

Marktpotenzial und Chancen

für den
Floridsdorfer
Zentralbereich



Marktpotenzial und Chancen für den Floridsdorfer Zentral- bereich, 1210 Wien

Die vorliegende Broschüre ist Bestandteil einer von der Wirtschaftskammer Wien beauftragten und der RegioPlan Consulting GmbH erstellten Studie über die Wettbewerbsfähigkeit ausgewählter Geschäftsstraßen Wiens.

Die Wirtschaftskammer Wien stellt bestehenden Unternehmen sowie Gründungswilligen bereits Informationen zu PassantInnenfrequenzen, Erdgeschoßzonennutzungen bzw. freien Lokalen zur Verfügung. Nun sollte erhoben werden, welche Zielgruppen, die für Betriebe interessant sind, sich an den Standorten aufhalten und was sie brauchen. So kann man Schlüsse ziehen, welches Angebot nachgefragt wird, was Ihnen fehlt und welche Anforderungen erfüllt sein müssen. Die Umgebung einzelner Viertel wurde analysiert, Einzugsgebiete definiert, Marktpotenziale berechnet und abschließend konkrete Maßnahmen abgeleitet.

Ziele sind die Steigerung des Aufkommens und der Zufriedenheit von PassantInnen durch die Erhöhung des Angebots und der Aufenthaltsqualität in den Geschäftsstraßen. In weiterer Folge soll sich etwaiger Leerstand reduzieren.

Nahversorgung ist ein wichtiger Teil unserer Lebensqualität

Die Vielfalt der Stadt kommt in der Marke „meinkaufstadt.wien“ am besten zur Geltung. Sie positioniert Wiens Geschäftsviertel, legt Schwerpunkte auf das regionale Einkaufen, auf Nachhaltigkeit durch kurze Lieferwege, auf die Veranstaltungen und vieles mehr.

Einzugsgebiet und Zielgruppen

Der Floridsdorfer Zentralbereich besitzt als Bezirkszentrum und durch den Bahnhof ein sehr breites Einzugsgebiet in weite Teile des 21. Bezirks, begrenzt durch die Donau, das Industriegebiet Strebersdorf und die steigende Distanz zur Handelszone im Norden. Zusätzlich zu den rund 131.000 EinwohnerInnen, gibt es circa 28.500 Beschäftigte im EZG.

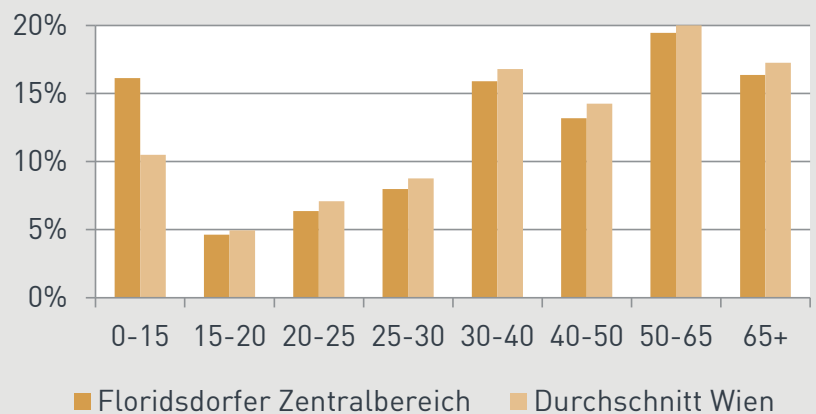
Kern-EZG	91.000 EW
erweit. EZG	40.000 EW
Gesamt	131.000 EW



