

# Marx Halle reloaded

## *InteressentInnenauswahlverfahren*



Copyright: Maurer & Partner ZT GmbH

Neu Marx war seit jeher ein Projekt für Pioniere. Personen und Unternehmen, die an Wachstum und Erfolg glauben, haben sich hier niedergelassen. Mehr als 7.000 Menschen arbeiten und wohnen mittlerweile in Neu Marx, Infrastruktur und Gastronomie werden ständig ausgebaut.

In den nächsten Jahren wird NEU Marx weiter wachsen: auf dem alten Schlachthofareal Wiens wird neben der pulsierenden Medien-, Kreativ- und Forschungsszene auch die Marx Halle NEU glänzen.

Über ein internationales InvestorInnenauswahlverfahren, inklusive NutzerInnen- und BetreiberInnensuche, wird ab Jänner 2017 nach neuen Konzepten für nachhaltige, kreative und permanente Nutzungen für die Marx Halle gesucht. Das Verfahren soll im August 2017 abgeschlossen werden. Eine Umsetzung ist ab dem Jahr 2018 anzustreben.



## NEU Marx sucht NEUE Ideen

Neu Marx liegt zwischen Schlachthausgasse, Rennweg, Baumgasse und der angrenzenden Südost-Tangente im dritten Bezirk in Wien. Hier befand sich seit dem 19. Jahrhundert der städtische Schlachthof, 2007 wurde der letzte Betrieb abgesiedelt, mit dem Ziel hier einen führenden Wirtschaftsstandort für Wien zu entwickeln. Heute sind bereits mehr als 100 Unternehmen und Institutionen aus den Bereichen Medien, Kreativwirtschaft, Forschung und Technologie in Neu Marx tätig und verschaffen dem Standort einen urbanen Charakter und bieten sehr gute Investitions- und Entwicklungschancen.

### **Die Marx Halle als Zentrum**

Die denkmalgeschützte Marx Halle (ehemalige Rinderhalle) in Schmiedeeisenkonstruktion wird zur Zeit mit Veranstaltungen zwischengenutzt. Im Rahmen von ExpertInnen-Planungsprozessen hat sich gezeigt, dass die Marx Halle zwar den Standort belebt, aber zu wenig in das öffentliche Umfeld eingebunden ist. Das architektonische Juwel (175 Meter Länge, 114 Meter Breite) soll zukünftig mit einem neuen Nutzungsmix eine noch intensivere Anziehungskraft erhalten und zum Magneten für WienerInnen und BesucherInnen aus aller Welt werden.

### **Vision „Marx Halle reloaded“**

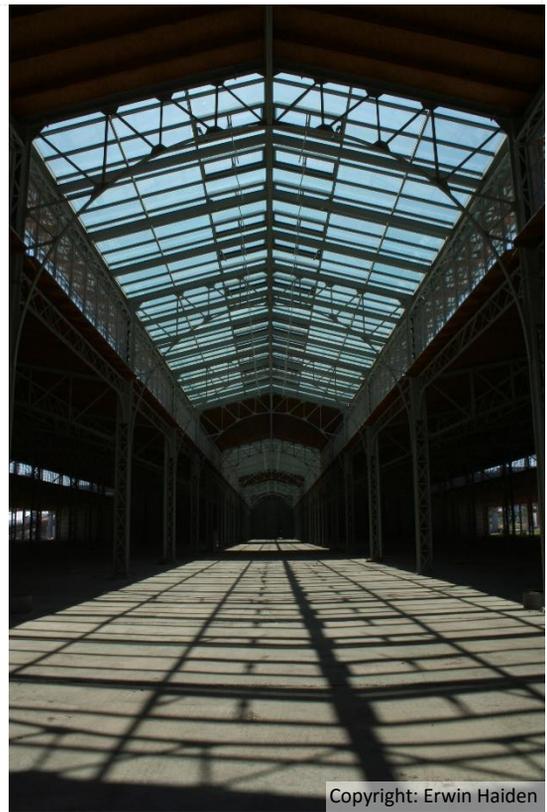
Ziel dieses Prozesses ist der Aufbau eines urbanen Zentrums, wo Berufs- und Freizeitwelten verschmelzen – wo Menschen arbeiten, sich entspannen, vernetzen und vieles mehr. Ein neuer Hotspot für verschiedenste Branchen und Dienstleistungen, der auch die Etablierung von soziokulturellen Aktivitäten möglich macht. Geplant ist eine konzeptionelle Neugestaltung auf 20.000 m<sup>2</sup>, unterteilt in verschiedene Bereiche, mit vielseitigen AkteurInnen - alles mit größtmöglicher Flexibilität. Gemäß dem Motto „Neu Marx – hier passiert Zukunft!“ - Investieren Sie in die Zukunft!



