

# QUARTIERSATLAS

## DÖBLINGER

## HAUPTSTRASSE



## **Anmerkung vorneweg:**

Dieser Quartiersatlas versteht sich als wachsendes Dokument, an dem im gesamten Prozess laufend weitergearbeitet wird. Er fungiert als Grundlage für die Leitbilder und Maßnahmen und wird laufend um neue Erkenntnisse und Analysen ergänzt. Im Impressum befindet sich die Zahl der jeweiligen Version des Quartiersatlas inkl. Zeitpunkt der Finalisierung.

## **Impressum:**

### **Eigentümerin und Herausgeberin**

Wirtschaftsagentur Wien

### **Inhalt**

Sofern nicht anders angegeben: Raumposition, CIMA Österreich

### **Bearbeitung, Redaktion und Gestaltung**

Raumposition. OG

Phorusgasse 2/28, 1040 Wien

### **Projektverantwortliche**

Daniela Allmeier, Pia Knappitsch

### **Grafische Inhalte und Bilder**

Sofern nicht anders angegeben: Raumposition.

**Version 2:** Wien, September 2024

**Raumposition.**  
Strategie. Planung.  
Kommunikation.

wirtschafts  
agentur  
wien

# **INHALTSVERZEICHNIS**

## **Ausgangslage und Zielsetzung**

Ein Paradigmenwechsel: Von der Einkaufsstraße zum Quartier

Ansätze für ein multifunktionales, vielfältiges und buntes Quartier

## **Die Döblinger Hauptstraße als Quartier des Handels und der Versorgung**

## **Die Döblinger Hauptstraße als Quartier des Arbeitens**

## **Die Döblinger Hauptstraße als Quartier des öffentlichen Lebens**

## **Die Döblinger Hauptstraße als Quartier der Kultur und Teilhabe**

## **Die Döblinger Hauptstraße als Quartier des Wohnens**

## **Befunde und Leitfragen zur Döblinger Hauptstraße**

# AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

Lebendige, bunte und vielfältige Quartierszentren gehören zum Wesen einer Stadt. Sie prägen Wien sozial, kulturell, räumlich und vor allem auch wirtschaftlich. Sie spielen eine zentrale Rolle bei der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des (erweiterten) täglichen Bedarfs, übernehmen aber auch zentrale Funktionen zur Erfüllung sozialer Bedürfnisse, wie zum Beispiel der Gastronomie oder die soziale Nutzung konsumfreier, öffentlicher Räume, medizinischer Versorgungseinrichtungen und kommunaler Dienstleistungen.

Auch für die Umsetzung der „Stadt der kurzen Wege“ sind Quartierszentren essentiell: Hier werden möglichst alle Bedürfnisse auf engstem Raum befriedigt. Und schließlich bewahren sie auch die Vielfalt der Stadt. Dies setzt jedoch voraus, dass nicht nur wenige große Metropolzentren diese Funktionen erfüllen, sondern die Sicherung, Weiterentwicklung und Aufwertung von Zentren an unterschiedlichen Orten der Stadt gewährleistet und unterstützt wird.

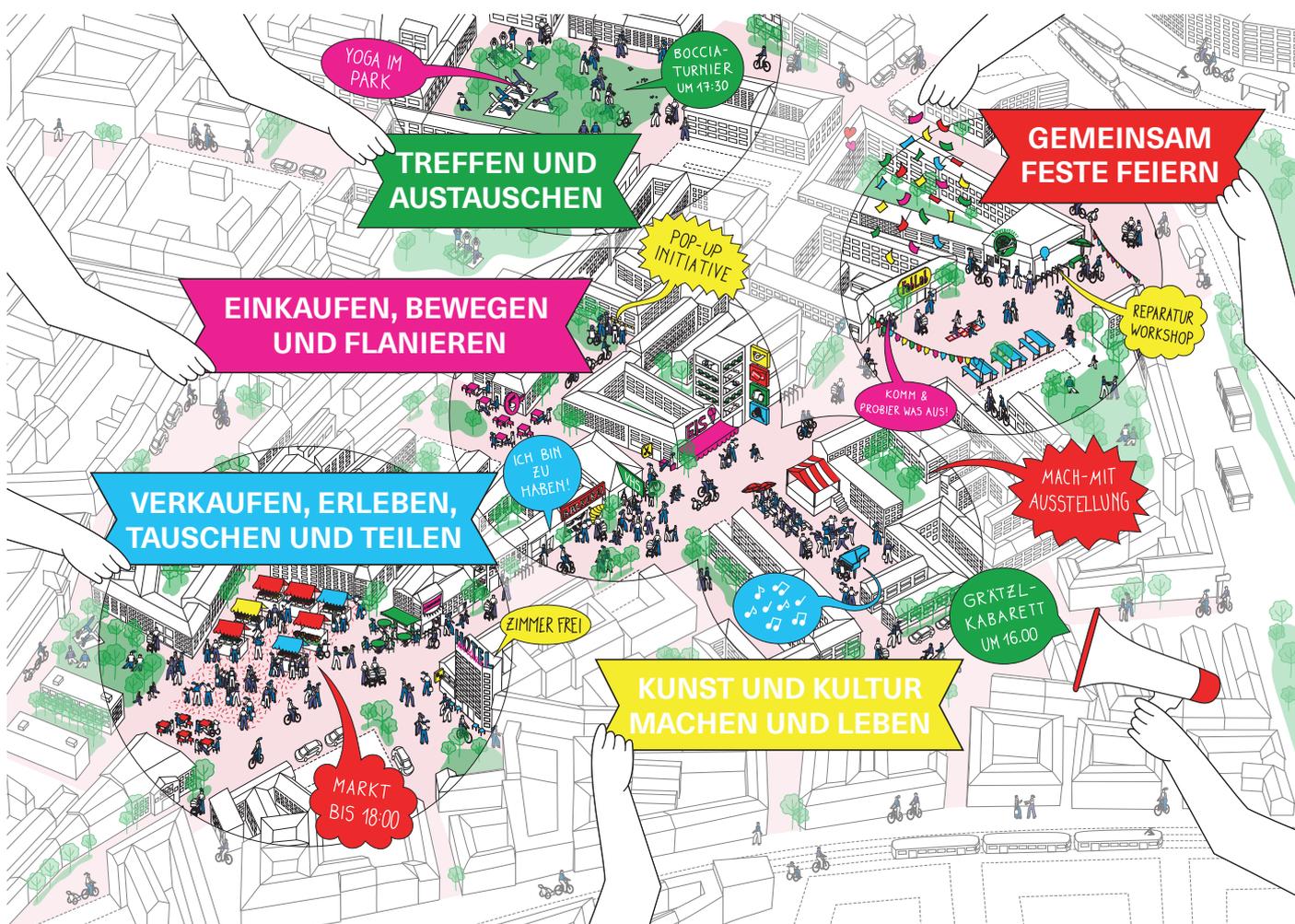
Die Zentren stehen jedoch vor großen Herausforderungen. Nicht erst seit der Corona-Pandemie wurde der starke Fokus der Geschäftsstraßen auf den Handel sicht- und spürbar. Das Ausbleiben der Kund:innen hatte zahlreiche Ladenschließungen zur Folge. Zusätzlich verschärft die Digitalisierung die Bedingungen; das wachsende Angebot an Online-Shopping Möglichkeiten schwächt den stationären Handel. Auch der Anspruch an den öffentlichen Raum in den Quartierszentren ändert sich aktuell stark.

Galt der Handel lange Zeit als stabiles Standbein für ein erfolgreiches Quartierszentrum, so sind heute neue Wege einzuschlagen, die eine ganzheitliche Betrachtung aller Nutzungsmöglichkeiten in den Mittelpunkt rücken. Neben dem klassischen Handel müssen beispielsweise auch andere Angebote, wie etwa Kunst und Kultur oder die Gastronomie in den Fokus gerückt und mitbehandelt werden. Kurzum: Die Nutzungsvielfalt innerhalb der Quartierszentren ermöglicht deren Fortbestehen.

# EIN PARADIGMENWECHSEL: VON DER EINKAUFSTRASSE ZUM QUARTIER

Resiliente und nachhaltige Geschäftsstraßen entwickeln sich weiter zu Quartieren. Neben den Erdgeschoßlokalen entlang der Straße richten wir den Blick auch nach oben und in die zweite, vielleicht auch dritte Reihe. Die Geschäftsquartiere von morgen leben von einem breiten Mix aus Angeboten und Nutzungsmöglichkeiten wie Handel, Wohnen, Arbeiten, Kunst und Kultur etc.

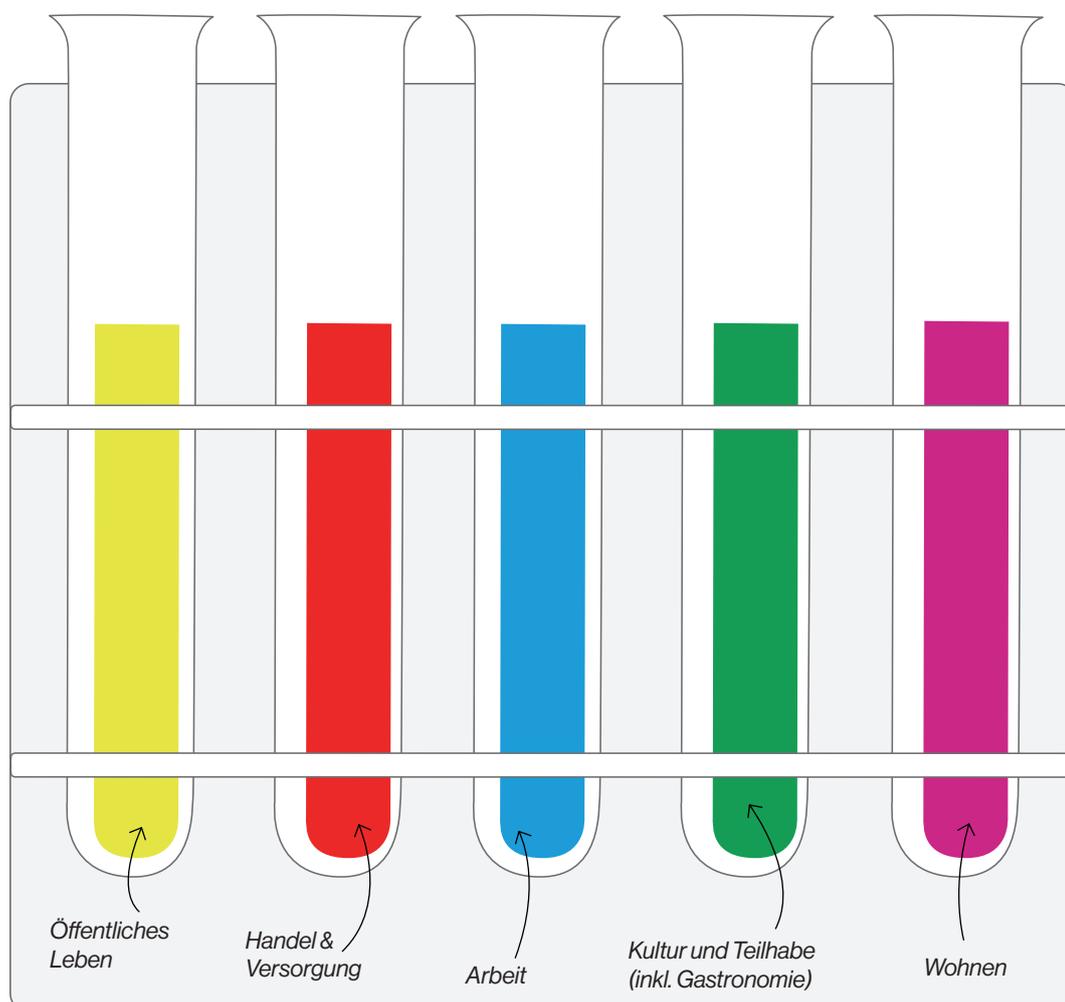
Unterschiedliche Ansprüche und Potenziale werden sichtbar und miteinander vernetzt. Erst die Hinwendung zum Geschäftsquartier ebnet den Weg für ein pulsierendes Zentrum.



