WKO WIEN
WIRTSCHAFTSKAMMER WIEN

Marktpotenzial und Chancen für die Praterstraße & Umfeld

© Christian Steinbrenner

Marktpotenzial und Chancen für die Praterstraße & Umfeld, 1020 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**

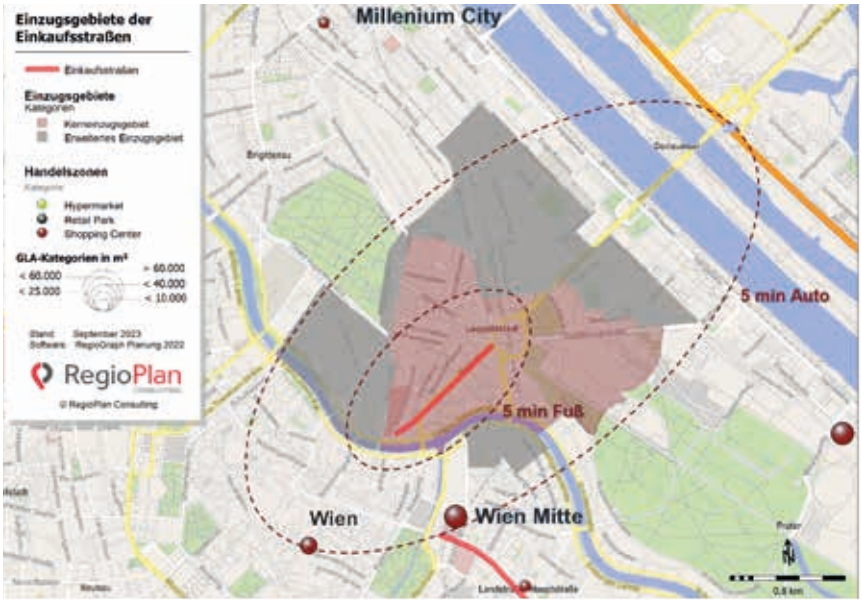
Die Vielfalt der Stadt kommt in der Marke „meinkaufstadt.wien“ am besten zur Geltung. Sie positioniert Wiens Geschäftsviertel, legt Schwerpunkte auf das regionale Einkaufen, auf Nachhaltigkeit durch kurze Lieferwege, auf die Veranstaltungen und vieles mehr.

MEIN KAUF STADT Wien
meinkaufstadt.wien

Einzugsgebiet und Zielgruppen

Das Einzugsgebiet der Praterstraße ist durch Donaukanal, Donau, den Prater, den Augarten und den Nordwestbahnhof begrenzt. Außer der Taborstraße befindet sich keine große Handelszone im Einzugsgebiet. Zusätzlich zu den rund 67.000 EinwohnerInnen, gibt es circa 10.800 Beschäftigte im EZG.

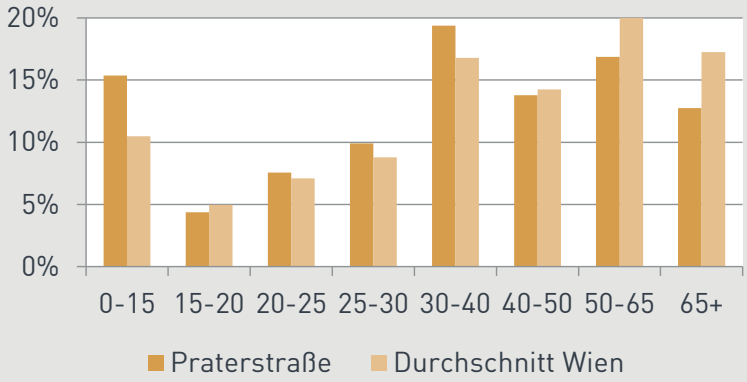
Kern-EZG	30.000 EW
erweit. EZG	37.000 EW
Gesamt	67.000 EW



