



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
- Kriterienset 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

Februar 2014



Inhaltsverzeichnis

Teil A Zielsetzung, Begriffe und Inhalte 6

1. Ausgangslage und Zielsetzung	7
2. Projektrahmenbedingungen.....	7
3. Begriffsdefinitionen.....	8
4. Datengrundlagen zur Kennzahlenberechnung	11
5. Rechtliche und handelswissenschaftliche Rahmenbedingungen	12
5.1. § 2 – Raumplanungsziele	12
5.2. § 6 – Landesraumpläne	13
5.3. § 10a - Pflicht zur Umweltprüfung, Umwelterheblichkeitsprüfung	13
5.4. § 10b - Umweltbericht	14
5.5. § 10c - Stellungnahmerecht, Beteiligung der Öffentlichkeit.....	14
5.6. § 10 d - Grenzüberschreitende Auswirkungen.....	15
5.7. § 10e – Entscheidung	15
5.8. § 10f - Bekanntgabe	15
5.9. § 10g - Regelmäßige Überwachung	16
5.10. § 10h - Ausländische Pläne, Öffentlichkeitsbeteiligung	16
5.11. § 11 – Räumliches Entwicklungskonzept	16
5.12. § 12 – Flächenwidmungsplan – Allgemeines.....	17
5.13. § 13 – Bauflächen	17
5.14. § 14 – Einteilung der Bauflächen	17
5.15. § 15 – Einkaufszentren	18
5.16. § 15a – Sonstige Handelsbetriebe.....	19
5.17. Festlegung von Eignungszonen für Einkaufszentren	20
5.17.1. Auswahl der regional bedeutsamen Ortszentren.....	20
5.17.2. Abgrenzung der Eignungszonen für Einkaufszentren	21
5.18. Verwendete Konzepte und Planunterlagen mit handelswissenschaftlichen bzw. raumordnungsrechtlichen Bezug	21
5.19. Exkurs: Innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Branchen	22

6. Untersuchungsbestandteile und Berichtsinhalte.....	23
6.1. Baustein „Strukturverträgliche Einzel-handelspotenziale bis 2020/2030“	23
6.2. Baustein „Definition bzw. Beurteilung von geeigneten Standorträumen für zukünftige Einzelhandels-Expansionen“ ...	23
6.3. Baustein „Kriterienset zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten“	23
7. Untersuchungsgebiet.....	24

Teil B Strukturverträgliche Einzelhandelspotenziale bis 2020/2030.. 26

1. Bestandsanalyse der Einzelhandelsflächen im Rheintal- Walgau	27
1.1. Gesamtbilanz der Angebotsstruktur 2013.....	27
1.2. Verkaufsflächenveränderungen 2001 bis 2013	29
2. Übersicht der Kaufkraftkennzahlen im Rheintal-Walgau ...	32
3. Modell zur Berechnung der strukturverträglichen Einzelhandels-potenziale bis 2020/2030	34
3.1. Modellannahmen und Parameter	34
3.2. Ergebnisse zur „natürlichen“ Entwicklung“ der Kaufkraft.....	35
3.3. Ergebnisse zur konjunkturellen Entwicklung der Kaufkraft	37
3.4. Ergebnisse zu „touristische Faktoren“ der Kaufkraftentwicklung	38
3.5. Ergebnisse zu „sonstige volkswirt-schaftliche Entwicklungsfaktoren“ – Wechselkursveränderung Schweizer Franken-Euro.....	40
4. Übersicht der strukturverträglichen Einzelhandelspotenziale bis 2020/2030	41
5. Zusammenfassung und Fazit strukturverträgliche Einzelhandels-potenziale bis 2020/2030	44



6.2. Zusammenfassung der möglichen Flächenreserven aus rechtsgültigen Landesraumplänen	68
--	----

Teil C Definition/Beurteilung von geeigneten Standorträumen für zukünftige Einzelhandels-Expansionen..... 45

1. Einleitung	46
2. Handelsstrukturell unterstützte räumliche Gliederung des Rheintal-Walgau	46
3. Einschätzung der (handelswissenschaftlichen) Versorgungsfunktion durch Festlegung der Verflechtungsbereiche	47
3.1. Einleitung.....	47
3.2. Schema zur Einschätzung der Versorgungsfunktion für die Gemeinden des Rheintal-Walgau-Gebietes	47
3.3. Gemeindegenaue Festlegung der Verflechtungsbereiche auf Basis der Einteilung von Versorgungsfunktionen	48
4. Räumliche Verteilung der zukünftigen Einzelhandelspotenziale.....	51
4.1. Übersicht der Einzelhandelspotenziale nach Teilregionen	51
4.2. Verteilung der Einzelhandelspotenziale auf die (teilregionalen) Standortgemeinden	54
4.3. Entwicklungsprioritäten der räumlichen Einzelhandelspotenziale.....	57
4.4. Entwicklungsprioritäten der räumlichen Einzelhandelspotenziale – nach Standortlage	60
5. Nachfrage nach Potenzialflächen im Einzelhandel aus der endogenen Entwicklung der größten Handelsstandorte im Rheintal-Walgau	61
5.1. Bludenz	61
5.2. Bregenz	62
5.3. Dornbirn	64
5.4. Feldkirch.....	66
5.5. Zusammenfassung der endogenen Entwicklung der größten Handelsstandorte im Rheintal-Walgau	67
6. Evaluierung etwaiger Flächenreserven aus den Landesraumplänen für EKZ-Widmungen ab 1996	68
6.1. Einleitung.....	68

Teil D Kriterienset zur Beurteilung von Einzelhandels-großprojekten im Land Vorarlberg 69

1. Zielsetzung.....	70
2. Struktur und Aufbau des Kriteriensets	70
3. Ergebnis und visuelle sowie rechnerische Bewertung	71
4. Individuelle Gewichtung einzelner Kriterien.....	71
5. Kurzbeschreibung der standortspezifischen Beurteilungskriterien	72
5.1. Standortbeurteilung: K1 bis K3	72
5.2. Generelle Erreichbarkeit (Modal Split): K4 bis K6.....	73
5.3. Einwohnerzahl in 400 m Distanz zu nahversorgungsrelevanten Waren (Lebensmittel): K7	73
6. Kurzbeschreibung der (verkaufs-) flächenbezogenen Beurteilungskriterien	74
6.1. Gesamtausmaß der Verkaufsfläche: K8.....	74
6.2. Relativer Flächenverbrauch – Variante Geschosszahl: K9	74
6.3. Verdichtung nach Innen und Nachnutzung von Gebäudebestand: K10	74
6.4. Erforderliche Stellplatzanzahl: K11 bis K13.....	74
6.5. Stellplatzflächen in Tiefgaragen und Parkdecks: K14	75
7. Kurzbeschreibung der kaufkraftrelevanten Betrachtung ...	75
7.1. Kaufkraftpotenzial des Makrostandortes: K15.....	75
7.2. Touristisches Kaufkraftpotenzial: K16	75
7.3. Kaufkraftniveau und Kaufkraftentwicklung: K17	76
7.4. Kaufkrafteigenbindung vor Ort – Reduzierung von Kaufkraftabflüssen: K18	76
7.5. Kaufkraftabschöpfung : K19 bis 21.....	76
7.6. Projektrelevante Umsatzherkunft aus dem Kaufkraftverflechtungsbereich: K22.....	77
7.7. Projektrelevante Umsatzumlenkung am eigenen Standort: K23.....	77
7.8. Einstufung nach Schwellenwert Kaufkraftabschöpfung: K25-K2778	



7.9.	Einstufung nach Schwellenwert Potenziale Einzelhandelsentwicklung am Makrostandort: K28-K30	78
8.	Kurzbeschreibung der Sonstigen Kriterien „Verkehrsstrukturelle Grobeinschätzung“: K24.....	79
9.	Weitere Bewertungskriterien	79
9.1.	Regionale Produkte	79
9.2.	Privatwirtschaftliche Vereinbarung mit der Gemeinde.....	79
10.	Kriterienset – Gesamtdarstellung ohne Trennung nach Warengruppen.....	80
11.	Fazit aus Bewertung und Praxisbeispielen	86
11.1.	Generelles Fazit zur Zielsetzung und Anwendbarkeit	86
11.2.	Fazit aus den Praxisbeispielen	86

Teil E Zusammenfassung, Maßnahmen und Empfehlungen..... 87

12.	Strukturverträgliche Einzelhandels-potenziale im Rheintal- Walgau bis 2020/2030.....	88
13.	Beurteilung von geeigneten Standorträumen für zukünftige Einzel-handels-Expansionen	89
14.	Maßnahmen und Empfehlungen.....	91
14.1.	Weiterentwicklung Masterplan.....	91
14.1.1.	(Teil-)Regionale Abstimmung der Ziele, Funktionen sowie Verflechtungsbereiche.....	91
14.1.2.	Raumleistungen von Betriebstypen sowie deren qualitative Weiterentwicklung	91
14.1.3.	Raumordnungsrechtliche Vorprüfung – Schematische Übersicht.....	92
14.1.4.	Projektcheckliste für Standortgemeinde.....	93
14.1.5.	Voraussetzungen und Vorgaben für externe Standortgutachten	93
14.1.6.	Weiterentwicklung und Vertiefung der Praxisprüfung des Kriteriensets	94
14.2.	Zunehmende Bedeutung des Internethandels/E-Commerce	94
14.3.	Diskussionsansätze für die Raumplanungsgesetzgebung	95
14.3.1.	Zeitliche Befristung von Landesraumplänen	95
14.3.2.	Evaluierung der Eignungszonen	95
14.4.	Interkommunale bzw. regionale Abstimmung der zukünftigen Handelsentwicklung.....	96

Teil F Verzeichnisse 97



Teil A

Zielsetzung, Begriffe und Inhalte



1. Ausgangslage und Zielsetzung

Im Zuge der fachlichen Diskussionen eines CIMA-Gutachtens (November 2011) zur Erweiterung bestehender Einzelhandelszonen in Feldkirch/Rankweil sowie einer Diskussionsrunde mit der „ARGE EKZ“ im Mai 2012 wurde die CIMA Austria von Seiten der Raumplanungsbehörde des Landes Vorarlberg aufgefordert, ein Offert zu legen, in welchem qualitative Aspekte der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung im Bundesland Vorarlberg einer eingehenden Analyse unterzogen werden.

Die CIMA Austria hat in den Jahren 2001 und 2009 Einzelhandelsstrukturanalysen für Vorarlberg erstellt (Kaufkraftstromuntersuchung Vorarlberg, kurz „KAVO“ 2009). 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.

2. Projektrahmenbedingungen

Auf Basis der Kenntnisse der lokalen und regionalen Strukturen in Vorarlberg sowie entsprechender Erfahrungswerte aus ähnlichen Untersuchungen in anderen deutschen und österreichischen Regionen fokussiert sich die CIMA Austria auf folgende Rahmenbedingungen:

- **KAVO 2009-Daten als Basisgrundlage**

Trotz einiger Veränderungen bei den Angebotsstrukturen in Vorarlberg (z.B.: Vinoma Center in Rankweil; einzelne neue Lebensmittelstandorte im Rheintal, etc.) und dem angrenzenden Ausland (z.B.: Revitalisierung des Einkaufszentrums in St. Margareten; Erweiterung des Lindau-Parks, etc.) sowie des deutlich höheren Kaufkraftzustroms aus der Schweiz ist die CIMA Austria der Ansicht, dass die KAVO 2009-Daten als Grundlage für das gegenständliche Projekt nach wie vor gut geeignet sind. Ergänzungen der zusätzlichen Verkaufsflächen sowie eine modellhafte Angleichung der Kaufkraftströme werden im Rahmen dieses Projektes von Seiten der CIMA vorgenommen.

- **Betrachtungsfokus auf Rheintal- und Walgau-Gemeinden**

Aus fachlicher Sicht erscheint eine fokussierte Betrachtung der 29 Rheintal-Gemeinden sowie der 9 größten Walgau-Gemeinden (Bludenz, Bludesch, Bürs, Frastanz, Göfis, Nenzing, Nüziders, Thüringen) als sinnvoll.¹

- **konkrete Aussagen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung**

Einen besonderen Schwerpunkt dieses Projektes werden detaillierte Aussagen zur strukturverträglichen mittelfristigen Einzelhandelsentwicklung bilden. Diese Aussagen werden meist gemeindegau vorgenommen, in den (größeren) Orten werden darüber hinaus die prioritären Standorträume identifiziert, in welchen zukünftig (weitere) Einzelhandelsentwicklungen stattfinden können bzw. sollen.

¹ Auf Wunsch des Auftraggebers wurde in ausgewählten Detailspekten eine Ausweitung auf weitere 11 Walgaugemeinden (Brand, Bürserberg, Düns, Dünserberg, Lorüns, Röns, Satteins, Schlins, Schnifis, Stallehr, Thüringerberg) vorgenommen.



3. Begriffsdefinitionen

Da in der Praxis erfahrungsgemäß zum Teil unterschiedliche Begriffsdefinitionen verwendet werden, sind nachfolgend einige verwendete Fachbegriffe kurz beschrieben:

Fachbegriff	Definition
Kaufkraft	Unter Kaufkraft wird die Fähigkeit einer Person verstanden, mit verfügbarem Geld in einem bestimmten Zeitraum Güter erwerben zu können (= alle Geldmittel, die einer Person zur Verfügung stehen, wie Gehalt, Pensionen, Beihilfen, Vermögensverzehr und Kredite).
Kaufkraftniveau (=Kaufkraftindex) und Kaufkraftentwicklung	Zur Berechnung der örtlichen Kaufkraftpotentiale verwendet die CIMA den jährlich erscheinenden Kaufkraftindex der Fa. RegioData. Dieser Index erlaubt eine fundierte Beurteilung der regionalen Einkommens- und Wohlstandsunterschiede. Die Berechnung dieses Indizes basiert auf folgenden Datengrundlagen: ▪ Volkszählungshauptergebnisse ▪ Bevölkerungsprognosen für Österreich bis 2021 ▪ Haushaltsentwicklung und Wohnbedarf bis 2021 ▪ Primäre Einkommensentwicklung ▪ Einkommen der AuslandseinpenderInnen ▪ Annahmen über nicht steuerlich ausgewiesene Einkünfte im Tourismus ▪ Transfereinkommen ▪ Personenbezogene Steuern ▪ Pflichtbeiträge
Kaufkraftpotenzial (=Marktpotenzial oder Kaufkraftvolumen)	Gibt die gesamte Kaufkraft aller Haushalte in einer Gemeinde monetär in € an.
Sortimentsspezifisches Kaufkraftpotenzial	Das gesamte Kaufkraftpotenzial setzt sich aus verschiedenen Warengruppen des Einzelhandels zusammen. Wird ein spezifisches Sortiment isoliert betrachtet, wird der prozentuelle Anteil davon herangezogen und dies bildet die Basis für das sortimentsspezifische Kaufkraftpotenzial.
Kaufkraftabschöpfung	Gibt den prozentuellen Anteil an Kaufkraft an, der einem Handelsstandort aus seinem Verflechtungsbereich zufließt; entspricht auch dem Kaufkraftabfluss aus dem Marktgebiet (bzw. Verflechtungsbereich).
(Kaufkraft-) Verflechtungsbereich	Der Verflechtungsbereich umfaßt alle Gemeinden im regionalen Umfeld eines Einkaufsstandortes, die regelmäßig Teile ihrer Kaufkraft in diesen hochrangigen Einkaufsstandort abliefern.

