



Kurzfassung Studie und Masterplan zur Einzelhandelsentwicklung im Vorarlberger Rheintal und Walgau

- Bestimmung Strukturverträgliche Einzelhandelspotenziale bis 2020/2030
- Definition/Beurteilung von geeigneten Standorträumen für zukünftige Einzelhandels-Expansionen
- Kriteriensatz zur Beurteilung von Einzelhandels-großprojekten





Das Bearbeitungsteam

Von Seiten der CIMA wurden folgende Mitarbeiter eingesetzt:

Projektleitung

Ing. Mag. Georg GUMPINGER

Prokurist der CIMA Austria

gumpinger@cima.co.at

Mag. Roland MURAUER

Geschäftsf. Gesellschafter der CIMA Austria

murauer@cima.co.at

Projektmitarbeit

Dipl.Bw. (FH) Sarah GÜNTHER

Consultant CIMA Österreich

guenther@cima.co.at

Mag. Christian STREITBERGER MSc

Consultant CIMA Österreich

streitberger@cima.co.at

Kontaktadresse des Gutachters:

CIMA Austria Beratung + Management GmbH

Johannesgasse 8

A-4910 Ried im Innkreis

Tel.: 0043-7752-71117

Email: cima@cima.co.at

Web: www.cima.co.at

Auftraggeber:

Amt der Vorarlberger Landesregierung

Abteilung Raumplanung und Baurecht

Landhaus

A-6901 Bregenz

Veröffentlichungen bzw. Vervielfältigungen eines Teiles oder der ganzen Studie bedürfen der Zustimmung des Auftraggebers sowie der Verfasser.

©

CIMA Beratung + Management GmbH

Jänner2014



1. Zielsetzung und Projektinhalte

Im Zuge der fachlichen Diskussionen eines CIMA-Gutachtens wurde die CIMA Austria von Seiten der Raumplanungsbehörde des Landes Vorarlberg aufgefordert, einen Studie zu erstellen, in welchem qualitative Aspekte der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung im Bundesland Vorarlberg einer eingehenden Analyse unterzogen werden.

Als eine der wesentlichen Zielsetzungen dieses Projektes werden die **qualitativen Aspekte** der zukünftigen **Einzelhandelsentwicklung im Rheintal-Walgau** einer eingehenden Analyse unterzogen. Einen besonderen Schwerpunkt werden detaillierte Aussagen zur strukturverträglichen mittelfristigen Einzelhandelsentwicklung **bis 2020/2030** in dieser Region bilden.

Die CIMA Austria hat in den Jahren 2001 und 2009 Einzelhandelsstrukturanalysen für Vorarlberg (KAVO 2009) erstellt. Den Schwerpunkt dieser beiden Untersuchungen stellte die Darstellung der aktuellen Kaufkraftströme innerhalb des Bundeslandes und aus dem angrenzenden Schweizer und Deutschen Raum dar. Ergänzt wurden diese Studien durch die Auflistung vorwiegend quantitativer Verkaufsflächen in ausgewählten „zentralen Standorten“ des Bundeslandes.

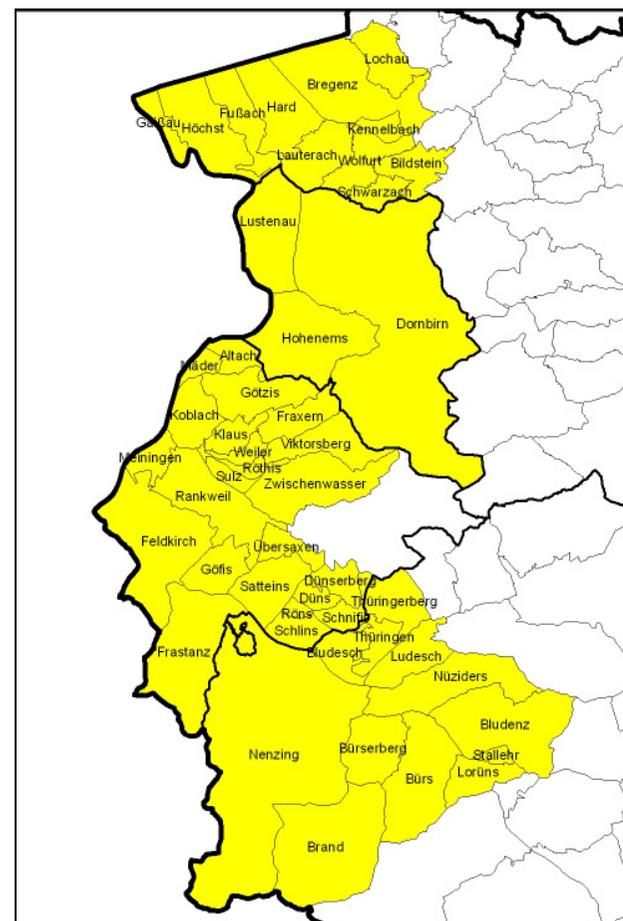
Diese Grundlagedaten sollen nun in einer aktualisierten Form als Basis dienen, um konkrete Aussagen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung im Rheintal-Walgau treffen zu können.

