

Marktpotenzial und Chancen für die Landstraße Hauptstraße



Marktpotenzial und Chancen für die Landstraßer Hauptstraße, 1030 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.

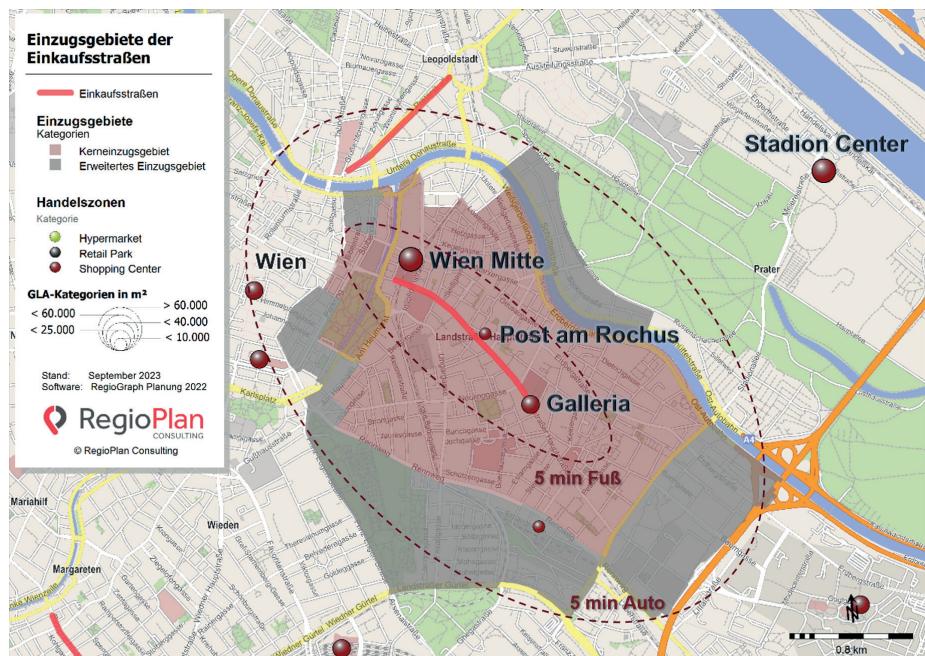
Nahversorgung ist ein wichtiger Teil unserer Lebensqualität

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 Landstraße Hauptstraße erstreckt sich durch die Rolle der Straße als Hauptachse im Bezirk (neben dem Rennweg) über fast den ganzen 3. sowie in Teile des 1. und 2. Bezirks. Donaukanal, Gürtel, A23 und Ring stellen Barrieren dar. Zusätzlich zu den rund 90.000 EinwohnerInnen, gibt es circa 42.700 Beschäftigte im EZG.