Fachbegriff	Definition
Gebundene Kaufkraft bzw. Eigenbindung	Gibt den Anteil jener Kaufkraft monetär in € an, der auch tatsächlich in einer Gemeinde ausgegeben wird.
Kaufkraftabfluss	Entspricht jener Kaufkraft einer Gemeinde, die nicht vor Ort gebunden ist.
Kaufkraftzufluss	Entspricht jener Kaufkraft, die nicht von Haushalten der jeweiligen Standortgemeinde stammt, jedoch in der Standortgemeinde gebunden wird („Kaufkraft von außen“)
Wirksame Kaufkraft (Einzelhandelsumsatz)	Entspricht der tatsächlich in einer Gemeinde gebundenen Kaufkraft und wird sowohl angebotsseitig (Verkaufsflächen x Umsatz pro m ²) als auch nachfrageseitig (Kaufkraft der örtlichen Haushalte – Kaufkraftabflüsse + Kaufkraftzuflüsse) berechnet.
Einzelhandelszentralität	Beschreibt das Verhältnis der Wirksamen Kaufkraft (Einzelhandelsumsatz) zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert über 100 % einnimmt, so fließt mehr Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, als Kaufkraft aus dem Ort abfließt. Liegt die Zentralität unter 100 %, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die nicht durch Zuflüsse kompensiert werden können.
Klassisches Einzugsgebiet	Bezeichnet alle Gemeinden im Verflechtungsbereich, die mehr als 10 % ihrer jeweiligen Kaufkraft an einen Handelsstandort abgeben. Dieses Gebiet umfasst den „Nahmarkt“ (Gemeinden, die mehr als 50 % ihrer Kaufkraft an den jeweiligen Handelsstandort abgeben) und den „Fernmarkt“ (Gemeinden, die zwischen 10 und 50 % ihrer Kaufkraft an den jeweiligen Handelsstandort abgeben).
autoaffine und sonstige Waren im Zusammenhang mit mittelfristigen und langfristigen Bedarfsgütern	Das Vorarlberger Raumplanungsgesetz ² sieht im Zusammenhang mit dem Einkaufszentren-Begriff im § 15 folgende Warengruppeneinteilung vor: Absatz (1) lit. a) Ziffer 1. Waren des nicht täglichen Bedarfs, die nach dem Kauf regelmäßig mit Kraftfahrzeugen abgeholt oder transportiert werden, wie Möbel, Baustoffe und -geräte, Gartenbedarf, Fahrzeuge, Maschinen, Elektro-Haushaltsgroßgeräte sowie Sportgroßgeräte Ziffer 2. sonstige Waren In der weiteren Betrachtung wird die Warengruppe 1 mit dem Terminus „autoaffine“ Waren bezeichnet und entspricht im Wesentlichen der CIMA-Einteilung „langfristige Bedarfsgüter“, „Sonstige“ Waren lassen sich überwiegend mit den „mittelfristigen Bedarfsgütern“ in der CIMA-Einteilung gleichsetzen.

² Quelle: Vorarlberger Raumplanungsgesetz in der letztgültigen Fassung LGBl.Nr. 28/2011



Fachbegriff	Definition
Güter des kurzfristigen bzw. „täglichen“ Bedarfs (KFR Bedarfsgüter)	Dazu gehören folgende Warengruppen: Nahrungs- und Genussmittel, Apotheken- und Reformwaren, Drogerie- und Parfümeriewaren, Blumen, Pflanzen und zoologische Artikel.
Nahversorgungsrelevante Warengruppen	Als Teil der „Sonstigen“ Waren können die nahversorgungsrelevanten Warengruppen herausgelöst werden, die vor allem das Lebensmittelsegment beinhalten. Dazu gehören noch folgende weitere Warengruppen: Genussmittel, Apotheken- und Reformwaren, Drogerie- und Parfümeriewaren, Blumen, Pflanzen und zoologische Artikel. Nahversorgungsrelevante Warengruppen entsprechen in der CIMA-Nomenklatur den „kurzfristigen Bedarfsgütern“.
Lebensmittelvollsortimenter	Lebensmittelvollsortimenter bieten neben einem hohen Anteil an Nahrungs- und Genussmitteln auch andere Non-Food-Warengruppen an (z.B.: Drogerie- und Parfümeriewaren, Blumen, Pflanzen und zoologische Artikel, u.a.). Gegenüber klassischen Lebensmittelgeschäftsfachgeschäften weisen diese Geschäfte eine wesentlich höhere Sortimentstiefe und –breite auf.
Güter des mittelfristigen Bedarfs (MFR Bedarfsgüter)	Hierzu zählen folgende Warengruppen: Bücher, Schreibwaren, Büroartikel, Spielwaren, Hobby- und Geschenkartikel, Schuhe und Lederwaren, Bekleidung und Wäsche sowie Sportartikel.
Güter des langfristigen Bedarfs (LFR Bedarfsgüter)	Folgende Warengruppen werden hier dazu gezählt: Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte und Beleuchtungsartikel, Foto und Optik, Haushaltswaren, Glas, Porzellan und Keramik, Werkzeug, Bau-/ Heimwerkerwaren und Gartenbedarf, Möbel, Wohnungseinrichtung und Heimtextilien, Uhren und Schmuck.
Einkaufszentrum	Lt. Vbg. RpG § 15 (3) ist ein Einkaufszentrum ein Gebäude oder Gebäudeteil, einschließlich damit in Zusammenhang stehender sonstiger überdachter Anlagen, für den Verkauf von a) Waren nach Abs. 1 lit. a Z. 2 oder Waren nach Abs. 1 lit. a Z. 1 und 2, sofern die Verkaufsfläche 600 m ² übersteigt, oder b) Waren nach Abs. 1 lit. a Z. 1, sofern die Verkaufsfläche 1500 m ² übersteigt. Einkaufszentren sind weiters (Lt. Vbg. RpG § 15 Abs. 4) Mehrere Gebäude oder Gebäudeteile, einschließlich damit in Zusammenhang stehender sonstiger überdachter Anlagen, gelten als ein Einkaufszentrum nach Abs. 3, wenn sie in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und a) eine bauliche, funktionale oder organisatorische Einheit bilden oder b) in wirtschaftlicher oder organisatorischer Hinsicht die Wirkung eines nach einem Gesamtkonzept betriebenen Einkaufszentrums haben.

Zur Spezifizierung weiterer Fachbegriffe werden folgenden Definitionen der CIMA bzw. von anderen Quellen herangezogen:

Fachbegriff	Definition
Orts- und Stadtzentren (vgl. Leitfaden Orts- und Stadtkernabgrenzung Land Salzburg 2004)	Voraussetzung sind: historischer Ortsmittelpunkt bzw. gewachsenes (Orts-) Zentrum, längerfristig gewachsener Siedlungsraum mit Versorgungsfunktionen, weitgehend dichte bzw. zusammenhängende (geschlossene) Bebauung, siedlungsstrukturell integrierte Lage (d.h. bauliche und funktionelle Einbindung in das Siedlungsgefüge, sowie vor allem fußläufige Erreichbarkeit der Einkaufslagen) sowie ausreichende verkehrliche Erreichbarkeit (Umweltverbund und MIV, fußläufig vertretbare Distanz zu einer Haltestelle des Öffentlichen Verkehrs sowie Anbindung an Fuß- und Radwege). Je nach Siedlungsstruktur können auch mehrere Bereiche einer Gemeinde in Frage kommen. Dies kann vor allem bei größeren Gemeinden der Fall sein. Als weiteres Kriterium können die Bauflächen-Kerngebietswidmungen lt. Raumplanungsgesetz herangezogen werden, die in der Regel auf Orts- und Stadtkernbereiche anwendbar sind.
Nebenzentren	Als Nebenzentren werden historisch gewachsene Bereiche mit verdichteter wirtschaftlicher Struktur bezeichnet, die nicht in den klassischen Orts- und Stadtzentren situiert sind, allerdings ähnlichen Charakter aufweisen. Meist befinden sich diese in den Katastralgemeinden (größerer) Orte und Städte (Stadtteile). Teilweise erfolgt eine derartige Einstufung auch in den jeweiligen räumlichen Entwicklungskonzepten.
(städtebaulich) integrierte Lage³	Ein Bauvorhaben befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage, wenn es in oder nahe von Innenstädten oder Ortskernen, Stadtteilzentren sowie Nebenzentren liegt, wobei eine fußläufige Erreichbarkeit gewährleistet sein muss, dort öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind, der Standort mit ÖPNV-Anschlüssen erreichbar ist, das Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Wohnstandorten situiert ist (zumindest bei Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs muss der Standort gut zu Fuß erreichbar sein).

³ Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (RP 18 B V 5.3), Verband Region Rhein-Neckar, Glossar Raumordnung und Landesplanung (teilweise geändert und zusammengefasst)



Fachbegriff	Definition
Streu-Peripherielagen	Als Streulagen werden die restlichen sonstigen örtlichen bzw. städtischen Lagen (u.a. auch in den Orts- und Stadtteilen) zusammengefasst. Die Peripherielage zeigt im wesentlichen die autoorientierten Standorte, welche sich somit in peripherer Lage am Orts- und Stadtrand befinden und städtebaulich nicht integriert sind. Vielfach handelt es sich auch um Lagen im Nahbereich von bzw. bei Gewerbe- und Industriegebieten am Stadt- bzw. Ortsrand.
Wohnstandortnähe	Vor allem für nahversorgungsrelevante Warengruppen mit Lebensmittelschwerpunkten (Anbieter der Güter des „täglichen Bedarfs“) wird die Nähe zu (höherrangigen) Siedlungsgebieten angestrebt. Sofern nicht im Kerngebiet, kann dies auch in „Wohnstandortnähe“ stattfinden. Dieser Bereich umfasst zumindest 800 Einwohner in einem 400 m Umkreis.
Modal Split	Modal Split wird in der Verkehrsstatistik die Verteilung des Transportaufkommens auf verschiedene Verkehrsmittel (Modi) genannt. Eine andere gebräuchliche Bezeichnung im Personenverkehr ist die „Verkehrsmittelwahl“. Modal Split bzw. Verkehrsmittelwahl können folgendermaßen eingeteilt werden: ▪ Motorisierter Individualverkehr (MIV) (PKW und Motorrad) ▪ Öffentlicher Verkehr (ÖV) (z.B.: Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV); z.B.: Bahn, Bus) ▪ Nichtmotorisierter Individualverkehr (NMIV) (Fahrrad- und Fußverkehr)
Geschossflächenzahl (GFZ)⁴	Die Geschossflächenzahl, abgekürzt GFZ, gibt lt. Baubemessungsverordnung das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstücks an. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Beispielrechnung: Alle Geschossflächen zusammen (400 m ²) : Fläche des Grundstücks (500 m ²) = 0,8
Geschoss⁵	Ein Geschoss ist der Abschnitt eines Gebäudes zwischen den Oberflächen zweier übereinander liegender Fußböden oder zwischen einem Fußboden und der Oberfläche eines Daches; bei Lufträumen, Treppenhäusern, Schächten und dergleichen gelten die anstoßenden Fußböden als durchgehend; überdachte Balkone, Loggien, Laubengänge u.dgl. sowie innen liegende Flächen zählen daher auch zur Geschossfläche.

⁴ Quelle: Raumplanung und Baurecht, Kurzinformation Nr 117; Baubemessungsverordnung; Begriffsbestimmungen - Geschoßfläche und Gesamtgeschoßfläche; 07-2004

⁵ Quelle: Raumplanung und Baurecht, Kurzinformation Nr 117; Baubemessungsverordnung; Begriffsbestimmungen - Geschoßfläche und Gesamtgeschoßfläche; 07-2004

Fachbegriff	Definition
Geschosszahl⁶	Die Geschosszahl gibt die Anzahl der Geschosse an und stellt u.a. auf die Geschossfläche ab. Die Anzahl der Geschosse ist insbesondere für das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes maßgeblich. In § 2 Baubemessungsverordnung sind die Begriffe „Geschoss“ (Anm: somit iVm § 6 Abs 4 lit e und f auch die Geschossfläche) und „Gesamtgeschossfläche“ definiert.
Mikrostandort	Der genaue Standort eines Projektes wird mit dem Begriff Mikrostandort beschrieben. Exakt auf die Grundstücksgrenze bzw. parzellengenau erfolgt die Abgrenzung des Mikrostandortes.
Makrostandort	Im Vergleich zum Mikrostandort umfasst der Makrostandort den gesamten Bereich einer Stadt bzw. Gemeinde. Vereinzelt wird dies auf Katastralgemeinden bzw. Stadtteile heruntergebrochen, sofern diese über eine hohe Versorgungsdichte und -funktion verfügen.
Stationärer Einzelhandel (mit Ladenlokal)	Stationärer Handel (unabhängig ob Einzel- oder Großhandel) ist der Handel von einem festen Platz (Betriebsstätte, Verkaufsstätte, Ladenlokal, Handelsbetrieb) aus, den der Kunde aufsucht, um an die Ware zu gelangen
Lebensmittel-Fachgeschäft (= oft auch als „Tante Emma“-Laden bezeichnet)	Lebensmittelvoll- bzw. -teilsortimenter mit einer Verkaufsfläche von unter 300 m ²
Supermarkt	ca. 400 bis 1.500 m ² Verkaufsfläche, Lebensmittel-vollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 m ² Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil
Lebensmittel-Discounter	meist Betriebsgrößen zwischen ca. 300 und 800 m ² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungs-abteilungen.
Verbrauchermarkt	Verkaufsfläche ca. 1.500 bis 5.000 m ² , Lebensmittel-vollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).
Ladenhandwerks-Betriebe (z.B.: Bäcker, Metzger, Optiker, Uhrmacher,...)	Ausdruck der Einzelhandels- und/oder Großhandelstätigkeit von Handwerksbetrieben, in dem in Ergänzung zum selbst erstellten Sach- und Dienstleistungsangebot auch Erzeugnisse anderer Produzenten (Handelswaren) verkauft werden.

