

Marktpotenzial und Chancen

für die
Hütteldorfer
Straße



Marktpotenzial und Chancen für den Hütteldorfer Straße 1140, 1150 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.

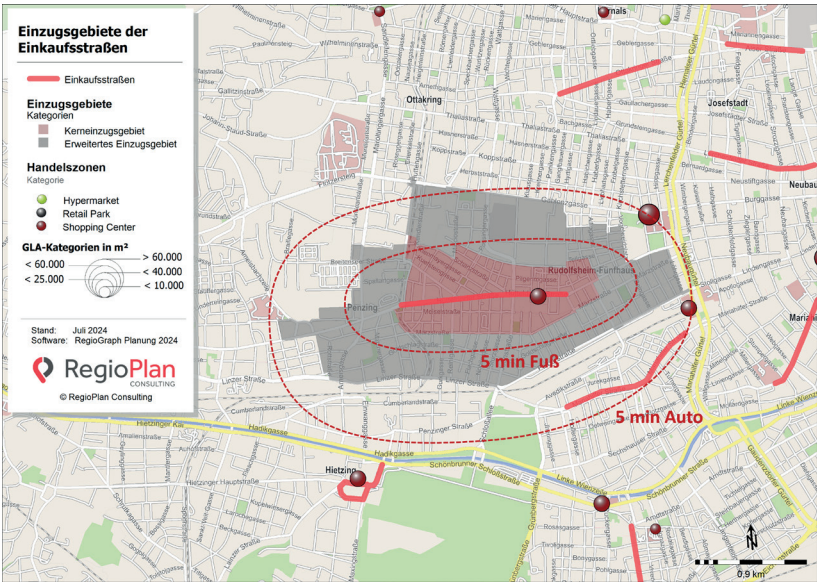
Nahversorgung ist ein wichtiger Teil unserer Lebensqualität

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

Die Hütteldorfer Straße verläuft durch den 14. und 15. Bezirk. Ihr Einzugsgebiet (EZG) liegt primär in diesen zwei Bezirken und ist im Norden durch die Gablenzgasse und im Süden durch die Felberstraße bzw. die Bahnleiße des Westbahnhofs begrenzt. Im Osten bildet der Gürtel eine räumliche Barriere, hingegen ist der Westen nicht ganz so begrenzt. Das Kerneinzugsgebiet endet bei der S45-Bahn-Station Breiten-see. Neben rund 67.900 Einwohner:innen gibt es circa 15.800 Beschäftigte im Ein- zugsgebiet.

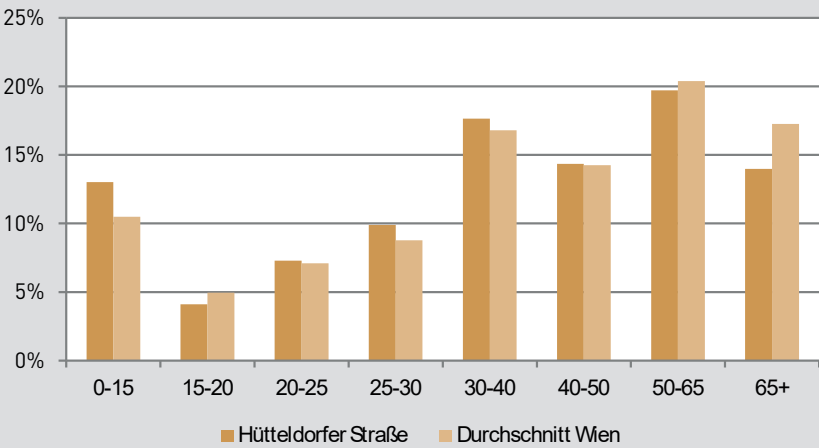
Kern-EZG	24.200 EW
erweit. EZG	43.700 EW
Gesamt	67.900 EW



