



SWOT-Analyse für Betriebsbau- und Industriegebiete im Bezirk Floridsdorf

Endbericht

November 2016

Auftraggeber:
Wirtschaftsagentur Wien, Wirtschaftskammer Wien, Stadt Wien/MA21

Executive Summary

Ausgangslage und Aufgabenstellung des Quartiersmanagements (QM)

Wien befindet sich in einer Phase sehr dynamischen Bevölkerungswachstums, das auch eine entsprechende Zunahme der wirtschaftlichen Aktivitäten erfordert. Dem gegenüber stehen aber beschränkte Flächenpotenziale, mit denen zielgerichtet umgegangen werden muss: Für gewerbliche Nutzungen, Industrie und Handel werden kostengünstige Flächen mit adäquatem Zuschnitt und guter Verkehrserschließung benötigt, wo Verkehrsbelastungen möglich sind und benachbarte Wohnbevölkerung nicht gestört wird. In der rasch wachsenden Stadt, die großen Bedarf an Baulandflächen hat, entstehen für wirtschaftliche Nutzungen im freien (Preis-)Wettbewerb aber schwierige Bedingungen, die sich oft auch in einer Tendenz zu Umwidmungen äußern.

Gleichzeitig erfordern die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete eine Modernisierung, die Anpassung an neue Betriebsstrukturen und die Ausstattung mit modernster Infrastruktur, um im Standortwettbewerb konkurrenzfähig zu bleiben. Daraus ergibt sich die Anforderung, einen „Wandel im Inneren“ zu ermöglichen und zu gestalten: Betriebsumbau und -erweiterung, Verlagerung und die Wieder-Nutzung von älteren Objekten soll so rasch und so reibungslos vor sich gehen wie möglich; Zuzug von außen oder Verlagerung innerhalb Wiens soll durch ein attraktives Flächenangebot und Umfeld ermöglicht werden.

Vor diesem Hintergrund entschlossen sich die Wirtschaftskammer Wien, die Wirtschaftsagentur Wien und die Magistratsabteilung 21 der Stadt Wien zu einem Kooperationsprojekt, dem „Quartiersmanagement ressourcenschonendes Betriebsgebiet Floridsdorf“. Durch die Arbeitsplattform aus städtischen Institutionen und Wirtschaftsvertretung sowie durch die Einbeziehung lokaler Unternehmen soll der Rahmen geschaffen werden, die Entwicklung der Betriebsgebiete maßgeschneidert zu steuern und zu attraktivieren. Das Quartiersmanagement (QM) wurde im März 2016 ins Leben gerufen und ist – gefördert durch den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) – bis Dezember 2019 finanziert.