Dabei gliedert sich die gesamte Untersuchung in folgende **3 Bausteine**:

- Prognose Strukturverträglicher Einzelhandelspotenziale bis 2020/2030
- Definition bzw. Beurteilung von geeigneten Standorträumen für zukünftige Einzelhandels-Expansionen
- Erarbeitung eines Kriterienset zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten in Vorarlberg

2. Untersuchungsgebiet

Das untersuchte Gebiet umfasst insgesamt 49 Gemeinden in den vier Vorarlberger Bezirken Bregenz, Dornbirn, Feldkirch und Bludenz mit einer Gesamt Einwohnerzahl von 303.525. Dieser Wert entspricht ca. 82 % der Gesamtbevölkerung Vorarlbergs.



Karte 1: Untersuchungsgebiet für den Masterplan Rheintal-Walgau
Quelle: CIMA, eigene Darstellung 2013



3. Prognose Strukturverträglicher Einzelhandelspotenziale bis 2020/2030

3.1. Bestandsanalyse im Einzelhandel sowie Kaufkraftkennzahlen im Rheintal-Walgau

- Im untersuchten Rheintal-Walgau Gebiet befinden sich gegenwärtig 2.085 Einzelhandelsbetriebe mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von **ca. 448 Tsd. m²**. **Mehr als die Hälfte** der Betriebe sowie mehr als 2/3 der gesamten Verkaufsflächen liegen **außerhalb der Innenstädte** bzw. Ortskernbereiche.
- Im **Vergleich** mit den Kaufkraftstromuntersuchungen **2001** und **2009** hat sich nach Flächenaktualisierung **2012/2013** die gesamte **Verkaufsfläche** um **27 % erhöht**.
- Mit **95 % Kaufkraftbindung** in der **gesamten Region** (=Regionsbindung) präsentiert sich der Rheintal-Walgau als **komplette Einzelhandelsregion**. Vor allem die **nahversorgungsrelevanten Warengruppen** (=Güter des „täglichen Bedarfs“ bzw. kurzfristige Bedarfsgruppen) liegt mit 98 % nahe am Status (theoretischer) „Vollversorgung“.
- Leistungsfähige Einzelhandelsstandorte in Grenznähe (Dornbirn, Bregenz, Feldkirch, Hohenems, Rankweil usw.) erzeugen einen hohen Nachfragedruck aus den angrenzenden Ländern der Schweiz, Liechtenstein und Deutschland in die Vorarlberger Handelsstandorte. Aus diesen Regionen stammen deutlich **höhere Kaufkraftzuflüsse als -abflüsse**.

3.2. Berechnung der Strukturverträglichen Einzelhandelspotenziale bis 2020/2030

Aus einem dynamischen Modell mit mehreren Hochrechnungsvariablen (natürliche und konjunkturelle Entwicklung der Kaufkraft, touristische Faktoren sowie weitere volkswirtschaftliche Aspekte) werden bis 2020 und 2030 strukturverträgliche Einzelhandelspotenziale errechnet, die als Basis für die **zukünftige Einzelhandelsentwicklung** im Rheintal-Walgau herangezogen werden können:

Faktoren der Potenzialentwicklung	Bestimmungsfaktoren
Natürliche Entwicklung der Kaufkraft	Einwohner- und Haushaltsentwicklung
Konjunkturelle Entwicklung der Kaufkraft	Entwicklung der Konsumausgaben
	Veränderung Kaufkraftindex Verhältnisse Kaufkräfteeigenbindung und Kaufkraftverflechtungen bzw. Marktanteile
Touristische Faktoren der Kaufkraftentwicklung	Veränderungen der Nchtigungen
Sonstige Volkswirtschaftliche Entwicklungsfaktoren	Wechselkursveränderung CHF - EUR

Tabelle 1: Dynamisches Modell mit den einzelnen Faktoren zur Berechnung der Potenzialentwicklungen
Quelle: CIMA, eigene Bearbeitung 2013



- Das Ergebnis der Modellrechnung liefert die bis zum Jahr 2020 bzw. 2030 in der Untersuchungsregion zusätzlich **abschöpfbare Kaufkraft**. **Bis 2020** beträgt diese Größe **204,7 Mio. €** an zusätzlicher Kaufkraft, die für den Einzelhandel verfügbar wird. Bis **2030** steigt der Wert dann auf **307 Mio. €**. Vor allem die Steigerungen der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen (bis 2020 bzw. 2030) als Basis der natürlichen Kaufkraftentwicklung sind für den höchsten Anteil dieser zukünftigen Potenziale verantwortlich.
- Der vergleichsweise **höchste Kaufkraftanteil** entfällt auf das Angebot **nahversorgungsrelevanter Warengruppen** (=kurzfristiger Bedarfsbereich) mit beinahe 50 % der gesamten zukünftig ausschöpfbaren Kaufkraftpotenziale.