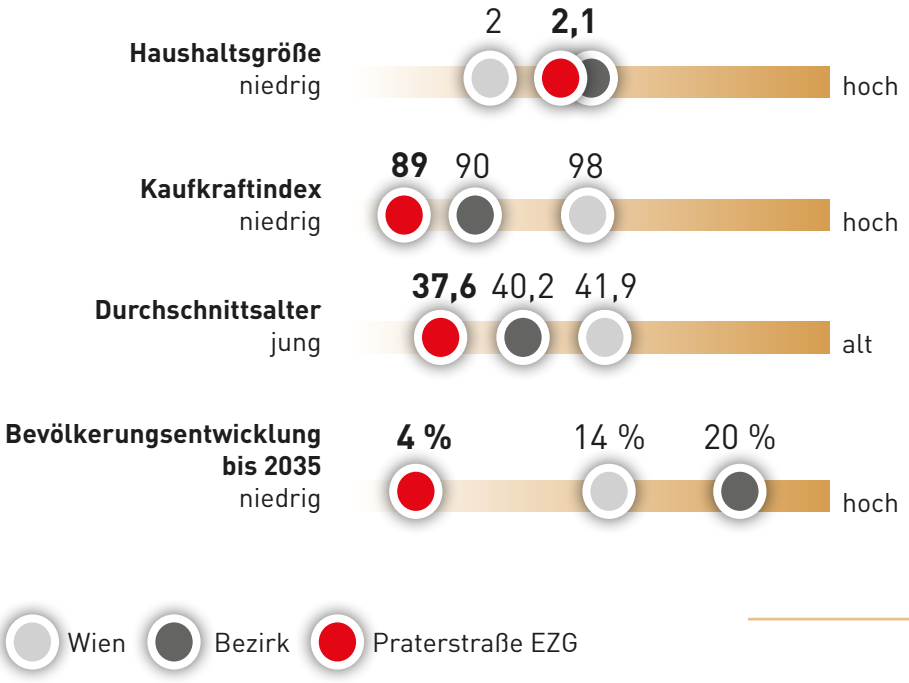
Quelle: RegioData Top Retail Immobilien, GLA=gross leas

Altersstruktur

Im Vergleich zu Wien sind die 0 bis 15-Jährigen und junge Erwachsene über- und die über 40-jährigen unterrepräsentiert. Die Bevölkerung um die Praterstraße ist also überdurchschnittlich jung. Die Akademikerquote liegt bei hohen 38%.



Datenquelle: RegioData Research GmbH



Aktuelles

Die Praterstraße wird bis 2024 umgestaltet und u.A. der 1. Wiener Rad-Highway errichtet, begrünt und Sitzgelegenheiten ergänzt. Nestroyplatz und Rosl-Berndt-Platz werden umgestaltet. Davor wurde der Praterstern bis 2023 umgebaut und ebenfalls aufgewertet.

Datenquelle: RegioData Research GmbH | Rendering: wien.gv.at

Aktivitäten und Mobilitätsverhalten

Die typischen Personen im Einzugsgebiet sind Jungfamilien und Singles (überdurchschnittlich viele Kinder und Erwachsene von 30-40 sowie junges Durchschnittsalter), haben eine unterdurchschnittliche Kaufkraft, mittlere bis gute Ausbildung und haben moderne Wertehaltungen (daher auch erhöhte Onlineaffinität). Zentrale Aktivitäten sind:

ÖV-Pendler

Die Umsteigefrequenz am Praterstern kann nur schwer abgefangen werden. Die Gruppe beschreibt eher Pendler bzw. Angestellte aus der Umgebung, die besonders zu Stoßzeiten Richtung U1 Nestroyplatz oder Praterstern unterwegs sind. Diese Personen sind erreichbar durch To-Go Angebote und Nahversorgung.

Gastronomie

Es gibt ein sehr vielfältiges Gastronomieangebot: Im Norden eher Imbiss/Snack, im Süden Cafès, Bäckereien und Restaurants für Mittag- und Abendessen sowie vereinzelt Bars- und Nachtgastronomie. Zum Essen gehen werden auch Personen aus anderen Bezirken angezogen. Im Vergleich zu anderen Straßen gibt es ein gutes Angebot für Abendprogramm und Ausgehen.

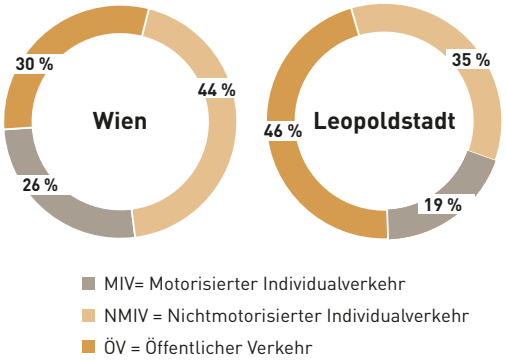
Erledigungen (Friseur, Arzt, Dienstleister)

Die Praterstraße bietet sich weniger zum Flanieren und Shoppen (Handel) an. Im Handel konkurriert die Straße mit der nahegelegenen Taborstraße. Die Praterstraße ist daher eher Anlaufstelle für diverse Erledigungen: Nahversorgung, Apotheke, Arztbesuch, Friseur, Kosmetik und sonstige Dienstleister. Diese Aktivitäten betreffen primär EinwohnerInnen aus dem Einzugsgebiet.

