

QUARTIERSATLAS

SIMMERINGER

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 Simmeringer Hauptstraße als Quartier des Handels und der Versorgung

Die Simmeringer Hauptstraße als Quartier des Arbeitens

Die Simmeringer Hauptstraße als Quartier des öffentlichen Lebens

Die Simmeringer Hauptstraße als Quartier der Kultur und Teilhabe

Befunde und Leitfragen zur Simmeringer 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.

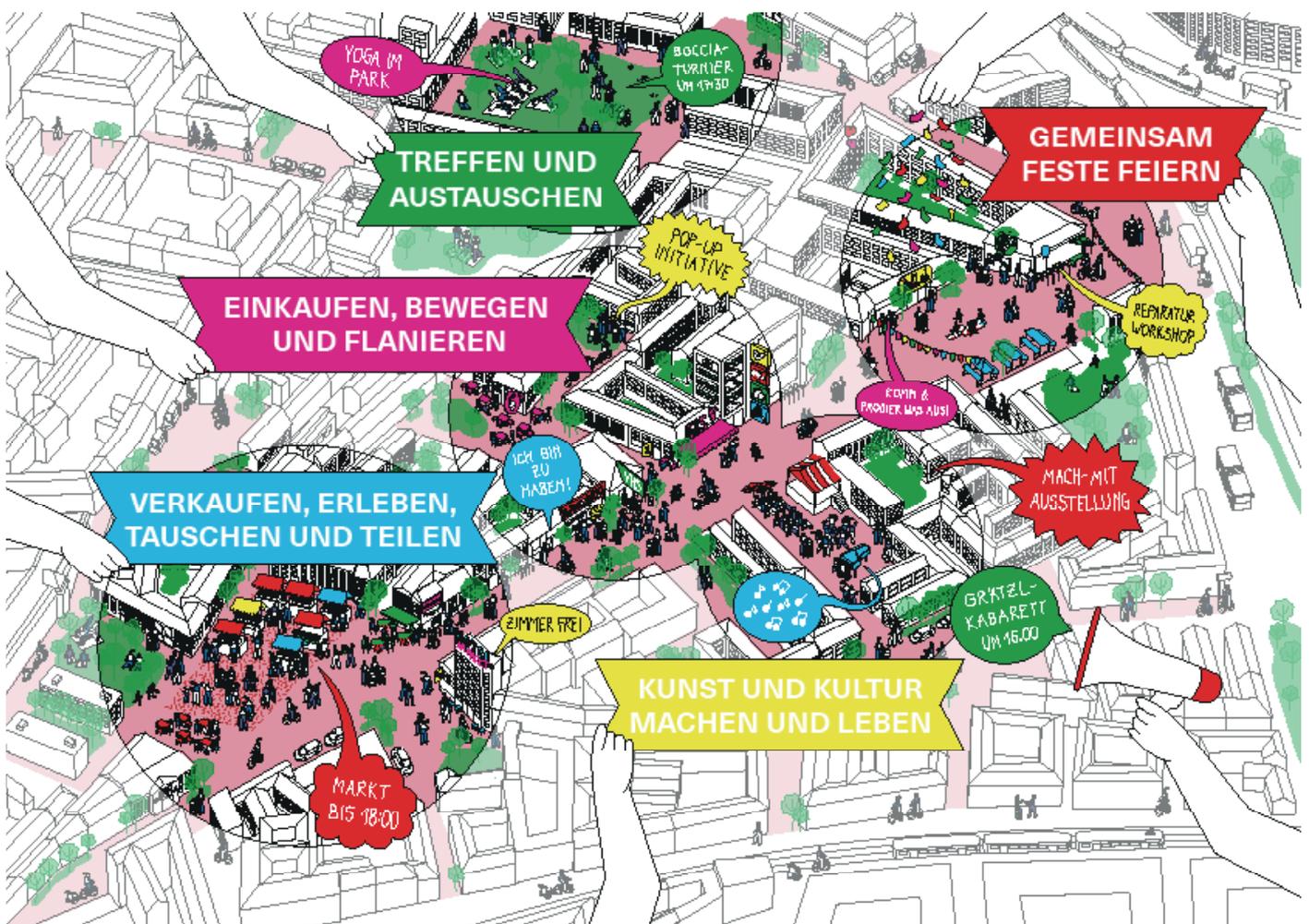
Die Zentren stehen jedoch vor großen Herausforderungen. Nicht erst seit der Corona-Pandemie wurde der starke Fokus der Geschäftsstraßen auf den Handel sicht- und spürbar. Das Ausbleiben der Kund:innen hatte zahlreiche Ladenschließungen zur Folge. Zusätzlich verschärft die Digitalisierung die Bedingungen; 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.

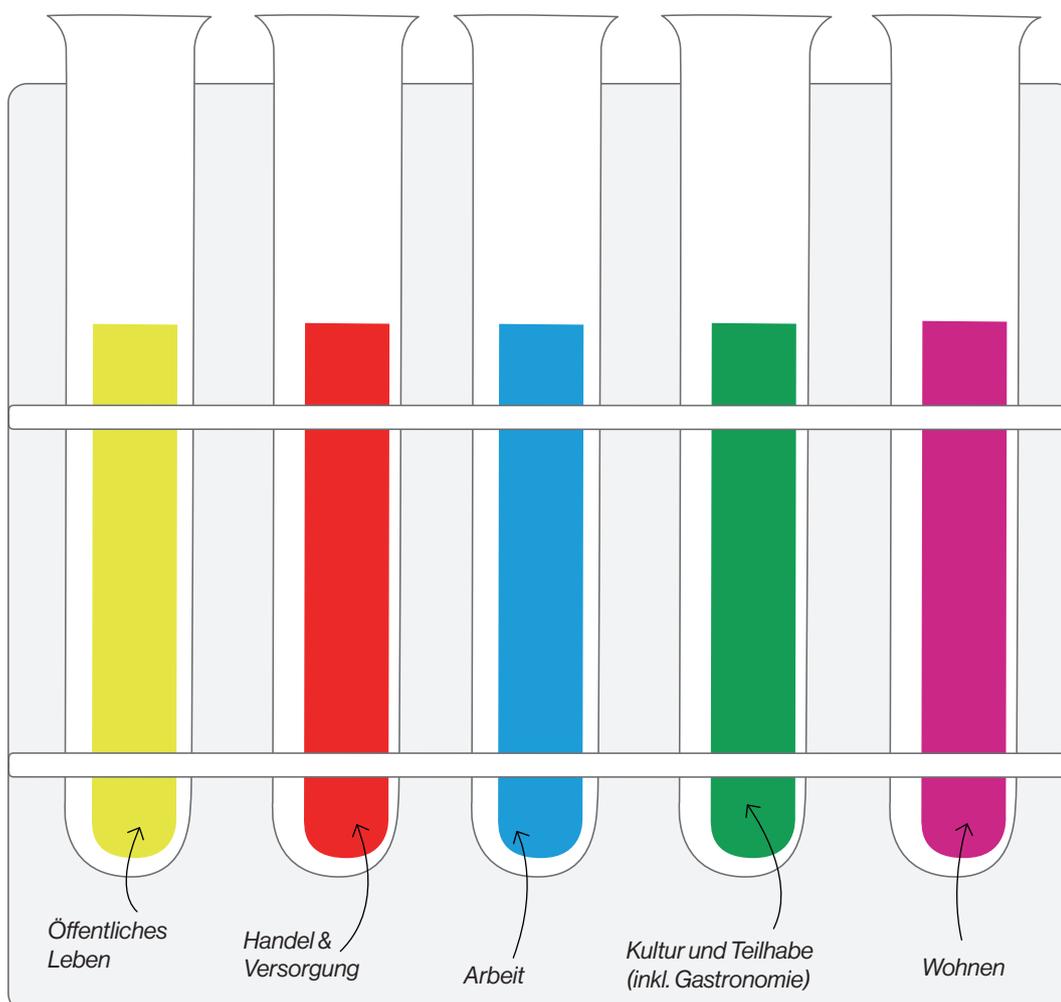
Unterschiedliche Ansprüche und Potenziale werden sichtbar und miteinander vernetzt. Erst die Hinwendung zum Geschäftsquartier ebnet den Weg für ein pulsierendes Zentrum.



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

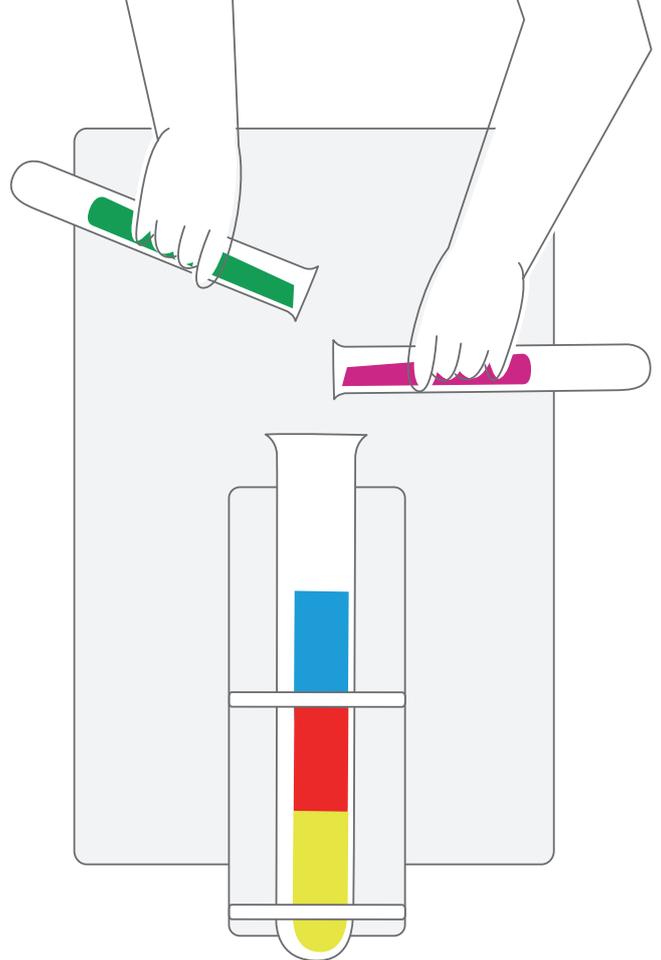
Der Handel galt lange Zeit als der zentrale Frequenzbringer für Einkaufsstraßen. Auch bei der Betrachtung als Geschäftsquartier spielen Handel und Versorgung eine tragende Rolle. Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ sollte die Angebotsvielfalt erhalten und ausgebaut werden. Viele Herausforderungen, 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 zurück bringen 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 SIMMERINGER HAUPTSTRASSE IM WANDEL DER ZEIT

1874

Die Wiener Tramway-Gesellschaft eröffnet am 13. Juni 1874 als ersten Pferdebahnabschnitt in Simmering die Strecke Simmeringer Hauptstraße von der St. Marxer Linie (heute Grasberggasse) bis zur Molitorgasse, wo sich auch die Remise Simmering 1 befindet.