Zusätzlich abschöpfbare Kaufkraft	nach Warengruppen in Mio. €			
	Nahversorgungsrelevante Waren (= "kurzfristiger" Bedarfsbereich)	Sonstige Waren (= "mittelfristiger" Bedarfsbereich)	Autoaffine Waren (= "langfristiger" Bedarfsbereich)	Gesamt
bis 2020	95,6	44,1	65,0	204,7
bis 2030	143,1	66,8	97,2	307,1

Tabelle 2: zusätzlich abschöpfbare Kaufkraft bis 2020/2030 als Basis für die Handelsentwicklung in der gesamten Rheintal-Walgau Region in Mio. €
Quelle: CIMA, eigene Berechnung, 2013

- Zur Berechnung der aus zusätzlich abschöpfbarer Kaufkraft realisierbaren Einzelhandelspotenziale (in m²) werden durchschnittliche Raumleistungen¹ (in € pro m²) herangezogen. Daraus resultiert eine Bandbreite an **zukünftig entwickelbaren Einzelhandelsflächen**, die **bis 2020** zwischen **ca. 50,1 und 68,3 Tsd. m² Verkaufsfläche** (Mittelwert: 59,1 Tsd. m²) beträgt. **Bis zum Jahr 2030** liegt der Wert sogar bei **75,2 bis 102,4 Tsd. m²** (Durchschnittswert: 88,6 Tsd. m²).

¹ Branchenübliche Raumleistungen für nahversorgungsrelevante Waren liegen zwischen 4.800 und 5.700 € pro m²; für „Sonstige“ Waren (exkl. Nahversorgungsrelevante Güter) bei 2.700 bis 3.300 € pro m² sowie für „autoaffine“ Waren bei 2.000 bis 3.300 € pro m²; Quelle: BBE/CIMA 2006 bis 2013

Bandbreite der Verkaufsflächenpotenziale	nach Warengruppen in TSD m ²			Gesamt
	Nahversorgungsrelevante Waren (= "kurzfristiger" Bedarfsbereich)	Sonstige Waren (= "mittelfristiger" Bedarfsbereich)	Autoaffine Waren (= "langfristiger" Bedarfsbereich)	
bis 2020	16,9-19,9	13,2-16,3	20,0-32,0	50,1-68,3
bis 2030	25,3-29,8	19,9-24,7	29,9-47,9	75,2-102,4

Tabelle 3: Bandbreite der Einzelhandelspotenziale bis 2020/2030 für die Handelsentwicklung in der gesamten Rheintal-Walgau Region in TSD m² Verkaufsfläche
Quelle: CIMA, eigene Berechnung, 2013

- Zur vereinfachten Berechnung und Verwendung für die weiteren Berichtsteile werden mitunter die **Durchschnittswerte** aus den Potenzialberechnungen verwendet. Demnach können in der Region **bis 2020 59,1 Tsd. m² Verkaufsfläche** als strukturverträgliches Einzelhandelspotenzial angegeben werden, **bis 2030** liegt die Prognose bei rund **88,6 Tsd. m²**.
- Die **Gesamtverkaufsfläche** kann sich dann **bis 2020** um **13 %** (im Durchschnitt) **erhöhen**. **Bis 2030** kann dieser Wert dann auf **20 %** ansteigen.
- Das Modell zur Berechnung der strukturverträglichen Einzelhandelspotenziale stellt das **Höchstmaß** an **entwicklungsfähiger Verkaufsfläche** dar, ein stärkerer Ausbau kann nicht mehr als strukturverträglich eingestuft werden.
- Diese Gesamtsumme an entwicklungsfähigen Einzelhandelsflächen soll **nicht** zu einer **undifferenzierten ungeordneten Ansiedelung** führen. Vorher bedarf es **zwingend** einer **regionaler Ausgestaltung**, dh.: eine klare Zuordnung der „Flächenempfänger“ sowie auch die Festlegung von branchenspezifischen Schwerpunkten.
- Damit die besondere Dynamik im Einzelhandel berücksichtigt werden kann, ist es sinnvoll, das **Hochrechnungsmodell** flexibel an diverse Veränderungen der Modellparameter alle **2 bis 3 Jahre anzupassen**.



4. Standorträume für zukünftige Einzelhandels-Expansionen“

4.1. Räumliche Einteilung der Untersuchungsregion

Die Einteilung der Untersuchungsregion auf Basis räumlicher Versorgungsbeziehungen und der Zugehörigkeit bzw. Verbundenheit zu funktional höherrangigen Orten schafft die Grundlage für eine **vereinfachte räumliche Gliederung** des Untersuchungsgebietes in die **4 (Teil-)Regionen Bregenz, Dornbirn, Feldkirch und Bludenz**.



