

# Marktpotenzial und Chancen für die Reinprechtsdorfer Straße





## **Marktpotenzial und Chancen**

### für die Reinprechtsdorfer Straße, 1050 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**

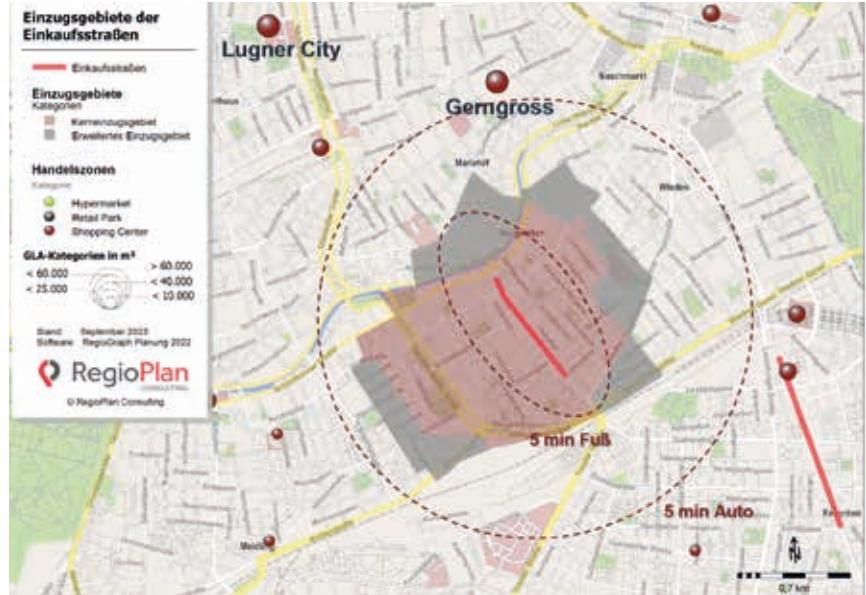
Die Vielfalt der Stadt kommt in der Marke „meinkaufstadt.wien“ am besten zur Geltung. Sie positioniert Wiens Geschäftsviertel, legt Schwerpunkte auf das regionale Einkaufen, auf Nachhaltigkeit durch kurze Lieferwege, auf die Veranstaltungen und vieles mehr.



# Einzugsgebiet und Zielgruppen

Das Einzugsgebiet der Reinprechtsdorfer Straße ist durch den Gürtel, die Bahntrasse und das Wiental stark beschränkt. Aufgrund der bisherigen Rolle als Durchzugsstraße statt als Bezirkszentrum ist die Reichweite von Handel auf der Straße begrenzt. Zusätzlich zu den rund 68.000 EinwohnerInnen, gibt es circa 13.200 Beschäftigte im EZG.