# ANSÄTZE FÜR EIN MULTIFUNKTIONALES, VIELSEITIGES UND BUNTES QUARTIER

Zusammengefasst: Die eine perfekte Rezeptur für die Geschäftsquartiere gibt es nicht. Jedes Quartier bringt unterschiedliche Rahmenbedingungen mit und überall bilden sich Potenziale und Herausforderungen heraus, auf die eingegangen werden muss. Was jedoch für alle Quartiere gilt: Ein resilientes Geschäftsquartier lebt von seiner Vielfalt.

Die Geschäftsquartiere werden nur dann als lebendige Quartierszentren funktionieren, wenn sie allen Aspekten des täglichen Lebens gerecht werden. Das umfasst den Handel, vielfältige Dienstleistungs-, Kunst- und Kulturangebote genauso wie qualitätsvollen Wohnraum und öffentlichen Raum. Es gilt also, den perfekten Mix für das Geschäftsquartier zu entwickeln, das alle Ansprüche an ein lebendiges Zentrum deckt. Diese Aufgabe kann nur mit den Akteur:innen in den Quartieren gemeinsam gelingen. Denn im kompakten Quartier zeigen sich nicht nur die Herausforderungen und der Handlungsbedarf, sondern ergibt sich auch das Potenzial für die Menschen, „ihr“ Quartier weiterzuentwickeln.



## HANDEL UND VERSORGUNG

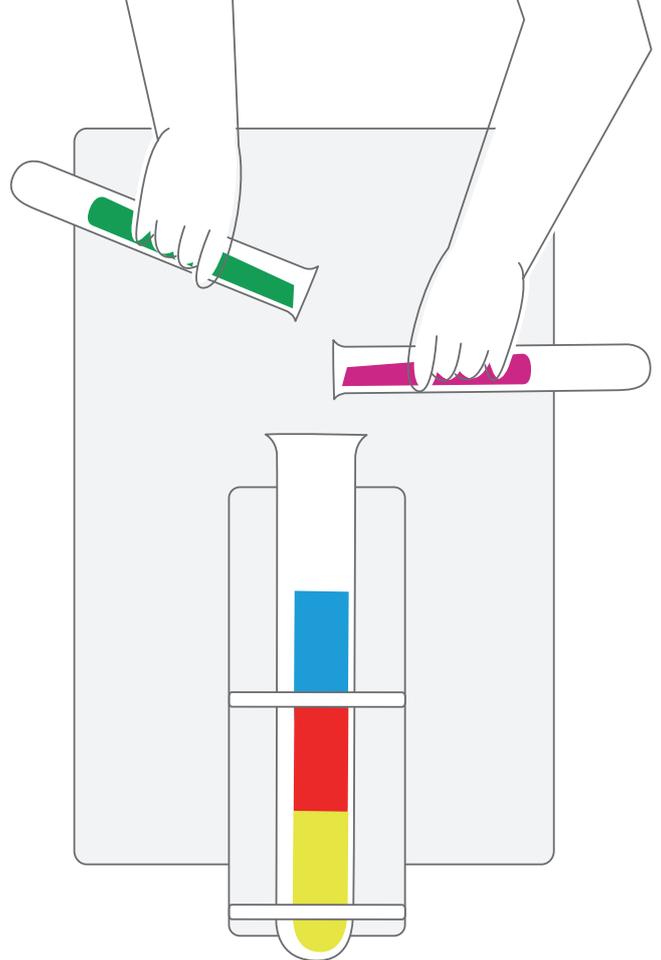
Der Handel galt lange Zeit als der zentrale Frequenzbringer für Einkaufsstraßen. Auch bei der Betrachtung als Geschäftsquartier spielen Handel und Versorgung eine tragende Rolle. Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ sollte die Angebotsvielfalt erhalten und ausgebaut werden. Viele Herausforderungen, wie steigende Kosten oder die starke Konkurrenz des Online-Handels, setzen den klassischen Einzelhandel zunehmend unter Druck. Hier gilt es, gemeinsam neue Potenziale sichtbar zu machen und resiliente, zukunftsgerichtete Strukturen zu entwickeln.

## ARBEIT

Die Menschen, die in den Quartieren arbeiten, sind ein wichtiger Baustein für deren Lebendigkeit. Vielfältige Angebote im Quartier erleichtern ihnen den Alltag und werden gerne angenommen. Umgekehrt verändern aktuelle Trends auch den Umgang mit dem Thema Arbeit im Quartier, sei es weil Arbeiten im (halb-) öffentlichen Raum seit der Corona-Pandemie häufiger geworden ist, oder auch weil neue Verfahren die Produktion in die Innenstädte zurückbringen könnte.

## WOHNEN

Die Geschäftsquartiere sind auch Orte des Wohnens. Aufgrund ihrer zentralen Lage sind sie von Urbanität und Vielfältigkeit geprägt. Neben der Aufrechterhaltung zentraler Versorgungsbetriebe für den täglichen Bedarf gilt es auch, die Wohnqualität abzusichern und zu verbessern.



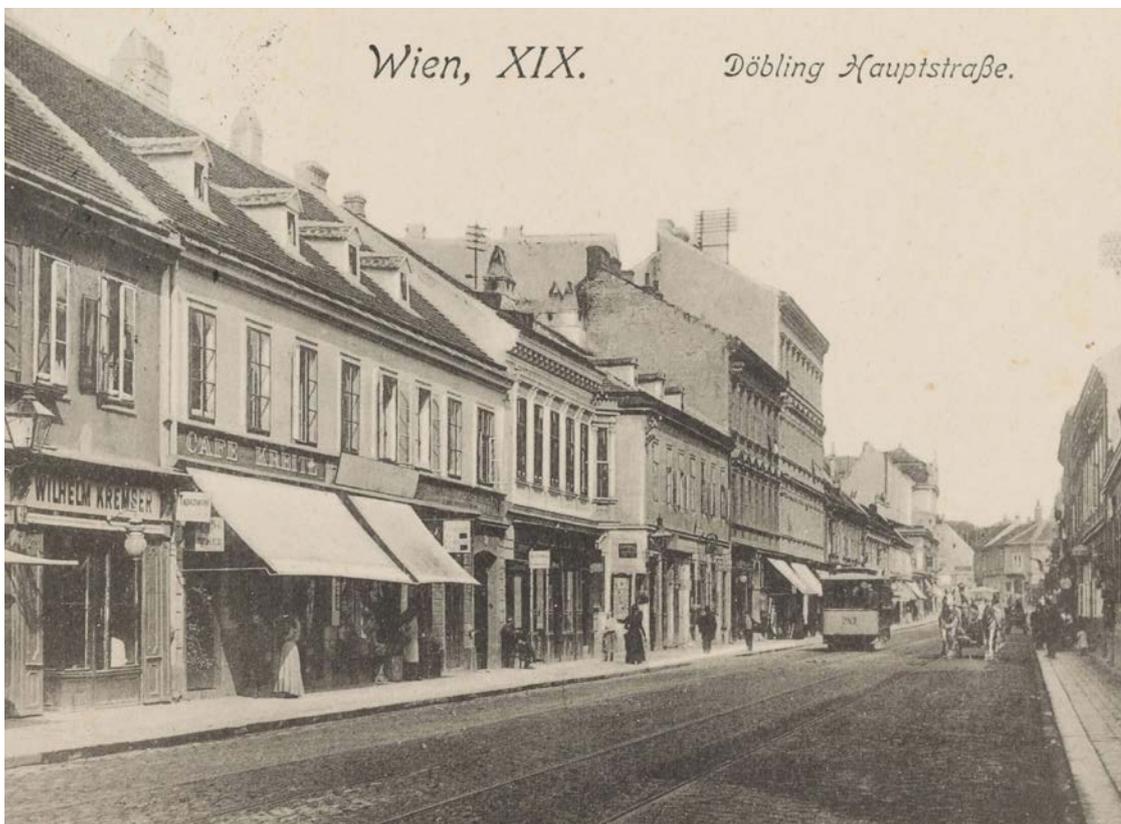
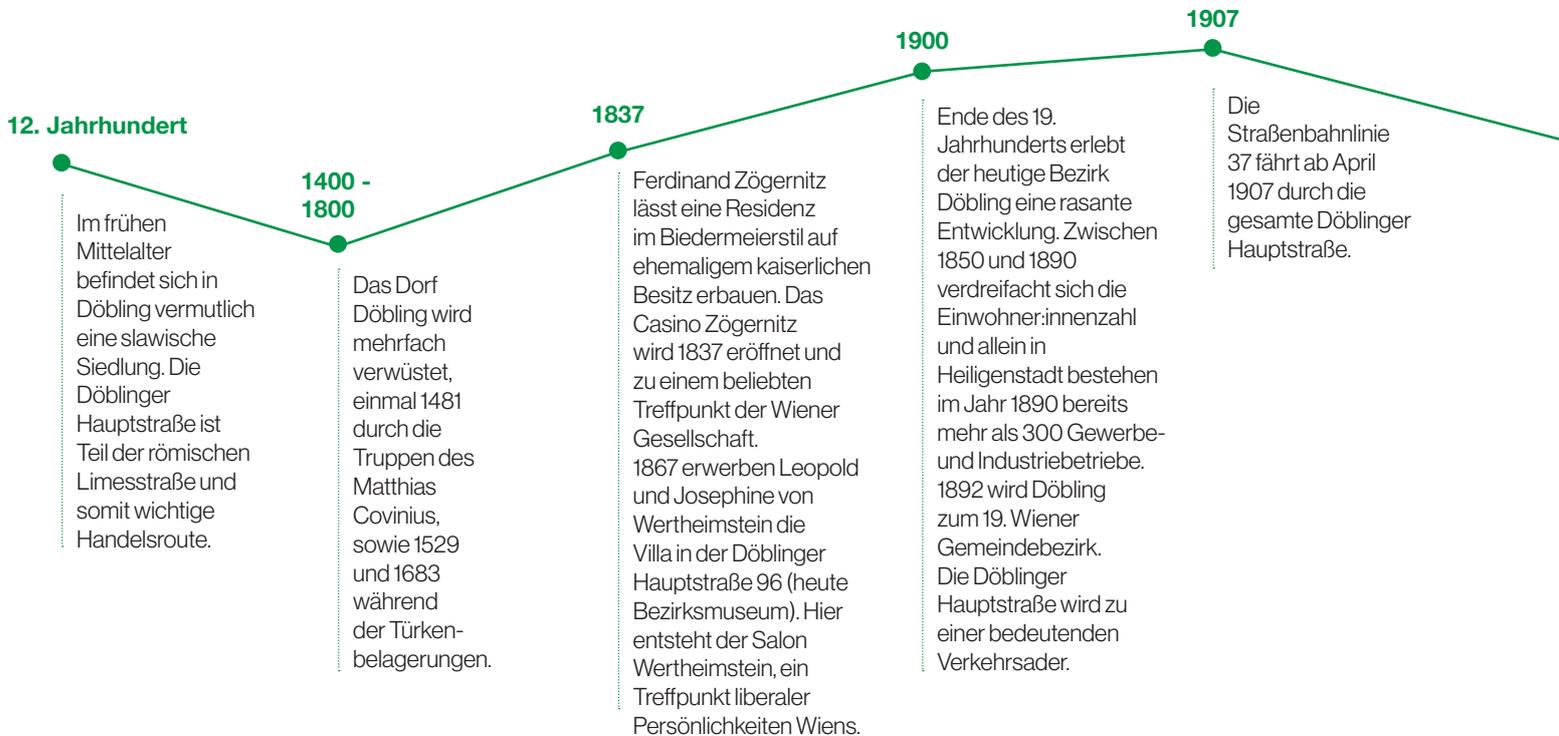
## ÖFFENTLICHES LEBEN

Der fortschreitende Klimawandel, ein sich veränderndes Mobilitätsverhalten und auch die Wahrnehmung als „erweitertes Wohnzimmer“ erhöhen die Bedeutung des öffentlichen Raums. In den Geschäftsquartieren versteht er sich einerseits als „roter Teppich“, der für die Besucher:innen und Bewohner:innen ausgerollt wird. Andererseits ist er aber auch geprägt von seiner Funktion als Durchzugsraum sowie als Start- und Zielpunkt der Menschen im Quartier.

