

Strategien zur Innenstadtbelebung in NÖ. im Licht der neuen EKZ-VO.

Mag. Andreas Oberhuber
Dipl. Ing. Birgit Schuster



Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen

A-1050 Wien, Schlossgasse 6-8
email: office@fgw.at

Impulstag NÖ Landesakademie 04.06.2008

FGW-Kernkompetenzen

- Wohnbauförderung
- Wohnbaufinanzierung
- Immobilienrecht
- Regionalanalysen
- Wohnungspolitik

Beschreibung des Forschungsprojekts

- Ausgangssituation und Problemstellung
- Hauptergebnisse
- Empfehlungen

Ausgangssituation und Problemstellung

Allgemeines EKZ

- Entwicklung von EKZ im europäischen Vergleich
- Auswirkungen von EKZ
- Vor- und Nachteile von EKZ

Auswirkungen von EKZ

– Nachteile

- Rückgang des Einzelhandels (Klein- und Mittelbetriebe)
- Erosion der Nahversorgungsstrukturen
- Stadtentwicklung: Entleerung der Innenstädte
- Kaufkraftabfluss
- Verkehrsanziehung, Verlagerung der Verkehrsströme
- Umwelt
- Arbeitsmarkt: Beschäftigungsverlust
- reduziertes Abgabenaufkommen

Auswirkungen von EKZ

– Vorteile

- Branchenmix
- Alles unter einem Dach, Witterungsunabhängigkeit, Bequemlichkeit
- „Einkaufserlebnis“: psychologische Anreize
- integrierte PKW-Stellplätze, großzügig dimensionierte Parkflächen
- profitierende Gemeinden
- Planbarkeit – Errichtung, Organisation, Bewirtschaftung
- Marketingvorteil

Rechtsgrundlagen betreffend EKZ in NÖ

- Bund: Gewerberecht: §77 Gewerbeordnung
- Regelungen betreffend Einkaufs- bzw. Fachmarktzentren
NÖ ROG 1976, LGBL. 8000-19 und
NÖ Warengruppenverordnung, LGBL. 8000/95-0.

Gewerbeordnung

mehrfähriger Entwicklungsprozess

- BGBl. I Nr.63/1997 - Bestimmungen zur Genehmigung von EKZ bei gleichzeitiger Setzung von Maßnahmen zur Sicherung der Nahversorgung (§77 Abs.5 bis 8) - GewO1994.
- **EKZ-Verordnung.** VO des BMWA. Kenngrößen und Beurteilungsmaßstäbe, BGBl. II Nr.69/1998. Nahversorgung!
- Erkenntnis Vfgh vom 2.12.1999:
Aufhebung §77 Abs.8 GewO sowie EKZ-VO
- Neuregelung „Schutz der Nahversorgung“ mit BGBl. I Nr.88/2000 in §77 Abs.5 bis 9 GewO 1994 sowie BGBl. II Nr.277/2000 - Konsumgüter des kurzfristigen und täglichen Bedarfs (Einkaufszentren-Warenliste-Verordnung)

Gewerbeordnung

- ausgenommen von der GewO sind Projekte in einem Stadtkern- oder Ortskerngebiet
- §77 Abs.8 GewO: Übertragung der Verordnungsermächtigung an die LH [verpflichtende (!) Festlegung verfassungskonformer Kenngrößen und Beurteilungsmaßstäbe durch LH in einer VO]
- Umwandlung der Verpflichtung in eine „Kann-Bestimmung“?
Regelungen in den ROG geeignet und ausreichend?
- Datendefizite!

NÖ ROG 1976

14. Novelle zum NÖ. Raumordnungsgesetz

2. März 2005 in Kraft getreten

Neuregelung von Handelseinrichtungen

§14 Abs.2 Z.16 und §17

mittlerweile (08.09.2007) 17. Novelle des NÖ. ROG,
LGBL. 8000-23 rechtswirksam

NÖ ROG, §14 Abs.2 Z.16

Erleichterungen für Handelsbetriebe in Ortskernen → Flächenwidmungsplanung

- Festlegung von Zentrumszonen
- innerhalb dieser durch Zusatz „Handelseinrichtungen“ für die Widmung Bauland-Kerngebiet.

