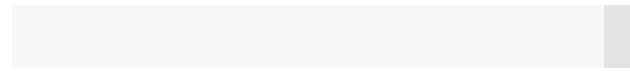




32

# Für Wien

Stadtquartier  
Muthgasse



Impressum:

Herausgeber: Wirtschaftskammer Wien | Straße der Wiener Wirtschaft 1, 1020 Wien | Stand: Juli 2023

Grafik: Marketing | Druck: Alwa und Deil Druckerei GmbH, 1140 Wien | Coverfoto © Stadt Wien/Christian Fürthner |

Seite 3: Florian Wieser

DI Walter Ruck  
Präsident



Als Teil des Betriebsgebiets Heiligenstadt zeichnet sich das Stadtquartier Muthgasse als innerstädtischer Ort mit Betriebsansiedlungen besonders aus. Auf Grund seiner herausragenden Qualitäten, Anbindung an die Infrastruktur, Lage sowie Nähe zu KundInnen unterstreicht das Quartier schon lange seine Relevanz.

Als zentrales Zielgebiet der Stadt Wien wird sich das Stadtquartier künftig wesentlich transformieren und dadurch sowohl als Wirtschafts- als auch Lebensstandort zusehend an Bedeutung gewinnen. Die noch zur Verfügung stehenden Potenzialflächen im Quartier sollen einer zielgerichteten Entwicklung folgen und einen Beitrag für das Gebiet leisten.

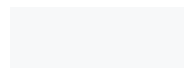
Die vorliegende Broschüre zeigt anhand von Berechnungen der Wirtschaftskammer Wien die bereits bestehende volkswirtschaftliche Bedeutung des Quartiers durch die dort angesiedelten Betriebe auf. Unterstrichen wird diese Bedeutung durch Investitionen der Stadt Wien und privater InvestorInnen/EntwicklerInnen/Betriebe, welche bereits die Basis für zukünftige Transformationen geschaffen haben. Aus Sicht der Wirtschaft ist nun eine zielgerichtete weitere Entwicklung des Gebiets wünschenswert und anzustreben. Das Quartier Muthgasse soll die bereits

bestehenden Potenziale/Entwicklungen nutzen, forcieren und stärken.

Durch die vorhandenen Hochschulstrukturen im Stadtquartier sowie weiterer geplanter Projektentwicklungen im Pharmabereich soll sich das Quartier hin zu einem bedeutsamen Standort für Biotechnologie/Life-Science entwickeln. Die Möglichkeiten sowie positiven volkswirtschaftlichen Effekte, die durch eine derartige Clusterung geschaffen werden können, werden in vorliegender Publikation dargelegt.

Da im Stadtquartier darüber hinaus ein Bedarf an zusätzlichen Grün- und Freiflächen besteht, wurden auch volkswirtschaftliche Berechnungen für die Umsetzung eines möglichen Hochparks zwischen U6 Station Spittelau und Heiligenstädter Straße 68 auf der nicht mehr genutzten U-Bahn Trasse durchgeführt. Eine Finanzierung dieses Grünraums könnte über ein Public-Privat-Partnership-Modell gesichert werden.

Sollten die dargestellten Entwicklungen im Stadtquartier Muthgasse weiterverfolgt werden, kann und soll dies zu einer deutlichen Steigerung der volkswirtschaftlichen Bedeutung des gesamten Quartiers führen.





# INHALT

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG – STADTQUARTIER MUTHGASSE .....</b>	<b>7</b>
1.1	Historie.....	8
1.2	Gebietsprofil – Das Stadtquartier Muthgasse als Betriebsstandort.....	9
<b>2.</b>	<b>RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN IM QUARTIER .....</b>	<b>18</b>
2.1	Widmungen und Fachkonzept Produktive Stadt .....	18
2.2	Vienna Business Districts .....	20
2.3	Zielgebiet Muthgasse.....	20
<b>3.</b>	<b>EIN STADTQUARTIER DER ZUKUNFT.....</b>	<b>22</b>
3.1	Zielwerte und Zukunftsvision.....	22
3.2	Infrastruktur Status quo und Planung .....	23
3.3	Umgesetzte Projektentwicklungen und Investitionen .....	28
<b>4.</b>	<b>ZUKÜNFTIGE POTENZIALE DES STADTQUARTIER MUTHGASSE.....</b>	<b>33</b>
4.1	Potenziale als Betriebsstandort .....	33
4.2	Potenziale für den Grünraum .....	43
4.3	Weitere Potenziale .....	53
<b>5.</b>	<b>CONCLUSIO .....</b>	<b>54</b>
<b>6.</b>	<b>ANHANG.....</b>	<b>56</b>
6.1	Hintergrund zur volkswirtschaftlichen Berechnungsmethode des Standortanwaltes .....	56
	Projektübersicht Stadtquartier Muthgasse.....	58



# 1 EINLEITUNG

Das Betriebsgebiet Heiligenstadt zeichnet sich als innerstädtischer Ort für Betriebsansiedelungen besonders aus. Dieser besonderen Bedeutung widmet sich der vorliegende Bericht, in dem das Betriebsgebiet und vor allem das Stadtquartier Muthgasse und deren zukünftige Entwicklung einer näheren Betrachtung unterzogen wird.

Das Betriebsgebiet Heiligenstadt befindet sich im 19. Wiener Gemeindebezirk und wird durch die ausgedehnten Bahnanlagen der Franz-Josefs-Bahn räumlich in mehrere Teile gegliedert.

Der westliche Betriebsgebietsstreifen an der Heiligenstädter Straße ist gemischt genutzt. In den ehemaligen Stadtbahnbögen ist ein Baustoffhandel eingemietet.

Der östliche Teil des Betriebsgebiets erstreckt sich von der Grinzingner Straße im Norden zu beiden Seiten der Muthgasse<sup>1</sup> zwischen der Franz-Josefs-Bahn bzw. dem Bahnhof Heiligenstadt und dem Donaukanal bis zum Betriebsgelände Spittelau der Wiener Linien im Süden. In diesem langgestreckten Betriebsgebiet befinden sich sowohl Baustoffhan-

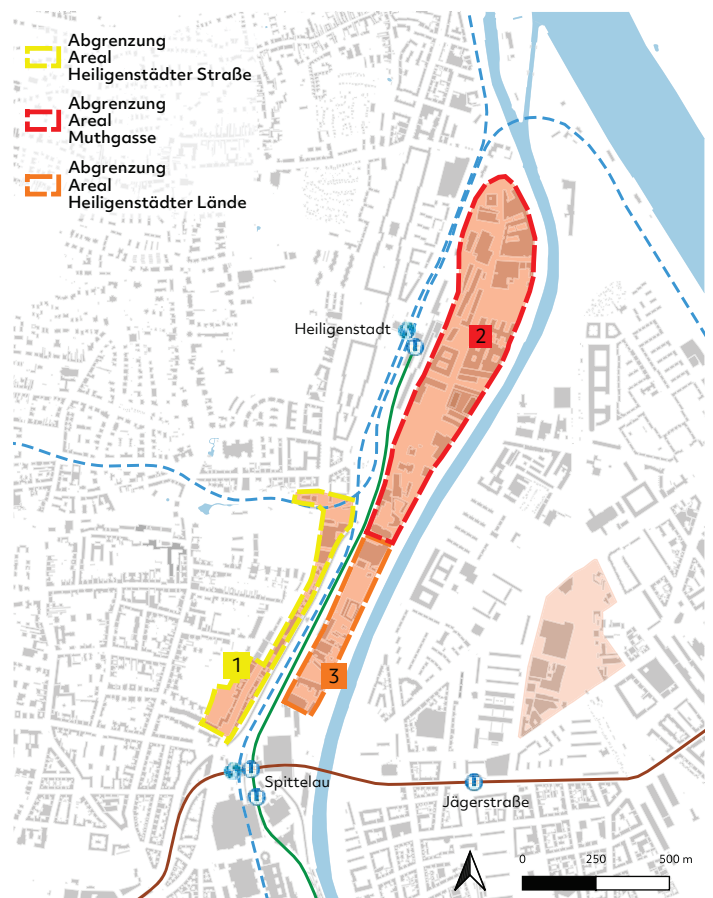


Abbildung 1: Betriebsgebiet Heiligenstadt  
Quelle: SWOT Analyse VBD Nord (2022): Gebietsprofil Betriebsgebiet Heiligenstadt

<sup>1</sup> Muthgasse benannt (18. Juli 1894) nach dem Wirtschaftsbesitzer, Reichsrats- und Landtagsabgeordneten Leopold Muth (\* 25. Oktober 1854 Wien, † 17. Oktober 1893). Vorher Gärtnergasse. (siehe <https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Muthgasse>)



Abbildung 2: Muthgasse 2 um 1904  
Quelle: <https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Muthgasse>

del-Betriebe als auch moderne Bürostandorte für Medienhäuser, Verwaltungsgebäude, Autohandel und Einrichtungen für Forschung und Entwicklung, wie zum Beispiel einige Institute der Universität für Bodenkultur. Wie die Abbildung 1 zeigt, lässt sich auch dieser Teil des Betriebsgebiets unterteilen, in jenen nördlichen Teil in welchem die Muthgasse im Zentrum steht und den südlicheren Teil, der sich an der Heiligenstädter Lände zur U-Bahn Station Spittelau erstreckt.

Aufgrund der ausgezeichneten Standortqualitäten durch die Erreichbarkeit im öffentlichen Nahverkehr und motorisierten Individualverkehr ist das gesamte Betriebsgebiet für mitarbeiterintensive und mischungsverträgliche Betriebe sehr gut geeignet.<sup>2</sup>

Eine besondere Bedeutung kommt eben dem Teilgebiet Stadtquartier Muthgasse zu, denn dieses verändert sich vom reinen Betriebsgebiet hin zu einem attraktiven Quartier für Wirtschaften und Wohnen.

Dieser Transformationsprozess wird eine erkennbare Rolle für die zukünftige Entwicklung im 19. Bezirk spielen und wird für ganz Wien eine wesentliche volkswirtschaftliche Bedeutung haben. Die Betrachtung dieser gewünschten und zielführenden Entwicklung steht in vorliegendem Bericht im Fokus.

## 1.1 Historie

Heiligenstadt war bis 1891 eine eigenständige Gemeinde und ist heute ein Stadtteil bzw. eine Katastralgemeinde des 19. Wiener Gemeindebezirks Döbling.

Kurz nach der offiziellen Eingemeindung von Heiligenstadt zu Wien, wurde der von Otto Wagner gestaltete Bahnhof Wien Heiligenstadt als Umsteigebahnhof zwischen der Kaiser-Franz-Josephs-Bahn und der Wiener Dampfstadtbahn eröffnet. Ab 1925 fuhr dann die Wiener Elektrische Stadtbahn nach Heiligenstadt, bis schließlich in den 1970er- und 1980er-Jahren die Endstation der U-Bahn-Linie 4 den Zweck der Stadtbahn übernahm. Heiligenstadt ist darüber hinaus auch S-Bahnstation für Zugverbindungen nach/aus Wien.<sup>3</sup>

Die Geschichte der Wirtschaft im Stadtteil Heiligenstadt war sehr lange von Weinanbau geprägt. Im 18. Jahrhundert siedelten sich jedoch auch die ersten Industriebetriebe an, somit haben von einer Schwefelsäurefabrik bis hin zu Parketterzeugung viele bedeutende Betriebe an diesem Standort gewirkt. Der Bedeutung Heiligenstadts als Wirtschaftsstandort wurde nach der Gründung des Bezirks Döbling Rechnung getragen, indem man das Gebiet zwischen Heiligenstädter Straße und Donaukanal als Betriebsstandorte widmete und somit auch zu einem zentralen Betriebsgebiet im Norden Wiens wurde.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> SWOT Analyse VBD Nord (2022): Gebietsprofil Betriebsgebiet Heiligenstadt

<sup>3</sup> [https://www.austriasites.com/vienna/bezirk19\\_heiligenstadt.html](https://www.austriasites.com/vienna/bezirk19_heiligenstadt.html)

<sup>4</sup> [https://www.austriasites.com/vienna/bezirk19\\_heiligenstadt.html](https://www.austriasites.com/vienna/bezirk19_heiligenstadt.html)

## Unternehmen im Stadtquartier Muthgasse nach Branchen

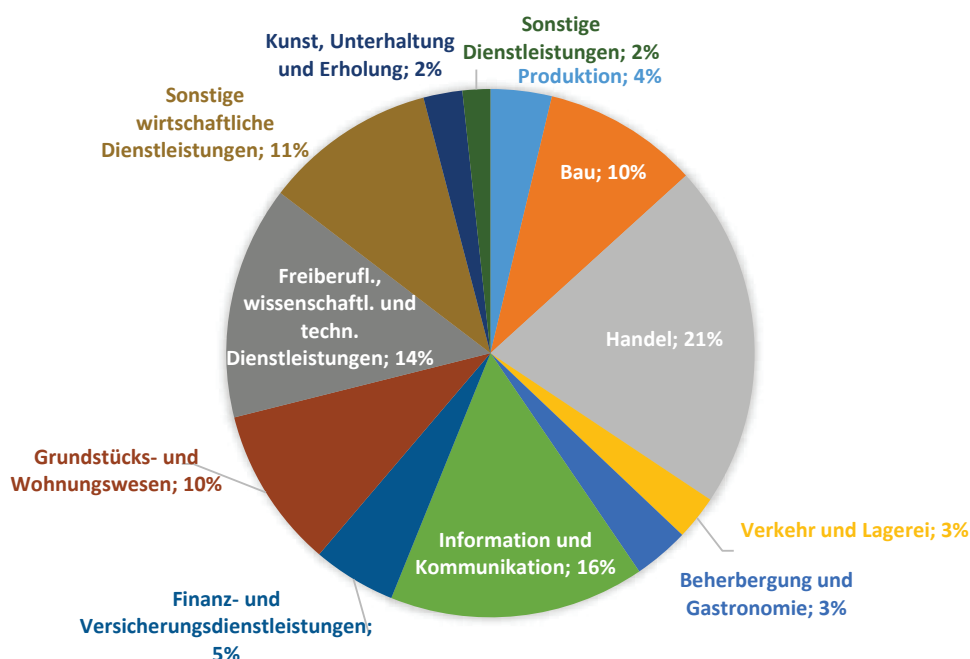


Abbildung 3: Unternehmen im Stadtquartier Muthgasse nach Branche

Die beste Lage zum Wiener Stadtzentrum hat jedoch deutlich gemacht, dass das Stadtquartier weitaus mehr Potenziale hat, als bis dato ausgeschöpft werden. Als zentrales Zielgebiet der Stadt Wien wird sich dieses Betriebsgebiet wesentlich transformieren und dadurch sowohl als Wirtschafts- als auch Lebensstandort zusehends an Bedeutung gewinnen.

### 1.2 Gebietsprofil – Das Stadtquartier Muthgasse als Betriebsstandort

Das Stadtquartier Muthgasse ist Teil eines größeren Areals des Betriebsgebiets Heiligenstadt und zeichnet sich als sehr gut erreichbarer Betriebsstandort aus. Es findet sich sowohl eine höherrangige öffentliche Verkehrsanbindung mit der U-Bahn-Station Heiligenstadt als auch eine gute Anbindung an das Straßennetz durch die A22.

Aufgrund der Abgrenzung des Betriebsgebiets bzw. des Quartiers mit Hauptverkehrsachsen entstehen keine Konflikte mit benachbarten Nutzungen. Wesentlich geprägt wird das unmittelbare Umfeld des Quartiers durch den Karl-Marx-Hof auf der westlichen Seite der Gleise – der Karl-Marx-Hof ist über die Grenzen der Stadt Wien hinaus ein monumentales Gebäude, das für die Geschichte des Gemeindefohnbaues der Stadt Wien steht.<sup>5</sup>

Neben einigen hundert BewohnerInnen im Stadtquartier Muthgasse haben rund 300 Wiener Unternehmen ihren Standort im Stadtquartier Muthgasse, durch sie haben 6.760 Personen einen Arbeitsplatz. Die Hälfte der dort ansässigen Unternehmen ist im Handel oder in der IKT-Branche tätig oder bietet freiberufliche, wissenschaftliche oder technische Dienstleistungen an.

Das Stadtquartier Muthgasse sorgt mit seinen Unternehmen damit jedes Jahr für insgesamt rd. 1,1 Mrd. EUR an Wertschöpfung in Wien (dies entspricht einem Beitrag zum Wiener Bruttoregionalprodukt von 1,2 Mrd. EUR) und rd. 11.600 geschaffene bzw. gesicherte Arbeitsplätze.

Über Branchen- und Konsumverflechtungen in andere Bundesländer, belaufen sich die Effekte österreichweit auf einen jährlichen BIP-Beitrag in Höhe von 1,3 Mrd. EUR und über 12.000 Jahresbeschäftigungsplätze. Der öffentlichen Hand fließen daraus jedes Jahr über 350 Mio. EUR an Steuern und Abgaben zu.

Die Wirtschaftssektoren, die am meisten profitieren, sind IT-Dienstleistungen, der Einzelhandel sowie Finanz-, Versicherungsdienstleistungen.