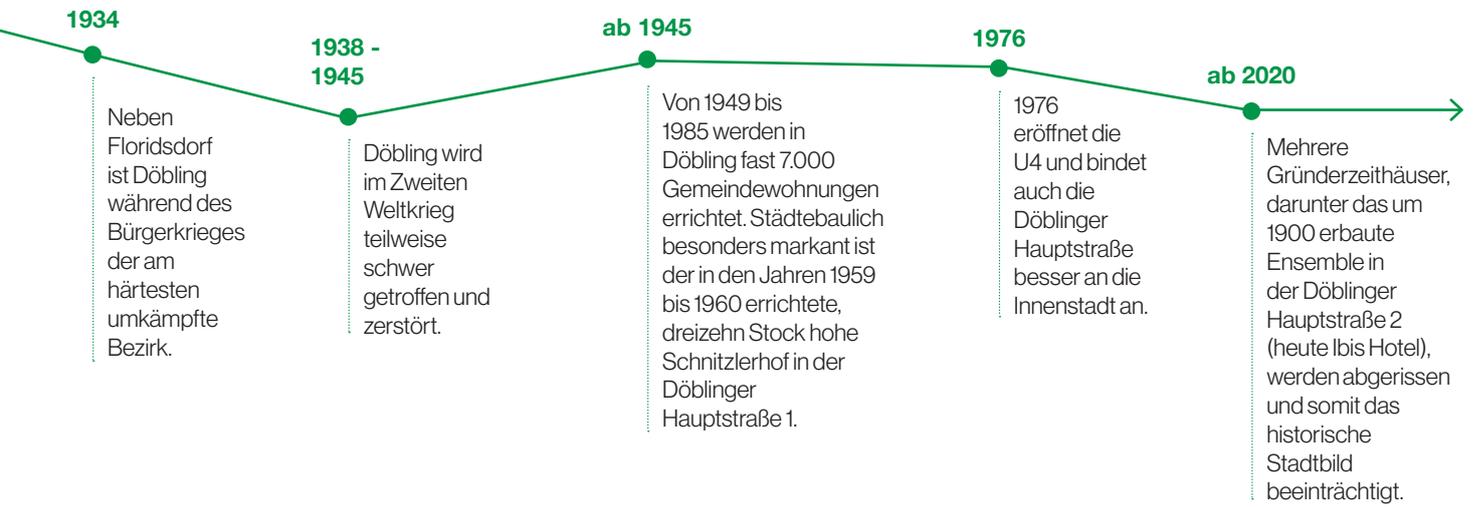
## KULTUR UND TEILHABE

Kunst, Kultur und auch die Gastronomie tragen maßgeblich zur Identität eines Quartiers bei. Freizeitgestaltung wird den Bewohner:innen zunehmend wichtiger, gleichzeitig werden die Bedürfnisse dabei immer individueller. Auch hier ist Vielfalt Trumpf.

# DIE DÖBLINGER HAUPTSTRASSE IM WANDEL DER ZEIT



**Abbildung 1: Blick auf die Döblinger Hauptstraße 1909**  
© Sammlung Wien Museum



**Abbildung 2: Blick auf die Döblinger Hauptstraße Nr 35 1905**

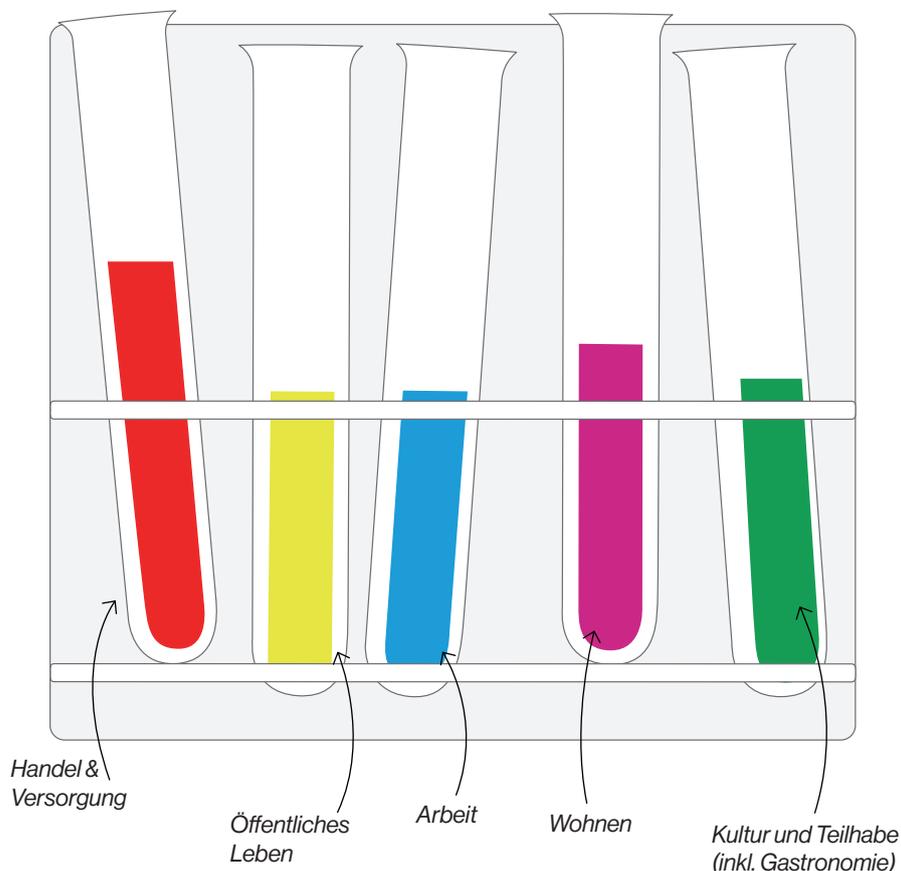
© zeiten spruenge.at

Die Döblinger Hauptstraße folgt dem Verlauf einer römischen Limesstraße, wobei sich im Bereich zwischen Hofzeile und Wertheimsteinpark eine slawische Siedlung befand, die urkundlich 1114 als Teopilic bzw. Toplice angeführt wurde. Im 19. Jahrhundert entwickelte sich Döbling zu einem begehrten Vorort, die Hauptstraße wurde von prachtvollen Villen und Herrenhäusern gesäumt.

Während der Gründerzeit und des Jugendstils prägten repräsentative Bauten das Stadtbild. Die Döblinger Hauptstraße wurde zu einem Boulevard mit exklusiven Geschäften und Cafés. In der Zwischenkriegszeit erfuhren einige Gebäude Modernisierungen, doch der historische Charme blieb erhalten.

Während des Zweiten Weltkriegs blieb die Döblinger Hauptstraße selbst von größeren Zerstörungen verschont. Nach dem Krieg wurden in Döbling viele Gemeindebauten errichtet. Die Döblinger Hauptstraße blieb bis in das 21. Jahrhundert hinein eine noble Einkaufsstraße.

## DER AKTUELLE DÖBLINGER HAUPTSTRASSEN-MIX



Die Döblinger Hauptstraße ist geprägt von einer Vielzahl an kleinteiligen inhaber:innengeführten Handels- und Dienstleistungsbetrieben. Auch gastronomische Angebote lassen sich über weite Teile des Straßenzuges immer wieder entdecken. Es kann von einem Nutzungsmix gesprochen werden, wobei der Fokus klar auf den Handelsbetrieben liegt. Das Angebot konzentriert sich vor allem auf das Mittel- bis Hochpreis-Segment und entspricht der Kaufkraft der meisten angrenzenden Bewohner:innen. Diese Kaufkraft spiegelt sich auch in der Gestaltung der öffentlichen Räume wieder: Der Fokus liegt auf der Gestaltung sauberer und attraktiver Gehwege und einer Vielzahl an Parkplätzen entlang der Straße. Angebote von Kunst und Kultur und weitere informelle Nutzungen sind nur vereinzelt vorzufinden.

# KENNZAHLEN ZUR DÖBLINGER HAUPTSTRASSE

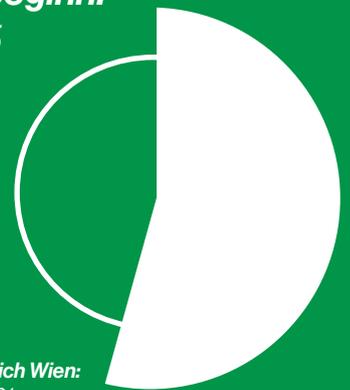


**Straßenlänge:**  
1.400 m

Vergleich Landstraßer  
Hauptstraße:  
2.450 m

**Durschnittliches Netto-  
Einkommen der  
Bewohner:innen in Döbling zu  
Jahresbeginn:**

€ 29.195



Vergleich Wien:  
€ 24.401



**Kaufkraftniveau 2022:**  
113,2 (ö = 100)

Vergleich Landstraßer  
Hauptstraße:  
102,3 (ö = 100)