Karte 2: Handelsstrukturelle unterstützte räumliche Gliederung des Untersuchungsgebiet
Quelle: CIMA, eigene Bearbeitung 2013

4.2. Einschätzung von Versorgungsfunktion und Verflechtungsbereich der Gemeinden im Rheintal-Walgau-Bereich

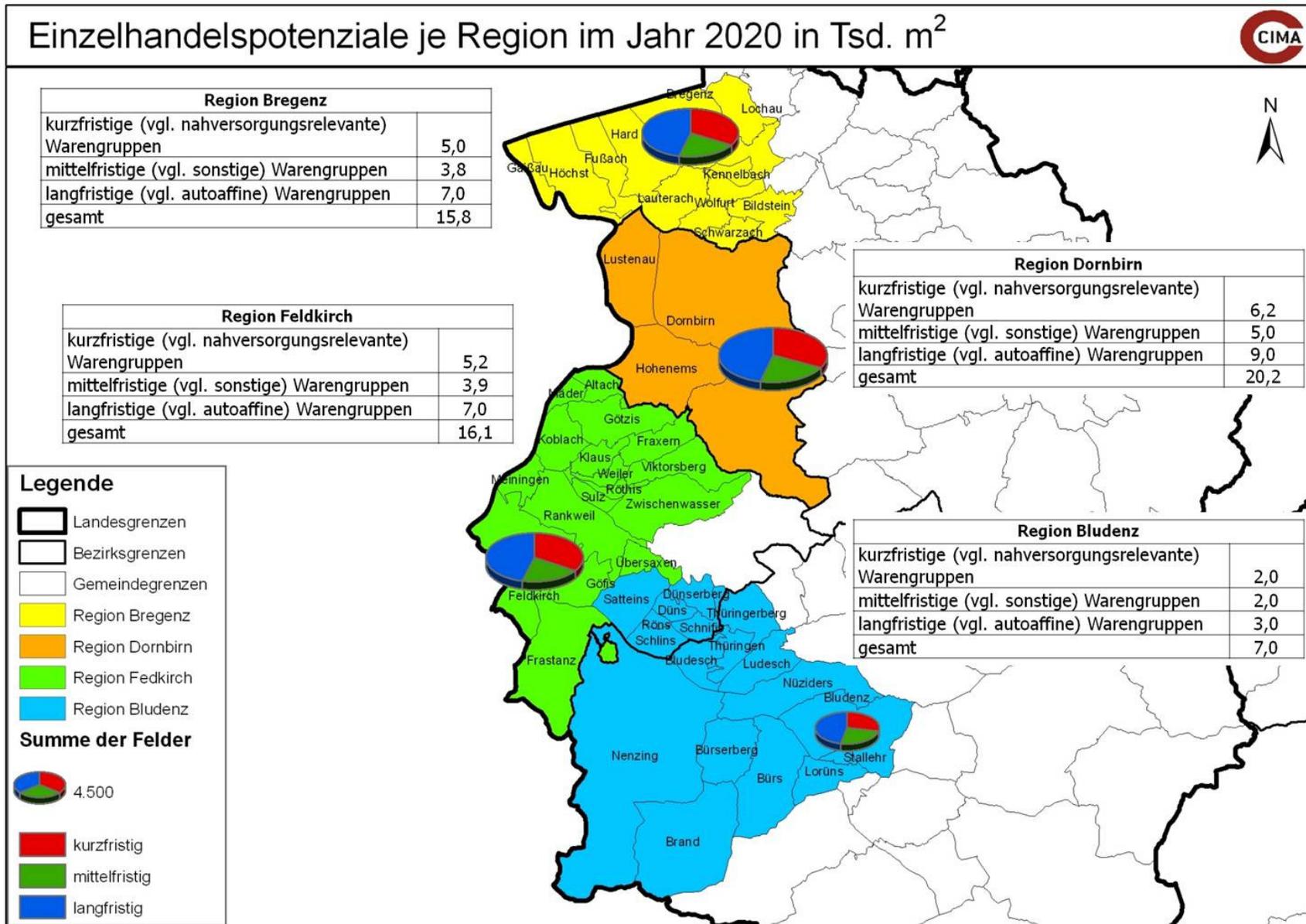
- Damit zukünftige Einzelhandelspotenziale passenden Versorgungsräumen zugeordnet werden können, bedarf es einer **Einschätzung der gegenwärtigen Versorgungsfunktion** der einzelnen Gemeinden im Rheintal-Walgau. Die Untersuchungsgemeinden werden dazu nach Größe, Lage sowie gegenwärtiger Handelsstruktur in Orte mit **(allenfalls) lokalem Bedarf**, Orte mit **kleinregionalem Bedarf** sowie Orte mit **(über-)regionalem Bedarf** eingestuft.
- Vor allem die Standorte mit **kleinregionalem** bzw. **(über-)regionalem Bedarf** übernehmen **stärkere Versorgungsaufgaben** über ihren eigenen Ort hinaus. Dadurch werden zukünftige Einkaufszentren-Entwicklungen (EKZ) eher bei diesen Kommunen vorrangig anzusetzen sein.
- Je höher die Versorgungsfunktion ausfällt, desto höher lassen sich auch die **Verflechtungs- bzw. Versorgungsräume** definieren. Die geringste Versorgungstiefe liegt bei den Orten, die für den lokalen Bedarf verantwortlich sind. Hier reduziert sich der Verflechtungsbereich auf die eigene Gemeinde (inklusive Nächtigungsgäste). Demgegenüber verfügen die leistungsstärksten Handelsstandorte im Rheintal-Walgau mit einer Versorgungsfunktion, die über den regionalen Bedarf hinausgeht, über großräumige Verflechtungsräume, die z.T. Bezirks- und Landesgrenzen überragen.