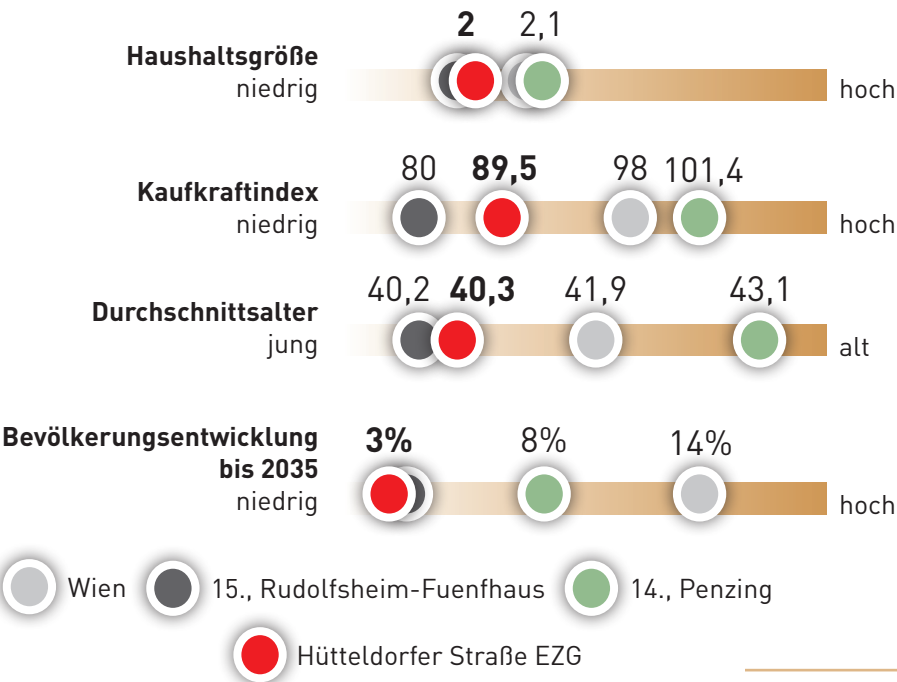
Quelle: RegioData Top Immobilien, GLA= gross leasable area = vermietete Fläche, RegioPlan Consulting, eigene Darstellung*

Altersstruktur

Im Vergleich zu Wien leben im Einzugsge- biet viele Personen im Alter von 30 bis 40 Jahren. Auch die Altersgruppe 0 bis 15 Jah- ren und 25 bis 30 sind überdurchschnittlich vorhanden. Die restlichen Altersgruppen sind leicht unterdurchschnittlich vertreten. Personen im hohen Alter, also 65 oder älter sind in diesem Gebiet im Wiener Vergleich deutlich weniger vorhanden. Die Alters- struktur lässt auf viele Paare und Familien mit Kindern schließen. Die Akademiker- quote liegt im Vergleich sehr niedrig bei nur rund 18 %.



Datenquelle: Stadt Wien, RegioData Research



Aktuelles

Seit April 2024 wird die Hütteldorfer Straße auf einer Länge von 1,6 Kilo- metern mit einem breiten, baulich getrennten Zwei-Richtungs-Radweg zwischen dem Urban-Loritz-Platz bis zur Wurmsergasse ausgestat- tet. Weiters entstehen über 2.000 m² neue Grünflächen und 34 neue Bäume werden gepflanzt. Die Bau- arbeiten sollen mit Ende 2024 ab- geschlossen sein.

Datenquelle: RegioData Research | Foto: Eigene Aufnahme

Aktivitäten und Mobilitätsverhalten

Die typischen Personen im Einzugsgebiet der Hütteldorfer Straße sind jünger als der Durchschnitt, besitzen eine unterdurchschnittliche Kaufkraft. Es gibt einen hohen Anteil an Erwerbstätigen und Studierende, die täglich zum Universitätsstandort auf die Schmelz pendeln. Vor allem sind junge Paare und Familien stark vertreten, jedoch weniger Senior:innen. Zentrale Aktivitäten sind:

Nahversorgung und Erledigungen



Die Hütteldorfer Straße dient der Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs durch entsprechende Handels-, Bekleidungs- und Dienstleistungsangebote, vor allem für Bewohner:innen der Umgebung. Neben einem breiten Angebot an kleinteiligem Einzelhandel, filialisierten Bekleidungshandel, gibt es auch zahlreiche Ethno- und Vintage Shops.

Studierende/Besucher von Bildungseinrichtungen



Aufgrund der Nähe zum Universitätsstandort Schmelz sowie der Volkshochschule Penzing halten sich entlang der Hütteldorfer Straße zahlreiche Studierende und Besucher von Bildungseinrichtungen auf. Diese verweilen jedoch nur kurz in der Gegend und nutzen das lokale Gastronomieangebot, wenn überhaupt, lediglich sporadisch.