SWOT-Analyse als Arbeitsgrundlage für das QM

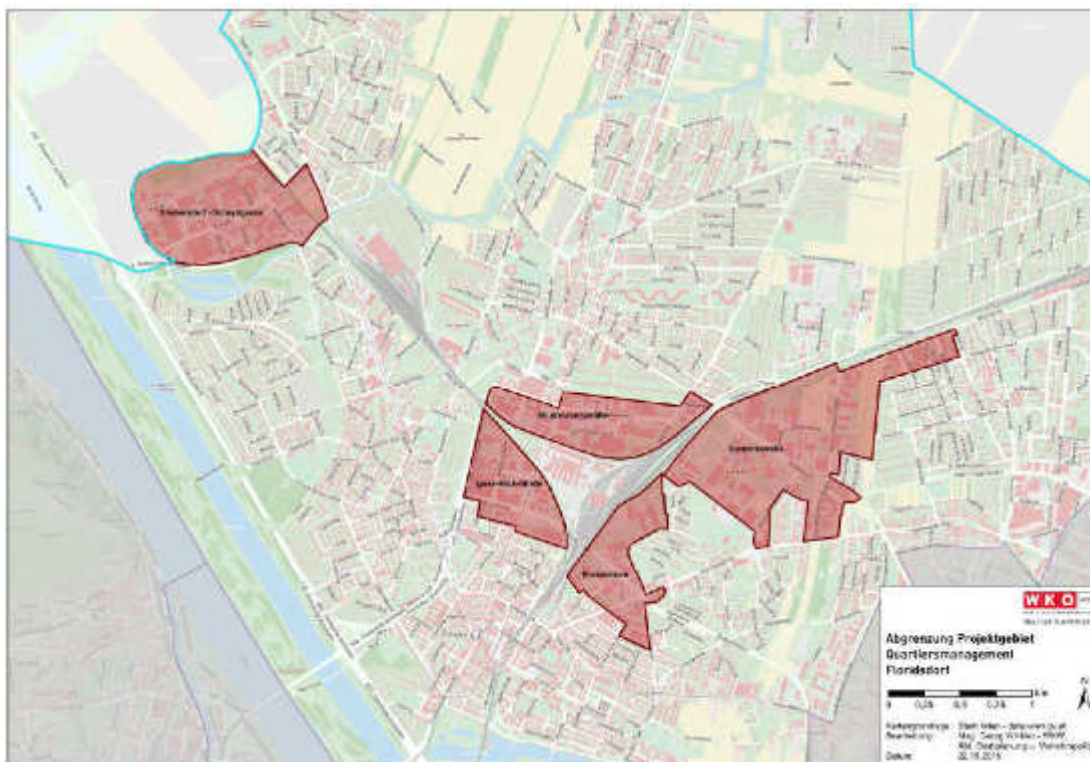
Die Analyse der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken (SWOT¹) der Betriebs- und Industriegebiete in Floridsdorf soll als Basis für die darauf aufbauenden, weiteren Arbeitsphasen (Masterplan, Arbeitsprogramm) des Quartiersmanagements dienen. Insofern war es bedeutsam, die Bestandsaufnahme und SWOT-Analyse in einem kommunikativen Prozess mit den für die Gebietsentwicklung maßgeblichen AkteurInnen, v.a. den Betrieben, zu erarbeiten. Besonders viel Wert wurde auf die Erarbeitung einer gemeinsamen Einschätzung der Entwicklungstendenzen und Herausforderungen gelegt.

¹ SWOT steht für das Analyseformat „Strengths and Weaknesses, Opportunities and Threats“.

Die Untersuchung wurde entsprechend der Definition des Aktivitätsgebiets des Quartiersmanagements Floridsdorf wie folgt unterteilt:

- ▶ Industriegebiet Strebersdorf
- ▶ Betriebsgebiet Ignaz-Köck-Straße
- ▶ Betriebsgebiet Shuttleworthstraße
- ▶ Betriebsgebiet Siemensstraße
- ▶ Betriebsgebiet Postzentrum

Abgrenzung der 5 Teilgebiete – Projektgebiet des Quartiersmanagements Floridsdorf



Quelle: WKW (2015)

Nach einem Methodenkapitel stellt der Bericht die Ergebnisse der Bestandsanalyse und der SWOT-Analyse in Tabellen, Karten und Texten für jedes der 5 Teilgebiete dar: Zuerst dokumentiert das sogenannte „Gebietsprofil“ die Ergebnisse der Bestandsanalyse, um dann in Form einer „SWOT-Matrix“ die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der fünf Teilgebiete aufzuzeigen. Eine Zusammenschau der Ergebnisse für alle Teilgebiete und Empfehlungen für Maßnahmen des Quartiersmanagements schließen den Bericht ab.

Einschätzung des Standorts Floridsdorf

Generell steht Wien als Wirtschaftsstandort unter erheblichem Konkurrenzdruck, da Großstädte in zentraleuropäischen EU-Staaten bereits über ähnlich hochwertige Infrastruktur und hoch qualifizierte Arbeitskräfte verfügen, allerdings zu teils niedrigeren Arbeitskosten und Steuerbelastungen (z.B. Bratislava, Brno, ...).

