



Dr. Roman Schwarzenecker, Gesellschafter und Prokurist Standort + Markt
über den Status quo der Kika/Leiner-Filialen

Kika/Leiner nach dem Aus: Entwicklung der Standorte

- Neunutzungen zeigen Potenzial
- Widmungsprobleme verzögern Bauvorhaben

VON ARIANE DUWE

Die Schließung der Möbelkette Kika/Leiner hat in Österreichs Handels- und Immobilienlandschaft eine Lücke hinterlassen. Insgesamt wurden 40 Standorte geschlossen – zunächst 23 im Juli 2023, dann weitere 17 im November 2024. Diese Entwicklung betraf nicht nur über 1.000 beschäftigte Mitarbeiter:innen, sondern stellte auch Gemeinden und Projektentwickler:innen vor große Herausforderungen. Denn die großflächigen, versiegelten und meist peripher gelegenen Immobilien lassen sich nicht ohne Weiteres neu nutzen – vor allem, weil

rechtliche Hürden wie Widmungen und raumordnungsrechtliche Vorgaben die Nachnutzung vielerorts deutlich erschweren. Für einen umfassenden Überblick der aktuellen Lage der Kika/Leiner-Standorte sprach REGAL mit Dr. Roman Schwarzenecker, Gesellschafter und Prokurist bei Standort + Markt.

Genutzte Standorte. Einige der ehemaligen Kika/Leiner-Standorte haben bereits neue Funktionen erhalten oder befinden sich in konkreter Entwicklung. So entstand aus dem Kika-Standort in Ried im Innkreis (OÖ) beispielsweise im Jahr 2024 das „Mixed-Used“-Gebäude „Vario Center“, das Platz für Einzelhändler:innen oder Büros und rund 200 Parkplätze bietet. Realisiert wurde die Immobilie von der Erhardt GmbH, die das Areal von der Supernova-Gruppe übernommen hat.

Weniger fortgeschritten ist die Entwicklung in Eisenstadt (Bgld.), wo sich ein Einkaufszentrum auf dem ehemaligen Kika-Are-



Vario Center Ried:
Der ehemalige Kika-Standort wurde 2024
zu einem multifunktionalen Gebäude
umfunktioniert.

al bereits seit April 2024 in Planung befindet. Laut Schwarzenecker scheitert das Vorhaben aktuell jedoch an rechtlichen Vorgaben: „Es ist gesetzlich nicht erlaubt, dass beispielsweise ein Lebensmittelhandel in ein ehemaliges Möbelhaus folgt. Die Gebäude sind alle auf Möbelhäuser gewidmet, weshalb Umwidmungen stattfinden müssen.“ Hinzu komme eine Novelle des burgenländischen Raumordnungsgesetzes, die großflächige Einzelhandelsnutzungen an der Peripherie weiter erschwere. Die Umwidmung sei zwar denkbar, aber aufwendig und damit für viele Investor:innen abschreckend.

In Villach (Ktn.) wiederum sind die Nachfolgepläne schon sehr konkret: Ab Herbst 2025 soll laut Schwarzenecker Woolworth einen Teil des ehemaligen Leiner-Standorts in der Kärntnerstraße beziehen. Parallel dazu wird auch wieder ein Möbelhaus einziehen. „Das Möbelhaus Singer wird von Christine Singer betrieben, die in den vergangenen zehn Jahren in der Geschäftsleitung tätig war“, berichtet Schwarzenecker. Ein Bruchteil der Gesamtfläche, rund 1.200 Quadratmeter, sollen vom Möbelhaus genutzt werden. Zusätzlich wurde kürzlich bekannt, dass der Modepark Röther Anfang September in das Gebäude einziehen wird.

