

Marktpotenzial und Chancen für die Simmeringer Hauptstraße



Marktpotenzial und Chancen für die Simmeringer Hauptstraße, 1110 Wien

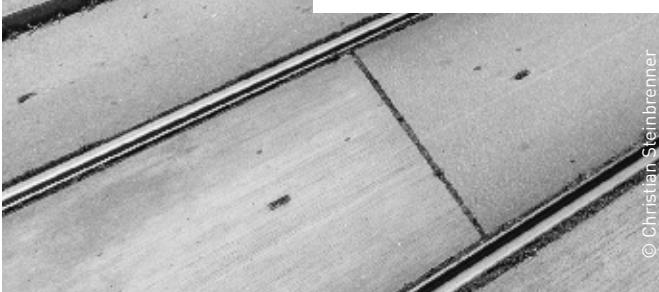
Die vorliegende Broschüre ist Bestandteil einer von der Wirtschaftskammer Wien beauftragten und der RegioPlan Consulting GmbH erstellten Studie über die Wettbewerbsfähigkeit ausgewählter Geschäftsstraßen Wiens.

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.

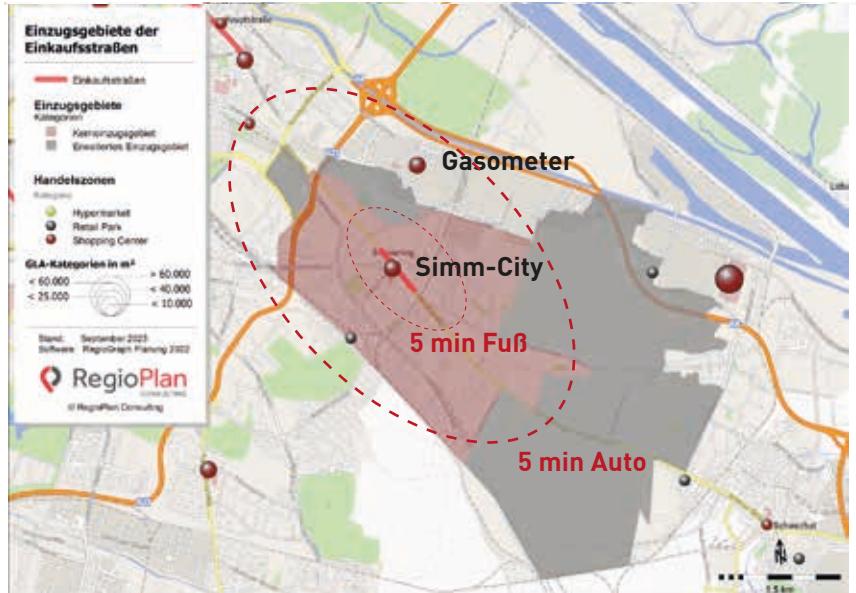


© Christian Steinbrenner

Einzugsgebiet und Zielgruppen

Das Einzugsgebiet erstreckt sich durch die Rolle der Straße als Hauptachse im Bezirk sehr weit und ist im Süden durch die Bahntrasse und im Norden durch konkurrierende Angebote (Gasometer, Erdberg) beschränkt. Das EKZ SimmCity trägt mit seiner Lage zur Attraktivität bei. Zusätzlich zu den rund 96.000 EinwohnerInnen, gibt es circa 16.900 Beschäftigte im EZG.

