

## **ORTSPLANUNG MITEINANDER - DIE SIEBENTE.**

Am 29. November 2001 wurde in St. Pölten die Arbeitstagung „Ortsplanung miteinander“ abgehalten. Diese jährlich im Spätherbst stattfindende Tagung wird von der Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik gemeinsam mit der Kammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland veranstaltet. Es ist längst nicht mehr notwendig, den Sinn dieser Tagung vorzustellen oder zu erläutern – sie hat inzwischen ihre eigene Tradition gefunden und ist ein Forum zum Austausch aktueller Informationen, zur fachspezifischen Weiterbildung sowie zur Kommunikation der freiberuflichen Raumplaner mit ihren beamteten Kollegen geworden.

### **SCHWERPUNKT HANDEL- NUR DIE HARTEN KOMMEN DURCH.**

Der inhaltliche Schwerpunkt der Tagung war auf das Thema „Einkaufs- und Fachmarktzentren“ ausgerichtet. Für das Hauptreferat konnte Wolfgang Richter gewonnen werden, der mit seiner Firma „RegioPlan Consulting“ seit vielen Jahren Handelsforschung betreibt und zu den tiefsten Kennern der Einkaufs- und Fachmärkte gehört. Er berichtete über Trends, ihre Auswirkungen für die Raumordnung der betroffenen Gemeinden und darüber, welche Entwicklung auf Niederösterreich zukommen wird.

Richter wies darauf hin, dass sich in Österreich der Handel in einer Umwandlungsphase befindet. Diese ist durch Verkaufsflächenzuwächse (rund 2% pro Jahr), vor allem aber durch Konzentrationseffekte gekennzeichnet, die sowohl Handelszonen, als auch Einzelstandorte und Anbieter betreffen. Rund ein Drittel aller Handelsstandorte erzielt mittlerweile keinen ausreichenden Unternehmerlohn und ist betriebswirtschaftlich unrentabel. Pro Jahr gibt es daher ca. 5% weniger Handelsstandorte. Der Trend zur Filialisierung steigt sehr stark – Steigerungsraten gibt es auch beim Franchiseanteil, beim Shop-in-Shop-Anteil, beim Marktanteil der Einkaufszentren (+1% pro Jahr) und Fachmarktzentren (+2% pro Jahr). Weil gleichzeitig die Konsumausgaben stagnieren, veröden die zweit- und drittklassigen Handelszonen, während sich die Nahversorgungslücken vergrößern. Die Umsatzanteile der Standorttypen zeigen, dass die einstige Dominanz der Innenstadt längst vorbei ist. Diese weist derzeit nur mehr 38% des gesamten Handelsumsatzes auf und verliert weiterhin an Bedeutung, während in den Einkaufs- und Fachmärkten der Umsatzanteil (derzeit 48%) nach wie vor steigt, besonders in den großen Verkaufsmärkten. Alternative Handelsformen steigen nur sehr mäßig, die Entwicklung des Teleshoppings ist bisher weit hinter den Erwartungen zurückgeblieben. Die Konzentrationseffekte haben in einigen Branchen mittlerweile sogar den Großhandel ausgelöscht. In Summe ergibt das einen massiven Verdrängungswettbewerb mit hohem Konzentrationsgrad, das bedeutet einen verschärften Ausleseprozess, bei dem nur starke Betriebstypen und starke Standorte überleben.

### **WAS BRINGT DIE ZUKUNFT?**

Zur Frage, was auf Niederösterreich zukommt, rechnet Richter mit

- ? keinen sehr großen neuen Einkaufszentren auf der „grünen Wiese“, weil dies die rechtlichen Bestimmungen (insbesondere das Raumordnungsgesetz) kaum mehr zulassen, dafür aber mit kleineren „echten“ Einkaufszentren in den Stadtkernen
- ? noch mehr kleinen Fachmarktzentren am Rande von größeren Gemeinden
- ? einigen zusätzlichen großen Fachmärkten
- ? Erweiterungswünschen um bestehende Fachmarktzentren
- ? vielen unrettbar verlorenen Handelsstandorten bzw. kleinen Handelszonen

Nach Meinung von Richter schädigt nicht nur die Auslagerung des Handels die gewachsenen Strukturen, in Wahrheit sind es alle Funktionen, die so als Frequenzbringer ausfallen, wie etwa Schulen, Ämter, Post, Banken und ähnliche Einrichtungen. Auch das klassische

*Einkaufszentrum kommt ohne Frequenzbringer nicht aus. Meist bilden zwei Frequenzbringer die Pole, zwischen denen sich zahlreiche kleine Geschäfte scharen.*

*In letzter Zeit ergänzen sich Einkaufszentren noch zusätzlich durch Freizeiteinrichtungen. Für die Qualität eines Verkaufsstandortes ist im Allgemeinen die Anzahl der Passanten von entscheidender Bedeutung. Fehlen entsprechende Frequenzen, kann dies auch durch verstärktes Kundenservice (Beratung) nicht mehr wettgemacht werden. Will man die Bedeutung der Ortskerne als Handelszentren erhalten, so muss zunächst alles erhalten oder aufgewertet werden, was die Erreichbarkeit sichert und Passanten vorbeiführt.*