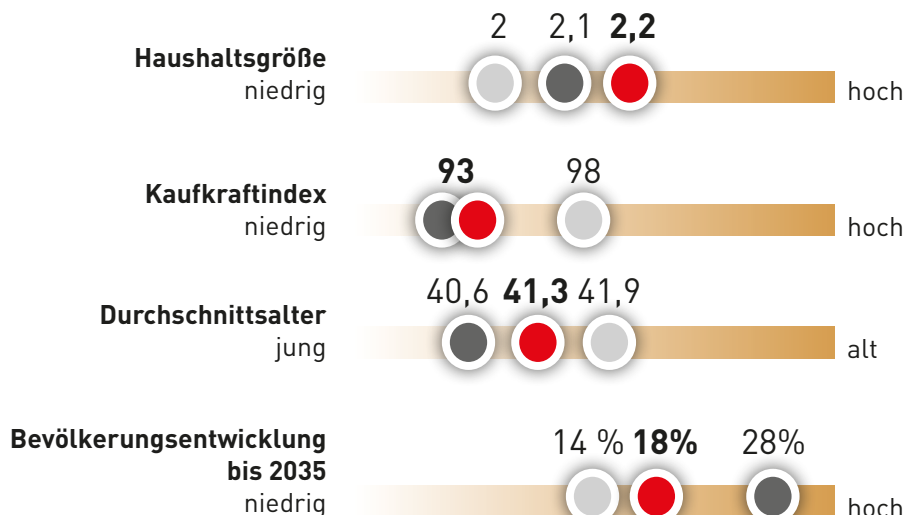
Quelle: RegioData Top Retail Immobilien, GLA=gross leasable area=vermietbare Fläche

Altersstruktur

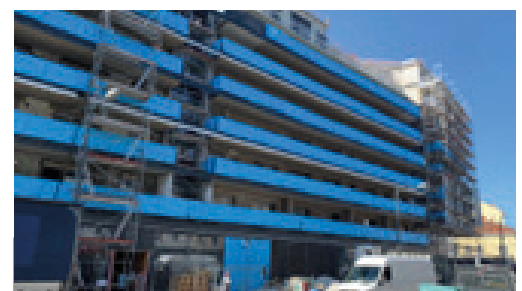
Im Vergleich zu Wien sind unter 15-Jährige stark überrepräsentiert. Alle weiteren Altersklassen liegen leicht unter dem Durchschnitt. Die Akademikerquote liegt bei durchschnittlichen 18,4%.



Datenquelle: RegioData Research GmbH



Wien Bezirk Floridsdorfer Zentralbereich EZG



Aktuelles

Neugestaltung und Umbau der Schleifgasse als Achse von Bahnhof zu Markt.

Umbau des ehemaligen Einkaufszentrums „Einkaufsspitze“ als Projekt „green21“ mit Wohnungen, Büro und Gastronomieflächen.

Marktanalyse

Datenquelle: RegioData Research GmbH

Aktivitäten und Mobilitätsverhalten

Die typischen Personen im Einzugsgebiet sind etwas älter, mit unterdurchschnittlicher Kaufkraft. Junge BewohnerInnen sind eher freizeitaffin, ältere konsumaffin (Schnäppchen, Preis vor Qualität). Zentrale Aktivitäten sind:



ÖV-Pendler

Zu- und Abstrom vom Bahnhof Floridsdorf. Konsum bei Bäckerei, Supermarkt und to go Gastronomie. Alle Altersgruppen & aus dem ganzen Bezirk kommend, wenig Kontakt mit der restlichen Handelszone.



Nahversorgung

BewohnerInnen im Einzugsgebiet mit einem der vielen Supermärkte als Ziel. Personen gehen tendenziell nur in den Supermarkt und tätigen wenigen (wenn dann z.B. Drogerie, Apotheke, Bäcker)



Einkaufen am Markt

Kaufkräftiges Publikum oder Personen mit viel Zeit (z.B. Senioren) kaufen spezielle Lebensmittel/Feinkost oder Obst/Gemüse. Durch die Lage des Marktes wenig Verbindung mit restlicher Handelszone aufgrund der Distanz.



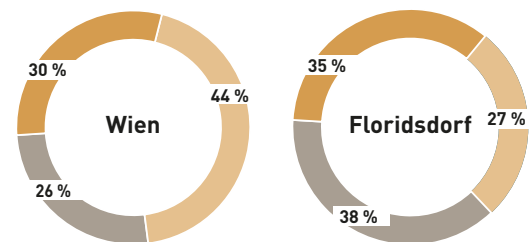
Behördenwege & Arztbesuche

Das Amtshaus im Kern des Zentralbereiches zieht Personen an, die Behördenwege, Arztbesuche sowie Erledigungen bei Bank oder Post tätigen müssen. Diese Personen sind durch (Handels-) Angebote in der Straße gut ansprechbar.

Die **PKW-Dichte** in Floridsdorf liegt bei 38 PKW/100 EW, also im Rahmen des Wiener Durchschnitts von 37 PKW.