⁶ Quelle: Raumplanung und Baurecht, Kurzinformation Nr 117; Baubemessungsverordnung; Begriffsbestimmungen - Geschoßfläche und Gesamtgeschoßfläche; 07-2004



4. Datengrundlagen zur Kennzahlenberechnung

Neben den im Rahmen dieser Untersuchung von der CIMA erhobenen Primärdaten wurden auf folgende sekundärstatistische Datenquellen zurückgegriffen:

- **Bevölkerungszahlen/Anzahl der Haushalte/-prognosen Österreich**

Für die Hochrechnung der natürlichen Kaufkraftentwicklung ist die aktuelle Kenntnis der Bevölkerungs- bzw. Haushaltszahlen erforderlich. Als Datengrundlage wurden die Bevölkerungszahlen vom Land Vorarlberg in der aktuellsten Form verwendet bzw. die von der Statistik Austria fortgeschriebenen Werte aus der letzten Volkszählung (2009) herangezogen. Die Prognosewerte beruhen auf den letztgültigen Hochrechnungen für Einwohner und Haushalte der ÖROK (Österreichische Raumordnungskonferenz): kleinräumige Bevölkerungsprognose 2010 bzw. Haushaltsprognose 2006.

- **Bevölkerungszahlen/Anzahl der Haushalte/-prognosen angrenzende Länder Deutschland, Schweiz, Liechtenstein**

Als Datengrundlage werden hier die aktuellen Zahlen der Statistischen Ämter der Länder verwendet (Deutschland: Baden-Württemberg und Bayern: Stand 2012; Schweiz: Stand: 2011 und Liechtenstein: Stand 2010).

- **Touristische Kennzahlen (Nächtigungen, Ankünfte, u.a.)**

Ebenfalls für die Hochrechnung der natürlichen Kaufkraftentwicklung bzw. des touristischen Kaufkraftpotenzials ist die aktuelle Kenntnis zumindest der Nächtigungszahlen erforderlich. Als Datengrundlage wurden ebenfalls die letztgültigen Zahlen sowie die Entwicklungen seit 2001 vom Land Vorarlberg (Abteilung Statistik) in der aktuellsten Form zur Verfügung gestellt.

- **Ausgaben der privaten Haushalte**

Diese Kenngröße sagt aus, wieviel Geld ein durchschnittlicher Haushalt pro Jahr für welche Warengruppen (auf den Einzelhandel bezogen) ausgibt. Hierfür kommen die Werte der Konsumerhebung der Statistik Austria aus dem Jahr 2009/2010 zur Anwendung. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass die Untersuchung lediglich die Nachfrage der Konsumenten nach „konsumigen“ Gütern des Ladeneinzelhandels bzw. Ladenhandwerks beinhaltet. Von den gesamten Verbrauchsausgaben privater Haushalte werden folgende Ausgabenpositionen nicht berücksichtigt:

- Ausgaben für Tabakwaren
- Ausgaben für KFZ-Anschaffung und –Erhaltung (inkl. Treibstoff)
- Ausgaben für Wohnen, Beheizung und Beleuchtung
- Ausgaben für Gesundheit, Medikamente und Arztleistungen
- Ausgaben für persönl. Dienstleistungen (Frisör, Fitness etc.)
- Ausgaben für Öffentliche Verkehrsmittel
- Ausgaben für Kommunikation (ausgen. Anschaffung von Geräten)
- Ausgaben für Veranstaltungen, Urlaubsreisen und Bildung
- Ausgaben für Gastronomiebesuche und Beherbergung
- Ausgaben für Versicherungen, Bankdienstleistungen und Soziales
- Ausgaben, die nicht dem „privaten Konsum“ zuzuordnen sind

- **Kaufkraftindex**

Bedingt durch unterschiedliche Haushaltsgrößen und Einkommensverhältnisse ist das Ausgabenniveau der Haushalte von Region zu Region bzw. von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich. Durch Einbezug des von der Firma RegioData berechneten Kaufkraftindex (Daten aus 2011; Basis Gemeindeebene) werden diese Unterschiede berücksichtigt.



- **Durchschnittliche Umsätze pro Branche und Standort (Produktivitätswerte bzw. Raumleistungen)**

Wichtige Voraussetzung für die Berechnung der „Wirksamen Kaufkraft“ ist die Kenntnis von Produktivitätswerten (Umsatz pro m² Verkaufsfläche nach Branche und Standort) bzw. Raumleistungen. Als Datenquellen stehen Echtwerte (Anm.: aus einer von der CIMA durchgeführten schriftlichen Befragung aller erhobenen Betriebe) sowie durchschnittliche Branchenkennzahlen (Quellen: REGIOPLAN, CIMA, BBE, 2006-2013) zur Verfügung.

- **Volkswirtschaftliche Faktoren: hier Wechselkursverhältnis Schweizer Franken - Euro**

Die Auswirkungen unterschiedlicher Kursentwicklungen Euro-Schweizer-Franken in den letzten 10 Jahren wurden durch eine kombinierte Betrachtung aus neuen, primär erfassten Einschätzungen und sekundärstatistischer Recherche (unterschiedliche Datenquellen von Wifo, Wirtschaftskammer, usw.) grob hochgerechnet. Im Rahmen der Primäranalyse wurden ausgewählte Handelsunternehmen an verschiedenen Standorten über ein verändertes Konsumverhalten der Schweizer Gäste befragt (Anteilssteigerungen, Mehreinkäufe, Ausgabesätze, usw.).

5. Rechtliche und handelswissenschaftliche Rahmenbedingungen

Im Raumplanungsgesetz (RPG) des Landes Vorarlberg (LGBl.Nr. 39/1996, 72/1996, 33/1997, 48/1998, 43/1999, 58/2001, 6/2004, 33/2005, 23/2006, 42/2007, 35/2008, 19/2011, 28/2011, 72/2012, 44/2013) werden die wesentlichen Kriterien für Handelsprojekte aufgelistet. Die relevantesten Passagen daraus werden an dieser Stelle angeführt:

5.1. § 2 – Raumplanungsziele

Ziele der Raumplanung sind die nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen, besonders für Wohnen und Arbeiten, die Erhaltung der Vielfalt von Natur und Landschaft und der bestmögliche Ausgleich der sonstigen Anforderungen an das Gebiet.

Bei der Planung sind insbesondere folgende weitere Ziele zu beachten:

- a) Mit Grund und Boden ist haushälterisch umzugehen, insbesondere sind Bauflächen bodensparend zu nutzen.
- b) Die verschiedenen Möglichkeiten der Raumnutzung sind möglichst lange offen zu halten.
- c) Die natürlichen und naturnahen Landschaftsteile sowie die Trinkwasserreserven sollen erhalten bleiben.
- d) Die zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Freiräume sollen erhalten bleiben.
- e) Flächen mit wichtigen Rohstoffvorkommen sind von Nutzungen, die ihre Gewinnung verhindern oder erheblich erschweren, freizuhalten.
- f) Die für die Land- und Forstwirtschaft besonders geeigneten Flächen dürfen für andere Zwecke nur verwendet werden, wenn dafür ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht.
- g) Die äußeren Siedlungsråder sollen nicht weiter ausgedehnt werden.
- h) Gebiete und Flächen für Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Einkauf und sonstige Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass Belästigungen möglichst vermieden werden.
- i) Räumlichen Strukturen, die zu unnötigem motorisierten Individualverkehr führen, ist entgegenzuwirken.
- j) Für Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind geeignete Standorte festzulegen.



5.2. § 6 – Landesraumpläne

(1) Die Landesregierung hat durch Verordnung Landesraumpläne zu erlassen, wenn im überörtlichen Interesse Regelungen zur Erreichung der Raumplanungsziele des § 2 erforderlich sind. Landesraumpläne haben – in Abstimmung mit anderen Planungen des Landes – die angestrebten Raumplanungsziele im Einzelnen festzulegen und jene Maßnahmen vorzusehen, die zur Erreichung dieser Ziele im überörtlichen Interesse erforderlich sind. In der Verordnung ist erforderlichenfalls festzulegen, wie die im Landesraumplan ausgewiesenen Grundstücke im Flächenwidmungsplan zu widmen sind.

(2) Landesraumpläne können für das gesamte Landesgebiet, für einzelne Landesteile oder für bestimmte Sachbereiche der Raumplanung erlassen werden.

(3) Zum Landesgebiet im Sinne des Abs. 2 gehört auch der Bodensee, soweit dort Hoheitsrechte des Landes ausgeübt werden können.

(4) Bei der Erstellung des Landesraumplanes ist auf Planungen des Bundes, der Gemeinden, anderer Länder und des benachbarten Auslands Bedacht zu nehmen.

(5) Der Entwurf eines Landesraumplanes ist jenen Gemeinden und sonstigen öffentlichen Stellen sowie allenfalls für einzelne Landesteile bestehenden Raumplanungsgemeinschaften, deren Interessen durch die Planung wesentlich berührt werden, unter Einräumung einer angemessenen Frist zur Stellungnahme zu übermitteln. Dem Entwurf ist ein allgemein verständlicher Erläuterungsbericht anzuschließen. Die Landesregierung hat im Amtsblatt für das Land Vorarlberg, in den Vorarlberger Tageszeitungen, im Mitteilungsblatt der Landwirtschaftskammer für Vorarlberg und auf der Homepage des Landes Vorarlberg im Internet kundzumachen, in welchen Gemeinden der Entwurf eines Landesraumplanes gemäß Abs. 6 aufgelegt wird.

(6) Die Gemeinden haben den ihnen übermittelten Entwurf eines Landesraumplanes während eines von der Landesregierung bestimmten Zeitraumes, der mindestens einen Monat betragen muss, im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und die Auflage ortsüblich kundzumachen. Im Gemeindeamt ist während dieses Zeitraumes der

Erläuterungsbericht über den Entwurf des Landesraumplanes in der erforderlichen Anzahl aufzulegen. Während der Auflagefrist kann jede Person zum Entwurf schriftlich Stellung nehmen. Darauf ist in der Kundmachung über die Auflage hinzuweisen. Eingelangte Stellungnahmen sind der Landesregierung innerhalb von zwei Wochen nach Ablauf der Auflagefrist vorzulegen. Der Entwurf eines Landesraumplanes ist Menschen mit schwerer Sehbehinderung während der Auflagefrist auf Verlangen zu erläutern.

(7) Zeichnerische Darstellungen eines Landesraumplanes sind während dessen Geltungsdauer beim Amt der Landesregierung sowie bei den berührten Bezirkshauptmannschaften und Gemeindeämtern zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Einer Kundmachung der zeichnerischen Darstellungen im Landesgesetzblatt bedarf es nicht.

5.3. § 10a - Pflicht zur Umweltprüfung, Umwelterheblichkeitsprüfung

(1) Landesraumpläne sind während der Ausarbeitung und vor ihrer Erlassung und Änderung einer Umweltprüfung nach diesem Abschnitt zu unterziehen, wenn durch sie

- a) der Rahmen für die künftige Genehmigung von Vorhaben nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 gesetzt wird, oder
- b) Europaschutzgebiete (§ 26 Abs. 4 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftsentwicklung) erheblich beeinträchtigt werden könnten.

(2) Eine Umweltprüfung nach Abs. 1 ist nicht erforderlich, wenn ein Landesraumplan lediglich geringfügig geändert wird oder die Nutzung eines kleinen Gebietes auf lokaler Ebene betrifft.

(3) Landesraumpläne, die einen Rahmen für die künftige Genehmigung von Vorhaben setzen und für die nicht bereits eine Pflicht zur Umweltprüfung nach den Abs. 1 und 2 besteht, sind dann einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Diese Beurteilung (Umwelterheblichkeitsprüfung) hat auf der Grundlage der Prüfkriterien nach Anhang II der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme zu erfolgen.



(4) Im Rahmen der Umwelterheblichkeitsprüfung nach Abs. 3 ist das Amt der Landesregierung zur Frage der voraussichtlichen Erheblichkeit von Umweltauswirkungen zu konsultieren.

(5) Das Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung nach Abs. 3, gegebenenfalls einschließlich der Gründe, weshalb keine Umweltprüfung durchgeführt wird, ist in den Erläuterungsbericht über den Entwurf des Landesraumplanes aufzunehmen. Die Kundmachung der Auflage des Entwurfs des Landesraumplanes hat diesfalls einen Hinweis zu enthalten, dass auch das Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung zur allgemeinen Einsicht aufliegt.

(6) Durch Verordnung der Landesregierung können jene Landesraumpläne festgelegt werden, die nach Abs. 2 keiner obligatorischen Umweltprüfung (Abs. 1) bedürfen; weiters können bestimmte Arten von Landesraumplänen von der Pflicht zur Prüfung nach Abs. 3 ausgenommen werden. Diese Verordnung darf nur erlassen werden, wenn die davon betroffenen Pläne unter Berücksichtigung des Anhangs II der Richtlinie 2001/42/EG voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben. Abs. 4 ist sinngemäß anzuwenden.

(7) In einem allgemein verständlichen Erläuterungsbericht ist zu begründen, weshalb die Voraussetzungen zur Erlassung der Verordnung nach Abs. 6 vorliegen. Der Erläuterungsbericht ist für die Dauer der Geltung der Verordnung im Amt der Landesregierung während der Amtsstunden aufzulegen. Die Landesregierung hat in der Verordnung auf die Auflage des Erläuterungsberichts zur allgemeinen Einsicht hinzuweisen. Der Erläuterungsbericht ist Menschen mit schwerer Sehbehinderung auf Verlangen vorzulesen oder zu erläutern.

5.4. § 10b - Umweltbericht

(1) Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der in den Erläuterungsbericht über den Entwurf des Landesraumplanes aufzunehmen ist. Der Umweltbericht hat die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen, die die Durchführung des Landesraumplanes auf die Umwelt hat, zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind auch vertretbare Alternativen, die die Ziele und den geographischen

Anwendungsbereich des Landesraumplanes berücksichtigen, zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht muss jedenfalls die in Anhang I der Richtlinie 2001/42/EG angeführten Informationen enthalten.