<sup>5</sup> SWOT Analyse VBD Nord (2022): Gebietsprofil Betriebsgebiet Heiligenstadt

## Ökonomische Bedeutung der im Stadtquartier Muthgasse ansässigen Unternehmen



Wertschöpfungseffekte	Effekte in Wien	Österreichweite Effekte
Direkte BWS (in Mio. Euro)	635,48	635,48
Indirekte BWS (in Mio. Euro)	362,58	410,21
Induzierte BWS (in Mio. Euro)	96,27	101,06
<b>Totale BWS (in Mio. Euro)</b>	<b>1.094,34</b>	<b>1.149,94</b>
Bruttoregionalprodukt direkt	710,36	710,36
Bruttoregionalprodukt total	1.223,27	1.285,43



Jahresbeschäftigungsplätze	Effekte in Wien	Österreichweite Effekte
Direkte Beschäftigung (in Köpfen)	6.759	6.759
Indirekte Beschäftigung (in Köpfen)	2.539	2.872
Induzierte Beschäftigung (in Köpfen)	2.303	2.422
<b>Totale Beschäftigung (in Köpfen)</b>	<b>11.601</b>	<b>12.053</b>
Direkte Beschäftigung (in VZÄ)	5.746	5.746
Indirekte Beschäftigung (in VZÄ)	2.084	2.357
Induzierte Beschäftigung (in VZÄ)	1.890	1.988
<b>Totale Beschäftigung (in VZÄ)</b>	<b>9.720</b>	<b>10.092</b>

### Fiskalische Effekte




Abgabenart	Mio. €
USt.	181,39
KoeSt.	30,95
LSt.	51,76
SozVers.	46,96
ESt.	42,86
<b>GESAMT</b>	<b>353,92</b>

### Sektorale Aufteilung



Sektor	Totale BWS (in Mio. Euro)
DL d. Informationstechnologie; Informations-DL (ÖNACE 62-63)	208,02
Einzelhandelsleistungen (o. Kfz) (ÖNACE 47)	110,08
Mit Finanz- u. Versicherungsleistungen verb. DL (ÖNACE 66)	90,29
DL v. Versicherungen und Pensionskassen (ÖNACE 65)	87,46
DL der Vermietung v. beweglichen Sachen (ÖNACE 77)	81,94
DL des Grundstücks- und Wohnungswesens (ÖNACE 68)	72,74



Sektor	Totale Beschäftigung (in VZÄ)
Einzelhandelsleistungen (o. Kfz) (ÖNACE 47)	1.969
DL d. Informationstechnologie; Informations-DL (ÖNACE 62-63)	1.890
Mit Finanz- u. Versicherungsleistungen verb. DL (ÖNACE 66)	980
DL v. Versicherungen und Pensionskassen (ÖNACE 65)	618
Wirtschaftliche Dienstleistungen a.n.g. (ÖNACE 80-82)	377
DL d. Unternehmens-führung u. -beratung (ÖNACE 70)	351

Quelle: Econmove, 2023

Bereits jetzt lässt sich durch die Nähe zur Universität für Bodenkultur die Zunahme der volkswirtschaftlichen Bedeutung eines Pharma- und Forschungsclusters feststellen, diese soll nachfolgend dargestellt werden:

#### Pharma- und Forschungscluster

14 der im Stadtquartier Muthgasse ansässigen Unternehmen haben ihren wirtschaftlichen Schwerpunkt im Pharma-Bereich. Diese beschäftigen insgesamt 424 Personen am dortigen Standort und generieren eine jährliche Wertschöpfung iHv rd. 75 Mio. EUR, was einen Anteil zum Bruttoregionalprodukt von rd.

84 Mio. EUR bedeutet. Zudem sorgen sie in Wien für über 700 Jahresbeschäftigungsplätze.

Österreichweit belaufen sich die Effekte auf einen jährlichen BIP-Beitrag von rd. 88 Mio. EUR und knapp 750 Arbeitsplätze. Daraus resultieren staatliche Rückflüsse aus Steuern und Abgaben in Höhe von 15 Mio. EUR jährlich.

Die Branchen, die von den Pharma-Unternehmen am meisten profitieren, sind Forschung und Entwicklung sowie Groß- und Einzelhandel.



## Ökonomische Bedeutung der Pharma-Unternehmen im Stadtquartier Muthgasse



Wertschöpfungseffekte	Effekte in Wien	Österreichweite Effekte
Direkte BWS (in Mio. Euro)	48,75	48,75
Indirekte BWS (in Mio. Euro)	19,79	22,50
Induzierte BWS (in Mio. Euro)	6,53	6,80
<b>Totale BWS (in Mio. Euro)</b>	<b>75,07</b>	<b>78,28</b>
Bruttoregionalprodukt direkt	54,50	54,50
<b>Bruttoregionalprodukt total</b>	<b>83,91</b>	<b>87,50</b>



Jahresbeschäftigungsplätze	Effekte in Wien	Österreichweite Effekte
Direkte Beschäftigung (in Köpfen)	424	424
Indirekte Beschäftigung (in Köpfen)	139	158
Induzierte Beschäftigung (in Köpfen)	156	163
<b>Totale Beschäftigung (in Köpfen)</b>	<b>719</b>	<b>744</b>
Direkte Beschäftigung (in VZÄ)	347	347
Indirekte Beschäftigung (in VZÄ)	114	129
Induzierte Beschäftigung (in VZÄ)	128	134
<b>Totale Beschäftigung (in VZÄ)</b>	<b>589</b>	<b>610</b>



### Fiskalische Effekte

Abgabenart	Mio. €
USt.	8
KoeSt.	1
LSt.	2
SozVers.	2
ESt.	2
<b>GESAMT</b>	<b>15</b>



### Sektorale Aufteilung

Sektor	Totale BWS (in Mio. Euro)
Forschungs- und Entwicklungs-DL (ÖNACE 72)	40,38
Großhandelsleistungen (o. Kfz) (ÖNACE 46)	10,38
Einzelhandelsleistungen (o. Kfz) (ÖNACE 47)	6,90



Sektor	Totale Beschäftigung (in VZÄ)
Forschungs- und Entwicklungs-DL (ÖNACE 72)	275
Einzelhandelsleistungen (o. Kfz) (ÖNACE 47)	121
Großhandelsleistungen (o. Kfz) (ÖNACE 46)	83

Quelle: Econmove, 2023

### Pharma-Unternehmen im Stadtquartier Muthgasse

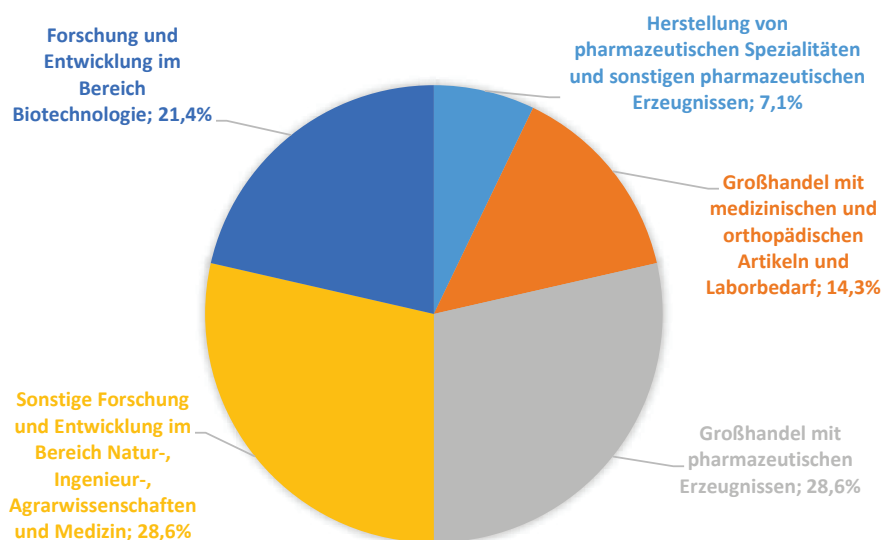


Abbildung 4: Pharma-Unternehmen im Stadtquartier Muthgasse

Die eine Hälfte der Pharmaunternehmen ist schwerpunktmäßig in den Bereichen Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen und im Großhandel mit verschiedenen Medizinprodukten tätig.

Die andere Hälfte der Pharma-Unternehmen widmet sich der Forschung und Entwicklung im Bereich Biotechnologie und Medizin. Die Schwerpunkte liegen insbesondere auf der Erforschung und Entwicklung neuer Therapieformen und Behandlungsmöglichkeiten für Infektionskrankheiten, Krebserkrankungen, altersabhängige und seltene Krankheiten sowie Impfstoffe. Rund 340 Personen sind dort beschäftigt.

Der alleinige wirtschaftliche Impact dieser Forschungs- und Entwicklungs-Unternehmen beläuft sich auf 60 Mio. EUR an Bruttowertschöpfung jährlich (BRP-Beitrag von über 67 Mio. EUR) und über 570 Arbeitsplätze in Wien.

Österreichweit zeigt sich die ökonomische Bedeutung mit einem BIP-Beitrag von 70 Mio. EUR und fast 600 Jahresbeschäftigungsplätzen. Daraus entstehen wiederum fiskalische Effekte in Form von Steuern und Abgaben in iHv 4 Mio. EUR jährlich.

Neben der FuE-Branche profitiert vor allem der Einzelhandel von den Forschungsunternehmen.

## Ökonomische Bedeutung der FuE-Unternehmen im Stadtquartier Muthgasse



Wertschöpfungseffekte	Effekte in Wien	Österreichweite Effekte
Direkte BWS (in Mio. Euro)	39,60	39,60
Indirekte BWS (in Mio. Euro)	15,26	17,36
Induzierte BWS (in Mio. Euro)	5,28	5,49
<b>Totale BWS (in Mio. Euro)</b>	<b>60,14</b>	<b>62,62</b>
Bruttoregionalprodukt direkt	44,26	44,26
<b>Bruttoregionalprodukt total</b>	<b>67,22</b>	<b>70,00</b>



Jahresbeschäftigungsplätze	Effekte in Wien	Österreichweite Effekte
Direkte Beschäftigung (in Köpfen)	339	339
Indirekte Beschäftigung (in Köpfen)	107	122
Induzierte Beschäftigung (in Köpfen)	126	131
<b>Totale Beschäftigung (in Köpfen)</b>	<b>572</b>	<b>592</b>
Direkte Beschäftigung (in VZÄ)	271	271
Indirekte Beschäftigung (in VZÄ)	88	100
Induzierte Beschäftigung (in VZÄ)	104	108
<b>Totale Beschäftigung (in VZÄ)</b>	<b>462</b>	<b>479</b>



### Fiskalische Effekte



Abgabenart	Mio. €
USt.	1
KoeSt.	
LSt.	1
SozVers.	1
ESt.	2
<b>GESAMT</b>	<b>4</b>

### Sektorale Aufteilung



Sektor	Totale BWS (in Mio. Euro)
Forschungs- und Entwicklungs-DL (ÖNACE 72)	40,38
Einzelhandelsleistungen (o. Kfz) (ÖNACE 47)	5,57



Sektor	Totale Beschäftigung (in VZÄ)
Forschungs- und Entwicklungs-DL (ÖNACE 72)	275
Einzelhandelsleistungen (o. Kfz) (ÖNACE 47)	98

### Wie zufrieden sind Sie insgesamt mit dem Betriebsstandort? (1 = sehr unzufrieden, 10 = sehr zufrieden) n=24

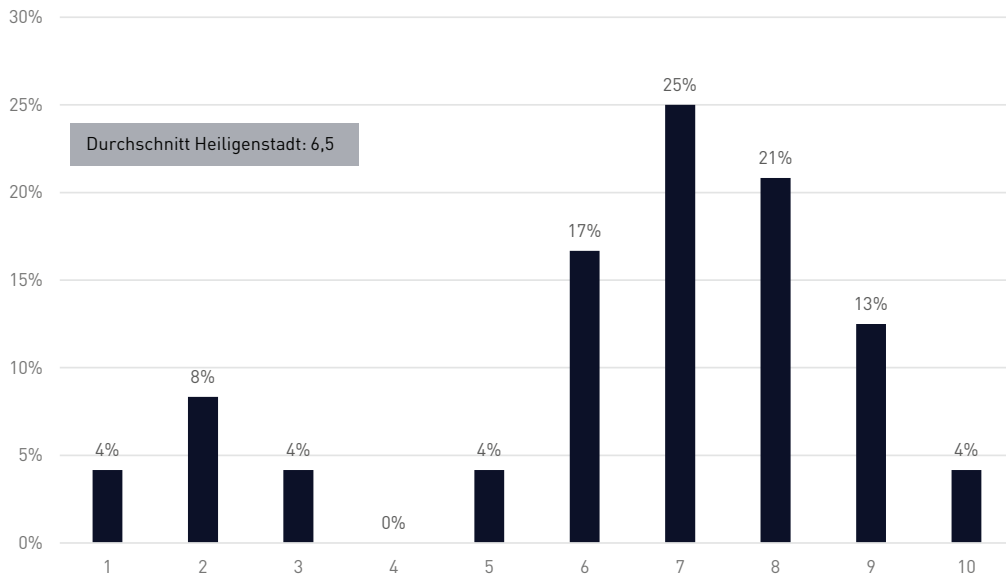


Abbildung 5: Zufriedenheit Betriebsstandort  
Quelle: SWOT Analyse VBD Nord (2022): Online Umfrage

In einer im Jahr 2021 durchgeführten Online-Umfrage des Vienna Business District Nord wurden die Betriebe in den Betriebsgebieten im Norden Wiens hinsichtlich ihrer Standortzufriedenheit sowie Standortwahl befragt (1=sehr unzufrieden, 10=sehr zufrieden).

Wie obige Grafik veranschaulicht, ist die Zufriedenheit mit einer Durchschnittsbewertung von 6,5 etwas über der Bewertung der Standortqualität aller Betriebsgebiete (6,3). Deutlich wird auch, dass knapp 50% der befragten Unternehmen eine Standortbewertung von 7 bis 9 vergeben haben, was ebenso deutlich für die herausragende Qualität des Stadtquartiers als Betriebsstandort steht.

Warum dieser Standort für Betriebe so attraktiv ist, lässt sich anhand nachstehender Grafik gut veranschaulichen. Deutlich wird hier vor allem, dass fol-

gende Qualitäten die Gründe für die Standortwahl waren: Gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (46 %), Gutes Preis-/Leistungs-Verhältnis (46%) sowie die Nachbarschaft zu anderen Betrieben (33%). Des Weiteren wurden auch die Nähe zum Wohnort, die verkehrsgünstige Lage für den Liefer- als auch Pkw-Verkehr sowie die Nähe zu möglichen KundInnen als besonders vorteilhaft hervorgehoben.

Die Kumulation aus diesen einzelnen Aspekten macht deutlich, dass im Betriebsgebiet Heiligenstadt und somit am Standort Muthgasse neben einer hervorragenden Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und mit dem Individualverkehr auch die Nähe zu weiteren Betrieben und KundInnen eine wesentliche Rolle spielt. Diese Aspekte zeigen ohne Zweifel auf, dass der Standort Muthgasse transdisziplinär und über verschiedene Sparten hinweg punkten kann.

### Was war der Grund Ihrer Standortwahl n = 24

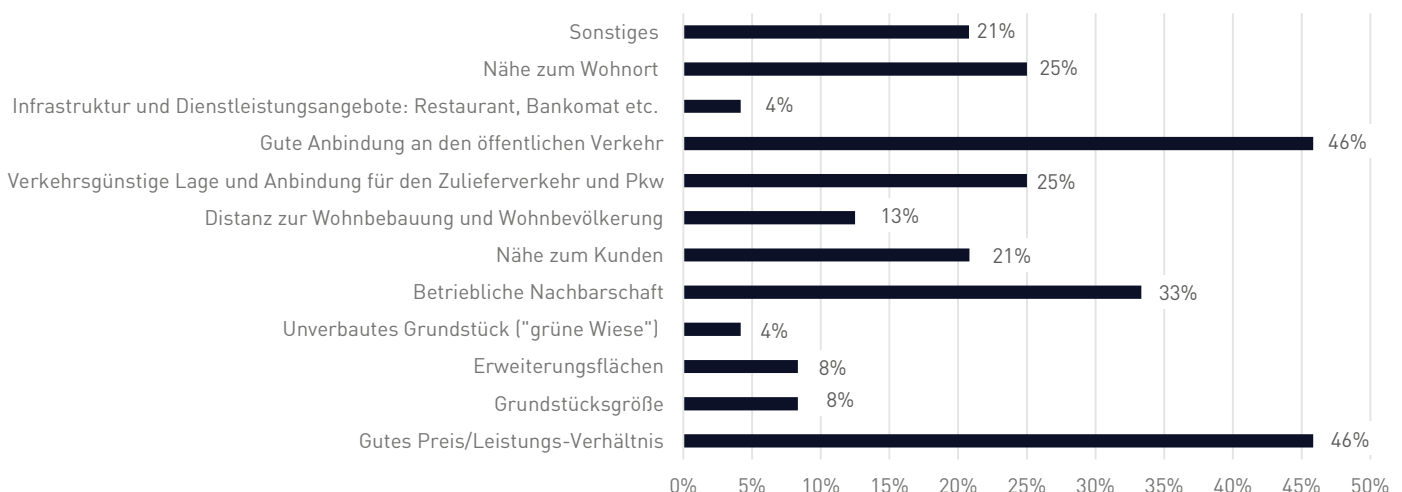


Abbildung 6: Grund für Standortwahl  
Quelle: SWOT Analyse VBD Nord (2022): Online Umfrage

## ZITATE VON BETRIEBEN ZUM STANDORT

„Was Raiffeisen an dem Standort Muthgasse schätzt ist zunächst die unheimlich gute Verkehrsanbindung. Mit der U-4 und den Lokalbahnen sind wir von überall in Wien, und auch darüber hinaus, perfekt zu erreichen. Vor allem der Innovations- und IT-Hub der Raiffeisen Bank International und der vor kurzem angesiedelte Campus 42 (eine Bildungseinrichtung die sich auf das Erlernen von Coding spezialisiert hat) wissen die Vorzüge des Standortes zu schätzen.