Das prognostizierte starke Bevölkerungswachstum führt zu stark steigenden Preisen auch für Industrie- und Gewerbegrundstücke, v.a. wenn im Nahbereich mit der Umwandlung zu Wohngebieten gerechnet wird (Aufwertungsspekulation). Diese Perspektive kann neben der Preiserwartung auch zur Erwartung von Störungen oder Behinderungen der betrieblichen Aktivitäten im Umfeld führen, was dann eine weitere Verstärkung der Verlagerungstendenz auslösen kann.

Dennoch wird ein Unternehmensstandort in Wien auch in Zeiten rascher Unternehmens-Re-Lokalisierung ins Um-/Ausland v.a. von internationalen Unternehmen und KundInnen geschätzt. V.a. die Nähe zu städtischen, hochrangigen Wirtschaftsdiensten und höchstqualifiziertem Personal, die Erreichbarkeit des Flughafens und der Einzugsbereich mit vielen komplementären Unternehmen sind dafür wesentlich.

Starke Konkurrenz besteht aber auch durch Gemeinden im nahen Umland, die über eine ähnlich gute Verkehrslage verfügen, dabei aber große Flächen zu niedrigeren Preisen anbieten können.

Innerhalb des Standortspektrums von Wien haben die Floridsdorfer Betriebsgebiete Vorteile durch

- ▶ Generell gute innerstädtische Verkehrsanbindung sowohl im ÖV und IV,
- ▶ noch moderate Preise,
- ▶ Flächenreserven in unterschiedlich großer Stückelung,
- ▶ Größe und Abgeschlossenheit der Teilgebiete,
- ▶ teilweise imageträchtigen Unternehmensbesatz (z.B. Siemens),
- ▶ Sicherheitsfaktoren, die relevant für heikle Infrastrukturen sind, z.B. für Datenzentren (wenig Kriminalität, keine Erdbeben- oder Überschwemmungsgefahr, keine Überflugschneise)
- ▶ vergleichsweise geringeren Umwidmungsdruck zum Wohnbau.

Nachteile im innerstädtischen Vergleich bestehen für die Floridsdorfer Standorte durch

- ▶ die Lage nördlich der Donau, die ein geringeres betriebliches Umfeldpotenzial aufweist,
- ▶ teilweise geringeren Bekanntheitsgrad und Vorurteile gegenüber „transdanubischen“ Lagen (Imagenachteil),
- ▶ teilweise mangelnder ÖV-Erschließung (z.B. in den Randlagen von Strebersdorf, Siemensstraße und Postzentrum) und punktuell bei der Breitbandversorgung,
- ▶ teilweise mangelnder Ausstattung im öffentlichen Raum und bei der Versorgung der dort Beschäftigten und für deren Kunden oder Unternehmenspartner (Gastronomie, Hotels, Kinderbetreuung).

Flächenpotenziale

Die 5 untersuchten Betriebs- und Industriegebiete weisen mit 30 bis 114ha Gesamtfläche, bzw. 25 bis 93ha Bauland eine große Spannweite auf. Betrachtet man den Anteil der bebauten Fläche innerhalb des Baulands zeigt sich, dass das Gebiet Ignaz-Köck-Straße am dichtesten verbaut ist (42%), das Postzentrum und die Siemensstraße mit 28% bzw. 29% die geringsten Nutzungsdichten aufweisen.

Wie die genauere Untersuchung der Teilgebiete gezeigt hat, gibt es in jedem Teilgebiet Flächen, die Potenzial für Entwicklungen zulassen, sei es, dass sie als gewidmete Flächen brachliegen oder dass es Flächen sind, auf denen leerstehende Objekte für eine neue Nutzung vorhanden wären. Insgesamt stehen ca. 39,5 ha (16%) – zumindest potenziell – für Neunutzungen zur Verfügung.