NÖ ROG, §17

zulässige Größe von Handelsbetrieben

- in Zentrumszonen keine Beschränkung von Verkaufsflächen oder Bruttogeschosßflächen
- außerhalb der Zentrumszonen, aber noch innerhalb des Ortsgebiets max. 1.000m² Bruttogeschosßfläche
- außerhalb o.a. Bereiche (Peripherie): nur mehr 80m² Verkaufsfläche

NÖ ROG, §17

zulässige Größe von Handelsbetrieben

keine Beschränkungen für

- nicht zentrumsrelevante Warengruppen (§17 Abs. 5)
- den echten Großhandel sowie den echten Fabriksverkauf (§17 Abs. 6)

NÖ ROG, §14 Abs.2

Abgrenzung von Zentrumszonen

Mindest-Einwohner-Größen von Orten als Voraussetzung

Zentrumszonen nur innerhalb einer bestehenden zs.-hängenden Siedlungseinheit mit mindestens 1.800 Einwohnern oder mit mind. 1.000 EW, wenn in angrenzenden Ortschaften zumindest 800 EW wohnen.

NÖ: Ausweisung von Zentrumszonen in 20 Gemeinden

NÖ ROG, §14

bestehende od. geplante Zentrumszonen

Kriterien für Zentrumszonen:

- gute Verkehrsanbindung im IV und ÖV
- dichtere Bebauung
- hoher Durchmischungsgrad von Wohn- und anderen Nutzungen
- Erscheinungsbild (geschlossene Bebauungskante)

NÖ ROG, §30 Abs.8 (Übergangsbestimmungen)

Widmungen Bauland-Gebiete für Einkaufszentren bzw. Fachmarktzentren laufen aus. Verpflichtung der Absicherung von bestehenden EKZ und Fachmarktzentren (FM) im ROG.

2 Möglichkeiten:

- Objekte innerhalb einer festgelegten Zentrumszone (Widmung „Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtung“)
- andere (aufgrund des Sto nicht als BK-Handelseinrichtungen gewidmete) Objekte sind als Bestand „B-EZ“ bzw. „B-FM“ im Flächenwidmungsplan kenntlich zu machen.