- Brünner Straße wichtige MIV-Achse, Parken möglich, zusätzlich Garagen
- durch Bahnhof Floridsdorf in verschiedenen Modi sehr gut angebunden
- zu Fuß gehen entlang der Straßen nicht attraktiv, fehlende Radwege

Floridsdorf hat durch den Bahnhof sehr gute Voraussetzungen für ÖV-Nutzung. Allerdings hat der Bereich auch eine Rolle als Transitstrecke für PKW aus der Stadt. Infrastruktur für Fahrrad und zu Fuß gehen benötigt eine Aufwertung.



■ MIV= Motorisierter Individualverkehr
 ■ NMIV = Nichtmotorisierter Individualverkehr
 ■ ÖV = Öffentlicher Verkehr

SWOT-Analyse

- **ÖV und Pendler Achse**, Park & Ride Standort
- Nähe zu **Bahnhof Floridsdorf als Knotenpunkt**
- hohe Zentralität durch Amtshaus, Versorgungseinrichtungen (ÖGK Zentrum), Kultureinrichtungen (Kirche, Theater) etc.
- **weites Einzugsgebiet** durch Zentralität und dichte umgebende Wohngebiete
- für Umgebung als **Nahversorgungszentrum** etabliert
- starke **Ankermieter** ziehen zusätzlich Frequenz an
- **diverses Angebot** durch verschiedene Handelszonen

Stärken

- **Image** des Floridsdorfer Bahnhofs
- starker **MIV-Verkehr** (Brünner und Prager Straße), wenig davon abschöpfbar da wenig kurzfristige Parkmöglichkeiten
- **mangelnde Qualität der Shops** beziehungsweise mangelnde Vielfalt
- Nutzungen, die einen Aufenthalt fördern (Gastronomie und Freizeit) sind im Mix unterrepräsentiert
- **unübersichtliche Wegebeziehungen** durch Verkehr aber auch Architektur

Schwächen

Chancen

- **Stärken der Subzentren** und ihrer individuellen Vorteile (Markt, Bahnhof, Straße)
- **thematischen Fokus** stärken (südlicher Teil des Gebietes z.B. mit einer Agglomeration von Möbelhändlern)
- Aufwind durch **neue Investitionen** (z.B. Neubau green21)
- **Umbau der Schleifgasse** als Achse zwischen Bahnhof und Markt
- Aufenthaltsqualität durch **Gastro & Schanigärten**

Risiken

- Zerteilung der Handelszonen durch **Abstand und Leerstände**
- **nicht deutlich zusammenhängende Zone**, durch Straßen und Baublöcke getrennt
- Charakter als **Bahnhofsgegend**, Probleme mit Obdachlosigkeit, Sicherheit etc.

Wirtschaftliche Aspekte und Potenziale

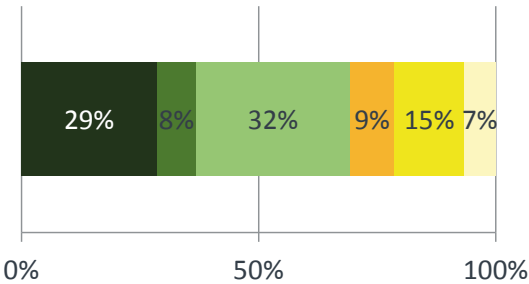
Einkaufsstraßen und Handelszonen in Österreich weisen je nach Reichweite und Typ jeweils typische Nutzungsmixe auf, die mit der vorliegenden Zone verglichen werden.

Der Floridsdorfer Zentralbereich hat laut Typologie RegioPlan die Funktion der **kleinregionalen Versorgung, mit einem Anteil von 29% für Kurzfristbedarf, aber auch hohen Werten im mittel- und langfristigen Bedarf**. Im Vergleich mit dem idealtypischen Nutzungsmix sind Dienstleistungen und Kurzfristbedarf überdurchschnittlich stark vertreten. Bekleidung sowie Gastronomie sind noch ausbaufähig.