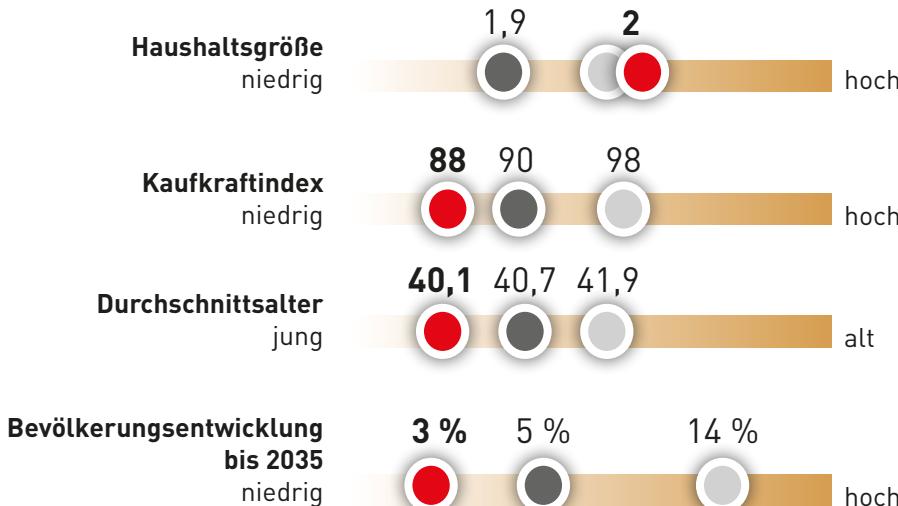
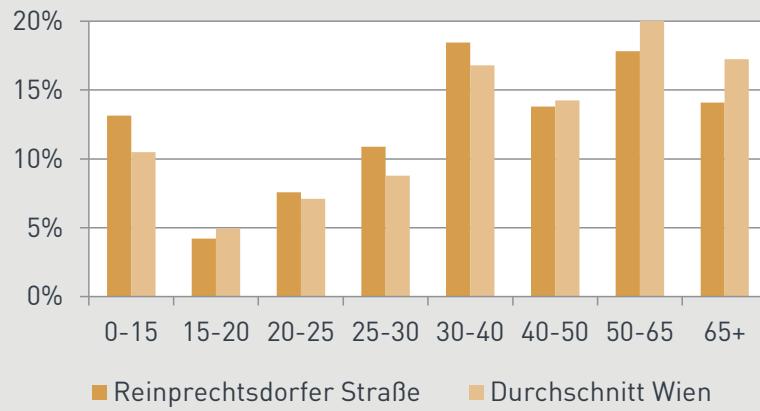
Kern-EZG	49.000 EW
erweit. EZG	19.000 EW
Gesamt	68.000 EW



Quelle: RegioData Top Retail Immobilien, nach GL

## Altersstruktur

Im Vergleich zu Wien sind die 0 bis 15-jährigen und die 20 bis 40-jährigen leicht über- und die über 40-jährigen unterrepräsentiert. Die Bevölkerung um die Reinprechtsdorfer Straße ist also überdurchschnittlich jung. Die Akademikerquote liegt bei mittelhohen 36,3%.



○ Wien ● Bezirk ● Reinprechtsdorfer Straße EZG



## Aktuelles

Die Reinprechtsdorfer Straße befindet sich gerade in der Umgestaltung. Der Abschnitt zum Wiental wurde 2023 eröffnet. Mit der Attraktivierung wandelt sich die Straße mehr zu einem Bezirkszentrum. In Zukunft wird ein weiterer Impuls durch eine U2 Station gesetzt.

Marktanalyse

# Aktivitäten und Mobilitätsverhalten

Die typischen Personen im Einzugsgebiet wohnen im 5. Bezirk, sind moderne Jungfamilien, SeniorInnen und Studierende. Es gibt eine unterdurchschnittliche Kaufkraft und durchschnittlich viele Akademiker. Zentrale Aktivitäten sind:



## ÖV-Pendler

Typischerweise BewohnerInnen im Einzugsgebiet oder PendlerInnen auf Schul- oder Arbeitswegen. Diese Gruppe ist anfällig für To-Go Angebote, sonst wird die Straße eher für Fortbewegung bzw. das Ein- Aus- und Umsteigen genutzt. Es ist kein Umsteigeknoten für Personen aus anderen Gebieten.



## Nahversorgung

Zielgruppe für Nahversorgung und erweiterte Nahversorgung (1-Euro Shops, Blumenläden, Dienstleister) ist die lokale Bevölkerung. Erweiterte Nahversorgung ist um Supermärkte konzentriert und bringt wenig Frequenz für die gesamte Straße. Betrifft alle Altersgruppen; die erweiterte Nahversorgung und Dienstleistungen zielen eher auf ein älteres Publikum.