Fakten/ Daten

- Kaufkraftindex
- Einzelhandelszentralität
- Verkaufsflächen/ ~struktur

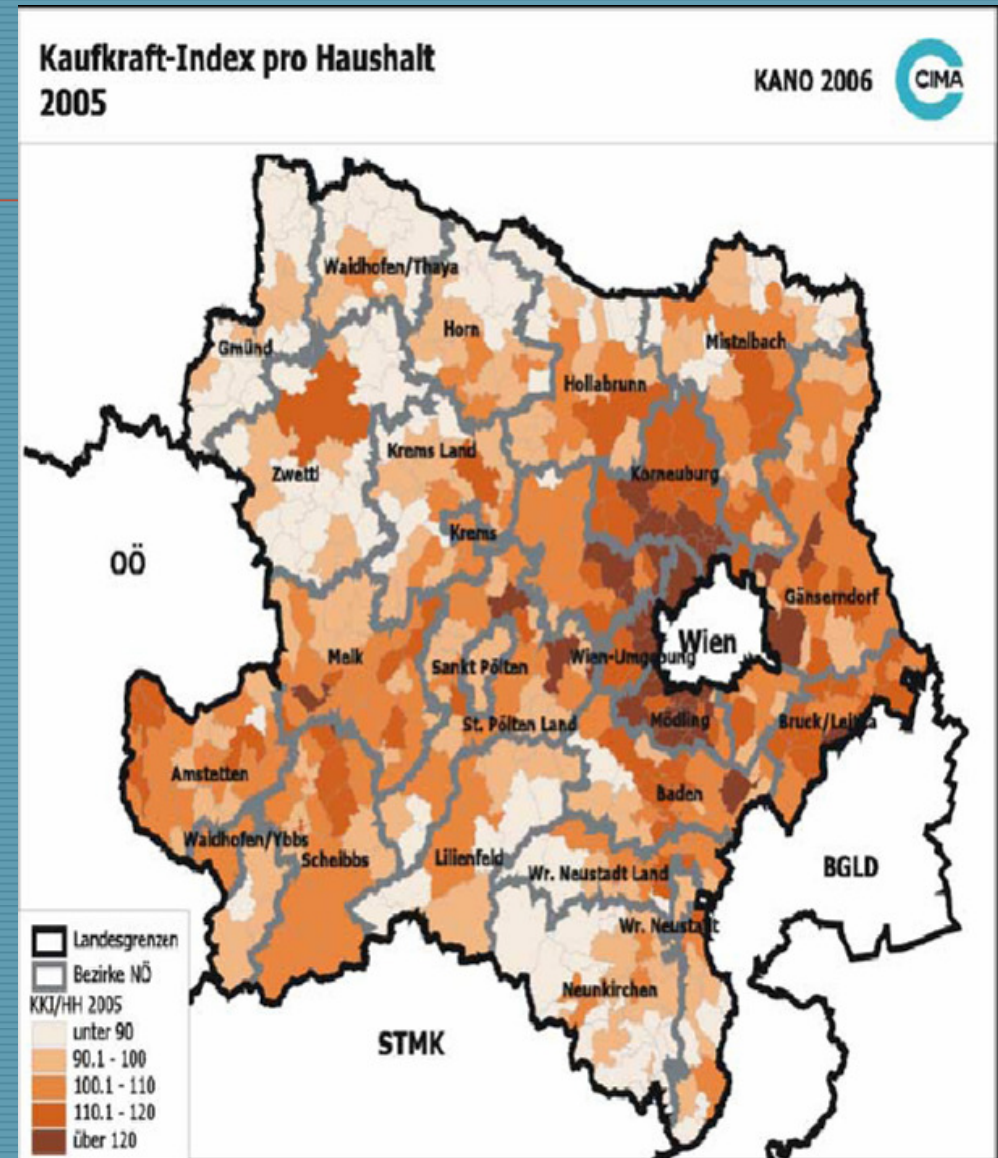
Aktuelle Situation

- Strukturwandel
- 17 EKZ in NÖ.
durchschnittliche Verkaufsfläche 19.500m²;
Schwerpunkt Region NÖ-Süd
- 22 weitere Projekte entstehen
- Leerstandsproblematik

Kaufkraftindex pro Haushalt

höchste Werte in den urbanen Räumen bzw. im Ballungsraum um Wien.
einzelne Gemeinden Werte von **über 120**.

Häufung von Gemeinden mit KKI-Werten von **unter 90** im Waldviertel, in den Bezirken Lilienfeld und Neunkirchen



Quelle: KANO NÖ, RegioPlan, 2005

Einzelhandelszentralität

NÖ: Einzelhandelszentralität von **108** (lt. KANO 2006)

erstmalig Wert von über 100:

Kaufkraftzu- übersteigen die Kaufkraftabflüsse.. od. anders:
in NÖ wird mehr Umsatz erwirtschaftet als die heimische
Bevölkerung an Kaufkraft besitzt.

Bezirksvergleich:

Mödling deutlich voran (SCS-Effekt), es folgen Wr. Neustadt,
Korneuburg, St. Pölten, Krems, Amstetten, Mistelbach,
Waidhofen/Ybbs, Gmünd (Werte von über 100).

schlechteste Werte: Bezirke Lilienfeld (69), Wien-Umgebung
(68) und Melk (59)

Verkaufsflächenstruktur

Gesamtverkaufsfläche NÖ.: ~2,76 Mio. m² (lt. KANO 2006)

Region „NÖ-Süd“: knapp über einer Mio. m² (Vösendorf)

Mostviertel: 300.000 m² geringste Verkaufsflächenausstattung

hohe Flächenkonzentrationen in den Bezirken Mödling,
Wr. Neustadt, St. Pölten.

Verkaufsfläche pro Einwohner (Verkaufsflächendichte):

NÖ. 1,82m² Ktn. 1,78m² Stm. 1,71m² Vbg. 1,28m².