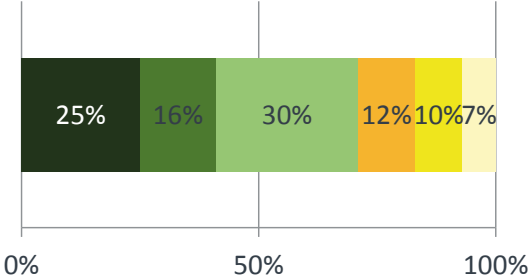


*Hinweis: Kurzfristbedarf (Lebensmittel + Drogerie), Mittelfristiger Bedarf (Wohnungseinrichtung, Hausrat & Elektronik, Sonstiger Auswahlbedarf), Dienstleistung (z.B. Friseur, Kosmetik), Freizeit (z.B. Fitness, Vereine)

Nutzungsmix Floridsdorfer Zentralber.



Nutzungsmix kleinregionale Versorgung



Datenquelle bestehender Nutzungsmix: S+M Beratungsges.m.b.H

Marktpotenzial

Marktpotenziale je Branche in Mio € pro Jahr, abzgl. Onlineausgaben	Kerneinzugsgebiet	Erweitertes Einzugsgebiet	Summe
Kurzfristbedarf	285,7	129,4	415,1
Bekleidung	73,4	33,3	106,7
Wohnungseinrichtung	34,5	15,6	50,1
Hausrat & Elektronik	59,6	27	86,6
Sonstiges	59,8	27,1	86,9
Gastronomie	140,1	63,4	203,5
Summe	653,1	295,8	948,9
Weitere relevante Branchen für die Sockelzone			
Friseur, Kosmetikinstitute	25,2	11,4	36,6
Freizeit- und Kulturdienstleistungen	84,6	38,3	122,9
Summe	109,8	49,7	159,5

Das **Marktpotenzial** zeigt die in einem Gebiet insgesamt abschöpfbaren Ausgaben der Einwohner im Jahr 2023 in einer bestimmten Branche. Es wird berechnet durch die Konsumausgaben je Branche und die Einwohnerzahl im Gebiet, gewichtet mit dem Kaufkraftindex.

Im Einzugsgebiet des **Floridsdorfer Zentralbereichs** liegt ein Potenzial für Handel und Gastronomie von **948,9 Mio. €** vor und weitere 159,5 Mio. € für weitere relevante handelsnahe Branchen. Dabei zeigt sich der Kurzfristbedarf und die Gastronomie mit dem höchsten Potenzial.

Datenquelle: RegioData Research GmbH

Potenzialausschöpfung

Branche	Abschöpfung des stationären Marktpotenzials	für Einkaufsstraßen-Typ üblich?
Kurzfristbedarf	€€€€€	✓
Bekleidung	€€€€€	~
Wohnungseinrichtung	€€€€€	✓
Hausrat & Elektronik	€€€€€	✗
Sonstiges	€€€€€	~
Gastronomie	€€€€€	~

Die Abschöpfung entspricht der Typologie des Floridsdorfer Zentralbereichs (kleinregionale Versorgung). Beschäftigte vor Ort stellen ein zusätzliches Potenzial dar.

Eine Herausforderung ist die niedrige Abschöpfung im Bereich Hausrat & Elektronik sowie Bekleidung.

Branchen mit Handlungsbedarf (dunkel/hell zeigt Hierarchie der Empfehlung)

Empfehlungen für die **Verbesserung der Abschöpfung** in den noch nicht voll ausgeschöpften Branchen.

Bekleidung	Konkurrenzfähigkeit	mehr Angebot/Vielfalt	konzentriertes Angebot
Hausrat & Elektronik	mehr Angebot/Vielfalt	Konkurrenzfähigkeit	konzentriertes Angebot
Sonstiges	mehr Angebot/Vielfalt	konzentriertes Angebot	Konkurrenzfähigkeit
Gastronomie	mehr Angebot/Vielfalt	attraktives Angebot	konzentriertes Angebot

Handlungsfelder

Branche	Abschöpfung zukünftig	Flächenpotenzial	Betriebstypen
Bekleidung	€€€€€	1.000 m²	Second Hand (z.B. Humana), Vintage
Hausrat & Elektro	€€€€€	1.100 m²	Computer-Hilfe, Reparatur, Haushalt
Sonstiges	€€€€€	800 m²	Diskonter (Tedi, Action, Pepco), Sport
Gastronomie	€€€€€	1.800 m²	Café, Restaurant, Gastro bei Neubau