Die **PKW-Dichte** in der Leopoldstadt liegt bei 31 PKW/100 EW, also unter dem Wiener Durchschnitt von 37 PKW.

- wichtige Pendlerroute in die Innenstadt, Verbindung zu Praterstern & Reichsbrücke
- durch U1 und Praterstern sehr gut angebunden, zusätzlich Straßenbahnen
- breite Gehsteige, Radweg bisher schmal aber derzeit in Umbau, danach attraktiver

Die Praterstraße hat gute Voraussetzungen für die ÖV-Nutzung durch eine gute Anbindung. Zu Fuß durch zentrale Lage der Straße und Rad durch hochrangige Radroute gut geeignet, MIV durch aktuelle Verkehrsberuhigung (Umbau) reduziert.



Datenquelle: Stadt Wien MA 18

SWOT-Analyse

Stärken

- gute Verknüpfung zu **Tourismus & Freizeit** durch Nähe zum 1. Bezirk und dem Prater
- Praterstern ist ein **hochrangiger ÖV-Knoten**
- durch Lage an der U1 auch gut zu erreichen
- kleine, vielfältige Einzelbetriebe, durch **geringen Filialanteil** im Handel aber v.a. in der Gastronomie
- **Beschattung** durch Bäume
- **breiter Gehsteig,** Platz für Gastgärten
- im südlichen Abschnitt hohe **Qualität der Nutzungen**

Schwächen

- kein eindeutiges Zentrum, **kein Handelsfokus**
- **Praterstern kein Teil der Straße** aber logischer Anfang/Endpunkt
- Straßenquerschnitt (**sehr breit** plus Grünstreifen in der Mitte) macht Beziehung zwischen Straßenseiten nahezu unmöglich – **Querungsmöglichkeiten** selten
- von Befragten nicht als Nahversorgung oder Einkaufsstraße sondern eher als **Durchzugsstraße** gesehen
- Nähe zu **Taborstraße**, ebenfalls Einkaufsstraße

Chancen

- aktuelle **Umgestaltung** mit vergrößertem Radweg (Rad-Highway) und Bäumen/Grünflächen
- 1. Wiener Rad-Highway, **wichtige Radachse** (Radfahrer leichter abzufangen als MIV)
- **Leerstandsaktivierung** um Lücken in Bedarf zu füllen oder für Frequenzbringer
- **attraktive Gehsteiggestaltung** (Breite, Schatten)
- **Verbesserung Nestroyplatz** als zentrales Element
- erweitertes **Gastronomie- und Freizeitangebot**

Risiken

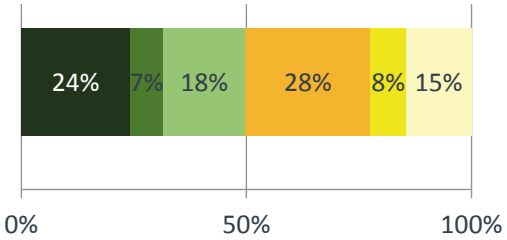
- **„Bahnhofs-Probleme" des Praterstern** (Bedenken zu Publikum und Sicherheitsgefühl)
- **Qualität der Geschäfte im nördlichen Teil** sinkend
- trotz Umbau weiterhin verstärkter **Charakter als Durchzugsstraße / Verkehrsachse**
- **Kannibalisierung** mit Taborstraße
- **Bedeutungsverlust für Handel**

Wirtschaftliche Aspekte und Potenziale

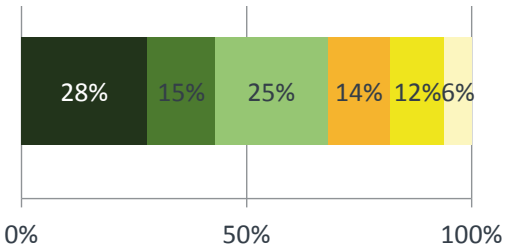
Einkaufsstraßen und Handelszonen in Österreich weisen je nach Reichweite und Typ jeweils typische Nutzungsmixe auf, die mit der vorliegenden Zone verglichen werden.