(2) Der Umweltbericht hat die Angaben zu enthalten, die in vertretbarer Weise herangezogen werden können. Dabei sind der gegenwärtige Wissensstand und aktuelle Prüfmethode, Inhalt und Detaillierungsgrad des Landesraumplanes, dessen rechtliche Stellung sowie das Ausmaß, in dem bestimmte Aspekte zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen auf den unterschiedlichen Ebenen am besten geprüft werden können, zu berücksichtigen.

(3) Zur Erlangung der in Anhang I der Richtlinie 2001/42/EG genannten Informationen können alle verfügbaren relevanten Informationen über die Umweltauswirkungen herangezogen werden, die auf anderen Ebenen oder aufgrund anderer Rechtsvorschriften erstellt wurden.

(4) Bei Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen ist das Amt der Landesregierung zu konsultieren.

5.5. § 10c - Stellungnahmerecht, Beteiligung der Öffentlichkeit

(1) Der Entwurf des Landesraumplanes und der Erläuterungsbericht über den Entwurf des Landesraumplanes sind im Rahmen des allgemeinen Auflageverfahrens auch dem Amt der Landesregierung unter Einräumung einer angemessenen Frist zur Stellungnahme zu übermitteln.

(2) Während der Auflagefrist können natürliche und juristische Personen sowie deren Vereinigungen, Organisationen oder Gruppen, insbesondere auch Organisationen zur Förderung des Umweltschutzes, zum Entwurf des Landesraumplanes sowie zum Umweltbericht Stellung nehmen. Darauf ist in der Kundmachung der Auflage des Entwurfs des Landesraumplanes hinzuweisen.



5.6. § 10 d - Grenzüberschreitende Auswirkungen

(1) Wenn die Durchführung eines Landesraumplanes, der der Umweltprüfung unterliegt (§ 10a), voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt eines ausländischen Staates haben wird, ist ihm der Entwurf des Landesraumplanes vor dessen Erlassung gemeinsam mit dem Umweltbericht (§ 10b) zu übermitteln. Dies gilt auch, wenn ein solcher Staat ein diesbezügliches Ersuchen stellt. Dem Staat ist eine angemessene Frist für die Mitteilung einzuräumen, ob er Konsultationen wünscht.

(2) Wenn der ausländische Staat Konsultationen verlangt, haben diese sich zu erstrecken auf

a) die voraussichtlichen grenzüberschreitenden Auswirkungen, die die Durchführung des Landesraumplanes auf die Umwelt hat, sowie

b) die geplanten Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung solcher Auswirkungen. Zu Beginn der Konsultationen ist ein angemessener Zeitrahmen für deren Dauer zu vereinbaren.

(3) Sind mit einem ausländischen Staat Konsultationen zu führen, sind diesem alle erforderlichen Unterlagen zu übermitteln, um sicherzustellen, dass die mit Umweltangelegenheiten befassten Behörden und Dienststellen dieses Staates, die von den durch die Durchführung des Landesraumplanes verursachten Umweltauswirkungen betroffen sein könnten, sowie die Öffentlichkeit dieses Staates unterrichtet werden können und Gelegenheit erhalten, innerhalb einer angemessenen Frist Stellung zu nehmen.

(4) Die Abs. 1 bis 3 gelten für Mitgliedstaaten der Europäischen Union sowie Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum. Für andere Staaten gelten sie nur nach Maßgabe des Grundsatzes der Gegenseitigkeit. Besondere staatsvertragliche Regelungen bleiben unberührt.

5.7. § 10e – Entscheidung

(1) Bei der Erlassung des Landesraumplanes sind insbesondere der Umweltbericht (§ 10b), die abgegebenen Stellungnahmen (§ 10c) und die Ergebnisse der grenzüberschreitenden Konsultationen (§ 10d) zu berücksichtigen.

(2) Landesraumpläne, die aufgrund voraussichtlich erheblicher Auswirkungen auf Europaschutzgebiete einer Umweltprüfung nach § 10a zu unterziehen sind, müssen auch auf ihre Verträglichkeit mit den für das Europaschutzgebiet geltenden Erhaltungszielen geprüft werden. Der Landesraumplan darf nur erlassen werden, wenn das Europaschutzgebiet im Hinblick auf die Erhaltungsziele nicht beeinträchtigt wird.

(3) Abweichend von Abs. 2 können Landesraumpläne dann erlassen werden, wenn deren Durchführung aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, erforderlich ist und keine geeignete, die Erhaltungsziele des Europaschutzgebietes weniger beeinträchtigende Alternativlösung besteht. Kommt im Europaschutzgebiet ein prioritärer natürlicher Lebensraumtyp oder eine prioritäre Art vor und wird dieser Lebensraumtyp oder diese Art beeinträchtigt, so können bei der Gemeinwohlabwägung nur Erwägungen im Zusammenhang mit der Gesundheit des Menschen und der öffentlichen Sicherheit oder im Zusammenhang mit maßgeblichen günstigen Auswirkungen für die Umwelt berücksichtigt werden, andere zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses nur nach Stellungnahme der Kommission der Europäischen Union.

(4) Werden Landesraumpläne in Anwendung des Abs. 3 erlassen, so ist gleichzeitig sicherzustellen, dass alle notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden, um den Zusammenhang des europäischen Schutzgebietsnetzes („Natura 2000“) nicht zu beeinträchtigen. Die Kommission der Europäischen Union ist über die ergriffenen Ausgleichsmaßnahmen zu unterrichten.

5.8. § 10f - Bekanntgabe

(1) Der konsultierte Staat (§ 10d) und das Amt der Landesregierung sind von der Erlassung des Landesraumplanes zu verständigen. Die Verpflichtung zur Kundmachung des Landesraumplanes bleibt unberührt.

(2) In einer zusammenfassenden Erklärung ist darzulegen,

a) wie Umwelterwägungen in den Landesraumplan einbezogen wurden,

b) wie der Umweltbericht (§ 10b), die abgegebenen Stellungnahmen (§ 10c) und die Ergebnisse der geführten grenzüberschreitenden Konsultationen (§ 10d) berücksichtigt wurden,



- c) aus welchen Gründen der Landesraumplan nach Abwägung mit den geprüften vertretbaren Alternativen gewählt wurde, und
- d) welche Maßnahmen zur Überwachung (§ 10g) beschlossen wurden.

Diese Erklärung ist in geeigneter Form öffentlich zugänglich zu machen.

5.9. § 10g - Regelmäßige Überwachung

Die Landesregierung hat zu überwachen, ob die Durchführung des Landesraumplanes erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat. Erforderlichenfalls ist der Landesraumplan zu ändern.

5.10. § 10h - Ausländische Pläne, Öffentlichkeitsbeteiligung

Wenn ein ausländischer Staat im Rahmen eines Verfahrens nach der Richtlinie 2001/42/EG aufgrund von Auswirkungen auf die Umwelt des Landes Vorarlberg Unterlagen übermittelt und grenzüberschreitende Konsultationen durchführt, hat die Landesregierung die §§ 6 Abs. 5 und 6 sowie 10c sinngemäß anzuwenden. Besondere staatsvertragliche Regelungen bleiben unberührt.

5.11. § 11 – Räumliches Entwicklungskonzept

- (1) Die Gemeindevertretung soll als Grundlage für die Flächenwidmungs- und die Bebauungsplanung unter Abwägung der Interessen nach § 3 für das gesamte Gemeindegebiet bzw. Teile desselben ein räumliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde erstellen. Dieses soll insbesondere grundsätzliche Aussagen enthalten über
- a) die wesentlichen örtlichen Vorzüge, deren Erhaltung und mögliche Verbesserung,
 - b) die Aufgaben in der Region und die übergemeindliche Zusammenarbeit
 - c) die angestrebte Wirtschaftsstruktur,

- d) die zu sichernden Freiräume für die Landwirtschaft, die Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie für Kinder und Jugendliche und die Naherholung,
- e) die zu sichernden Freiräume zum Schutz vor Naturgefahren,
- f) die angestrebte Siedlungsgestaltung und Entwicklung und Gliederung der Bauflächen sowie die zeitliche Abfolge der Bebauung unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Infrastruktur, des Schutzes vor Naturgefahren und der Energieeffizienz,
- g) die Verkehrsabwicklung und die Ausgestaltung des Verkehrswegenetzes,
- h) die Energieversorgung unter besonderer Berücksichtigung der nachhaltigen Nutzung erneuerbarer Energien,
- i) die erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen.

(2) Im räumlichen Entwicklungskonzept ist auf Planungen des Bundes, des Landes sowie allfällige, gemeinsam mit anderen Gemeinden erarbeitete Entscheidungsgrundlagen, wie regionale Entwicklungskonzepte, Bedacht zu nehmen.

(4) Das räumliche Entwicklungskonzept ist mit den entsprechenden Planungen der Nachbargemeinden abzustimmen. Zu diesem Zweck sind die Nachbargemeinden sowie die Regionalplanungsgemeinschaften zu hören.

(5) Die Landesregierung hat die Gemeinde bei Inangriffnahme des räumlichen Entwicklungskonzepts über die aus Sicht des Landes maßgebenden Planungen zu informieren und bei dessen Erstellung zu beraten. Sie ist vor der Beschlussfassung über das räumliche Entwicklungskonzept zu hören.

(6) Die Landesregierung kann mit Bescheid die Erstellung eines räumlichen Entwicklungskonzepts nach Abs. 1 für das gesamte Gemeindegebiet oder für Teile desselben auftragen, wenn dies nach den für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnissen in der Gemeinde als Grundlage für die Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanung zur Erreichung der Raumplanungsziele nach § 2 erforderlich ist. Hierfür ist eine angemessene Frist zu setzen.



5.12. § 12 – Flächenwidmungsplan – Allgemeines

(2) Im Flächenwidmungsplan können folgende Widmungen festgelegt werden: Bauflächen (§ 13), Bauerwartungsflächen (§ 17), Freiflächen (§ 18), Verkehrsflächen (§ 19) und Vorbehaltsflächen (§ 20). Andere Widmungen sind unzulässig.

(3) Bei der Erstellung des Flächenwidmungsplanes ist auf Planungen des Bundes und des Landes Bedacht zu nehmen. Der Flächenwidmungsplan darf einem Landesraumplan nicht widersprechen.

(4) Im Flächenwidmungsplan ist auf Planungen und für die Raumplanung bedeutsame Verhältnisse einer anderen Gemeinde, die durch den Flächenwidmungsplan berührt werden, Bedacht zu nehmen.

5.13. § 13 – Bauflächen

(1) Als Bauflächen dürfen nur bereits bebaute Flächen und Flächen festgelegt werden, die sich aufgrund der natürlichen Verhältnisse für die Bebauung eignen und in absehbarer Zeit, längstens aber innert 15 Jahren, als Bauflächen benötigt werden und innerhalb dieser Frist erschlossen werden können.

(2) Als Bauflächen dürfen nicht gewidmet werden Flächen,
c) deren Bebauung für die Einwohner besondere wirtschaftliche Schwierigkeiten oder besondere Belästigungen zur Folge haben würde.

5.14. § 14 – Einteilung der Bauflächen

(1) Als Bauflächen sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit gesondert festzulegen: Kerngebiete, Wohngebiete, Mischgebiete und Betriebsgebiete.

(2) Kerngebiete sind Gebiete in zentraler innerörtlicher Lage, die vornehmlich für Gebäude für Verwaltung, Handel, Bildungs- und andere kulturelle und soziale Einrichtungen, sonstige Dienstleistungen und Wohnungen bestimmt sind. Andere Gebäude und Anlagen sind zulässig, wenn der Charakter als Kerngebiet nicht gestört wird.

(3) Wohngebiete sind Gebiete, die für Wohngebäude bestimmt sind. Andere Gebäude und Anlagen dürfen in Wohngebieten errichtet werden, wenn dadurch das Wohnen und auch sonst der Charakter als Wohngebiet nicht gestört werden.

(4) Mischgebiete sind Gebiete, in denen Wohngebäude und sonstige Gebäude und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Mischgebieten können Zonen festgelegt werden, in denen Gebäude und Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Zwecke errichtet werden dürfen.

(5) Betriebsgebiete Kategorie I sind Gebiete, die für Betriebsanlagen bestimmt sind, die keine wesentlichen Störungen für die Umgebung des Betriebsgebiets verursachen. Im Betriebsgebiet Kategorie I ist die Errichtung von Wohnungen für die in Betrieben des betreffenden Gebiets Beschäftigten sowie von Gebäuden und Anlagen zulässig, die der Versorgung und den sozialen Bedürfnissen der in solchen Gebieten arbeitenden Bevölkerung dienen. Wenn dies nach den für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnissen erforderlich ist, können im Betriebsgebiet Kategorie I zum Zwecke der Sicherung geeigneter Flächen für Produktionsbetriebe Zonen festgelegt werden, in denen Gebäude und Anlagen nach Abs. 6 zweiter Satz lit. a, b oder c nicht zulässig sind.

(6) Betriebsgebiete Kategorie II sind Gebiete, die vornehmlich für Betriebsanlagen, die im Betriebsgebiet Kategorie I nicht errichtet werden dürfen, bestimmt sind. In Betriebsgebieten Kategorie II dürfen nicht errichtet werden

- a) Wohnungen, ausgenommen betriebsnotwendige Wohnungen für das Aufsichts- und Wartungspersonal, wenn diese in den Betrieb integriert sind,
- b) Gebäude und Anlagen für Sport- und Freizeit Zwecke und
- c) Gebäude und Anlagen für Zwecke des Handels, sofern der Handel nicht ausschließlich zum Weiterverkauf oder untergeordnet in Produktionsbetrieben zum Verkauf von Waren überwiegend eigener Produktion erfolgt.



5.15. § 15 – Einkaufszentren

(1) In Bauflächen können besondere Flächen für Einkaufszentren festgelegt werden, sofern eine solche Widmung nach einem Landesraumplan in der betreffenden Gemeinde für zulässig erklärt ist. Wenn dies nach den für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnissen erforderlich ist, ist im Landesraumplan insbesondere

- a) die Widmung auch nur eingeschränkt für Einkaufszentren für bestimmte Warengruppen für zulässig zu erklären, und zwar für
 - 1. Waren des nicht täglichen Bedarfs, die nach dem Kauf regelmäßig mit Kraftfahrzeugen abgeholt oder transportiert werden, wie Möbel, Baustoffe und -geräte, Gartenbedarf, Fahrzeuge, Maschinen, Elektro-Haushaltsgroßgeräte sowie Sportgroßgeräte,
 - 2. sonstige Waren.
- b) näher zu bestimmen, in welchen Gebieten, bis zu welchem Höchstausmaß der zu widmenden Flächen und bis zu welchem Höchstausmaß der Verkaufsfläche die Widmung für Einkaufszentren zulässig ist und allenfalls – hinsichtlich der Verkaufsflächen für die Warengruppe nach lit. a Z. 2 – bis zu welchem Höchstausmaß Lebensmittel angeboten werden dürfen, und
- c) die Zulässigkeit der Widmung von der Erlassung einer Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung abhängig zu machen und das Mindestmaß, das von der Gemeinde nicht unterschritten werden darf, festzulegen.