Branche	Anzahl aktuell	Potenzial	Beispiele für Nutzungen
Dienstleistungen	59 Angebote	-	bereits hoher Anteil im Nutzungsmix
Kultur & Soziales	6 Angebote	1-2 Angebote	Galerie, Proberäume, Sprachencafé, Jugendtreff, Ausbau Gloria Theater
Freizeit	5 Angebote	1-2 Angebote	Vereinslokal, Tanzschule, Musikschule, Kochstudio

Um die Rolle der Handelszone als Bezirkszentrum zu stärken ist eine höhere Abschöpfung in den Bereichen Bekleidung, Hausrat/Elektro und Gastronomie möglich, die durch zusätzliche Second-Hand Stores, Haushaltswaren, Diskonter und Cafes/Restaurants erreicht werden kann. Weiters kann das den Handel ergänzende Angebot durch Nutzungen im Bereich Kultur & Soziales sowie Freizeit erweitert werden, beispielsweise Jugendtreff, Galerien oder Tanz-/Musikschule und Vereinslokale.

Maßnahmen für Verbesserung der Einkaufsstraße



Besonderheiten & Chancen

Der Floridsdorfer Zentralbereich kann am besten von der Rolle als Knoten des öffentlichen Verkehrs profitieren. Die Handelszone ist daher prädestiniert für das Einkaufen der BewohnerInnen im Einzugsgebiet auf dem Weg nach Hause oder in der Wohnumgebung. Die Handelszone ist das Bezirkszentrum, sowohl durch das Handelsangebot, als auch das Kulturangebot und das Amtsgebäude. Es können verschiedene Zielgruppen aus dem Einzugsgebiet für vielfältige Aktivitäten angesprochen werden.

Subzentren

Die Maßnahmen konzentrieren sich primär auf die Subzentren der Straße. So werden Passantenfrequenzen gebündelt und Agglomerationen verstärkt, um dort Leerstände priorisiert zu füllen. Durch die Stärkung der Subzentren mit höchster Angebotsdichte und Passantenfrequenz entsteht eine allgemein höher wahrgenommene Attraktivität des gesamten Straßenzuges.

1.: Floridsdorfer Markt/Schlingermarkt: Marktstände, Gastronomie und Freifläche für Bauernmarkt am Freitag & Samstag.

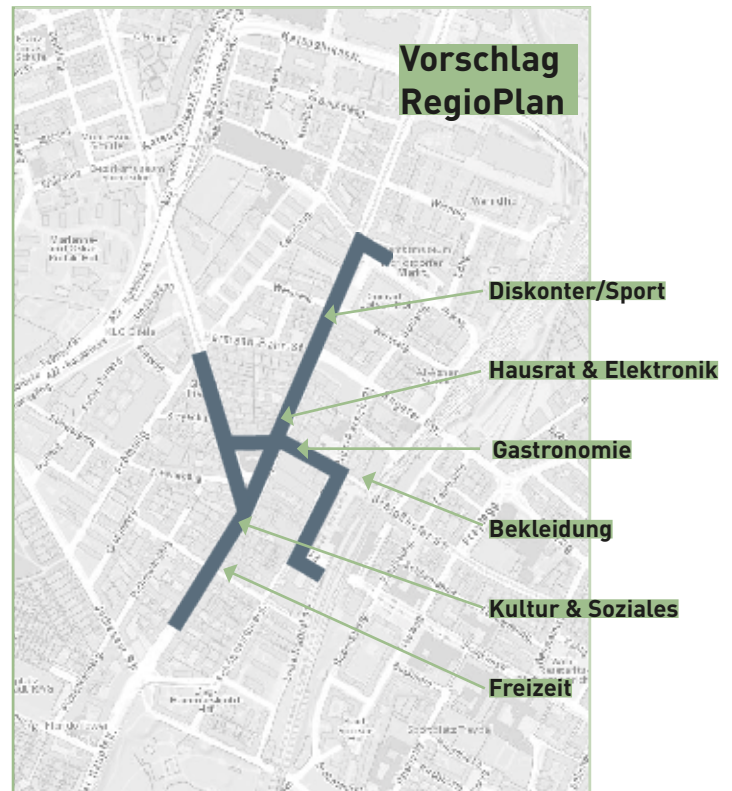
2: Am Spitz: Bereich um das Amtshaus für den 21. Bezirk mit kleinem Platz davor.

