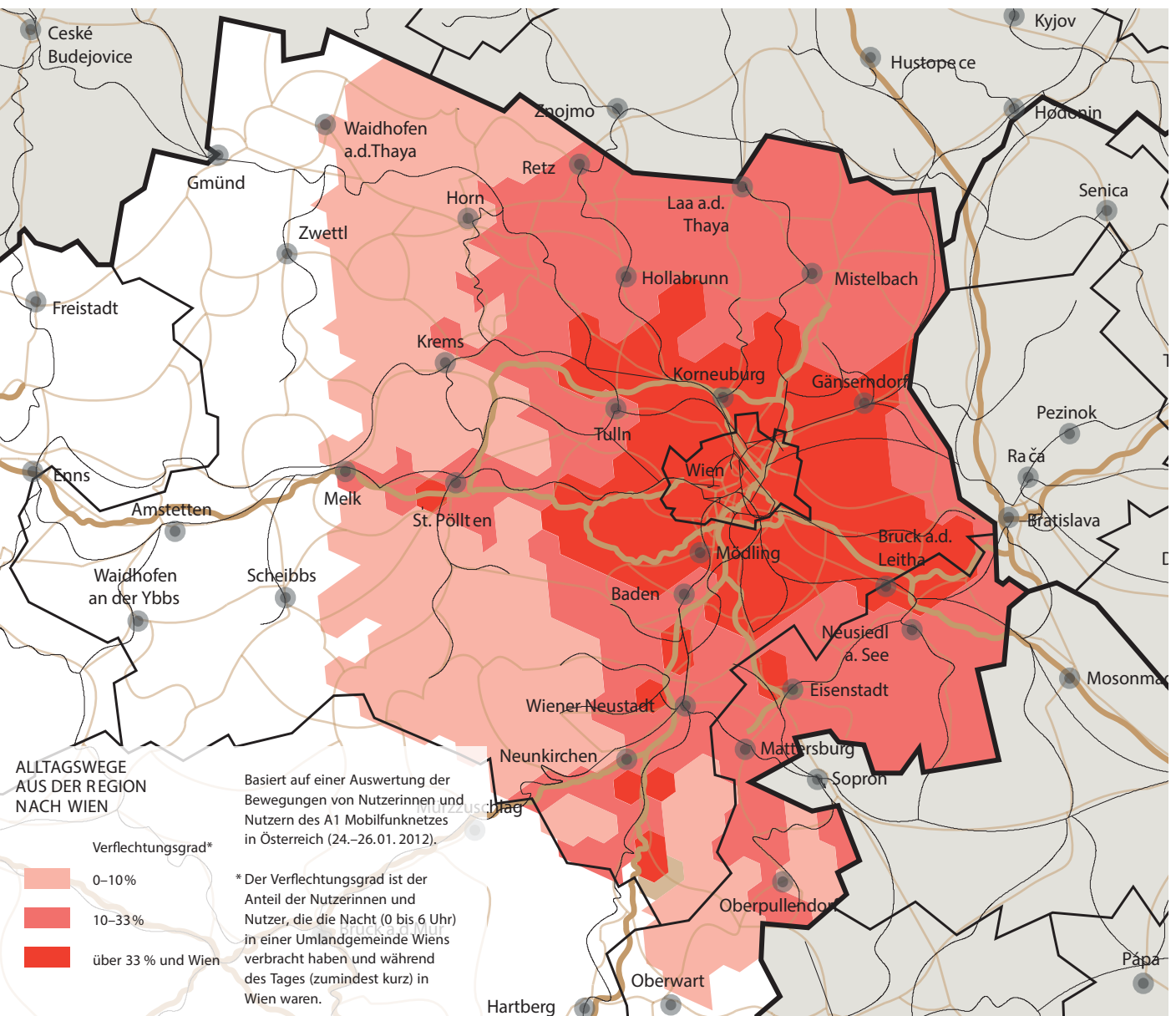


Abb. 55 Austauschbeziehungen in der Region

KOOPERATIONSRÄUME

Der Raum entlang der Wiener Stadtgrenze im Süden, Osten und Norden ist durch zahlreiche, in den letzten Jahren realisierte und künftig noch geplante Verkehrsinfrastrukturprojekte enorm aufgewertet worden (Autobahnen und Schnellstraßen, Güterverkehrszentren, Hafen Wien, Bahnausbau) und hat damit Potenzialräume für moderne Betriebsstandorte geschaffen. Die vor fast 100 Jahren gezogene administrative Grenze Wiens ist für die Wirtschaft nicht mehr maßgeblich, wie auch die Karte der Austauschbeziehungen in der Region zeigt (siehe Abbildung 55).