Copyright: Erwin Haiden

## Wer wird angesprochen?

Über ein internationales InteressentInnenauswahlverfahren wird ab Jänner 2017 nach neuen Konzepten für eine nachhaltige, kreative und permanente Nutzung für die Marx Halle gesucht. Dabei werden sowohl NutzerInnen und BetreiberInnen aber auch potenzielle InvestorInnen angesprochen, die zur Belebung der Marx Halle und deren Umfeld beitragen möchten.



Copyright: Erwin Haiden

## NutzerIn

Im Rahmen der 1. Stufe des Verfahrens werden **NutzerInnen** für die Anmietung von Flächen ab einer Größe von ca. 2.500 m<sup>2</sup> gesucht, die aus verschiedensten Branchen kommen können und die sich beim Aufbau eines urbanen Zentrums in der Marx Halle einbringen möchten: angesprochen werden hierbei z.B. NutzerInnen aus den Bereichen Kreativwirtschaft, Gastronomie, Sport- und Freizeit.

Die NutzerInnen und BetreiberInnen, die sich in der **1. Stufe** beworben haben, werden über eine fachlich besetzte Jury hinsichtlich ihrer Eignung zur Belebung des Areals bewertet. Die Jury gibt Empfehlungen für die weitere Berücksichtigung der Nutzer- und BetreiberinteressentInnen für die 2. Stufe (InvestorInnenauswahl) ab.

## BetreiberIn

In der 1. Stufe des Auswahlverfahrens werden auch **BetreiberInnen** gesucht, die mehrere NutzerInnen einer Branche oder eines Nutzungssegments (z.B. Start-ups oder Dienstleistungen) bündeln und sich als Generalmieter – ggf. auch mit eigenem Invest - für eine oder mehrere Teilflächen bewerben.

## InvestorIn

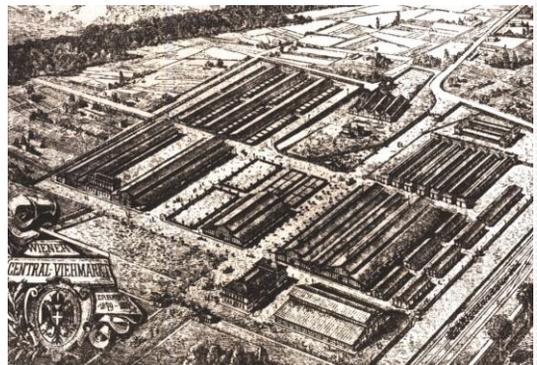
Parallel zur NutzerInnen- und BetreiberInnensuche werden bereits in der 1. Stufe auch **InvestorInnen** aufgerufen, Interesse an der Umsetzung und Finanzierung eines Gesamtkonzeptes für die Marx Halle zu bekunden. Den potenziellen InvestorInnen werden die Empfehlungen der Jury zu den NutzerInnen und BetreiberInnen in der **2. Stufe** zur Verfügung gestellt. Die InvestorInnen werden in der 2. Stufe aufgefordert, ein durch sie zu realisierendes Gesamtkonzept anzubieten.