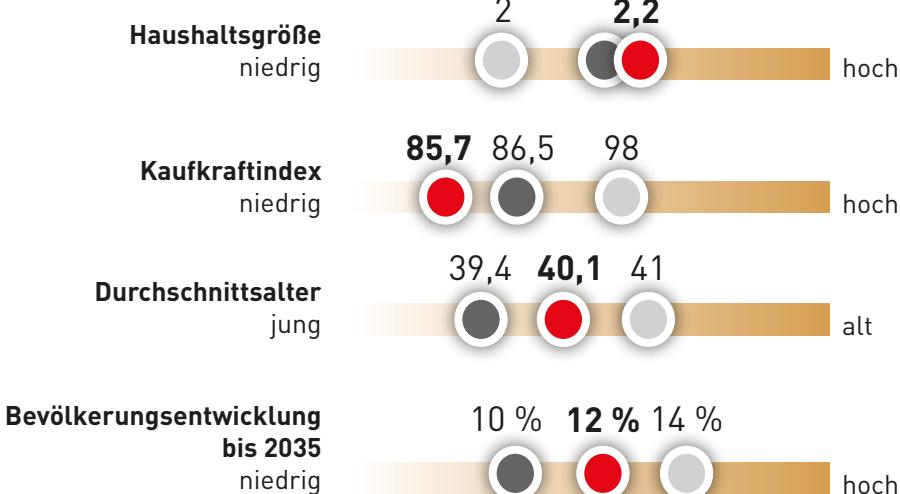
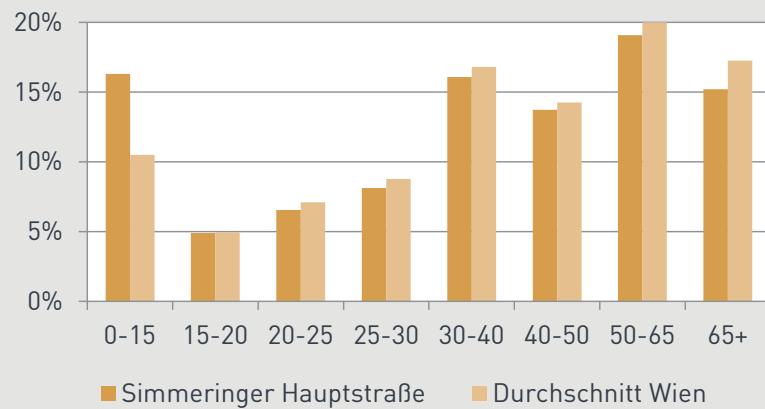
| | |
|-------------|-----------|
| Kern-EZG | 63.500 EW |
| erweit. EZG | 32.500 EW |
| Gesamt | 96.000 EW |



Quelle: RegioData Top Retail Immobilien, nach GL

Altersstruktur

Im Vergleich zu Wien sind die 0 bis 15-jährigen überrepräsentiert. Die restlichen Altersgruppen sind ähnlich wie der Wiener Durchschnitt verteilt. Dies lässt auf überdurchschnittlich viele Familien schließen. Die Akademikerquote liegt bei niedrigen 14 %.



Wien ○ Bezirk ● Simmeringer Hauptstraße EZG ●



Aktuelles

Der Enkplatz auf der Simmeringer Hauptstraße soll ab Sommer 2024 umgestaltet werden. Ziel ist eine höhere Aufenthaltsqualität, die durch Baumpflanzungen, mehr Sitzgelegenheiten, eine neue Pflasterung und Abkühlungsmaßnahmen im Sommer erreicht werden soll.

Marktanalyse

Aktivitäten und Mobilitätsverhalten

Die typischen Personen im Einzugsgebiet sind Familien, Angestellte und SeniorInnen. Sie haben ihren Wohnsitz im 11. Bezirk und zeigen eine unterdurchschnittliche Kaufkraft sowie eine unterdurchschnittliche Akademikerquote. Freizeitaktivitäten für junge Leute und Schnäppchen für Familien und SeniorInnen stehen im Fokus. Zentrale Aktivitäten sind:



Shoppen

Durch den Mangel an weiteren Handelszonen oder Einkaufsstraßen in der Nähe versorgt die Simmeringer Hauptstraße den Bezirk auch mit mittel- und langfristigem Bedarf (Bekleidung, Schuhe, Möbel etc.). Betrifft alle Altersgruppen, aber fast ausschließlich Personen aus dem 11. Bezirk.



Nahversorgung

Die Straße ist auch für die Nahversorgung der zentrale Anlaufpunkt im 11. Bezirk. Es werden zielgerichtete Einkäufe vor allem bei den Supermärkten getätigt, die Aktivität bezieht sich also nicht auf die ganze Straßenlänge.



Arztbesuche & Dienstleister

Durch die Rolle als Hauptstraße im Bezirk befindet sich hier auch eine Agglomeration von Dienstleistern und der Gesundheitsversorgung. Es gibt einige Therapie- und Arzтstandorte, aber auch Dienstleister wie Friseur, Kosmetik etc., die aufgesucht werden.



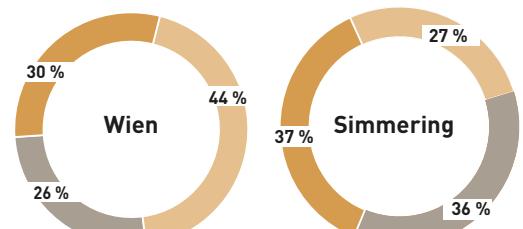
ÖV-Pendler

Die Straße ist durch die U3 und Straßenbahn auch ein wichtiger Ankunfts- und Abfahrtsort für Pendler:innen. Es gibt Umsteigeknoten bei den U-Bahn Stationen Zippererstraße, Enkplatz und Simmering.