4.3. Räumliche Verteilung der zukünftigen Einzelhandelspotenziale

- Die **Zuteilung der Einzelhandelsflächen** erfolgt primär nach deren **bisherigem Marktanteil** an der regionalen Kaufkraft. Demnach kann in der **Region Dornbirn** bis 2020 ein **Einzelhandelspotenzial von 20,2 Tsd. m² Verkaufsfläche** (im Durchschnitt) ausgeschöpft werden. Auf die beiden **Regionen Bregenz** und **Feldkirch** entfallen für die zukünftige Entwicklung **ca. 16 Tsd. m²** an zusätzlicher Handelsfläche, für die **Region Bludenz** noch **7 Tsd. m²** bis 2020 (vgl. dazu Karte 3).
 - Innerhalb der Regionen erhalten **Standorte mit höherwertigen Versorgungsfunktionen** (Orte mit zumindest kleinregionalem Bedarf) die höchsten Anteile der zukünftigen Einzelhandelspotenziale. Die größten Entwicklungsflächen bis 2020 im Ausmaß von 13.000 bis 16.000 m² entfallen so auf den leistungsstarken Handelsstandort **Dornbirn** vor der Landeshauptstadt **Bregenz** mit 9.000 bis 12.000 m². Ebenfalls hohe Flächenmöglichkeiten werden **Feldkirch** (5.000 bis 7.500 m²) sowie dem **Einkaufsraum Bludenz/Bürs** (zwischen 5.000 und 6.000 m² Verkaufsfläche) eingeräumt.
 - Deutlich **geringere Flächenentwicklungsoptionen** lassen sich für die Standorte mit **kleinregionaler Versorgungsfunktion** ableiten. Am höchsten liegt der Entwicklungsspielraum bis 2020 in **Lustenau** und **Göttis** (mit 2.500 bis 3.500 m²) sowie in ähnlicher Dimension in **Hohenems** und **Rankweil** (zwischen 2.000 und 3.000 m²). Dahinter folgen **Hard** und **Lauterach** (mit 1.000 bis 2.000 m²).
 - Daneben gibt es noch eine Reihe von **weiteren kleinregionalen Versorgungsstandorten** wie **Altach, Koblach, Frastanz², Höchst, Lochau, Nüziders** und **Wolfurt** mit max. 1.000 m² zusätzlicher Verkaufsflächenpotenziale bis 2020. Hier liegt der Fokus der zukünftigen Handelsentwicklung bei den **nahversorgungsrelevanten Warengruppen** überwiegend **mit Lebensmittel-vollsortiment** (=kurzfristiger Bedarfsbereich) im Fokus der zukünftigen Entwicklungsschwerpunkte.
- Darüber hinaus gibt es noch eine Reihe von Standorten, die mit der **Versorgungsfunktion für den „lokalen Bedarf“** ausgestattet sind und aufgrund offener Kaufkraftpotenziale ebenfalls Empfänger zukünftiger Einzelhandelsflächen (bis 2020) darstellen. Allerdings reduziert sich das Entwicklungspotenzial hier meist **ausschließlich** auf **Lebensmittelanbieter im Vollsortiment**. Die individuellen Flächenempfehlungen fallen hier allenfalls moderat aus, in einer Bandbreite von 600 bis max. 800 m². Zu diesen Standorten zählen **Ludesch, Meiningen, Nenzing, Sulz** und **Zwischenwasser**.
 - Die wichtigsten Handelsstandorte in den (Teil-)Regionen wurden im **nationalen Benchmark** unter die Lupe genommen, um die **Priorität der Flächenentwicklung** festzustellen. Berücksichtigt wurden dabei die handelswissenschaftlichen Kennzahlen: Verkaufsfläche pro Einwohner, die Kaufkräfteeigenbindung sowie die Einzelhandelszentralität. Als Ergebnis daraus wird der **Region Bregenz** ein **vorrangiger Entwicklungsbedarf** zugeschrieben, **mittlere Handlungspriorität** wird in den **Region Bludenz** und **Feldkirch** gesehen und **keine zwingend vorrangige Behandlung** wird für die **Region Dornbirn** gesehen.
 - Um eine weitere Ebene der Entwicklungsprioritäten zu betrachten, wird zuletzt das „Verhältnis Innenstadt (Ortskern inkl. integrierter Lagen) zu Streu- und Peripherielagen (Ortsrandlagen)“ herangezogen. Bei **Standorten** mit bereits **hohem dezentralen Flächenanteil** sind weitere **Flächenentwicklungen mit hoher Sensibilität** anzugehen, vor allem bei den sonstigen Waren.
 - Aus der **Begutachtung** von 41 **Landesraumplänen** eröffnen sich theoretisch Flächenreserven im Ausmaß von mehr als 40 Tsd. m² gewidmeter EKZ-Fläche. Im Hinblick auf eine **flächensparende Baulandentwicklung** sollten diese Flächen mit den (teil-) regionalen bzw. standortindividuellen Flächenpotenzialen aus dem **Masterplan gegengerechnet** bzw. querverglichen werden.
 - Ebenso wird es notwendig sein, beim Potenzial 2020/2030 **laufende Verfahren** zu **berücksichtigen** (z.B.: Seestadt-Projekt Bregenz, u.a.).