## Geschichte trifft Zukunft

1877 beschloss die Stadt Wien, den Wiener Central-Schlachtviehmarkt in St. Marx aus- und teilweise neu zu bauen. Die Errichtung wurde dem Architekten und Generalunternehmer Rudolf Frey aufgrund des von ihm verfassten Gesamtprojektes übertragen. Das zentrale Bauwerk, die Rinderhalle, ist die erste Schmiedeeisenkonstruktion Wiens. Die Halle zeichnet sich durch eine Leichtigkeit der Konstruktion aus, welche einen enormen Fortschritt bedeutete. Eisen und Glas wurden auch für die raumabschließenden Elemente verwendet. Alle Gebäude wurden in kombinierter Bauweise aus Ziegel und Eisen hergestellt.

Der Zweite Weltkrieg verursachte enorme Schäden, anhand alter Pläne wurde der Schlachthof wieder aufgebaut. In den 1960er Jahren standen räumlich getrennt ein Schlachtviehmarkt, ein Rinderschlachthof, ein Schweineschlachthof und ein so genannter Auslandsschlachthof in St. Marx zur Verfügung. Ein Teil des alten Schlachthofs wurde stillgelegt und zum Abbruch freigegeben. Es kam zu Protesten gegen den Abbruch in Form der Arena-Besetzung, im Zuge derer die Umwidmung des Schlachthofs zu einem Kulturzentrum gefordert wurde.

2006 bis 2007 wurde die Außenhülle der Halle durch die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH saniert. 2011 bis 2014 wurde ein Nutzungskonzept erarbeitet und erste Schritte wie die Sanierung und der Ausbau der Infrastruktur umgesetzt.



*Gesamtanlage*



*Toranlage*

### Momentane Zwischennutzung

Zur Zeit ist die Marx Halle an einen Betreiber vermietet (bis 30.06.2017). Momentan finden darin Konzerte, Ausstellungen, Messen, Kulturevents, Galas und Feste statt. Im linken vorderen Teil wurde das Theater „Globe Wien“ errichtet, unter anderem mit Aufführungen von Michael Niavarani, Kabarettabende etc.



*Globe Wien Theater*

## Zukunft trifft Innovation

### Alt und Neu

Historische Backsteingebäude blieben erhalten und stehen heute neben modernen, spannenden Neubauten – und das in unmittelbarer Nähe zur City, mit direkter Anbindung an zahlreiche öffentliche Verkehrsmittel und an die Südosttangente A23 sowie an die Autobahn A4 zum Flughafen Wien. Als eines der ersten Gebäude entstand das Headquarter des Mobilfunkanbieters T-Mobile – das *T-Center* (7) - in Form eines „Flaggschiffes“.

Im *Vienna Biocenter* (VBC/15) ist der Forschungsbereich vertreten, der zu einem wichtigen Biologie-Cluster für Europa aufgebaut wird: hier arbeiten ca. 1.700 WissenschaftlerInnen und Studierende. 2016 wurde ein neues IMP-Gebäude (Institut für Molekulare Pathologie) in der Viehmarktgasse errichtet. Mit Adresse Schlachthausgasse 43 ist eine weitere Ansiedlung geplant: das *Biologiezentrum Universität Wien St. Marx* der Fakultät für Lebenswissenschaften (17). Derzeit läuft ein Realisierungswettbewerb für den Neubau, wobei der Baubeginn Mitte 2018 geplant ist.

Mit *Solaris* (12), der *Marxbox* (14) und dem *Media Quarter Marx* (MQM / 9, 10, 11) bieten hochwertige Immobilien zahlreichen Unternehmen einen unverwechselbaren Arbeitsplatz. Hier hat vor allem die Medien- und Kreativszene ihren Sitz: beispielsweise die größte österreichische Privat-TV-Gruppe „ProSiebenSat.1 PULS 4“, das „echo medienhaus“, die „Wiener Zeitung“ u.a. Das MQM 3 bietet außerdem geförderte Räumlichkeiten für Start-ups und Kleinunter-

nehmen über die Wirtschaftsagentur Wien an. Ergänzt wird die Infrastruktur durch ein vielseitiges Gastronomieangebot, Betriebskindergärten, einer *Hochgarage* (4), dem Austria Trend Hotel Doppio am Rennweg und dem *Robert-Hochner-Park* (13). Im *Doppio-Gebäude* (6) befinden sich auch zahlreiche Büros.