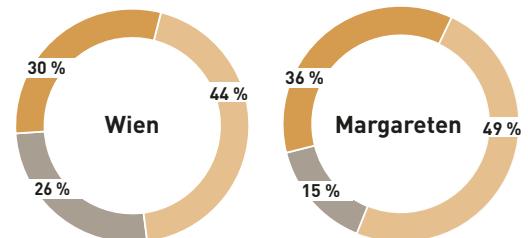
## Gastronomie

Es gibt einen Gastronomie-Cluster um den Siebenbrunnenplatz, wo auch abends Essen oder etwas Trinken gehen gut möglich ist. Entlang der Straße gibt es sonst viel Angebot im Imbiss/ Snack Bereich. Das Gastronomieangebot ist aber eher an BewohnerInnen der Umgebung orientiert; es gibt keine Anziehungskraft für Gäste aus anderen Bezirken.

Die **PKW-Dichte** in Margareten liegt bei 28 PKW/100 EW, also deutlich unter dem Wiener Durchschnitt von 37 PKW.

- Verbindung Wiental zu Matzleinsdorfer Platz / Gürtel, seit 2023 nur noch Einbahn
- durch Busse angebunden, zukünftig Verbesserung durch Ausbau U2
- durch Umbau deutlich attraktiver, breite Gehsteige, neuer Radweg

Die Reinprechtsdorfer Straße hat durch die zentrale Lage und die Rolle der Versorgung der unmittelbaren Umgebung sehr gute Voraussetzungen für die Mobilität zu Fuß und mit dem Fahrrad. Das Mobilitätsverhalten auf der Straße verändert sich durch den Umbau deutlich.



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

## SWOT-Analyse

- Straße ist von **dichtem Wohngebiet** umgeben, daher viele potenzielle NutzerInnen
- **wichtige Achse** zwischen Wiental und Matzleinsdorfer Platz
- gutes **Image des 5. Bezirks**; Studentenbezirk
- **Siebenbrunnenplatz** ist eine klare zentrale Struktur der Straße
- Umbau in **klimafitte Straße 2023**, Ergänzung Bäume, Beschattung, Bänke und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen

### Stärken

- niedriger **Filialisierungsgrad** deutet auf kleinteilige Einzelbetriebe lokaler UnternehmerInnen
- **Aufwertung Siebenbrunnenplatz** und Stärkung als Zentrum
- **U-Bahn Station U2** bringt in Zukunft vermehrt Frequenz
- steigende **Beliebtheit als Wohngegend** (steigende Preise) daher künftig neue moderne Zielgruppen

- **Durchzugsstraße** für den MIV / Verkehrsachse nicht als Einkaufsstraße wahrgenommen
- nicht das deutliche **Zentrum** im Bezirk
- wenig **Anziehung** aus anderen Bezirken
- Zielgruppe nur **BewohnerInnen**, da keine großen Büroflächen, touristische Angebote etc.
- aktuell wenig **Aufenthaltsflächen** außer Siebenbrunnenplatz
- **diskontorientierte** Angebote, viele Automatenshops
- **Querungsmöglichkeiten** derzeit noch schwierig

### Schwächen

### Chancen

- Nähe zur **Mariahilferstraße**, dadurch steigende **Konkurrenz**
- negative **Leerstandsentwicklung**, Quote bereits eher hoch
- trotz Umbau zu viel Verkehr durch Funktion als **wichtige Verbindungsstraße**
- **Bedeutungsverlust im Bezirk als Geschäftsstraße**, durch Fokus auf nahegelegene kompaktere Viertel

### Risiken

# Wirtschaftliche Aspekte und Potenziale

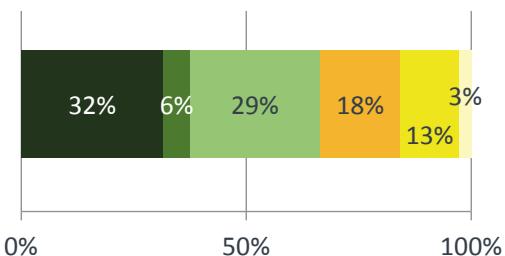
Einkaufsstraßen und Handelszonen in Österreich weisen je nach Reichweite und Typ jeweils typische Nutzungsmix auf, die mit der vorliegenden Zone verglichen werden.