1900

In Simmering befinden sich Ende des 19. Jahrhunderts die größte und die drittgrößte Brauerei Europas (Dreher und Mautner). Die Simmeringer Hauptstraße ist eine wichtige Verkehrsader. Die Verbindung zum Zentralfriedhof spielt dabei eine große Rolle. 1901 wird die Pferdestraßenbahn von der „Elektrischen“ abgelöst.

1900

Im frühen 20. Jahrhundert gibt es entlang der Simmeringer Hauptstraße vier Großkinos mit insgesamt über 2.000 Sitzplätzen. Das bekannteste ist das 1907 als Simmeringer Biograph Theater eröffnete Zentral Kino in der Simmeringer Hauptstraße 57 mit 750 Plätzen, das noch bis 1972 als Olympia Kino geführt wurde.

1938 -
1945

Als Industriebezirk ist Simmering im 2. Weltkrieg besonders von Zerstörung betroffen. Tausende Menschen werden obdachlos.



Abbildung 1: Der Enkplatz vor dem Kirchenbau (1908)
© ÖNB Digital

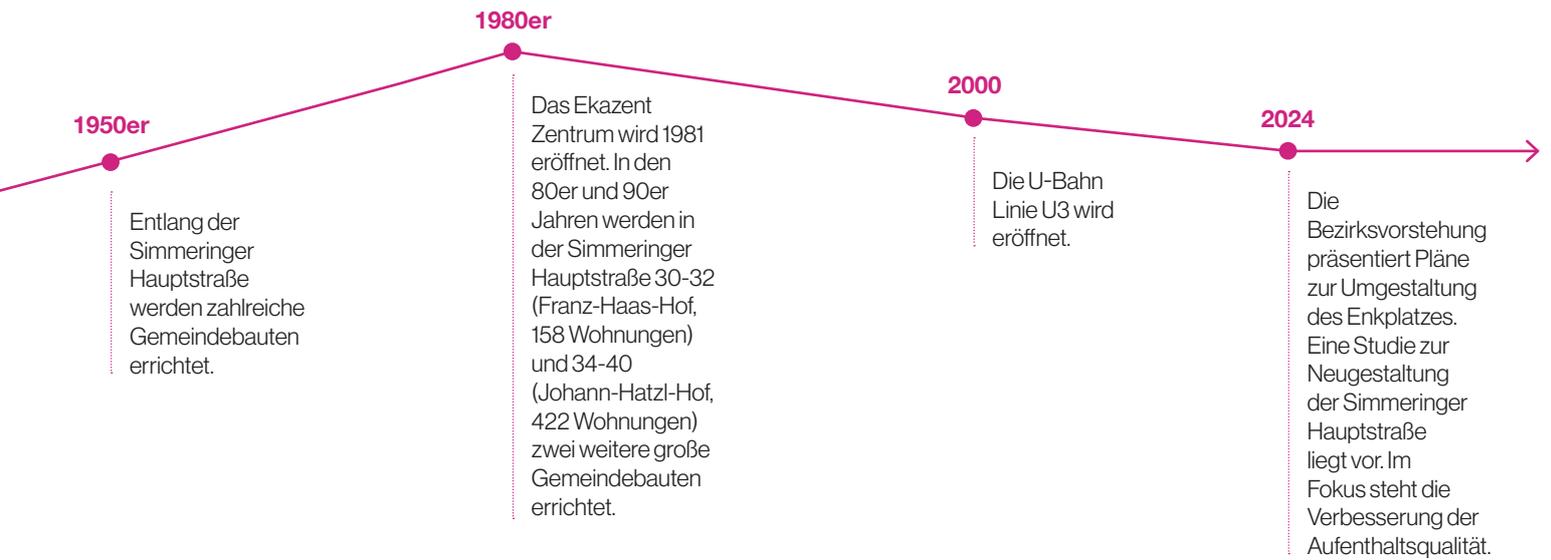
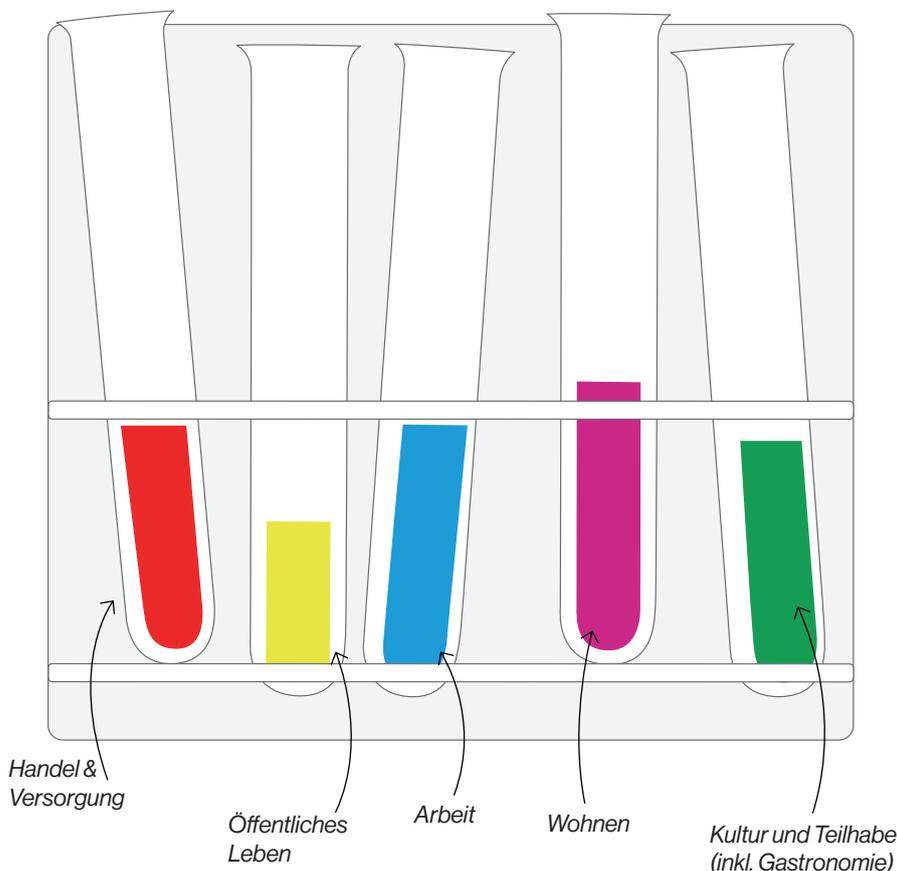


Abbildung 2:
Simmeringer
Hauptstraße 80
(1998)
 © Archiv
 Bezirksmuseum
 Simmering

Die Geschichte der Simmeringer Hauptstraße ist von einem stetigen Wandel geprägt. Ursprünglich im Mittelalter als Handelsroute genutzt, gewann die Straße im 19. Jahrhundert mit der Industrialisierung an Bedeutung. Im Bezirk siedelte sich immer mehr Industrie an - auch die Simmeringer Hauptstraße wurde von Fabriken und Gewerbebetrieben gesäumt, was zu einem signifikanten Strukturwandel führte. Während des Ersten Weltkriegs spielten die Simmeringer Werke, insbesondere die Lokomotivfabrik, eine Schlüsselrolle in der Rüstungsproduktion. Nach dem Krieg brachte die Nachkriegszeit soziale Veränderungen, und die Simmeringer Hauptstraße wurde zum Mittelpunkt des Bezirkslebens. In der Zwischenkriegszeit erlebte sie eine kulturelle Blüte mit Theatern und Kinos, die jedoch von den Kriegswirren beeinträchtigt wurde. Während des zweiten Weltkrieges wurden Teile der Hauptstraße zerstört. Der Wiederaufbau in den Nachkriegsjahren führte zu modernen Geschäftsgebäuden und einer Umstrukturierung des Stadtbildes. Die Straße entwickelte sich zu einer belebten Einkaufsmeile mit einer Mischung aus traditionellen Betrieben und zeitgenössischen Einrichtungen.

DER AKTUELLE SIMMERINGER-HAUPTSTRASSEN-MIX



Die Simmeringer Hauptstraße ist geprägt von einem breiten Angebot an Dienstleistungs-, Handels- und Gastronomiebetrieben mit hoher Fluktuation. Es kann also grundsätzlich von einem Nutzungsmix gesprochen werden, dieser ist jedoch einem stetigen Wandel unterzogen. Das vorhandene Angebot entspricht der Kaufkraft der Straße. Die Simmeringer Hauptstraße wird vor allem auch als Wohnort umfangreich genutzt. Dies spiegelt sich auch in den öffentlichen Räumen entlang der Ränder der Geschäftsstraße wieder. Sie sind gut ausgelastet, das Angebot an Aufenthaltsmöglichkeiten, wie auch die Qualität des öffentlichen Raumes im Allgemeinen bietet jedoch Luft nach oben. Auch am Angebot von Kunst und Kultur und weiteren informellen Nutzungen kann nachgeschärft werden.

KENNZAHLEN ZUR SIMMERINGER HAUPTSTRASSE



Straßenlänge:
2.000 m

Vergleich Landstraßer
Hauptstraße:
2.450 m

**Durschnittliches Netto-
Einkommen der
Bewohner:innen in Simmering
zu Jahresbeginn:**
€22.179



Vergleich Wien:
€24.401



Kaufkraftniveau 2022:
83,1 (ö = 100)

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



Umsatzpotenzial 2022:
152,2 Millionen Euro

Vergleich Landstraßer
Hauptstraße:
346,3 Millionen Euro



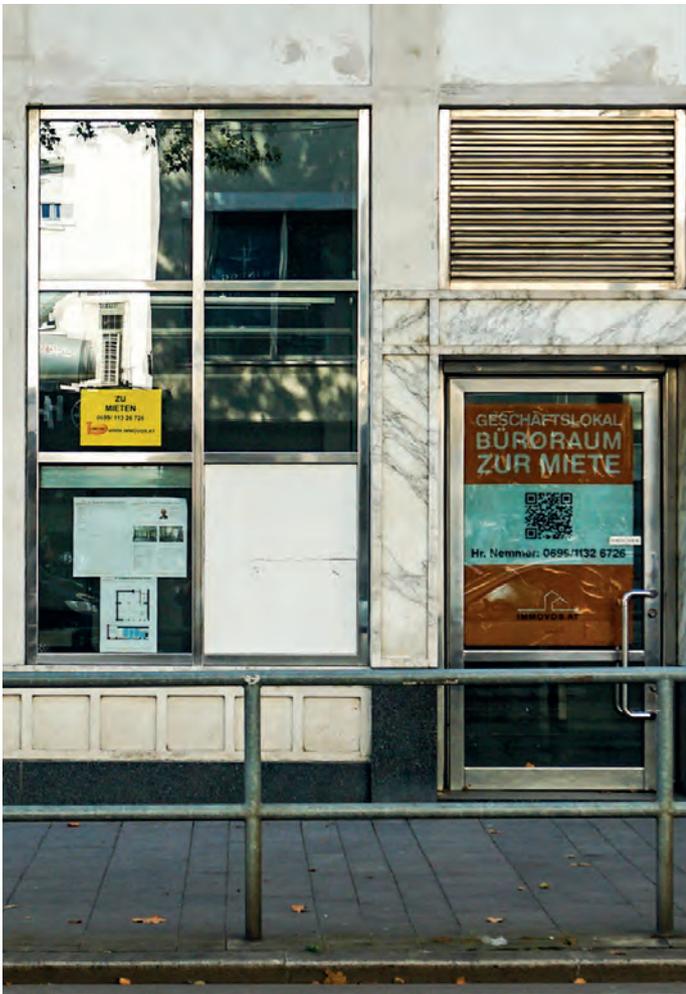
Passant:innenzählung 2022:
Donnerstag: 6.259
Samstag (bei Regen): 4.399