3: Franz-Jonas-Platz/Bahnhof Floridsdorf: Platz vor dem Bahnhof, ÖV-Stationen, kleine Handelszentren um den Platz.



Maßnahmen – aktuelle Leerstände füllen

Für die Nachnutzung sollen zentrale Lagen (gute ÖV-Anbindung) und Lagen mit hoher Nutzungsdichte priorisiert werden. Neue Nutzungen können mit bereits vorhandenen Nutzungen kombiniert werden, beispielsweise Nahversorger mit Gastronomen ergänzen. Freizeit, Kultur & Soziales sind besser an den Randbereichen der Straßen als Attraktoren verortet, da dort auch größere Flächen günstiger verfügbar sind.



Verortung konkreter Nutzungen mit Bedarf

- viel Leerstand im südlichen Teil der Straße, Nachnutzungen an thematische Cluster anpassen, z.B. Möbel / Einrichtung oder dazu passendes Gewerbe (1)
- Bibliothek nicht zentral gelegen daher Standort präserter gestalten außen (z.B. Wall Art), Parklet als „Lesecke“, offener Bücherschrank (2)
- Schleifgasse bekommt durch Umbau neue Rolle als Achse Markt-Bahnhof, auch hier ergänzende Nutzungen im EG, v.a. Gastronomie oder Dienstleistungen möglich (3)
- Eingang Gloria Theater betonen, z.B. mit Fassadengestaltung, Bodenbelag (Imitation roter Teppich) oder einem Parklet als „Wartebereich“ (4)
- Schanigärten vor Gastronomiebetrieben verstärken
 - z.B. bei Eisgeschäften; wichtige zusätzliche Sitzplätze, vor allem attraktiv Frühling bis Herbst (5) dienen zudem als Barriere zwischen Gehsteig und Verkehr > mehr Sicherheit und Wohlbefinden
- Tests mit neuen Arbeitsformen in ruhigen Bereichen zwischen Subzentren mit viel Leerstand (Produktionsstätten im EG + Verkauf, Büros im EG, Co-Working) (6)
- Neubau Angererstraße/Pius-Parsch-Platz: Gastronutzung im EG mit Gastgarten in der Fußgängerzone (7)



Maßnahmen für die Verbesserung konkreter Orte

- Handelszone läuft an den Rändern langsam aus, kein klarer Anfang > Kenntlichmachung / Beschriftung der Eingangsbereiche (1)
- Platz am Floridsdorfer Spitz neu umgebaut, jedoch mehr Sitzgelegenheiten und Begrünung möglich + Café / Gastronomie mit Schanigarten und konsumfreiem Raum (derzeit nur kleiner Gastgarten direkt am Gebäude) (2)
- Passage von Spitz zu Franz-Jonas-Platz unscheinbar und potenzieller Angstraum > Durchgang deutlich beschriften, Nutzungen wie Gewerbe, Dienstleister in die Passage und ansprechender gestalten (3)
- Franz-Jonas-Platz teils unübersichtlich, Straßenbahn Stationen benötigen viel Platz und dadurch Handel wenig wahrnehmbar
 - Stationen mit weniger Barrieren (mehr Glas, mehr grün, weniger massiv gebaute Überdachungen etc.) (4)
 - starke Trennung von Station und Platz > mit Rasengleis Mini-Parks errichten, Platzaufteilung überdenken
 - Achse Bahnhof-Markt über neue Schleifgasse betonen, um PassantInnen von Franz-Jonas-Platz besser Richtung Markt als 2. Hot Spot lenken (5)
- die derzeit bereits gut gestalteten und genutzten Bänke und Bäume vor Bahnhof können durch mehr kommunikative Sitzgelegenheiten ergänzt werden (mit Tischen, einander zugewandt, mehr Mistkübel) (6)
- Platz vor der Kirche (Pius-Parsch-Platz) in Kombination mit Fußgängerzone würde mehr Gastronomie, Sitzgelegenheiten und Begrünung ermöglichen (7)
- Aufwertung Floridsdorfer Markt (8): mehr Gastronomie, Begrünung und Fokus Bauernmarkt
 - Marketing Plattform „Leben am Schlingermarkt“ ausbauen,
 - verstärkte Zusammenarbeit mit Gebietsbetreuung (z.B. für Zwischennutzungen von leer stehenden Marktständen, möglich wäre beispielsweise ein „Kultur bzw. Kunststand“ mit temporären Ausstellungen lokaler KünstlerInnen; Referenz Kunstkiosk Weimar - ehemaliger Zeitungskiosk)