Die Reinprechtsdorfer Straße hat laut Typologie RegioPlan die Funktion der **Nahversorgung, daher ein Fokus auf Kurzfristbedarf (32%) mit nur begleitendem Angebot im mittelfristigen Bedarf und der Gastronomie**. Im Vergleich zu dem idealtypischen Nutzungsmix sind der mittelfristige Bedarf und Gastronomie stark vertreten. Kurzfristbedarf, Bekleidung und v.a. Freizeit sind noch ausbaufähig.

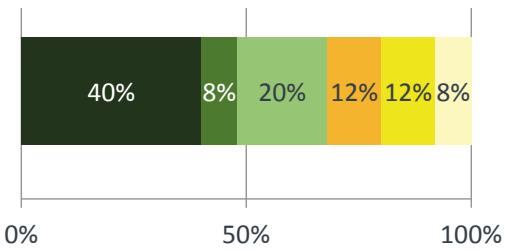
- |                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="color: orange;">■</span> Gastronomie<br><span style="color: yellow;">■</span> Dienstleistung<br><span style="color: lightyellow;">■</span> Freizeiteinrichtung | <span style="color: darkgreen;">■</span> Kurzfristbedarf<br><span style="color: darkgreen;">■</span> Bekleidung<br><span style="color: green;">■</span> Mittelfristiger Bedarf |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

## Nutzungsmix Reinprechtsdorfer Straße



## Nutzungsmix Nahversorgung



## Marktpotenzial

Marktpotenziale je Branche in Mio € pro Jahr, abzgl. Onlineausgaben	Kerneinzugsgebiet	Erweitertes Einzugsgebiet	Summe
Kurzfristbedarf	146,2	61,5	207,7
Bekleidung	37,6	15,8	53,4
Wohnungseinrichtung	17,7	7,4	25,1
Hausrat & Elektronik	30,5	12,8	43,3
Sonstiges	30,6	12,9	43,5
Gastronomie	71,7	30,2	101,9
Summe	334,3	140,6	474,9
<b>Weitere relevante Branchen für die Sockelzone</b>			
Friseur, Kosmetikinstitute	12,9	5,4	18,3
Freizeit- und Kulturdienstleistungen	43,3	18,2	61,5
Summe	56,2	23,6	79,8

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 **Reinprechtsdorfer Straße** liegt ein Potenzial für Handel und Gastronomie von **474,9 Mio. €** vor und weitere 79,8 Mio. € für weitere relevante handelsnahe Branchen. Dabei zeigt sich der Kurzfristbedarf und die Gastronomie mit dem höchsten Potenzial.

# Potenzialausschöpfung

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

Die Abschöpfung entspricht der Typologie der Reinprechtsdorfer Straße (Nahversorgung). Herausforderungen sind die bisher geringe Bedeutung der Straße als Bezirkszentrum, der Durchzugsverkehr sowie der teilweise schlechte Gebäudezustand. Der Umbau der Straße ist eine große Chance.

## Branchen mit Handlungsbedarf

(dunkel/hell zeigt Hierarchie der Empfehlung)

Kurzfristbedarf	mehr Angebot/ Vielfalt	konzentriertes Angebot	Konkurrenz- fähigkeit
Bekleidung	mehr Angebot/ Vielfalt	Konkurrenz- fähigkeit	Empfehlungen für die <b>Verbesserung der Abschöpfung</b> in den noch nicht voll ausgeschöpften Branchen.

