

**Marktpotenzial und
Chancen**
für die
Hernalser
Hauptstraße



Marktpotenzial und Chancen für die Hernalser Hauptstraße, 1170 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.

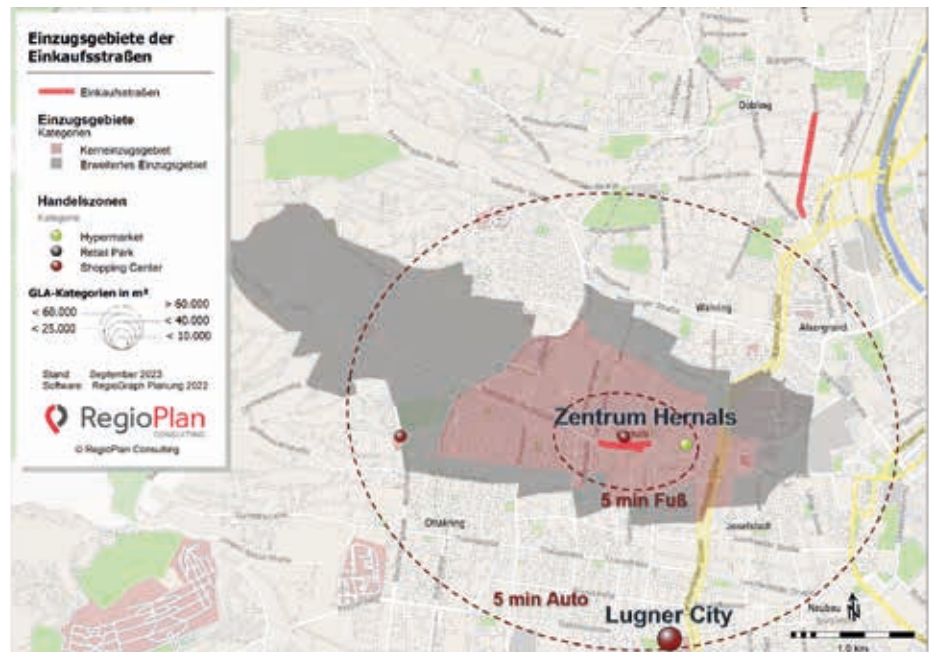
Nahversorgung ist ein wichtiger Teil unserer Lebensqualität

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

Das Einzugsgebiet der Hernalser Hauptstraße ist durch die Hauptverkehrsachsen der umliegenden Bezirke begrenzt (Ottakringer Straße, Währinger Straße, Thaliastraße, Gürtel) und erstreckt sich entlang der Straßenbahnlinien und dem Verlauf der Straße. Zusätzlich zu den rund 84.500 EinwohnerInnen, gibt es circa 17.000 Beschäftigte im EZG.

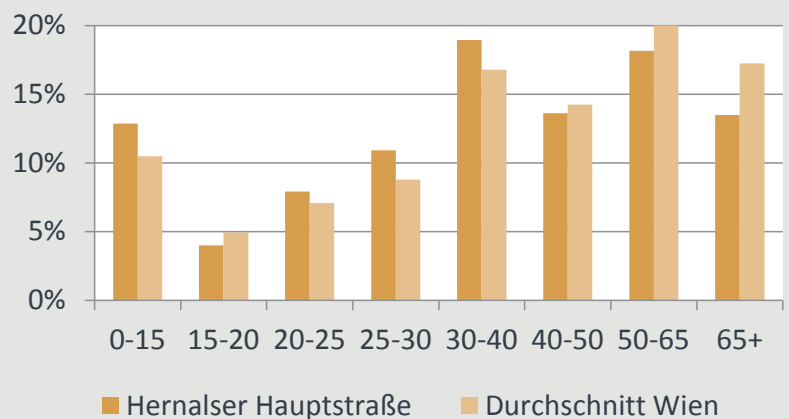
Kern-EZG	47.500 EW
erweit. EZG	37.000 EW
Gesamt	84.500 EW



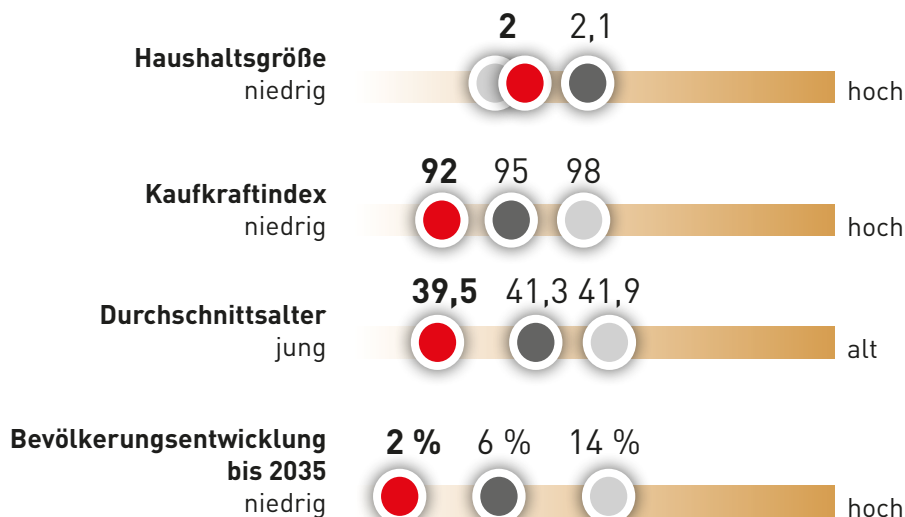
Quelle: RegioData Top Retail Immobilien, GLA=gross leasable area=vermietbare Fläche

Altersstruktur

Im Vergleich zu Wien sind die 0-15 sowie 20-40-jährigen überrepräsentiert, was auf viele Studenten und Familien hindeutet. Dafür gibt es weniger Personen >40 als im Wiener Durchschnitt. Die Akademikerquote liegt bei stark überdurchschnittlichen 34,3%.



Datenquelle: RegioData Research GmbH



Aktuelles

Anknüpfung an die U5 über den Elterleinplatz und Aufwertung des ÖV-Knotens und der Rolle des Platzes.

Förderung von Tempo 30 auf der Straße durch hohe Verkehrsbelastung und viel Schwerlastverkehr.

Datenquelle: Wiener Linien

Marktanalyse

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

Aus- und Zustiege aus der Straßenbahn, meist BewohnerInnen aus dem Einzugsgebiet, eher durch Nahversorgung und To-Go Angebote abzufangen. Tendenziell Angestellte, Studierende und SchülerInnen. Zu Stoßzeiten wird die Hernals Hauptstraße eher für Transit als für Aufenthalt oder Einkaufen genutzt.



Behördenwege

Personen sind auf dem Weg zum Amtshaus/Bibliothek. Sie können durch das direkt daneben liegende Einkaufszentrum gut angesprochen werden. Durch die Lage an dem Straßenbahnknoten sind die Personen schwer in die restlichen Teile der Straße zu leiten. Betrifft eher junge (Bibliothek) und ältere Altersgruppen (Amtshaus).



Nahversorgung

Primär EinwohnerInnen aus dem Einzugsgebiet, die gezielte Einkäufe bei den Nahversorgern (Supermarkt, Drogerie, Apotheke) tätigen. Sie sind meist nur schwer für längere Aufenthalte zu gewinnen da die rasche Erledigung im Vordergrund steht.



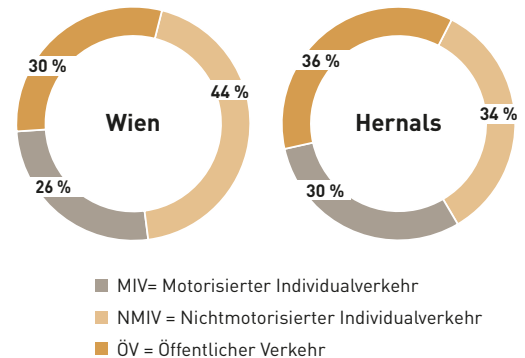
Gastronomie

Cluster von Angeboten der Gastronomie um den Elterleinplatz (im Einkaufszentrum, Fast Food, etc.). Für Mittagessen und unkompliziertes Essen zwischendurch gut geeignet, aber kein Ziel für „schöne Abendessen“, abgesehen einzelner Lokale im östlichen Teil der Straße.

Die **PKW-Dichte** in Hernals liegt bei 32 PKW/100 EW, also unter dem Wiener Durchschnitt von 37 PKW.

- wichtige Sammelstraße, Parken durch Straßenbahn nur eingeschränkt möglich
- von Bus und Straßenbahn gut angebunden, nahe zu U6, der Länge nach erschlossen
- zu Fuß gehen nicht attraktiv, Gehsteig schmal, fehlende Radwege

Hernals hat gute Voraussetzungen für ÖV-Nutzung, allerdings hat die Straße auch eine wichtige Rolle als Sammelstraße für den MIV ins Zentrum. Fahrrad und Fuß benötigt eine Aufwertung. Infrastruktur für Fahrrad und zu Fuß gehen benötigt eine Aufwertung.



SWOT-Analyse

- **Bezirkszentrum** (inkl. Bezirksamt für 17. und 9. Bezirk) als wichtiger Anziehungspunkt
- über die Jahre gleich gebliebene Anzahl an Shops und Verkaufsflächen zeigt **Konsistenz** (aber auch kein Wachstum)
- **ÖV-Knoten** durch Straßenbahnhaltestellen
- integriertes **Einkaufszentrum** für mehr Anziehung und größere Auswahl
- hohe Anzahl an kleinteiligen nicht-filialisierten Händlern

Stärken

- hohe **Leerstandsrate**, auf der gesamten Straße verteilt
- Straße ist **sehr lang**, daher zu wenig Verknüpfungspunkte
- **breite Straßenquerschnitte** durch Straßenbahn
- Elterleinplatz mangelt an **Aufenthaltsqualität** und ist klein
- Nutzungen wie öffentliche Bücherei im Gebäude von EKZ und Amtshaus, aber **Eingänge „versteckt“**
- **viel Verkehr** (sowohl MIV als auch Straßenbahnen)
- stellenweise sehr **enge Gehsteige**, wenig Platz für Umgestaltungsmaßnahmen

Schwächen

Chancen

- **Verkehrsberuhigung** und Umgestaltung des Elterleinplatzes
- Leerstand nutzen, um Bedarfslücken zu füllen und Rolle der Straße auszubauen
- **Weitere Begrünungsmaßnahmen**, Gastgärten, Radständer um den PKW entgegenzuwirken
- **U5-Station** auf dem Elterleinplatz erhöht Frequenz (steigende Bedeutung des Platzes, guter Zeitpunkt für Umgestaltung)

Risiken

- negative **Leerstandsentwicklung**
- sinkende **Qualität der Geschäfte** (ähnlich Thalia- oder Ottakringer Straße)
- Elterleinplatz durch U-Bahn Ausgang weiter **verkleinert** sowie **unübersichtlicher**, nur noch ÖV Knoten statt „Platz“
- mehr **Verkehr durch U-Bahn** möglich (Park & Ride in den umliegenden Gassen)
- **Umsteigefrequenz** fokussiert sich auf Untergrund durch U-Bahn Station

Wirtschaftliche Aspekte und Potenziale

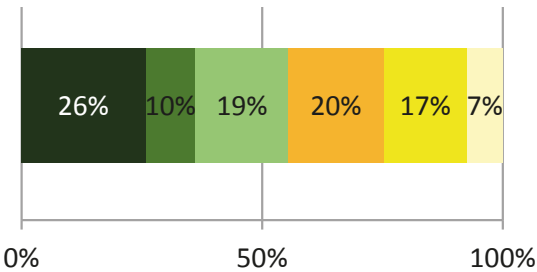
Einkaufsstraßen und Handelszonen in Österreich weisen je nach Reichweite und Typ jeweils typische Nutzungsmixe auf, die mit der vorliegenden Zone verglichen werden.

Die Hernalser Hauptstraße hat laut Typologie RegioPlan die Funktion der **Stadtteil-Versorgung**, daher ein hoher Anteil von **26% für Kurzfristbedarf und mittleres Angebot im mittelfristigen Bedarf**. Im Vergleich mit dem idealtypischen Nutzungsmix sind Dienstleistungen und Gastronomie überdurchschnittlich stark vertreten. Bekleidung sowie weiterer mittelfristiger Bedarf sind noch ausbaufähig.

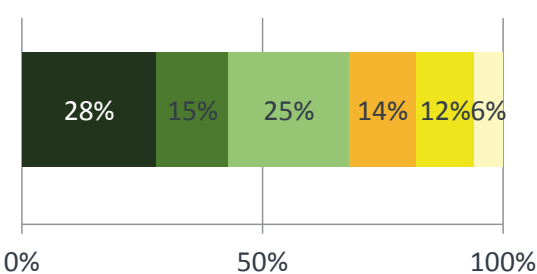


*Hinweis: Kurzfristbedarf (Lebensmittel + Drogerie), Mittelfristiger Bedarf (Wohnungseinrichtung, Hausrat & Elektronik, Sonstiger Auswahlbedarf), Dienstleistung (z.B. Friseur, Kosmetik), Freizeit (z.B. Fitness, Vereine)

Nutzungsmix Hernalser Hauptstraße



Nutzungsmix Stadtteil-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	147,7	120,6	268,3
Bekleidung	38,0	31,0	69,0
Wohnungseinrichtung	17,9	14,6	32,5
Hausrat & Elektronik	30,8	25,2	56,0
Sonstiges	30,9	25,2	56,1
Gastronomie	72,4	59,1	131,5
Summe	337,7	275,7	613,4
Weitere relevante Branchen für die Sockelzone			
Friseur, Kosmetikinstitute	13	10,7	23,7
Freizeit- und Kulturdienstleistungen	43,7	35,7	79,4
Summe	56,7	46,4	103,1

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 der **Hernalser Hauptstraße** liegt ein Potenzial für Handel und Gastronomie von **613,4 Mio. €** vor und weitere 103,1 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 der Hernalser Hauptstraße (Stadtteil- Versorgung).

Herausforderung ist die Verbesserung des Angebotes im mittelfristigen Bedarf und eine potenzielle Gefährdung der Versorgungsfunktion bei weiterem Abfall der Abschöpfung.

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

Bekleidung	mehr Angebot/ Vielfalt	Konkurrenz- fähigkeit	attraktive Gestaltung
Wohnungs- einrichtung	mehr Angebot/ Vielfalt	Konkurrenz- fähigkeit	konzentriertes Angebot
Hausrat & Elektronik	mehr Angebot/ Vielfalt	konzentriertes Angebot	

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

Handlungsfelder

Branche	Abschöpfung zukünftig	Flächenpotenzial	Betriebstypen
Bekleidung	€€€€€	1.400 m²	Shop in EKZ Zentrum Hernal (Mode, Second Hand, Boutique)
Wohnungs- einrichtung	€€€€€	600 m²	Concept Store, Verkauf + Herstellung, Spezialgeschäft wie „1000Stühle“
Hausrat & Elektro	€€€€€	500 m²	Küchenzubehör, Elektro, Reparatur

Branche	Anzahl aktuell	Potenzial	Beispiele für Nutzungen
Dienstleistungen	35 Angebote	-	bereits hoher Anteil im Nutzungsmix
Kultur & Soziales	5 Angebote	2-3 Angebote	Seniorentreff, Ausstellungsraum, Buchhandlung, Cooling/Warm-Up Raum
Freizeit	5 Angebote	1-2 Angebote	Fitness Center, Sport-Studio, Musikschule

Um die Rolle der Handelszone als Versorgungszentrum zu stärken ist eine höhere Abschöpfung in den Bereichen Bekleidung, Hausrat/Elektro und Wohnungseinrichtung möglich, die durch zusätzliche Bekleidungshändler, Concept Stores, Spezialisten oder Reparatur/Elektrohändlern erreicht werden kann. Weiters kann das den Handel ergänzende Angebot durch Nutzungen im Bereich Kultur & Soziales sowie Freizeit erweitert werden, beispielsweise Fitness Center, Ausstellungsräume oder eine Buchhandlung.

Maßnahmen für Verbesserung der Einkaufsstraße



Besonderheiten & Chancen

Die Hernalser Hauptstraße bietet durch spezialisierte Angebote (Händler, Gastronomen, Freizeit & Kulturangebot) auch Anziehungspunkte über die Nahversorgung hinaus an. So können auch einzelne Zielgruppen außerhalb des Einzugsgebietes angesprochen werden. Die Straße bietet auch beliebte Treffpunktmöglichkeiten, wie beispielsweise etliche Gastronomen in der Kalvarienberggasse, das Einkaufszentrum Hernalss oder den Elterleinplatz.

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.: Kalvarienberggasse: Teilweise im Umbau, wenig Leerstand, viel Gastronomie, Veranstaltungen, Radroute.

2: Elterleinplatz: ÖV-Knoten, öffentliche Nutzungen, Amtshaus, Einkaufszentrum.

3: Untere Hernalser Hauptstraße: Anderes Flair, weniger breit, potenziell gemütliche Fußgängerachse.

4: Straßenbahn Station Taubergasse/Rosensteingasse: Potenzielles Subzentrum, viele Nutzungen (Gastronomie, Nahversorgung), aber nicht zusammenhängend, Station eher Barriere als Verbindung.



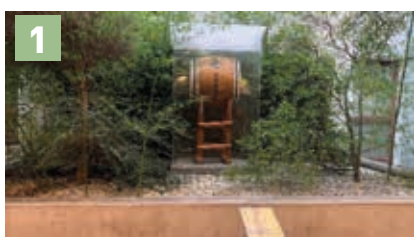
Maßnahmen – aktuelle Leerstände füllen

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

- Japan-Partnerschaft im Einkaufszentrum deutlicher betonen, beispielsweise durch zusätzliche Nutzung dort (Kultur, Museum, Schrein) (1)
- Bekleidungsgeschäft im EKZ Zentrum Hernalers als Frequenzbringer möglich (2)
- Aufwertung der etlichen kleinen Automatenshops (3)
 - potenzieller USP als 24/7 Versorgung, Orientierung an „Späti“ Kultur Berlin, hochwertigere Produkte, mehr Vielfalt, Spezialisierung der einzelnen Shops
- Verkauf lokaler Produkte fördern, z.B. in aktuellen Leerständen (4)
 - Beispiel: Show- und Verkaufsraum „siebzechna Bier“, direkt an der Hernalser Hauptstraße produziert, derzeit Verkaufsraum in einem Innenhof versteckt
- Priorisierte Nachbesetzung des Leerstands direkt bei Eingang ins EKZ Zentrum Hernalers (5)
- Nachnutzung für große Leerstände im oberen Abschnitt (z.B. ehemaliger Lidl), im Bereich Freizeit, Fitness etc. (6)
- neuer Standort für Café (wegen Umbau geschlossen) in der Schule am Elterleinplatz (7) (ehemals gut besucht mit Gastgarten in der Nebengasse)
- Fitness (Center) & Sport als mögliche zusätzliche Nutzung für Leerstände im EKZ Zentrum Hernalers (8)



Maßnahmen für die Verbesserung konkreter Orte

- besser sichtbare Eingänge zu den Nutzungen des Bezirkszentrums (Gericht, Amt, Bibliothek, Musikschule), gemeinsamer Eingang möglich? (1)
- Schanigärten und Bäume in der Kalvarienberggasse, um Kette an parkenden Autos aufzubrechen (2)
- Elterleinplatz Umgestaltung im Zuge des U-Bahn Baus; derzeit wenig Attraktivität und unkommunikative Sitzgelegenheiten > z.B. Foodtrucks, Events oder im Winter Punschhütte etc. (3)
- Eingang ins EKZ Zentrum Hernals deutlicher und einladender gestalten, Seiteneingang ebenfalls (4)
- Straßen-Querungsmöglichkeiten im oberen Bereich verbessern (5)
- Eingangsbereich Metropolis Theater deutlicher gestalten, z.B. mit Parklet auch Sitzmöglichkeiten bzw. Wartebereich schaffen (6)
- Eingangsbereich bei Gürtel in die Hernalser Hauptstraße sichtbar gestalten, Leitung der Passanten von U6 und Gürtel über diesen Weg nach Hernals, insbesondere zu Fuß Gehende
- dafür auch 2 markante EG-Nutzungen im Eingangsbereich notwendig (derzeit zwei ehemalige Gastronomiebetriebe leerstehend) (7)



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. Dazu könnten beispielsweise mehr Baumtröge, wie jene, die im östlichen Abschnitt der Straße aufgestellt sind, aufgestellt werden. Zusätzlich dienen Schanigärten und Beete dazu, die nicht ansprechenden Ketten an parkenden Autos aufzubrechen. Oft genügen kleine Eingriffe (Mini-Parks bzw. Baum / Bank Kombinationen, auskragende Gehsteige), die den öffentlichen Raum nutzbarer machen. Langfristig muss der Verkehr auf der Straße reduziert werden, um das Flair einer Einkaufsstraße und das Flanieren zu unterstützen. Dazu muss der Transitverkehr aus Niederösterreich, insbesondere der Schwerverkehr, reduziert werden. Parallel dazu kann die Walkability (Attraktivität des zu Fuß Gehens) durch Verkehrsberuhigung, beispielsweise eine Tempo 30 Begrenzung im Gebiet der Handelszone, verbessert werden. Die Verkehrsberuhigung wäre insbesondere im Bereich vor der Schule am Elterleinplatz sowie im östlichen etwas schmaleren Teil der Einkaufsstraße wichtig.

Es gibt zudem mehrere Beispiele an leerstehenden Erdgeschoßlokalen mit einem historischen Holzvorbau. Diese Flächen sollten priorisiert nachgenutzt werden, um eine belebte optisch ansprechende Erdgeschoßzone zu fördern.



Parkende Autos, unterbrochen durch Pflanztopf und Schanigärten.



Baumtröge wie dieser sollten vermehrt aufgestellt werden.



Tempo 30 für höhere Sicherheit, Walkability und Verkehrsberuhigung.



Ästhetische EG-Lokale wie dieses sollten priorisiert nachgenutzt werden.

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