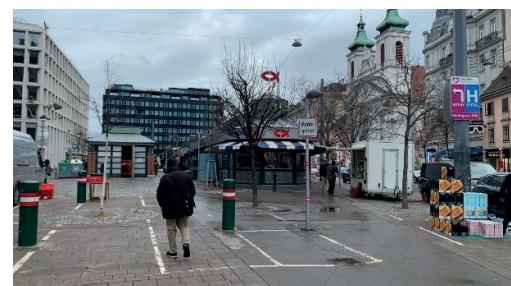
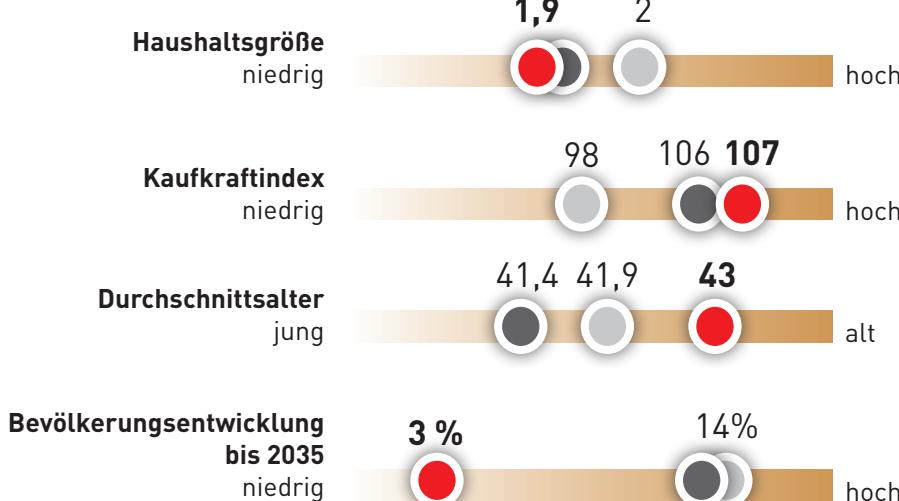
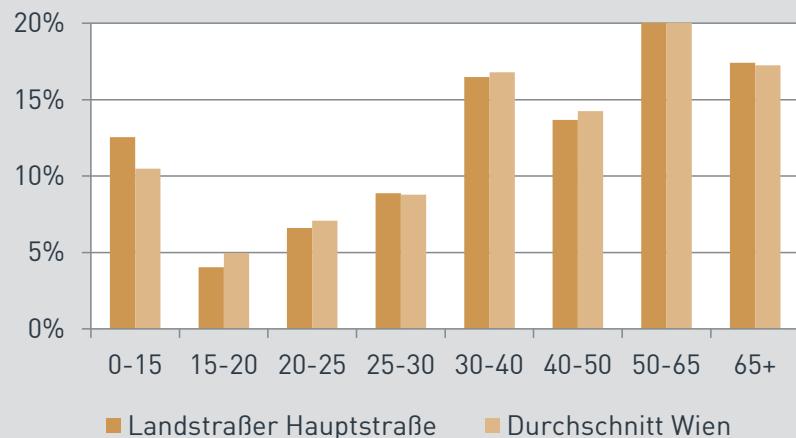
Kern-EZG	63.000 EW
erweit. EZG	27.000 EW
Gesamt	90.000 EW



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

Altersstruktur

Im Vergleich zu Wien sind die 0-15-jährigen leicht über- und die 15-25-jährigen unterrepräsentiert. Die restlichen Altersklassen weichen nur minimal vom Wiener Durchschnitt ab. Die Akademikerquote liegt bei hohen 40,1%.



Aktuelles

In der Landstraße Hauptstraße hat 2023 ein Umgestaltungsprozess begonnen. Baubeginn ist für 2025 angesetzt. Ziel ist eine Verkehrsberuhigung, Förderung der Handelszone, höhere Sicherheit für Radfahrer und Begrünungen.

Aktivitäten und Mobilitätsverhalten

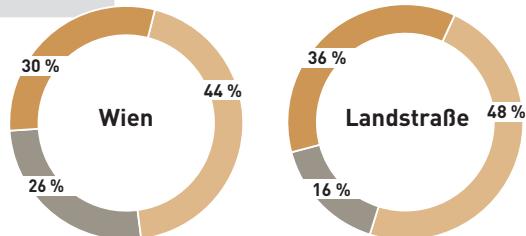
Die typischen Personen im Einzugsgebiet sind etwas älter, haben eine überdurchschnittliche Kaufkraft, sind überdurchschnittlich gebildet, meist Erwerbstätige, kleinere Haushalte - also viele Paare und Singles, vorwiegend SeniorInnen - und Angestellte, überdurchschnittlich umweltbewusst und bioaffin. Touristen sind als Zielgruppe hier untergeordnet, da sie von Wien Mitte tendenziell Richtung 1.Bezirk gehen. Zentrale Aktivitäten sind:

			
ÖV-Pendler	Shoppen	Gastronomie	Nahversorgung
Ausgehend besonders vom ÖV-Knoten Wien Mitte aber auch U3 und Bus Stationen. Wien Mitte als Umsteigeknoten wenig Vorteil für die Einkaufsstraße, eher Pendler aus und in den 3. Bezirk interessant. Von den Pendlern sind viele allerdings Richtung Innere Stadt orientiert.	Besonders mittel- und langfristige Güter werden in den Einkaufszentren, dabei Großteil durch The Mall abgefangen, mittelfristige Güter auch entlang der Straße. Shoppen trifft auf alle Altersgruppen zu. In den EKZ auch viele Personen aus anderen Bezirken, entlang der Straße eher lokaler Handel für den 3. Bezirk.	Es ist ein gutes Angebot an Lokalen (Brunch, Abendessen, Imbiss, Mittagessen) vorhanden, besonders im Abschnitt Rochusmarkt – Wien Mitte. Deren Publikum ist auch für Flanieren und kleine Einkäufe abfangbar.	Von dieser Aktivität ist vorwiegend die lokale Bevölkerung betroffen. Gezielte Einkäufe bei den Supermärkten (+ Drogerie) auf der Straße. Schwer zum Flanieren oder längeren Aufenthalt der Straße zu motivieren.

Die **PKW-Dichte** in Landstraße liegt bei 42 PKW/100 EW, also über dem Wiener Durchschnitt von 37 PKW.

- wichtige Sammelstraße, einspurig, Parken auf der Straße und in Garagen
- durch U-Bahn und Querverbindungen gut angebunden, wichtiger ÖV-Knoten
- Radstreifen (nicht baulich getrennt), Gehsteig meistens ausreichend breit

Landstraße hat gute Voraussetzungen für die Nutzung des öffentlichen Verkehrs sowie zum Flanieren. Dazu kann der Straßenraum noch aufgewertet und der Verkehr weiter reduziert werden.



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

SWOT-Analyse

- Stärken**
- vielfältiges Angebot (kurz-mittelfristige Güter) durch drei integrierte Einkaufszentren und einen Markt
 - sehr gute zentrale Lage mit Verbindung in touristische Innenstadt
 - Lage direkt an der U-Bahn U3
 - hohe Frequenz durch Bahnhof und EKZ Wien Mitte
 - Rochusmarkt zieht qualitätsbewusste Zielgruppen der Nachbarschaft gut an
 - vielfältiges begleitendes Gastronomie Angebot

- Schwächen**
- die von Wien Mitte ausgehende Frequenz wird kaum in die Landstraße Hauptstraße geleitet
 - Handelszonen und Straße konkurrieren auch miteinander, high-profile Mieter bevorzugen die Einkaufszentren
 - Einkaufszentren treiben die Mietpreise für Geschäftslokale in der Umgebung hoch
 - starker Verkehr, da wichtige MIV-Achse, reduziert Aufenthaltsqualität und Flaniermöglichkeit

- Chancen**
- Umgestaltung mit Radweg und Bäumen (teilweise schon erfolgt) erhöht Aufenthaltsqualität
 - Verkehrsberuhigung
 - Mehr auf Außenraum und Aufenthalt setzen, Schanigärten, Gastro, Märkte, Veranstaltungen, Mix von lang/ mittel und kurzfristigen Gütern
 - Ausbau Rochusmarkt als Herzstück der Einkaufsstraße für BewohnerInnen
 - Erweitertes Gastronomie- und Freizeitangebot für die Zielgruppe

- Risiken**
- Kannibalisierung der Einkaufszentren und Straße, z.B. durch Wien Mitte, dadurch entlang der Straße dann eher Diskontorientierung
 - Fehlender Zusammenhang von Wien Mitte und Landstraße Hauptstraße
 - Leerstand in überdimensioniertem Post am Rochus EKZ
 - durch Länge der Straße droht starke Segmentierung
 - Angestellte und Studierende in der Umgebung sind grundsätzlich onlineaffine Zielgruppen

Wirtschaftliche Aspekte und Potenziale

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

Die Landstraßer Hauptstraße hat laut Typologie RegioPlan die Funktion der **regionalen Versorgung**, daher nur 21% für Kurzfristbedarf aber ein großes Angebot im mittelfristigen Bedarf. Im Vergleich mit dem idealtypischen Nutzungsmix sind Freizeit und Gastronomie überdurchschnittlich stark vertreten. Bekleidung sowie weiterer mittelfristiger Bedarf sind noch ausbaufähig