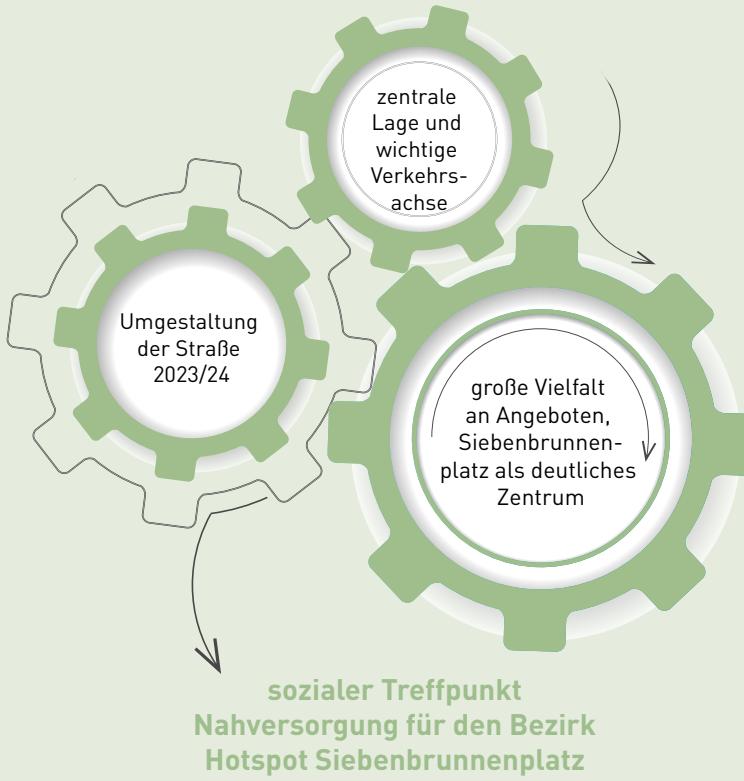
## Handlungsfelder

Branche	Abschöpfung zukünftig	Flächenpotenzial	Betriebstypen
Kurzfristbedarf	€€€€€	800 m <sup>2</sup>	Diskontmarkt, Greissler, Drogerie/Reformhaus, Tierbedarf
Bekleidung	€€€€€	600 m <sup>2</sup>	Second-Hand / Vintage, Diskont, Nische (Arbeitskleidung, Kindermode etc.)

Branche	Anzahl aktuell	Potenzial	Beispiele für Nutzungen
Dienstleistungen	34 Angebote	-	bereits hoher Anteil im Nutzungsmix
Kultur & Soziales	5 Angebote	1-2 Angebote	Tageszentrum, Galerie
Freizeit	3 Angebote	1-2 Angebote	Sport-Studio, Vereinslokal

Um die Rolle der Handelszone als Nahversorgungszentrum zu stärken ist eine höhere Abschöpfung in den Bereichen Kurzfristbedarf und Bekleidung möglich, die durch zusätzliche Diskontmärkte, einen Greissler, eine Drogerie oder Reformhaus, Second-Hand Geschäfte, Diskontmode oder Nischenmode (z.B. Arbeitsbekleidung, Kindermode) erreicht werden kann. Zusätzlich können die den Handel ergänzenden Nutzungen durch Angebote im Bereich Kultur & Soziales und Freizeit erweitert werden, beispielsweise eine Galerie, ein Tageszentrum oder ein Sport Studio / Fitness Center.