Die Praterstraße hat laut Typologie RegioPlan die Funktion der **Stadtteil-Versorgung, daher ein Fokus auf Kurzfristbedarf (24%) mit begleitendem Angebot im mittelfristigen Bedarf und höherer Bedeutung von Gastronomie und Freizeit.** Im Vergleich mit dem idealtypischen Nutzungsmix sind daher auch Freizeit und Gastronomie besonders stark vertreten. Kurzfristbedarf, Dienstleistungen und weiterer mittelfristiger Bedarf sind noch ausbaufähig.

Nutzungsmix Praterstraße



Nutzungsmix regionale Versorgung



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

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

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

Marktpotenzial

Marktpotenziale je Branche in Mio € pro Jahr, abzgl. Onlineausgaben	Kernein-zugsgebiet	Erweitertes Einzugsgebiet	Summe
Kurzfristbedarf	91,5	118,2	209,7
Bekleidung	23,5	30,4	53,9
Wohnungseinrichtung	11,1	14,3	25,4
Hausrat & Elektronik	19,1	24,7	43,8
Sonstiges	19,1	24,7	43,8
Gastronomie	44,9	57,9	102,8
Summe	209,2	270,2	479,4
Weitere relevante Branchen für die Sockelzone			
Friseur, Kosmetikinstitute	8,1	10,4	18,5
Freizeit- und Kulturdienstleistungen	27,1	35,0	62,1
Summe	35,2	45,4	80,6

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 **Praterstraße** liegt ein Potenzial für Handel und Gastronomie von **479,4 Mio. €** vor und weitere 80,6 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 Praterstraße (Stadtteil-Versorgung). Herausforderung ist die Konkurrenz zur Taborstraße und das Angebot am Praterstern. Chance ist allerdings der aktuelle Umbau und das gute Angebot in der Gastronomie, wodurch junges Publikum angezogen wird.

Branchen mit Handlungsbedarf

(dunkel/hell zeigt Hierarchie der Empfehlung)

Kurzfristbedarf	Konkurrenzfähigkeit	mehr Angebot/ Vielfalt
Bekleidung	mehr Angebot/ Vielfalt	konzentriertes Angebot
Wohnungseinrichtung	mehr Angebot/ Vielfalt	
Sonstiges	mehr Angebot/ Vielfalt	attraktives Angebot

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

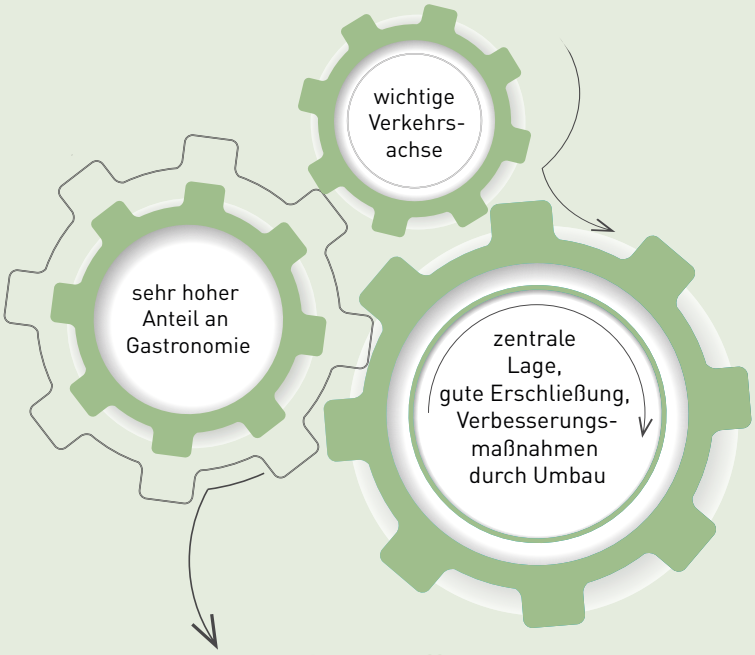
Handlungsfelder

Branche	Abschöpfung zukünftig	Flächenpotenzial	Betriebstypen
Kurzfristbedarf	€€€€€	900 m²	Drogerie, Supermarkt, Greissler/unverpackt, Tierbedarf
Bekleidung	€€€€€	950 m²	Second-Hand, Vintage, Kindermode
Wohnungseinrichtung	€€€€€	350 m²	Concept Store, Einrichtung, Design/Licht
Sonstiges	€€€€€	500 m²	Sport/Radgeschäft + Reparatur