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

DIE SIMMERINGER HAUPTSTRASSE ALS QUARTIER DES HANDELS UND DER VERSORGUNG

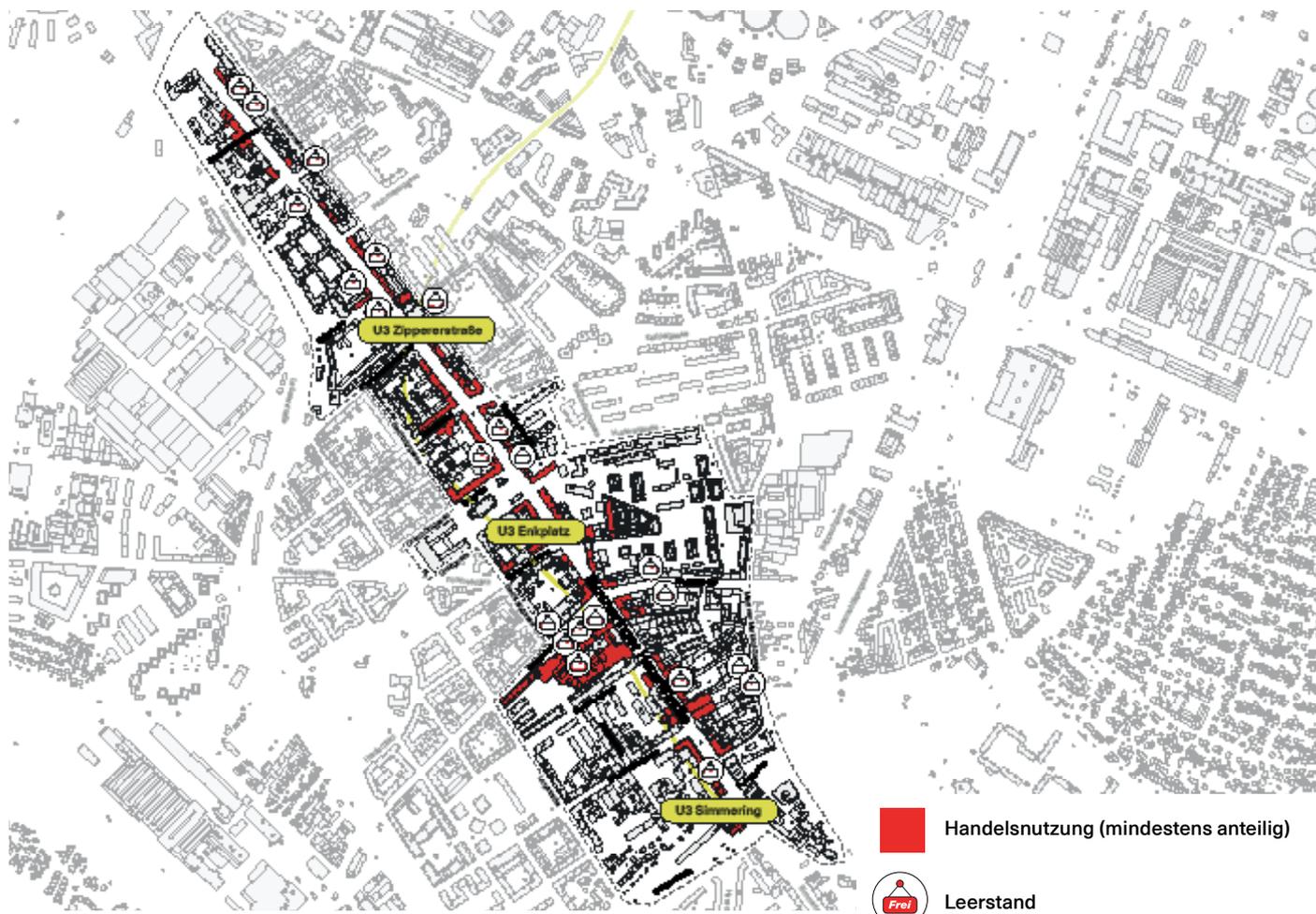


Der Großteil der Handelseinrichtungen entlang der Simmeringer Hauptstraße kann dem Mittel- bis Niedrigpreissegment zugeordnet werden. Leerstand lässt sich entlang dieses Straßenzuges ausmachen.



HANDELSBETRIEBE UND LEERSTAND ENTLANG DER SIMMERINGER HAUPTSTRASSE

Die Simmeringer Hauptstraße zeichnet sich durch eine Vielzahl an kleinteiligen Handelsbetrieben aus. Diese werden durch ein gängiges Angebot an großen Filialen, wie etwa Pagro, Billa, New Yorker etc. ergänzt. Vor allem das Zentrum Simmering im südlichen Abschnitt des Betrachtungsraumes trägt zum vergleichsweise hohen Filialisierungsgrad von 44 % bei. Nach der Favoritenstraße weist die Simmeringer Hauptstraße mit rund 37.000 m² Verkaufsfläche verteilt auf 136 Handelsbetriebe die zweithöchste Quadratmeterzahl auf, wodurch sich die Geschäftigkeit entlang des Straßenzuges erklären lässt. Die beiden Straßenseiten sind durch Fahrbahnen und Straßenbahn-Schienenkörper voneinander getrennt und stehen demnach kaum in Bezug zueinander. Querungen können nur vereinzelt bei zentralen Knotenpunkten identifiziert werden. Es erscheint also wahrscheinlich, dass Passant:innen sich für eine Straßenseite der Simmeringer Hauptstraße entscheiden und sich dann entlang dieser aufhalten. Der Charakter der Straße wird maßgeblich vom Angebot – das hier in erster Linie dem Niedrig- bis Mittelpreissektor zugeordnet werden kann – definiert. Die Besucher:innen der Simmeringer Hauptstraße bilden die Bevölkerung der umliegenden Quartiere ab. Besucher:innen aus anderen Bezirken sind, im Vergleich zu den übrigen Quartieren, seltener auf der Simmeringer Hauptstraße unterwegs. So verhält es sich auch mit Tourist:innen. Leerstand kann entlang der Geschäftsstraße immer wieder identifiziert werden. Auf diesen wird zum Teil mit (kurzfristigen) Umnutzungskonzepten reagiert, oftmals bleiben hier jedoch Lokale leer.

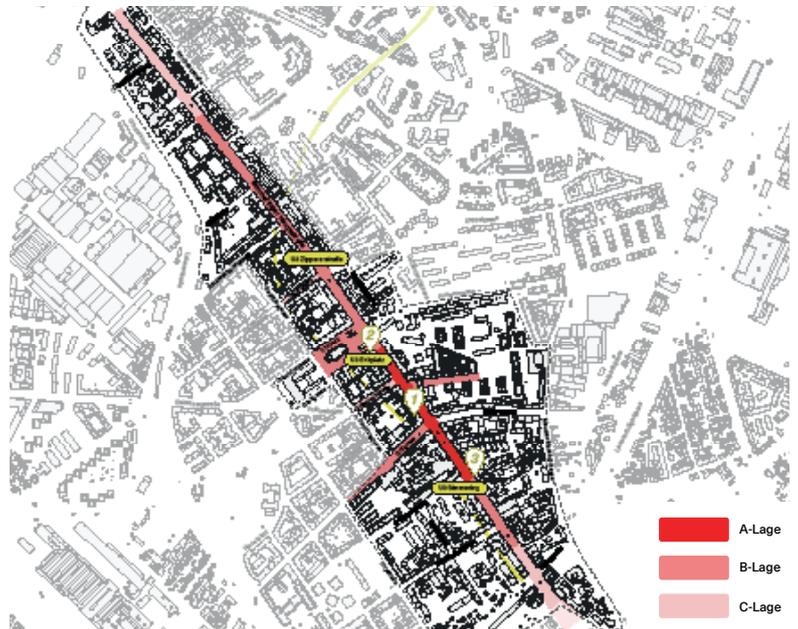


MIETPREISENTWICKLUNG UND LAGEGUNST

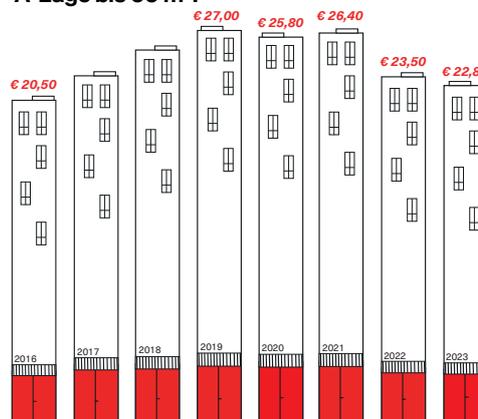
Einzig der Abschnitt zwischen Enkplatz und Domesgasse wird entlang der Simmeringer Hauptstraße als A-Lage gewertet. Innerhalb dessen, lässt sich auch das Zentrum Simmering verorten, welches die Kaufkraft der Straße beeinflusst. Die besondere Lagegunst dieses Abschnittes, spiegelt sich auch in seiner Frequentierung wieder. Abseits dessen werden weite Teile der Geschäftsstraße als B-Lage interpretiert. An den beiden Einstiegspunkten der Straße, sowohl beim Übergang unterhalb der Tangente, wie auch rund um die U-Bahn Station Simmering, werden C-Lagen ausgewiesen. Dies zeigt sich auch durch vermehrten Leerstand entlang dieser Abschnitte. Es gilt, die heutigen B-Lagen rund um den Enkplatz verstärkt in den Fokus der Betrachtung zu rücken. Die aktuelle Kaufkraft der Straße spiegelt sich auch in ihren Mietpreisen wieder. So liegen die Kosten für ein maximal 60 m² großes Objekt bei rund 22,80 €/m². Mit knapp unter 27 €/m² war der Mietpreis 2019 am höchsten, seitdem gingen die Preise wieder leicht zurück, halten sich in Summe aber relativ stabil.