In Neu Marx gibt es noch viel Platz für weitere Entwicklungen. Auf insgesamt ca. 60.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche der WSE steht vor allem die Kombination Arbeiten und Wohnen im Fokus. Die WSE stellt in vertiefenden Planungsprozessen die Weichen für die Zukunft.

### Neu Marx reloaded und Neu Marx gemeinsam gestalten

So heißen die beiden Planungsprozesse, die die Richtlinien für die weitere Strategie festlegen. Die WSE verfügt über Liegenschaften von beachtlicher Größe wie z.B. die 40.000 m<sup>2</sup> große Fläche *Karl-Farkas-Gasse 1* (2), die zurzeit für Zwischennutzungen verwendet wird. 2 weitere Grundstücke, das *Marxquadrat* (5) und *NXT Marx* (3) liegen ebenso in unmittelbarer Nähe zur Marx Halle. Im Zuge des Prozesses „Neu Marx gemeinsam gestalten“ wurden die Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten für die weitere Entwicklung erarbeitet. Ergebnisse daraus werden allen InteressentInnen über den Datenraum zur Verfügung gestellt. Nächster Schritt ist ein Rahmenplan, der als Grundlage für den neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan dient.



Copyright: LBS Redl

## Lage

Das Grundstücksareal Neu Marx befindet sich zentrumsnah im 3. Wiener Gemeindebezirk Landstraße. Die Lage weist eine hohe Zentralität auf und besitzt durch eine gute öffentliche Erschließung einen außerordentlich urbanen Charakter. Die U-Bahnstationen Erdberg und Schlachthausgasse befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind in ca. 5 Minuten fußläufig zu erreichen. Neben den bereits genannten U-Bahnstationen kann man das Grundstücksareal auch mit der Straßenbahn erreichen. Sowohl die Straßenbahnlinie 71 als auch 18 sind im näheren Umfeld.

Die Marx Halle, das denkmalgeschützte „Herz“ von Neu Marx, ist 175 Meter lang und 114 Meter breit. Derzeit als Veranstaltungshalle zwischengenutzt, soll die Marx Halle zum Treffpunkt des öffentlichen Lebens werden. Dabei soll die Halle kleinteilig aktiviert werden: für eine urbane Mischung an Kultur- und Kreativwirtschaft, Start-ups, Dienstleistungen, Gewerbe, kleingewerbliche Nutzungen, Gemeinschaftsbereiche, Sport- und Freizeitflächen und vieles mehr.