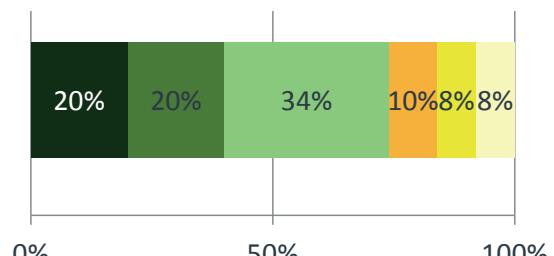
- | | |
|-----------------------|--------------------------|
| ■ Gastronomie | ■ Kurzfristbedarf |
| ■ Dienstleistung | ■ Bekleidung |
| ■ Freizeiteinrichtung | ■ Mittelfristiger Bedarf |

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

Nutzungsmix Landstraßer Hauptstraße



Nutzungsmix regionale Versorgung



Marktpotenzial

Marktpotenziale je Branche in Mio € pro Jahr, abzgl. Onlineausgaben	Kerneinzugsgebiet	Erweitertes Einzugsgebiet	Summe
Kurzfristbedarf	230,6	94,8	325,4
Bekleidung	59,3	24,4	83,7
Wohnungseinrichtung	27,9	11,5	39,4
Hausrat & Elektronik	48,1	19,8	67,9
Sonstiges	48,2	19,8	68,0
Gastronomie	113,0	46,5	159,5
Summe	527,1	216,8	743,9
Weitere relevante Branchen für die Sockelzone			
Friseur, Kosmetikinstitute	20,4	8,4	28,8
Freizeit- und Kulturdienstleistungen	68,2	28,1	96,3
Summe	88,6	36,5	125,1

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 **Landstraßer Hauptstraße** liegt ein Potenzial für Handel und Gastronomie von **743,9 Mio. €** vor und weitere 125,1 Mio. € für weitere relevante handelsnahe Branchen. Dabei zeigt sich der Kurzfristbedarf und die Gastronomie mit dem höchsten Potenzial. Die vielfältige Gastronomie ist eine zu fördernde Besonderheit der Straße.

Potenzialausschöpfung

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

Die Abschöpfung entspricht der Typologie der Landsträßer Hauptstraße (regionale Versorgung). Herausforderung ist die Länge der Straße und Streuung der Nutzungen, was die Agglomerationswirkung hindert, sowie die Konkurrenz als regionale Handelszone mit weiteren großen Einkaufszentren.

Branchen mit Handlungsbedarf

(dunkel/hell zeigt Hierarchie der Empfehlung)

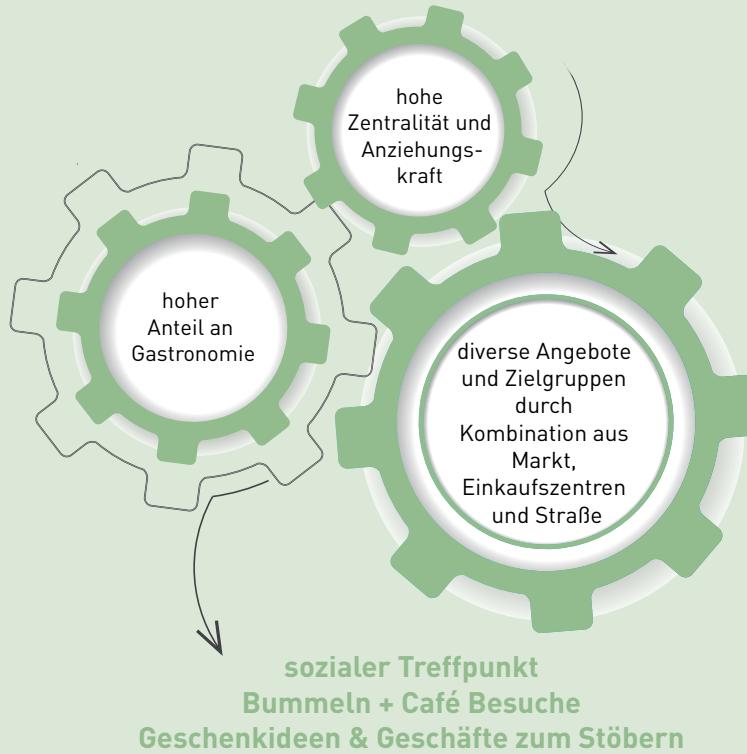
Bekleidung	mehr Angebot/ Vielfalt	Konkurrenz- fähigkeit	
Wohnungs- einrichtung	mehr Angebot/ Vielfalt	Konkurrenz- fähigkeit	konzentriertes Angebot
Gastronomie	mehr Angebot/ Vielfalt	attraktive Gestaltung	Empfehlungen für die Verbes- serung der Abschöpfung in den noch nicht voll ausgeschöpften oder zu fördernden Branchen.