Die **PKW-Dichte** in Simmering liegt bei 37 PKW/100 EW, also genau gleich mit dem Wiener Durchschnitt von ebenfalls 37 PKW.

- wichtige Sammelstraße im Bezirk, Achse ins Zentrum, aber nur einspurig
- U3 und Straßenbahnen im direkten Verlauf der Straße, Busse in die Querachsen
- nur Radstreifen, Gehsteig stellenweise schmal, Querungen der Straßenseite schwer

Die Straße ist weiterhin eine wichtige PKW-Verkehrsachse, jedoch kommen wenige Kunden mit dem PKW; das Fahrrad ist durch wenige Radwege und hohe Distanzen im Bezirk unterrepräsentiert. Die Voraussetzungen für die ÖV-Nutzung in Kombination mit Flanieren auf der Straße sind sehr gut.



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

SWOT-Analyse

- vielfältige Straße mit **Subzentren** (Enkplatz, EKZ), verschiedene Handelszonen
- auch Angebote für den **mittelfristigen Bedarf**
- auf der Straße selbst **wenig Leerstand**
- **thematischer Fokus** (Möbel, Bekleidung)
- Rolle im Bezirk als **Hauptstraße**
- durch U3 und Straßenbahn **sehr gut erschlossen**
- großer **Einzugsbereich**

Stärken

- **Leerstand im EKZ**
- große Filialisten im EKZ **konkurrieren** mit kleineren Händlern entlang der Straße, dort aber mehr Vielfalt gewünscht
- Straßenseiten durch Parkspuren und Straßenbahn stark getrennt, **Querungen schwer**
- **Image des Bezirk** und der Straße außerhalb Simmerings
- wenig Chance für **Verkehrsberuhigung**

Schwächen

- **Verbesserung der Händlerstruktur** ist wichtiger als Aufenthaltsqualität laut Befragung
- Schaffung mehrerer **thematischer Subzentren** bzw. **Agglomerationen**
- Entfernung zu Innenstadt und anderen Handelszonen, daher auch künftig **großer Einzugsbereich**
- Nutzungen im Bereich Freizeit und Gastronomie für **mehr Gründe für Aufenthalt**

Chancen

- junge Leute zu **wenig an der Straße interessiert**, oft online-affine und zu wenig kaufkräftig
- Leerstand im EKZ führt zu **Verlust der Bedeutung des EKZ Simmering** als Zentrum der Straße

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 Simmeringer Hauptstraße hat laut Typologie RegioPlan die Funktion der **kleinregionalen Versorgung**, daher ein Fokus auf **Kurzfristbedarf (32%) mit begleitendem Angebot im mittelfristigen Bedarf und der Gastronomie**. Im Vergleich zu dem idealtypischen Nutzungsmix ist der Kurzfristbedarf sehr stark vertreten. Dienstleistungen und Freizeit sind noch ausbaufähig.

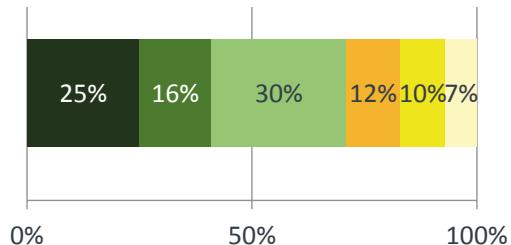
- | | |
|---|--|
| ■ Gastronomie ■ Dienstleistung ■ Freizeiteinrichtung | ■ Kurzfristbedarf ■ Bekleidung ■ Mittelfristiger Bedarf |
|---|--|