Aus dieser Dynamik resultiert nun die Anforderung, neue Betriebsstandorte oder die Vergrößerung bestehender Standorte zwischen Wien und dem Umland abzustimmen, um kooperativ und kosteneffizient vorzugehen sowie negative Auswirkungen v.a. auf die Siedlungsentwicklung und auf das Verkehrsaufkommen zu vermeiden. Wien strebt daher eine Wirtschaftsstandortentwicklung gemeinsam mit seinen Umlandgemeinden an. Jene Gebiete, die wegen ihrer hochrangigen Infrastruktur und ihrer Standortbedingungen dafür geeignet sind, sollen gemeinsam mit dem Land Niederösterreich und den Standortgemeinden untersucht und nach einer gemeinsamen Logik für die Entwicklung vorbereitet werden. Die 2015 im Rahmen der Analysen für dieses Fachkonzept untersuchten 22 Umlandgemeinden mit größeren Produktionsflächenreserven im Nahbereich Wiens verfügten über unbebaute Produktionsflächen von über 600 ha²³.

Wien strebt eine verstärkte gemeinsame Entwicklung und Kooperation mit dem Land NÖ und den Umlandgemeinden bei der Standortentwicklung an. Auf Basis der längerfristigen Ausbauplanung der Verkehrsinfrastruktur sollen in geeigneten Gebieten gemeinsam mit kooperationsbereiten AkteurlInnen

Stadtgrenzen überschreitende Wirtschafts- und Betriebsansiedlungsstrategien ausgearbeitet und umgesetzt werden.

²³ Büro Dr. Paula (2015): Betriebszonenkonzept 2015 Großraum Wien, Arbeitsbericht. Studie im Auftrag der MA 18



Abb. 56 Potenzialräume für zukünftige Betriebsstandorte

GLOSSAR

Bruttogeschosßfläche (BGF)

Als Bruttogeschosßfläche/Bruttogrundfläche, (BGF, lt. Def. ÖNORM B 1800) wird die Summe aller Flächen pro Geschoß bezeichnet, die von Außenwänden umschlossen wird (einschließlich der Außenwände).

Crowdworking

Phänomen der Auslagerung von Unternehmensaufgaben an eine Gruppe Freiwilliger, welche meist über das Internet stattfindet.

Co-Working/Co-Working Spaces

(„Co-working“ – engl. „zusammenarbeiten“, „kollaborativ arbeiten“) „Co-Working“ ist eine Entwicklung im Bereich neue Arbeitsformen. FreiberuflerInnen, Kreative, kleinere Start-ups oder digitale Nomaden arbeiten dabei am selben Arbeitsort (meist größere, offene Räume) und können auf diese Weise voneinander profitieren – sie können unabhängig voneinander agieren und in unterschiedlichen Firmen und Projekten aktiv sein, oder auch gemeinsam Projekte verwirklichen und Hilfe sowie neue MitstreiterInnen finden. „Co-Working Spaces“ stellen Arbeitsplätze und Infrastruktur (Netzwerk, Drucker, Scanner, Fax, Telefon, Beamer, Besprechungsräume) zeitlich befristet zur Verfügung.²³

F&E

Forschung und Entwicklung. Forschung & Entwicklung umfasst alle planvollen und systematischen Aktivitäten auf der Basis wissenschaftlicher Methoden, deren Ziel der Erwerb neuen Wissens ist. Dabei ist „neu“ in Bezug auf die jeweilige organisatorische Einheit zu verstehen.²⁴

Geringfügig Beschäftigte

Ein Beschäftigungsverhältnis gilt dann als geringfügig, wenn das gebührende Entgelt unter einer bestimmten monatlichen Grenze liegt. Für geringfügig beschäftigte ArbeitnehmerInnen gelten – bei geringem Stundenausmaß mit Ausnahme der Kündigungsregelung im Angestelltengesetz – dieselben arbeitsrechtlichen Bestimmungen wie für alle übrigen ArbeitnehmerInnen. Sie sind unfallversichert, aber nicht kranken- und pensionsversichert.²⁵

Innovationswerkstätten

Innovationswerkstätten sind offene Werkstätten, die sowohl über eine Ausstattung an modernen Geräten verfügen, aber auch als Raum für Kommunikation, Weiterbildung und gemeinsame Projekte dienen. Diese „Mitmach“-Labors („Maker-Spaces“) stellen einen Gerätepark (zum Beispiel für Holz-, Metall- oder Steinbearbeitung) sowie spezialisierte Labors (zum Beispiel für Elektronik, Computer

oder 3D-Druck) zur Verfügung. „Innovationswerkstätten“ sollen nicht nur eine Infrastruktur bieten, sondern auch einen Raum für die Entwicklung neuer Ideen, Projekte und Innovationsschwerpunkte, die direkt von den NutzerInnen eingebracht werden.²⁶

Inklusion

Inklusion bedeutet, dass alle Menschen in ihrer Einzigartigkeit als gleichwertige und gleichberechtigte Mitglieder der Gesellschaft gesehen werden. Alle Menschen sind in ihrer Verschiedenheit und Vielfalt (Diversität) willkommen und können ihren Teil zur Gesellschaft beitragen. Das Ziel von Inklusion ist es, niemanden auszugrenzen oder auszuschließen.

