

# SWOT

## Betriebsgebiet Shuttleworthstraße

### Status aktuell

#### Stärken

- Zentrale Lage und A22-Anschluss
- Straßenbahn, S-Bahn
- Handel + Gewerbe + IKT, medizin-affine Betriebe
- Reserveflächen und -gebäude
- Sehr gute IKT-Ausstattung

#### Schwächen

- Kreuzung Shuttleworth-Brünner-Str.
- Parkplatzdefizit im öffentl. Raum
- Isoliert durch S-Bahn + KH Nord
- Distanz zu SCN
- Fehlende Gastronomie
- Teilweise Wohnbaudruck

### Externe Faktoren – künftige Entwicklung

#### Chancen

- Intervallverdichtung durch KH Nord
- Potenzialflächen Verkehrsband
- Ausstrahlungswirkung des KH Nord – Ansiedlung von ergänzenden Dienstl.
- Ev. Bedarf für Hotel + Gastronomie

#### Risiken

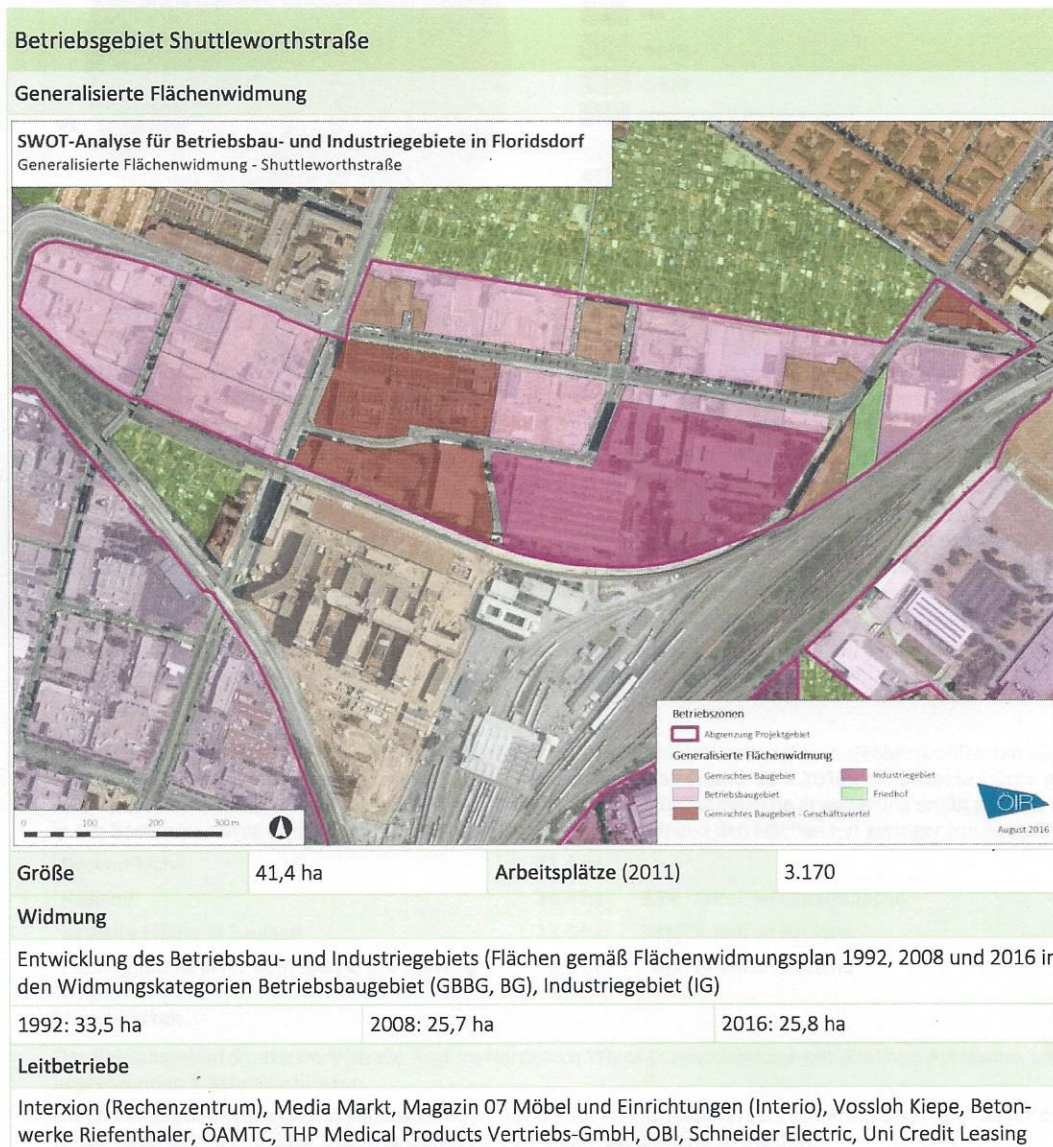
- Parkplatzknappheit verschärft sich
- Verdrängung Gewerbe durch Neuansiedlungen (KH Nord)
- Preisentwicklung und Wohnbaudruck