# Maßnahmen für Verbesserung der Einkaufsstraße



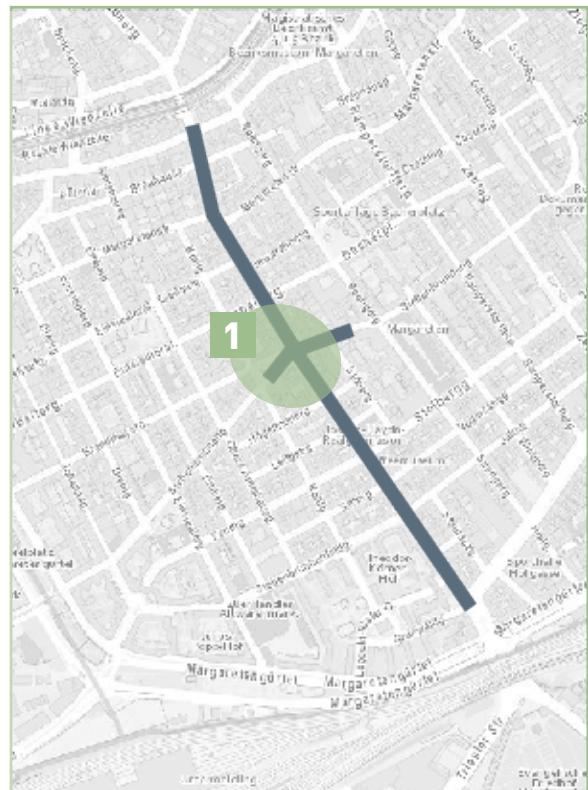
## Besonderheiten & Chancen

Die Reinprechtsdorfer Straße hat durch die schwächere ÖV-Anbindung die einstige regionale Funktion verloren und kann diese durch die U-Bahn künftig wieder erlangen. Dafür benötigt es Nutzungen, die einem Bezirkszentrum entsprechen: öffentliche Einrichtungen und Infrastruktur, Bildung, Freizeit, Kultur und Soziales, zudem eine Stärkung der Nahversorgung in allen Abschnitten. Der Siebenbrunnenplatz kann als Hotspot und die Straße als sozialer Treffpunkt aufgewertet 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.: Siebenbrunnenplatz:** Das einzige ausgeprägte Subzentrum auf der Straße. Zentrum der Einkaufsstraße, durch Dichte an Nutzungen und die Platzsituation betont. Bietet Schanigärten, Brunnen, Bepflanzung am Platz sowie regelmäßige Veranstaltungen und Feste.



## 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.



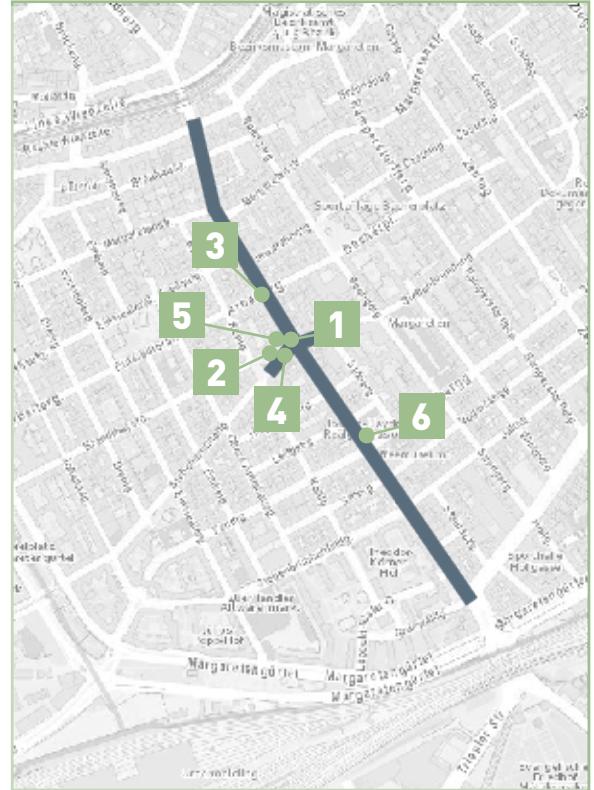
## Verortung konkreter Nutzungen mit Bedarf