(2) Bei der Beurteilung, ob Festlegungen nach Abs. 1 im Hinblick auf die für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnisse erforderlich sind, sind allfällige Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere auch solche zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in einer anderen Gemeinde, mit zu berücksichtigen.

(3) Einkaufszentrum ist ein Gebäude oder Gebäudeteil, einschließlich damit im Zusammenhang stehender sonstiger überdachter Anlagen, für den Verkauf von

- a) Waren nach Abs. 1 lit. a Z. 2 oder Waren nach Abs. 1 lit. a Z. 1 und 2, sofern die Verkaufsfläche 600 m² übersteigt, oder
- b) Waren nach Abs. 1 lit. a Z. 1, sofern die Verkaufsfläche 1500 m² übersteigt.

(4) Mehrere Gebäude oder Gebäudeteile, einschließlich damit im Zusammenhang stehender sonstiger überdachter Anlagen, gelten als ein Einkaufszentrum nach Abs. 3, wenn sie in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und

- a) eine bauliche, funktionale oder organisatorische Einheit bilden oder
- b) in wirtschaftlicher oder organisatorischer Hinsicht die Wirkung eines nach einem Gesamtkonzept betriebenen Einkaufszentrums haben.

(5) Als Verkaufsflächen gelten alle Flächen von Handels-, sonstigen Dienstleistungs- oder Produktionsbetrieben, die für die Kunden bestimmt und zugänglich sind, ausgenommen Stiegen, Verbindungsgänge, Sanitärräume und Räumlichkeiten, in denen keine Waren angeboten oder ausgestellt werden. Flächen, die ausschließlich für den Verkauf von Waren zum Zwecke des Weiterverkaufs bestimmt sind, gelten nicht als Verkaufsflächen.

(6) Wenn bei Anlagen nicht auszuschließen ist, dass sie alleine oder mit anderen Anlagen ein Einkaufszentrum bilden, so hat der Bauwerber nachzuweisen, dass weder die Größe und die vorgesehene Nutzung der Verkaufsflächen nach Abs. 3 noch, sofern es sich um mehrere Gebäude oder Gebäudeteile handelt, die sonstigen Umstände nach Abs. 4 lit. a und b gegeben sind.

(7) Die Gemeinde hat im Flächenwidmungsplan das Höchstausmaß der zulässigen Verkaufsfläche eines zu errichtenden Einkaufszentrums hinsichtlich der Verkaufsfläche für die Warengruppe nach Abs. 1 lit. a Z. 2 allenfalls auch das Höchstausmaß für Lebensmittel, festzusetzen. Sofern auf einer für ein Einkaufszentrum zu widmenden Fläche ein solches bereits besteht, sind die bestehenden Verkaufsflächen bei der Festsetzung des Höchstausmaßes der Verkaufsfläche zu berücksichtigen.



(8) Die Errichtung eines Einkaufszentrums ist, soweit der Abs. 9 nicht anderes bestimmt, nur zulässig, wenn

- a) eine entsprechende Widmung besteht,
- b) das im Flächenwidmungsplan festgelegte Höchstausmaß der zulässigen Verkaufsfläche nicht überschritten wird und
- c) das in einer Verordnung nach Abs. 1 lit. c festgelegte Mindestmaß der baulichen Nutzung nicht unterschritten wird.

Dasselbe gilt für die Änderung einer Anlage, wodurch ein Einkaufszentrum erweitert wird oder entsteht, für die Verwendung einer bisher anderweitig verwendeten Anlage als Einkaufszentrum sowie für die Änderung der Verwendung eines nur eingeschränkt für den Verkauf bestimmter Waren zulässigen Einkaufszentrums durch den Verkauf anderer Waren.

(9) Abweichend von den Abs. 1, 7 und 8 ist die Errichtung eines Einkaufszentrums im Kerngebiet ohne Bestehen einer besonderen Widmung zulässig, sofern

- a) die Verkaufsfläche insgesamt 1500 m² nicht überschreitet und
- b) die Verkaufsfläche für Lebensmittel 600 m² nicht überschreitet.

Dasselbe gilt für die Änderung einer Anlage oder die Änderung der Verwendung einer Anlage, wenn insgesamt die Verkaufsflächen nach lit. a und b nicht überschritten werden.

(10) Die Landesregierung kann mit Verordnung näher bestimmen,

- a) welche Sortimente von Waren den Warengruppen nach Abs. 1 lit. a Z. 1 und 2 zuzuordnen sind,
- b) inwieweit auf einer Verkaufsfläche für eine der Warengruppen nach Abs. 1 lit. a Z. 1 und 2 auch Randsortimente von Waren der anderen Warengruppe angeboten werden dürfen.

5.16. § 15a – Sonstige Handelsbetriebe

(1) In Bauflächen können besondere Flächen für sonstige Handelsbetriebe festgelegt werden. Die Widmung kann auf Warengruppen nach § 15 Abs. 1 lit. a Z. 1 oder 2 beschränkt werden; weiters kann das zulässige Höchstausmaß der Verkaufsfläche, allenfalls auch das zulässige Höchstausmaß für Lebensmittel, festgelegt werden. Bei der Widmung ist unbeschadet der im § 2 genannten Ziele insbesondere auf die bestehende Siedlungsstruktur und eine angemessene Versorgungsstruktur Bedacht zu nehmen.

(2) Auf anderen als besonderen Flächen nach Abs. 1, ausgenommen in Kerngebieten, dürfen sonstige Handelsbetriebe nicht errichtet werden.

(3) Bei der Beurteilung, ob die Voraussetzungen für eine Festlegung als besondere Fläche für sonstige Handelsbetriebe vorliegen und insbesondere diese Widmung den in § 2 genannten Zielen entspricht, sind allfällige Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere auch solche zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in einer anderen Gemeinde, mit zu berücksichtigen.

(4) Ein sonstiger Handelsbetrieb nach Abs. 1 ist ein Gebäude oder Gebäudeteil, einschließlich damit in Zusammenhang stehender sonstiger überdachter Anlagen, mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m², sofern es sich nicht um ein Einkaufszentrum handelt. Die §§ 15 Abs. 4 bis 6, 7 zweiter Satz und 8 gelten sinngemäß.



5.17. Festlegung von Eignungszonen für Einkaufszentren

In „**kleinstädtisch geprägten Zentren bevölkerungsstarker Gemeinden**“ dürfen laut dem Konzept „Ortszentren als Einkaufsschwerpunkte (Amt der Vbg. Landesregierung, Abt. VIIa Raumplanung und Baurecht, Mai 2001) **Eignungszonen** ausgewiesen werden, in denen die **Ansiedlung von Einkaufszentren erleichtert** wird. Hier ist als Vereinfachung eine Widmung für einzelne Einkaufszentren ohne standortspezifischen Landesraumplan möglich.

In einer Veröffentlichung vom Amt der Vorarlberger Landesregierung (Auszug aus dem Erläuterungsbericht „Eignungszonen für Einkaufszentren“ vom 22. August 2002, Zahl: VIIa – 158.16) wird zudem festgehalten, dass mit dieser Planung ein Signal des Landes zur **Aufwertung der Ortszentren** gesetzt und dem Ansiedlungsdruck von Einkaufszentren an peripheren Standorten entgegen gewirkt werden soll.

Außerhalb der Eignungszonen ist eine Ansiedlung von Einkaufszentren nach wie vor möglich, wenn den raumplanerischen Zielsetzungen des Landes zur Beurteilung von Einkaufszentren entsprochen und eine entsprechende Widmung in einem **Landesraumplan** für zulässig erklärt wird. Dies gilt insbesondere für Gemeinden ohne Eignungszonen.

5.17.1. Auswahl der regional bedeutsamen Ortszentren

Zur Auswahl der regional bedeutsamen Ortszentren und zur **Abgrenzung der Eignungszonen** für Einkaufszentren wurde von folgenden Kriterien ausgegangen:

- **Zentrumsattraktivität**

Eine Voraussetzung für die Ausweisung von Eignungszonen ist das Vorhandensein entsprechend attraktiver Bereiche mit einer gewissen Mindestgröße in zentraler Lage. Dabei wird an das Siedlungsgefüge in der vorgegebenen (bzw. geplanten) baulichen Gestaltung ein besonders hoher Qualitätsmaßstab angelegt.

In einem engeren, räumlich und städtebaulich abgrenzbaren Bereich soll sich ein reichhaltiges, kleinstädtisches Dienstleistungsangebot konzentrieren. Das Spektrum des Angebotes kann von einem vielfältigen Einzelhandelsangebot über öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Postamt, kulturelle Anziehungspunkte, Freizeiteinrichtungen) bis hin zu Restaurants, Cafés, Banken und Frisören, ärztlichen Ordinationen und anderen Dienstleistungen reichen. Wichtig ist, dass herausragende Anziehungspunkte, sogenannte „Frequenzbringer“, bereits bestehen oder von den räumlichen Voraussetzungen her ohne größere Probleme untergebracht werden können.

- **Bedeutung als Versorgungsschwerpunkte**

Zur Darstellung der regionalen Bedeutung der einzelnen Gemeinden eignen sich die üblichen Zentralitätsmodelle für Vorarlberg nur bedingt. Es können jedoch, anhand der Beschäftigtenzahlen in ausgesuchten Wirtschaftsklassen, wie zB Einzelhandel, Geld- und Kreditwesen, Wirtschaftsdienste, Kunst, Unterhaltung und Sport, Gesundheits- und Fürsorgewesen, Unterrichts- und Forschungswesen, Gebietskörperschaften und Interessensvertretungen usw. Schwerpunkte für die qualifizierte Grundversorgung abgeleitet werden.

- **Einstufung als Stadt bzw. Marktgemeinde**

Zur Auswahl von Orten mit regionaler Bedeutung bietet sich als ein weiteres Kriterium die Einstufung einer Gemeinde als Stadt bzw. als Marktgemeinde an, da diese nicht zuletzt auf Grund ihrer besonderen Bedeutung durchgeführt wird. Mit dieser Voraussetzung wird bereits eine Vorauswahl der in Frage kommenden Gemeinden getroffen und die Anzahl der Gemeinden von regionaler Bedeutung auf eine überschaubare Größenordnung verringert.

- **Bevölkerung und Beschäftigte**

Ein weiteres Kriterium für die Auswahl als regional bedeutsamer Ort stellt die Einwohner- und Beschäftigtenzahl dar. Je höher die Anzahl sowohl der Einwohner als auch der Beschäftigten ist, desto eher kann von regionaler Bedeutung gesprochen werden. In Betracht kommen vor allem Gemeinden mit mehr als zehntausend Einwohnern.



▪ **Verkehrsinfrastruktur**

Ein Ortszentrum von regionaler Bedeutung muss sowohl durch den motorisierten Individualverkehr als auch durch den öffentlichen Verkehr leicht erreichbar sein und an seinen Hauptzugängen über ausreichend Parkraum verfügen. Das Ortszentrum selbst soll aber zugleich über genügend verkehrsberuhigte Bereiche verfügen, in denen Fußgänger attraktive Aufenthaltsbereiche vorfinden.

Mit Stand 2013 verfügen folgende Städte und Gemeinden über Eignungszonen: **Bregenz, Bludenz, Dornbirn, Feldkirch, Hohenems, Götzis, Hard, Lustenau, Rankweil, Lauterach** und **Wolfurt**.

5.17.2. Abgrenzung der Eignungszonen für Einkaufszentren

Die Abgrenzung der Eignungszonen erfolgte nach einer **landesweit einheitlichen Methode** sowie einer bestmöglichen Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Diesen Anforderungen wurde durch einen verfeinerten Kriterienkatalog, durch Begehungen vor Ort sowie durch eine enge Zusammenarbeit mit den Gemeinden entsprochen.

Je nach Gemeindetyp wurden Aspekte wie zB zentrumsnahe Bereiche, Art der Flächenwidmung, zentralörtliche Einrichtungen, Dienstleistungseinrichtungen, Einzelhandelsangebot, Gestaltung der vorhandenen Einkaufsbereiche, Fassadengestaltung und -länge, Entwicklungsbereiche (Flächenreserven), fußläufige Distanzen, städtebaulich gliedernde Bereiche, überwiegend geschlossene Abgrenzungsflächen, ausgewogene Größenordnung im Gemeindevergleich usw. als Kriterien berücksichtigt.

Nach außen sind die Eignungszonen geschlossen und auch parzellenscharf dargestellt, nach innen erfolgte eine Generalisierung. So umfassen die Abgrenzungen auch Bereiche, in denen die aktuelle Widmung und Nutzung nach wie vor Vorrang hat. Beispielhaft seien Bereiche angeführt wie etwa Kirchen, Friedhöfe, Schulen, historisch bedeutsame Objekte oder auch innerörtlich wertvolle Freihaltebereiche. Daher sehen die Verordnungen zu den Eignungszonen für die Errichtung eines **Einkaufszentrums** jedenfalls die **Bauflächenwidmung Kern-, Misch- oder Betriebsgebiet (Kategorie I)** vor.