Branche	Anzahl aktuell	Potenzial	Beispiele für Nutzungen
Dienstleistungen	30 Angebote	4-5 Angebote	Therapie/Gesundheit, Beratung, Kosmetik/Friseur
Kultur & Soziales	4 Angebote	1-2 Angebote	Tageszentrum, Galerie, Vereinslokal
Freizeit	6 Angebote	-	Anteil bereits sehr hoch

Um die Rolle der Handelszone der Versorgung des Stadtteils zu stärken ist eine höhere Abschöpfung in den Bereichen Kurzfristbedarf, Bekleidung, Wohnungseinrichtung und sonstige Ergänzungen möglich, die durch zusätzliche Drogerie, Greissler, Bekleidungshändler, Second-Hand, Concept/Design Stores sowie ein weiteres Rad/Sport Geschäft + Reparatur erreicht werden kann; Zusätzlich Ergänzungen im Bereich Dienstleistungen und Kultur & Soziales (z.B. Therapie, Galerie).

Maßnahmen für Verbesserung der Einkaufsstraße



sozialer Treffpunkt
Essen gehen, v.a. abends
Fahrrad Transitachse

Besonderheiten & Chancen

Die Praterstraße hat sich durch Aktivitäten für junges Publikum profiliert: moderne Gastronomie, Lage an der wichtigen Fahrradachse und Freizeitangebote. Dadurch werden auch Zielgruppen von außerhalb des Einzugsgebiets angesprochen. Die Nahversorgung für die umliegende Bevölkerung kann verbessert werden, um eine stärkere Standortbindung (gegenüber der Taborstraße) zu erreichen. Dazu passend wären ergänzend auch Dienstleistungen und soziale Einrichtungen.

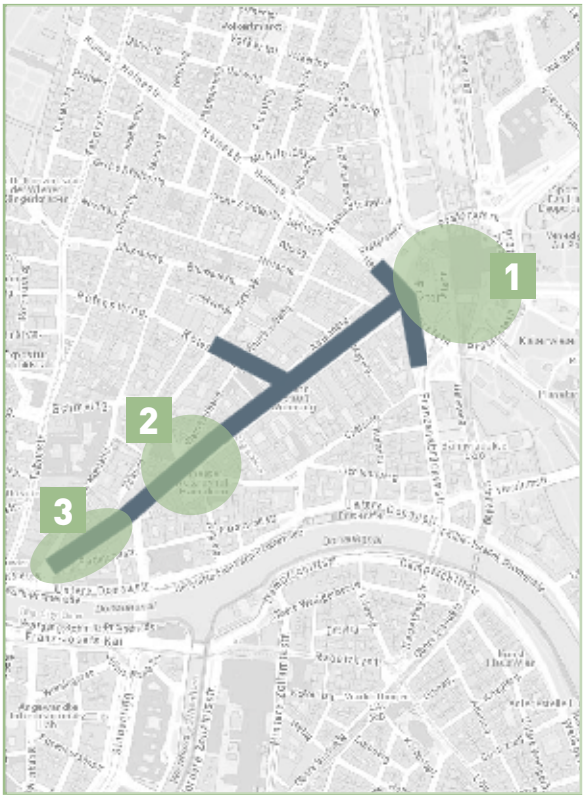
Subzentren

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: Praterstern: Funktioniert separat und unabhängig von der Praterstraße, andere Zielgruppen & andere Dynamik durch Hauptrolle als ÖV-Knoten und Verbindung in den Prater.

2: Nestroyplatz: Platz und Therese-Krones-Park, durch U1 Station ein Subzentrum.

3: Untere Praterstraße: Verbindungsstück zum Donaukanal. Abschnitt unterscheidet sich stark von der restlichen Straße: Sehr ruhig, wenig Verkehr, hohe Aufenthaltsqualität, viel Gastronomie und kleine Platzsituationen.