- Ergänzung im Bereich Kultur/Soziales (1):
  - Hinweis auf das Österreichische Gesellschafts- und Wirtschaftsmuseum
  - Referenz: Wiedner Hauptstraße Buchgeschäft „Bücher-ecke BelleArti“ mit regelmäßigen Veranstaltungen, z.B. Lesungen
  - Vereinslokale, Tageszentren, Betreuungs- & Beratungsstellen usw.
  - Kombination mit Schule möglich (Musikschule, Lernräume, Nachhilfe etc.)
- kleine Schanigärten für dazu passende Nutzungen (2)
- Automatenshop Siebenbrunnenplatz aufwerten und z.B. im Sinne eines Späti (Berlins nächtliche Nahversorger) vermarkten > stärkt Rolle als Nahversorger für junge Zielgruppe (3)
- leeres EG auf dem Siebenbrunnenplatz, Nachnutzung z.B. als Gastronomie (4)
- Chocolate Museum Gestaltung außen ansprechender und Außenbereich inkludieren, z.B. Parklet mit Bänken und „Kakaoflanzen“ (5)
- Ausbau Jugendzentrum „5er Haus“, Außenbereiche, Zwischennutzung EG-Lokale (6)
- neue Arbeitsformen als Zwischennutzungen in Leerständen (z.B. Urbane Produktion, Co-Working) (7)



# Maßnahmen für die Verbesserung konkreter Orte

- Baumscheiben zu schmal, um als Sitzgelegenheiten zu dienen, z.B. am Siebenbrunnenplatz (1)
  - so gestalten, dass Baumscheiben als Bänke oder Beete genutzt werden können
- konsumfreien Raum am Siebenbrunnenplatz verbessern (2)
  - Sitzgelegenheiten, kommunikativ angeordnet (Bänke rund oder gegenüber voneinander)
- Elemente, welche die Sichtbarkeit stören (Stromkästen, Telefonzellen), umgestalten oder falls möglich umnutzen
  - Telefonzellen zu Bücher- und Tauschschränken umnutzen
  - Stromkästen verhüllen, anmalen oder bewusst für Graffiti freigeben, z.B. in Verbindung mit Workshops
  - mehrere Stellen, beispielhaft verortet (3,4)
- Ausbau Verwendung des Siebenbrunnenplatzes (5)
  - mehr Veranstaltungen, von der Stadt aber auch der umliegenden EG-Betreiber, z.B. Café Siebenbrunnen (Punschstand im Winter)
  - Wochenmarkt in den letzten Jahren stark geschrumpft > wieder ausbauen
  - mobile Stadtmöbel, z.B. mit Rollen zum Verschieben oder Modell „enzi“ (MQ)
- „Vorplatz“ der Schule umgestalten, z.B. mit Parklet attraktiver und mehr Sicherheit schaffen (6)



# 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. Das Thema der Begrünung wurde im neu umgebauten Abschnitt bereits berücksichtigt und Bäume und Beete ergänzt. Im Abschnitt Siebenbrunnenplatz-Matzleinsdorfer Platz wurde dies noch nicht umgesetzt, ebenso wenig auf dem Siebenbrunnenplatz selbst. In diesem Abschnitt benötigt es ebenfalls einen Umbau inklusive Verkehrsberuhigung und Begrünung; ähnlich wie im bereits umgebauten Abschnitt mit weniger Parkplätzen, breiteren Gehsteige, Temporeduktion. Dies würde die Sicherheit für Straßenquerungen verbessern, eine entschleunigte Atmosphäre schaffen und zu verringrigerter Staubbildung führen. Die derzeit vorhandene Kette an parkenden Autos kann durch Baumscheiben, Parklets und Gastgärtchen unterbrochen werden. Weiters können entlang der Straße mehr konsumfreie Sitzgelegenheiten aufgestellt werden. Trotz Umbau gibt es auch im neuen Abschnitt nur wenige Sitzgelegenheiten. Hier sollte vor allem auf kommunikative Sitzgelegenheiten statt nur einzelner Bänke geachtet werden, beispielsweise Picknickgarnituren, zueinanderstehende Bänke, in Ergänzung kleiner Tische etc.



Umbau und neue Beete: Teilweise keine Bänke an die Beete geknüpft.



Ketten an parkenden Autos durch Schanigärten & Bäume unterbrechen.



Intensivere Begrünung sowie Gemeinschaftsbeete umsetzen.



Trotz Umbau des 1. Abschnittes noch viel Verkehr um 2. Abschnitt der Straße.

# 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 Betriebsanlagenenehmigungen

### 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