## 5. Betriebsgebiet Shuttleworthstraße

### 5.1 Gebietsprofil

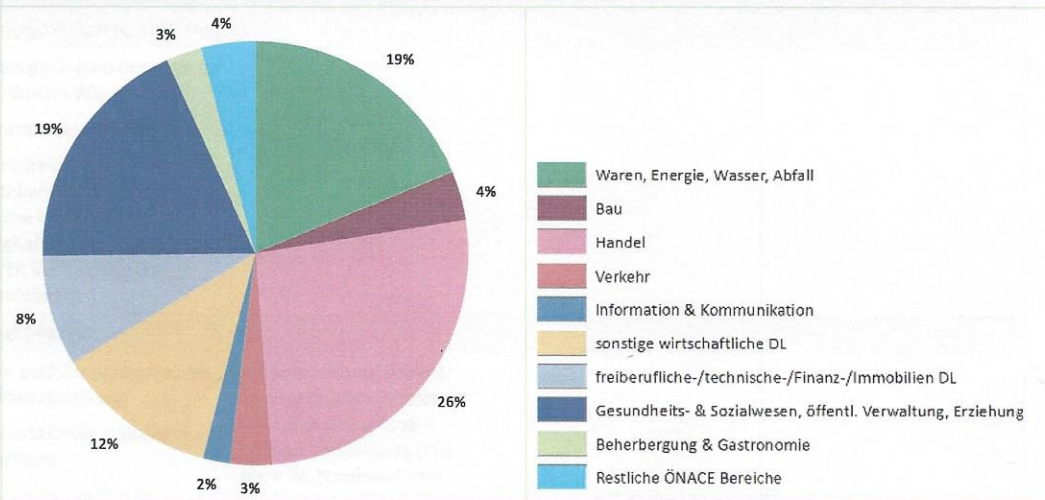
Folgendes standardisiertes Gebietsprofil gibt das Ergebnis der Bestandsanalyse wieder.





**Wirtschaftsstruktur**

Arbeitsplätze 2011 nach ausgewählten ÖNACE Abschnitten



**Nutzungsintensität**

Traditionell ist das Gebiet durch große Industriebetriebe gekennzeichnet. Im Laufe der Zeit änderte sich die Struktur hin zu einem vom Handel dominierten Standort. Daneben finden sich auch klein-strukturierte Betriebe, Büros und das flächenmäßig dominante Rechenzentrum Interxion sowie Schneider Electric Power Drives.

Die Nutzungsintensität ist relativ hoch, wobei große Flächen für Parkraum in Verwendung sind. In Teilbereichen finden sich Reserveflächen, und Leerstände. Angrenzend an das Gebiet sind keine Erweiterungen möglich. Wohnbaunutzung dominiert die Nachbarschaft.

In dem Gebiet zwischen Neudorfergasse bzw. der Kleingartenanlage und Shuttleworthstraße gibt es vermehrt Bestrebungen von Bauträgern, die Flächen für Wohnbau zu nutzen. Dieses Gebiet zeichnet sich durch eine stark gemischte Nutzung und die direkte Lage am Kleingartenverein „Groß Jedlersdorf“ aus.

