

# **Ortskerne und Einkaufszentren – Politik des Landes**

Arbeitsunterlage verfasst von Franz HÄMMERLE

April 2005

aktualisiert Juni 2006

## Ortskerne und Einkaufszentren – Politik des Landes

Wie in anderen Ländern ist der Einzelhandel seit den Sechzigerjahren auch in Vorarlberg einem umwälzenden Strukturwandel unterworfen. Mit dem Aufkommen der Selbstbedienung, einer zunehmend größer werdenden Auswahl an Konsumgütern sowie mit dem Aufschwung leistungsfähiger Handelsketten und Discounter hat die Expansion neuer Betriebsformen begonnen. In einem immer härter werdenden Wettbewerb konnten sich Großvertriebsformen mit ausgedehnten Verkaufsflächen letztendlich weitgehend durchsetzen.

Innerhalb von nur 20 Jahren hat sich die Zahl der Geschäfte halbiert, gleichzeitig hat sich das Gesamtangebot an Verkaufsfläche verdoppelt, die durchschnittliche Verkaufsfläche je Geschäft mehr als vervierfacht.

Ein zusehend aggressiver werdender Wettbewerb orientiert sich immer weniger an der Nachfrage im Nahbereich, sondern primär an der Frage nach der bestmöglichen PKW-Erreichbarkeit. Der Handel zieht aus den Orten hinaus an die Peripherie.

Dieser Strukturwandel führt zu verkehrsbedingten Umweltbelastungen, zu Verlusten an Kommunikationspunkten und zwischenmenschlichen Beziehungen durch die fortschreitende Anonymisierung des Einkaufens und ist mit der Verdünnung der innerörtlichen Handelsangebote insgesamt eine Gefahr für das Überleben der gewachsenen Ortskerne.

Eine Verödung der Ortskerne wäre eine ernstzunehmende kulturelle Schwäche und mit erheblichen Verlusten an örtlicher Erlebnisqualität und Identifikation verbunden, die nicht durch Allerwelts-Klimbim an Außenstandorten wettgemacht werden können.

Obwohl die Einflussmöglichkeiten des Landes beschränkt sind und letztendlich der Konsument darüber entscheidet, ob sein Ortszentrum überlebt oder nicht, hat sich die Raumplanungspolitik des Landes Vorarlberg seit einigen Jahren das vorrangige Ziel gesetzt, die Entwicklung wieder in die Ortszentren zu leiten und so die gewachsenen Strukturen zu stärken:

### **1995 beschließt die Landesregierung das erste Einkaufszentrenkonzept (Fortschreibung 2001).**

In diesem Konzept wird postuliert, dass großflächige Vertriebsformen des Einzelhandels für Güter des täglichen Bedarfs hinkünftig nur mehr in Zentren, bzw in dicht besiedelten Wohnquartieren zugelassen werden sollen, dass großflächige Vertriebsformen des Einzelhandels für zentrenrelevante Güter des nicht täglichen Bedarfs in die Ortskerne gehören und lediglich für schwere und sperrige Güter, wie etwa Möbel, Fahrzeuge, Maschinen etc verkehrsgünstige Standorte der Peripherie tragbar sind.

Diesem Konzept folgend, wurden in der **Novelle zum Raumplanungsgesetz 1996** die Bestimmungen über Einkaufszentren adaptiert und entsprechend den raumplanerischen Erfordernissen eine Unterscheidung in 3 Warengruppen vorgenommen:<sup>1</sup>

**\_Waren des täglichen Bedarfs**, es sind dies vor allem Lebensmittel, Drogerie - und Hygieneartikel;

**\_so genannte autoaffine Waren des nicht täglichen Bedarfs**, es sind dies vor allem Möbel, Baustoffe und -geräte, Gartenbedarf, Fahrzeuge und Maschinen sowie

**\_sonstige Waren des nicht täglichen Bedarfs**, es sind dies durchwegs sie **Warenangebote, die für Ortszentren charakteristisch sind**, wie etwa Bekleidung, Sportartikel, Hausrat, Spielwaren, Papierwaren, Bücher, Zeitschriften, Uhren, Schmuck, Foto- und Videogeräte, Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Kunstgegenstände etc.

Sobald vom Gesetz her die Möglichkeit bestand, wurde seitens der Landesregierung konsequent dem Trend des Handels an die Peripherie gegengesteuert und an den Ortsrändern keine neuen Einkaufszentren für die sensiblen Warensortimente mehr zugelassen. Lediglich für den großflächigen Handel mit so genannten "autoaffinen Waren" – es waren dies vor allem Möbelhäuser und Baumärkte – wurden noch vereinzelt dezentrale Standorte genehmigt. Diese Linie wurde trotz eminenter Widerstände bisher konsequent beibehalten.

Gleichzeitig wurden mit einer **Privilegierung der Kerngebiete** Anreize geschaffen, neue Handelsflächen in zentraler Lage zu schaffen.

In den Zentren der 9 größten Gemeinden<sup>2</sup> des Landes wurden überdies per Landesraumplan sog. Eignungszonen ausgewiesen. In diesen Zonen hat die Gemeinde die Möglichkeit, besondere Flächen für Einkaufszentren zu widmen, ohne dass es hierfür noch eines eigenen projektsbezogenen Landesraumplans bedürfte.

Trotz dieser österreichweit einzigartigen Regelungen stellen sich die Erfolge dieser Politik nur sehr zögerlich ein. Die großen Handelsketten versuchen vehement, sich weiterhin an der Peripherie auszubreiten bzw verhalten sich, was die Ansiedlung in integrierten Lagen anbelangt, eher abwartend. Es bedarf hier sicherlich eines langen Atems.

#### **Literatur**

Vergleich und Evaluierung der raumordnungsrechtlichen Regelungen für Einkaufszentren in Vorarlberg. Arthur Kanonier, Institut für Rechtswissenschaften der TU Wien, im Auftrag des Amtes der Vorarlberger Landesregierung. Juni 2004  
<http://www.vorarlberg.at/pdf/ekz-bericht.pdf>

---

<sup>1</sup> Die Ausführungen geben den Stand vom April 2005 wieder. In der Raumplanungsgesetznovelle, LGBl.Nr. 23/2006, wurden die gesetzlichen Bestimmungen neuerlich im Sinne der Stärkung der Ortszentren verstärkt. So besteht außerhalb von Kerngebieten bereits ab einer Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> eine Widmungspflicht als „besondere Fläche für Handelsbetriebe“. Bei der Widmung ist insbesondere auf die bestehende Siedlungsstruktur und eine angemessene Versorgungsstruktur Bedacht zu nehmen.

Es erfolgte eine Neueinteilung der Warengruppen in autoaffine Waren des nicht täglichen Bedarfs und in sonstige Waren (Möglichkeit Höchstausmaß der Verkaufsfläche für Lebensmittel festzulegen).

Für kombinierte Verkaufsflächen (autoaffine und sonstige Waren) gilt der niedrigere Schwellenwert für sonstige Waren.

<sup>2</sup> Nunmehr 10 Gemeinden