Handlungsfelder

Branche	Abschöpfung zukünftig	Flächenpotenzial	Betriebstypen
Bekleidung	€€€€€	550 m ²	Second-Hand, Vintage, Boutique, Kindermode, T-Shirt-Druck
Wohnungs- einrichtung	€€€€€	800 m ²	Concept Store, Verkauf + Herstellung, Design, Beleuchtung, Musikanlagen
Gastronomie	€€€€€	650 m ²	Restaurant, Café, Eis, Marktstände
Branche	Anzahl aktuell	Potenzial	Beispiele für Nutzungen
Dienstleistungen	78 Angebote	3-4 Angebote	Therapie/Gesundheit, Reparatur, Storage
Kultur & Soziales	6 Angebote	2-3 Angebote	Tageszentrum, Ausstellung/Galerie, Blutspende Pop-Up / Cooling/Warm-Up Raum, Verein
Freizeit	10 Angebote	1-2 Angebote	Billiard/Sport Café, Musik/Probe, Sportstudio

Um die Rolle der Handelszone als regionales Versorgungszentrum zu stärken ist eine höhere Abschöpfung in den Bereichen Bekleidung, Wohnungseinrichtung und Ergänzungen in der Gastronomie möglich, die durch zusätzliche Bekleidungshändler, Second-Hand Geschäfte, Concept/Design Stores sowie ergänzende Cafés, Eisläden und Marktstände erreicht werden kann. Weiters kann das den Handel ergänzende Angebot durch Nutzungen im Bereich Dienstleistungen, Kultur & Soziales sowie Freizeit erweitert werden, beispielsweise Therapie/Gesundheits Angebote Galerien, Platz für Blutspende Pop-Ups sowie Billiard/Sport Café oder Musik Proberäume.

Maßnahmen für Verbesserung der Einkaufsstraße



Besonderheiten & Chancen

Die Landstraßer Hauptstraße bietet ein vielfältiges Angebot an kleineren Geschäften für Geschenkeinspiration und zum Flanieren. Dies wird durch ein breites Gastronomieangebot ergänzt, wodurch die Straße sehr gut als sozialer Treffpunkt funktioniert. Dadurch werden auch Zielgruppen von außerhalb des Einzugsgebietes angesprochen werden. Kernelement des vielfältigen Angebotes ist die Differenzierung der drei Handelszonentypen; der Markt, die Einkaufsstraße und die drei Einkaufszentren.

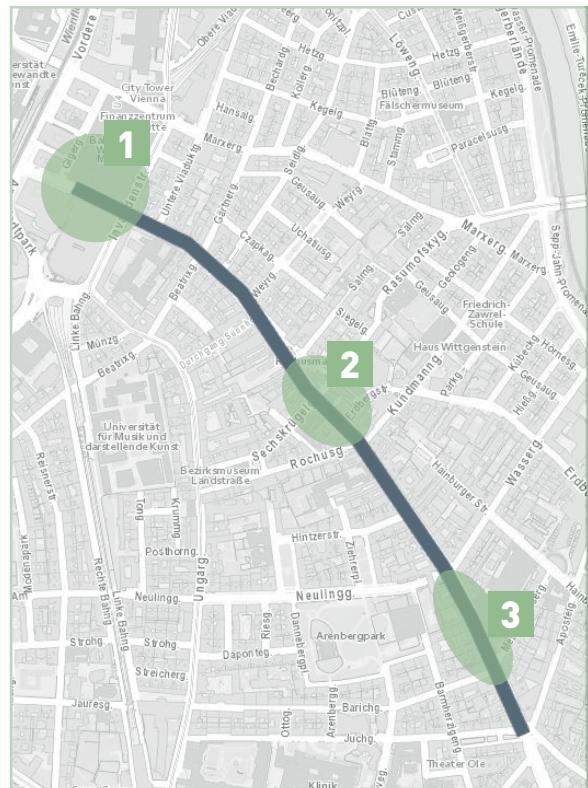
Subzentren

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: Wien Mitte / The Mall: Separat von der Einkaufsstraße, eigene Dynamik und Zielgruppen. Nur teilweise Abfluss der Passantenströme auf die Einkaufsstraße.

