

BÜRO- UND GEWERBEIMMOBILIEN ÖSTERREICHISCHER MARKT



Richard Erlinger plant für seine Pado Galerien eine überdachte Gastro-Oase. Die Pläne für das Fachmarktzentrum, das 2020 eröffnen soll, stammen von BEHF Architekten.

Das Match der Oberösterreicher um Parndorf

Richard Erlinger macht wieder Ernst: Der oberösterreichische Immobilienentwickler bringt die geplante Erweiterung seines 2015 eröffneten Fachmarktzentrums Pado im Businesspark Parndorf/Neusiedl in die Umsetzungsphase. Nördlich angrenzend wird ab dem Frühjahr an den Pado Galerien gebaut werden, sagt Erlinger zum STANDARD. Nach der für Herbst 2020 geplanten Eröffnung wird Erlinger seine bestehende Parndorfer Verkaufsfläche von 11.800 Quadratmeter fast verdreifacht haben, sollen die Pado Galerien doch rund 21.600 m² umfassen. Auch die Zahl der Pkw-Stellplätze wird sich verdreifachen, von 415 auf mehr als 1200.

Von einigen Mietern haben Erlinger und sein Vertriebspartner Wolfgang Witzelsperger (Wireco) schon Unterschriften sammeln können: Ein Merkur-Markt ist fix, bestätigt auch Rewe-Vorstand Harald Mießner. Ebenso sollen New Yorker, Kult, CCC, Salamander, Pagro und Pearle in die Pado Galerien einziehen.

Dass ein großer Merkur-Markt kommt, überrascht ein wenig, gibt es einen solchen doch schon seit mehr als einem Jahrzehnt nur einen Steinwurf entfernt südlich der Autobahn, im Fachmarktzentrum Pannonia in Neusiedl. Dieser bleibe aber trotz des Neubaus in den Pado Galerien erhalten, sagt Mießner. „Der Standort macht uns viel Freude.“

Erlinger plant in seinen Galerien auch eine überdachte Gastro-Oase mit fünf bis sechs Lokalmietern. Eine Merkur Marktküche ist fix, und an der Ansiedlung eines Steakhouse sowie eines klassischen Cafés arbeitet Erlinger, ansonsten will er dazu noch nichts sagen.

Pläne für Frunpark

Es wäre aber nicht Parndorf, gäbe es nicht wieder einen Wettbewerb um die besten Mieter. Westlich der B50 gibt es nämlich konkretere werdende Pläne, ein weiteres Fachmarktzentrum neu zu bauen. Die Betreiber des Frunparks in Asten stecken dahinter; in einem 16-seitigen Exposé, das online abrufbar ist, bewerben sie

Entwickler Erlinger plant mit den Pado Galerien eine Erweiterung seines Fachmarktzentrums namens Pado. Und auch sein Landsmann Josef Anreiter will seine Pläne für einen Frunpark Parndorf umsetzen.

Martin Putschögl

ihre Entwicklung bereits eifrig. Ankermieter soll ein Interspar sein, außerdem gebe es Vorverträge mit H&M, Shoe4You und einem Asia-Restaurant. Mit dem Bau will man bald starten.

Nach STANDARD-Infos ist das Projekt aber alles andere als in trockenen Tüchern. Bei Spar weiß man nichts von einer Vereinbarung für eine Interspar-Ansiedlung; Parndorfs Vizebürgermeister Franz Huszar kann auch einen baldigen Baustart nicht bestätigen, ebenso wenig wie die neue Bahnstation direkt neben dem geplanten FMZ und das geplante Shuttlebus-System fixiert seien. Letzteres sei allenfalls in einem sehr frühen Stadium.

Josef Anreiter, der das Projekt (wie schon den Frunpark Asten) für belgische Investoren entwickeln will, spricht von einer „heißen Phase“, in der man sich befindet. Der Wettbewerb sei nicht ein-

fach, in den kommenden Wochen würden aber wesentliche Entscheidungen fallen, sagt Anreiter zum STANDARD.

Eine Zufahrt von der B 50 auf das Areal besteht schon seit einigen Jahren. Sie wurde angelegt, als Walter Steindl, der Errichter des Pannonia-Shopping-Parks in Neusiedl, dort noch ein neues Einkaufszentrum plante – ungefähr zu derselben Zeit, als südlich der Autobahn auch ein anderes Unternehmen ein Center namens „Neusee“ umsetzen wollte. Auch dieses war als „klassisches Einkaufszentrum“ geplant. „Die beiden haben in denselben Gewässern gefischt“, sagt Anreiter rückblickend. Sprich: Sie hatten es auf dieselben Mieter abgesehen.

Heißer Kampf um Mieter

Aus den Plänen wurde nichts. Anreiter hat sich die Fläche nun per Kaufoption gesichert. Bau-, gewerbe- und wasserrechtliche Genehmigungen habe man alle, sagt der Entwickler, der wie Erlinger aus Oberösterreich stammt.

Nun matchen sich die beiden um Mieter, allerdings „nur“ für Fachmarktzentren, wo viel geringere Mieten als in Shoppingmalls üblich sind; zehn bis 15 Euro pro Quadratmeter sind der Schnitt.

Hannes Lindner, Geschäftsführer beim Standortberatungsunternehmen Standort + Markt, der Erlinger bei seinem Projekt in Parndorf berät, ist allerdings äußerst skeptisch, was die Chancen für

gleich zwei neue Fachmarktzentren betrifft. Eine Untersuchung seines Unternehmens hat zwar ergeben, dass die meisten Händler im ersten Pado-Center 30 bis 45 Prozent des Umsatzes mit Kunden machen, die davor oder danach auch die Factory-Outlets besuchen. „Das funktioniert aber eben nur, wenn man direkt bei den Centern „pickt“, so Lindner. Pado habe hier den Vorteil, in der östlichen Autobahnschleife zu liegen, über die viele Besucher die Retail-Agglomeration Parndorf wieder verlassen.

Schon für das südlich der Autobahn gelegene Pannonia-Center würde das nicht mehr gelten, so der Experte. „Und wenn die Pado Galerien nun auch noch kommen, wird die Luft schon sehr dünn.“

Er glaubt allerdings auch, dass mit der Ansiedlung von XXXLutz im Jahr 2017 Parndorf sein Einzugsgebiet entscheidend erweitern konnte. „Das wird noch so manch andere Standortentscheidung zugunsten von Parndorf/Neusiedl ausgehen lassen.“

„Capital of Fashion“

Lindner hat auch ausgerechnet, dass Parndorf mit den Pado Galerien Österreichs „Capital of Fashion“ werden wird. In den Segmenten Bekleidung und Schuhe wird es dann nirgendwo in Österreich mehr Verkaufsfläche als in Parndorf geben; mit 73.600 m² schlägt die „Crazy Town“ auch Mariahilfer Straße und SCS.

Das Wachstum der Outlets setzt sich fort – in Europa

In Österreich gibt es nach wie vor nur drei Outlet-Center, Erweiterungen finden aber laufend statt

Wien – Drei Outlet-Center gibt es in Österreich, nämlich zwei im burgenländischen Parndorf und eines in Salzburg, mit einer gesamten Verkaufsfläche von 74.000 Quadratmeter. Und es sind – im Gegensatz zu anderen europäischen Ländern – hierzulande keine Neuerrichtungen geplant. Jährlich verfolgte man zwar im Tiroler Ort Reutte Pläne für ein innerstädtisches Outlet-Center nach Vorbild des deutschen Städtchens Bad Münstereifel, diese haben sich aber zerschlagen.

Die beiden Outlets in Parndorf, das McArthurGlen Designer Outlet und das Fashion Outlet, wurden in den vergangenen Jahren allerdings erweitert, und beim Fashion Outlet läuft auch derzeit gerade die zweite Bauphase einer Erweiterung um 2700 m², die man im November rechtzeitig zum nächsten „Late Night Shopping“ eröffnen will. Außerdem wird der Vorplatz neu gestaltet, damit will man schon Ende September fertig sein, heißt es vonseiten des neuen Besitzers Ekazent Group.

Der Gruppe bzw. deren neuen Eigentümern gehört seit 2015 auch das grenznahe tschechische Outlet-Center Freeport bei Kleinhauzdorf. Dort hat man im April das Portal und die Innen- und Außenfassade neu gestaltet – mit künstlichem Himmel und goldenen Ornamenten. Und genau diese Ornamente werden nun auch das äußere Erscheinungsbild des Fashion Outlet Parndorf prägen.

Freeport ist nicht das einzige Outlet-Center an der österreichischen Grenze. Auch am Brenner gibt es eines, und auch dieses hat seit kurzem neue Eigentümer. Die Tiroler Nick und Klaus Huter verkauften ihren 80-prozentigen Anteil an die Fondsgesellschaft Invest Real Estate. Gleichzeitig verkauften auch die meisten kleineren Gesellschafter an den Fonds, der nun 99 Prozent an dem Out-

let-Center hält. Das restliche Prozent gehört der Pema-Gruppe.

In Europa sind laut dem deutschen Forschungsinstitut Ecostra für das kommende Jahr nicht weniger als 52 neue Outlet-Center geplant, die meisten davon, nämlich zehn, in Deutschland. In Großbritannien und Frankreich sind jeweils sieben in Planung, in Italien, Polen und den Niederlanden jeweils vier, in Spanien, Russland und Tschechien drei. Schon im vergangenen Jahr wuchs die Zahl der sich in Betrieb befindlichen Center um vier auf nun 175 Standorte, die Verkaufsfläche in Outlets erhöhte sich um knapp 100.000 m² auf rund 2,88 Millionen m².

Die meisten Center gibt es im Vereinigten Königreich, nämlich 35, gefolgt von Italien (25), Frankreich (24), Spanien (17), Deutschland (14) und Polen (13). In allen anderen europäischen Ländern sind es jeweils maximal fünf.

Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Center ist in den Niederlanden mit 28.000 m² am höchsten. (mapu)



Der Vorplatz des Fashion Outlet in Parndorf wird soeben neu gestaltet. Man setzt dabei auf viel Gold.

TOP-BÜROS ZU MIETEN



SQUARE PLUS



SILo PLUS



KÄRNTNERRINGHOF



ERDBERGSTRASSE 200

01/533 40 80 33

www.officego.at

CBRE