#### **STICHWORT RAUMVERTRÄGLICHKEIT.**

*In ergänzenden Referaten von Thomas Hackl und Thomas Steiner, die sich mit praktischen Problemen bei der Raumverträglichkeitsprüfung von Einkaufs- und Fachmarktzentren befassten, sowie auch in der anschließenden lebhaften Diskussion zeigte sich deutlich, dass die Vorgaben des NÖ Raumordnungsgesetzes zu wenig präzise sind. Vor allem die Forderung, dass durch die Flächenwidmung einer Gemeinde u.a. auch die geordnete wirtschaftliche Entwicklung anderer Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfe (§ 21 Abs.6 Zi.2), ist ohne zusätzliche gesicherte Richtwerte nicht umsetzbar. Grundsätzlich beeinflusst nämlich alles, was über den lokalen Bedarf hinausgeht, die wirtschaftliche Entwicklung anderer Gemeinden im Einzugsbereich. Ab wann wird also dabei die geordnete Entwicklung wesentlich beeinflusst? Aus der deutschen Judikatur zeichnen sich Richtwerte ab, deren Anwendbarkeit in Niederösterreich zu prüfen ist.*

#### **GEGENSTRATEGIE NAFES.**

*Klar wurde jedenfalls auch, dass Verhinderungsstrategien an den Ortsrändern alleine nicht ausreichen, um die Kaufkraft der Ortszentren zu erhalten. Johanna Müller wies in ihrem Referat „NAFES – die Gegenstrategie“ eindringlich darauf hin, dass sich die Gemeinden vielmehr aktiv um die Erhaltung der Attraktivität in den Ortszentren bemühen müssten und stellte vor, welche Hilfestellung die Aktion NAFES (die „Niederösterreichische Arbeitsgemeinschaft zur Förderung des Einkaufs in Stadtzentren“, eine gemeinsame Initiative des Landes Niederösterreich und der niederösterreichischen Wirtschaftskammer) dabei leisten kann.*

#### **RANDASPEKT VERKEHR.**

*Zwei weitere Programmpunkte der Tagung waren Verkehrsthemen gewidmet: Die Abteilung Gesamtverkehrsangelegenheiten hat – wie Christoph Westhauser berichtete - das NÖ Landesverkehrskonzept und weitere wichtige Daten zur Verkehrssituation in Niederösterreich (wie beispielsweise Unfallhäufungspunkte) so aufbereitet, dass diese in das Internet eingebracht werden konnten und unter [www.noel.gv.at/verkehr](http://www.noel.gv.at/verkehr) abrufbar sind.*

*Alfred Wilhelm von den Österreichischen Bundesbahnen wies auf den Ausstrahlungsbereich von Eisenbahnkreuzungen hin, der sich weit in die angrenzenden Siedlungsstrukturen erstrecken kann und ersuchte, bei der Flächenwidmung insbesondere die aus Sicherheitsgründen jeweils festgelegten Sichträume zu respektieren und freizuhalten. Die ÖBB würden gerne im Anlassfall entsprechende Hilfestellung bieten.*

#### **GRUNDLAGE GESETZ.**

*Neuigkeiten ergaben sich auch auf legislativer Ebene: Aus verschiedenen Gründen war eine neuerliche Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes erforderlich. Der Entwurf dieser neunten Novelle wurde daher in der Tagung vorgestellt und kommentiert (Anmerkung der Redaktion: Mittlerweile wurde die ROG-Novelle vom NÖ Landtag beschlossen und wird daher in einem eigenen Beitrag in diesem Heft vorgestellt). Christian Perger berichtete anschließend über die letzte Novelle der NÖ Bauordnung sowie über aktuelle Erkenntnisse der Höchstgerichte, wobei er darauf hinwies, dass Verfassungs- und Verwaltungsgerichtshof unterschiedliche Positionen zur Frage vertreten, welche Rechtskonsequenz die Aufhebung einer konkreten*

*Flächenwidmung nach sich zieht („weißer Fleck“ oder Grünland gemäß § 19 Abs. 1 NÖ ROG).*

*Hingewiesen wurde in der Tagung auch auf neue Richtlinien, welche die NÖ Landesregierung am 13.3.2001 für die Förderung im Bereich der örtlichen Raumordnung beschlossen hatte. Die Förderung ist nun auf ein neues Ziel, nämlich auf die freiwillige kleinregionale Abstimmung und Zusammenarbeit der Gemeinden ausgerichtet, was durch höhere Förderungssätze belohnt wird. Als Planungsdokument der Kleinregion wurde ein neues Planungsinstrument mit der Bezeichnung „Kleinregionales Rahmenkonzept“ kreiert, das ebenfalls vom Land gefördert wird und über dessen Inhalt in der Tagung referiert wurde. Der Bebauungsplan ist allerdings nicht mehr förderbar.*

*DIPL.-ING. MICHAEL MAXIAN  
ABTEILUNG RAUMORDNUNG UND REGIONALPOLITIK, BADEN*