² In Frastanz wurde zeitgleich mit der Studie ein Regionalversorger genehmigt, sodass die zukünftigen Erweiterungspotenziale hier noch evaluiert werden müssen.



Karte 3: Zukünftige Einzelhandelspotenziale im Rheintal-Walgau bis 2020
 Quelle: CIMA, eigene Darstellung 2013



5. Erarbeitung eines Kriteriensets zur Beurteilung von Einzelhandels-großprojekten in Vorarlberg

5.1. Zielsetzung

Mit der Zielsetzung, die **Verfahrensabwicklung** der Genehmigung von Einzelhandelsgroßprojekten (EKZ) **zu vereinfachen**, wird ein Kriterienset erstellt, um eine erste **Projektbewertung** durchführen zu können.

Die Kriterien zur Vorprüfung von EKZ ermöglichen eine **erste transparente Einschätzung** ohne Bindung auf allenfalls nachgelagerte Verfahren. Einfach ausgedrückt soll mit Hilfe dieses Instrumentes eine **Ersteinschätzung** eines Projektes erfolgen mit der eine erstmalige Einstufung nach „**unproblematisch**“ bzw. „**problematisch**“ für den jeweiligen Projektstandort durchgeführt werden kann.

5.2. Struktur und Aufbau

Die Struktur umfasst ein Bündel aus Standortfaktoren, die grob nach folgenden Kriterien eingeteilt werden:

- **Standort-spezifische Kriterien** (Standortbeurteilung: Lage des Planobjektes, Erreichbarkeit und Einwohnerdichte)
- **(Verkaufs-)Flächenbezogene Kriterien** (Verkaufsflächen, Kriterien zum Flächenverbrauch und zur Objektfläche, Stellplätze)
- **Kaufkraftrelevante Betrachtung** (Kaufkraftpotenziale, Kaufkraftniveau und -entwicklung, Kaufkrafteigenbindung, Kaufkraftabschöpfung, Umsatzherkunft und -umlenkung sowie Schwellenwertbeurteilungen):
- **Sonstige Kriterien** (Verkehrsstrukturelle Grobeinschätzung):

Das Kriterienset berücksichtigt die projektrelevanten Branchen auf diese Weise, dass eine **getrennte Bewertung nach** autoaffinen, sonstigen sowie nahversorgungsrelevanten **Waren** vorgenommen werden kann. Nicht alle Aspekte werden hingegen bei jeder Warengruppe wirksam.

5.3. Ergebnisermittlung und Bewertung

Die Bewertung zu jedem Kriterium erfolgt nach einem **3-farbigem „Ampel-System“**. Dabei wird zur **rechnerischen Beurteilung** jeder Farbe ein Wert zugeordnet („grün“=2, „gelb“=1 und „rot“=0). Die Bedeutung von Faktoren wird durch eine zusätzliche Gewichtungsmöglichkeit offen gelassen. Die **Gesamtsumme aus allen Kriterien** liefert so eine Ersteinstufung eines Projektes:

- Liegt der summierte Wert **unter 50 %** der gesamt erreichbaren **Maximalpunktzahl**, so erweist sich das zu beurteilende Projekt als **offenkundig „problematisch“** und müsste an dieser Stelle **gestoppt** werden.
- Liegen die **Summenwerte über 75 %** der **gesamt erreichbaren Punkte**, so kann das eingereichte Projekt als **offenkundig „unproblematisch“** eingestuft werden. Eine rasche **Projektfortführung** kann demnach folgen.
- Bei allen anderen Projekten kann keine eindeutige Beurteilung erfolgen und es bedarf weiterer Beurteilungsschritte.