Raiffeisen als First Mover konnte seit dem Einzug in die Flächen in der Muthgasse auch die dynamische Standortentwicklung mitverfolgen. Während der letzten 10 Jahre sind nicht nur neue Gebäude gebaut worden, sondern hat sich auch das Angebot für unsere Mitarbeiter durch die Ansiedelung diverser Nahversorger und Restaurants in unmittelbarer Nachbarschaft deutlich verbessert und das haben mittlerweile auch Mieter anderer Objekte in und entlang der Muthgasse als Standortvorteil erkannt.“

Raiffeisen Bank International AG

„Wesentlich für die Entscheidung für den Standort Muthgasse waren u.a die gute Verkehrsanbindung (Öffis wie auch Straßen- und Radnetz), das Angebot an Parkplätzen, die in Aussicht gestellte und teilweise bereits realisierte Belebung des Viertels durch Angebote von Nahversorgern, Apotheke, Bank, Ärzte, Lokale, Fitnesscenter.“

Profil Redaktion GmbH

„Wir schätzen besonders die verkehrsgünstige Lage unseres Standortes Muthgasse, sowohl was die Anbindung an den öffentlichen Verkehr als auch das Straßennetz betrifft und die rasche Erreichbarkeit unseres Standortes in Poysdorf, nordöstlich von Wien. Auch die in den letzten Jahren gelungene Verbesserung der Nahversorgung begrüßen wir.“

Gebauer & Griller Kabelwerke GmbH

# 2 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN IM QUARTIER

## 2.1 Widmungen und Fachkonzept Produktive Stadt

Die Sicherung der Betriebsstandorte erfolgt durch die Widmung und das Einbetten in das Fachkonzept Produktive Stadt.

Das Betriebsgebiet Heiligenstadt ist überwiegend als gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet gewidmet. Die Widmung als gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel ist an der Heiligenstädter Straße kleinräumig eingelagert und im Stadtquartier Muthgasse großflächig ausgeprägt. Im Westen grenzen Wohngebiete sowie Schutz- und Erholungsgebiete an. Alle weiteren Ränder sind von Verkehrsbändern umgeben. (siehe Abbildung 7)<sup>6</sup>

Mit dem Fachkonzept Produktive Stadt wird im Wiener Stadtgebiet die Verfügbarkeit von drei Betriebszonentypen langfristig gesichert.

- Industriell-gewerbliche Gebiete: Wichtig sind hier ein möglichst uneingeschränkter Betrieb, eine passende Standortausstattung, gute Erreichbar-

keit über das Straßennetz und ein geringes Bodenpreisniveau. Umwidmung zu Wohnen ist nicht möglich.

- Gewerbliche Mischgebiete: Betriebsgebiete in diesem Zonentyp, die u. a. eine gute ÖV- und IV-Anbindung vorweisen, können unter bestimmten Voraussetzungen mit anderen Nutzungen nachverdichtet und intensiver genutzt werden. Dabei ist das Ausmaß der reinen Wohnnutzung auf max. 50 % beschränkt.
- Integrierte Einzelstandorte: Der dritte Zonentyp der Produktiven Stadt sind traditionelle Betriebe an über 200 integrierten Einzelstandorten.

Das Stadtquartier Muthgasse lässt sich dem zweiten Zonentyp, Gewerbliche Mischgebiete, zuordnen (siehe Abbildung 8), Aufgrund dessen sind hier für die Zukunft wesentliche und bedeutende Veränderungen zu erwarten. Eine Nachverdichtung durch Wohnen ist durch dieses Rahmenkonzept gewünscht und auch gewollt und soll dadurch den Standort aufwerten und auch den Zukunftsvisionen einer durchmischten Stadt entsprechen.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> SWOT Analyse VBD Nord (2022): Gebietsprofil Betriebsgebiet Heiligenstadt

<sup>7</sup> <https://www.digital.wienbibliothek.at/wbrup/download/pdf/3953856?originalFilename=true>



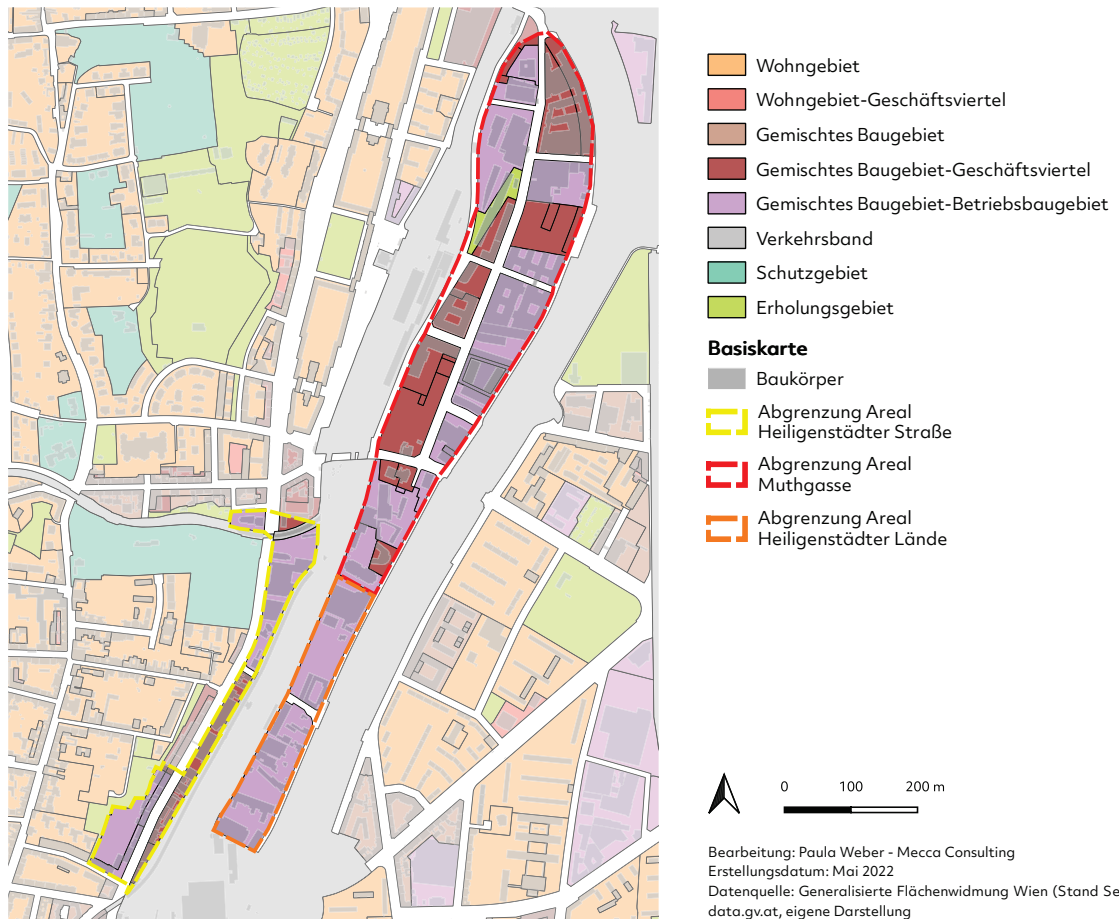


Abbildung 7: Flächenwidmung  
Quelle: SWOT Analyse VBD Nord (2022): Gebietsprofil  
Betriebsgebiet Heiligenstadt

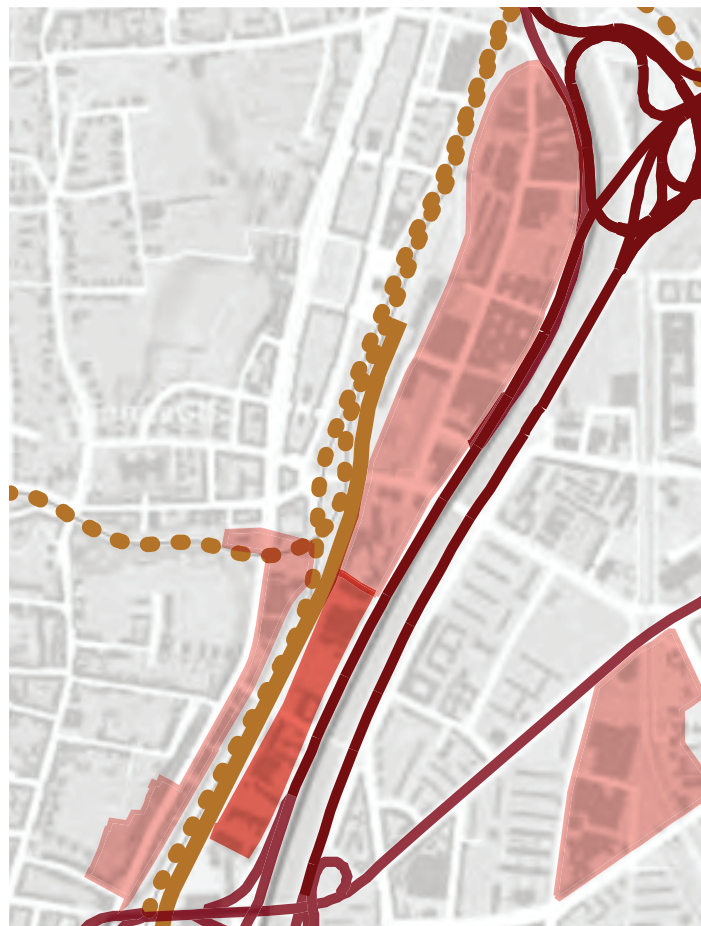


Abbildung 8: Fachkonzept Produktive Stadt  
Quelle: <https://www.digital.wienbibliothek.at/wbrup/download/pdf/3953856?originalFilename=true>

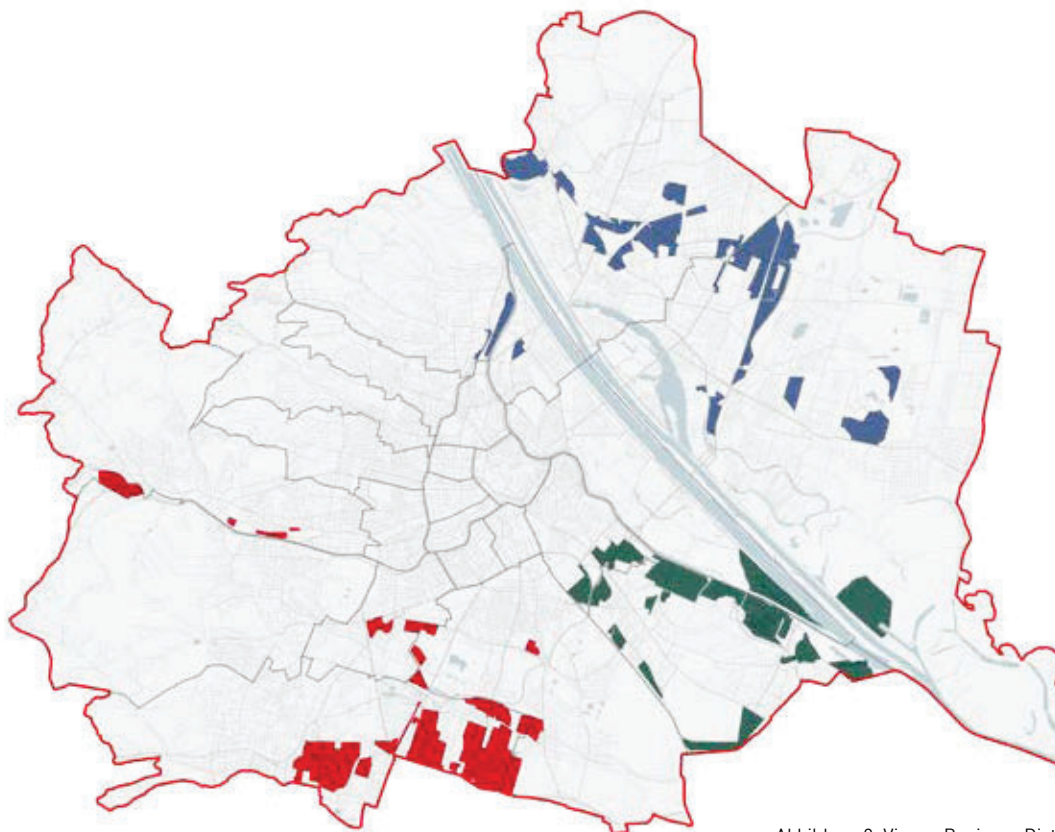


Abbildung 9: Vienna Business Districts

## 2.2 Vienna Business Districts

Die Vienna Business Districts sind ein Kooperationsprojekt der Wirtschaftskammer Wien, Wirtschaftsagentur Wien und der Stadt Wien (MA 21 – Stadtteilplanung und Flächenwidmung). Unter der Dachmarke „Vienna Business Districts“ werden insgesamt rund 5.600 Betriebe in den Betriebsgebieten bei der bestmöglichen Nutzung ihres Standortes vor Ort unterstützt. Vorrangiges Ziel ist die Unterstützung der ansässigen und sich ansiedelnden Betrieben in den Wiener Betriebsgebieten und auch die langfristige Sicherung und Etablierung des Standortes Wien als attraktiver Unternehmensstandort.

Zu den wesentlichsten Aufgaben und Zielen der VBDs zählen:

- AnsprechpartnerInnen für die Unternehmen vor Ort
- Vernetzung mit öffentlichen Stellen, Bezirk, Betrieben, GrundeigentümerInnen, ProjektentwicklerInnen und anderen StakeholderInnen
- Unterstützung bei Betriebsansiedelungen und -erweiterungen, Monitoring freier Betriebsflächen und -immobilien
- Initiierung und Sensibilisierung zur Umsetzung von städtebaulichen Maßnahmen zur Attraktivierung der Infrastruktur in den Betriebsgebieten
- Verbesserung der betrieblichen Ressourceneffizienz durch Wissenstransfer in Form von Informationsveranstaltungen

- Positionierung der Betriebsgebiete als Beitrag zum nachhaltigen Wirtschaftsstandort Wien

Die Vienna Business Districts garantieren die Nähe zu den Betriebsstandorten durch die Etablierung von drei Büros mit je einem Team im Norden, Osten und Süden Wiens. Insgesamt werden 33 Betriebsgebiete unterschiedlicher Größe und differenzierter Charakteristika betreut. Obige Abbildung zeigt die Betriebsgebiete der VBDs und die Zuordnung zu den jeweiligen Betreuungsgebieten.

Das Stadtquartier Muthgasse ist Teil des Betriebsgebiets Heiligenstadt und daher ein Teil des Betreuungsgebiets des Vienna Business District Nord.

## 2.3 Zielgebiet Muthgasse

Das Stadtquartier Muthgasse stellt eines der größten Stadtentwicklungsgebiete im Nordwesten Wiens dar. Für das ehemals reine Betriebsareal wurde 2014 ein städtebaulicher Rahmenplan ausgearbeitet und 2019 aktualisiert.

Das bisher weitgehend betrieblich genutzte Gebiet, in dem viele Flächen ihr Standortpotenzial derzeit nicht ausschöpfen, soll sich zu einem attraktiven, gemischten Quartier entwickeln. Einerseits soll die betriebliche Nutzung erhalten und ausgebaut, anderer-





seits die Integration von Wohnen ermöglicht werden. Das zentrale Ziel ist die Schaffung eines lebendigen urbanen Stadtquartiers mit folgenden Schwerpunkten:

- Integration von Wohnen (maximal 50 % pro Bau-feld)
- Sicherung bestehender funktionierender Betrie-be und Neuansiedlung von Betrieben
- Aufwertung des Quartiers
- Städtebauliche Qualitätsentwicklung (Grün- und Freiraum, Mobilität, Soziales, ...)
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Der Entwicklungshorizont ist auf 2035 ausge-richtet.

Von rund 500.000 m<sup>2</sup> BGF sollen 200.000 m<sup>2</sup> für Wohnzwecke genutzt werden. Insgesamt sollen in Zukunft 10.000 Erwerbstätige und 5.000 Bewohner-Innen das Stadtquartier beleben.