Konkret bedeutet Inklusion bei Entwicklungsprozessen die Einbindung aller relevanten Stakeholder/AkteurInnen in die Prozesse.²⁷

IT

Informationstechnik (kurz IT) ist ein Oberbegriff für die Informations- und Datenverarbeitung sowie für die dafür benötigte Hardware und Software. Der teils synonym verwendete Begriff Informationstechnologie kommt aus dem Englischen und ist eine Übersetzung des englischen Begriffes „information technology“, der die mit diesem Gebiet verbundene Technik und Technologie bezeichnet.²⁸

KMU

Kleine und mittlere Unternehmen. Gemäß der EU-Empfehlung 2003/361/EG der Europäischen Union gelten Unternehmen mit mehr als 250 MitarbeiterInnen oder einem Jahresumsatz über 50 Mio. Euro, verbunden mit einer Bilanzsumme über 43 Mio. Euro, als Großunternehmen.²⁹

Kondratieff-Zyklus

Theorie der zyklischen Wirtschaftsentwicklung: In der Marktwirtschaft gibt es keinen gleichförmigen Verlauf, vielmehr wechseln Aufschwung und Abschwung einander regelmäßig ab. Nach ihrem Entdecker Nikolai Kondratieff werden sie Kondratieff-Zyklen genannt. Auslöser dieser langen Wellen sind bahnbrechende Erfindungen, die im Folgenden Basisinnovationen genannt werden.³⁰

Last-Mile-Logistik

Der Begriff Last-Mile-Logistik steht in der Transportlogistik für das letzte Wegstück, das eine Ware auf dem Weg zur/zum KundIn zurücklegt.³¹

On-Demand-Produktion

Der Begriff On-Demand bedeutet aus dem Englischen übersetzt „auf Aufforderung“ oder „auf Abruf“ – Produkte oder Dienstleistun-

gen werden erst nach der Bestellung der KundInnen zeitnah und auf deren Anforderungen hin produziert.³²

Postfossile Stadt

Fossile Energieträger werden nicht mehr lange die nötigen Energiemengen liefern können, um den jetzigen oder erst recht den zukünftigen Verbrauch der Menschheit zu decken. Auf der bisherigen „fossilen Zeit“ der Menschheitsgeschichte wird die „postfossile Epoche“ folgen. Diese Energiewende wird einen erheblichen Einfluss auf Städte haben.

Postindustrielle Stadt

Auch „nachindustrielle Gesellschaft“, vom Dienstleistungssektor geprägte Stadt.

Produktive Stadt

Über den Begriff der Betriebszone und den produktiven Sektor hinausgehend steht die Produktive Stadt für ein Stadtmodell, dessen Lebensqualität maßgeblich auf der erfolgreichen Integration von unterschiedlichsten Formen der Produktion in das städtische Gewebe und seine Entwicklung beruht.

Servointerindustrieller Sektor

Aufgrund der tiefgreifenden Veränderung des Tätigkeitsprofils der Industrie werden Aufgaben, die früher von der Industrie wahrgenommen wurden, heute von spezialisierten Unternehmen des Dienstleistungssektors für die Industrie erfüllt. Diese „neue“ Arbeitsteilung zwischen dem Industrie- und Dienstleistungssektor findet sich im Konzept des servointerindustriellen Sektors wieder. Daher inkludiert das breiteste Industrie-konzept, der servointerindustrielle Sektor, über den produzierenden Bereich hinaus industriennahe und produktionsorientierte Dienstleistungen. Diese produktionsbezogenen Dienstleistungen sind im unterschiedlichen Ausmaß im Dienstleistungsbereich inkludiert, wodurch sie teilweise (anteilmäßig) dem servointerindustriellen Konzept zugerechnet werden.³³

Starter-Räume

Leistbare Räume für Start-ups, junge Unternehmen etc.

Upgrading

Engl. upgrade – Verbesserung, Aufrüstung, Renovierung, ‚aufgradieren‘, aufwerten, besser ausstatten, hochstufen – bezeichnet in diesem Fall die Aufwertung von Betriebsstandorten.