Regionen Weinviertel, NÖ-Mitte und Waldviertel: 1,7 bzw.
1,6m², NÖ-Süd: 2,2m², Mostviertel 1,3m².

Verkaufsflächenstruktur

2,76 Mio.m²

53% in Zentralorten, primär im urbanen Raum (Bezirkstädte und größere Nebenorte)

16% in EKZ und FMZ außerhalb der „Zentralorte“

31% überwiegend Nahversorgungsstrukturen im ländl. Raum

Angebotsstrukturen

48% langfristiger Bedarfsbereich (insbes. Möbel/ Heimtex, Heimwerkerwaren, Elektroartikel)

30% kurzfristiger Bedarf (Lebensmittel, Drogerieartikel)

22% Güter des mittelfristigen Bedarfs (Bekleidung, Schuhe, Sportartikel)

Trends

Massiver Bedeutungsverlust von Innenstädten und Ortskernen in vergangenen Jahren

Zunehmende „Uniformierung“ der Angebote, Optimierung ökonomischer Verwertung innerstädtischer Flächen, Funktion Wohnen fehlt. Vernachlässigung der Stadtkerne

Umdenken auch beim Handel: Bekenntnis zur Innenstadt bei 33% der expandierenden Filialisten

Realisierung scheitert oft am Mangel an (hinsichtlich Größe und Qualität) geeigneten Geschäftsflächen in Innenstädten

Trends in D

D: Shopping Center Report: Innenstädte als bevorzugte EKZ Standorte wiederentdeckt.

Standortlage Innenstadt:

1964-2000: Anteil 46%

Neueröffnungen 2004/05: 65%

noch vor 10 Jahren: 25%

durchschnittliche Größe nimmt ab. $\approx 23.400\text{m}^2$
vermietbare Fläche

zw. 1990 und 2006 stieg Zahl der EKZ in D von 93 auf 372, Gesamtfläche von 2,8 Mio. m^2 auf 11,7 Mio. m^2 .

Wege zur belebten Innenstadt

Ausgleich der Nachteile gegenüber peripheren Handelsstandorten

Verkehrsorganisation: Erreichbarkeit!

Branchen-, Unternehmensmix (Leerflächenmanagement, Hauseigentümergebeteiligung)

Öffnungszeiten, Ambiente (Stadtmobiliar)

Projekt: Stadt- und Ortskernbelebung (2005), 11 Pilotgemeinden
drei voneinander unabhängige Schwerpunkte:

- Förderung der Nahversorgung sowie von innerstädtischen EKZ über NAFES (NÖ. AG zur Förderung des Einkaufs in Stadtzentren)
- **Stärkung des Handels** in Stadt- und Ortskernen
- gezielte Wohnbauförderung zur Stadt- und Ortskernbelebung

→ Leitfaden „Projektmanagement in der Stadtkernbelebung“

FGW - Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen

Wege zur belebten Innenstadt

- schnelle Einigung unter den Beteiligten
- klare Ziele, Offenheit, Transparenz
- Kenntnisse über Kundenstruktur, Zielgruppe
- Einbindung anderer Branchen
- klare Organisationsstrukturen, Aufgabenverteilung
- Pflichtenheft
- Absicherung von Finanzierung
- Synergieeffekte von Wirtschaft und Kommunen
- Abgrenzung der Projekte
- rasche Umsetzung erster Maßnahmen für Erfolgserlebnisse

Wege zur belebten Innenstadt

Innerstädtische EKZ

- Kooperation des örtlichen Einzelhandels
- optimale räumliche Einbindung
- Größenordnung

Wohnen als Frequenzbringer

- Trend zur Reurbanisierung
- Basisfrequenz durch Wohnbevölkerung
- kleinräumige Wirtschaftsstrukturen – Nahversorgung

Wege zur belebten Innenstadt

BID – Business Improvement Districts

- Konzept gegen Desintegration der Innenstädte
- Bildung von rechtlichen und wirtschaftlichen Gemeinschaften auf gesetzlicher Grundlage mit verbindlichen Regularien, die tw. Planbarkeit von Maßnahmen ermöglichen
- BID-Initiatoren i.d.R. Grundeigentümer und örtlicher Handel
- Projektplan mit Investitionskosten
- BID-Abgabe über Grundsteuer
- Hamburg: mittlerweile Ausweitung auf Wohnquartiere „HID“