FILIALISIERUNGSGRAD

Mit rund 44% weist die Simmeringer Hauptstraße im Vergleich zu anderen Geschäftsstraßen einen hohen Filialisierungsgrad auf. Vor allem größere Ketten des Mittel- und Niedrigpreissektors sorgen für eine hohe Frequenz, bzw. decken den Bedarf der Bewohner:innen entlang und um die Straße. Auch das Zentrum Simmering ist hierbei von zentraler Bedeutung. Vor allem rund um die U-Bahn-Stationen Zippererstraße und Enkplatz werden vermehrt Filialen vorgefunden, die zum shoppen einladen.

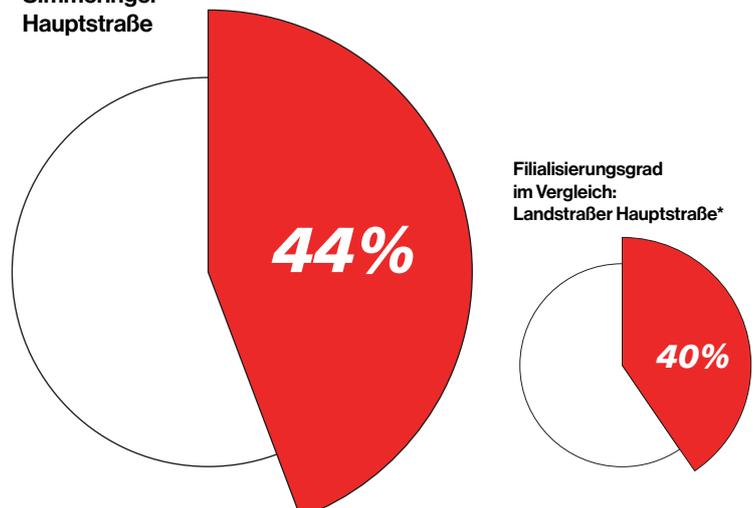


Mietpreisentwicklung in A-Lage bis 60 m²:



- 1 Mietpreis in A-Lage bis 60 m²: **€ 22,80**
- 2 Mietpreis in A-Lage 60-150 m²: **€ 19,30**
- 3 Mietpreis in A-Lage über 150 m²: **€ 12,90**

Filialisierungsgrad Simmeringer Hauptstraße



*: Quelle: Wiener Nahversorgung und Passantenzählung Nr. 31. der WKO, 2022

DIE SIMMERINGER HAUPTSTRASSE ALS QUARTIER DES ARBEITENS



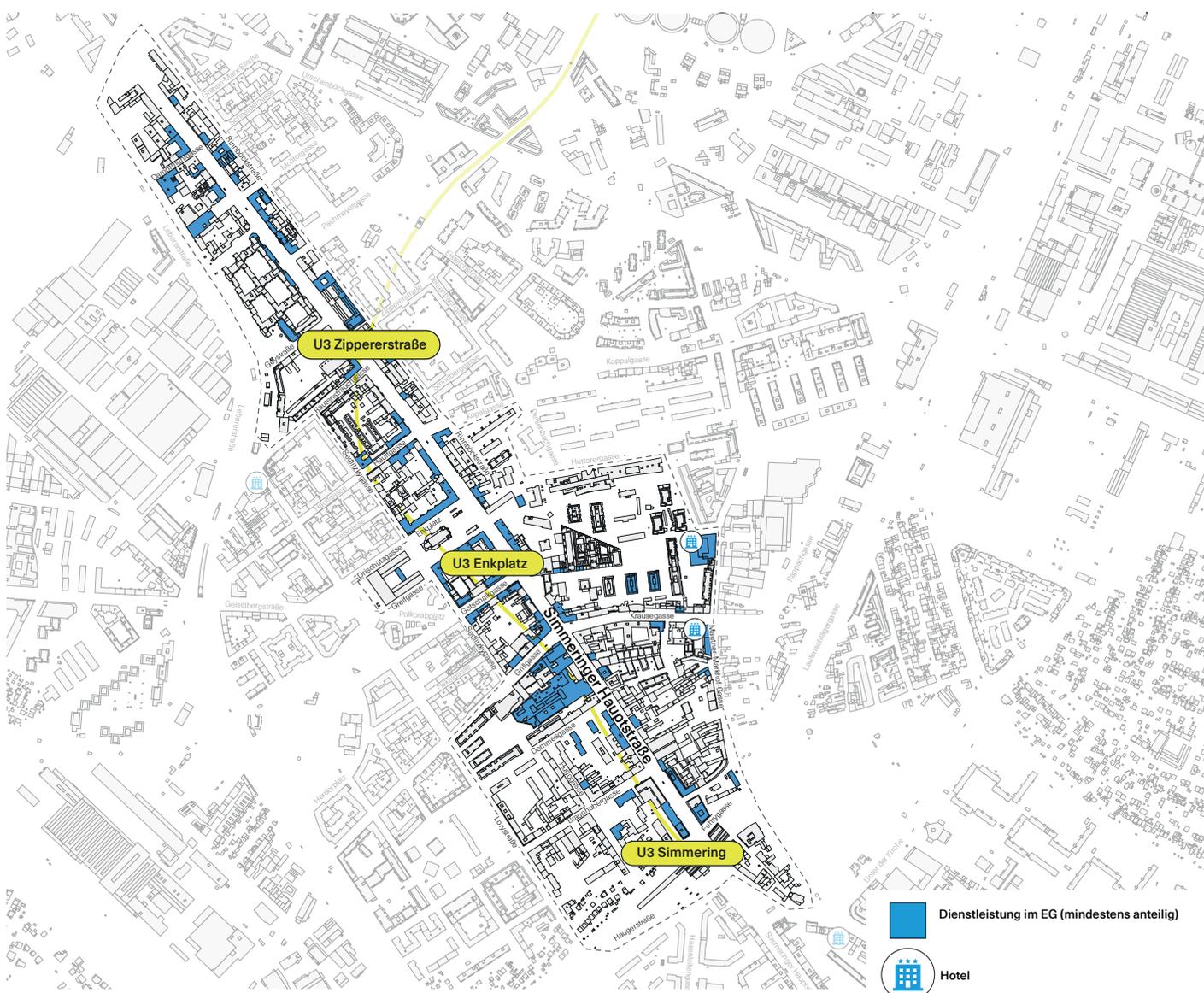
Im Dienstleistungssektor finden sich auf der Simmeringer Hauptstraße eine Vielzahl an Friseur:innen und Barbershops.



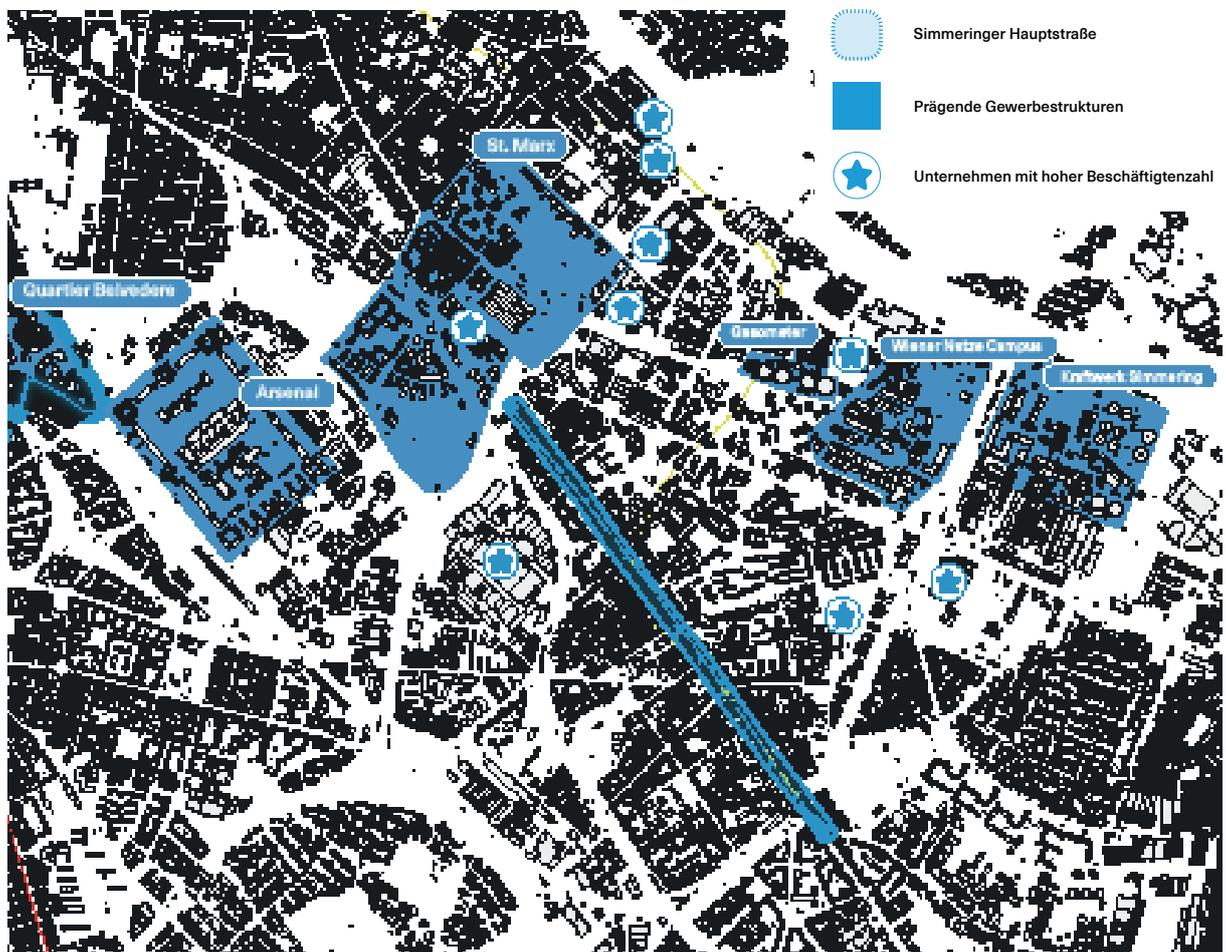
Dienstleistungsbetriebe entlang der Simmeringer Hauptstraße

Entlang der Simmeringer Hauptstraße gibt es eine Reihe an Dienstleistungsbetrieben. Das Angebot fokussiert sich hierbei in erster Linie auf Betriebe im Beauty-Sektor und entspricht der Kaufkraft der Besucher:innen. Im Bereich rund um die U-Bahn Station Simmering verteilen sich die Dienstleistungsangebote auch in die zweite Reihe abseits der Simmeringer Hauptstraße. Als Arbeitsort spielt die Simmeringer Hauptstraße eine untergeordnete Rolle, wobei hier die angrenzenden Gebiete in den Fokus der Betrachtung gerückt werden müssen.

Als identitätsstiftendes Merkmal der Gewerbestrukturen entlang der Straße und darüber hinaus, können Bestattungsbetriebe die im Zusammenhang mit dem Zentralfriedhof stehen, verortet werden. Demnach versteht sich der Friedhof als zentraler Frequenzbringer für das gesamte Gebiet, bei dem das Potenzial genutzt werden kann, Besucher:innen länger im Bereich der Simmeringer Hauptstraße zu halten. Die Bestattungsbetriebe verstehen sich zudem als identitätsstiftend für Simmering und das Geschäftsquartier.



ZENTRALE GEWERBESTANDORTE UND ARBEITSPLÄTZE IN UND RUND UM DIE SIMMERINGER HAUPTSTRASSE



Auf der gegenüberliegenden Seite der Tangente grenzt St. Marx an den Betrachtungsraum. Hier leben und arbeiten viele Menschen, die der Simmeringer Hauptstraße die Möglichkeit zu neuem Aufschwung verhelfen könnten. Mit dem Siemens-Areal in der Leberstraße, oder den großen Büro-Standorten wie etwa dem T-Mobile Center in St. Marx im 3. Bezirk, können große Standorte identifiziert werden, die auch für die Belebung der Simmeringer Hauptstraße von Bedeutung sein können. Aktuell wird dieses Potenzial jedoch kaum genutzt, bzw. wandern die Besucher:innenströme in St. Marx eher in Richtung Landstraßer Hauptstraße als in Richtung Simmering. Hier gilt es anzusetzen, um unter anderem auch die Gastronomie entlang der Simmeringer Hauptstraße zu stärken.

DIE SIMMERINGER HAUPTSTRASSE ALS QUARTIER DES ÖFFENTLICHEN LEBENS

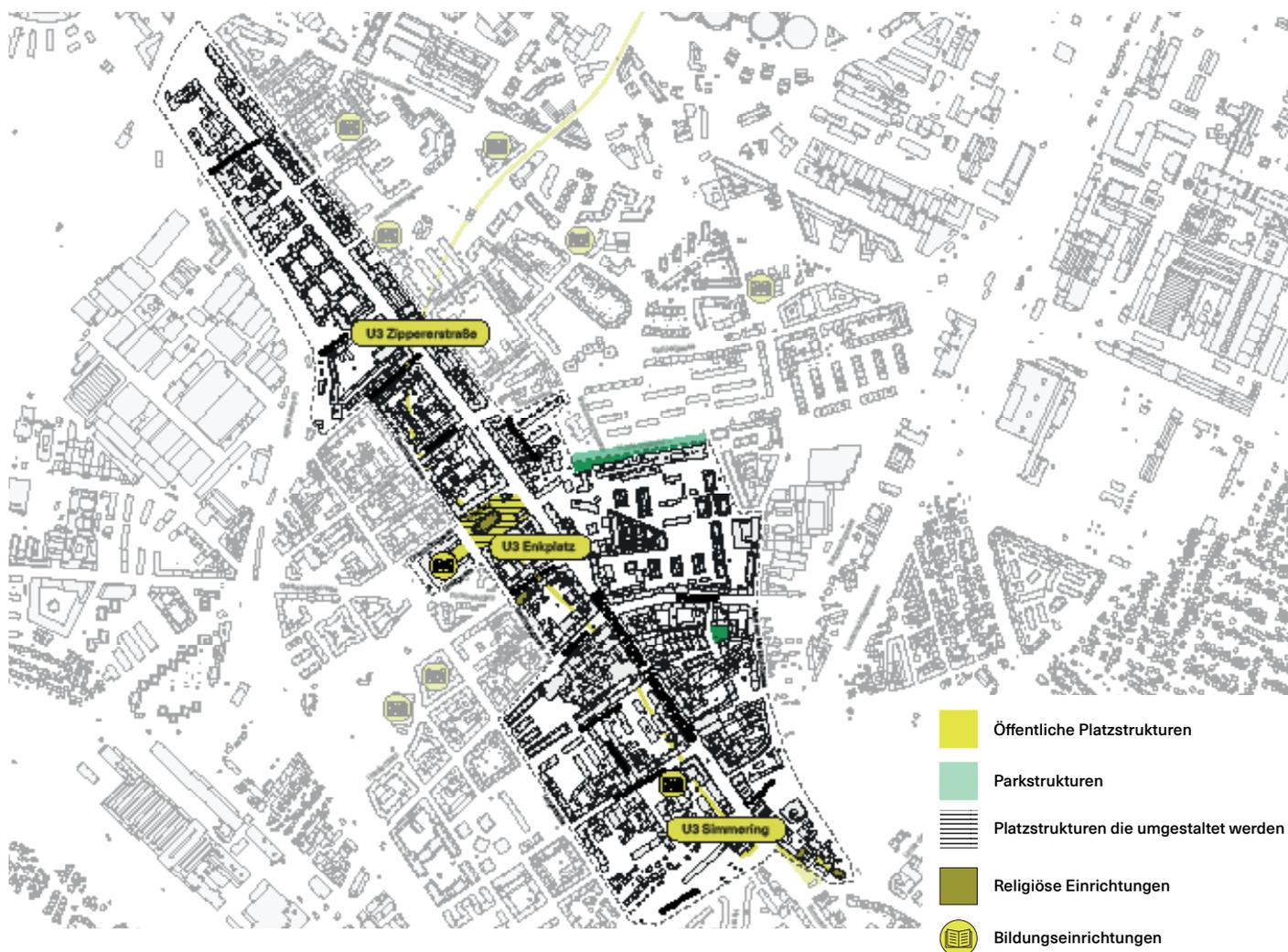


Vor allem im Bereich des Enkplatzes bietet die Simmeringer Hauptstraße Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum. Abseits dessen kann sie vor allem als Straßenraum wahrgenommen werden.



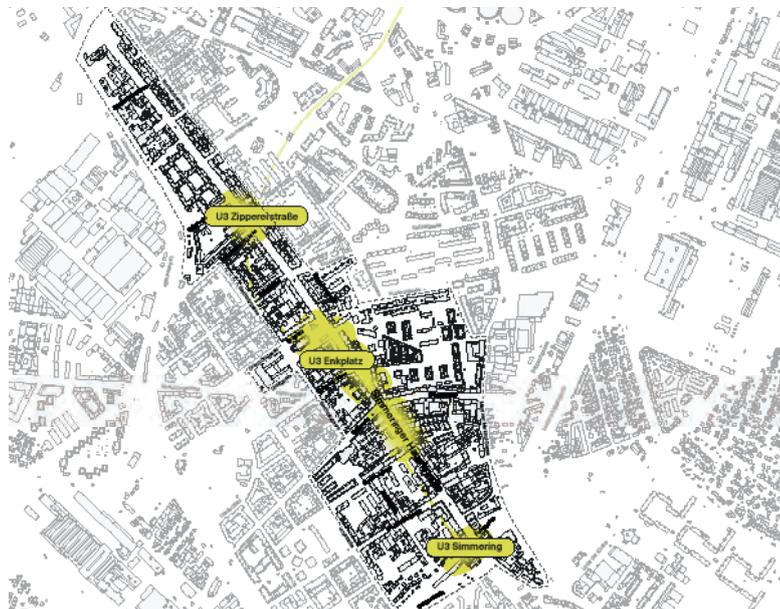
DER ÖFFENTLICHE RAUM ENTLANG DER SIMMERINGER HAUPTSTRASSE

Das öffentliche Leben auf der Simmeringer Hauptstraße organisiert sich in erster Linie entlang der Randbereiche. Die Straße wird von breiten Fahrstreifen in beide Richtungen geteilt, wie auch einem Straßenbahn-Gleiskörper. Dementsprechend stehen die beiden Straßenseiten nur bedingt in Beziehung zueinander. Dieser starke Fokus auf den KFZ-Verkehr spiegelt sich auch im hohen Geräuschpegel wieder. Auch in Bezug auf Beschattung und Kühlung bietet die Straße noch Luft nach oben. Ziel dieses öffentlichen Raumes ist es, die Besucher:innen zum Schlendern und Einkaufen einzuladen, Aufenthaltsmobiliar lässt sich dementsprechend nur vereinzelt entlang des Straßenzuges vorfinden. Eine Ausnahme bilden hier große Platzstrukturen wie etwa der Enkplatz, wo Sitzmobiliar und Beschattung zur Verfügung gestellt und auch gut genutzt wird. Vereinzelt lassen sich entlang der teils breiten Gehwege auch Schanigärten identifizieren, die zum Verweilen einladen sollen. Auch hier hindert der hohe Geräuschpegel jedoch oft daran, länger zu bleiben. Die hohe Auslastung der Straße – vor allem entlang der Aus- und Einstiegspunkte der Straßenbahn – verleiht dem öffentlichen Raum schnell einen überladenen Eindruck, wobei hier der Raum zwischen Enkplatz und Zippererstraße, bzw. bis zur U-Bahn Station Simmering vom nordwestlichen Teil der Straße unterschieden werden muss. In diesem Bereich nimmt die Geschäftigkeit der Straße immer mehr ab.



GEFÜHLTE HOHE FREQUENZ ENTLANG DER SIMMERINGER HAUPTSTRASSE

Vor allem rund um die Zu- und Abgänge der U-Bahn Stationen Zippererstraße, Enkplatz und Simmering wird eine gefühlte hohe Geschäftigkeit und Freqüentierung der Straße sicht- und spürbar. Im Abschnitt nördlich der U-Bahn Station Zippererstraße bis zur Autobahn-Unterführung nimmt die Frequenz laufend ab und der öffentliche Raum wandelt seinen Charakter zunehmend in Richtung Transit- und Durchzugsraum. In diesem Abschnitt findet sich auch der Johann-Hatzl-Hof als zentraler Wohnort. Hier rückt der öffentliche Raum in die zweite Reihe innerhalb der Gemeindebaustrukturen. Die Relevanz der U3 wird entlang der Simmeringer Hauptstraße spürbar, da sie Besucher:innen gezielt in Richtung bestimmter Straßenabschnitte leitet und damit essenziell zur Freqüentierung dieser beiträgt.



NEUE PROJEKTE IN UND UM DIE SIMMERINGER HAUPTSTRASSE

Die Tangente im Norden trennt die Simmeringer Hauptstraße vom 3. Wiener Gemeindebezirk und dem Entwicklungsgebiet St. Marx. Dieses Gebiet versteht sich zunehmend als Zentrum für Kunst- und Kulturangebote, wie sie etwa in der Marx-Halle stattfinden. Als weiteren Impuls für das Gebiet nördlich der U-Bahn Station Zippererstraße kann das SEK Tangente verstanden werden, welches sich unter anderem zum Ziel setzt, die Gebiete unter und um die Tangente zu verbinden und qualitativen Freiraum sowohl auf der Seite des 3. als auch den 11. Bezirks zu schaffen. An diesen Impulsen gilt es anzuknüpfen und den nordwestlichen Teil der Geschäftsstraße in diese Entwicklungen zu integrieren.



NEUE PROJEKTE IN UND UM DIE SIMMERINGER HAUPTSTRASSE IM DETAIL



1 Umgestaltung Enkplatz

Der Enkplatz im Zentrum Simmerings soll zum Hauptplatz weiterentwickelt werden. Im Oktober 2023 wurde eine Befragung der Bevölkerung durchgeführt, um deren Wünsche in Erfahrung zu bringen und diese im Anschluss berücksichtigen zu können. Nun sollen 38 neue Bäume und 1.000 Quadratmeter Staudenbeete gepflanzt werden. Insgesamt sollen 3.000 Quadratmeter Grünfläche entstehen, hierfür werden 550 m² Pflasterfläche entsiegelt. Geachtet wird dabei auf die U-Bahn und Garagenabgänge. Die Bauarbeiten beginnen im Sommer 2024 und sollen im Frühjahr 2025 abgeschlossen werden.

2 Gasometervorfeld 2.0

Auf dem Areal des westlichen und südlichen Gasometervorfeldes im 3. und im 11. Bezirk wird ein neuer Stadtteil entwickelt. Auf Basis des Siegerprojektes eines vorausgegangenen Wettbewerbs wurde 2019 ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt. Es soll ein Stadtteil, in dem ein Mit- und Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen möglich ist, entstehen. Dabei wird der Zentralpark das Herzstück darstellen. Wann das Projekt umgesetzt wird, ist noch offen. Stand März 2024 ist das Widmungsverfahren im Gange.

3 Tangentenpark an der Ostbahn

Auf einem 6 Hektar großen Areal der ehemaligen Ausfahrt Simmering der Südosttangente entsteht ein öffentlicher Grün- und Freiraum mit Spiel-, Sport-, Erholungs- und Freizeitangeboten. Die Fertigstellung ist bis Ende 2024 geplant.

4 Am Kempelenpark

Auf den ehemaligen Siemens-Gründen entsteht ein neues Stadtquartier mit hohem Grünanteil. Das neue Bezirksgrätzl verbindet das Sonnwendviertel mit dem Böhmischem Prater. Es entstehen hier 1.100 Wohnungen. Im Jahr 2023 fand ein Architekturwettbewerb statt, erste Abbrucharbeiten sind ab 2024/2025 geplant. Der Baubeginn der ersten Teilphase ist für 2026 vorgesehen.

NEUGESTALTUNG DER SIMMERINGER HAUPTSTRASSE

Mit dem Enkplatz wird der Startschuss zur fortlaufenden Umgestaltung der Simmeringer Hauptstraße gesetzt. Als zentraler Platz entlang der Geschäftsstraße, der unter anderem auch das Bezirksamt beheimatet, soll er unter dem Motto „Raus aus dem Asphalt“ erneuert werden. Neben zusätzlichen Bäumen und Sträuchern, die dazu beitragen sollen den Platz abzukühlen, werden auch Wasserelemente eingesetzt und die Oberfläche heller gestaltet. Der Platz soll also auf die kommenden klimatischen Veränderungen vorbereitet werden. Außerdem reagiert der Enkplatz mit zusätzlichen Sitzgelegenheiten auf den Anspruch, mehr Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum zu schaffen und zum Verweilen einzuladen. Gleichzeitig soll der Enkplatz auch künftig Platz für Feste und Veranstaltungen bieten.

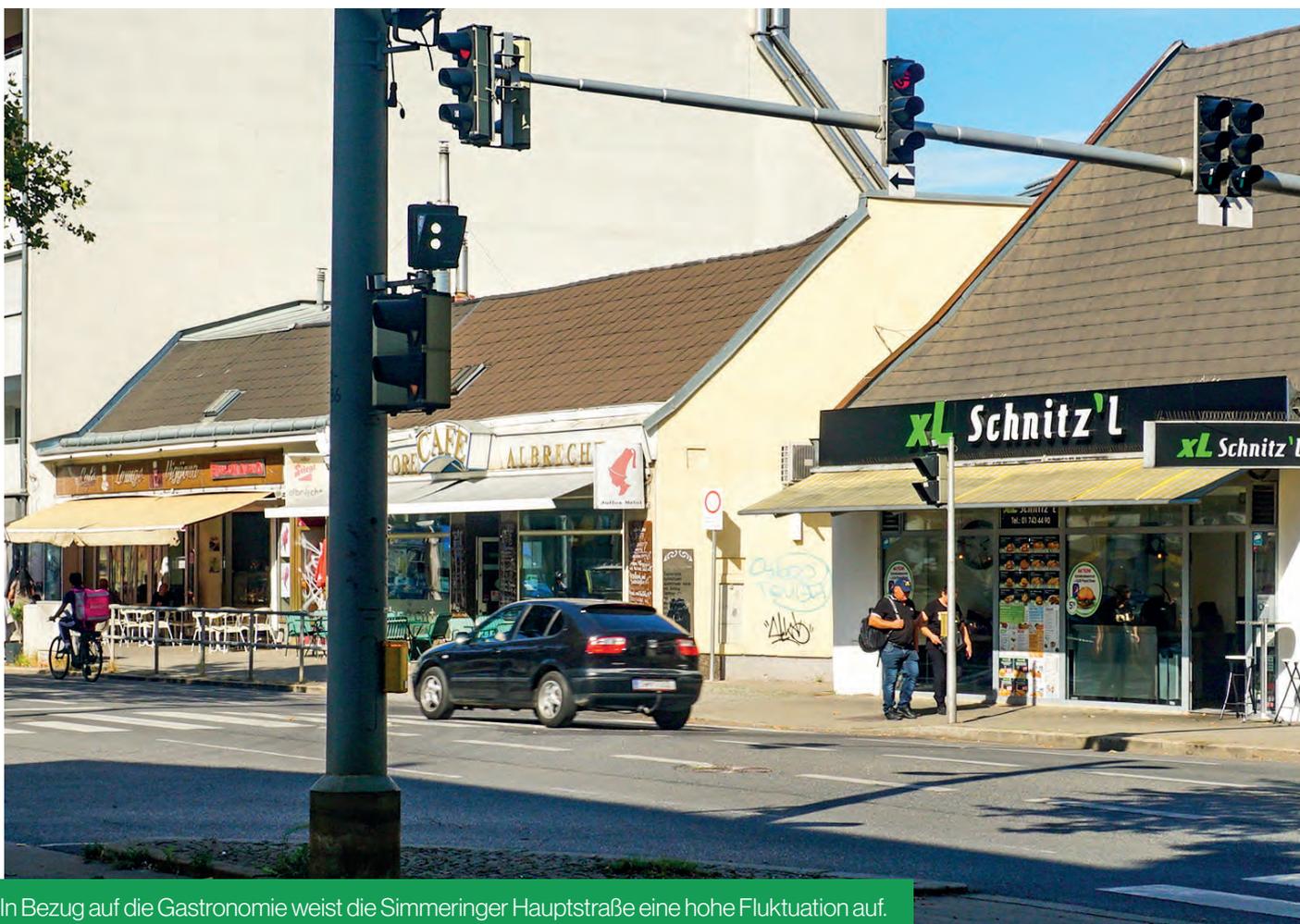


© Stadt Wien





DIE SIMMERINGER HAUPTSTRASSE ALS QUARTIER DER KULTUR UND TEILHABE



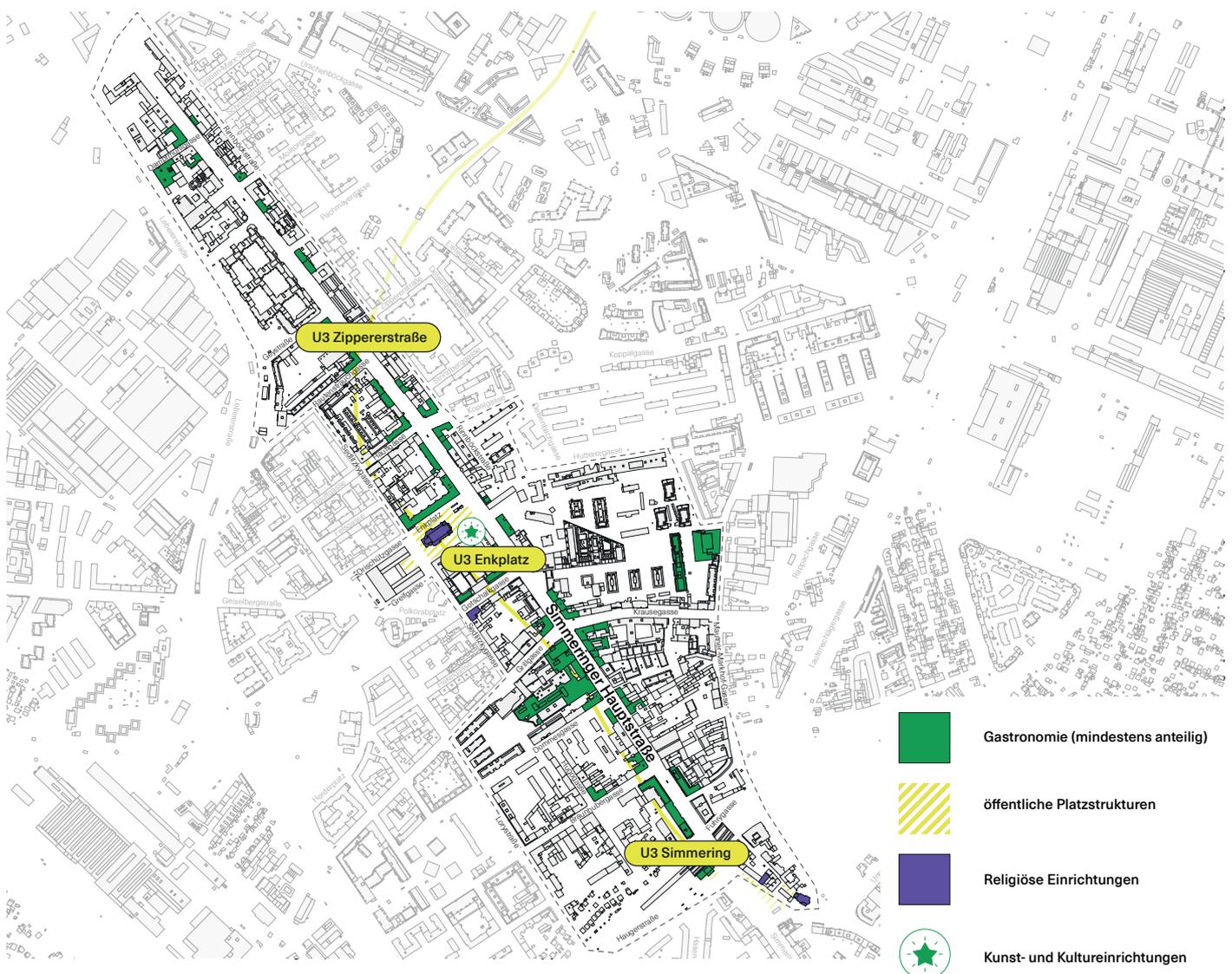
In Bezug auf die Gastronomie weist die Simmeringer Hauptstraße eine hohe Fluktuation auf. Das Angebot scheint sich in letzter Zeit jedoch zu diversifizieren.



KUNST, KULTUR UND GASTRONOMIE ENTLANG DER SIMMERINGER HAUPTSTRASSE

In Bezug auf Kunst und Kultur (im öffentlichen Raum) gibt es entlang der Simmeringer Hauptstraße Luft nach oben. In unmittelbarer Nähe zur Simmeringer Hauptstraße, in St. Marx, sind dagegen viele Kunst- und Kultureinrichtungen (Marx-Halle, WerkX, Brut, etc.) angesiedelt. Dieses Gravitationsfeld gilt es zu nutzen und über die Tangente hinaus bis in das Herz der Geschäftsstraße weiterzutragen. Sowohl die Umnutzung und Bespielung leerstehender Flächen als auch Kunst im öffentlichen Raum sind vorstellbar. Mit der SimmCity im Zentrum Simmering wurde in den letzten Jahren ein florierender Veranstaltungsraum entlang der Hauptstraße implementiert.

Mit Blick auf die Gastronomie lassen sich entlang der Simmeringer Hauptstraße eine Vielzahl an kleinen Strukturen (von Beisln zu Imbissbuden) im Mittel- bis Niedrigpreissegment verorten. Das Angebot ist eher homogen ausgeprägt, so ist vor allem die Dichte an Schnitzel-Angeboten auffällig. Im Allgemeinen kämpft die Geschäftsstraße mit vielen Schließungen und einer damit verbundenen hohen Fluktuation an Gastronomiebetrieben.

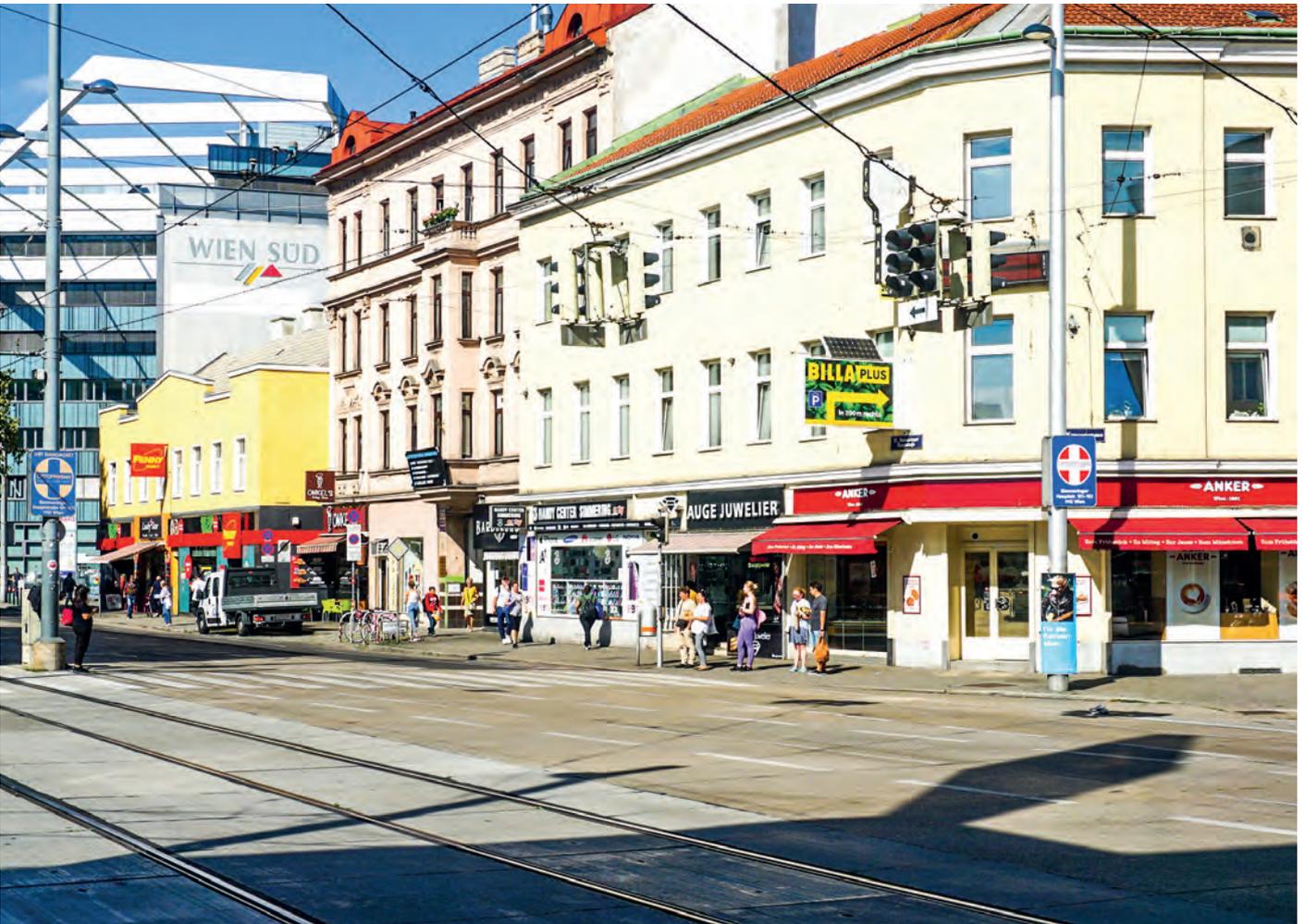


DIE SIMMERINGER HAUPTSTRASSE ALS QUARTIER DES WOHNENS



Das Quartier ist ein besonders beliebter Wohnort und fällt durch die hohe Dichte an Gemeindebauten auf.

ÜBERSCHRIFT



WOHNEN ENTLANG UND UM DIE SIMMERINGER HAUPTSTRASSE

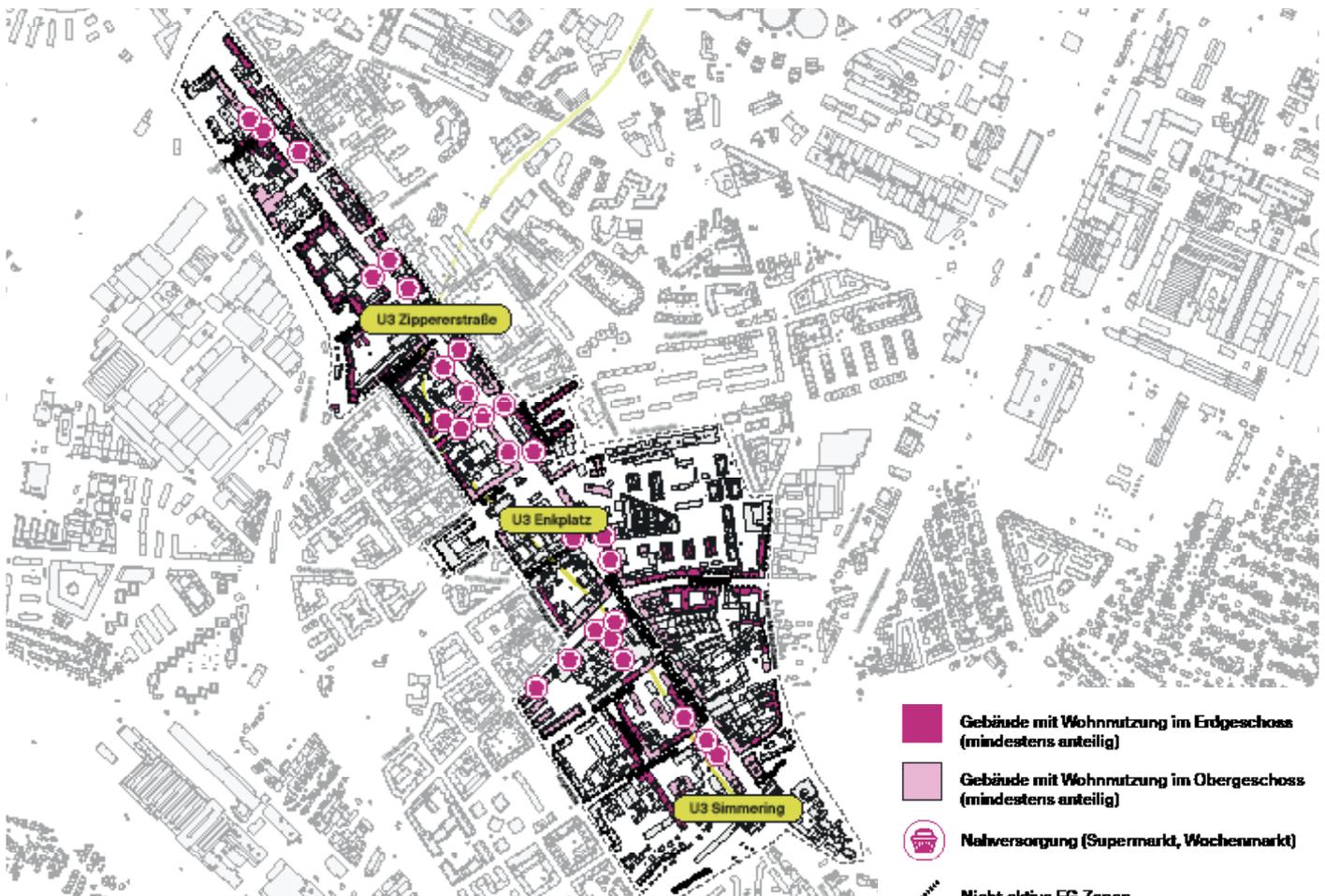
Die Simmeringer Hauptstraße versteht sich als zentraler Wohnort für eine Vielzahl an Menschen. Dies verdeutlicht unter anderem der Johann-Hatzl-Hof als großer Gemeindebau entlang der Straße nördlich der U-Bahn Station Zippererstraße. Die Straße ist außerdem geprägt von dichten, gründerzeitlichen Strukturen, die sich als Wohnort für eine internationale Bevölkerungsstruktur verstehen. Dies spiegelt sich auch im vielseitigen Angebot an Nahversorgung wieder. Darüber hinaus entspricht die Dichte an Nahversorgungsangeboten entlang der Simmeringer Hauptstraße den Bewohner:innen und Besucher:innen. Im Bereich rund um die U-Bahn Station Simmering können in der zweiten Reihe vereinzelt aktive Erdgeschoßzonen verortet werden. Dieses Bild verändert sich in nördlicher Richtung zunehmend zu einem reinen Wohngebiet. Blickt man über den Betrachtungsraum hinaus in Richtung Kaiserebersdorf, so verlaufen sich die Gebäudestrukturen zunehmend in Einfamilienhaus-Strukturen. Es gilt, vor allem in den gründerzeitlichen Strukturen rund um Enkplatz, Zippererstraße und der U-Bahnstation Simmering den Quartierscharakter der Simmeringer Hauptstraße zu stärken und so die Geschäftsstraße als Ort für Versorgung, Freizeit und Arbeit zu positionieren.