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

Nutzungsmix Simmeringer Hauptstraße



Nutzungsmix kleinregionale Versorgung



Marktpotenzial

| Marktpotenziale je Branche in Mio € pro Jahr, abzgl. Onlineausgaben | Kerneinzugsgebiet | Erweitertes Einzugsgebiet | Summe |
|---|-------------------|---------------------------|-------|
| Kurzfristbedarf | 184,2 | 99,1 | 283,3 |
| Bekleidung | 47,3 | 25,5 | 72,8 |
| Wohnungseinrichtung | 22,3 | 12,0 | 34,3 |
| Hausrat & Elektronik | 38,4 | 20,7 | 59,1 |
| Sonstiges | 38,5 | 20,7 | 59,2 |
| Gastronomie | 90,3 | 48,6 | 138,9 |
| Summe | 421,0 | 226,6 | 647,6 |
| Weitere relevante Branchen für die Sockelzone | | | |
| Friseur, Kosmetikinstitute | 16,3 | 8,8 | 25,1 |
| Freizeit- und Kulturdienstleistungen | 54,5 | 29,3 | 83,8 |
| Summe | 70,8 | 38,1 | 108,9 |

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 **Simmeringer Hauptstraße** liegt ein Potenzial für Handel und Gastronomie von **647,6 Mio. €** vor und weitere 108,9 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 Simmeringer Hauptstraße (kleinregionale Versorgung). Herausforderungen sind die Länge der Straße, da eine Konzentration von Nutzungen erschwert ist sowie der Versuch Flaniermöglichkeiten und das Gefühl einer durchgehenden Handelszone trotz starkem Verkehr zu schaffen.

Branchen mit Handlungsbedarf

(dunkel/hell zeigt Hierarchie der Empfehlung)

| | | | |
|---------------------------------|---------------------------|--------------------------|--|
| Hausrat & Elektronik | mehr Angebot/ Vielfalt | Konkurrenz- fähigkeit | Empfehlungen für die Verbesserung der Abschöpfung in den noch nicht voll ausgeschöpften Branchen. |
| Gastronomie | mehr Angebot/ Vielfalt | Konkurrenz- fähigkeit | |
| | | | attraktive Gestaltung |

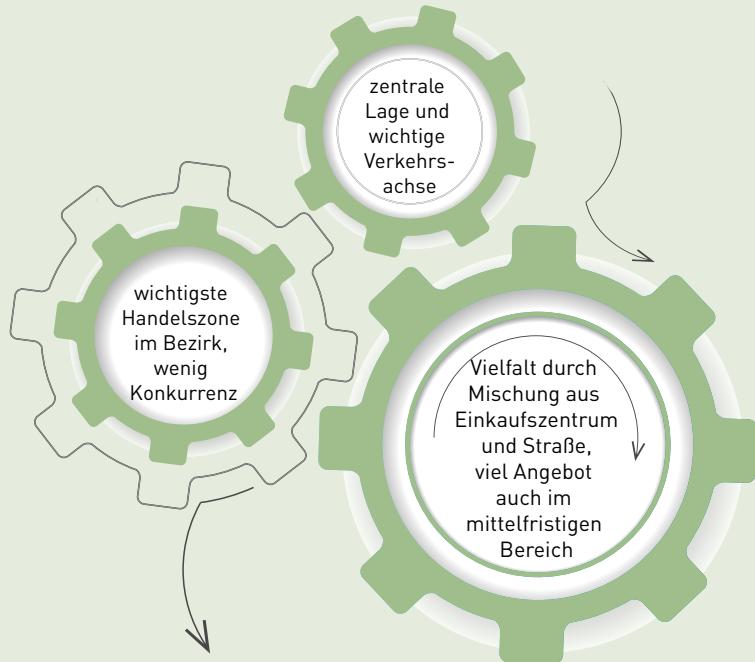
Handlungsfelder

| Branche | Abschöpfung zukünftig | Flächenpotenzial | Betriebstypen |
|----------------------|-----------------------|----------------------|---|
| Hausrat & Elektronik | €€€€€ | 1.000 m ² | Reparaturshop, Spezialgeschäft (zB Handyhüllen), Musik-anlagen, Haushaltsmittel |
| Gastronomie | €€€€€ | 1.200 m ² | Restaurant, Café, Burger/Burrito (bereits viel Imbiss vorhanden) |

| Branche | Anzahl aktuell | Potenzial | Beispiele für Nutzungen |
|-------------------|----------------|--------------|--|
| Dienstleistungen | 57 Angebote | 3-4 Angebote | Kosmetik/Friseur, Gesundheit/Therapie, Sprachschule, Nachhilfe |
| Kultur & Soziales | 8 Angebote | 1-2 Angebote | Galerie, Ausstellung, Tageszentrum, Beratung |
| Freizeit | 4 Angebote | 3-4 Angebote | Koch/Musikkurse, Tanzschule, Sportstudio (Kampfsport, Yoga), Vereinslokal, |