5.18. Verwendete Konzepte und Planunterlagen mit handelswissenschaftlichen bzw. raumordnungsrechtlichen Bezug

Im Rahmen des Projektes wurden eine Reihe von Planunterlagen und Konzepten verwendet, die eingearbeitet worden sind. Folgende Quellen wurden unter anderem dabei berücksichtigt:

- Raumplanungsgesetz (RPG) des Landes Vorarlberg (LGBl.Nr. 39/1996, 72/1996, 33/1997, 48/1998, 43/1999, 58/2001, 6/2004, 33/2005, 23/2006, 42/2007, 35/2008, 19/2011, 28/2011, 72/2012, 44/2013) in der letztgültigen Fassung
- Verordnung der Landesregierung über Stellplätze für Fahrräder und Kraftfahrzeuge (Stellplatzverordnung) - LGBl.Nr. 24/2013
- „Ziele der Raumplanung zur Beurteilung von EKZ“ (Amt der Vbg. Landesregierung, Schriftenreihe Raumplanung Vorarlberg, Nr. 17, 12-1995)
- „Ortszentren als Einkaufsschwerpunkte“ (Amt der Vbg. Landesregierung, Schriftenreihe Raumplanung Vorarlberg, Nr. 22; 05-2001)
- „Vergleich und Evaluierung der raumordnungsrechtlichen Regelungen für Einkaufszentren in Vorarlberg“ (Dr. Arthur Kanonier, Institut für Rechtswissenschaften, TU Wien, 06-2004)
- Diverse Kurzinformationen der Abteilung Raumplanung und Baurecht (vor allem Nr.: 81, 87, 93, 101, 114, 116 und 125)
- Leitbilder der Regionalentwicklungsprozesse im Untersuchungsgebiet („Vision-Rheintal“, „Im Walgau“, Montafon)



5.19. Exkurs: Innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Branchen

Kennzeichnend für innenstadtrelevante (bzw. zentrenrelevante) Branchen und Bedarfsbereiche ist insbesondere ihre über die tägliche Bedarfsdeckung hinausgehende Versorgungsfunktion. Größtenteils handelt es sich dabei um sogenannte Handtransportwaren. Darüber hinaus sollte sich die Innenstadt vor allem durch die Qualität und Höherwertigkeit der angebotenen Sortimente von den Betrieben im Außenbereich unterscheiden. Zu den **innenstadtrelevanten Branchen** sind zu rechnen:

▪ Bekleidung, Wäsche, Hüte ▪ Heimtextilien ▪ Schuhe, Lederwaren ▪ Orthopädie ▪ Pelze, Reisegepäck ▪ Bücher ▪ Papierwaren, Schreibwaren ▪ Zeitungen, Zeitschriften ▪ Spielwaren ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Hausrat, Glas-Porzellan ▪ Antiquitäten, Kunstgewerbe ▪ Elektrowaren (kleinteilig) ▪ Tonträger, Unterhaltungselektronik, Kommunikationselektronik ▪ Computer und Zubehör ▪ Beleuchtungskörper	▪ Geschenkartikel, Bastelartikel ▪ Devotionalien, Souvenirs ▪ Sportartikel ▪ Musikinstrumente ▪ Foto, Optik ▪ Uhren und Schmuck ▪ Parfümeriewaren, Kosmetika ▪ Kurz- und Strickwaren, Handarbeitsartikel, Stoffe ▪ Kaffee und Tee, Weine und Spirituosen ▪ Raucherartikel ▪ Zooartikel, Tiernahrung ▪ Jagdbedarf ▪ Kinder- und Babyartikel
---	--

Dies sind Sortimente, die überwiegend in Fachgeschäften, Kaufhäusern, Warenhausabteilungen, sowie Einkaufszentren (Shopping-Centern) angeboten werden. Zu den **nahversorgungsrelevanten Branchen**, die möglichst in Wohnstandortnähe angeboten werden sollten, zählen die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs:

- Drogeriewaren, Körperpflege-Artikel, Reinigungsmittel
- Apotheken, Reformwaren, Naturkost
- Zeitschriften
- Blumen und Kleinpflanzen
- Nahrungs- und Genussmittelanbieter

Unternehmen aus diesen kurzfristigen Bedarfsbereichen sollten sowohl der Nahversorgung in Wohnlagen wie auch der Sortimentsabrundung in der Ortsmitte dienen. Zu den **nicht innenstadtrelevanten** Branchen zählen:

▪ Möbel, Küchen ▪ Matratzen ▪ Tapeten ▪ Bodenbeläge, Teppiche ▪ Raumausstattung, ▪ Farben, Lacke ▪ Campingartikel ▪ Badeinrichtungen, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse	▪ Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe ▪ Werkzeuge, Eisenwaren ▪ Autozubehör, -teile, -reifen ▪ Boote und Zubehör ▪ Getränke-Fachmärkte ▪ Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen ▪ Elektrogroßgeräte ▪ Büromaschinen, EDV
---	---

Diese Sortimente werden überwiegend in Fachmarktzentren, Fachmärkten, Discounter sowie Fachmarkt- und SB-Warenhausabteilungen angeboten.



6. Untersuchungsbestandteile und Berichtsinhalte

6.1. Baustein „Strukturverträgliche Einzelhandelspotenziale bis 2020/2030“

Dieses Projektmodul liefert eine **fundierte Abschätzung** bzw. Berechnung der strukturverträglichen mittel- bis langfristigen **Einzelhandels(erweiterungs)-potenziale** für das gesamte Bundesland bzw. die einzelnen Teilräume (Rheintal, Walgau).

Im Rahmen dieses Bausteins wurden folgende Tätigkeiten vorgenommen:

- Darstellung der mittelfristig erwartbaren zusätzlichen „natürlichen“ Kaufkraftpotenzialentwicklung (z.B.: durch lokale Bevölkerungsentwicklung, touristische Entwicklung, usw.)
- Einschätzung der mittelfristigen (bis 2020) und langfristigen (bis 2030) struktur- und standortverträglichen Verkaufsflächenpotenziale auf Basis der Kaufkraft- und Einwohnerentwicklung.
- Gutachterliche Abschätzung weiterer volkswirtschaftlicher Einflussfaktoren auf die Kaufkraftpotenzialentwicklung auf Basis kombinierter Primär- und Sekundärdaten.

6.2. Baustein „Definition bzw. Beurteilung von geeigneten Standorräumen für zukünftige Einzelhandels-Expansionen“

In diesem Teil werden raumplanerische Aspekte mit der realen, aktuellen sowie mittelfristig abschätzbaren Handelsentwicklung verknüpft. Ziel dieses Bausteins ist es, **bestehende Handelsstandorräume** und „Potenzialflächen“ auf ihre handelsstrukturelle **Eignung** für mögliche **Expansionen** zu untersuchen.

Im Rahmen dieses Bausteins wurden folgende Tätigkeiten vorgenommen:

- Identifikation bzw. Beurteilung der wichtigsten Standorräume im Rheintal und Walgau für allfällige zukünftige Einzelhandelsexpansionen.
- Beurteilung der bestehenden (peripheren) Einzelhandelsagglomerationen hinsichtlich sinnvoller, struktur- bzw. standortverträglicher Expansionen.
- Beurteilung der innerstädtischen/-innerörtlichen Standorräume der bedeutendsten Handelsstandorte hinsichtlich sinnvoller, struktur- bzw. standortverträglicher Expansionen.
- Beurteilung bzw. fachliche Bewertung der realistischen Umsetzungschancen von bislang bereits genehmigten, jedoch noch nicht realisierten Einzelhandelsentwicklungen im Rheintal bzw. Walgau.
- Beurteilung bzw. fachliche Bewertung aktueller Einzelhandelsplanungen und -projekte im Rheintal und Walgau
- Erarbeitung von Vorschlägen zur zukünftigen räumlichen Ordnung des peripheren „Einzelhandelsraums“ bzw. der einzelnen Handelsagglomerationen, insbesondere in den Haupteinkaufsagglomerationen des Rheintals und Walgaus.

6.3. Baustein „Kriterienset zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten“

Dieser Baustein konzentriert sich auf die Ausarbeitung eines **Kriteriensets** zur **Beurteilung der Auswirkungen von Einzelhandelsgroßprojekten** bzw. zur Überprüfung der fachlichen Qualität von Verträglichkeits- bzw. Handelsstrukturgutachten. Dieses Kriterienset soll eine fundierte Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage für die involvierten Fachabteilungen des Landes darstellen.



Im Rahmen dieses Bausteins wurden folgende Tätigkeiten vorgenommen:

- Darstellung der wichtigsten Strukturkennzahlen und Basisbegriffe in der Handelswissenschaft samt deren Definition(en).
- Darstellung der wesentlichen primär- und sekundärstatistischen handelswissenschaftlichen Berechnungs- und Erhebungsmethoden zur Ermittlung von einschlägigen Kennzahlen, Werten, Daten und Aussagen.
- Erarbeitung eines konzeptionellen Basisvorschlags für ein Kennzahlen- und Methodik-Set zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojektplanungen und Handelsstrukturgutachten mit Vorschlägen zur Bewertung und etwaigen Gewichtung der Beurteilungskriterien.
- Fachliche Vorbereitung und Moderation samt Nachbereitung von 1-2 Workshops mit Fachexperten und weiteren Interessensgruppen.
- Fachliche Detailabstimmung mit der Planungsabteilung und Praxisprüfung.

7. Untersuchungsgebiet

Grundsätzlich umfasste das Untersuchungsgebiet die 29 Rheintal-Gemeinden sowie der 9 größten Walgau-Gemeinden (Bludenz, Bludesch, Bürs, Frastanz, Göfis, Nenzing, Nüziders, Thüringen). Dieser Bereich wird als **Kernuntersuchungsgebiet** definiert.

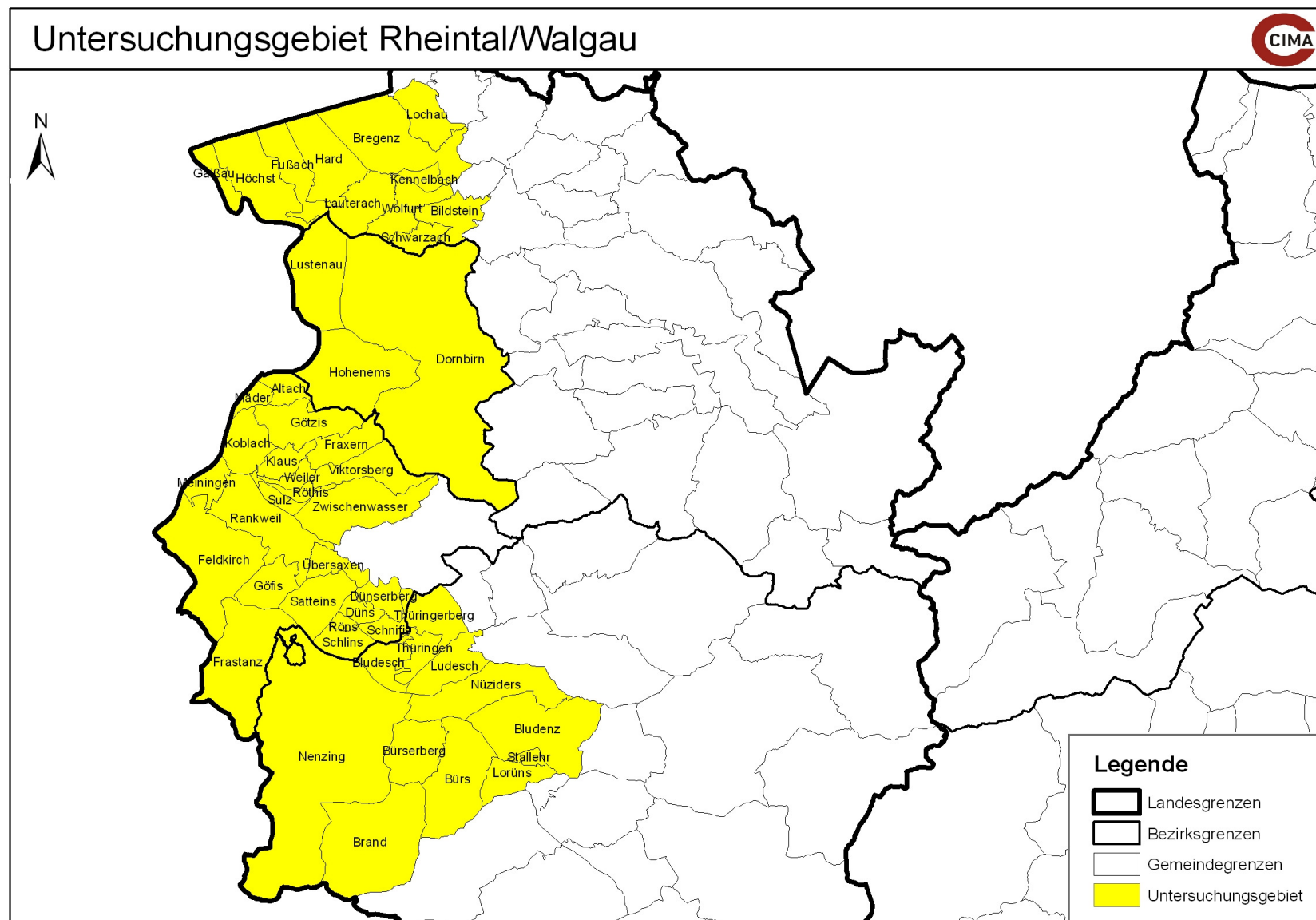
Auf Wunsch des Auftraggebers wurde eine Ausweitung um weitere 11 Walgaugemeinden Brand, Bürserberg, Düns, Dünserberg, Lorüns, Röns, Satteins, Schlins, Schnifis, Stallehr, Thüringerberg) vorgenommen.

Daraus ergibt sich ein Untersuchungsraum, der sich aus insgesamt 49 Gemeinden in den vier Vorarlberger Bezirken Bregenz, Dornbirn, Feldkirch und Bludenz zusammensetzt und gemeinsam eine Gesamteinwohnerzahl von 303.525 aufweist. Dieser Wert entspricht ca. 82 % der Gesamtbevölkerung Vorarlbergs.

Anmerkung:

Für alle Kennzahlenbetrachtungen sowie Prognosen werden die Stadtgemeinde Bludenz sowie die Gemeinde Bürs immer als ein Einkaufsraum⁷ betrachtet und aus diesem Grund keine weitere Differenzierung vorgenommen.