Die städtebaulichen Instrumente schaffen den wid-mungsrechtlichen Rahmen für die angestrebte Nutzungsmischung. Zusätzlich zum Fachkonzept Produktive Stadt wird das Fachkonzept Zentren wirksam. In Zukunft soll der Nutzung der Erdge-schoßzone und der Schaffung eines guten Ange-botsmixes mehr Beachtung geschenkt werden.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> SWOT Analyse VBD Nord (2022): Gebietsprofil Betriebsgebiet Heiligenstadt

# 3 EIN STADTQUARTIER DER ZUKUNFT

## 3.1 Zielwerte und Zukunftsvision

In einer Zukunftsvision ist das Stadtquartier Muthgasse ein lebendiges, gemischtes Quartier, das als attraktiver Wirtschaftsstandort bekannt ist.

Das Quartier soll repräsentativ sein und Synergien zwischen ansässigen AkteurlInnen sollen genutzt werden. Es ist in einer Zukunftsvision gelungen, dass die ansässigen Betriebe Teil des neuen Quartiers sind und mit den neuen Funktionen und NutzerInnen agieren und interagieren. Es entwickelt sich eine Identität um und mit den bestehenden Nutzungen (destruktive Nutzungen sind zu vermeiden).

Auf dem rund 26 Hektar großen Areal soll bis 2035 ein lebendiges urbanes Stadtquartier entstehen, das Raum für Unternehmen, Forschungseinrichtungen, Erwerbstätige, StudentInnen und BewohnerInnen bietet (d.h. zwei Drittel betriebliche Nutzung und ein Drittel Wohnnutzung (Neubau und Bestand)). Die bestehende heterogene Struktur zeichnet das Stadtquartier aus und soll weiter forciert werden. Neben den bestehenden Betriebsansiedelungen

finden sich momentan zwei Objekte mit Wohnnutzungen.<sup>9</sup>

Mit städtebaulichen Instrumenten kann dabei der widmungsrechtliche Rahmen für diese Nutzungsmischung geschaffen werden. Darüber hinaus kann eine gezielte Markenentwicklung für den Wirtschaftsstandort dazu beitragen, das Image des Quartiers zu verbessern und dessen Identität zu stärken. Dadurch können besondere und neue Chancen eröffnet werden.

Die noch zur Verfügung stehenden Potenzialflächen im Quartier sollen einer zielgerichteten Entwicklung folgen und einen Beitrag für das Gebiet leisten. Eine gezielte Ansiedelung gewisser Strukturen und Branchen sollen die wirtschaftliche und lebenswerte Zukunft des Betriebsgebietes sichern.

Aufbauend auf den zahlreichen bestehenden Betrieben und den Standorten der Universität für Bodenkultur im Quartier sollen neue Unternehmen angezogen und somit thematische Cluster geschaf-

<sup>9</sup> SWOT Analyse VBD Nord (2022): Gebietsprofil Betriebsgebiet Heiligenstadt



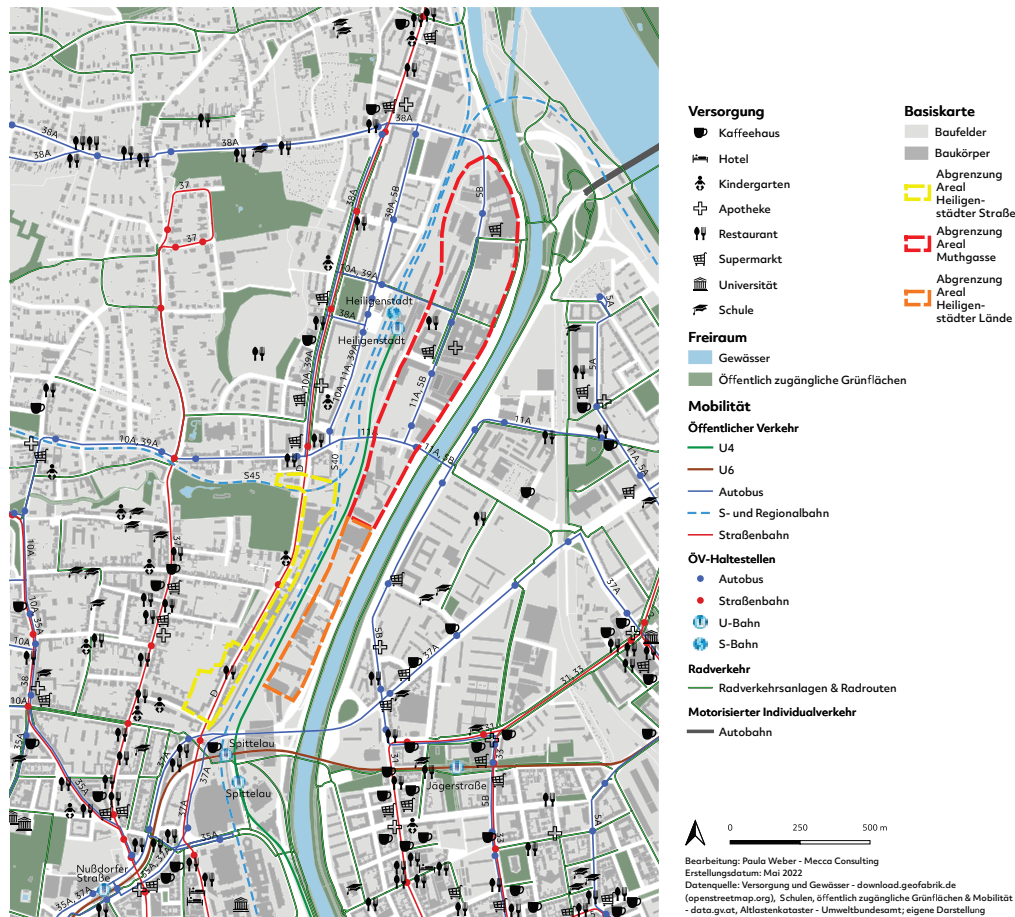


Abbildung 10: Infrastruktur Betriebsgebiet Heiligenstadt  
Quelle: SWOT Analyse VBD Nord (2022): Gebietsprofil Betriebsgebiet Heiligenstadt

fen werden. Die aktuellen Entwicklungen zeichnen bereits eine dieser wünschenswerten Clusterungen von biotechnologisch orientierten Unternehmen im Stadtquartier Muthgasse. Auf Grund der hohen Potentiale dieser Schlüsseltechnologien ist die Bedeutung für die Wirtschaft enorm. Eine Ansiedelung von weiteren Biotech-Unternehmen im 19. Bezirk hätte eine enorme Bedeutung und Chance für den Wirtschaftsstandort Wien. Genauere Ausführungen dazu finden sich in nachfolgenden Erläuterungen in Kapitel 4.1.

### 3.2 Infrastruktur Status quo und Planung

Die Infrastrukturausstattung ist in den Teilen des Betriebsgebietes Heiligenstadt unterschiedlich. (siehe Abbildung 10).

Die Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen (Apotheken und Supermärkte) ist im Stadtquartier ausreichend, wohingegen vor allem die Diversität der Gastronomie zum Teil als mangelhaft einzustufen ist.

Im öffentlichen Verkehr bilden die Bahnhöfe Hei-

genstadt und Spittelau hochrangige Knotenpunkte. Die Anbindung des Betriebsgebietes an die Verkehrslinien U4, U6, Schnellbahnen, Franz-Josefs-Bahn, Straßenbahn sowie zahlreiche Buslinien zeichnet das Quartier aus. Die Zugänglichkeit der Station Heiligenstadt ist jedoch nur eingeschränkt möglich, da diese nur vom nördlichen Teil des Stadtquartiers gut erschlossen ist. Der südliche Teil wäre in einer Zukunftsvision mit einem weiteren U-Bahn-/Bahnhofsanfang zu erschließen und für die Absicherung der Entwicklungen wünschenswert.

Die MIV-Anbindung an das hochrangige Straßennetz ist hervorragend. Donaukanal Straße, Brigittenauer Lände, Gürtel und die Auffahrt A22 Nordbrücke sind leistungsfähige Zubringer- und Verteilerstraßen. In der Muthgasse kommt es zum Teil zu starken Belastungen durch den Durchzugsverkehr in den 19. Bezirk. Für den ruhenden Verkehr gibt es bewirtschaftete P&R-Anlagen.<sup>10</sup>

Nachfolgende Abbildung veranschaulicht, in welchen Bereichen, laut befragter Unternehmen im Jahr 2021, noch Verbesserungsbedarf besteht:

Deutlich wird, dass im Gegensatz zur Breite der

<sup>10</sup> SWOT Analyse VBD Nord (2022): Gebietsprofil Betriebsgebiet Heiligenstadt

**Beurteilen Sie die Ausstattung des öffentlichen Raumes im Umfeld Ihres Betriebsstandortes**  
n=24

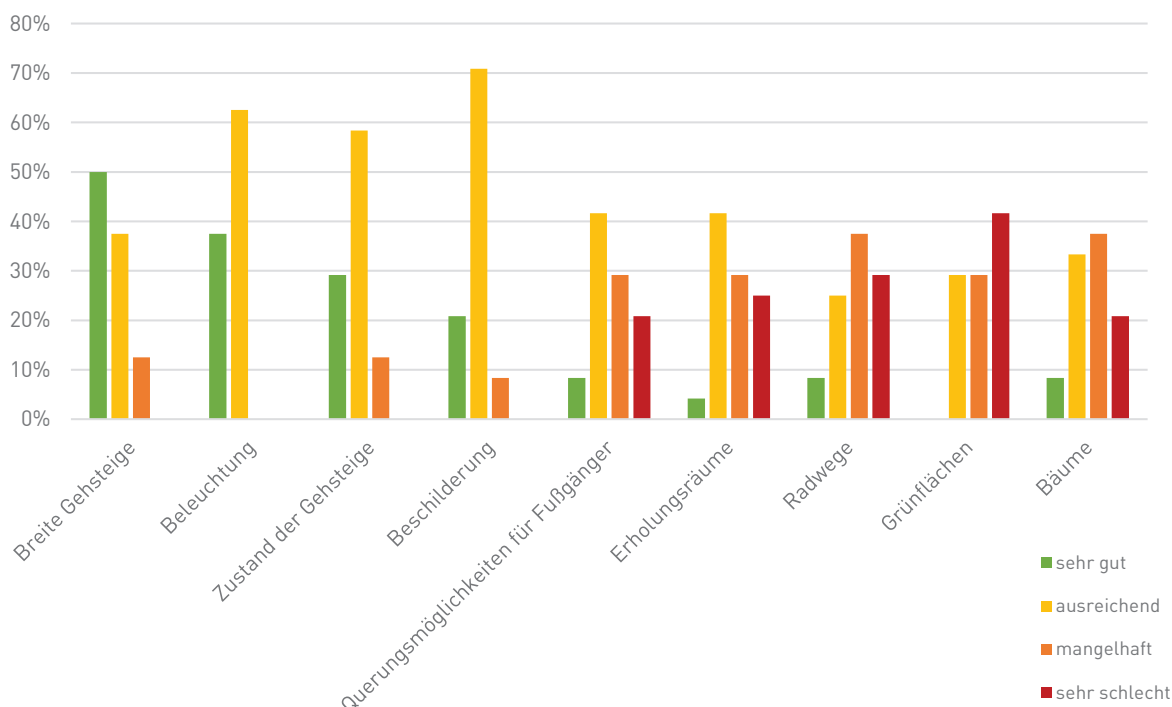


Abbildung 11: Infrastrukturelle Ausstattung  
Quelle: SWOT Analyse VBD Nord (2022): Online Umfrage

Gehsteige teilweise die baulichen Ausführungen für den Fuß- und Radverkehr noch unattraktiv sind. Generell sind die Längs- und Querachsen für den Fuß- und Radverkehr lückenhaft und mit Umwegen verbunden.

Hinsichtlich der Erholungsräume sowie auch der Ausstattung mit Grünflächen und Bäumen wurde durch die Umfrage aus dem Jahr 2021 deutlich gemacht, dass sich die befragten Betriebe eine Verbesserung wünschen würden. In direkter Umgebung ist nur der Wertheimsteinpark gut erreichbar. Der Donaukanal ist vom Betriebsgebiet aus schwer zugänglich und weist in diesem Abschnitt keine Aufenthaltsqualität auf.<sup>11</sup>

Der deutlich gewordene Bedarf an Grün- sowie auch Erholungsraum könnte durch die Realisierung eines Hochparks auf den ehemals genutzten Stadtbahnbögen gedeckt werden und wäre darüber hinaus ein USP (Unique Selling Proposition/Point) für das Quartier und würde einen wesentlichen Mehrwert schaffen. Der Hochpark sowie seine Potenziale werden in Kapitel 4.2 genauer beschrieben und erläutert.

Im Zuge dieser Aufstellungen muss man deutlich

machen, dass im Stadtquartier Muthgasse bereits zahlreiche Verbesserungen und Investitionen getätigt worden sind und sowohl die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit durch den Radverkehr als auch die Schaffung von urbanen Plätzen als qualitativ hochwertige Aufenthaltszonen haben eine Aufwertung erfahren. Alle diese Maßnahmen für Verkehr und Begrünung tragen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel bei.<sup>12</sup>

Nachfolgend werden exemplarisch die letzten getätigten Investitionen in die Infrastruktur für ein zukunftsfitte Stadtquartier, aufgezeigt.<sup>13</sup>

#### ▪ Leopold-Ungar-Platz

Der Leopold-Ungar-Platz stellt im Entwicklungsgebiet Muthgasse einen zentralen Bereich dar. Der Platz wird seit Herbst 2021 neugestaltet.

- Wasserspiele und Bäume kühlen die Umgebung und erhöhen den Grünanteil.
- Sitzgelegenheiten und Trinkbrunnen laden zum Verweilen ein.

<sup>11</sup> SWOT Analyse VBD Nord (2022): Gebietsprofil Betriebsgebiet Heiligenstadt

<sup>12</sup> <https://www.wien.gv.at/stadtplanung/stadtquartier-muthgasse/>

<sup>13</sup> <https://www.wien.gv.at/stadtplanung/muthgasse-mobilitaet-freiraum> sowie Informationen der Stadt Wien



Abbildung 12: Neugestaltung Leopold-Ungar-Platz  
Quelle: Wien.gv.at

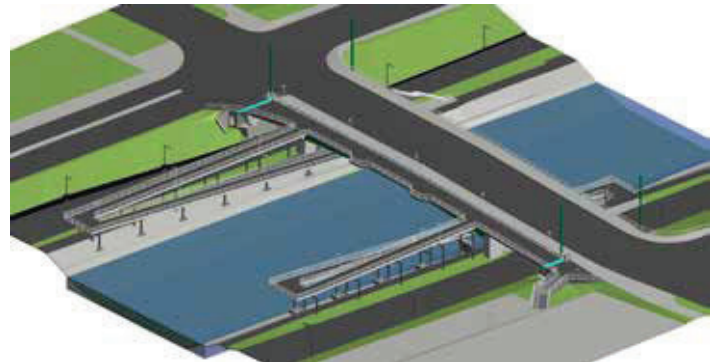


Abbildung 13: Sanierung Heiligenstädter Brücke  
Quelle: www.fcp.at

- Im privaten Teil des Platzes werden vorwiegend kommerzielle Nutzungen wie Schanigärten angeboten.
- Der helle Plattenbelag und die großzügige Grünkulisse sollen die Erwärmung der Oberflächen tagsüber minimieren und die nächtliche Wärmeabstrahlung reduzieren.

#### ▪ **Sanierung der Gunoldstraße**

Der neue Radweg verläuft in der Gunoldstraße und über einen neuen Steg parallel zur Heiligenstädter Brücke. Er wird den 19. und den 20. Bezirk mit dem Stadtquartier Muthgasse verbinden. Neue Rampen auf beiden Uferseiten stellen eine Anbindung zum Donaukanal und zum Donaukanal-Radweg her.

#### ▪ **Sanierung der Heiligenstädter Brücke**

Bei der Sanierung der Heiligenstädter Brücke und der Gunoldstraße werden neue Fuß- und Radwege errichtet. Es wurde neben dem Bestandstragwerk ein vollständig eigenständiges Tragwerk mit einer Gesamtlänge von 94 Metern errichtet. Die Anbindung an den Donaukanalradweg erfolgt auf beiden Seiten mittels neuen Rampen. Die Rampen werden mit einer lichten Breite von bis zu 3,50 Meter ausgeführt.

#### ▪ **Einbindung der Grinzinger Straße in die Nußdorfer Lände**

Die Einbindung der Grinzinger Straße in die Nußdorfer Lände wird den Verkehrsfluss während der Bauzeit erleichtern. Gleichzeitig wird damit auch der Durchzugsverkehr in der

Muthgasse reduziert. Somit wird eine wichtige Voraussetzung für die in den nächsten Jahren vorgesehene Neugestaltung des öffentlichen Raums der Muthgasse geschaffen, die durch mehr Bäume und Begrünung zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel beitragen wird.<sup>14</sup>

■ Gesamtübersicht siehe Seite 58

Die Stadt Wien hat durch diese oben angeführten Investitionen eine Basis geschaffen den Standort aufzuwerten. Die volkswirtschaftliche Bedeutung dieser Investitionen stellen sich wie folgt dar:

Die bisherigen Investitionen der Stadt Wien für die Sanierung von Muthgasse, Gunoldstraße, Leopold-Ungar-Platz, Heiligenstädter Brücke und Einbindung Grinzinger Straße belaufen sich auf insgesamt rd. 27 Mio. EUR. Aus den Bautätigkeiten und damit verbundenen Vorleistungen resultierte eine Bruttowertschöpfung von über 11 Mio. EUR, was einen BRP-Beitrag von knapp 13 Mio. EUR bedeutet sowie über 160 Jahresbeschäftigungsplätze.