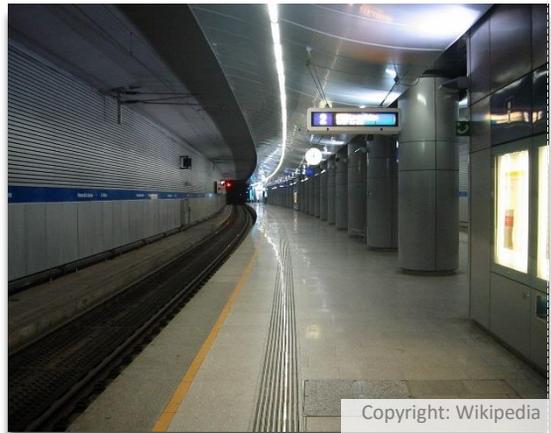


Copyright: Barbara Nedved

## Impressionen Umgebung



Prater



S-Bahn Sankt Marx



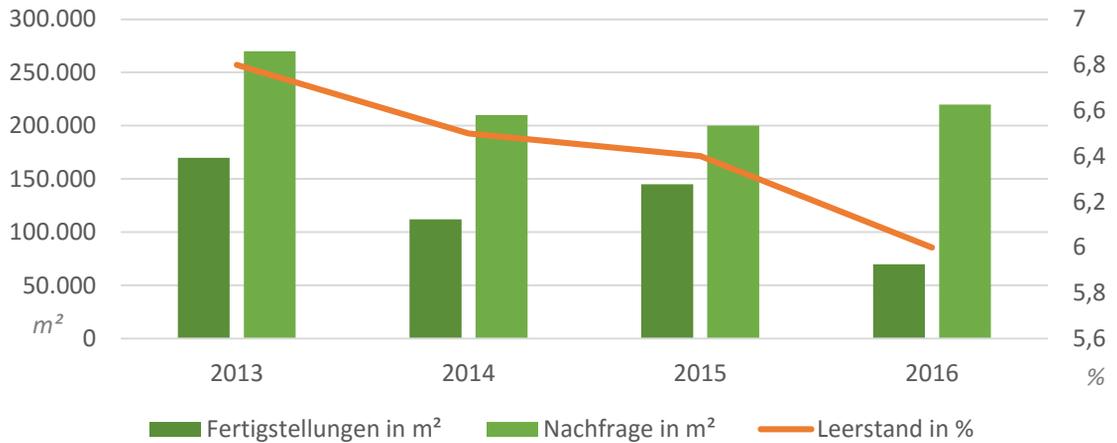
Gasometer City



T-Mobile Austria (T-Center)

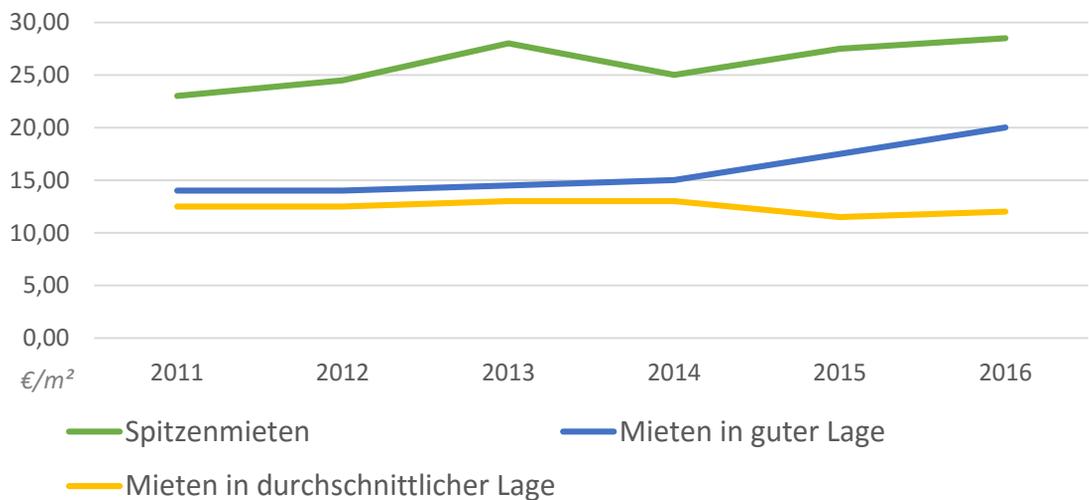
## Aktuelle Büromarktsituation

### Büro – Entwicklung von Angebot und Nachfrage



BAR bareal Immobilienreuehand GmbH (2016 & 2015): Wiener Büromarktbericht  
 EHL Immobilien GmbH (2016): Büromarktbericht Wien | Herbst 2016