**Umsatzpotenzial: 2022**  
22,5 Millionen Euro

Vergleich Landstraßer  
Hauptstraße:  
346,3 Millionen Euro



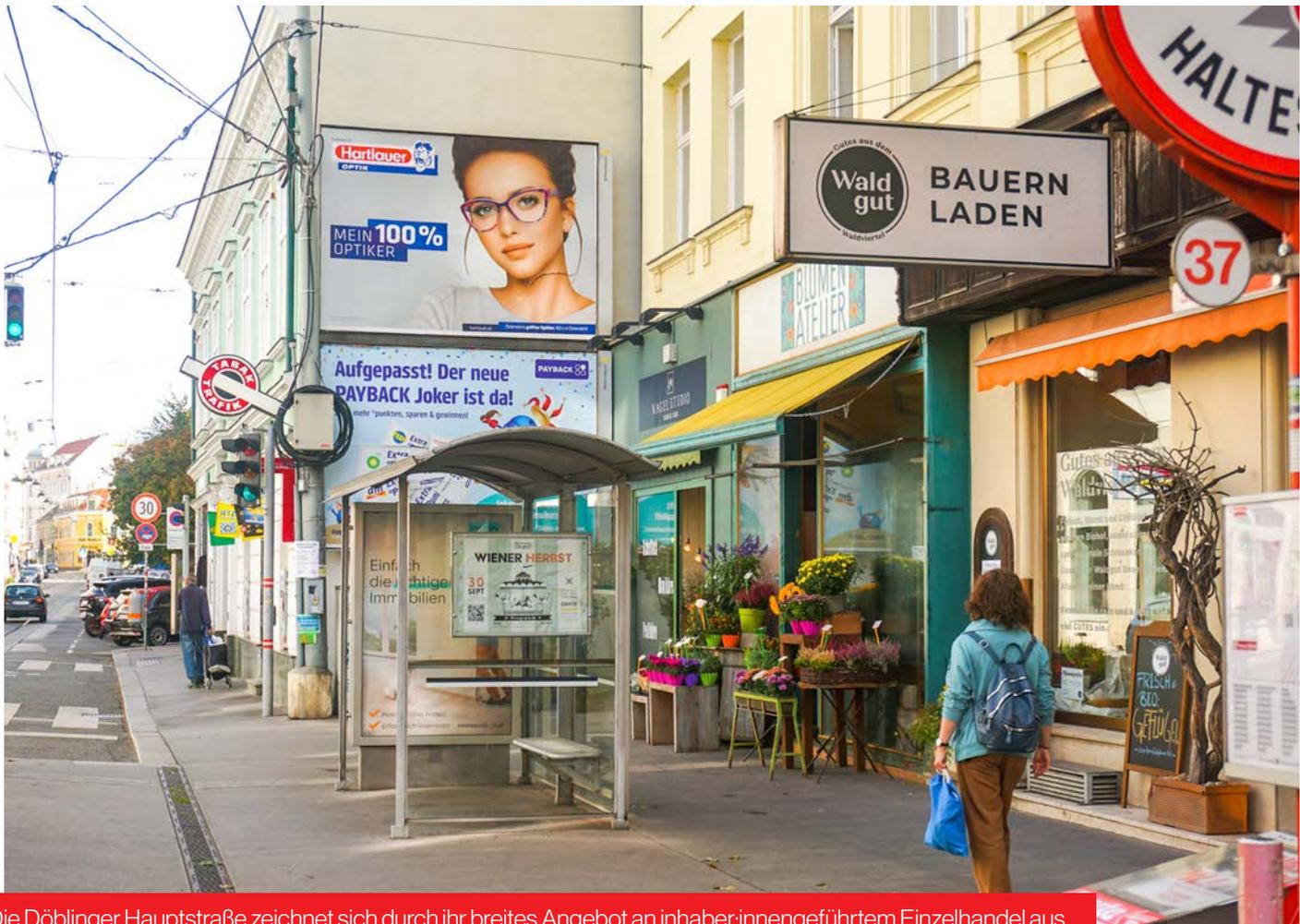
**Passant:innenzählung 2022:**

Donnerstag: 4.277

Samstag (bei Regen): 2.536

Vergleich Landstraßer  
Hauptstraße:  
Donnerstag: 18.449  
Samstag (bei Regen): 11.465

# DIE DÖBLINGER HAUPTSTRASSE ALS QUARTIER DES HANDELS UND DER VERSORGUNG

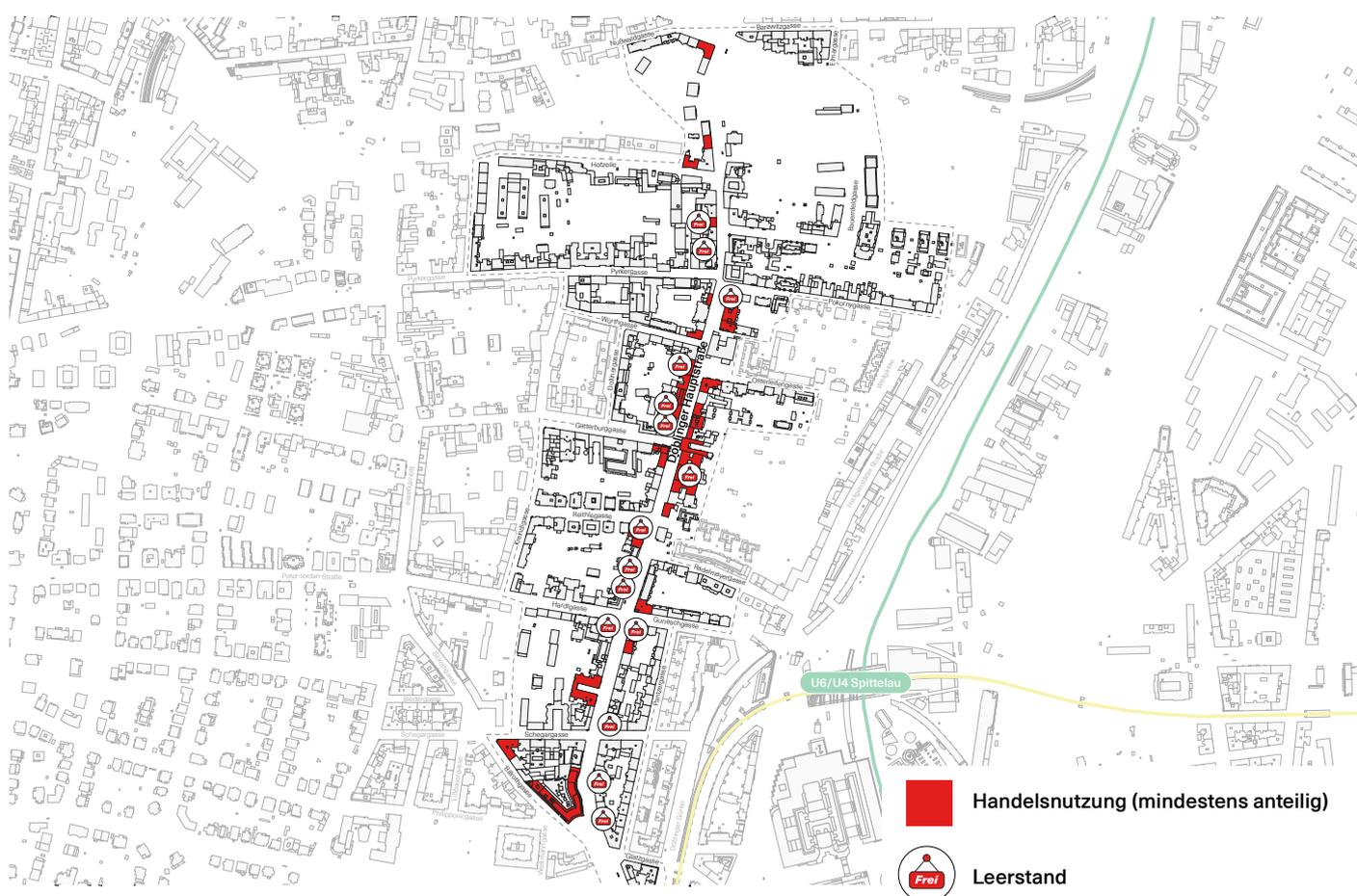


Die Döblinger Hauptstraße zeichnet sich durch ihr breites Angebot an inhaber:innengeführtem Einzelhandel aus.



## HANDELSBETRIEBE UND LEERSTAND ENTLANG DER DÖBLINGER HAUPTSTRASSE

Die Döblinger Hauptstraße ist geprägt von kleinteiligen, oftmals inhaber:innengeführten Handelsbetrieben. Diese werden ergänzt durch ein gängiges Angebot an Filialen, meist zur Deckung des täglichen Bedarfs (z. B. Spar Gourmet, Billa, Bipa). Mit einem vergleichsweise geringen Filialisierungsgrad von 24% liegt der Fokus der Straße auf spezialisierten Läden, wie etwa kleinen Boutiquen, einem Geschäft für Bilderrahmen, oder einer Schokotheke. Große Einkaufszentren gibt es auf der Döblinger Hauptstraße nicht. Mit nur rund 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verteilt auf 38 Handelsbetriebe weist die Döblinger Hauptstraße nach der Praterstraße die geringste Fläche auf. 29 Handelsbetriebe sind aktuell inhaber:innengeführt. Das erklärt auch die geringere Geschäftigkeit im Vergleich zu den anderen betrachteten Geschäftsquartieren. Die beiden Straßenseiten sind durch Fahrbahnen, Straßenbahn-Schienenkörper und Parkplätze voneinander getrennt. Aufgrund der guten Einsehbarkeit beider Seiten stehen die jeweiligen Geschäftsbereiche dennoch in Beziehung zueinander. Auch die Tempo-30 Beschränkung leistet dazu einen Beitrag. Der Charakter der Straße wird maßgeblich vom Angebot – das hier in erster Linie dem Mittel- bis Hochpreissektor zugeordnet werden kann – definiert. Die Besucher:innen der Döblinger Hauptstraße bilden die Bevölkerung der umliegenden Quartiere ab. Mit nur einer indirekten Anbindung an die U6 und die U4 sind Besucher:innen aus anderen Bezirken seltener als in den restlichen Geschäftsquartieren vertreten. Leerstand kann entlang der Straße immer wieder identifiziert werden. Auf diesen wird jedoch meist schnell reagiert und Lokale neu vermietet.

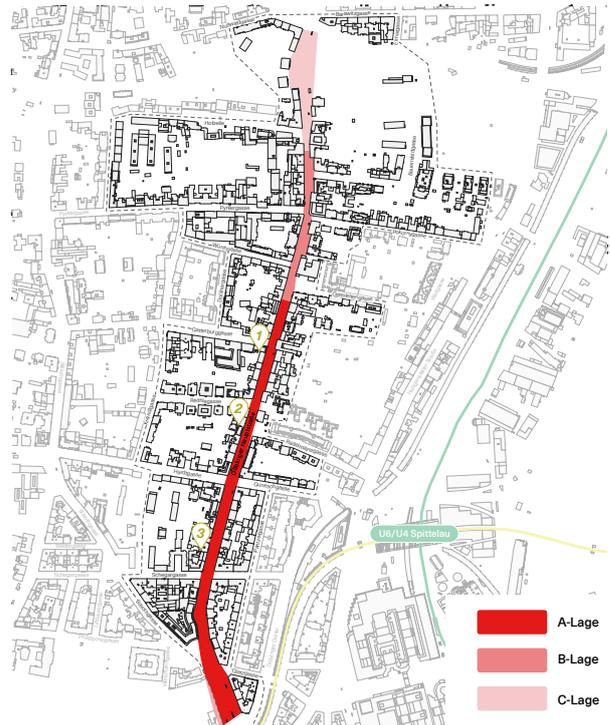


## MIETPREISENTWICKLUNG UND LAGEGUNST

Beginnend vom Gürtel bis zur Osterleingasse wird die Döblinger Hauptstraße als A-Lage bewertet. Dieser Bereich ist gut an die U-Bahn Linien U6 und U4 angebunden und es befinden sich hier auch eine Vielzahl an kleinteiligen Handelsstrukturen. Diese Lagegunst spiegelt sich auch in der Besucher:innenzahl des Abschnittes wider. Abseits der Geschäftsstraße wird das Quartier schnell zum Wohnort. Die Entwicklung des Quartierscharakters benötigt hier also zugeschnittene, konkrete Ansätze. Leerstände lassen sich über die gesamte Straßenslänge regelmäßig verteilt vorfinden. Vor allem die Nachbesetzung der inhaber:innengeführten kleinteiligen, Handelsstrukturen bereiten zunehmend Schwierigkeiten – hier gilt es resiliente Lösungen zu entwickeln! Die bis dato jedoch noch stabile Kaufkraft der Straße spiegelt sich auch in den stabilen, vergleichsweise hohen Quadratmeterpreisen wider. So liegen die Kosten für ein maximal 60 m<sup>2</sup> großes Objekt bei rund 32,10 €/m<sup>2</sup>. Auf diesem Niveau konstatieren die Mietkosten seit 2016.

## FILIALISIERUNGSGRAD

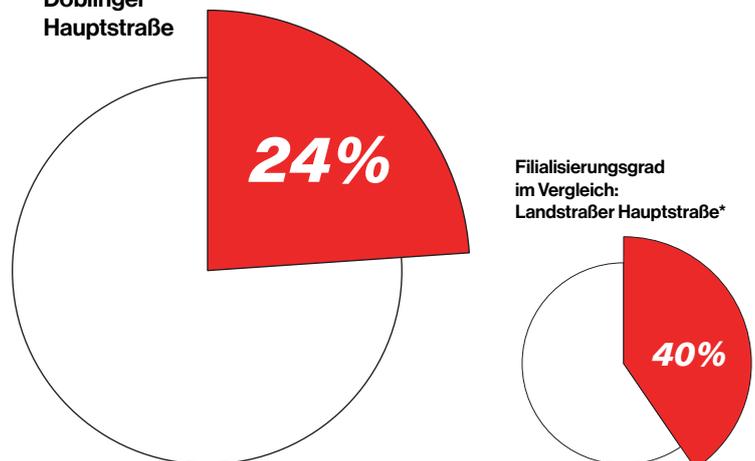
Mit rund 24 % weist die Döblinger Hauptstraße, im Vergleich zu den anderen Geschäftsstraßen der Stadt, einen niedrigen Filialisierungsgrad auf. Dies lässt sich vor allem auf den Charakter der Straße zurückführen, der über kleinteilige, inhaber:innengeführte Handelsbetriebe definiert ist. So gibt es auf der Döblinger Hauptstraße insgesamt 47 Handelsbetriebe, von denen nur 9 als Filialen gewertet werden. Von den restlichen 38 Handelsbetrieben werden 29 von deren Inhaber:innen geführt.



Mietpreisentwicklung in A-Lage bis 60 m<sup>2</sup>:



Filialisierungsgrad Döblinger Hauptstraße



# DIE DÖBLINGER HAUPTSTRASSE ALS QUARTIER DES ARBEITENS



Das Angebot an Dienstleistungsbetrieben variiert entlang der Döblinger Hauptstraße.



INSTALLATEUR

HAUSMUSIKEN  
GERÄTE



gründerfreundlich  
Parkhäuser 15 Std.  
Mo. - Fr. 8:00 - 20:00  
Sa. 8:00 - 18:00



Schulweg

0912 N

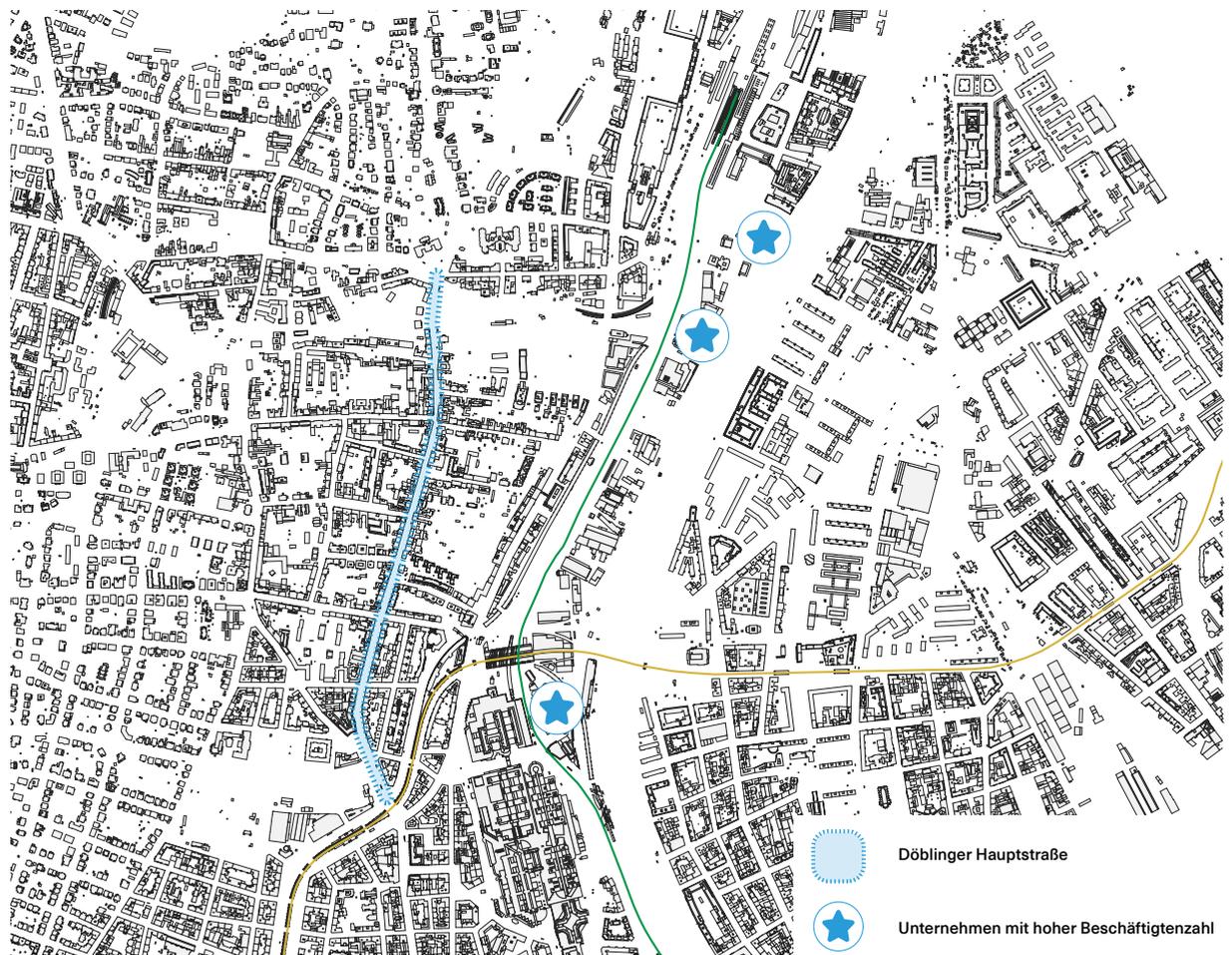
ATTENS

## Dienstleistungsbetriebe entlang der Döblinger Hauptstraße

Entlang der Döblinger Hauptstraße können eine Vielzahl an Dienstleistungsbetrieben, wie etwa Banken oder aber auch Textilreinigungen und Friseure vorgefunden werden, die vor allem den täglichen Bedarf der Bewohner:innen decken sollen. Das Angebot variiert hier im Vergleich zu anderen Geschäftsstraßen stärker und entspricht der Kaufkraft der Besucher:innen. Anders als die Handelsbetriebe verteilen sich über beinahe die gesamte Länge der Straße die Dienstleistungsbetriebe auch in die zweite Reihe. Sie können im südlichen Bereich beispielsweise als Brücke zwischen der Döblinger Hauptstraße und der Billrothstraße fungieren. Auch als Arbeitsort ist die Geschäftsstraße recht beliebt. Hier werden in kleinteiligen (vor)gründerzeitlichen Strukturen Büroräume vorgefunden. Dezierte Bürostandorte können eher nicht identifiziert werden. Es gilt, diese Vielfalt sowohl im Dienstleistungssektor als auch in den Büronutzungen beizubehalten. Sie fördert die Durchmischung in der gesamten Straße.



## ZENTRALE GEWERBESTANDORTE UND ARBEITSPLÄTZE IN UND RUND UM DIE DÖBLINGER HAUPTSTRASSE

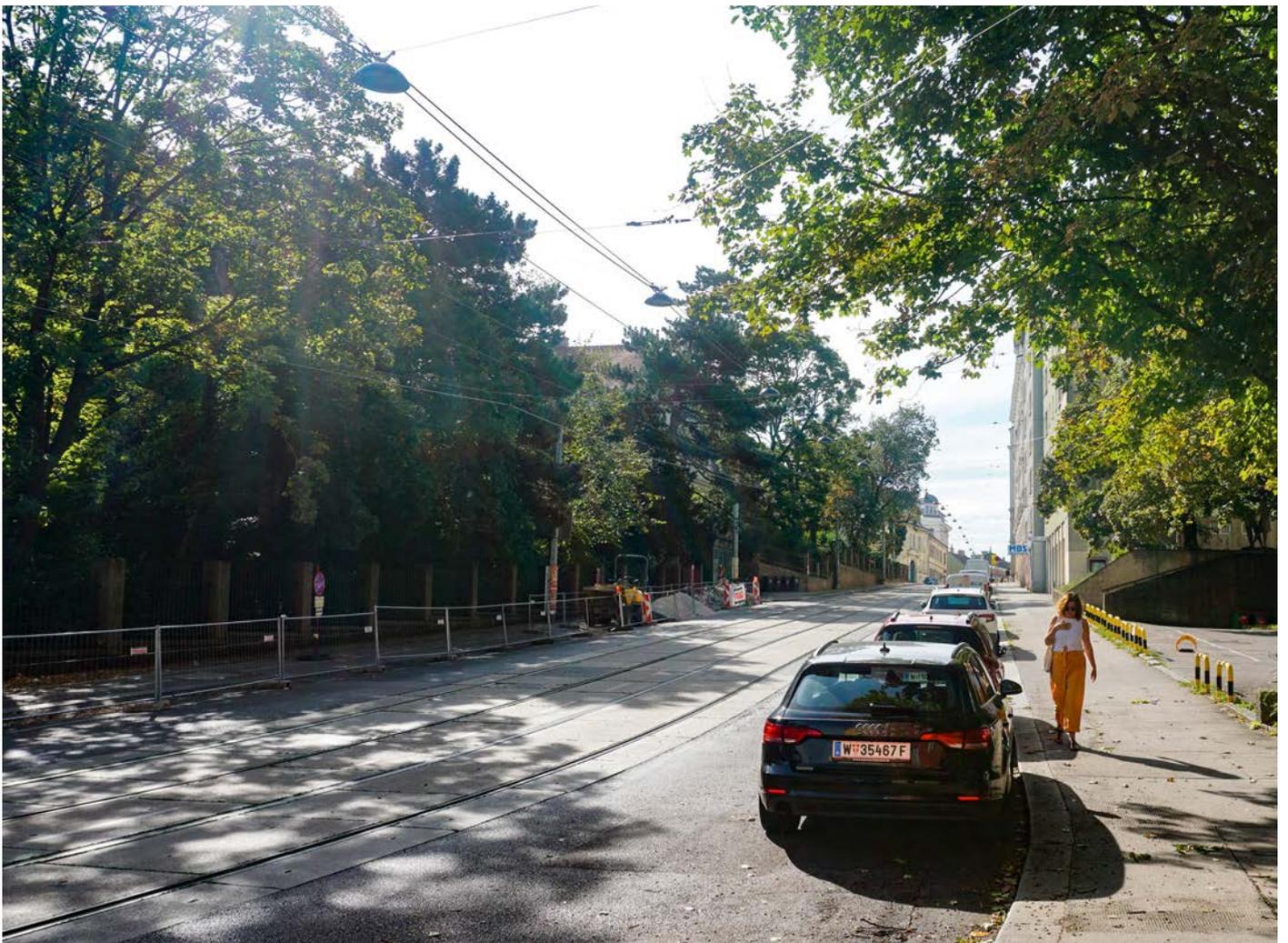
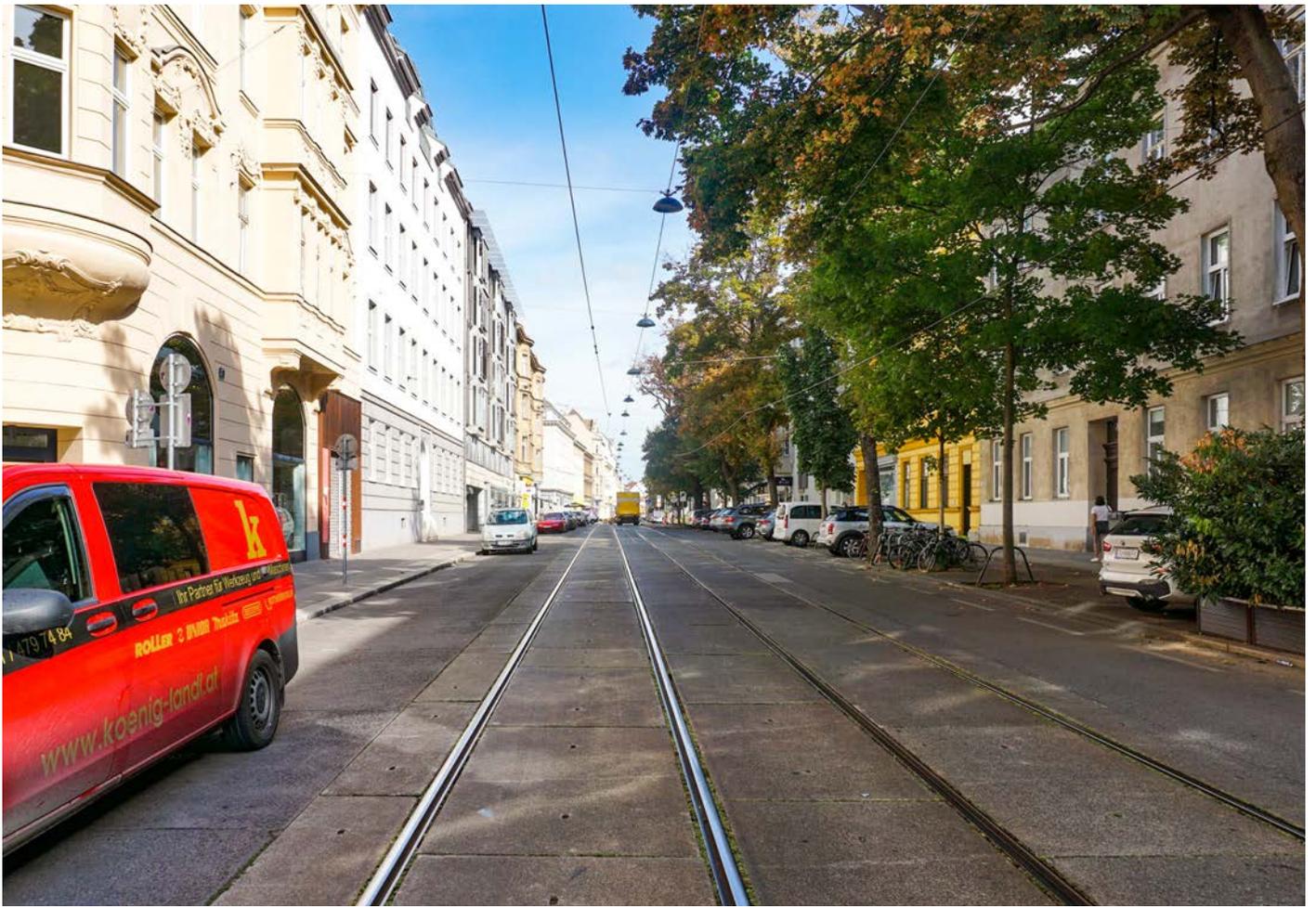


Die Döbinger Hauptstraße liegt eingebettet in kleinteiligen urbanen Strukturen am Rande der inneren Stadt. In diesem Gefüge gibt es aktuell keine größeren „Gravitationsfelder“, die auf die mögliche Entwicklung des Geschäftsquartiers Einfluss nehmen. Es stellt sich hier also im Vergleich zu den anderen Geschäftsquartieren viel mehr die Frage, welche Vision die Döbinger Hauptstraße verfolgt. Hier kann sowohl der vorstädtische Charakter der nördlichen Bereiche des Bezirkes auch auf der Straße seine Wirkung entfalten, oder aber die Straße kann näher an den Gürtel und damit die Innenstadt rücken, und so eher zu einem pulsierenden Zentrum des Bezirkes werden.

# DIE DÖBLINGER HAUPTSTRASSE ALS QUARTIER DES ÖFFENTLICHEN LEBENS



Der ruhende Verkehr und der breite Straßenkörper dominieren das Bild der Döblinger Hauptstraße. Aktuell sind nur wenige Aufenthaltsmöglichkeiten vorzufinden.



## DER ÖFFENTLICHE RAUM ENTLANG DER DÖBLINGER HAUPTSTRASSE

Das öffentliche Leben auf der Döblinger Hauptstraße organisiert sich in erster Linie entlang der Randbereiche. Die Straße wird geteilt von einem Ein-Richtungs-Fahrstreifen, wie auch einem Straßenbahn-Gleiskörper. Aufgrund der Tempo-30-Geschwindigkeitsbeschränkung und einem gefühlt reduzierteren Aufkommen entlang der Straße, stehen die beiden Straßenseiten dennoch in Beziehung zueinander und erlauben ein schnelles Wechseln der Seiten. Der Geräuschpegel entlang des Geschäftsquartiers ist aufgrund des Verkehrsaufkommens sehr hoch. Auch die Vielzahl an Längsparkmöglichkeiten entlang beider Straßenseiten prägen das Bild der Straße entscheidend. Dem Kfz-Verkehr wird hier eine wichtige Rolle für die Geschäftigkeit der Straße zugesprochen. Generell kann die Döblinger Hauptstraße in drei unterschiedliche Sequenzen geteilt werden. Während sie sich im südlichen Abschnitt vom Gürtel bis zur Schegargasse vor allem als breiter Transitraum versteht, verändert sie ihr Bild im zweiten Abschnitt bis zur Hofzeile in die kleinteilige Geschäftsstraßenstruktur. Daran anschließend löst sich die enge Straßenstruktur in der dritten Sequenz ab der Hofzeile bis zur Barowitzgasse auf und vernetzt sich mit den angrenzenden Parkstrukturen und dem halböffentlichen Grün-Zwischenraum der angrenzenden Wohngebiete. Aufenthaltsbereiche gibt es entlang der gesamten Straße nur vereinzelt, diese sind dann vor allem im Umfeld der Straßenbahnhaltestellen vorzufinden. Eine Stellplatzreduktion erscheint im Sinne einer Belebung durch attraktive Aufenthaltsbereiche empfehlenswert.

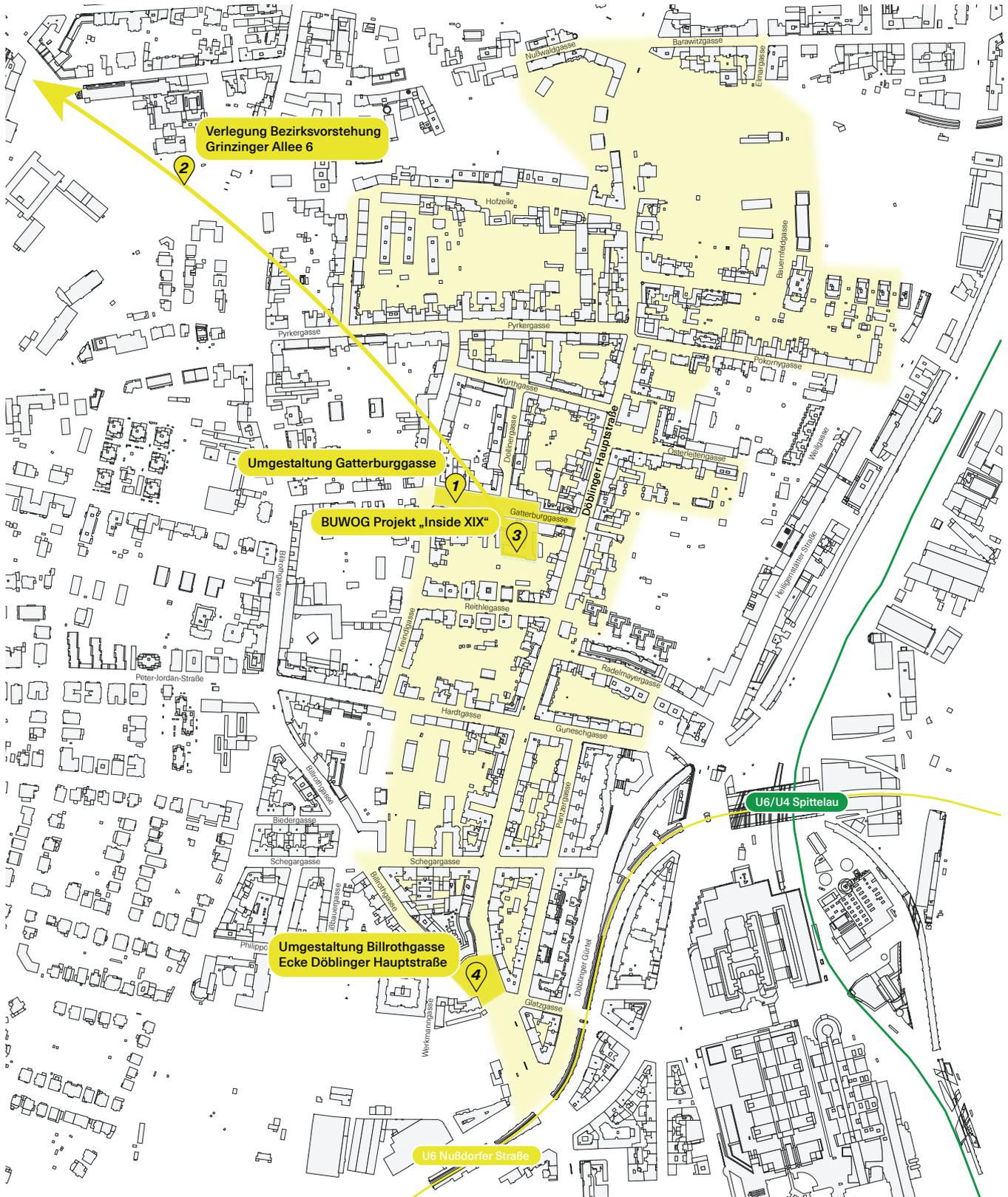


## GEFÜHLTE HOHE FREQUENZ ENTLANG DER DÖBLINGER HAUPTSTRASSE



Vor allem im nördlichen Eingangsbereich der Straße vom Gürtel kommend, wie rund um den Zugang zur Straße von der U4/ U6-Station Spittelau auf Höhe der Guneschgasse, kann eine erhöhte Frequenz wahrgenommen werden. In den hinteren Abschnitten nimmt die Geschäftigkeit ab. Hier wandelt sich das Bild zunehmend in Richtung Wohngebiet. Die fehlende direkte Anbindung an ein höherrangiges Versorgungsnetz des öffentlichen Verkehrs durch die U-Bahn ist entlang der gesamten Straße spürbar. In den Haltestellenbereichen der Straßenbahn erhöht sich die Frequenz leicht. Im Vergleich zu anderen Geschäftsquartieren wird die Döblinger Hauptstraße jedoch weniger stark genutzt.

# NEUE PROJEKTE IN UND UM DIE DÖBLINGER HAUPTSTRASSE IM DETAIL



### **1 Umgestaltung Gatterburggasse**

Die Umgestaltung der Gatterburggasse, insbesondere des Vorplatzes der ehemaligen Bezirksvorstehung, ist 2023 abgeschlossen worden. Es entstanden ein etwa drei Meter breiter Grünstreifen, Radabstellanlagen, Parkplätze und eine Wasserstelle. Zudem wurden bis zu sechs Meter hohe Platanen gepflanzt.

### **2 Verlegung der Bezirksvorstehung**

Die Bezirksvorstehung Döbling ist im Sommer 2019 von der Gatterburggasse 14 in die Grinzinger Allee 6 verlegt worden. Grund für den Umzug war das veraltete Gebäude.

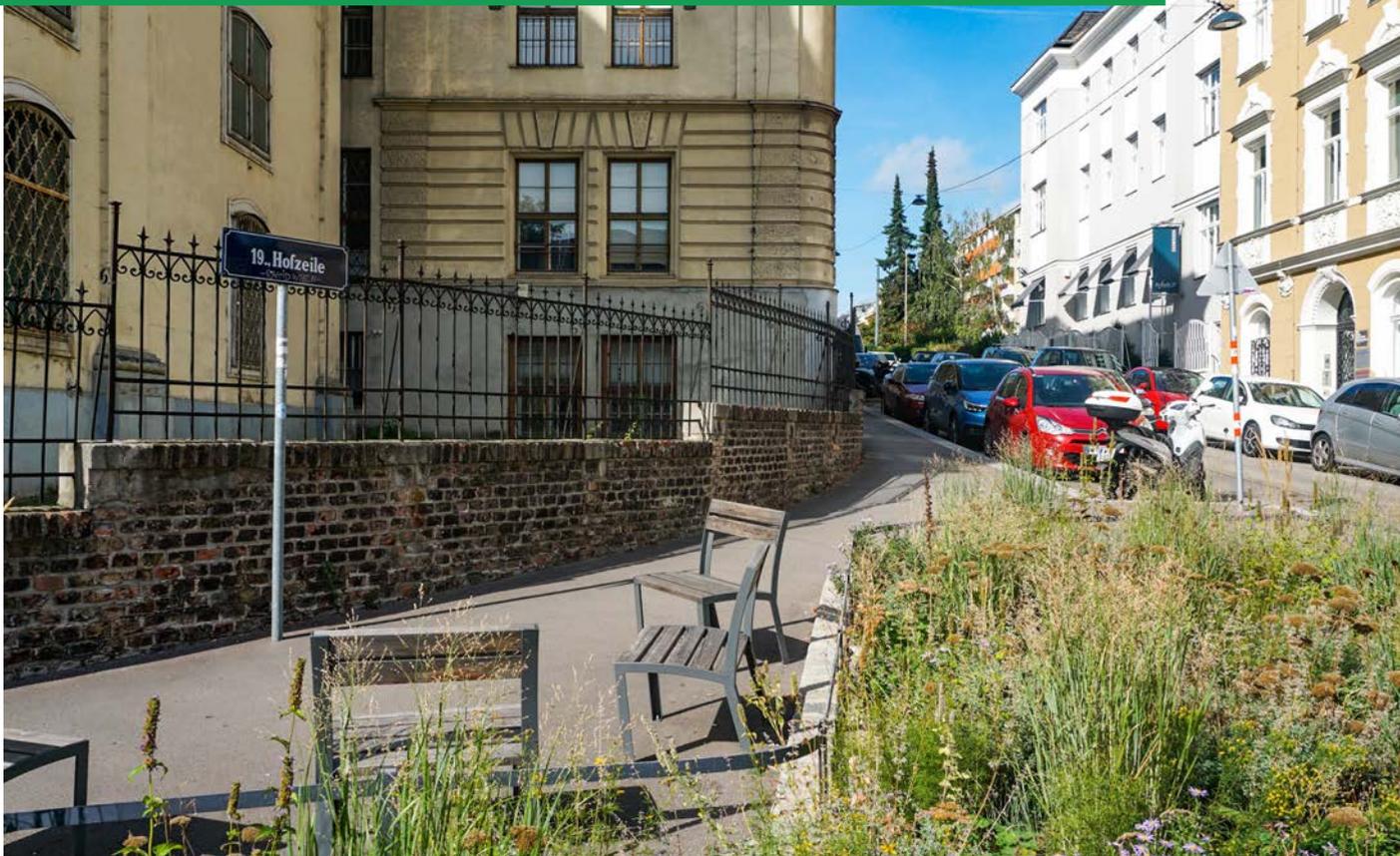
### **3 BUWOG Projekt „Inside XIX“**

Das ehemalige Amtshaus wurde von der Buwog im klassischen Altbaustil renoviert und modernisiert. Die historische Gebäudefront wurde umfassend restauriert, wobei weite Teile des Hauses zur Gänze neu errichtet wurden und der Altbau um einen Neubau erweitert wurde. Das Projekt „Inside XIX“ umfasst 116 Eigentumswohnungen sowie eine Tiefgarage mit 119 Stellplätzen und ist im November 2022 fertiggestellt worden.

### **4 Umgestaltung Billrothgasse Ecke Döblinger Hauptstraße?**

Gerüchten nach soll die Ecke Billrothgasse/Döblinger Hauptstraße zukünftig im Sinne eines Entrees zur Döblinger Hauptstraße umgestaltet werden.

# DIE DÖBLINGER HAUPTSTRASSE ALS QUARTIER DER KULTUR UND TEILHABE



Das Casino Zögernitz fungiert als zentraler Anziehungspunkt entlang der Döblinger Hauptstraße. Das breite gastronomische Angebot lädt ebenfalls zum Verweilen ein.



## KUNST, KULTUR UND GASTRONOMIE ENTLANG DER DÖBLINGER HAUPTSTRASSE

Mit dem Casino Zögernitz und dem Bezirksmuseum beherbergt die Döblinger Hauptstraße zwei zentrale kulturelle Einrichtungen für den gesamten Bezirk. Hier wird dem Vermächtnis des „Alten Wiens“ Rechnung getragen und mit neuen gastronomischen oder kulturellen Angeboten gespickt. Im Generellen ist jedoch auch hier – unter anderem mit Blick auf Kunst und Kultur im öffentlichen Raum – noch Luft nach oben gegeben. In Punkto Gastronomie lassen sich entlang der Döblinger Hauptstraße sowohl alteingesessene österreichische Gasthäuser wie auch klassische Wiener Kaffeehäuser entdecken. Auch hier wird dem Erbe der vergangenen Tage Rechnung getragen. Im südlichen Teil der Straße gibt es ein diverseres kulinarisches Angebot. In schönen Innenhöfen und alten Gemäuern bieten die Gastronomiestätten entlang der Döblinger Hauptstraße vielfältige Möglichkeiten zu verweilen. Insgesamt gilt es, das Reiche Erbe zu erhalten, es aber ins Heute zu überführen und mit den vorhandenen Potenzialen zu verbinden.



# DIE DÖBLINGER HAUPTSTRASSE ALS QUARTIER DES WOHNENS



Entlang der Döblinger Hauptstraße und in den Nebenstraßen können sowohl Gemeindebauten als auch hochpreisigere Immobilien vorgefunden werden.



## WOHNEN ENTLANG DER UND UM DIE DÖBLINGER HAUPTSTRASSE

Die Döblinger Hauptstraße versteht sich als zentraler Wohnort für verschiedenste Bevölkerungsgruppen. So wird der Straßenzug in der Regel von dichten gründerzeitlichen Strukturen gesäumt, die im hinteren Teil um einen Gemeindebau ergänzt werden. Im nördlichen Teil der Straße löst sich diese klassische Wiener Bauweise in gelockerte Strukturen mit Zeilenbebauung und Wohntürmen auf. In den zweiten und dritten Reihen verändert sich die Bewohner:innenstruktur schnell und spiegelt die Einkommensstruktur der Bewohner:innen wider. Diesem Bild entspricht auch das Angebot an Nahversorgung entlang der Döblinger Hauptstraße.

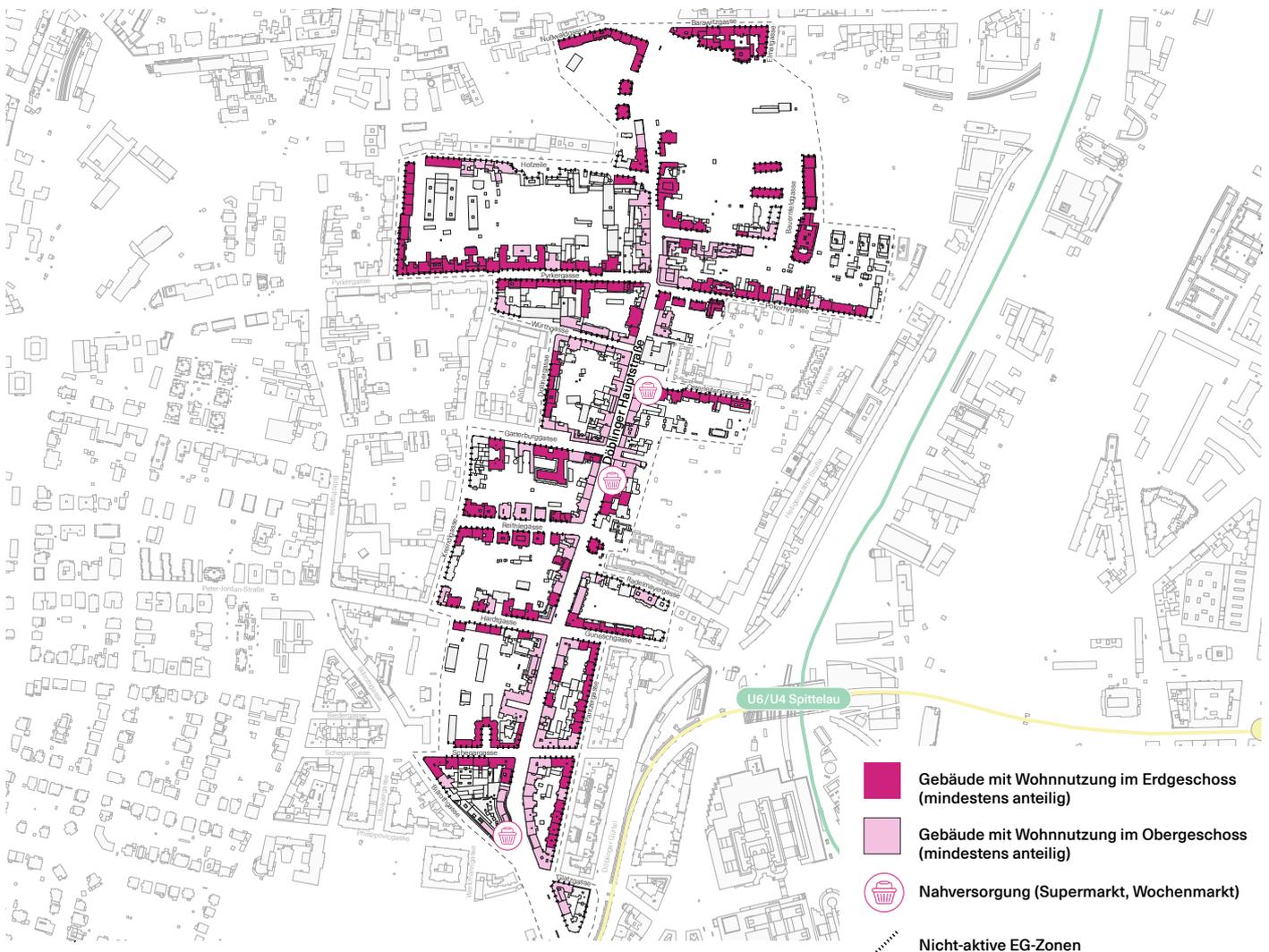
Im südlichen Bereich, in der Nähe des Gürtels und in Verbindung zur Billrothgasse, können vereinzelt auch in den zweiten Reihen noch aktive Erdgeschoßzonen verortet werden. Nach Norden hin verändert sich dieses Bild jedoch stark. Es gilt, vor allem in den gründerzeitlichen Strukturen und rund um die Zugänge der U-Bahnen, wie auch in der Verbindung zur Billrothstraße, den Quartierscharakter der Straße auszubilden und Verbindungen herzustellen.