Österreichweit beliefen sich die Effekte auf einen Beitrag zum BIP iHv 17 Mio. EUR sowie über 200 Jahres-Arbeitsplätze. Daraus flossen der öffentlichen Hand rd. 11 Mio. EUR aus Steuern und Abgaben zurück.

Die Branchen, die die höchsten Effekte aufgrund der Bauinvestitionen zu verzeichnen hatten, waren neben Tief- und Hochbau auch der Einzelhandel.

<sup>14</sup> <https://www.wien.gv.at/stadtplanung/muthgasse-mobilitaet-freiraum> sowie Informationen der Stadt Wien



## Effekte öffentlicher Bauinvestitionen



Wertschöpfungseffekte	Effekte in Wien	Österreichweite Effekte
Direkte BWS (in Mio. Euro)	5,16	5,91
Indirekte BWS (in Mio. Euro)	4,84	7,45
Induzierte BWS (in Mio. Euro)	1,44	1,94
<b>Totale BWS (in Mio. Euro)</b>	<b>11,44</b>	<b>15,29</b>
Bruttoregionalprodukt direkt	5,77	6,60
<b>Bruttoregionalprodukt total</b>	<b>12,78</b>	<b>17,09</b>



Jahresbeschäftigungsplätze	Effekte in Wien	Österreichweite Effekte
Direkte Beschäftigung (in Köpfen)	68	79
Indirekte Beschäftigung (in Köpfen)	74	105
Induzierte Beschäftigung (in Köpfen)	20	23
<b>Totale Beschäftigung (in Köpfen)</b>	<b>162</b>	<b>208</b>
Direkte Beschäftigung (in VZÄ)	67	78
Indirekte Beschäftigung (in VZÄ)	61	86
Induzierte Beschäftigung (in VZÄ)	17	19
<b>Totale Beschäftigung (in VZÄ)</b>	<b>144</b>	<b>183</b>



### Fiskalische Effekte

Abgabenart	Mio. €
USt.	6,77
KoeSt.	0,36
LSt.	1,59
SozVers.	1,74
ESt.	0,82
<b>GESAMT</b>	<b>11,28</b>



### Sektorale Aufteilung



Sektor	Totale BWS (in Mio. Euro)
Tiefbauten und Tiefbauarbeiten (ÖNACE 42)	8,14
Einzelhandelsleistungen (o. Kfz) (ÖNACE 47)	1,94
Gebäude und Hochbauarbeiten (ÖNACE 41)	0,67



Sektor	Totale Beschäftigung (in VZÄ)
Tiefbauten und Tiefbauarbeiten (ÖNACE 42)	117
Einzelhandelsleistungen (o. Kfz) (ÖNACE 47)	39
Bauinstallations- u. sonst. Ausbauarbeiten (ÖNACE 43)	10

Quelle: Econmove, 2023

Ein funktionierendes Quartier lebt jedoch auch von den Investitionen privater Natur und der Aufwertung des öffentlichen Raumes durch angrenzende Liegenschaften, die sich nach außen öffnen und die einen Beitrag für die Steigerung der Qualität des Raumes leisten. Die Stadt Wien ermöglicht diese Entwicklung, indem sie sicherstellt, dass GrundstückseigentümerInnen, die eine Entwicklung ihrer Liegenschaft anstreben, sich an den Infrastrukturkosten beteiligen. Dies wird durch städtebauliche privatrechtliche Verträge gemäß §1a Bauordnung Wien gewährleistet.<sup>15</sup>

Nachfolgend werden nun anschließend an die städtischen Investitionen auszugsweise auch die bereits getätigten privaten Investitionen dargelegt, die bereits zur Aufwertung des Standorts beigetragen haben und eine wesentliche volkswirtschaftliche Bedeutung für einen zukunftssträchtigen Wirtschaftsstandort darstellen.

<sup>15</sup> Vgl. [https://ipre.at/wp-content/uploads/2018/12/20180927\\_TUWIEN\\_Optimierung\\_St%C3%A4dtebaulicher\\_Vetr%C3%A4ge\\_final.pdf](https://ipre.at/wp-content/uploads/2018/12/20180927_TUWIEN_Optimierung_St%C3%A4dtebaulicher_Vetr%C3%A4ge_final.pdf)

### 3.3. Umgesetzte Projektentwicklungen und Investitionen

#### SQUARE ONE – Leopold-Ungar-Platz 2



Quelle: HIH.de/ © Hawelka



**Eigentümer:** HIH Invest Real Estate Austria GmbH



**Eröffnung:** 2018



**Mieteinheiten:** 27

**Bruttogeschossfläche gesamt:**  
**ca. 55.300m<sup>2</sup>**



- 27.317 m<sup>2</sup> Büroflächen
- 1.579 m<sup>2</sup> Geschäftsflächen
- 1.934 m<sup>2</sup> Lagerflächen
- 11.665 m<sup>2</sup> Garagenfläche

Der multifunktionale, moderne Bürokomplex Square One befindet sich mitten im Stadtquartier Muthgasse am Leopold-Ungar-Platz. Durch die Entwicklung des Square Ones als auch des Square Two wird der Leopold-Ungar-Platz zum attraktiven Zentrum des Stadtentwicklungsgebietes. Die ideale Anbindung an die U-Bahnstation (U4 Heiligenstadt und Bahnhof Heiligenstadt) machen es zu einem zukunftssträchtigen Standort Wiens.

Das Square One nimmt auch in Nachhaltigkeitsaspekten eine Vorbildfunktion für Gewerbeimmobilien ein. Das Projekt wurde von der ÖGNI (Österr. Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft) mit dem DGNB Zertifikat in der höchsten Kategorie ausgezeichnet und unterstreicht damit den ökologischen, ökonomischen und soziokulturellen Beitrag des Gebäudes.

Das Nutzungskonzept sieht zwei Kernbereiche im Projekt vor: Attraktive Retailflächen im Erdgeschoss sorgen für eine Öffnung nach außen und eine Belebung des öffentlichen Raums (Bank, Lebensmittelmarkt und Bäckerei wurden bereits durch namhafte Unternehmen besetzt). Die Büroflächen vom 1. bis zum 6. Obergeschoss lassen sich individuell und flexibel gestalten und an die jeweiligen Bedürfnisse der MieterInnen anpassen. Dank flexibler Bauweise können Tops zusammengelegt und so individuell die jeweils benötigte Mietgröße zur Verfügung gestellt werden.

Abgerundet wird das Projekt durch eine haus eigene Kantine sowie einem Fintnessraum inklusive Dusch- und Umkleidemöglichkeiten.<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Projektfolder Square One



## Porsche Muthgasse – Muthgasse 16



Quelle: [www.porsche-wien.at](http://www.porsche-wien.at)



**Eigentümer:** Porsche Inter Auto GmbH & Co KG



**Eröffnung:** 2018



**Arbeitsplätze:** rd. 70 Mitarbeiter

**Bruttogeschossfläche gesamt:**  
**14.100m<sup>2</sup>**



- 3.800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 6.400 m<sup>2</sup> Hauptgebäude
- 7.700 m<sup>2</sup> Parkhaus (270 Stellplätze)

Das Autohausprojekt in der Muthgasse im Stadtquartier ist ohne Zweifel ein zukunftssträchtiges. Es ist das erste Porsche Autohausprojekt, das in die Höhe gebaut wurde und sich so durch ein einzigartiges Konzept in hochfrequentierter, innerstädtischer Lage im 19. Bezirk befindet. Das Projekt beherbergt insgesamt zwei Gebäudeteile, ein Hauptgebäude sowie ein sechs-geschossiges Parkhaus, die mittels Fahrzeugrampen und Fußgängerbrücken miteinander verbunden sind. Im Erdgeschoss des Hauptgebäudes befinden sich Schauräume für diverse Automarken und zwei Service Direktannahmen.

In der zweiten Ebene findet sich eine großzügige und lichtdurchflutete allgemeine Reparatur mit insgesamt 26 Hebebühnen. In der dritten Etage das Einzelteillager, ein großes Räderdepot sowie Montageplätze und die Fahrzeug-Aufbereitung. Das Konzept dieses Standortes steht für Effizienz und Nachhaltigkeit.

Auf einer Grundstücksfläche von 3.800m<sup>2</sup> konnte ein Projekt mit rund 14.100m<sup>2</sup> realisiert werden. Am gesamten Dach ist eine Photovoltaik-Anlage mit knapp 520 Modulen und einer Leistung von 140 kWp verbaut, das sind rund 70% des Eigenbedarfs.<sup>17</sup>

<sup>17</sup> Key Facts Porsche Muthgasse erhalten von Porsche Inter Auto GmbH & Co KG  
<https://www.automagazin.at/porsche-wien-muthgasse-neuer-standort-nimmt-betrieb-auf/>

## Space2move - Muthgasse 24-28



Quelle: Space2move A+B



**Eigentümer:** Union Investment Real Estate Austria AG



**Eröffnung:** Bauteil A+B: 2012  
**Eröffnung:** Bauteil C: 2015



**Mieter:** 5

**Bruttogeschossfläche gesamt:**  
**ca. 51.640m<sup>2</sup>**



- ca. 46.590 m<sup>2</sup> Büroflächen
- ca. 1.600 m<sup>2</sup> Lokalfächen
- ca. 1.350 m<sup>2</sup> Lagerflächen
- ca. 2.100 m<sup>2</sup> Terrassenfläche
- 388 Parkplätze

Der Büropark space2move zeichnet sich durch flexible Büronutzungskonzepte aus und die Flächen können sich den wandelnden Bedürfnissen der MieterInnen jederzeit anpassen. Dadurch bietet sich das Objekt auch ideal für stark projektorientiertes Arbeiten und wachsende Unternehmen an.

Das siebengeschossige Büro ist ein mit LEED Gold zertifiziertes Objekt, das mit großen NutzernInnen, Stabilität und guter Erreichbarkeit am Büromarkt langfristig punkten kann.<sup>18</sup>

<sup>18</sup> [https://realestate.union-investment.com/de/liegenschaftsseiten/2154\\_vienna\\_space2move-a-b.html](https://realestate.union-investment.com/de/liegenschaftsseiten/2154_vienna_space2move-a-b.html)

Die volkswirtschaftliche Bedeutung dieser Investitionen stellen sich wie folgt dar:

Die bisherigen Investitionen in private Bauprojekte im Stadtquartier Muthgasse belaufen sich auf insgesamt rd. 277 Mio. EUR. Durch die einzelnen Bauprojekte wurde in Summe eine Bruttowertschöpfung von über 170 Mio. EUR generiert und für fast 2.000 Arbeitsplätze in Wien gesorgt.

In ganz Österreich wurde ein BIP-Beitrag von über 245 Mio. EUR generiert und knapp 2.400 Jahresbeschäftigungsplätze gesichert bzw. geschaffen. Die daraus resultierenden staatlichen Rückflüsse aus Steuern und Abgaben beliefen sich auf 90 Mio. EUR. Die Wirtschaftsbranchen, die am meisten von den privaten Bauprojekten profitierten, waren neben dem Bausektor selbst, der Einzelhandel sowie Verarbeitung von Steinen und Erden.

### Effekte bisheriger privater Bauprojekte



Wertschöpfungseffekte	Effekte in Wien	Österreichweite Effekte
Direkte BWS (in Mio. Euro)	90,51	102,62
Indirekte BWS (in Mio. Euro)	70,32	99,59
Induzierte BWS (in Mio. Euro)	12,87	17,66
<b>Totale BWS (in Mio. Euro)</b>	<b>173,70</b>	<b>219,87</b>
Bruttoregionalprodukt direkt	101,18	114,71
<b>Bruttoregionalprodukt total</b>	<b>194,17</b>	<b>245,78</b>



Jahresbeschäftigungsplätze	Effekte in Wien	Österreichweite Effekte
Direkte Beschäftigung (in Köpfen)	911	1.058
Indirekte Beschäftigung (in Köpfen)	829	1.151
Induzierte Beschäftigung (in Köpfen)	183	188
<b>Totale Beschäftigung (in Köpfen)</b>	<b>1.923</b>	<b>2.396</b>
Direkte Beschäftigung (in VZÄ)	865	1.005
Indirekte Beschäftigung (in VZÄ)	680	945
Induzierte Beschäftigung (in VZÄ)	151	154
<b>Totale Beschäftigung (in VZÄ)</b>	<b>1.696</b>	<b>2.103</b>



### Fiskalische Effekte

Abgabenart	Mio. €
USt.	48,54
KoeSt.	4,66
LSt.	12,96
SozVers.	15,44
ESt.	8,62
<b>GESAMT</b>	<b>90,22</b>



### Sektorale Aufteilung

Sektor	Totale BWS (in Mio. Euro)
Gebäude und Hochbauarbeiten (ÖNACE 41)	119,44
Bauinstallations- u. sonst. Ausbauarbeiten (ÖNACE 43)	19,52
Einzelhandelsleistungen (o. Kfz) (ÖNACE 47)	17,74
Glas, Keramik, bearbeitete Steine und Erden (ÖNACE 23)	8,57
Tiefbauten und Tiefbauarbeiten (ÖNACE 42)	8,01



Sektor	Totale Beschäftigung (in VZÄ)
Gebäude und Hochbauarbeiten (ÖNACE 41)	851
Einzelhandelsleistungen (o. Kfz) (ÖNACE 47)	362
Bauinstallations- u. sonst. Ausbauarbeiten (ÖNACE 43)	328
Tiefbauten und Tiefbauarbeiten (ÖNACE 42)	115
Glas, Keramik, bearbeitete Steine und Erden (ÖNACE 23)	97



## 4

## ZUKÜNFTIGE POTENZIALE DES STADTQUARTIERS MUTHGASSE

Wie bereits eingangs erwähnt, bieten einige Potenzialflächen im Zielgebiet Muthgasse noch Raum für zukünftige Entwicklungen.

### 4.1 Potenziale als Betriebsstandort

Einige Entwicklungen sind bereits festgeschrieben und werden in naher Zukunft von den jeweiligen ProjektentwicklerInnen realisiert werden. Diese Projekte, werden definitiv einen positiven Effekt auf das Stadtquartier haben, sowie auch die volkswirtschaftliche Bedeutung des Gebiets untermauern.

Nachfolgend werden einige dieser geplanten Entwicklungen skizziert:

## Muthgasse 105-109



Quelle: Muthgasse 105-109A/B



**Projekt-entwickler:** CKV Gruppe & Architekt Heinz Neumann

**Arbeitsplätze:** Bauteil I: rd. 250  
**Arbeitsplätze:** Bauteil II: bis zu 500



**Geplante Fertigstellung:** 01/2025

**Bruttogeschossfläche gesamt:**  
**ca. 12.500m<sup>2</sup>**



**Mieter:** Bauteil I: Firmenzentrale CKV Gruppe  
Bauteil II: zur Vermietung

- ca. 7.000 m<sup>2</sup> Bauteil I
- ca. 5.500 m<sup>2</sup> Bauteil II

Am Areal Muthgasse 105-109A/B wird in den nächsten Jahren ein gemischt genutztes Projekt rund um das bestehende Backsteingebäude und den begrünten Innenhof entstehen. Die Projektentwickler sind Architekt Heinz Neumann und die CKV Gruppe, welche hier ihre neue Unternehmenszentrale (Bauteil I) ansiedeln wird. Der zweite Bauteil wird zur Vermietung angeboten werden.

Das Bau-Vorhaben besticht sowohl durch einen hohen Anteil an Outdoor-Bereichen als auch durch Gewerbeflächen, denn auch die Belebung der Erdgeschosszone mit Cafés und Verkaufsflächen sind ebenso Teil des Projekts.

Wesentlich für das Projekt wird die Aufenthaltsqualität für arbeitende Menschen und BewohnerInnen gesehen – es liegt ein ökologisches Gestaltungskonzept vor, das unter anderem die Beschattung, Bepflanzung und die Entwicklung einer Kleintierfauna vorsieht.<sup>19</sup>

<sup>19</sup> Informationen online <https://muthgasse105-109.at/> und erhalten von CKV Gruppe

## Muthgasse 9



© HNP architects



**Projekt-entwickler:** SIGNA GmbH mit Partnerunternehmen



**Bauzeit:** 2023-2025



**Arbeitsplätze:** inkl. Entwicklung Gunold Süd (siehe unten): rd. 4.000

**Bruttogeschossfläche gesamt:**  
**ca. 80.000m<sup>2</sup>**



- ca. 27.000 m<sup>2</sup> Labor/Büro
- ca. 43.500 m<sup>2</sup> Büro
- 265 Serviced Apartments und Co-Living Einheiten

SIGNA GmbH entwickelt im „Quartier Muthgasse“, nördlich der Gunoldstraße mit Partnerunternehmen, mehrere Baukörper im Umfang von rd. 80.000m<sup>2</sup> BGF. Sie sind um einen zentralen Platz gruppiert. Vorgesehen sind die Nutzungen Büro, Forschung und gewerbliches Wohnen. Konkretisiert wird dieses Projekt durch eine parkähnliche Platzgestaltung sowie Freiflächen für alle NutzerInnen in den Gebäuden. Hier steht vor allem Biodiversität durch heimische Pflanzen und Förderung der Artenvielfalt im Vordergrund.