### Büro – Entwicklung der Mietpreise

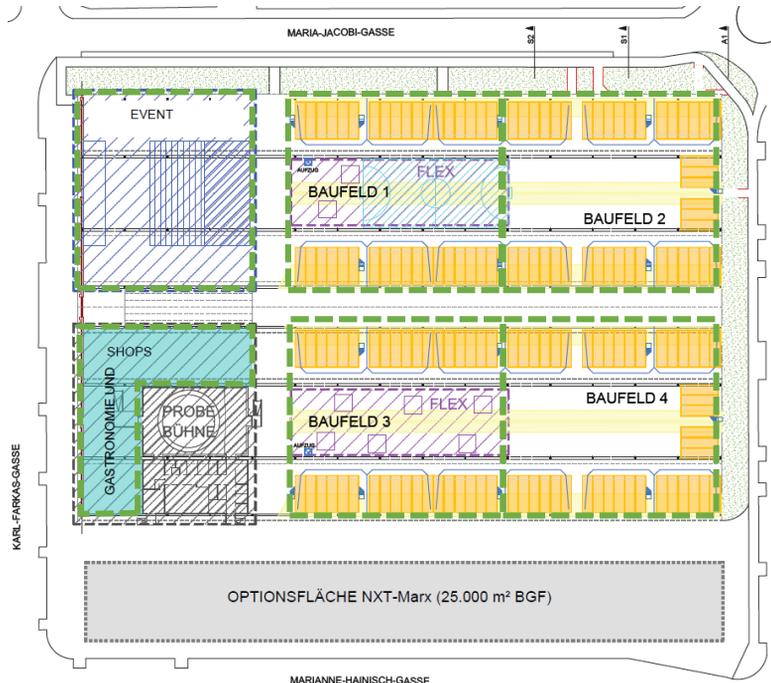


BAR bareal Immobilienreuehand GmbH (2016 & 2015): Wiener Büromarktbericht  
 EHL Immobilien GmbH (2016): Büromarktbericht Wien | Herbst 2016

## Konzeptvorschlag

In der einzigartigen Atmosphäre der denkmalgeschützten Marx Halle ist zukünftig eine Unterteilung in 7 Baufelder geplant: Neben Gastronomie und Shops, der Prozebühne der Vereinigten Bühnen Wiens und einem Eventbereich besteht die Möglichkeit, auf 4 Baufeldern eine Nutzfläche von jeweils 2.000 m<sup>2</sup> bis 3.000 m<sup>2</sup> zu errichten. Hier liegt der

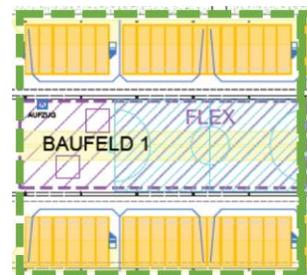
Fokus auf der Ansiedelung von Start-ups, Co-Working-Spaces, Einzelhandel, Dienstleistungen, Fitnessstudios, innovative Branchenideen und weiteren zusätzlichen Einrichtungen. Die Machbarkeitsstudie hat für die Baufelder 1 bis 4 eine Bruttogeschoßfläche von 12.141 m<sup>2</sup> und eine Nettogeschoßfläche von 10.344 m<sup>2</sup> ermittelt.



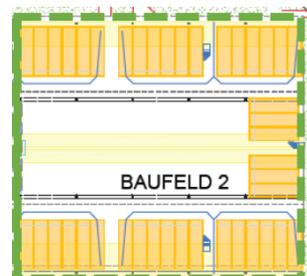
Konzeptvorschlag: mögliche Investitionseinheiten

Copyright: Maurer & Partner ZT GmbH

**Baufeld 1:** Im Herzen der Marx Halle gelegen, eignet sich diese Fläche für verschiedenste Nutzungen. Vorteilhaft sind die unmittelbare Nähe zum Eventbereich und die Lage an der Fußwegeverbindung vom Rennweg zur Entwicklungsfläche Karl-Farkas-Gasse 1. Auf insgesamt ca. 3.100 m<sup>2</sup> Grundfläche ist die Errichtung von ca. 2.284 m<sup>2</sup> Nutzfläche möglich. Beispielsweise für Sport- und Freizeitaktivitäten, Bildungseinrichtungen, Schau- und Verkaufsräume, Dienstleistungen für Wellness etc. Eine Option wäre beispielsweise die Bespielung mit einer flexiblen Sportfläche (individuell auf-/abbaubarer Kunstrasen o.ä.).