**+2,9%**

Bevölkerungswachstum im  
Zählbezirk von 2014 - 2024

**+0,006%**

Bevölkerungswachstum  
in Döbling von  
2014 - 2024

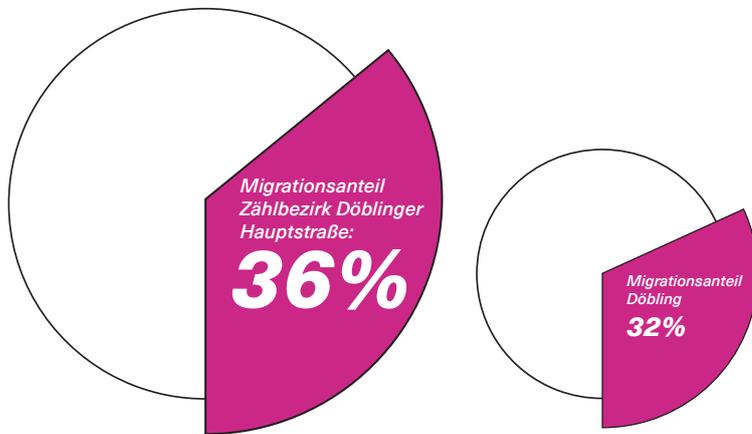


## BEVÖLKERUNGSDICHTE

Im Zählbezirk Döblinger Hauptstraße liegt die Bevölkerungsdichte klar über dem Bezirksdurchschnitt. Dies lässt sich unter anderem auf die dichten Siedlungsstrukturen zurückführen, die sich hier im Gegensatz zu den nördlicheren Abschnitten, wie etwa der Hohen Warte vorfinden lassen.

**Bevölkerungsdichte:**  
114 EW/ha im  
Zählbezirk  
Döblinger Hauptstraße

Bevölkerungsdichte:  
28 EW/ha im  
Bezirk Döbling

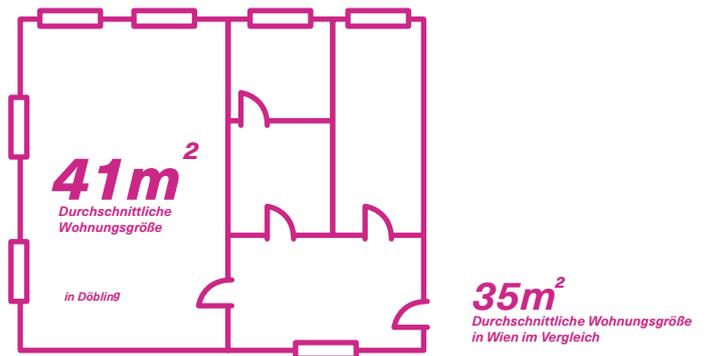


## MIGRATIONSANTEIL

Mit rund 36 % liegt der Migrationsanteil im Zählbezirk klar über dem Bezirksdurchschnitt von rund 32 %. Die größten internationalen Bevölkerungsgruppen innerhalb von Döbling sind Deutschland, Serbien und Polen (vgl. Wiener Nahversorgungs- und Passant:innen-zählung Nr. 31 der WKW, 2022).

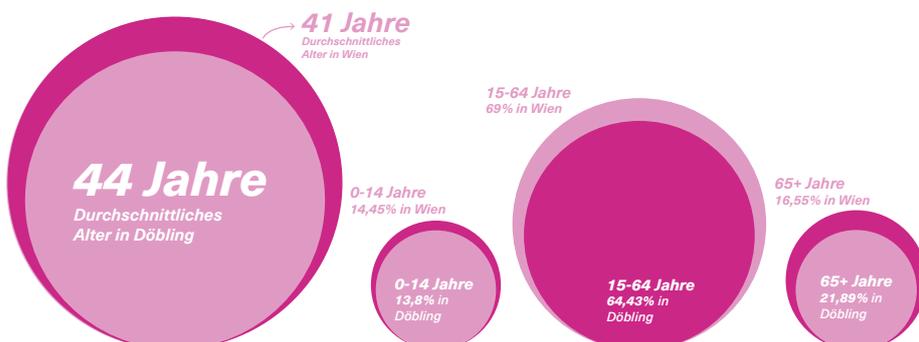
## DURCHSCHNITTLICHE WOHNUNGSGRÖSSEN

Die durchschnittliche Wohnfläche liegt mit rund 41 m<sup>2</sup> im 19. Wiener Gemeindebezirk deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 35 m<sup>2</sup>.



## DURCHSCHNITTSALTER

Die Bevölkerung in Döbling ist im Durchschnitt älter als im Rest von Wien. Mit rund 21,9 % Anteil an der gesamten Wohnbevölkerung, liegt die Gruppe der über 65-Jährigen klar über dem Wiener Durchschnitt von ca. 16,6 %.



# BEFUNDE UND LEITFRAGEN ZUR DÖBLINGER HAUPTSTRASSE

Im Folgenden werden die zuvor erarbeiteten Analysen zu Befunden und Leitfragen für die weitere Bearbeitung verdichtet. Sie verstehen sich als Grundlage für die Erarbeitung der Leitbilder und Maßnahmen für das Geschäftsquartier.

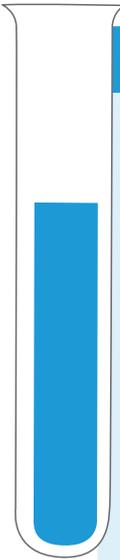
## ALS QUARTIER DES ÖFFENTLICHEN LEBENS

Die Döblinger Hauptstraße versteht sich vor allem als Flanierstraße, die jedoch wenig Möglichkeiten zum Verweilen bietet. Mit Blick auf das durchschnittliche Alter im Bezirk, das deutlich über dem Wiener Durchschnittsalter liegt, und einem hohen Bevölkerungsanteil an Bewohner:innen über 65 Jahre, kann festgehalten werden, dass Verweilmöglichkeiten im Sinne einer altersgerechten Stadt von großer Bedeutung sind. **Wie können (bzw. sollen) Verweilmöglichkeiten implementiert und die Döblinger Hauptstraße zu einem Begegnungsort entwickelt werden?**

Die Döblinger:innen identifizieren sich in der Regel stark mit ihrem Bezirk - nicht so aber mit der Döblinger Hauptstraße im Speziellen. Im Vergleich zur Obkirchergasse besteht hier Luft nach Oben. **Wie kann dazu beigetragen werden, die Identität der Bewohner:innen mit der Döblinger Hauptstraße zu stärken, bzw. das Image der Straße (weiter-) zu entwickeln?**

Das Leben spielt sich entlang der Döblinger Hauptstraße vor allem im Inneren ab. **Wie kann es gelingen, das geschäftige Treiben im Inneren auf die Straße zu bringen?**

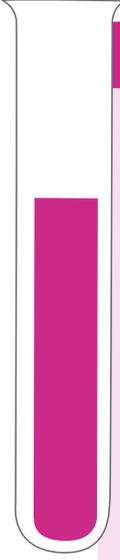
Entlang der Döblinger Hauptstraße können zahlreiche Stellplätze identifiziert werden. Diese verstehen sich als zentrale Potenzialfläche im öffentlichen Raum. **Wie kann im Dialog mit allen an Fragen der Mobilität entlang der Döblinger Hauptstraße gearbeitet werden?**



## ALS QUARTIER DES ARBEITENS

Entlang der Döblinger Hauptstraße können vereinzelt oftmals alteingesessene, klassische Dienstleistungsbetriebe verortet werden. **Wie kann diese gute Basis erhalten werden?**

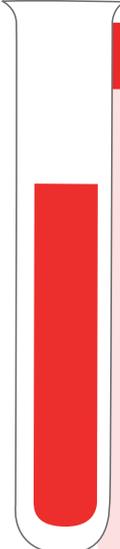
Im Vergleich zu den anderen Geschäftsquartieren können auf der Döblinger Hauptstraße vergleichsweise wenige Dienstleistungsbetriebe und Bürostandorte verortet werden. Dies führt zu einem unausgewogenen Branchenmix, der auch in Gesprächen vor Ort kritisiert wurde. Aus diesem geringen Angebot resultiert unter anderem auch eine reduzierte Frequentierung der Straße, insbesondere während der Mittagszeit (Stichwort Mittagsmenü in Gastronomiebetrieben). **Wie kann diese Branchensparte entlang der Döblinger Hauptstraße stärker implementiert werden?**



## ALS QUARTIER DES WOHNENS

Der Bezirk Döbling versteht sich als noble Adresse, an der es sich gut wohnen lässt. Dennoch steigen Bewohner:innen in und um die Döblinger Hauptstraße oft ins Auto oder weichen auf andere Straßen wie die Obkirchergasse aus, um ihre täglichen Erledigungen zu machen. **Wie kann dazu beigetragen werden, die Döblinger Hauptstraße als Versorgungszentrum für alle umliegenden Bewohner:innen zu etablieren und so die Frequenz zu erhöhen?**

Mit einem Altersdurchschnitt von 44 Jahren liegt Döbling deutlich über dem Wiener Durchschnittsalter von 41 Jahren. **Wie kann ein diverses und vor allem auch junges Publikum für die Döblinger Hauptstraße gewonnen werden?**

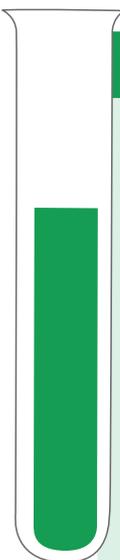


## ALS QUARTIER DES HANDELS UND DER VERSORGUNG

Entlang der Döblinger Hauptstraße befindet sich viel inhaber:innengeführter Einzelhandel mit oftmals sehr spezifischem, alteingesessenem Angebot. Im Vergleich zu den anderen Geschäftsviertel, weist die Döblinger Hauptstraße mit 121,8 % KKI/EW die höchste Kaufkraft auf (im Vergleich Wien: 93,8 % KKI/EW). **Wie kann diese hohe Kaufkraft langfristig abgesichert werden?**

Zum Erhebungszeitpunkt im Herbst 2023 verzeichnet die Döblinger Hauptstraße eine überschaubare Anzahl an Leerständen. Mehr als 60 % der aktuell leer stehenden Lokale verstehen sich außerdem als Umbruchs- bzw. kurzfristiger Leerstand. **Wie kann bereits heute ein Augenmerk auf potenziellen neuen Leerstand, z. B. aufgrund von fehlendem Nachwuchs, gelegt werden, um so unter anderem die hohe Qualität der Straße abzusichern und bestehende Leerstände einer neuen Nutzung überzuführen?**

Die Obkirchergasse in unmittelbarer Nähe zur Döblinger Hauptstraße kann als starke Konkurrenz wahrgenommen werden. **Wie kann das Angebot entlang des Geschäftsquartiers weiterentwickelt werden, um die Frequentierung der Straße zu verbessern?**



## ALS QUARTIER DER KULTUR UND TEILHABE

Entlang der Döblinger Hauptstraße kann ein qualitätsvolles Angebot an Gastronomie identifiziert werden. Dieses versteckt sich jedoch oft im (Innen-) Hof und ist entlang der Straße kaum sicht- bzw. spürbar. **Wie kann die gastronomische Qualität der Döblinger Hauptstraße gestärkt und vor den Vorhang geholt werden?**

In der Döblinger Hauptstraße wird das „Alte Wien“, wie Torberg es beschrieb, noch spürbar. Doch wie gestaltet sich die Zukunft der Döblinger Hauptstraße? **Soll auf dem tradierten Weg weitergegangen, oder sollen neue Wege eingeschlagen werden? Welches Image soll die Straße forcieren?**