Eine Sonderrolle nimmt der Standort am Rathausplatz in St. Pölten (NÖ) ein – das ehemalige Stammhaus der Leiner-Gruppe. Hier sollte ursprünglich das Projekt „Rossmarkthöfe“ entstehen, mit Büros, Wohnungen und Veranstaltungsflächen. Doch durch die wirtschaftlichen Probleme der zunächst zuständigen Signa-Gruppe und der späteren Übernahme durch die Süba AG, ist das Projekt aktuell nicht aktiv. Dennoch zeigt sich hier: Zentrale Lagen ermöglichen ein breiteres Nutzungsspektrum – unabhängig von Raumordnungskonflikten. Besonders umstritten ist die Lage in Saalfelden (Sbg.). Dort stockt die Entwicklung seit rund eineinhalb Jahren. Obwohl der



„Versiegelte
Flächen sollten
differenziert
behandelt
werden.“

DR. ROMAN
SCHWARZENECKER,
GESELLSCHAFTER
UND PROKURIST
BEI STANDORT + MARKT

Gemeinderat der Erweiterung des ehemaligen Kika-Standorts zugestimmt hatte, kam es im weiteren Verfahren zu unterschiedlichen Auffassungen zwischen den zuständigen Stellen. Grund dafür ist die bestehende Widmung, die aktuell nur bestimmte Nutzungen zulässt. Das Gebäude mit rund 10.000 Quadratmetern soll Platz für fünf bis sechs Shops bereitstellen.

Wiederkehrende Problematik. Der Fall Saalfelden steht exemplarisch für ein strukturelles Problem, das viele Kika/Leiner-Nachnutzungen betrifft: Die Widmung. Denn die aktuelle Widmung erlaubt nur eine Baumarkt- und Gartenmarktnutzung, ein Drogeriemarkt ist rechtlich nicht vorgesehen. „Das Problem der Widmung tritt bei der Neunutzung von den Kika/Leiner-Standorten sehr häufig auf“, erklärt Schwarzenecker. Er verweist auf die neun unterschiedlichen Bauordnungen in Österreich, die allesamt eine klare Trennung zwischen sogenannten cityaffinen Sortimenten wie Kleidung, Drogerie oder Lebensmitteln und nicht-cityaffinen wie Möbel, Baumärkte oder Autozubehör vorsehen. Erstere sollen den Innenstädten vorbehalten bleiben, Letztere sind auch an der Peripherie erlaubt. Diese Systematik erschwert vielerorts neue Nutzungsideen – auch wenn Leerstand besteht und Bedarf vorhanden ist. Zusätzlich kommt es häufig zu Interessenskonflikten zwischen Gemeinden und übergeordneten Instanzen: „Die Gemeinde ist meistens für eine Neunutzung, weil sie die Kommunalsteuer sieht – das Land oder die Wirtschaftskammer legt dann häufig ein Veto ein, da die Angst besteht, dass die kleineren Händler:innen aus der Region unter großen Einkaufszentren leiden.“

Optimistischer Ausblick. Trotz der bestehenden Hürden ist die Perspektive nicht nur negativ. Schwarzenecker zeigt sich zuversichtlich, dass ein Großteil der ehemaligen Kika/Leiner-Standorte mittelfristig wieder genutzt werden kann. Er verweist auf frühere Beispiele wie die Baumax-Flächen, die nach fünf bis zehn Jahren größtenteils wieder zu Heimwerkermärkte wurden oder einer neuen Nutzung zugeführt wurden. Die entscheidende Herausforderung bleibt seiner Einschätzung nach der politische Wille zur Umwidmung. „Wenn wir bereits versiegelte Flächen haben, dann sollten wir Nutzungsideen aus umwelttechnischen Gründen zulassen. Bei der Raumordnung wäre eine Kategorisierung zwischen versiegelter und unbebauter Fläche durchaus sinnvoll“, plädiert Schwarzenecker. Denn während bestehende Immobilien leer stehen, steigen mit jedem Jahr die Renovierungskosten und das Entwicklungspotenzial wird nicht genutzt.