In diesem neugeschoßigen Gebäude sollen bald Start-ups und renommierte Unternehmen forschen und entwickeln. Das modulare Konzept bietet die Möglichkeit sich an die Bedürfnisse der unterschiedlichsten NutzerInnen anzupassen:

Laboreinheiten von 50 und 65m<sup>2</sup> können je nach Bedarf auch zusammengefasst werden, jedes Modul kann individuell eingerichtet werden, die Laborräume sind mit zeitgemäßer Elektrik und Klimatisierung ausgerüstet sowie Sonderausstattungen.

Das ganze Projekt legt einen Schwerpunkt auf Nachhaltigkeit und setzt auf den Einsatz von Geothermie, Photovoltaikanlagen in Kombination mit Anergienetz. <sup>20</sup>

<sup>20</sup> Artikel 15.12.2022 in der Zeitung heute und Informationen erhalten von Signa Real Estate Management GmbH



## Gunold Süd



Quelle: christian fuerthner/MA 18



### Projekt- entwickler:

SIGNA GmbH  
mit Partnerunternehmen

**Arbeitsplätze:** inkl. Entwicklung  
Muthgasse 9 rd. 4.000



### Realisierungs- zeitraum:

offen

**Bruttogeschossfläche gesamt:**  
**ca. 110.000m<sup>2</sup>**



Das Gebiet Gunoldstraße Süd wird zeitlich versetzt zum „Quartier Muthgasse“ – ebenfalls von der Signa GmbH mit Partnern entwickelt und realisiert.

Die Vision sieht einen Standort für produktionsnahe Forschung vor, der NutzerInnen aus dem Bereich der Bio- und Lebensmitteltechnologie, Energietechnik wie auch Pharma – oder Medizintechnik ansprechen soll. Die damit erfolgende Erweiterung der aktuellen Entwicklungen im „Quartier Muthgasse“ ist ein logischer Schritt zum Ausbau der Synergien im Wissenschaftscluster rund um die BOKU.

Die nutzungsneutrale Grundstruktur des Sockels ermöglicht eine Ergänzung des Angebotes um weitere produktionsnahe Gewerbenutzungen. Mehrere Hochpunkte auf dem Sockel sollen primär die Funktionen Wohnen und Büro aufnehmen und mit einem heterogenen Nutzungsmix räumlich wie inhaltlich zu einer gelungenen Stadtentwicklung beitragen.<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Informationen erhalten von Signa Real Estate Management GmbH

Für die kommenden Jahre sind somit weitere 475 Mio. EUR an Bauinvestitionen von privater Seite geplant. In diesen steckt eine weitere potenzielle Bruttowertschöpfung iHv knapp 300 Mio. EUR sowie knapp 3.300 Jahresbeschäftigungsplätze in Wien. Die potenziellen Effekte betragen österreichweit insgesamt rd. 420 Mio. EUR (BIP-Beitrag) sowie rd. 4.100 Arbeitsplätze. Der staatliche Rückfluss-Effekt

aus Steuern und Abgaben würde rd. 150 Mio. EUR betragen.

Neben dem Bausektor würden vor allem der Einzelhandel und die Verarbeitung von Steinen und Erden am meisten von den geplanten Bauprojekten profitieren.

## Effekte geplanter privater Bauprojekte



Wertschöpfungseffekte	Effekte in Wien	Österreichweite Effekte
Direkte BWS (in Mio. Euro)	155,21	175,97
Indirekte BWS (in Mio. Euro)	120,58	170,78
Induzierte BWS (in Mio. Euro)	22,07	30,29
<b>Totale BWS (in Mio. Euro)</b>	<b>297,87</b>	<b>377,04</b>
Bruttoregionalprodukt direkt	173,50	196,71
<b>Bruttoregionalprodukt total</b>	<b>332,96</b>	<b>421,47</b>



Jahresbeschäftigungsplätze	Effekte in Wien	Österreichweite Effekte
Direkte Beschäftigung (in Köpfen)	1.561	1.814
Indirekte Beschäftigung (in Köpfen)	1.421	1.973
Induzierte Beschäftigung (in Köpfen)	315	322
<b>Totale Beschäftigung (in Köpfen)</b>	<b>3.297</b>	<b>4.109</b>
Direkte Beschäftigung (in VZÄ)	1.483	1.723
Indirekte Beschäftigung (in VZÄ)	1.166	1.620
Induzierte Beschäftigung (in VZÄ)	258	264
<b>Totale Beschäftigung (in VZÄ)</b>	<b>2.908</b>	<b>3.607</b>



### Fiskalische Effekte

Abgabenart	Mio. €
USt.	83,24
KoeSt.	7,99
LSt.	22,22
SozVers.	26,47
EST.	14,79
<b>GESAMT</b>	<b>154,71</b>



### Sektorale Aufteilung

Sektor	Totale BWS (in Mio. Euro)
Gebäude und Hochbauarbeiten (ÖNACE 41)	204,82
Bauinstallations- u. sonst. Ausbauarbeiten (ÖNACE 43)	33,47
Einzelhandelsleistungen (o. Kfz) (ÖNACE 47)	30,42
Glas, Keramik, bearbeitete Steine und Erden (ÖNACE 23)	14,69
Tiefbauten und Tiefbauarbeiten (ÖNACE 42)	13,74



Sektor	Totale Beschäftigung (in VZÄ)
Gebäude und Hochbauarbeiten (ÖNACE 41)	1.460
Einzelhandelsleistungen (o. Kfz) (ÖNACE 47)	621
Bauinstallations- u. sonst. Ausbauarbeiten (ÖNACE 43)	563
Tiefbauten und Tiefbauarbeiten (ÖNACE 42)	198
Glas, Keramik, bearbeitete Steine und Erden (ÖNACE 23)	167

Deutlich wird durch diese Projekt sowie deren volkswirtschaftlichen Effekte, als auch den Effekten der bereits angesiedelten Unternehmen (siehe Kapitel 2), dass das Quartier zukünftig eine enorme wirtschaftliche Bedeutung haben wird und die Potenzialflächen und deren Entwicklung einen wesentlichen Beitrag für die Festigung und Festschreibung eines volkswirtschaftlich bedeutenden biotechnologischen Clusters initiieren kann.

Aufbauend auf diesen, eben skizzierten, geplanten Entwicklungen und des bestehenden Clusters sollen die noch freien Potenzialfelder ebenso einer zielgerichteten Genese zugeführt werden und sich der bereits herauskristallisierende Biotechnologie Cluster weiter festigen. Diese Forcierung eines Biotechnologie Clusters/Life-Science-Clusters ist aus wirtschaftlicher Sicht und auch auf Grund der bereits eingesetzten Entwicklungen wünschenswert.

Die Universität für Bodenkultur ist hier im 19. Bezirk als bestehende, etablierte wissenschaftliche Einrichtung ein Impuls für das Entstehen eines solchen Biotechnologie-Clusters. Cluster entstehen aus einer regionalen Ballung von Unternehmen in Verbund mit Ausbildungseinrichtungen und Hochschulen, die ein gemeinsames Tätigkeitsfeld verbindet. Schon durch die räumliche Nähe von einigen wenigen gleichartigen Betrieben können Externalitäten entstehen und deren Wertschöpfungsketten sich ergänzen. Dadurch entsteht eine Vielzahl an Wettbewerbsvorteilen.<sup>22</sup>

Die angestrebte Entwicklung im Stadtquartier Muthgasse sollte sich auf die Schlüsseltechnologie des 21. Jahrhunderts fokussieren: Biotechnologie/Life-Science (Anwendungsgebiete im Bereich der Medizin, Pharmazeutik, Pflanzen, Abfall, Umwelt, Meeresressourcen, Lebensmittel sowie in der Industrie). In Österreich ist die Biotechnologie eine der am schnellsten entwickelnden Zukunftsbranchen mit hoher Wachstumsdynamik und internationaler Wettbewerbsfähigkeit.<sup>23</sup> Österreich verfügt bereits über eine dynamische Life-Science-Szene, die vor allem in den letzten Jahren eine enorme Umsatzsteigerung verbuchen konnte. Die österreichische Life-Science-Branche konnte 2020 einen Rekordumsatz von über 25 Milliarden aufweisen.<sup>24</sup>

Die Fähigkeiten der Biotechnologie und deren Beitrag für eine prosperierende Entwicklung eines Wirtschaftsstandortes in Wien steht hierbei insbesondere im Mittelpunkt. Wien unterstreicht seine Bedeutung als Bio-Tech Standort bereits heute deutlich: rund 260 Unternehmen können dem Biotech- sowie dem Pharmabereich zugeordnet werden und beschäftigen darüber hinaus rund 15.000 MitarbeiterInnen.<sup>25</sup> Die Hochschulstrukturen im Stadtquartier Muthgasse bilden für die Weiterentwicklung und Festigung als Bio-tech-Standort die optimalen Voraussetzungen, denn viele Unternehmen in dieser Branche stehen in engen Verbindungen mit externen Wissensquellen bzw. gehen viele junge Unternehmen als „Spinn-Off-Unternehmen“ aus diesen Forschungseinrichtungen hervor. Genau diese Entwicklungen lassen sich bereits im 19. Bezirk mit dem BOKU Start-up Center/BOKU:Base erkennen und sollen weiter gefestigt werden.

Eine Darstellung der volkswirtschaftlichen Bewertung dieser gewünschten Entwicklungen ist nachfolgend dargelegt:

Die in den geplanten Investitionen enthaltenen Projekte der SIGNA GmbH in Muthgasse 9 und Gunoldstraße Süd beinhalten u.a. den Bau eines neuen Life-Science-Standortes in Form eines neunstöckigen Büro- und Laborkomplexes. Hier sollen insbesondere Start-ups und Forschungsunternehmen aus dem Bereich Biotechnologie Platz finden.

Nach der Fertigstellung könnte **kurzfristig** durch die geplanten Betriebsansiedlungen junger FuE-Unternehmen in den neuen Core-Facilities eine potenzielle jährliche Bruttowertschöpfung iHv. knapp 420 Mio. EUR generiert werden, dies würde einen Beitrag zum Wiener Bruttoregionalprodukt von knapp 470 Mio. EUR bedeuten. Zudem würden 4.150 Jahresbeschäftigungsplätze in Wien geschaffen.

Die potenziellen nationalen Effekte beliefen sich jährlich auf insgesamt rd. 490 Mio. EUR BIP-Beitrag sowie über 4.300 Arbeitsplätze. Daraus würden jedes Jahr Steuern und Abgaben iHv. 90 Mio. EUR generiert werden.

Die Branchen, die am meisten von der Startup-Ansiedlung profitieren würden, sind Forschung und Entwicklung, Herstellung pharmazeutischer Erzeugnisse und Einzelhandel.

<sup>22</sup> Michael Porter: Location, Competition, and Economic Development: Local Clusters in a Global Economy. In: Economic Development Quarterly. vol. 14, no.1, 2000, S. 15–34.

<sup>23</sup> <https://biotechaustria.org/>

<sup>24</sup> [https://www.bmaw.gv.at/Services/Foerderungen/LISAlmpulsefuerOesterreichsBiotech\\_Landschaft.html](https://www.bmaw.gv.at/Services/Foerderungen/LISAlmpulsefuerOesterreichsBiotech_Landschaft.html)

<sup>25</sup> Vortrag Innovationskonferenz „Kann Wien Biotech?“



## Kurzfristige Effekte durch Betriebsansiedlungen in den geplanten Core-Facilities



Wertschöpfungseffekte	Effekte in Wien	Österreichweite Effekte
Direkte BWS (in Mio. Euro)	273,77	273,77
Indirekte BWS (in Mio. Euro)	106,21	124,50
Induzierte BWS (in Mio. Euro)	37,88	39,71
<b>Totale BWS (in Mio. Euro)</b>	<b>417,85</b>	<b>439,28</b>
Bruttoregionalprodukt direkt	306,02	306,02
<b>Bruttoregionalprodukt total</b>	<b>467,08</b>	<b>491,04</b>



Jahresbeschäftigungsplätze	Effekte in Wien	Österreichweite Effekte
Direkte Beschäftigung (in Köpfen)	2.500	2.500
Indirekte Beschäftigung (in Köpfen)	744	872
Induzierte Beschäftigung (in Köpfen)	906	952
<b>Totale Beschäftigung (in Köpfen)</b>	<b>4.150</b>	<b>4.323</b>
Direkte Beschäftigung (in VZÄ)	2.168	2.168
Indirekte Beschäftigung (in VZÄ)	610	715
Induzierte Beschäftigung (in VZÄ)	744	781
<b>Totale Beschäftigung (in VZÄ)</b>	<b>3.522</b>	<b>3.665</b>



### Fiskalische Effekte

Abgabenart	Mio. €
USt.	32,84
KoeSt.	5,43
LSt.	16,97
SozVers.	17,05
ESt.	17,93
<b>GESAMT</b>	<b>90,22</b>



### Sektorale Aufteilung

Sektor	Totale BWS (in Mio. Euro)
Forschungs- und Entwicklungs-DL (ÖNACE 72)	148,89
Pharmazeutische Erzeugnisse (ÖNACE 21)	76,37
Einzelhandelsleistungen (o. Kfz) (ÖNACE 47)	40,19
Nahrungs- und Futtermittel (ÖNACE 10)	31,87
Elektrische Ausrüstungen (ÖNACE 27)	17,17
DL d. Informationstechnologie; Informations-DL (ÖNACE 62-63)	15,69



Sektor	Totale Beschäftigung (in VZÄ)
Forschungs- und Entwicklungs-DL (ÖNACE 72)	1.015
Einzelhandelsleistungen (o. Kfz) (ÖNACE 47)	710
Pharmazeutische Erzeugnisse (ÖNACE 21)	523
Nahrungs- und Futtermittel (ÖNACE 10)	461
DL d. Informationstechnologie; Informations-DL (ÖNACE 62-63)	139
Elektrische Ausrüstungen (ÖNACE 27)	129

Quelle: Econmove, 2023

**Langfristig** ist davon auszugehen, dass es zu weiteren Ansiedlungen von Unternehmen am neuen Life-Science-Standort rund um die neuen Laborräumlichkeiten und in BOKU-Nähe kommt. Rechnet man mit einem ähnlichen Ausmaß solcher Ansiedlungen analog zum Vienna BioCenter, so ist mit einer Erweiterung des bestehenden Forschungsclusters zu rechnen, welche zu einer zusätzlichen potenziellen Bruttowertschöpfung von 340 Mio. EUR jährlich und 3.250 potenziellen Jahresbeschäftigungsplätzen in Wien führen würde.

Die potenziellen Effekte in ganz Österreich würden sich auf knapp 400 Mio. EUR BIP-Beitrag und 3.360 Arbeitsplätze belaufen. Der öffentlichen Hand entstünden zusätzliche Steuern und Abgaben iHv. knapp 60 Mio. EUR jährlich.

Die Sektoren, die am meisten von einer Vergrößerung des Forschungsclusters profitieren würden, sind FuE, Herstellung von chemischen Erzeugnissen sowie der Handel.

## Langfristige Effekte durch Erweiterung des Forschungsclusters



Wertschöpfungseffekte	Effekte in Wien	Österreichweite Effekte
Direkte BWS (in Mio. Euro)	223,17	223,17
Indirekte BWS (in Mio. Euro)	90,09	101,69
Induzierte BWS (in Mio. Euro)	29,36	30,53
<b>Totale BWS (in Mio. Euro)</b>	<b>342,62</b>	<b>356,39</b>
Bruttoregionalprodukt direkt	249,47	249,47
<b>Bruttoregionalprodukt total</b>	<b>382,99</b>	<b>398,38</b>



Jahresbeschäftigungsplätze	Effekte in Wien	Österreichweite Effekte
Direkte Beschäftigung (in Köpfen)	1.915	1.915
Indirekte Beschäftigung (in Köpfen)	631	712
Induzierte Beschäftigung (in Köpfen)	702	731
<b>Totale Beschäftigung (in Köpfen)</b>	<b>3.248</b>	<b>3.358</b>
Direkte Beschäftigung (in VZÄ)	1.553	1.553
Indirekte Beschäftigung (in VZÄ)	518	584
Induzierte Beschäftigung (in VZÄ)	577	600
<b>Totale Beschäftigung (in VZÄ)</b>	<b>2.647</b>	<b>2.737</b>



### Fiskalische Effekte

Abgabenart	Mio. €
USt.	19,68
KoeSt.	7,08
LSt.	8,13
SozVers.	7,94
ESt.	14,17
<b>GESAMT</b>	<b>57,00</b>



### Sektorale Aufteilung

Sektor	Totale BWS (in Mio. Euro)
Forschungs- und Entwicklungs-DL (ÖNACE 72)	185,10
Chemische Erzeugnisse (ÖNACE 20)	32,47
Einzelhandelsleistungen (o. Kfz) (ÖNACE 47)	30,93
Großhandelsleistungen (o. Kfz) (ÖNACE 46)	11,66
DL der Arbeitskräfteüberlassung (ÖNACE 78)	9,80



Sektor	Totale Beschäftigung (in VZÄ)
Forschungs- und Entwicklungs-DL (ÖNACE 72)	1.262
Einzelhandelsleistungen (o. Kfz) (ÖNACE 47)	546
Chemische Erzeugnisse (ÖNACE 20)	143
So. freiberufl., wiss. u. techn. DL; DL d. Veterinärwesens (ÖNACE 74-75)	113
Großhandelsleistungen (o. Kfz) (ÖNACE 46)	81

Quelle: Econmove, 2023

## 4.2 Potenziale für den Grünraum

Wie bereits in Kapitel 3.2 aufgezeigt, besteht im Stadtquartier ein Bedarf an Grün- und Freiflächen. Eine Möglichkeit diesen Bedarf zu decken wäre die Nutzung des nicht mehr in Verwendung befindlichen Teil-Streckenabschnitts der U6 zwischen Spittelau und Heiligenstädter Straße 68 als Hochpark.