Maßnahmen – aktuelle Leerstände füllen

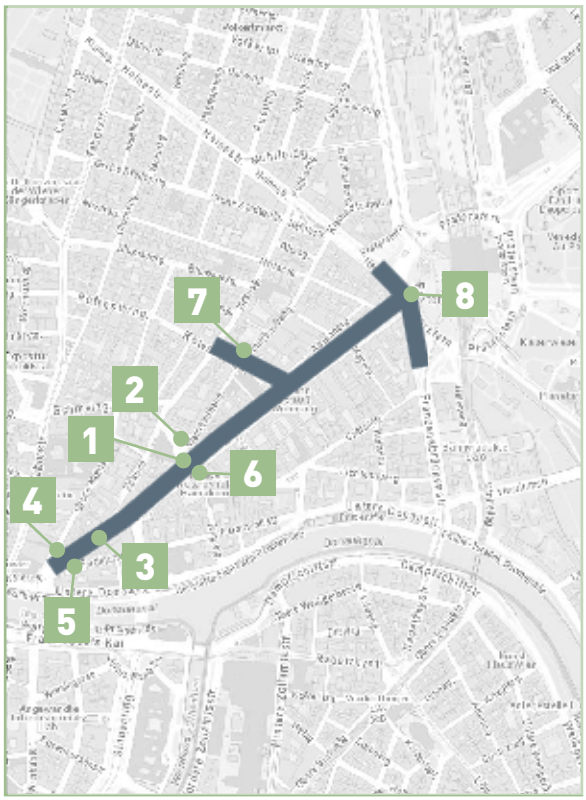
Für die Nachnutzung sollen zentrale Lagen (gute ÖV-Anbindung) und Lagen mit hoher Nutzungsdichte priorisiert werden. Neue Nutzungen können mit bereits vorhandenen Nutzungen kombiniert werden, beispielsweise Nahversorger mit Gastronomen ergänzt. Freizeit, Kultur & Soziales sind besser an den Randbereichen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

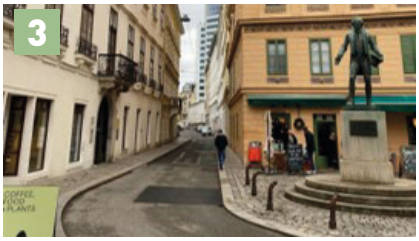
Verortung konkreter Nutzungen mit Bedarf

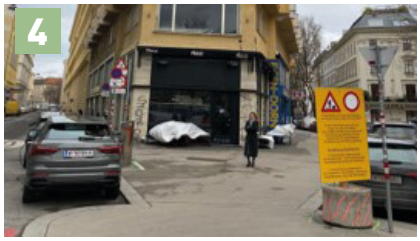
- Pop-Up Nutzung in ehemaliger Bank Filiale (Küche, Restaurant und Galerie) in dezidierte Pop-Up Fläche umwandeln oder langfristige Nutzung finden (1)
  - derzeit starkes Provisorium, nur bedingt einladend gestaltet
- Supermarkt in Czerningasse stark separiert von Praterstraße, Nutzungen dazwischen schaffen als Verbindungsstück (2)
- Schanigärten sowie Verkaufsstände in den öffentlichen Raum (Gehsteig) hineinragen lassen (3)
  - betrifft sämtliche Gastronomen und Händler, Umsetzung nach Umbau der Straße
- Fahrradgeschäft bzw. Ergänzung Sport/Bewegung/Lifestyle (4)
  - Praterstraße wird der 1. Wiener Rad Highway, daher Reparatur/Rad thematisch passend
- neue Geschäftslokale / Konzepte stärker sichtbar machen bzw. bewerben (5)
  - z.B. Starkl Stadtsalon im Nestroyhof, wirkt sonst eher abseits der Straße, breiter Spitz am Gehsteig vor dem Lokal mitnutzen durch Starkl Begrünung
- Mitnutzung mancher Innenhöfe ermöglichen, sowohl für Produktionsstätten oder Verkaufsflächen als auch halböffentliche Räume (6)
- Schanigärten für dazu passende Nutzungen (z.B. Bäckerei) (7)