Zudem werden folgende Standorte als potenziell gefährdete Betriebsstandorte gesehen: die „Arche Noah“ (die Liegenschaft der Familiapress) in der Ignaz-Köck-Straße, die Liegenschaft der Immofinanz zwischen Brünner Straße (Fa. Bilfinger) und Ignaz-Köck-Straße, das Backsteingebäude am Beginn der Ruthnergasse.

**Flächenbilanz**

Die Flächenbilanz basiert auf unserer Bestandserhebung in den Gebieten und wurde in Gebietsprofilkarten als Arbeitskarten festgehalten. Bauland ist gemäß Flächenwidmungsplan (Stand: 29.2.2016), die bebaute Fläche gemäß FMZK (Stand: 31.3.2016) ausgewiesen. Das Flächenpotenzial für betriebliche Erweiterung ergibt sich aus den in der Bestandsanalyse ermittelten Leerstand-/Reserve-/Freiflächen und den Flächen mit geringer Nutzungsdichte.

Gesamtfläche	41,4 ha		
Bauland	34,4 ha	83%	Anteil an Gesamtfläche
Bebaute Fläche in Bauland	13,4 ha	39%	Anteil an Bauland
Flächenpotenzial für betriebliche Erweiterung	2,6 ha	8%	Anteil an Bauland

**Erreichbarkeit**

Das Betriebsgebiet Shuttleworthstraße liegt im Nordosten Wiens in zentraler Lage mit direktem Autobahn- und 2 angrenzenden S-Bahnanschlüssen.

Durch den unmittelbaren Autobahnanschluss ist das Gebiet im Individualverkehr gut erschlossen und bietet die Möglichkeit die stauanfällige Südosttangente via Handelskai weitgehend zu meiden.

Im öffentlichen Straßenraum herrscht Parkplatzmangel.

Im Öffentlichen Verkehr ist das Gebiet mittels S-Bahn sowie 2 Straßenbahnlinien erreichbar. Eine Verbesserung der ÖV-Anbindung wird sich evtl. durch die Eröffnung des KH Nord (neue Buslinie) ergeben.

**Besondere Herausforderungen, veränderte Rahmenbedingungen**

Eine Verbesserung der IV-Erreichbarkeit brachte der Anschluss Brünner Straße/Shuttleworthstraße an die A22 Donauuferautobahn.

Das KH Nord befindet sich momentan noch im Bau. Von der Inbetriebnahme des Krankenhauses wird eine Reihe von Auswirkungen erwartet.

Tabelle 3: SWOT-Analyse – Betriebsgebiet Shuttleworthstraße

Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
<b>Lage (großräumig, kleinräumig)</b>			
Strategisch günstige Lage im Nordosten Wiens Zentrale Lage im Bezirk Unmittelbare Nähe zur Autobahn und S-Bahn, rasche Verbindung zum Flughafen Wien (stausicher durch Verbindung über Handelskai)			
<b>Erreichbarkeit IV</b>			
Sehr gute Erreichbarkeit im Individualverkehr Unmittelbarer Autobahnanschluss	Ampelschaltung Brünner Straße/Shuttleworthstraße hat kurze Grünphase – häufige Staubbildung (Problem im Berufsverkehr)		
<b>Erreichbarkeit ÖV</b>			
Gute Erreichbarkeit im ÖV: 2 Straßenbahnlinien, 2 angrenzende S-Bahn-Stationen (KH Wien, Siemensstraße) Direkte S-Bahn Verbindung zum Flughafen Wien Nord (Siemensstraße)	Kein U-Bahnanschluss Keine querende Busverbindung durch das Gebiet	Weitere Verbesserung der ÖV-Anbindung durch Eröffnung des KH Nord (Intervallverdichtung und neue S-Bahn Station)	
<b>Parkplatzsituation (öffentlicher Raum, Betrieb)</b>			
	Parkplatzsituation im öffentlichen Raum kritisch Auch private Firmenparkplätze werden von betriebsfremden Personen benutzt		Parkplatzsituation im öffentlichen Raum spitzt sich weiter zu (KH Betrieb, Pendler, die Parkplätze der Betriebsgebiete als Park&Ride-Flächen nutzen)
<b>Potenzialflächen (Leerstand, Brachflächen)</b>			
Freiflächen und Reserveflächen grundsätzlich vorhanden	Freiflächen und Reserveflächen mit großen Einschränkungen verbunden	Schaffung von weiterer Potenzialfläche durch Umwidmung des Verkehrsbandes (Verbindung Shuttleworthstraße – KH Nord) Potenzialflächen mit hoher Standortqualität bieten betriebliches Umnutzungspotenzial Umgestaltungsmöglichkeiten und -bedarf in Bestandsgebäuden gegeben	
<b>Öffentlicher Raum/Erscheinungsbild</b>			
Modernes Erscheinungsbild	Durchwegung zwischen Shuttleworthstraße und KH Nord nicht gegeben Parkplätze dominieren Erscheinungsbild Keine Durchgrünung im zentralen Teil		



Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
<b>Wirtschaftsstruktur</b>			
<p>Mischung aus Handel, gemischtem Gewerbe und F&amp;E/Bürostandort</p> <p>Medizin-affine Betriebe im Gebiet (Johanniter, Fresenius, Biomedica, MHM Spedition bietet gekühlte Speditionsdienste...)</p> <p>Wirtschaftlich erfolgreiche Unternehmen wollen erweitern (Interxion, MHM Spedition, Bilfinger, Fresenius Medical Care)</p>	<p>Handelsstandorte in Shuttleworthstraße räumlich von Handelszentrum um SCN abgegrenzt</p>	<p>Errichtung des KH Nord bringt erhöhte Kundenfrequenz für Handel</p> <p>KH Nord attraktiviert Standort erheblich für medizin-affine Betriebe</p> <p>Bedarf an Hotel im Gebiet oder Umfeld</p>	
<b>Konkurrenz durch Wohnbau</b>			
	<p>Hoher Wohnbaudruck</p> <p>Vermehrte Anfragen einzelne Grundstücke für Wohnbau zu widmen</p>	<p>Neu errichtete Wohnbauten und weitere geplante Wohnbebauungen (außerhalb des Betriebsgebietes) erhöhen Kundenpotenzial für den Handel</p>	<p>Beeinträchtigung der Betriebstätigkeiten durch heranrückende Wohnbebauung</p> <p>Teilweise Eignung zum Wohngebiet zwischen Neudorfergasse und Shuttleworthstraße</p>
<b>Nahversorgung und Gastronomie</b>			
<p>Gute Infrastrukturausstattung im Nahbereich</p>	<p>Keine (gehobene) Gastronomie vorhanden</p>	<p>Gute medizinische Versorgung durch Krankenhaus Nord (vorauss. 2018 fertig)</p>	
<b>Technische Infrastruktur/Internet/Energie</b>			
<p>Gebiet liegt an einem der Wiener Glasfaserringe</p> <p>Unterschiedlich gute Qualität der Internetverbindung,</p> <p>Interxion betreibt am Standort Netzwerkknotenpunkt für den CEE Raum</p>	<p>Keine Glasfaserverbindung in Teilbereichen</p>	<p>Einzelne Unternehmen überlegen Aufrüstung mit Photovoltaik oder Erdwärme für den Eigenbedarf</p> <p>Potenziale für Abwärmenutzung durch Rechenzentrum gegeben</p>	
<b>Image/Identität</b>			
<p>Positives Image des Standortes (altes Industriegebiet)</p> <p>Hohe Identifikation der Unternehmen mit dem Standort</p>	<p>Viele internationale Konzerne, die wenig am Standort Shuttleworth Straße hängen und bei Entscheidungen konzerngetrieben sind (Media Markt, Interio, OBI,...)</p>	<p>Errichtung KH Nord attraktiviert den Standort</p>	