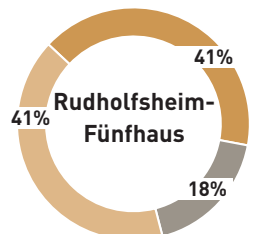
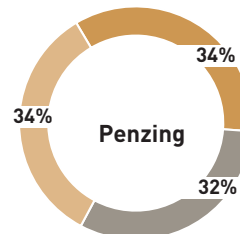
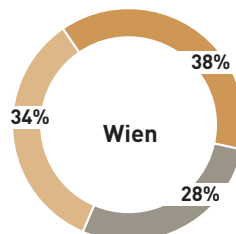
Spezialisierte Händler und Dienstleister



Spezialisierte Händler und Dienstleister entlang der Hütteldorfer Straße ziehen vor allem ein älteres Publikum an, das häufig für Termine in der Gegend unterwegs ist. Diese Personengruppe lässt sich jedoch leicht durch zusätzliche Angebote, wie Cafés zum längeren Verweilen animieren.

Die **PKW-Dichte** in Penzing liegt bei 38 PKW/100 EW und Rudolfsheim-Fünfhaus bei 28 PKW/100 EW, sprich im 14. leicht über und im 15. Bezirk deutlich unter dem Wiener Durchschnitt von 37 PKW/100 EW.

- wichtige Sammelstraße im Bezirk und Verbindung der äußeren Teile von Penzing. – Parken auf der Straße sowie mehrere Garagen in der Umgebung
- durch U-Bahnlinie U3, Straßenbahnlinie 49, Buslinie 10A und S-Bahnlinie S45 sehr gut angebunden
- Radwegnetz vom Gürtel bis zum Meiselmarkt mit markierten Mehrzweckstreifen (zum Teil auch baulich getrennt) danach keine eigene Radfahrfläche mehr vorhanden, Gehsteigbreiten variieren



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

Im Mobilitätsverhalten ist ein deutlicher Unterschied zwischen den beiden Bezirken erkennbar. Rudolfsheim-Fünfhaus besitzt mit einem ÖV-Anteil von 41 % einen deutlich höheren Wert im Vergleich zu Penzing.

- **Zentrale Lage**
- **sehr gute öffentliche Erreichbarkeit** zur Innenstadt (U3 Stationen Johnstraße, Hütteldorfer Straße, ebenso Straßenbahnlinie 49 stadtein- und auswärts, S-Bahn-Station Breitensee S45))
- **großes Angebot an unterschiedlichen Einkaufsmöglichkeiten**

Stärken

SWOT-Analyse

- **Fehlende Beschattung** vermindert die Aufenthaltsqualität
- Parkmöglichkeiten sehr ausgelastet (auch in den Seitengassen)
- **Leerstand im EKZ Meiselmarkt**

Schwächen

Chancen

- neu gewonnener **öffentlicher Raum** könnte von EG-Lokalen genutzt werden
- **Investitionen in den Meiselmarkt** könnten seine Positionierung als zentrales Element der Straße stärken und seine Attraktivität steigern
- Trotz der eingeschränkten **Sichtbarkeit** funktioniert der **Markt** derzeit gut, allerdings könnte eine bessere Sichtbarkeit das Potenzial haben, noch mehr Kunden anzuziehen

Risiken

- Einkaufsmöglichkeiten, allerdings eher im Niedrigpreissegment (Diskonter, 1-Euroshops)
- **Geschäftslokale die nicht an den Knotenpunkten des ÖVs liegen** könnten langfristig gesehen gefährdet sein (fehlende Frequenz)
- Bei keiner Umgestaltung der öffentlichen Plätze könnte die **Aufenthaltsqualität stetig abnehmen** (Sitzmöglichkeiten, Beschattung, etc.)

Wirtschaftliche Aspekte und Potenziale

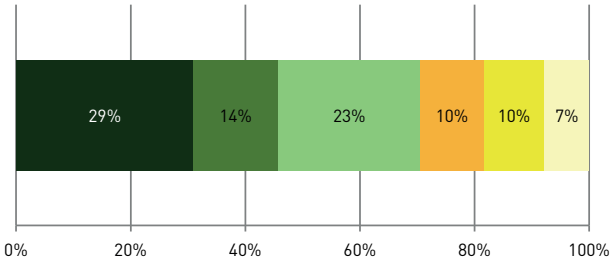
Einkaufsstraßen und Handelszonen in Österreich weisen je nach Reichweite und Typ jeweils typische Nutzungsmixe auf, die mit der vorliegenden Zone verglichen werden.