Beispiele Innenstadtbelebung

Waidhofen/ Ybbs (NÖ, 12.000 EW)

Ausgangspunkt: Erhebung Innenstadtobjekte, Telefonumfragen zur PP-Situation, Bestellung Innenstadtkoordinator, Pilotgemeinde am Projekt des Landes NÖ „Ortskernbelebung NÖ“

- Leerflächenmanagement (www.komsis.at)
- Förderungen: Zinszuschüsse für Investitionen, Mietzuschüsse
- Fassadensonderförderung im Rahmen der Landesausstellung
- Subventionen an Stadtmarketing Verein
- Zusammenlegung von Objekten im Innenstadtbereich zur Errichtung eines EKZ
- Stadtbaubeirat
- Ausweisung von Zentrumszonen
- Verkehrsmaßnahmen für den Innenstadtbereich
- Koordinierung von gewerbe-, bau-, verkehrs-, denkmalschutzrechtl. Verfahren

Beispiele Innenstadtbelebung

Tulln (NÖ, 13.600 EW)

- Adaptierung der BID-Methode
- Parallel „Tulln Offensiv“
- Ergebnis des dreijährigen BID-Projekts: Masterplan innerstädt. EKZ (16.000m², Investitionsvolumen: 45 Mio. Euro), Hotel inkl. Veranstaltungszentrum. Tiefgarage unter dem Hauptplatz. Finanzierung: IG Immobilien
- „Tulln Offensiv“: Neugestaltung Hauptplatz , Attraktivierung der Tullner City

Maßnahmen/ Förderungen

- **NÖ Dorferneuerung (1985)**
Verband NÖ Dorf- und Stadterneuerung.
- **Stadterneuerung (1992)**
Landeskoordinierungsstelle für Stadterneuerung, Verband NÖ Dorf- und Stadterneuerung.
- **Gemeinde 21 (2004)**
Lokale Agenda 21 in NÖ. Landesgeschäftsstelle für Dorferneuerung.
- **Stadt- und Ortskernbelebung in NÖ (2005)**
Verband für Landes-, Regional- u. Gemeindeentwicklung,
Landeskoordinierungsstelle für Stadterneuerung
- **NAFES– NÖ AG zur Förderung des Einkaufens in Stadt- und Ortszentren**
Kooperation WK und Land NÖ. Geschäftsstelle der NAFES, WK NÖ
- **Wohnbauförderung zur Ortskernbelebung**
- **Nahversorgeraktion (NÖ Wirtschafts- und Tourismusfonds)**

Empfehlungen/ Strategien

- Denken in „Einkaufsraumdimensionen“
- Umsetzung neuer Ansätze in Richtung einer verpflichtenden Beteiligung von Objektbesitzern und Unternehmern (zB: „BID“, Mittelverwendung aus der Tourismusabgabe) an Gemeinschaftsinitiativen zur Förderung des Einkaufsraumes
- Etablierung von nachhaltigem Stadtmarketing
- Forcierung von immobilienwirtschaftlichen Kooperationen: zs.-hängende Geschäftsflächen für attraktive Magnetbetriebe
- Zurücklegung von Flächenreservoirs durch Kommunen
- Gesamtkonzepte für die Stadtentwicklung

Empfehlungen/ Strategien

- Wohnen in den Innenstädten und Ortskernen
- Vernetzung innerstädtischer Einkaufslagen
- Betonung der Stärken von Innenstädten, Unique Selling Point statt Filialisierung
- Belebung der Innenstadt im Sinne einer Stadterneuerung
- Parkraum und Aufenthaltsqualität
- Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer
- Raumordnung als wichtigstes Regulativ



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt: FGW, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen

Tel.: +431 712 62 51 DW 23

E-Mail: andreas.oberhuber@fgw.at

birgit.schuster@fgw.at

FGW - Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen