



Blick auf die Favoritenstraße und den Viktor-Adler-Markt in Wien 10

Kommen und Gehen in Favoriten

Die zwischen Südtiroler Platz und Reumannplatz als Fußgängerzone ausgestaltete Favoritenstraße gilt als Zentrum des zehnten Wiener Gemeindebezirks. Hinsichtlich Leerstands- und Fluktuationsrate nimmt die traditionelle Einkaufsstraße einen negativen Spitzenwert in Österreich ein.

Autor: Stefan Pirker

Einst reiste man mit der Eisenbahn sogar aus der Steiermark und dem Südburgenland zum Modehaus Tlapa in der Favoritenstraße, um sich hier standesgemäß einzukleiden. Im Jahr 1978 eröffnete hier mit der U1 die erste offizielle U-Bahn-Linie Wiens. Und so wie Jörg Haider hielten und halten auch die ihm nachfolgenden Parteiobmänner der FPÖ ihre Wahlkampfabschlussveranstal-

tungen traditionell in der Favoritenstraße vor dem Viktor-Adler-Markt ab. Der bekannte Straßenzug hat in den letzten Jahrzehnten wahrlich viel erlebt und gleichzeitig führt er einem in sehr drastischer Form den Strukturwandel in Österreichs Geschäftsstraßen vor Augen. Laut dem Beratungsunternehmen Standort + Markt verfügte die Favoritenstraße im Jahr 2019/20 über eine Gesamtver-

kaufsfläche von 71.100 Quadratmetern (davon 53.300 Quadratmeter A-Lagen und 17.800 Quadratmeter B-/C-Lagen). Das ist nahezu derselbe Wert (plus 0,3 Prozent) wie vor sechs Jahren. Ähnlich stabil ist leider aber auch die Leerstandsrate, die sich konstant auf einem österreichweit überdurchschnittlich hohen Niveau von rund 15 Prozent bewegt. Bei der jährlichen Fluktuationsra-



Das 2005 eröffnete Columbus Center wechselte kürzlich den Eigentümer und wurde im Vorjahr vom neuen Center und Property Manager EHL Immobilien als „1100 Columbus“ neu positioniert.



Strukturwandel Beispiel 1: Einst ritt hier John Wayne hoch zu Ross über die Leinwand. Das Kepler-Kino ist aber mittlerweile Geschichte und machte Platz für das Bistro und Café Big Gusto.



Strukturwandel Beispiel 2: Im Jänner 2020 wurden die letzten Reste des ehemaligen Modehauses Tlapa abgerissen. Nun entsteht hier ein multifunktionales Gebäude, bestehend aus Retail-, Gastrofläche, Hotel und Mikroapartments.

te nimmt man mit 20 Prozent ebenso einen absoluten Spitzenplatz ein.

Schwächelnder Modehandel und seine Folgen

Besonders gut lassen sich in der Favoritenstraße die aktuellen Umwälzungen im Bekleidungshandel beobachten. Das eingangs erwähnte Modehaus Tlapa schloss im Jänner 2016 für immer seine Tore. An einem Nachnutzungskonzept wurde lange gebastelt, doch schlussendlich entschied man sich für den Abriss, der Ende 2019/Anfang 2020 erfolgte. Anstelle des mehrstöckigen Modehauses haben sich der Immobilienentwickler Vermehrt und Investor Pegasus Capital Partners nun für eine gemischte Nutzungsform entschieden. Sprich nur mehr die Ebenen 1 und 2 sollen Retail- und Gastroflächen beherbergen, während auf den Ebenen 2 bis 7 ein Hotel und Mikroapartments vorgesehen sind. Die Fertigstellung des Gebäudes mit insgesamt 16.200 Quadratmetern Nutzfläche und zwei Tiefgaragengeschossen ist für das dritte Quartal 2021 geplant.

In unmittelbarer Nähe des Tlapa-Standorts befinden sich zwei weitere Leerstände, die ebenfalls dem Strukturwandel im Bekleidungshandel geschuldet sind. Gleich gegenüber machte im Frühsommer 2019 Charles Vögele seine Pforten für immer dicht. Und wenige Meter weiter in Richtung stadtauswärts wartet eine ehemalige mehrstöckige

Kleider-Bauer-Filiale bereits seit vielen Jahren auf ihre Nachnutzung.

Gutes Pflaster für den LEH

Als Konstante in der Favoritenstraße gilt jedenfalls der Lebensmitteleinzelhandel. Die seit Jahrzehnten auf Hausnummer 97 betriebene Billa-Filiale ist stets hoch frequentiert, was mitunter zu etwas längeren Wartezeiten an den Kassen führen kann. Schwesterunternehmen Merkur ist seit der Eröffnung des Columbus Centers im Jahr 2005 vor Ort, hat die Filiale vor Kurzem modernisiert und den Mietvertrag im 2019 durch EHL Immobilien neu positionierten Center um weitere zehn Jahre verlängert.

Spar kam durch die Übernahme einer Meinl-Filiale an der Ecke Raaber-Bahn-Gasse in die Favoritner Fußgängerzone und führte diese anfänglich als Spar Gourmet. Das Premium-Konzept wurde von der lokalen Kundschaft aber nicht angenommen, sodass der Standort zu einem normalen Spar-Supermarkt mutierte. Mittlerweile wurde die ehemalige Meinl-Filiale verlassen, indem Spar wenige Meter weiter in einen Neubau am Keplerplatz gezogen ist, wo man ein stark frequentiertes Geschäft betreibt.

Und auch Hofer findet man hier seit etlichen Jahren. Die einst auf Favoritenstraße 81 eröffnete Filiale entwickelte sich so gut, dass nun im Herbst 2019 die Verkaufsfläche um ein beträchtliches Stück erweitert wurde.



Strukturwandel Beispiel 3: Die von Architekt Günther Domenig entworfene ehemalige Filiale der Zentralsparkasse wird zurzeit in ein Hotel und ein Restaurant umgebaut.



Die geschlossene Kleider-Bauer-Filiale in der Favoritenstraße wartet seit Jahren auf eine Nachnutzung.