2: Rochusmarkt: Verkauf und Gastronomie. Durch U3, Markt und Öffnung der Straße ein deutliches Zentrum. Zusätzliche Ankernutzung EKZ „Post am Rochus“.

3: Galleria EKZ & unterer Abschnitt: Einkaufszentrum als Ankernutzung, ruhigere Atmosphäre, mehr Leerstand und geringere Frequenzen.



Maßnahmen – aktuelle Leerstände füllen

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



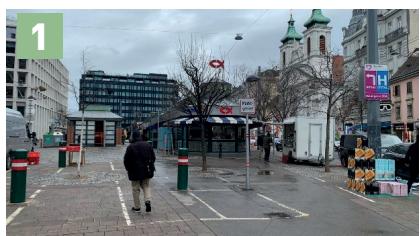
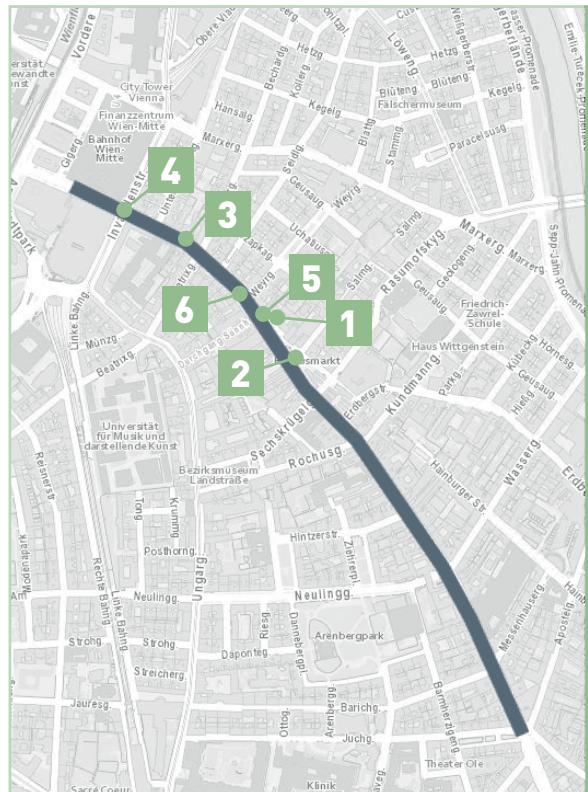
Verortung konkreter Nutzungen mit Bedarf

- Telefonzelle in Bücher- und Tauschschränke umnutzen (1)
 - alternativ auch Office-on-the-go-Boxen
- Gastronomiebetriebe auf die Straße erweitern (2)
 - Stehtische, Schanigärten, Bänke, Fensterbretter
- zwei markante Nutzungen für den Eingang der Rochuspassage (3)
 - derzeit Leerstand, Eingang nicht attraktiv und nicht gut sichtbar
- Platz auf den Gehsteigen für Verkaufsstände, Veranstaltungen, Sitzmöbel etc. nutzen
 - wie z.B. die Weihnachtsbaumverkäufer im Dezember, die den Straßenraum beleben und begrünen
 - mobile Sitzmöbel nutzen, um verschiedene Bespielungen zu ermöglichen
 - an mehreren Stellen möglich, nur beispielhaft verortet (4)
 - viele Punschstände lassen im Winter kleine soziale Treffpunkte entstehen (z.B. Stand + Stehtische + Karussell für Kinder). Überlegungen zu ähnlichen Einrichtungen auch zu den anderen Jahreszeiten.
 - an mehreren Stellen möglich, nur beispielhaft verortet (5)