Maßnahmen für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Für die Steigerung der Aufenthaltsqualität bedarf es generell an Bäumen, Beeten und Pflanzen. Dies würde nebenbei auch das Mikroklima auf der Straße verbessern. Auf der Brünner Straße und der Pragerstraße liegt durch die Verbindungsfunktion dieser Straßen eine hohe Verkehrsbelastung vor. Die Handelszone würde hier von einer langfristigen Verkehrsreduktion profitieren, beispielsweise einer Einführung von 30er Zonen rund um Handelszonen und Einkaufsstraßen. Weiters bräuchte es mehr Platz für breitere Gehsteige, Schanigärten/Parklets und Begrünung, um die Qualität des zu Fuß Gehens in dem Gebiet zu steigern, den Gehsteig vor der Straße abzuschirmen und die Kette an parkenden Autos aufzubrechen. Dieser Platz könnte durch die Umnutzung einzelner Parkplätze oder die Umwandlung von platzintensiven Schrägparkern in Längsparkplätze geschaffen werden. Durch die Abschirmung von Gehsteig und Straße wird eine bessere Flanierstimmung durch ein höheres Niveau an Sicherheit und Wohlbefinden erzielt. Dies fördert auch die Verbindung der teilweise weitläufigen Fußwege zwischen Spitz und Markt. Oft genügen kleine Eingriffe (Mini-Parks bzw. Baum / Bank Kombinationen, auskragende Gehsteige), die den öffentlichen Raum nutzbarer machen.



Baum / Bank Kombinationen als Beispiel.



Auskragende Gehsteige + Sitzgelegenheiten wie im Bild (nur mit Baum).



Prüfung stellenweise Tempo 30, abseits der hochrangigen Straßen. Quelle: Marek Lumi



Parklet zur Abschirmung von Verkehr.

Next Steps zur Realisierung

Schlüsselobjekte



- Prüfung Eigentumsverhältnisse von Schlüsselobjekten (Ecklagen, zentrale Lagen, Großflächen) und Kontaktaufnahme
- Abklärung Möglichkeiten der Flächennutzung
- Detailprüfung möglicher Nutzungen aufgrund des Grundrisses, Widmung und Flächenkonfiguration

Aufenthaltsqualität



- kostengünstige, einfach realisierbare Maßnahmen Schritt für Schritt umsetzen
- v.a. Bänke, mobile Begrünungen, Genehmigungen für Schanigärten
- Verkehrsreduktionen prüfen

Leerstände



- Vermietungsvorschläge an Eigentümer von Leerständen unterbreiten
- gegebenenfalls Detailprüfung anbieten
- realistische Miete bei Umnutzung vermitteln
- Die Plattform freielokale.at liefert Informationen zu freien Geschäftslokalen in Wien

Marketing und Management



- Vermarktungsunterstützung lokaler Händler durch Online Präsenz, Beschilderung, Bewerbung in Bezirkszeitungen etc. günstig ermöglichen
- Eingänge zur Straße, Wegeführung verdeutlichen
- Kooperation/Management durch bestehende Institutionen prüfen
- Verantwortliche Ansprechperson für Konzeptionierung und Nachvermietung für Eigentümer definieren

Ansprechpartner in der Wirtschaftskammer Wien

Standort & Infrastrukturpolitik

T +43 1 514 50 1645

E standortpolitik@wkw.at

- Auskunft zu Straßenumbauprojekten
- Unterstützung bei Ansuchen von Schanigärten und Ladezonen
- Kennzahlen zu den Geschäftsstraßen wie PassantInnenfrequenzen

Standortservice

T +43 1 514 50 1010

E standortservice@wkw.at

- Kostenfreie Standortanalysen
- freielokale.at
- Unterstützung bei Betriebsanlagengenehmigungen

WK0 im Bezirk

T +43 1 514 50 3900

E wkoimbezirk@wkw.at

- Die Bezirksobleute der WK Wien sind selbst erfahrene UnternehmerInnen und besuchen die Betriebe direkt vor Ort
- Businessstreffen zur Vernetzung der Unternehmen im Grätzel
- Themenveranstaltungen