Als Vorbild dafür kann der High-Line-Park in New York gesehen werden. In New York wurde der 2,3 km lange Park in Teilabschnitten von 2006 bis 2019 mit einer Investition von rund 240 Mio. USD errichtet.<sup>26</sup>

Dieser Naherholungsraum in Manhattan zieht jährlich rund 8 Millionen BesucherInnen (2019) an und hatte neben dem zusätzlichen Aufenthaltsraum für

EinwohnerInnen und TouristInnen einen enormen Aufwertungs- und Revitalisierungseffekt auf die gesamte nähere Umgebung.<sup>27</sup>

Die Strecke im 19. Bezirk wird seit 1996 nicht mehr als U-Bahntrasse genutzt. Die unter Denkmalschutz stehenden 41 Stadtbahnbögen sind zu erhalten und sind derzeit zum Teil deutlich unternutzt.

Eine Revitalisierung als attraktiver Besuchermagnet soll in den Vordergrund rücken und umgesetzt werden. Die Fläche ist 800 Meter lang und 10,5 Meter breit und würde somit eine gesamte Fläche von 8.000m<sup>2</sup> neuem Grünraum umfassen.

Die Finanzierung dieses Grünraums könnte über ein Public-Privat-Partnership-Modell gesichert werden.

<sup>26</sup> [https://ccnmtl.columbia.edu/projects/caseconsortium/casestudies/128/casestudy/www/layout/case\\_id\\_128\\_id\\_903.html](https://ccnmtl.columbia.edu/projects/caseconsortium/casestudies/128/casestudy/www/layout/case_id_128_id_903.html)

<sup>27</sup> <https://www.theglobeandmail.com/life/home-and-garden/architecture/the-high-line-effect-why-cities-around-the-world-including-toronto-are-building-parks-in-the-sky/article20877673/#:~:text=The%20High%20Line%20attracts%20five,over%20the%20next%20two%20decades.>



Abbildung 14: Rendering Hochpark Heiligenstadt

Die dadurch entstehenden Vorteile stellen sich wie folgt dar:

- alternative Nutzungsmöglichkeit des ehemaligen Verkehrsbandes
- Erhaltung der denkmalgeschützten Stadtbahnbögen von Otto Wagner
- Zuführung einer umweltneutralen Nutzung
- hervorragende Erreichbarkeit am Schnittpunkt U4/U6
- Schaffung einer Touristenattraktion abseits der innerstädtischen Kernbereiche
- Vergrößerung der Parkflächen in Wien
- hohe Naherholungsfunktion

Erfordernisse, die sich aus dem Ziel der Umsetzung des Projekts ergeben, sind folgende:

- Zustimmung der GrundeigentümerInnen oder Übernahme durch die Stadt Wien
- Festlegung des Sanierungsbedarfes der Stadtbahnbögen
- Planung, Errichtung und Sanierung der Zugänge zum Hochpark
- Gestaltungswettbewerb für den Park
- Errichtung Park
- Ansiedlungskonzept für neue Unternehmen in den Stadtbahnbögen
- Ansiedlung eines attraktiven gastronomischen Angebotes
- Überlegungen zu einem Nutzungskonzept über die allgemein zugängliche öffentliche Nutzung hinaus in Richtung Events

- Einbindung des Parks in einen neuen Stadtwanderweg, vor allem für Touristen in Richtung Heurigenorte und Spittelau
- Die Unternehmen in unmittelbarer Nähe des Hochpark-Projekts sollen ebenfalls bei den Planungen berücksichtigt und miteingebunden werden.<sup>28</sup>

Eine Darstellung der volkswirtschaftlichen Bewertung der Errichtung dieser Hochparkanlage soll nachfolgend dargelegt werden.

### Bauphase

Die Kosten für Umbau und Errichtung des Hochparks würden sich auf schätzungsweise rund 90 Mio. Euro belaufen. Durch diese Investitionen würde eine Bruttowertschöpfung iHv knapp 60 Mio. EUR in Wien generiert, dies bedeutet einen BRP-Beitrag von über 64 Mio. EUR. Zudem würden über 630 Jahresbeschäftigungsplätze geschaffen bzw. gesichert. Österreichweit beliefen sich die Effekte auf einen BIP-Beitrag von über 80 Mio. EUR und knapp 800 Arbeitsplätze. Daraus resultierten Steuern und Abgaben iHv knapp 30 Mio. EUR.

Die Wirtschaftssektoren, die vom Bau des Hochparks am meisten profitieren würden, wären Hochbau, Bauinstallations- und sonstige Ausbauarbeiten sowie der Einzelhandel.

<sup>28</sup> Studie Hochpark Heiligenstadt 2020 - WKW

## Effekte des Hochpark Heiligenstadt in der Bauphase



Wertschöpfungseffekte	Effekte in Wien	Österreichweite Effekte
Direkte BWS (in Mio. Euro)	29,94	33,95
Indirekte BWS (in Mio. Euro)	23,26	32,94
Induzierte BWS (in Mio. Euro)	4,26	5,84
<b>Totale BWS (in Mio. Euro)</b>	<b>57,46</b>	<b>72,73</b>
Bruttoregionalprodukt direkt	33,47	37,95
<b>Bruttoregionalprodukt total</b>	<b>64,23</b>	<b>81,30</b>



Jahresbeschäftigungsplätze	Effekte in Wien	Österreichweite Effekte
Direkte Beschäftigung (in Köpfen)	301	350
Indirekte Beschäftigung (in Köpfen)	274	381
Induzierte Beschäftigung (in Köpfen)	61	62
<b>Totale Beschäftigung (in Köpfen)</b>	<b>636</b>	<b>793</b>
Direkte Beschäftigung (in VZÄ)	286	332
Indirekte Beschäftigung (in VZÄ)	225	312
Induzierte Beschäftigung (in VZÄ)	50	51
<b>Totale Beschäftigung (in VZÄ)</b>	<b>561</b>	<b>696</b>

### Fiskalische Effekte



Abgabenart	Mio. €
USt.	16,01
KoeSt.	1,54
LSt.	4,29
SozVers.	5,11
ESt.	2,85
<b>GESAMT</b>	<b>29,80</b>

### Sektorale Aufteilung



Sektor	Totale BWS (in Mio. Euro)
Gebäude und Hochbauarbeiten (ÖNACE 41)	39,51
Bauinstallations- u. sonst. Ausbauarbeiten (ÖNACE 43)	6,46
Einzelhandelsleistungen (o. Kfz) (ÖNACE 47)	5,87



Sektor	Totale Beschäftigung (in VZÄ)
Gebäude und Hochbauarbeiten (ÖNACE 41)	281
Einzelhandelsleistungen (o. Kfz) (ÖNACE 47)	119
Bauinstallations- u. sonst. Ausbauarbeiten (ÖNACE 43)	108

Quelle: Econmove, 2023

### Betriebsphase

Nachdem es sich in nächster Nähe rund um den geplanten Hochpark um keine typische Wohngegend handelt und es dort auch eher an konkreten Freizeit- und Kulturangeboten mangelt, sollten regelmäßige Events auf dem Hochpark stattfinden, um die BesucherInnenzahl über die allgemein zugängliche öffentliche Nutzung durch AnwohnerInnen hinaus anzukurbeln und den Hochpark langfristig auch als Sehenswürdigkeit bei TouristInnen bekannt zu machen. Konkret sprechen für dieses Vorhaben folgende Punkte:

- **Beitrag zur Aufwertung des Quartierzentrums Döbling**

Der angrenzende Zentralbereich Döbling (u.a. Döblinger Hauptstraße) ist eines der 6 Gebiete, das künftig mit der neuen Grätzl-Förderung der Wirtschaftsagentur Wien (bisherige Geschäftsstraßenförderung) unterstützt werden soll. Es ist ein Bereich, der derzeit bereits funktionale Defizite aufweist und daher langfristig aufgewertet und gestärkt werden soll (siehe auch STEP25). Dazu sollen natürlich die Umgebung

und dessen Potenziale berücksichtigt werden. Die geplante Umsetzung ist ein gutes, ergänzendes Projekt für dieses Gebiet.

- **Erweiterung des gastronomischen Angebots**

Der Zentralbereich Döbling hat im Vergleich zu andere Standorten eine niedrige Anzahl an Gastronomiebetrieben bzw. ein geringes Gastronomieangebot (lediglich 13% Gastronomieanteil, 29% Gewerbe, 28% Handel, 18% Dienstleistung). Die Schaffung eines weiteren Angebots mittels z.B. Food-Truck Events o.ä. ist daher vorstellbar und wünschenswert.

- **Etablierung eines Big Player/Local Hero**

Der 19. Bezirks inkl. Zentralbereich Döbling besitzt keinen eindeutig erkennbaren „Big Player bzw. Local Hero“. Sprich kein Unternehmen, keine Einrichtung, kein Event o.ä., welches definitiv ein ganzjähriger Magnet für BewohnerInnen und BesucherInnen ist. Der geplante Hochpark in Kombination mit Events u.ä. hat Potenzial ein Magnet für den Bezirk und darüber hinaus zu werden.





- **Angebote aus Kultur & Events**

Döbling punktet mit einzelnen Veranstaltungen außerhalb des Zentralbereichs wie z.B. den Weinwandertagen oder dem Neustifter Kirchtag. Jedoch haben diese Events keine Auswirkung auf den Zentralbereich, welcher keine über die Grenzen bekannte Events oder kulturellen Angebote bietet. Lediglich das Casino Zögersitz auf der Döblinger Hauptstraße ist eine Veranstaltungsstätte (Wiederbetrieb ab Februar 2023). Die Schaffung des Hochparks mit möglichen Aktivitäten und Programmen ist daher positiv zu beurteilen.

Um laufende potenzielle Betriebseffekte des Hochparks in Verbindung mit einem regelmäßig stattfindenden Event darstellen zu können, soll ein

Szenario betrachtet werden, in welchem an 40 Wochenenden ein Streetfood-Festival auf dem Gelände des Hochparks stattfindet. Anhand von Vergleichswerten ähnlicher Veranstaltungen, konnten so die laufenden Effekte eines solchen Events berechnet werden, sofern dieses international bekannt und in Wien etabliert ist.

Durch den geschätzten jährlichen Umsatz in der Gastronomie durch die BesucherInnen des Streetfood-Festivals würden eine Bruttowertschöpfung von 3,7 Mio. EUR jährlich in Wien generiert und knapp 75 Arbeitsplätze geschaffen.

Neben Beherbergung und Gastronomie würde vor allem auch der Einzelhandel von einem regelmäßig stattfindenden Streetfood-Festival profitieren.

## Effekte durch ein regelmäßig stattfindendes Streetfood-Festival auf dem Hochpark



Wertschöpfungseffekte	Effekte in Wien	Österreichweite Effekte
Direkte BWS (in Mio. Euro)	2,29	2,29
Indirekte BWS (in Mio. Euro)	1,08	1,26
Induzierte BWS (in Mio. Euro)	0,28	0,30
<b>Totale BWS (in Mio. Euro)</b>	<b>3,66</b>	<b>3,87</b>
Bruttoregionalprodukt direkt	2,56	2,56
<b>Bruttoregionalprodukt total</b>	<b>4,09</b>	<b>4,33</b>



Jahresbeschäftigungsplätze	Effekte in Wien	Österreichweite Effekte
Direkte Beschäftigung (in Köpfen)	60	60
Indirekte Beschäftigung (in Köpfen)	8	9
Induzierte Beschäftigung (in Köpfen)	7	7
<b>Totale Beschäftigung (in Köpfen)</b>	<b>74</b>	<b>76</b>
Direkte Beschäftigung (in VZÄ)	47	47
Indirekte Beschäftigung (in VZÄ)	6	7
Induzierte Beschäftigung (in VZÄ)	6	6
<b>Totale Beschäftigung (in VZÄ)</b>	<b>59</b>	<b>60</b>



### Fiskalische Effekte

	Mio. €
<b>GESAMT</b>	<b>0,74</b>



### Sektorale Aufteilung



Sektor	Totale BWS (in Mio. Euro)
Beherbergungs- und Gastronomie-DL (ÖNACE 55-56)	2,33
Einzelhandelsleistungen (o. Kfz) (ÖNACE 47)	0,33



Sektor	Totale Beschäftigung (in VZÄ)
Beherbergungs- und Gastronomie-DL (ÖNACE 55-56)	33
Einzelhandelsleistungen (o. Kfz) (ÖNACE 47)	6

Quelle: Econmove, 2023

Wenn Hochpark und Event sich zu einer TOP-Sehenswürdigkeit für TouristInnen entwickeln würden, könnte mittel- bis langfristig mit weiteren laufenden potenziellen Effekten durch BesucherInnen aus anderen Bundesländern und dem Ausland gerechnet werden. So könnte schätzungsweise von etwa 300.000 TouristInnen jährlich ausgegangen werden, die sich den Hochpark und das dort stattfindende Event ansehen. Die darauf zurückzuführenden Nächtigungs- und Tagesausgaben in Wien

würden zu einer potenziellen jährlichen Bruttowertschöpfung von 40 Mio. EUR pro Jahr und knapp 780 Jahresbeschäftigungsplätze in Wien führen.

Österreichweit beliefen sich die Effekte auf einen BIP-Beitrag von rd. 48 Mio. EUR und knapp 800 Arbeitsplätze. Daraus resultierten staatliche Rückflüsse aus Steuern und Abgaben iHv 10 Mio. EUR pro Jahr.

## Tourismuseffekte durch Hochpark und regelmäßig stattfindendes Event



Wertschöpfungseffekte	Effekte in Wien	Österreichweite Effekte
Direkte BWS (in Mio. Euro)	25,60	25,60
Indirekte BWS (in Mio. Euro)	11,93	13,91
Induzierte BWS (in Mio. Euro)	3,29	3,49
<b>Totale BWS (in Mio. Euro)</b>	<b>40,82</b>	<b>43,11</b>
Bruttoregionalprodukt direkt	28,62	28,62
<b>Bruttoregionalprodukt total</b>	<b>45,63</b>	<b>48,19</b>



Jahresbeschäftigungsplätze	Effekte in Wien	Österreichweite Effekte
Direkte Beschäftigung (in Köpfen)	613	613
Indirekte Beschäftigung (in Köpfen)	84	97
Induzierte Beschäftigung (in Köpfen)	79	84
<b>Totale Beschäftigung (in Köpfen)</b>	<b>776</b>	<b>795</b>
Direkte Beschäftigung (in VZÄ)	481	481
Indirekte Beschäftigung (in VZÄ)	69	80
Induzierte Beschäftigung (in VZÄ)	65	69
<b>Totale Beschäftigung (in VZÄ)</b>	<b>614</b>	<b>630</b>



### Fiskalische Effekte

Abgabenart	Mio. €
USt.	5,97
KoeSt.	0,45
LSt.	0,87
SozVers.	1,70
ESt.	1,38
<b>GESAMT</b>	<b>10,37</b>





### Sektorale Aufteilung



Sektor	Totale BWS (in Mio. Euro)
Beherbergungs- und Gastronomie-DL (ÖNACE 55-56)	20,22
Einzelhandelsleistungen (o. Kfz) (ÖNACE 47)	5,71



Sektor	Totale Beschäftigung (in VZÄ)
Beherbergungs- und Gastronomie-DL (ÖNACE 55-56)	290
Einzelhandelsleistungen (o. Kfz) (ÖNACE 47)	116

Quelle: Econmove, 2023

Die Aufwertung der Gegend durch Hochpark und Event sollte zudem langfristig Anreize für Betriebsansiedlungen in den Stadtbahnbögen schaffen. Nachdem durch ein Streetfood-Festival schon ein umfangreiches Gastro-Angebot für tagsüber bestehen würde, könnten das eher Lokale für die „spätere Stunde sein“, also Bars, Beisl'n und dergleichen. Durch eine Ansiedlung von etwa sieben „typischen

Gürtellokalen“ könnte eine potenzielle zusätzliche Bruttowertschöpfung von knapp 5 Mio. EUR jährlich in Wien generiert werden und 75 Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert werden.