5.4. Fazit aus dem Praxistest

Im Praxistest hat sich gezeigt, dass das Kriterienset in vielen Fällen als **erster Beurteilungsmaßstab** eine **brauchbare Ersteinschätzung** erlaubt. Auch wenn nicht immer ein klares Ergebnis erhalten wird, kann dies zumindest als **Erstinformation** sowie auch als Diskussionspapier für die weitere Abstimmung, insbesondere zwischen Landesabteilung, Wirtschaftskammer bzw. anderen Interessensvertretungen angesehen werden.



6. Maßnahmen und Empfehlungen

6.1. Weiterentwicklung Masterplan

6.1.1. (Teil-)Regionale Abstimmung der Ziele, Funktionen sowie Verflechtungsbereiche

Das Bundesland Vorarlberg und vor allem der Rheintal-Walgau-Bereich präsentiert sich als eine enge **Ballung** von **leistungsstarken Handelsstandorten** mit teilweise vielfach **überschneidenden Einzugsgebieten** bzw. **Verflechtungsbereichen**. Diese **polyzentrische Struktur** erschwert die Zuordnung von klaren Versorgungsbereichen für die über- bzw. kleinregional bedeutenden Handelsstandorte. Als Abhilfe bedarf es einer klaren **fachlich** und **politisch abgestimmten Einschätzung** der zu versorgenden **Verflechtungsbereiche** ggf. in Form eines Sachprogramms, das gemeinsam **mit den Gemeinden** festgelegt und beschlossen wird.

6.1.2. Raumleistungen von Betriebstypen sowie deren qualitative Weiterentwicklung

Bei der zur Berechnung der Einzelhandelspotenziale bis 2020/2030 angewendeten durchschnittlichen Raumleistungen wurde davon ausgegangen, dass die Entwicklung aus einem Mix aus Fachgeschäften, Fachmärkten, Discountern und weiteren großflächigen Formen des Handels fortgeschrieben wird. Sollten sich allerdings hier die **Schwerpunkte der Betriebstypenentwicklung** merklich **verändern**, so hat dies auch **Auswirkungen** auf die Prognosen der **Verkaufsflächenpotenziale**.

Finden **Schwerpunktentwicklungen** bei großflächigen **Fachmärkten** oder **Discountern** mit (meist) **standardisiertem** bzw. „austauschbarem“ **Sortiment** statt, so führt dies zu einer **höheren ausschöpfbaren Verkaufsfläche**. Liegt der Fokus hingegen bei **spezialisierten Fachgeschäften** mit meist **individualisiertem Sortiment** und **höheren Raumleistungen**, so liegt die Summe der ausschöpfbaren Verkaufsflächen an der **unteren Bandbreite** der Verkaufsflächenpotenziale.

Für eine **qualitative Weiterentwicklung** des Branchenmix im Untersuchungsgebiet erweist sich die **Forcierung** im **Fachgeschäfts-Typus** mit einzigartigeren Angeboten als **zielführender**, um **Verdrängungseffekte** zu **reduzieren** und trotzdem eine **Ausweitung des Angebotes** zu erreichen.

6.1.3. Raumordnungsrechtliche Vorprüfung

Bevor die Detailprüfung mit Hilfe des Kriteriensets erfolgen kann, gilt es vor allem für die lokalen Entscheider zu erkennen, welche **Schritte zur Vorprüfung eines EKZ** notwendig sind. Dazu wurde ein einfaches Schema erarbeitet, welche Voraussetzungen dafür zu prüfen sind.

6.1.4. Projektcheckliste für Standortgemeinde und Vorgaben für externe Standortgutachten

Für neu eingereichte EKZ-Projekte bzw. Erweiterungen davon, sollte die Standortgemeinde vom Projektwerber eine **stärkere inhaltliche Vertiefung** des **Projektantrags** fordern. Mit Hilfe einer kurzen Checkliste soll dies erreicht werden.

Bei wichtigen bzw. strittigen Einzelhandelsprojekten (meist EKZ-Projekten) werden **weiterführende Standortgutachten** benötigt, die entweder von Seite des Projektwerbers, der Genehmigungsstelle, aber auch vom „Projektgegner“ erstellt werden können. Zur Sicherstellung einer vergleichbaren Qualität und Aussagekraft sollten vor allem eine **transparente Aufstellung** der **erwarteten Inhalte** kommuniziert werden.

6.1.5. Weiterentwicklung und Vertiefung der Praxisprüfung des Kriteriensets

Zur Sicherstellung der Validität der Ergebnisse wird vorgeschlagen, den **Praxistest** des Kriteriensets noch an **weiteren Beispielen** zu erproben, insbesondere nach Festlegung und Abstimmung der individuellen Versorgungsfunktionen bzw. Verflechtungsbereiche. Durch die Simulation von realen Beispielen in jeder Gemeindegröße bzw. unterschiedlichen Funktionen soll ein breiterer Erkenntnisstand der Aussagen gewonnen werden, u.a. auch im Hinblick auf eine verstärkende bzw. abschwächende Gewichtung einzelner Bewertungskriterien.