³² Seite „Coworking“. In: Wikipedia, Die freie Enzyklopädie. Bearbeitungsstand: 17. Juli 2017. URL: <https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Coworking&oldid=167334889> (Abgerufen: 3. August 2017)

³³ Seite „Forschung und Entwicklung“. In: Wikipedia, Die freie Enzyklopädie. Bearbeitungsstand: 5. November 2016. URL: https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Forschung_und_Entwicklung&oldid=159393690 (Abgerufen: 3. August 2017)

³⁴ Seite „Geringfügig Beschäftigte“. In: Bundeskanzleramt, Abteilung I/13 – Digitales und E-Government – Programm- und Projektmanagement. URL: <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/207/Seite.2070006.html> (Abgerufen, 3.8.2017)

³⁵ Seite „Neues Programm für Innovationswerkstätten“. In: Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft. URL: <https://www.weiterbildungsmarkt.at/news/neues-programm-fuer-innovationswerkstaetten-4416/> (Abgerufen am 3. August 2017)

³⁶ Seite „Inklusion / Exklusion“. In: Verlag Jungbrunnen. Politik Lexikon für junge Leute. URL: <http://www.politik-lexikon.at/inklusion-exklusion/> (Abgerufen am 3. August 2017)

³⁷ Seite „Informationstechnik“. In: Wikipedia, Die freie Enzyklopädie. Bearbeitungsstand: 12. Juli 2017. URL: <https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Informationstechnik&oldid=167194889> (Abgerufen: 3. August 2017)

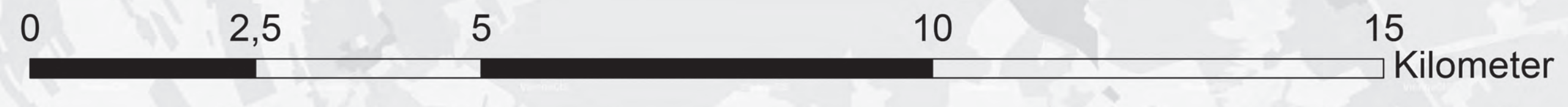
³⁸ Seite „Kleine und mittlere Unternehmen“. In: Wikipedia, Die freie Enzyklopädie. Bearbeitungsstand: 14. Juli 2017. URL: https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Kleine_und_mittlere_Unternehmen&oldid=167257735 (Abgerufen: 3. August 2017)

³⁹ Seite „Über die Kondratieffzyklen“. In: Leo A. Nefiodow, Kondratieff. net. URL: <https://www.kondratieff.net/kondratieffzyklen> (Abgerufen: 3.August.2017)

⁴⁰ Seite „Last Mile Logistic“. In: Verein Netzwerk Logistik, Logistik Wörterbuch. URL: <http://vn000001.host.inode.at/Last-Mile-Logistik.345.0.html> (Abgerufen am 3. August 2017)

⁴¹ Seite „On-Demand“. In: Reinhard Rossmann, Mein-wirtschaftslexikon.de. URL: <http://www.mein-wirtschaftslexikon.de/o/on-demand.php> (Abgerufen am 3. August 2017)

⁴² „Umfang und Struktur der Industrie Wiens“, Studie des Industriewissenschaftlichen Instituts im Auftrag der Industriellenvereinigung, April 2014



LEGENDE

BETRIEBSZONEN

- INDUSTRIELL-GEWERBLICHES GEBIET
- GEWERBLICHES MISCHGEBIET

EINZELSTANDORTE (nicht dargestellt. Siehe Text S. 85-93)

BETRIEBSGEBIETE IN WIENER UMLANDGEMEINDEN

MOBILITÄT

- AUTOBAHN
- HOCHRANGIGE STRASSEN
- U-BAHN
- SCHNELLBahn
- GEPLANTE HOCHRANGIGE STRASSEN

CITY-STANDORTE (STEP 2025)

- CITY (Zone hochrangiger Büro- und Verwaltungsfunktionen, Universitäten, Handel, Kultur etc.)
- CITY-ERWEITERUNG (Vorrangzone für die künftige Ergänzung von City-Funktionen)

AUSGEWÄHLTE HOCHSCHULEN MIT PRODUKTIONSNAHEN FORSCHUNGSBEREICHEN

- ① Fachhochschule des BFI Wien
- ② Veterinärmedizinische Universität Wien
- ③ FH Wien der WKW
- ④ FH Technikum Wien
- ⑤ FH Campus Wien
- ⑥ Medizinische Universität Wien
- ⑦ Universität für Bodenkultur Wien
- ⑧ Wirtschaftsuniversität Wien
- ⑨ Technische Universität Wien
- ⑩ Universität Wien (Hauptgebäude)
- ⑪ Campus Altes AKH
- ⑫ Alte WU
- ⑬ TU Science Center Arsenal
- ⑭ Vienna Biocenter
- ⑮ Muthgasse (Boku)

N