Die Hütteldorfer Straße hat laut Einschätzung von RegioPlan die Funktion der **Stadtteilversorgung**. Nahezu alle Nutzungen entsprechen dem idealtypischen Nutzungsmix für diese Typologie. Mit **14 %** liegt die **Gastronomie** leicht über dem Ideal (10 %). Auch die Anteile an **Dienstleistungen, Bekleidung und Mittelfristigem Bedarf** liegen leicht **über** dem **Ideal**. Hingegen sind Ergänzungen im kurzfristigen Bedarf und Freizeiteinrichtungen zu empfehlen.

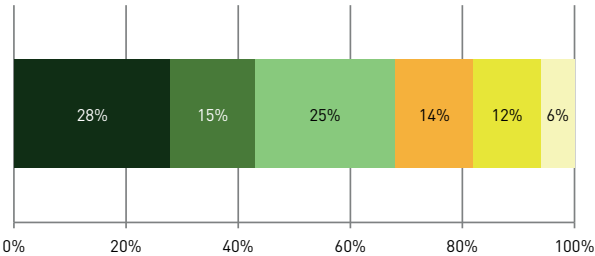


*Hinweis: Kurzfristbedarf (Lebensmittel + Drogerie), Mittelfristiger Bedarf (Wohnungseinrichtung, Hausrat & Elektronik, Sonstiger Auswahlbedarf), Dienstleistung (z.B. Friseur, Kosmetik), Freizeit (z.B. Fitness, Vereine)

Nutzungsmix
Hütteldorfer Straße



Nutzungsmix
Stadtteilversorgung



Quelle: RegioPlan Consulting, Standort & Markt Beratungsgesellschaft m.b.H.

Marktpotenzial

Marktpotenziale je Branche in Mio € pro Jahr, abzgl. Onlineausgaben	Kerneinzugsgebiet	Erweitertes Einzugsgebiet	Summe
Kurzfristbedarf	73,4	136,3	209,7
Bekleidung	18,9	35,0	53,9
Wohnungseinrichtung	8,9	16,5	25,4
Hausrat & Elektronik	15,3	28,4	43,7
Sonstiges	15,4	28,5	43,9
Gastronomie	36	66,8	102,8
Summe	167,9	311,5	479,4
Weitere relevante Branchen für die Sockelzone			
Friseur, Kosmetikinstitute	6,5	12	18,5
Freizeit- und Kulturdienstleistungen	21,7	40,3	62
Summe	28,2	52,3	80,5

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 der **Hütteldorfer Straße** liegt ein Potenzial für Handel und Gastronomie von **479,4 Mio. €** vor und weitere 80,5 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	€€€€€	✓

Bezüglich der Abschöpfung sind nur sehr geringe Abweichungen von der Typologie der Hüttendorfer Straße (stadteilversorgend) festzustellen. Wenngleich das Angebot an Gastronomie und Dienstleistungen im Angebotsmix der Straße gut vertreten ist, fallen im Vergleich größere Unterschiede auf.

Um ein attraktives Angebotsspektrum über alle Schlüsselbranchen hinweg zu gewährleisten, werden vor allem Nutzungen im Bereich der Wohnungseinrichtungsbranche und der „Hausrat & Elektronik-Branche“ empfohlen. Eine Schließung des „City Baumarkt“ ist auf seine Ursachen zu prüfen und im Falle eines durch die Schließung nicht gedeckten Bedarfs, muss eine Nachnutzung gefunden werden.

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

Bekleidung	Fokus verändern/Qualität	Konzentration/Cluster
Wohnungseinrichtung	mehr Angebot/Vielfalt	
Hausrat & Elektronik	mehr Angebot/Vielfalt	
Gastronomie	Fokus verändern/Qualität	Konzentration/Cluster

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

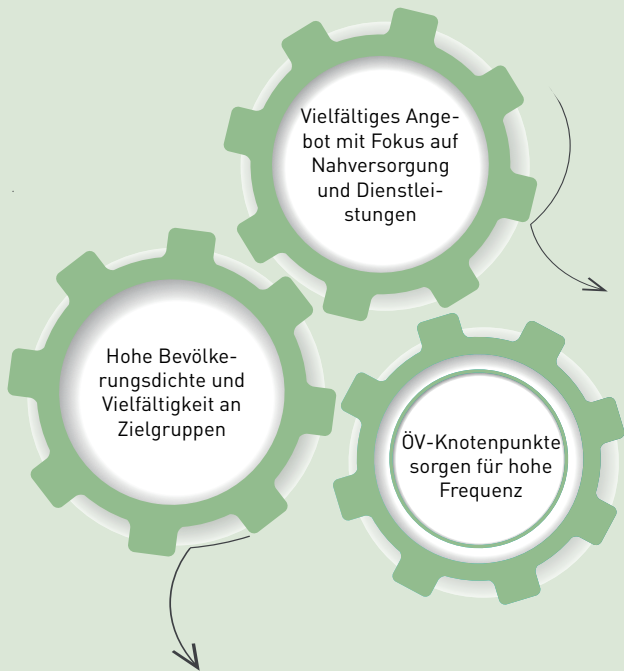
Handlungsfelder

Branche	Abschöpfung zukünftig	Flächenpotenzial	Betriebstypen
Bekleidung	€€€€€	420 m ²	Schuhe, Sportkleidung, Kindermode, Second-Hand
Wohnungseinrichtung	€€€€€	260 m ²	Küchenstudio, Beleuchtung, Concept Store / Design
Hausrat & Elektronik	€€€€€	255 m ²	Pop Up Stores für neue Produkte, Workshopräume für Elektroprodukte
Gastronomie	€€€€€	380 m ²	Café, Eissalon, Restaurants, To-Go/Mittag für Beschäftigte und Studierende

Branche	Anzahl aktuell	Potenzial	Beispiele für Nutzungen
Dienstleistungen	33 Angebote	2 bis 3 Angebote	Therapie/Gesundheit, Reparatur, Kosmetik/Körperpflege
Kultur & Soziales	5 Angebote	2 bis 3 Angebote	Jugendtreff, Proberäume für Musik oder Theater, Galerie/Atelier
Freizeit	4 Angebote	1 bis 2 Angebote	Lern- und Leseräume, Sport Studio, Wellness, Angebote für Kinder

Um die Rolle der Stadtteilversorgung der Handelszone sowie die individuellen Stärken der Straße zu betonen, sind Ergänzungen in den Bereichen Bekleidung, Wohnungseinrichtung und Hausrat & Elektronik sowie Gastronomie zu empfehlen. Zum Beispiel ein Geschäft für Kindermode, Küchenstudio oder Workshopräume für Elektroprodukte oder gezielte Mittagsangebote für Beschäftigte und Studierende. Weiters kann das Angebot an Handel durch ergänzende Nutzungen im Bereich Kultur & Soziales sowie Freizeit aber auch Dienstleistungen erweitert werden. Hierfür würden sich Probe-, Lern- und Leseräume oder Tanzstudios anbieten.

Maßnahmen für Verbesserung der Einkaufsstraße



Ort für Nahversorgung | Aufsuchen einer der vielseitigen Dienstleistungsangebote | Mittelfristige Angebote in Wohnortnähe: Bekleidung, Schuhe, Sport

Besonderheiten & Chancen

Die Hütteldorfer Straße vereint mehrere vielfältige Abschnitte zu einer Einkaufsstraße. Aufgrund ihrer Nähe zu dicht besiedeltem Wohngebiet ist die Hütteldorfer Straße für viele Personen die erste Anlaufstelle in Sachen Nahversorgung. Dennoch befinden sich auch zahlreiche Angebote im mittel- und langfristigen Bedarf entlang der Handelsstraße. Der Meiselmarkt bei der U3 Station Johnstraße und der Bereich um die U3 Station Hütteldorfer Straße sorgen für hohe Frequenz und bilden auch wichtige Aufenthaltsräume. Das Angebot an Gastronomie reicht von zahlreichen Take-Away Angeboten, wie Bäckereien oder ähnlichen bis hin zu gemütlichen Lokalen und Bars, wie das golden Harp.

Subzentren

Die Maßnahmen konzentrieren sich primär auf die Subzentren des Bereichs. 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 Bereichs.

1: Breitenseer Straße / Hütteldorfer Straße: Unweit der U3 Station Hütteldorfer Straße befindet sich ein kleiner Platz an der Kreuzung mit der Breitenseer Straße. (Hilde-Sochor-Park) Durch die umliegenden Geschäfte und Nutzungen bildet der Platz einen öffentlichen Raum.

2: Johnstraße / Hütteldorfer Straße: Wichtiger und stark genutzter Umsteigeknoten des öffentlichen Verkehrs, Meiselmarkt

Subzentren | Vorschlag RegioPlan



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 ergänzt. Freizeit, Kultur & Soziales ist besser an den Randbereichen der Straßen als Attraktoren verortet, da dort auch größere Flächen günstiger verfügbar sind.