6.2. Diskussionsansätze für die Raumplanungsgesetzgebung

6.2.1. Zeitliche Befristung von Landesraumplänen

Die **Kritik** des Gutachterteams richtet sich nun vor allem an die **unbefristete Gültigkeit** des erlassenen **Landesraumplanes**. Eine Reaktion auf dynamische Veränderungen im Einflussbereich des im Landesraumplan ausgewiesenen Grundstücks entfällt. Aus diesem Grund erscheint ein **Planungshorizont** von **5 Jahren** als **ausreichend**, mit einer einfachen Verlängerungszeit ohne umfangreiche Zusatzprüfung. Danach erfolgt eine Evaluierung, ob die Ausgangsvoraussetzung zum Landesraumplan aus handelswissenschaftlicher Sicht noch gültig ist und ggf. ein Ablauf mit (zwingender) „Ruhestellung“ der gegenwärtigen Widmung.

6.2.2. Evaluierung der Eignungszonen

In „kleinstädtisch geprägten Zentren bevölkerungsstarker Gemeinden“ dürfen **Eignungszonen** ausgewiesen werden, in denen die **Ansiedlung von Einkaufszentren erleichtert** wird. Hier ist als Vereinfachung eine Widmung für einzelne Einkaufszentren ohne standortspezifischen Landesraumplan möglich.

Grundsätzlich wird die Ausweisung von Eignungszonen und die dadurch erleichterte Ansiedlung von Handelsbetrieben im zentralen Kernbereich begrüßt. Allerdings soll auch auf die **Gefahren ungeordneter Entwicklung ohne Größenbegrenzung** hingewiesen werden. Unverhältnismäßig dimensionierte Verkaufsflächenentwicklungen müssen nicht zwingend einen Attraktivitätsgewinn für die gesamte Innenstadt bedeuten. Als **Fazit** wird aus Gutachtersicht empfohlen auch für die Entwicklungen innerhalb der Eignungszonen die **zukünftigen Potenzialentwicklungen zu berücksichtigen** bzw. die **Auswirkungen innerhalb der Innenstadt zu prüfen**.

6.3. Zunehmende Bedeutung des Internethandels/E-Commerce

Laut einer Studie der KMU-Forschung für Gesamtösterreich³ **kaufen** von 6,3 Mio. ÖsterreicherInnen zwischen 16 und 74 Jahre 2,5 Mio. bzw. **39 % einzelhandelsrelevante Produkte Online**. Auch wenn das Internet vor allem ein **junges Zielpublikum** anspricht, steigt auch der Anteil in den älteren Konsumentengruppen. Bestätigt werden kann ebenfalls die These, dass in „**urbanen Räumen**“ lebende Menschen das Internet häufiger nutzen als im „ländlichen Raum“ ansässige Personen⁴.

Die **Leistungsfähigkeit** und die **Kundenpräferenz** des **Internethandels/E-Commerce** hat sich **viel stärker entwickelt**, als der „klassische“ stationäre Einzelhandel. Über **alle Warengruppen** hinweg sind somit deutlich höhere Kaufkraftabflüsse feststellbar. Diese Effekte werden sich in den nächsten Jahren noch **weiter erhöhen**, sodass dies eine **Berücksichtigung** in der **dynamischen Hochrechnung** (alle 2-3 Jahre) der zukünftigen Einzelhandelspotenziale **erforderlich** macht.

6.4. Interkommunale bzw. regionale Abstimmung der zukünftigen Handelsentwicklung

Die hohe Dynamik im Einzelhandel erfordert auch von den öffentlichen Entscheidungsträgern innovative Regelungsmechanismen, die über das lokale Denken hinausgehen. Auf jeden Fall müssten **Verträglichkeitsprüfungen** für neue Einzelhandelsstrukturen unbedingt **regional angesetzt** werden und erfordern eine strikte Handhabung der Raumordnungsgesetzgebung. Denn durch großflächige Einzelhandelsprojekte ist nicht nur der eigene Ort betroffen, sondern zumindest die (angrenzenden) Regionsgemeinden. Aus diesem Grund sollte vor allem bei **überregional bedeutsamen Handelsentwicklungen** der **interkommunale bzw. regionale Diskurs** gesucht werden, um über die Möglichkeiten eines (interkommunalen bzw. regionalen) Finanzausgleichs offen und seriös zu diskutieren.

³ Vgl.: KMU Forschung Austria: Internet-Einzelhandel 2011 i.A. der WK Österreich; Wien 2011

⁴ CIMA: Kaufkraftstromanalysen in Salzburg, Niederösterreich und dem Burgenland (2012 und 2013)