Um die Rolle der Straße als kleinregionale Versorgungszone zu stärken ist eine höhere Abschöpfung in den Bereichen Hausrat & Elektronik und Gastronomie möglich, die durch zusätzliche Spezialgeschäfte, Haushaltswaren, Reparaturshops sowie zusätzliche Restaurants und Cafés (Imbisse gibt es bereits sehr viel) erreicht werden kann. Zusätzlich können die den Handel ergänzenden Nutzungen durch Angebote im Bereich Dienstleistungen, Kultur & Soziales und Freizeit erweitert werden, beispielsweise Kosmetik/Friseure, Ausstellungsräume und Galerien, ein Tageszentrum, eine Tanzschule oder ein Sport Studio.

Maßnahmen für Verbesserung der Einkaufsstraße



**Bezirkszentrum (sozial, kulturell, Handel), Shoppen im Bezirk
Gesundheitsversorgung**

Besonderheiten & Chancen

Die Simmeringer Hauptstraße profiliert sich durch einen guten Nutzungsmix im Handel, der durch weitere Infrastruktur und Versorgung ergänzt werden sollte. Das bedeutet mehr bzw. vielfältigere Freizeit, Kultur und Gastronomie, aber auch Bildung und Gesundheitseinrichtungen. Im Bereich Gesundheit hat sich bereits ein großer Cluster in der Nähe des EKZ Zentrum Simmering gebildet. Damit kann sich die Straße auch von Einkaufszentren in der Umgebung unterscheiden (Gasometer, Huma Eleven).

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.: U3 Zippererstraße: U-Bahn, Straßenbahn, Nahversorger, Bürogebäude, Hotel.

2.: Enkplatz: U-Bahn, Kirche mit Vorplatz und Park, EG-Nutzungen um den Platz.

3.: Gesundheitszentrum: Diverse Gesundheitsangebote, PVE, Bildungs- und REHA Zentrum, Gruppenpraxen etc.

4.: Zentrum Simmering / SimmCity: Einkaufszentrum (sehr nach innen orientiert), teilweise Leerstand, Fluktuation der Mieter, Fokus auf Diskontern, aber auch Veranstaltungszentrum (SimmCity) und soziale Nutzungen (Rettet das Kind, Büro der Senior:innen-beauftragten Stadt Wien)