Maßnahmen für die Verbesserung konkreter Orte

- Eingangsbereich Rochusmarkt besser gestalten (1)
 - derzeit Weg zu den Marktständen nicht immer klar, Gefühl einer „Hintertür“
- Übergang in die Seitengassen (2)
 - fließender Übergang, Integration in Handelszone durch Ecklokale
- U-Bahn Zugang bei Gemeindebau markanter gestalten, potenziell ein wichtiger Eingang in die Landstraße Hauptstraße (3)
- Beginn der Landstraßer Hauptstraße von Wien Mitte deutlich markieren (4)
 - im Winter durch Weihnachtsbeleuchtung subtil betont, sonst Übergang nicht klar
- Baumscheiben so ausbauen, dass sie als Bänke genutzt werden können
 - betrifft mehrere Stellen, beispielhaft verortet (5)
- mehrere Passagen im Verlauf der Landstraßer Hauptstraße verbessern
 - diese sind besondere halböffentliche Flächen und teilweise Handelszonen, Sichtbarkeit der Eingänge sollte verbessert werden (6)
 - Verbindung mit Ungargasse (zusätzlicher „Eingang“ zur Einkaufsstraße), Gastronomie in den Durchgängen sehr gut möglich, Kombination Produktion + Verkauf bei produzierenden Betrieben



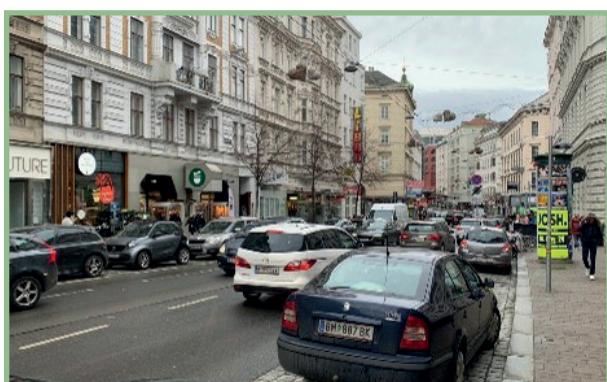
Maßnahmen für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität

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 mehr Baumpflanzungen durchgeführt sowie Baumtröge aufgestellt werden. Die Bäume sollten mit Bänken ergänzt werden, um sie auch als Sitzgelegenheit nutzbar zu machen. Oft genügen kleine Eingriffe (Pocket Parks / Mini-Parks bzw. Baum / Bank Kombinationen, auskragende Gehsteige), die den öffentlichen Raum nutzbarer machen. Wie auf der neuen Thaliastraße bieten sich auch hier kommunikative Sitzgelegenheiten an; Picknickgarnituren, gegenüber- oder im rechten Winkel zueinanderstehende Bänke. Weiters dienen Schanigärten und Beete dazu, eine optisch nicht ansprechende Kette an parkenden Autos aufzubrechen. Langfristig muss der Verkehr auf der Straße reduziert werden, um das Flair einer Einkaufsstraße und das Flanieren zu unterstützen. Es bietet sich eine flächendeckende Entschleunigung durch eine Tempo 30 Zone im Bereich der Handelszone an, um die Walkability (Attraktivität des zu Fuß Gehens) sowie das Sicherheitsempfinden zu fördern.

Der Rochusmarkt befindet sich bereits im Wandel vom reinen Markt zum Handeln & Kaufen, zu einem Ort für trendige Gastronomie. Die Gastronomie soll die Marktnutzung nicht verdrängen, sondern lediglich ergänzen. Der Rochusmarkt kann durch Begrünung noch einladender und gemütlicher gestaltet werden.



Bäume mit Bänken ergänzen, um Aufenthalt- und Rastplätze zu schaffen.



Ketten an parkenden Autos durch Schanigärten & Bäume unterbrechen.



Moderne Sitzgelegenheiten mit Begrünung



Begrünung des Marktes und der Gebäude für bessere Atmosphäre.

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
- gegebenfalls 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 Betriebsanlagen genehmigungen

WKO im Bezirk

T +43 1 514 50 3900
E wkoimbezirk@wkw.at

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