⁷ Der Konsument (vor allem aus weiter entfernten Regionen) zählt den Zimba-Park zu Bludenz, auch wenn dieser sich in der Gemeinde Bürs befindet



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



Teil B

Strukturverträgliche Einzelhandelspotenziale bis 2020/2030



1. Bestandsanalyse der Einzelhandelsflächen im Rheintal-Walgau

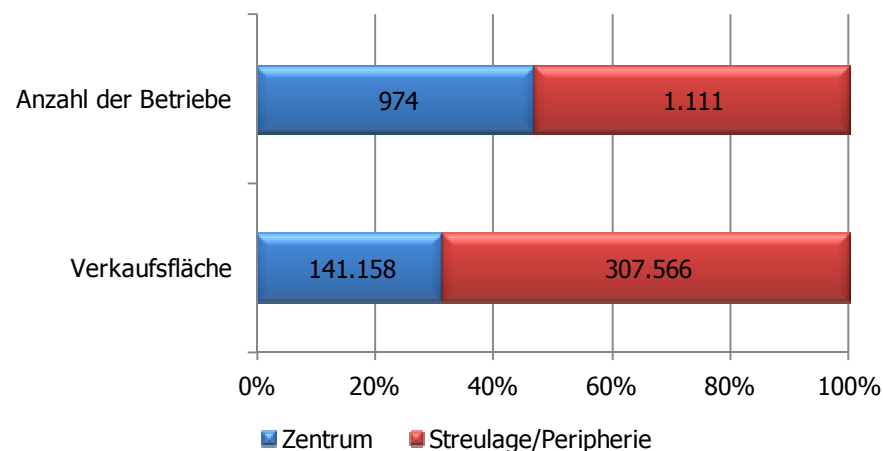
In diesem Kapitel soll der gegenwärtige **Ist-Bestand an Einzelhandelsflächen** im Untersuchungsgebiet gezeigt werden. Dazu erfolgte in den meisten Orten⁸ von der CIMA eine komplette Neuaufnahme der Handelsbetriebe bzw. ein Update der im Rahmen der Kaufkraftstromanalyse Vorarlberg 2009 erfassten Einzelhandelsgeschäfte. Diese Ergebnisse liefern eine Darstellung der **Leistungsfähigkeit der Handelsstandorte** im Überblick. Ebenfalls betrachtet wird die Entwicklung dezentraler Handelsagglomerationen (in den Streu- und Peripherielagen bzw. Ortsrandlagen) im Vergleich mit der **Gesamtentwicklung im Zeitreihenverlauf (2001-2009-2012)**.

1.1. Gesamtbilanz der Angebotsstruktur 2013

- Im untersuchten Rheintal-Walgau Gebiet befinden sich 2.085 „stationäre“ Einzelhandelsbetriebe, also Handelsbetriebe mit Ladenlokal sowie Ladenhandwerk. Diese weisen eine Gesamtverkaufsfläche von **ca. 448 Tsd. m² Verkaufsfläche** auf.
- Bereits **mehr als die Hälfte** der Betriebe (53 %) sowie rund 70 % der gesamten Verkaufsflächen liegen **außerhalb der Innenstädte** bzw. Ortskernbereiche.
- Innerhalb der Untersuchungsregion dominiert das Rheintal mit 85 % der Betriebe (1.779) sowie 86 % der gesamten Verkaufsflächen (mehr als 386 Tsd. m²). Der ausgewählte Bereich des Walgau verfügt demnach über 306 Einzelhandelsbetriebe auf einer Fläche von ca. 62,6 Tsd. m².

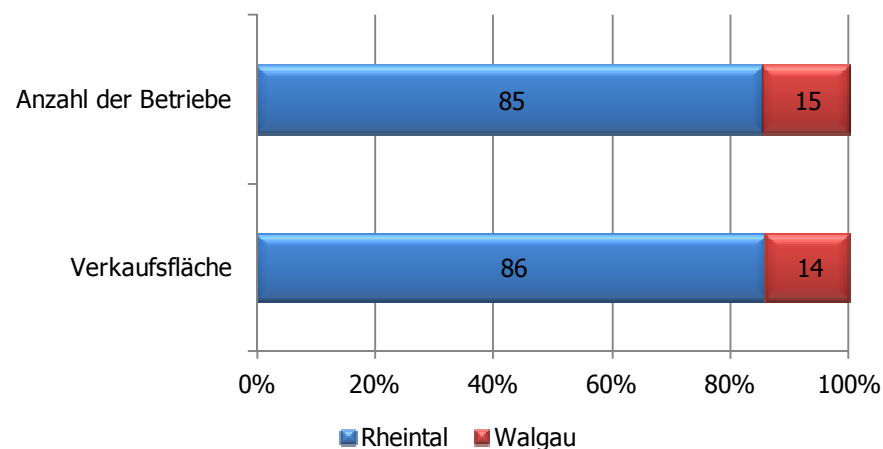
⁸ Die Bestandsanalyse wurde nur für die 38 Orte des Kernuntersuchungsgebietes vollständig durchgeführt.

Anzahl und Verkaufsfläche nach Lage

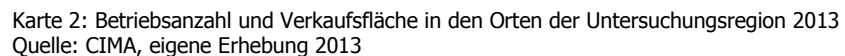


Grafik 1: Anzahl und Gesamtverkaufsfläche im Untersuchungsgebiet nach Lagen 2013
Quelle: CIMA, eigene Erhebung 2013

Anzahl und Verkaufsfläche nach Region

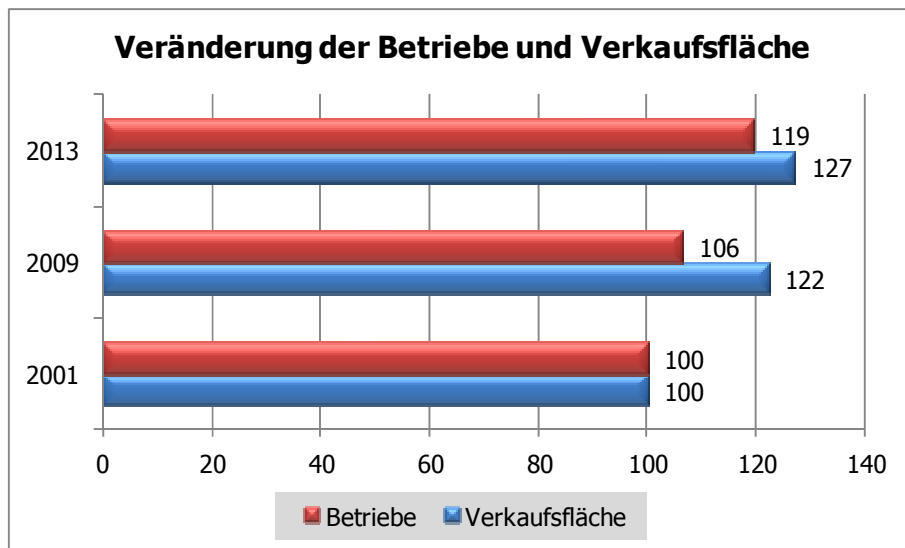


Grafik 2: Anzahl und Gesamtverkaufsfläche im Untersuchungsgebiet nach Regionen 2013
Quelle: CIMA, eigene Erhebung 2013





1.2. Verkaufsflächenveränderungen 2001 bis 2013



Grafik 3: Veränderungen der gesamten Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsfläche zwischen 2001 und 2013 im Indexvergleich

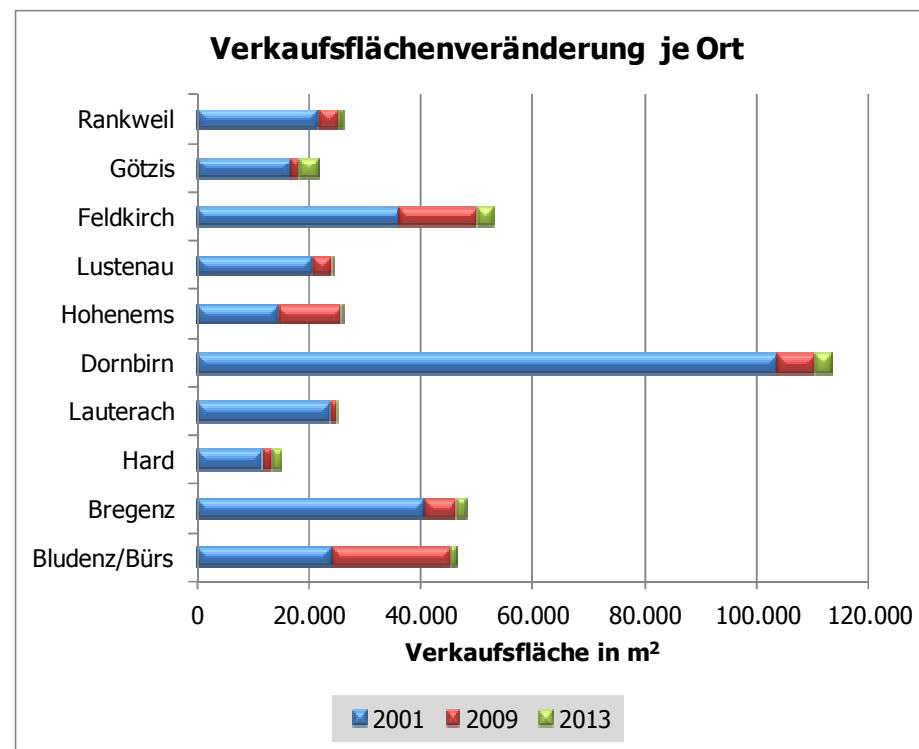
Quelle: CIMA, eigene Erhebung 2013

- Im **Vergleich** mit den Kaufkraftstromuntersuchungen **2001** und **2009** im gesamten Bundesland Vorarlberg sowie den Flächenaktualisierungen **2013** hat sich die **Verkaufsfläche der Zentralorte** (Bludenz/Bürs⁹, Bregenz, Dornbirn, Feldkirch, Götzis, Hard, Hohenems, Lauterach, Lustenau, Rankweil und Wolfurt) um **27 % erhöht** (=Index 127). Dabei zeigte sich zwischen 2001 und 2009 ein sehr hohes Wachstum von 22 % (=Index 122), das sich bis 2013 um weitere 5 % fortgesetzt hat.
- Die Liste der verkaufsflächenstärksten Standorte führt Dornbirn mit 113 Tsd. m² an. Dahinter kommen Feldkirch mit 52,7 Tsd. m², Bregenz mit 48 Tsd. m² sowie Bludenz/Bürs mit 46,4 Tsd. m².

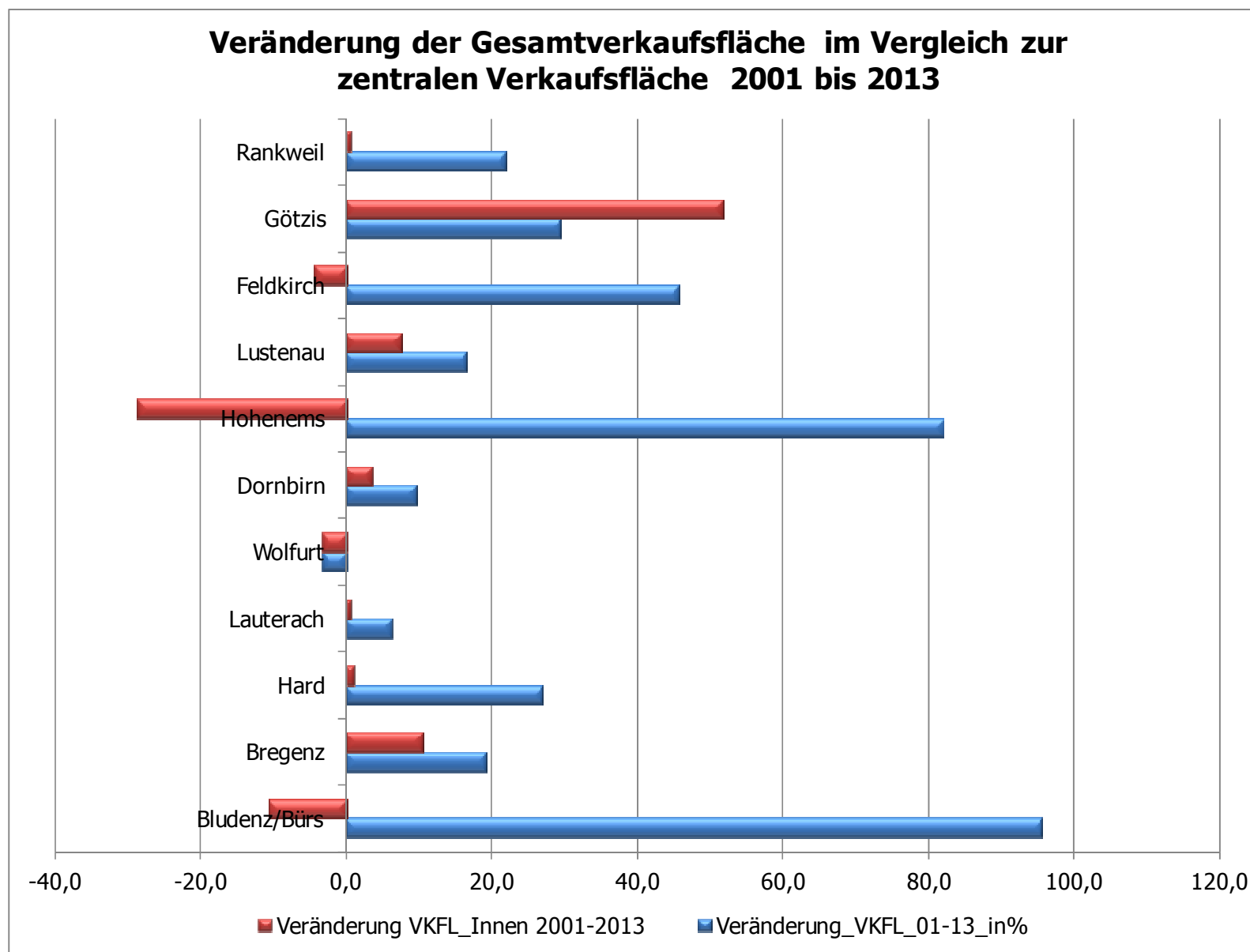
⁹ Bludenz/Bürs wird als 1 Einkaufsraum betrachtet, denn der Konsument (vor allem aus weiter entfernten Regionen) zählt den Zimba-Park zu Bludenz, auch wenn dieser sich in der Gemeinde Bürs befindet.

Zwischen 2001 und 2013 prozentuell **am stärksten zugelegt** hat **Bludenz/Bürs**, mit einer Verdoppelung der 2001 erhobenen Verkaufsfläche, ebenfalls hohe Steigerungen konnten in Feldkirch und Hohenems festgestellt werden.

- Die **Steigerungen der Verkaufsflächen** haben vor allem **in den Streu- und Peripherielagen** der Zentralorte stattgefunden (vgl dazu nachfolgende Abbildungen und Karten). Nur an wenigen Standorten lässt sich diese Dynamik auch für die Kernbereiche feststellen, vor allem in Götzis. Demgegenüber haben die zentralen Verkaufsflächen in Hohenems, Bludenz/Bürs sowie in Feldkirch z.T. deutlich abgenommen, bei insgesamt hohem Verkaufsflächenwachstum.