Verortung konkreter Nutzungen mit Bedarf

- großer Leerstand priorisiert zu füllen (1)
 - Nachnutzung in Richtung Bekleidung sinnvoll, um Branding der Straße zu verstärken. In der Umgebung sind in diesem Abschnitt weitere Bekleidungsgeschäfte, Clusterbildung
- Leerstand an der Kreuzung zur Kienmayergasse (2)
 - Angebote für Mittagessen Take-Away, Business Lunch und After Work als passende Nachnutzung für Leerstände.
 - viele Bekleidungsgeschäfte in der Nähe auch als Modegeschäft denkbar Bildung eines Clusters für Bekleidung
- Gastronomie im Erdgeschoss (3)
 - Leerstand in prominenter Lage unweit der U-Bahn-Station
 - modernes, hippes Konzept würde auch Studierende anziehen
- Leerstand ehemaliger Conrad im Meiselmarkt (4)
 - höchste Priorisierung beim Füllen der Leerstände – Geschäftslokal in sehr präsender Lage
 - Kombination aus Wohnungseinrichtung und Hausrathändler

Verortung konkreter Nutzungen | Vorschlag RegioPlan



Maßnahmen für die Verbesserung konkreter Orte

- Kienmayergasse (1)
 - Entfernung der Mistkübel oder gestalterisch ansehnliche Verbauung
- Umgestaltung der Kreuzung mit der Schanzstraße mit Schwerpunkt auf Grünraum (2)
 - durch eine umfassende Grünraumgestaltung könnte dieser Platz wesentlich zu einer verbesserten Aufenthaltsqualität beisteuern, eine konsumfreie Fläche mit Sitzmöglichkeiten unter Bäumen, Grünflächen, Wasserspender
- Vorplatz Meiselmarkt/Ausgang der U3 Station Johnstraße (3a/3b)
 - eine umfassende Neugestaltung des Vorplatzes könnte attraktiver und einladender für die breite Öffentlichkeit sein.
 - Weiterführung eines Grünraumkonzepts entlang des Meiselmarkts und Schaffung einer Platzsituation vor dem Eingang

Maßnahmen für konkrete Orte | Vorschlag RegioPlan



Maßnahmen für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Die Aufenthaltsqualität der Hütteldorfer Straße variiert stark je nach Abschnitt – teilweise reduziert durch viele parkende Autos oder stark versiegelte Stellen, teilweise sehr hoch durch die bauliche Trennung von Straße, Radweg und Gehsteig. Eine mögliche Maßnahme zur Steigerung der Anzahl an Gastgärten ist die Lage von Schanigärten in den Seitengassen, wenn Ecklokale an der Hütteldorfer Straße keinen Platz auf die Straße selbst haben. Auch Störelemente auf dem Gehsteig oder auf den kleinen Plätzen, wie Müllsammelstellen, können kompakt bzw. optisch schön gestaltet (Holz-Überdachung) an unauffälligere Stellen übersiedelt werden. Ausgenommen auf einigen Bereichen der Hütteldorfer Straße gibt es zu wenige Grünflächen und einen geringen Baumbestand. Die Ergänzung von Grätzloasen, bzw. Parklets, (Kombination aus Bank, Baum und Wasserspender) bieten nicht nur öffentliche Sitzgelegenheiten, sondern können auch als Werbung für ansässige Händler und Gastronomen dienen und schaffen niederschwellige Aufenthaltsorte. Aktuell gibt es in der Straße selbst an vielen Stellen keinen Radweg. Sie verlaufen, wenn überhaupt, parallel in den Seitengassen. Im Sinne eines Radnetzes ist allerdings auch die Hütteldorfer Straße besser einzubinden und Infrastruktur wie City Bike Stationen, Reparatur Anlagen, Abstellanlagen etc. auszubauen.



Etablierung von Schanigärten in den Seitengassen



Beispiel für Grünraumgestaltung entlang der Straße



bereits umgestalteter Straßenraum

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

- Informationen zu Werbeschildern an Fassaden
- Unterstützung bei Ansuchen von Schanigärten
- Kennzahlen zu Geschäftsstraßen und PassantInnenfrequenzen

Standortservice

T +43 1 514 50 1010
E standortservice@wkw.at

- Kostenfreie Standortanalysen
- Freie Lokale.at
- Unterstützung bei Ansuchen von Ladezonen

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