Die Sektoren, die am meisten von den Ansiedlungen profitierten wären Beherbergung und Gastronomie sowie der Einzelhandel.

## Langfristige Effekte durch Betriebsansiedlungen



Wertschöpfungseffekte	Effekte in Wien	Österreichweite Effekte
Direkte BWS (in Mio. Euro)	3,06	3,06
Indirekte BWS (in Mio. Euro)	1,44	1,68
Induzierte BWS (in Mio. Euro)	0,39	0,41
<b>Totale BWS (in Mio. Euro)</b>	<b>4,88</b>	<b>5,17</b>
Bruttoregionalprodukt direkt	3,42	3,42
<b>Bruttoregionalprodukt total</b>	<b>5,46</b>	<b>5,78</b>




Jahresbeschäftigungsplätze	Effekte in Wien	Österreichweite Effekte
Direkte Beschäftigung (in Köpfen)	56	56
Indirekte Beschäftigung (in Köpfen)	10	12
Induzierte Beschäftigung (in Köpfen)	9	10
<b>Totale Beschäftigung (in Köpfen)</b>	<b>75</b>	<b>78</b>
Direkte Beschäftigung (in VZÄ)	44	44
Indirekte Beschäftigung (in VZÄ)	8	10
Induzierte Beschäftigung (in VZÄ)	8	8
<b>Totale Beschäftigung (in VZÄ)</b>	<b>60</b>	<b>62</b>

### Fiskalische Effekte




Abgabenart	Mio. €
USt.	0,52
KoeSt.	0,05
LSt.	0,08
SozVers.	0,18
ESt.	0,16
<b>GESAMT</b>	<b>0,99</b>

Sektorale Aufteilung



Sektor	Totale BWS (in Mio. Euro)
Beherbergungs- und Gastronomie-DL (ÖNACE 55-56)	3,10
Einzelhandelsleistungen (o. Kfz) (ÖNACE 47)	0,45



Sektor	Totale Beschäftigung (in VZÄ)
Beherbergungs- und Gastronomie-DL (ÖNACE 55-56)	44
Einzelhandelsleistungen (o. Kfz) (ÖNACE 47)	7

Quelle: Econmove, 2023

4.3 Weitere Potenziale

Ergänzend zu den wesentlichsten oben genannten Entwicklungen im Stadtquartier Muthgasse würden folgende Aspekte zu einer weiteren Aufwertung bzw. einer Bedeutungszunahme des Quartiers beitragen:

- **Entwicklung einer Standortmarke**  
Ziel ist es, das Stadtquartier in seiner Eigenschaft als Betriebsgebiet- aber auch Wohngebiet und Zentrum für Biotechnologie und Life Science für die AnrainerInnen, UnternehmerInnen und ArbeitnehmerInnen unmissverständlich sichtbar zu machen. Das Image des Quartiers soll durch diverse Bewerbungen und Bekanntheitsmachungen gesteigert und namhaft gemacht werden. Es soll eine Standortmarke für dieses homogene Areal Muthgasse herausgearbeitet werden und hierfür ist es nö-

tig sowohl das Naming als auch die Prägung durch den Markenkern herauszuarbeiten und zu visualisieren.

- **Gemischte Nutzungen in Stadtbahnbögen**  
Die ehemaligen Stadtbahnbögen im Bereich Heiligenstadt stehen in zweiter Reihe zur Heiligenstädter Straße, nach Süden schließen mächtige Gleisanlagen an. Aktuell sind die Flächen überwiegend als Baustofflagerflächen genutzt.  
Es soll die Annahme, dass der historische und denkmalgeschützte Baubestand ein höherwertiges Nutzungspotenzial darstellt, überprüft werden. Insbesondere sind ergänzende Nutzungen im Gesundheitssegment bzw. im Biotechnologie Sektor denkbar, wie auch Ateliers und Büros.<sup>29</sup>

<sup>29</sup> SWOT Analyse VBD Nod (2022): Gebietsprofil Betriebsgebiet Heiligenstadt





# 5 CONCLUSIO

Die volkswirtschaftliche Bedeutung des Stadtquartiers Muthgasse lässt sich als wesentlich für die Stadt Wien beschreiben.

Schon jetzt wurde durch Investitionen der Stadt und auch von privater Seite die Bedeutung des Standorts wesentlich untermauert. Durch öffentliche Investitionen wurde ein Beitrag von 13 Mio. EUR zum Bruttoregionalprodukt geleistet und es wurden 144 Arbeitsplätze geschaffen. Im Gegensatz dazu haben private Investitionen zu einem Anstieg des Bruttoregionalprodukts um 194 Mio. EUR und zur Schaffung von 1.700 Arbeitsplätzen geführt. Sowohl öffentliche als auch private Investitionen spielen eine wichtige Rolle bei der Entwicklung eines Standortes, der Förderung der Wirtschaft und der Schaffung von Arbeitsplätzen. Es zeigt sich, dass eine Zusammenarbeit und ein Miteinander beider Investitionsformen notwendig sind, um eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung zu erreichen.

Dieser volkswirtschaftliche Effekt kann durch eine zielgerichtete Entwicklung nochmals exorbitant gesteigert werden, wie in den jeweiligen Kapitel ausführlich dargestellt. Für die nächsten Jahre sind somit weitere 475 Mio. EUR an Bauinvestitionen von privater Seite geplant. Diese leisten einen Beitrag zum BRP in der Höhe von 333 Mio. EUR und schaffen rund 3.300 Jahresbeschäftigungsplätze.

Die Summe der bereits getätigten und zukünftigen Investitionen von privaten Investoren, als auch der Stadt Wien führen zu einer deutlichen Aufwertung des gesamten Stadtquartiers Muthgasse. Durch die Nachverdichtung mit Wohnen wird zusätzlich aus einem Arbeitsquartier ein lebenswerter Wohnraum. Diese beiden Entwicklungen (Wohnen und Gewerbe) können in einer sich gegenseitig bedingenden Genese zu einem neuen Zentrum im Norden Wiens beitragen. Ein modernes Zentrum, in dem sich Arbeiten und Wohnen gegenseitig befruchten und nicht destruktiv wirken.



Darüber hinaus kann durch die Clusterbildung eines Biotechnologie- /Life-Science Standortes, die Bedeutung der Stadt Wien als zukunftsfähiger moderner Standort für (disruptive) Errungenschaften untermauert werden. Bereits kurzfristige Effekte durch diese Clusterung würden eine potenzielle jährliche Bruttowertschöpfung von knapp 420 Mio. EUR bewirken sowie zu einer Schaffung von 4.150 Arbeitsplätzen beitragen. Die Life Science Branche entwickelt

sich rasant und der Standort Muthgasse bietet die idealen Voraussetzungen, diese Entwicklungen mitzutragen und zu fördern.

Sollten diese Entwicklungen, wie in vorliegendem Bericht ausführlich dargestellt weiterverfolgt werden, kann und soll eine deutliche Steigerung der volkswirtschaftlichen Bedeutung des gesamten Quartiers angestrebt werden.



# 6 ANHANG

## 6.1 Hintergrund zur volkswirtschaftlichen Berechnungsmethode des Standortanwaltes

### Ökonomische Bedeutung der im Stadtquartier Muthgasse ansässigen Unternehmen

Die Wiener Unternehmen, die ihren Standort im vordefinierten Stadtquartier Muthgasse haben, konnten mit Hilfe von EcoGIS aus den WKW-Mitgliederdaten herausgefiltert werden und aus den ÖGK-Daten die jeweilige Zahl der Beschäftigten in Wien zugeordnet werden. Dabei wurden bei Unternehmen mit weiteren Standorten in Wien, die Zahl der Beschäftigten gleichmäßig auf die Anzahl der Standorte aufgeteilt, um so die Gesamtzahl aller Beschäftigten der WKW-Mitgliedsunternehmen im Stadtquartier Muthgasse zu ermitteln. Diese wurden gemäß der schwerpunktmäßigen ÖNACE-

Klassifizierungen der Unternehmen den einzelnen Branchen zugeordnet und so in das Wertschöpfungs-Tool von Econmove eingegeben, um die regional- und volkswirtschaftliche Bedeutung zu ermitteln.

### Ökonomische Bedeutung der Cluster

Die Unternehmen im Stadtquartier Muthgasse wurden entsprechend ihrer schwerpunktmäßigen ÖNACE-Klassifizierung den jeweiligen Clustern zugeordnet und deren Zahl der Beschäftigten nach entsprechender Branche in das EcoGIS-Tool eingegeben.

Beim Mediencluster wurden die zugehörigen Mitgliedsunternehmen zudem aus dem Mitgliederdatenbestand des Jahres 2012 herausgefiltert, um die zehnjährige Entwicklung darstellen zu können.

### Öffentliche Investitionen

Die Input-Zahlen für die Bauprojekte Sanierung von Muthgasse, Gunoldstraße, Leopold-Ungar-Platz, Heiligenstädter Brücke und Einbindung Grinzinger Straße wurden seitens der Magistratsabteilungen 28, 29 und 31 der Stadt Wien zur Verfügung gestellt und als Investitionsimpuls im Bausektor in den Wertschöpfungsrechner eingegeben.

### Private Investitionen

Die bereits getätigten und geplanten Investitionssummen wurden seitens einiger Privatinvestoren zur Verfügung gestellt und ebenso als Investitionsimpuls im Bausektor in das Wertschöpfungstool eingegeben.

Für die Berechnung der **kurzfristigen Effekte** durch das Laborprojekt der SIGNA wurde anhand vergleichbarer Core Facilities (Vienna BioCenter, BOKU:BASE) die Zahl der potenziellen Arbeitsplätze, die dort geschaffen werden, abgeschätzt und als Input, aufgeteilt auf die einschlägigen Branchen, in das Econmove-Modell eingegeben.

Zur Simulation der **langfristigen Effekte** wurde davon ausgegangen, dass potenzielle Ansiedlungen von Unternehmen mit entsprechendem wirtschaftlichem Schwerpunkt am neu entstehenden Life-Science-Standort von ähnlichem Ausmaß, wie am Standort Vienna BioCenter erfolgen. Hierzu wurden die Mitgliederdaten der am Campus des Vienna BioCenter und in unmittelbarer Nähe angesiedelten Unternehmen herangezogen und entsprechend wieder über die ÖGK-Datenbank die Zahl der Beschäftigten zugeordnet (bei Unternehmen mit weiteren Standorten in Wien wurde die Gesamtzahl wieder gleichmäßig auf die Standorte aufgeteilt).

### Hochpark Heiligenstadt

Für die Berechnung der Effekte der Bauphase wurden die für das Projekt notwendigen Bauinvestitionen anhand von veröffentlichten Kosten des Highline Parks in New York abgeschätzt und als Investitionsimpuls im Bausektor in den Wertschöpfungsrechner eingegeben.

Um die Effekte eines regelmäßig stattfindenden Streetfood-Festivals berechnen zu können, wurden Zahlen zu vergleichbaren Veranstaltungen (überwiegend in Deutschland) und zur Markthalle Innsbruck herangezogen, sowie auf Erfahrungswerte aus einer eigenen Erhebung zur Wiener Markthalle zurückgegriffen, auf deren Basis ein jährlicher Umsatz abgeschätzt werden konnte. Dieser wurde als laufender Impuls in der Gastronomie in das Wertschöpfungstool eingegeben. Für die Abschätzung der Tourist:innen wurde ebenfalls auf diese Zahlen zurückgegriffen und hinsichtlich der Verteilung (Tourist:innen aus anderen Bundesländern/aus dem Ausland) wurden Erfahrungswerte eigener Erhebungen (u.a. Tiergarten Wien, Staatsoper) herangezogen. Hinsichtlich der Ausgaben wurde angenommen, dass pro Tourist:in eine halbe Nächtigung sowie die Hälfte der durchschnittlichen Tagesausgaben direkt auf den Besuch des Hochparks bzw. des Events zurückzuführen sind. Die geschätzten Zahlen wurden als Tourismusimpuls entsprechend in den Wertschöpfungsrechner eingegeben.

Für die Ermittlung der langfristigen Effekte durch sieben potenzielle Betriebsansiedlungen wurden die Beschäftigtenzahlen von Gürtellokalen entlang des Lerchenfelder Gürtels als Vergleichswerte herangezogen und entsprechend in das Wertschöpfungstool eingegeben.



## BEREITS GETÄTIGTE INVESTITIONEN

### Einbindung der **Grinzinger Straße** in die **Nußdorfer Lände**

Infrastrukturprojekt

### **Leopold-Ungar-Platz**

Infrastrukturprojekt

### **Space2move**

Büroimmobilie, Lokal-  
und Geschäftsflächen

### **Square One**

Büroimmobilie, Lokal-  
und Geschäftsflächen

### **Porsche Wien Muthgasse**

Autohandel, Werkstatt

### **Sanierung der Gunoldstraße**

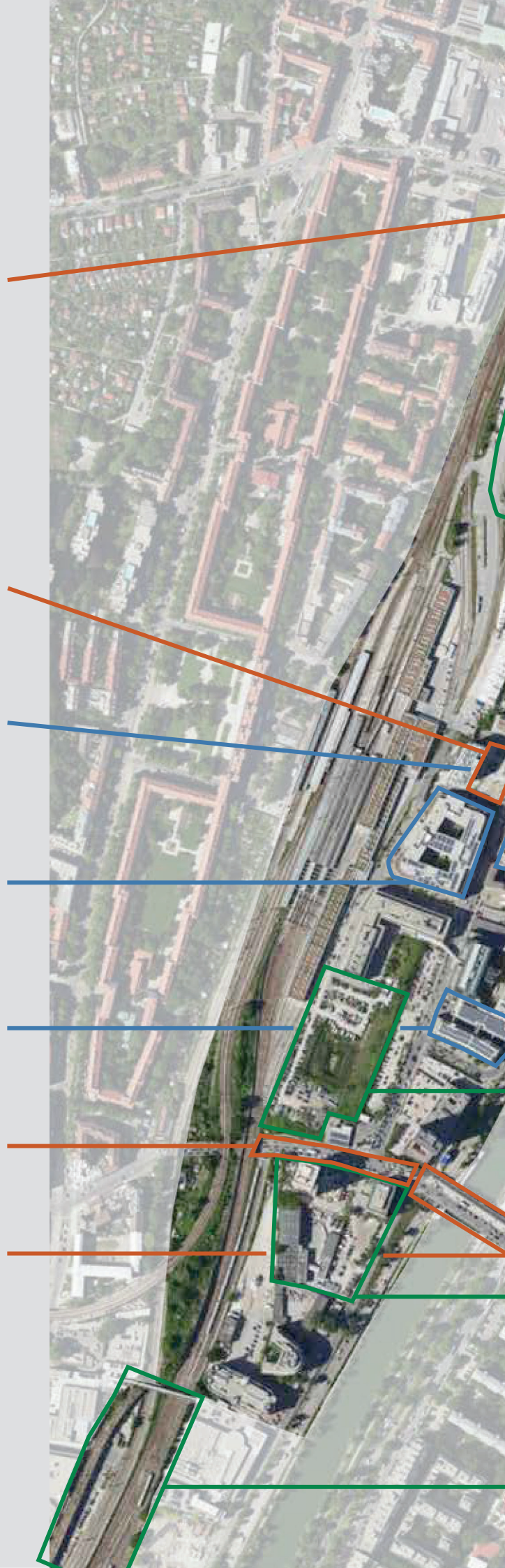
Infrastrukturprojekt

### **Sanierung Heiligenstädter Brücke**

Infrastrukturprojekt

Investitionen der Stadt Wien

private Investitionen







## ZUKÜNFTIGE PROJEKTE

### Muthgasse 105-109: CKV Gruppe & Heinz Neumann

gemischt genutztes Projekt,  
Büroimmobilie, Lokal- und  
Geschäftsflächen

### Muthgasse 9: Start-ups und Forschungsbetriebe

Forschung, Laborflächen,  
Büroimmobilie, gewerbliches  
Wohnen

### Gunold Süd: Bio- und Lebens- mittel, Energietechnik sowie Pharma- und Medzintechnik

Forschung, Laborflächen,  
Büroimmobilie, gewerbliches  
Wohnen

### Hochpark Heiligenstadt

Stadtquartier Muthgasse



**Ich gehe mutig meinen Weg.** Erfolgreich und selbständig. Und wenn ich Unterstützung brauche, weiß ich, wer für mich da ist. **Meine Wirtschaftskammer Wien.**

- Informationsvorsprung
- Online-Tools
- Beratung
- Neue Geschäftschancen
- Hilfe in Ausnahmesituationen

» Ich nutze dabei das **WKO Servicepaket** zur Lösung meiner unternehmerischen Herausforderungen auf [wko.at/wien/servicepaket](https://wko.at/wien/servicepaket).

**Einfach informieren, Kontakt aufnehmen, Termin vereinbaren!**