Maßnahmen für die Verbesserung konkreter Orte

- Nestroyplatz deutlicher als Platz hervorheben (1)
  - Gestaltung mit Sitzmöbeln, Begrünung, Schanigärten, Trinkbrunnen, Platz für Veranstaltungen, Platz für Punschhütten im Winter / Gemüsehändler etc.
- Nestroyplatz und Therese-Krones-Park besser verknüpfen (2)
  - Park derzeit abgezäunt und sehr von Praterstraße separiert, besser wäre eine offene nutzbare Grünfläche mit Übergang in den Nestroyplatz
- Platz mit Statue im unteren Abschnitt durch konsumfreie Sitzflächen beleben (3)
- Platz an einem Spitz beim Eingang in die Praterstraße ebenfalls durch Sitzmöbel und Gastronomie beleben (4)
- Park gegenüber diesem Spitz nutzbar gestalten (5)
  - Umzäunung entfernen, Grünfläche / Liegewiese, Beete
- Übergang in die Seitengassen, in die Handelszone integrieren
  - siehe Neubaugasse, dort fließender Übergang und Erweiterung der Handelszone, zusätzlich Veranstaltungen z.B. Wochenmärkte in Seitengassen
  - z.B: Czerningasse über Nestroyhof (6) oder Rotensterngasse (7)
- Übergang Praterstern – Praterstraße bzw. Eingang Praterstraße deutlicher gestalten „Willkommen in der Praterstraße, hier gibt es ...“ (8)







Maßnahmen für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität

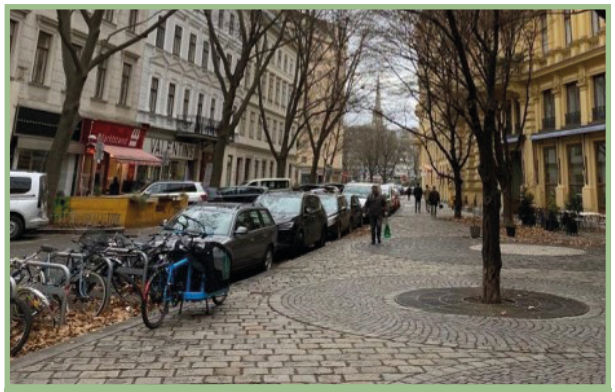
Für die Steigerung der Aufenthaltsqualität bedarf es generell an Bäumen, Beeten und Pflanzen. Dies würde nebenbei auch das Mikroklima auf der Straße verbessern. Die schon vorhandenen großen Bäume können durch mobile Baumtröge für Gehsteige und die Gestaltung der Platzsituationen ergänzt werden. Die Baumscheiben und Beete können durch Holzbretter als Bänke ausgestattet werden. So können mehr konsumfreie Sitzgelegenheiten geschaffen werden. Dabei sollte auch auf kommunikative Sitzgelegenheiten statt nur einzelner Bänke geachtet werden, beispielsweise Picknickgarnituren, zueinanderstehende Bänke, die Ergänzung kleiner Tische etc. Weiters wäre die Prüfung einer Temporeduktion auf Tempo 30 zu empfehlen. Dies würde die Sicherheit für Straßenquerungen verbessern, eine entschleunigte Atmosphäre schaffen und zu verringerter Staubildung führen. Insbesondere in dem unteren Abschnitt der Praterstraße, der bereits sehr ruhig ist, wäre eine Begegnungszone oder autofreie Zone anzudenken. Das dortige Gastronomieangebot würde von einer weiteren Beruhigung sehr profitieren. Derzeit befinden sich hier noch viele Parkplätze, jedoch auch wenig Verkehr. Der Abschnitt hat auch keine Funktion für das Erschließungsnetz des Bezirks.

Neue Beete im Zuge des Umbaus, je mehr Grün desto besser.

Derzeit ein Großteil der Sitzgelegenheiten an Restaurants gebunden.

© maho | stock.adobe.com

Tempo 30 für höhere Sicherheit, Walkability und Verkehrsberuhigung.



Parkende Autos in der unteren Praterstraße.

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 Betriebsanlagengenehmigungen

WKO 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
- Businesstreffen zur Vernetzung der Unternehmen im Grätzel
- Themenveranstaltungen

Medieninhaber und Verlagsort: Wirtschaftskammer Wien, 1020 Wien, Straße der Wiener Wirtschaft 1
Mitwirkende: RegioPlan Consulting GmbH. Theobaldgasse 8, 1060 Wien
Hersteller, -ort: LEUKAUF druck.grafik.logistik. e.U. | 1210 Wien | Grafik: Marketing der WK Wien |
Ausgabe: 1/2024 | Quelle Kartengrundlagen: wien.gv.at | Fotos, wenn nicht anders angegeben © RegioPlan Consulting

RegioPlan CONSULTING DEVELOPING SUSTAINABLE SUCCESS