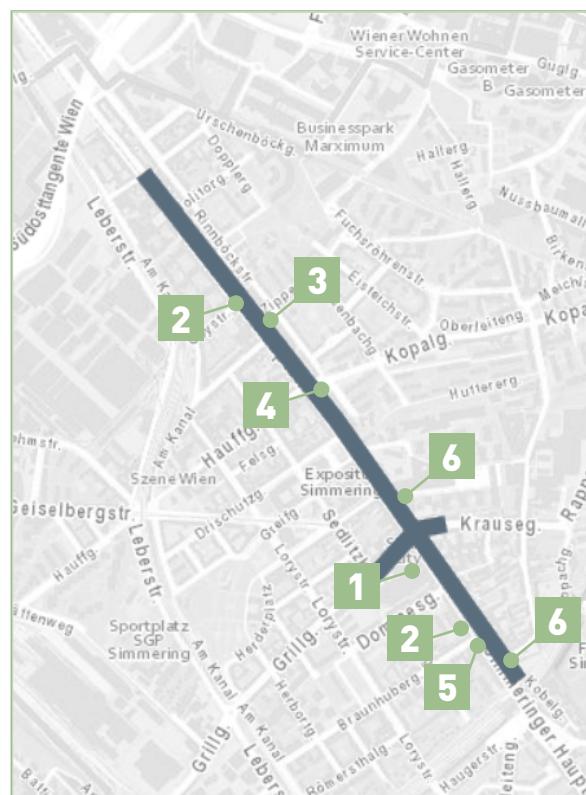
Maßnahmen – aktuelle Leerstände füllen

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

- starke Rotation von Mietern/Nutzungen im EKZ Zentrum Simmering > Stabilisierung durch:
 - Ergänzung durch mehr Dienstleistung/Freizeit sowie Aufenthaltsqualität stärken (Steckdosen, konsumfreie Sitzplätze etc.), Potenzial als sozialer Treffpunkt (1)
- mehrere Gastronomie Lokale versteckt hinter Parkspur oder Absperrung zu Straßenbahngleisen, dadurch kein Platz für Gastgärten
 - schmale Sitzmöglichkeiten ergänzen; zB Platz für eine Bank vor dem Lokal (2)
- Hotel bei U3 Zippererstraße mit leerer EG-Nutzung > gute Lage und Zustand des Lokals, daher priorisiert nachnutzen (Kultur, Soziales, Co-Working) (3)
- Leerstand nahe Enkplatz EG + 1.0G frei, Chance für größere Freizeitnutzung z.B. Tanzstudio oder Sport (4)
- Wintergärten statt Schanigärten, auch im Winter bzw. witterungsunabhängig wertvolle Flächen für Gastronomiebetriebe (5)
- Gesundheitscluster fördern (6)
 - sehr viele Nutzungen im Bereich Gesundheit (neben Subzentrum auch Augenzentrum, labors.at, Therapiezentren etc.)
 - anknüpfen an aktuelle Trends der Stadt (Ausbau Primärversorgungszentren, dezentralisierte Gesundheitsversorgung, Entlastung der Spitäler)
 - bei mehreren Leerständen möglich, bevorzugt nahe der existierenden Cluster



Maßnahmen für die Verbesserung konkreter Orte

- Eingänge/Beginn der Einkaufsstraße schwer abzugrenzen, deutlicher durch Veränderung in Bodenbelag, Gehsteigbreite, Beschilderung, Beleuchtung markieren (1)
 - Aufwertung Enkplatz (2)
 - hohes Potenzial da nur wenige weitere Platzsituationen in der Simmeringer Hauptstraße
 - derzeit untergenutzt, Bestuhlung von Gastronomiebetrieben (z.B. Eisgeschäft direkt am Enkplatz), kommunikative Sitzgelegenheiten, aktuelle Impulse (Punschstand im Winter, Wochenmarkt, Weihnachtsbaum Dekoration) verstärken
 - in den angrenzenden Seitengassen Schrägparker in Längsparkplätze umtauschen, um Platz für breitere Gehsteige oder Schanigärten und Parklets zu schaffen (3)
 - Integration der Seitengassen in die Handelszone, fließender Übergang (4)
 - Übergang zu U3 Simmering mit abnehmender Bedeutung, geringere Nutzungsichte und Frequenz;
 - Blickachse Richtung Kernstraße stärken (5); höhere Nutzungsichte, sowie Maßnahmen von (1)
 - Straßenbahn Stationen als deutlicher Frequenzbringer gegenüber dem MIV, Stationen daher gut sichtbar gestalten und Straßenquerungen verbessern (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. Die derzeit vorhandene Kette an parkenden Autos kann durch Baumscheiben, Parklets und Gastgärten unterbrochen werden. Derzeit besteht eine starke Barrierefunktion durch die Straßenbahngleise und stellenweise 3-4 parallele Parkspuren. Eine verstärkte Nutzung von Garagen könnte hier zu Entlastung führen und die Parkspuren für Schanigärten oder Begrünung umgenutzt werden. Aktuell gibt es noch kein einziges Parklet oder einen Schanigarten auf der Straße, mit Ausnahme des Mikro-Gastgarten, siehe ersten Bild oben. Generell könnten entlang der Straße mehr konsumfreie Sitzgelegenheiten aufgestellt werden. Hier sollte vor allem auf kommunikative Sitzgelegenheiten statt nur einzelner Bänke geachtet werden, beispielsweise Picknickgarnituren, zueinanderstehende Bänke, die Ergänzung kleiner Tische etc. Im Bereich der Einkaufsstraße, insbesondere der Subzentren, kann eine Temporeduktion geprüft werden, um für mehr Sicherheit und Wohlbefinden für die PassantInnen zu sorgen. Auch breitere Gehsteige würden das Flanieren unterstützen und generell zu einer erhöhten Walkability (Attraktivität des zu Fuß Gehens) führen. Um der Barrierefunktion der Straßenbahngleise entgegenzuwirken könnte stellenweise auf ein Rasengleis umgerüstet werden (an jenen Stellen, wo die Gleise nicht auch als Zubringer für eine oder mehrere Parkspuren dienen), was das Mikroklima unterstützen würde und optisch ansprechender wirkt, als durchgehender Beton.



Auch nur schmale Schanigärten tragen zu Belebung bei.



Rasengleis als begleitender Park für die Handelszone schafft mehr Flair.



Schmale Gehsteige reduzieren das Wohlbefinden von Fußgängern.



Verkehrsflächen als starke Barriere durch die Simmeringer Hauptstraße.

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