+13,8%

Bevölkerungswachstum in den Zählbezirken von 2014 - 2024

+9,2%

Bevölkerungswachstum in Simmering von 2014 - 2024



ÜBERSCHRIFT

BEVÖLKERUNGSDICHTE

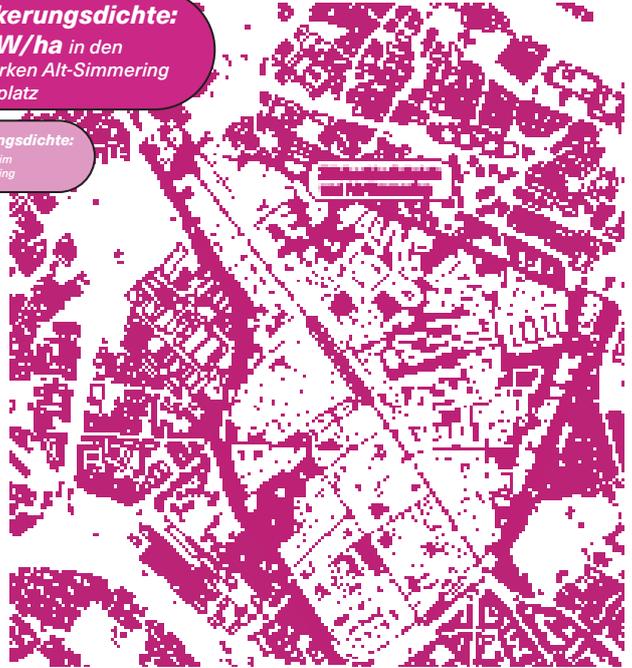
In den beiden Zählbezirken Alt-Simmering und Enkplatz liegt die Bevölkerungsdichte klar über dem Bezirksdurchschnitt. Dies lässt sich unter anderem auf die dichten Siedlungsstrukturen zurückführen, die sich hier im Gegensatz zu den hinteren Zonen in Richtung Kaiserebersdorf vorfinden lassen.

Bevölkerungsdichte:

177 EW/ha in den Zählbezirken Alt-Simmering und Enkplatz

Bevölkerungsdichte:

44 EW/ha im Bezirk Simmering

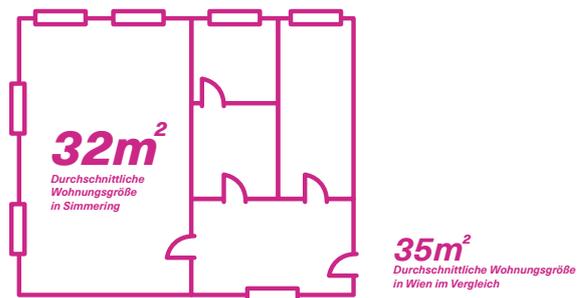


MIGRATIONSANTEIL

Mit rund 42 % liegt der Migrationsanteil in den untersuchten Zählbezirken klar über dem Bezirksdurchschnitt von rund 35 %. Damit kann das Geschäftsquartier als international geprägter Wohnort bezeichnet werden. Die größten internationalen Bevölkerungsgruppen innerhalb von Simmering sind Serbien, die Türkei und Rumänien (vgl. Wiener Nahversorgungs- und Passant:innen-zählung Nr. 31 der WKW, 2022).

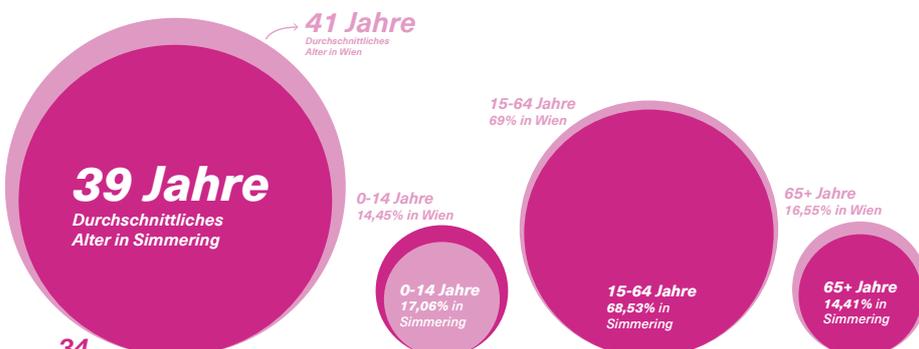
DURCHSCHNITTLICHE WOHNUNGSGRÖSSEN

Mit rund 32 m² liegt die durchschnittliche Wohnfläche im 11. Wiener Gemeindebezirk klar unter dem städtischen Durchschnitt von 35 m².



DURCHSCHNITTSALTER

Die Bevölkerung in Simmering ist im Durchschnitt jünger als im Rest von Wien. Vor allem die Gruppe der 0-14 Jährigen liegt mit rund 17 % klar über dem Wiener Durchschnitt von rund 14,5 % Anteil an der gesamten Wohnbevölkerung.



BEFUNDE UND LEITFRAGEN ZUR SIMMERINGER 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 HANDELS UND DER VERSORGUNG

Im Vergleich zu den anderen Geschäftsquartieren weist die Simmeringer Hauptstraße nur auf einem sehr kurzen Abschnitt rund um das Zentrum Simmering A-Lagen nach immobilienwirtschaftlichen Bewertungsmethoden auf. **Inwiefern kann das Angebot entlang der Simmeringer Hauptstraße diversifiziert und abgesichert werden?**

Mehr als die Hälfte aller zum Erhebungszeitpunkt registrierten Leerstände entlang der Simmeringer Hauptstraße können als strukturelle Leerstände klassifiziert werden. **Welche Schritte müssen gesetzt werden, um den Leerstand entlang der Simmeringer Hauptstraße zu verwalten und Lokale einer neuen und dauerhaften Nutzung zuzuführen?**

Die Simmeringer Hauptstraße kann auf eine breite Auswahl an Handelsangeboten zurückgreifen, in Bezug auf die Kaufkraft besteht jedoch Luft nach oben. **Wie kann die Kaufkraft entlang der Simmeringer Hauptstraße gestärkt werden?**

ALS QUARTIER DER KULTUR UND TEILHABE

Entlang der Simmeringer Hauptstraße gibt es eine Vielzahl an Gastronomieangeboten im Niedrigpreissektor, wobei die hohe Dichte an Schnitzelbuden besonders auffällt. Alteingesessene, oftmals klassische österreichische Gasthäuser, mussten ihre Türen in den letzten Jahren leider schließen. Nichtsdestotrotz können zum Beispiel mit dem „Café Frog“ oder dem „Delicious“ neue Impulse im Quartier verzeichnet werden. **Wie können diese Impulse gestärkt und das Angebot entlang der Straße diversifiziert werden?**

Im Umkreis der Simmeringer Hauptstraße befinden sich mit der neu entstehenden WH-Arena, dem Werk X, der Marx-Halle in St. Marx und der Arena Wien eine Vielzahl an Kunst- und Kulturangeboten in unmittelbarer Nähe. Auch die SimCity lockt neue Besucher:innen auf die Simmeringer Hauptstraße. **Wie kann die Simmeringer Hauptstraße von diesem breiten Spektrum an Angeboten profitieren?**

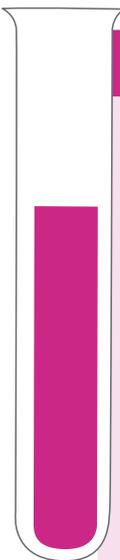
ÜBERSCHRIFT

ALS QUARTIER DES ARBEITENS

Die Simmeringer Hauptstraße ist geprägt durch ihre räumliche Nähe zum Wiener Zentralfriedhof. Dies lässt sich auch unschwer an der Vielzahl von friedhofsbezogenen Dienstleistungsbetrieben entlang der Geschäftsstraße erkennen. **Welches Potenzial kann aus dieser räumlichen Nähe gewonnen werden, um Besucher:innen auf die Simmeringer Hauptstraße zu locken?**

Die Simmeringer Hauptstraße versteht sich in erster Linie als Quartier des Wohnens und des Handels. Dienstleistungsbetriebe sind hier weniger verbreitet, wobei der Schwerpunkt bei den vorhandenen Betrieben auf dem Beautybereich (Friseur:innen, Barbershops, Nagelstudios etc.) liegt. **Wie kann das Angebot erweitert werden, um ein breiteres Nutzungsspektrum anzusprechen?**

Im Umfeld der Marx-Halle befinden sich bedeutende Standorte von Unternehmen, und wissenschaftlichen und kommunalen Einrichtungen, wie dem Media Quarter Marx, dem Campus Vienna Biocenter und dem T-Mobile Center. Darüber hinaus finden zahlreiche hochkarätige Veranstaltungen in der Marx-Halle statt. **Wie kann die Simmeringer Hauptstraße von der Nähe zu diesem „Hot Spot“ profitieren?**



ALS QUARTIER DES WOHNENS

Die Simmeringer Hauptstraße versteht sich vor allem als zentraler Wohnraum mit vielen Gemeindebauten. Dies wird unter anderem mit dem Johann-Hatzl-Hof und dem direkt daran anschließenden Franz-Haas-Hof sichtbar und spürbar. Mit Blick auf die Demographie im Bezirk, bietet der 11. Wiener Gemeindebezirk ein Zuhause für viele junge Personen. Der Altersdurchschnitt liegt mit 39 Jahren zwei Jahre unter dem Wien-Durchschnitt von 41 Jahren. **Welche Simmeringer Hauptstraße brauchen die jungen und diversen Bewohner:innen von Simmering?**

Mit 32 m² pro Person, liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße drei m² unter dem Wiener Durchschnitt von 35 m². Der öffentliche Raum hat demnach verstärkt die Aufgabe, als zweites Wohnzimmer für die Bewohner:innen zu fungieren. **Wie kann es gelingen, die Simmeringer Hauptstraße als attraktiven und klimafitten Aufenthaltsort für die bunte Stadtgesellschaft weiterzuentwickeln?**

ALS QUARTIER DES ÖFFENTLICHEN LEBENS

Die Umgestaltung des Enkplatzes versteht sich als wichtige Maßnahme in Richtung eines klimafitten Bezirks Simmering. **Welches Potenzial kann (darüber hinaus) aus der Umgestaltung des Enkplatzes gezogen werden?**

Die Simmeringer Hauptstraße kann als Flaniermeile, die wenig Aufenthaltsmöglichkeiten oder gar Platz zum Verweilen im öffentlichen Raum bietet, wahrgenommen werden. Auch das hohe MIV-Aufkommen entlang der Straße mindert die Erlebnisqualität für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen. **Inwiefern kann und soll die Simmeringer Hauptstraße konsumfreie Begegnungsräume und Aufenthaltsorte schaffen?**

Der Bereich im Nordwesten der Simmeringer Hauptstraße – zwischen der Tangente und Zippererstraße gelegen – ist vergleichsweise untergenutzt. Sein Bild prägen schmale Gehwege, wenig Grün und viel (Schwer-)Verkehr. **Welche Rolle kann dieser Bereich der Simmeringer Hauptstraße auch in Hinblick auf die unmittelbare Nähe zu St. Marx in Zukunft spielen? Wie kann dabei unterstützt werden, die Identität dieses Abschnitts zu entwickeln?**