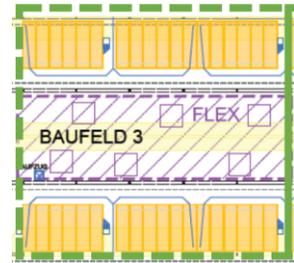


**Baufeld 2:** Am hinteren Ende der Marx Halle gelegen, bietet das Baufeld ca. 110 m Schaufläche auf den öffentlichen Straßenraum der Maria-Jacobi-Gasse und der Hermine-Jursa-Gasse. Nahe der Parkgarage mit 540 Stellplätzen schafft das Baufeld 2 optimale Voraussetzungen für Nutzungen mit autoaffiner Kundenfrequenz. Durch direkte Belichtungsmöglichkeiten über die Hermine-Jursa-Gasse sind insgesamt bis zu 4 Geschoße übereinander errichtbar - insgesamt bis zu 2.888 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Aufenthaltsräume.

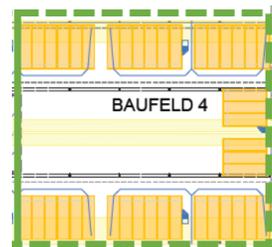


## Konzeptvorschlag

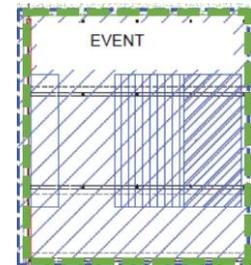
**Baufeld 3:** Direkt an den Gastronomiebereich angrenzend und entlang der Optionsfläche NXT Marx gelegen, ist mit ca. 3.100 m<sup>2</sup> genug Platz, um innovative Projekte zu verwirklichen. Durch die Haupt- und Querdurchwegung kann sich hier ein wichtiger Knotenpunkt entwickeln, der für die Frequenz ausschlaggebend werden kann. Somit kann hier ein zentraler Punkt in der Marx Halle aufgebaut werden, der mit einem flexibel gestaltbaren Bereich im Hauptschiff verknüpft werden kann. Zum Beispiel für kleine Handwerksbetriebe mit Shops u.ä. Bei Vollbebauung im Erdgeschoß können ca. 1.100 m<sup>2</sup> Freifläche für Märkte, Ausstellungen etc. verwendet werden.



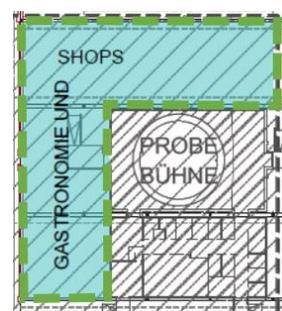
**Baufeld 4:** Das Baufeld 4 im hinteren Bereich verfügt über zwei Schauseiten nach außen. Der Bau von bis zu 4 Geschossen macht es möglich insgesamt 2.888 m<sup>2</sup> belichtbarer Nutzfläche zu errichten (wie bei Baufeld 2). Daher wäre diese Fläche für die Errichtung von Einheiten für Start-ups und Co-Working-Spaces geeignet, die beispielsweise von individuellen Raumhöhen profitieren könnten (z.B. für Laborbedingungen, Lagereinrichtungen u.ä.).



**Eventbereich:** Am Standort des Globe Wien Theaters wird es auch zukünftig möglich sein, Veranstaltungen mit bis zu 1.500 Personen durchzuführen. Es kann bereits vom Image des Standorts profitiert werden. Die Konzepte können auch öffentlichen Publikumsverkehr beinhalten.



**Gastronomie- und Shopbereich:** Zwischen dem Eventbereich und der Probehühne der Vereinigten Bühnen Wiens stehen ca. 1.280 m<sup>2</sup> für gastronomische Nutzungen und Shops zur Verfügung. Innovative Projekte bzw. einzigartige Ideen für Wien könnten hier umgesetzt werden.



**Probehühne:** Die Probehühne der Vereinigten Bühnen Wiens wird von April 2017 bis Juli 2017 errichtet und wird keinen Publikumsverkehr haben. Das heißt, die Bühne wird ein Bestandteil des Ganzen sein, aber nicht ausschlaggebend für den angrenzenden Nutzungsmix.