Unternehmensbesatz und struktureller Mix

Die Teilgebiete sind branchenmäßig sehr stark durchmischt und haben – mit Ausnahme des Bereichs um das Siemens-Headquarter – wenig Profil in bestimmten Sektoren oder Fertigkeiten. Dies erschwert einerseits den Auftritt nach außen, etwa um mit einem bestimmten sektoralen Profil zu werben, eröffnet für die Zukunft aber auch einigen Gestaltungsspielraum.

Im Überblick können folgende strukturelle Faktoren als profilgebend angesehen werden:

- ▶ Strebersdorf: Industrie und produzierendes Gewerbe, Schwerpunkte automotiver Bereich mit Ausbildungsfunktion, Logistik und Telekommunikation
- ▶ Ignaz-Köck-Straße: Shopping Center Nord, kleinteilige Logistik und Unternehmensdienstleistungen mit Büros und Gründereinrichtungen
- ▶ Shuttleworthstraße: Fachmarktzentrum und Versorgung, IKT und Datenverarbeitung
- ▶ Siemensstraße: F&E-Headquarter, IKT und Datenverarbeitung, gemischte, traditionelle Gewerbezone und Versorgungsbereiche
- ▶ Postzentrum: F&E-Headquarter, Versorgungseinrichtungen, Kreativcluster, (industrielle) Logistik und Recycling

Die Entwicklung der Teilgebiete in den vergangenen Jahren haben generell einige Tendenzen zu Aufwertungen und höherwertigen Funktionen erkennen lassen (z.B. Siemens, Techbase etc., Ausbildungszentren, Gründer- und Kreativszene etc.), andererseits aber auch Absiedlungen mit langfristig nachwirkenden, großvolumigen Leerständen gezeitigt (Alcatel, Arche Noah etc.), für die es bisher keine konkreten Entwicklungsmodelle gibt. Die Ansiedlung des KH Nord hat bereits jetzt zu einer erhöhten Aufmerksamkeit für die Standorte im Nahbereich geführt und birgt Potenzial für die Niederlassung von medizin-affinen Dienstleistungen, Logistik, Versorgungseinrichtungen und komplementären Gesundheitseinrichtungen.

Entwicklungsperspektiven

Ausgehend von den dargestellten betrieblichen Strukturen, den räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen sowie den von den Unternehmen eingebrachten Einschätzungen zu den Standortbedingungen und ihren jeweiligen Anforderungen lässt sich ein vorläufiges Bild der Entwicklungsperspektiven für die Betriebsgebiete in Floridsdorf entwerfen:

- ▶ Rahmenbedingungen im Wiener Kontext: Generell ist die Perspektive der wachsenden Stadt und des damit verbundenen Bedarfs an Beschäftigungszunahme für die Betriebsgebiete insofern günstig, als dass bei einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Bedarf an Neuerungen und Erweiterungsinvestitionen entsteht. Die Bezirke 21 und 22 werden in den nächsten Jahren die am stärksten wachsenden sein und haben zusätzlich einen großen Nachholbedarf an Beschäftigung, da der Arbeitsplatzbesatz nördlich der Donau für die anwesende Bevölkerung nicht ausreicht.

- ▶ Das starke Bevölkerungswachstum führte im Zusammenwirken mit den Folgen der Finanzkrise in den vergangenen Jahren zu einem überproportionalen Anstieg der Immobilienpreise, der sich indirekt auch auf die Betriebsgebiete auswirkt. Es ist damit zu rechnen, dass diese bereits hohen Preise in den nächsten Jahren zwar verlangsamt weiter steigen, insgesamt aber einen Druck zu einem Strukturwandel mit höherer Flächenproduktivität (mehr Arbeitsplätze je Hektar) ausüben werden. Dies bedeutet, dass sehr flächenintensive Bereiche wie Logistik und Lagerung, tw. auch Produktionsanlagen, eher an den äußeren Stadtrandbereich gedrängt werden und in städtischen Betriebsgebieten Büro-ähnliche Funktionen wie Administration und Schulung, F&E, Kundeninteraktion u.ä. anteilig weiter zunehmen werden.
- ▶ Dieser Strukturwandel eröffnet für die Betriebsgebiete die Chance, sich von der Gebietscharakteristik her und baulich zu einem stärker Campus-artigen Modell zu entwickeln, in dem kleinteiligere Einheiten, Gründer- und Gewerbehöfe sowie eine niederschwellige, flexible Nachnutzung von bestehenden Einheiten an Bedeutung zunehmen werden.
- ▶ Eine besondere Herausforderung stellt in diesem Zusammenhang die (Neu-)Nutzung von leerstehenden Objekten und von Flächen dar, die aufgrund ihres Zuschnittes oder der Eigentümerinteressen derzeit unproduktiv sind und auch die Attraktivität der Standorte beeinträchtigen. Große Strukturen, wie etwa die ehemalige Alcatel-Zentrale in Strebersdorf oder die „Arche Noah“ des „Täglich Alles“-Verlags „Familiapress“ in der Ignaz Köck-Straße, sind besonders schwierige Fälle für die Gestaltung einer Neunutzung, gleichzeitig hätten sie bei einer erfolgreichen Neubesiedlung erhebliches Attraktivierungs- und Arbeitsplatzpotenzial. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl an kleineren Objekten, an denen der oben beschriebene Strukturwandel bereits absehbar ist.
- ▶ Die größten Entwicklungspotenziale stellen neben den Leerstandsaktivierungen jene Flächen dar, die im Umfeld der Siemens-Zentrale liegen: Es handelt sich um einen generell attraktiven Standort in guter Erreichbarkeit, der neben Siemens noch eine Reihe von anderen F&E-Einrichtungen und innovativen Büro-Labor-Einrichtungen verfügt (AIT, Atos etc.). Hier bestünde die Chance, auf vorhandenen freien Flächen und unter Neunutzung von derzeit leerstehenden bebauten Liegenschaften einen großen, strategisch bedeutenden, innovations- und forschungsorientierten Wirtschaftspark aufzubauen, der neben den anzusiedelnden Unternehmen auch übergeordnete Funktionen wie urbane Dienstleistungen, Gastronomie und Hotels sowie soziale Infrastruktur enthält.

Empfehlungen für das Quartiersmanagement – künftige Maßnahmenbereiche

Wichtige künftige Maßnahmenbereiche für das Quartiersmanagement sind – im Zusammenwirken mit der Wirtschaftsagentur, der Stadtentwicklungsplanung und den Aktivitäten der Wirtschaftskammer – nach Einschätzung des Beratungsteams

- ▶ Strategieentwicklung – Positionierung der Floridsdorfer Betriebsstandorte im (gesamt-)städtischen Standortangebot
- ▶ Masterplanung – Maßnahmenpakete für die Teilgebiete, v.a. in Kooperation mit der Stadtentwicklungsplanung
- ▶ Einrichtung einer ständigen Kommunikationsplattform Unternehmen – Immobilienentwickler – Stadt, um Informationen über die Gebietsentwicklung, die Unternehmen und allfällige Flächenbedarfe auszutauschen

- ▶ Vermarktungs- und Profilierungsbeiträge – als Support für Makler und Entwickler von betrieblichen Objekten und Flächen
- ▶ Beiträge zur Verbesserung der Infrastruktur und des öffentlichen Raums, der ÖV-Mobilität u.a.
- ▶ Nachhaltigkeit – Energieeffizienz – erneuerbare Energie: Schaffung von Informationsgrundlagen, Beratung und Erfahrungsaustausch

Die aufgelisteten Maßnahmenbereiche sind hier nur grob umrissen, sie werden in der Phase „Masterplanung“ konkretisiert und detailliert ausgearbeitet werden; die künftige Aufgabenteilung zwischen den tragenden Organisationen Stadtentwicklung-Wirtschaftsagentur-Wirtschaftskammer und der Einrichtung des QM selbst wird im Detail noch entwickelt werden..