**Optionsfläche NXT Marx (EZ 4480, KG 01006):** Auf der angrenzenden Liegenschaft zwischen Marx Halle und T-Mobile Gebäude mit ca. 6.000 m<sup>2</sup> Grundfläche lassen sich ca. 25.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche realisieren. Die Immobilie kann damit als optimale Ergänzung zur angestrebten Nutzung in der Marx Halle gesehen werden. Für diese Fläche sind InteressentInnen eingeladen, in Kombination mit einer Einreichung zur Marx Halle Konzepte und indikative Angebote abzugeben.



## Grundstücksdaten - Bestandssituation



Ansicht – Grundstückskataster

### Grundstücksfläche Marx Halle

**Eigentümerin:** Immobilienentwicklung St.Marx GmbH (Tochterunternehmen der WSE)  
**Adresse:** Karl-Farkas-Gasse 19, 1030 Wien  
**Grundstücksnummer:** 2851/11  
**Fläche:** ca. 20.000 m<sup>2</sup>  
**Widmung:** GB BG II g  
**Einlagezahl:** 4366; KG 01006

### Grundstücksfläche NXT Marx

**Eigentümerin:** Immobilienentwicklung St.Marx GmbH (Tochterunternehmen der WSE)  
**Adresse:** Karl-Farkas-Gasse / Ecke Marianne-Hainisch-Gasse, 1030 Wien  
**Grundstücksnummer:** 2851/60  
**Fläche:** ca. 6.000 m<sup>2</sup>  
**Widmung:** GB BG V 23m g, GB BG II g  
**Einlagezahl:** 4480; KG 01006

## Planungsrechtliche Ausgangssituation



Ansicht – Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Die Marx Halle weist laut Flächenwidmungsplan die Widmung GB<sub>BG</sub> II auf, die für Gemischtes Baugebiet Betriebsbaugebiet steht. Mit der Bauklasse II wird für die Fläche eine Mindestbebauung von 2,50 Metern, eine Maximalbebauung von 12 Metern sowie eine geschlossene Bebauung definiert.

NXT Marx hat ebenfalls die Widmung GB<sub>BG</sub>, laut Bebauungsplan tlw. die Bauklasse II und V mit einer höheren zulässigen Bauweise von max. 26 Metern. Insgesamt sind lt. jetziger Widmung ca. 25.000 m<sup>2</sup> BGF auf dieser Liegenschaft errichtbar.

## Verfahrensbegleitung

Drees & Sommer  
Elisa Wrchowszky  
Lothringerstraße 16, Top 9  
1030 Wien  
Tel. +43 1 533 5660 5626  
[marx\\_halle\\_reloaded@dreso.com](mailto:marx_halle_reloaded@dreso.com)



Copyright: Thomas Strini

### **Haftungsausschluss**

*Dieses vertrauliche Dokument wurde von Drees & Sommer im Auftrag der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH zu Informationszwecken erstellt. Es ist nicht dazu bestimmt, als Grundlage für eine Investitionsentscheidung zu dienen, und ersetzt nicht eine selbstständige Prüfung der rechtlichen, wirtschaftlichen, finanziellen und sonstigen Verhältnissen durch die Interessenten. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen wurden von Drees & Sommer und der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH nicht auf Richtigkeit oder Vollständigkeit geprüft. Gebäudeabbildungen und Illustrationen sind nicht plan- und maßstabsgetreu, sondern Darstellungen aus der Sicht des Illustrators. Weder Drees & Sommer noch die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH übernehmen irgendwelche Gewährleistungen oder Garantien oder eine sonstige Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen. Etwaige Unvollständigkeiten oder Unrichtigkeiten begründen keine Haftung, weder für unmittelbare noch für mittelbare Schäden. Die Vermarktung der hier dargestellten Objekte liegt einem strukturierten Verfahren zugrunde, daher wurde kein Makler beauftragt.*

- Stand: Jänner 2017 -