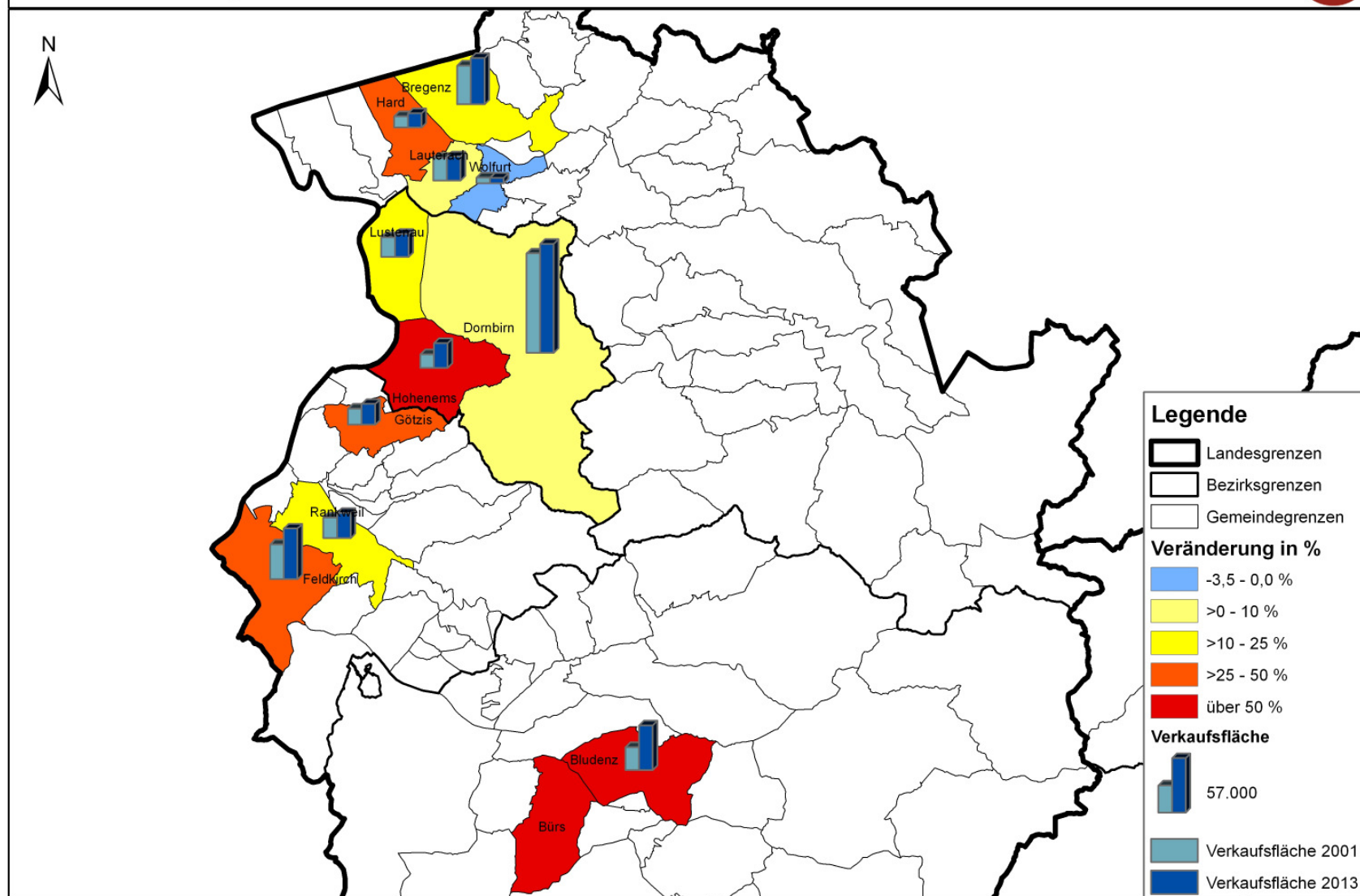
Grafik 4: Verkaufsflächenveränderungen zwischen 2001 und 2013 in den Vbg. Zentralorten
Quelle: CIMA, eigene Erhebung 2013



Grafik 5: Veränderungen der Gesamtverkaufsfläche in Relation zur Änderung der Zentrumsverkaufsfläche zwischen 2001 und 2013
Quelle: CIMA, eigene Erhebung 2013



Veränderung der Verkaufsfläche zwischen 2001/02 und 2013 in %



Karte 3: Veränderung der Verkaufsfläche zwischen 2001 und 2013 auf Basis des Verkaufsflächenbestandes
Quelle: CIMA, eigene Erhebung 2013



2. Übersicht der Kaufkraftkennzahlen im Rheintal-Walgau

Vergleichbar wie bei der Bestandsanalyse¹⁰ liefern die Aussagen zu den **Kaufkraftkennzahlen** eine fundierte Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Einzelhandels im Rheintal-Walgau. Hauptaugenmerk wird in diesem Kapitel auf die **Kaufkrafteigenbindung in der Region** (=Regionsbindung) den **Kaufkraftzuflüssen** von außerhalb der Region sowie den **Kaufkraftabflüssen** (KK-Abflüsse) gelegt.

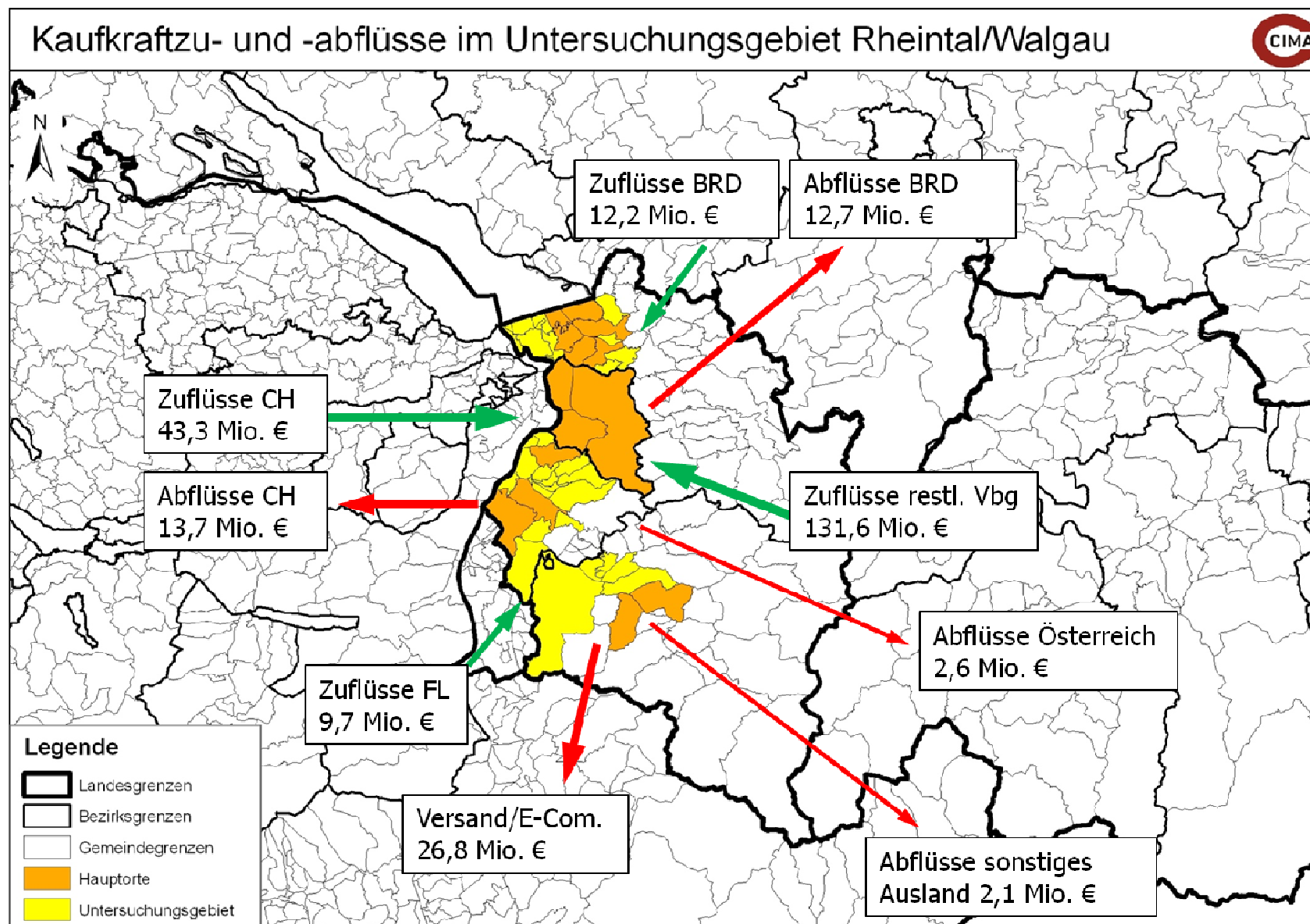
CIMA Warengruppen	Kaufkraft-potential (in €)	Regions-bindung (%)	Regionsbindung monetär (in €)	Kaufkraft-Abflüsse gesamt (%)	Kaufkraft-Abflüsse gesamt monetär (in €)
Lebensmittel	608.163.507	98	596.203.864	2	11.640.297
Drogeriewaren	78.955.167	97	76.899.765	3	2.037.552
Blumen	37.042.517	99	36.556.292	1	515.419
Bücher/Schreibwaren	50.029.535	78	39.176.124	22	10.827.632
Spielwaren/Hobby	21.841.803	92	20.154.468	8	1.671.185
Sportartikel	43.978.766	95	41.589.361	5	2.403.270
Schuhe/Lederwaren	52.390.811	94	49.254.061	6	3.114.405
Bekleidung Gesamt	152.892.622	92	140.500.144	8	12.307.636
Glas/Porzellan/ Keramik/Geschirr (GPK)	19.923.266	94	18.718.244	6	1.210.505
Werkzeuge/Farben	119.834.757	98	117.640.814	2	2.164.598
Foto/Optik	49.586.796	95	47.308.888	5	2.262.345
Möbel/Heimtextilien	163.075.624	92	149.762.809	8	13.282.613
Uhren/Schmuck	25.088.558	91	22.936.320	8	2.132.446
Elektrowaren/ Unterhaltungs- elektronik	117.621.061	96	112.566.444	4	5.186.372
Alle Warengruppen	1.540.424.791	95	1.469.267.597	5	70.756.275

Warengruppen nach Vbg. RPG	Kaufkraft-potential (in €)	Regions-bindung (%)	Regionsbindung monetär (in €)	KK-Abflüsse gesamt (%)	KK-Abflüsse gesamt monetär (in €)
Nahversorgungs-relevante Warengruppen	724.161.191	98	709.659.921	2	14.193.268
Sonstige Waren	321.133.537	91	290.674.158	9	30.324.128
Autoaffine Waren	495.130.063	95	468.933.519	5	26.238.880
Alle Warengruppen	1.540.424.791	95	1.469.267.597	5	70.756.275

Tabelle 1: Übersicht ausgewählter Kaufkraftkennzahlen des Rheintal-Walgau auf Basis der Kaufkraftstromanalyse Vorarlberg 2009 (KAVO 2009)
Quelle: CIMA, 2009, eigene Bearbeitung 2013

¹⁰ Der Bezugsrahmen für die Kaufkraftkennzahlen umfasst die 38 Gemeinden des Kernuntersuchungsgebiets.

- Mit **95 % Kaufkraftbindung** in der **gesamten Region** (=Regionsbindung) präsentiert sich der Rheintal-Walgau als **äußerst komplette Einzelhandelsregion**. Von insgesamt 1,54 Mrd. € Kaufkraftpotential pro Jahr in den CIMA Warengruppen können hohe 1,47 Mrd. € in der Region gehalten werden. Vor allem die **nahversorgungsrelevanten Warengruppen** bzw. der kurzfristige Bedarfsbereich (=Güter des „täglichen Bedarfs“) liegt mit 98 % nahe am Status (theoretischer) „Vollversorgung“.
- Dies heißt allerdings keinesfalls, dass alle Standorte gleichförmig „gut“ im Rheintal-Walgau versorgt werden, sondern dass unter Berücksichtigung aller Einzelhandelsangebote die Versorgungssituation zufriedenstellend einzustufen ist. In der individuellen Einzelbetrachtung der Standorte kann mitunter diese Bewertung differenziert ausfallen.
- Die noch **höchsten Kaufkraftabflüsse** (22 %) erleidet die Warengruppe „Bücher, Schreibwaren“, insbesondere durch den **nichtstationären Handel** in Form des „Internet-Versand-Handels“. Dieser Faktor spielt dann auch bei anderen Branchen (Spielwaren, Schuhe, Bekleidung/Wäsche, Elektro/Unterhaltungselektronik, u.ä.) eine immer stärker werdende Rolle.
- Leistungsfähige Einzelhandelsstandorte in Grenznähe (Dornbirn, Bregenz, Feldkirch, Hohemens, Rankweil usw.) erzeugen einen hohen Nachfragedruck aus den angrenzenden Ländern der Schweiz, Liechtenstein und Deutschland. Aus diesen Regionen kommen auch deutlich **höhere Kaufkraftzuflüsse als –abflüsse** (vgl. nachstehende Kartendarstellung). Schließlich kommen in den Rheintal-Walgau ebenfalls noch hohe Kaufkraftzuflüsse aus den restlichen Vorarlberger Standorten, im Ausmaß von € 131,6 Mio. € pro Jahr (entspricht mehr als 1/3 der dort verfügbaren Kaufkraft).
- Die hohe Regionsbindung (regionale Kaufkrafteigenbindung) lässt den Schluss zu, dass **zukünftige Handelsstrukturen**, die auf eine Reduktion der Kaufkraftabflüsse zielen, nur **geringen Spielraum** vorfinden. Vor allem bei den nahversorgungsrelevanten Waren (= kurzfristiger Bedarfsbereich) und hier insbesondere im Lebensmittelsegment führt in der gegenwärtigen Betrachtung jede weitere überregional bedeutende Ansiedelung nur zu einem **stärkeren Verdrängungswettbewerb**.



Karte 4: Kaufkraftzu- und -abflüsse in die Untersuchungsregion Rheintal-Walgau von regionsexternen Zielen
Quelle: CIMA, eigene Erhebung 2013



3. Modell zur Berechnung der strukturverträglichen Einzelhandelspotenziale bis 2020/2030

3.1. Modellannahmen und Parameter

Die Berechnung zukünftiger Einzelhandelspotenziale basiert auf einem dynamischen Prognosemodell, das eine Reihe von **Faktoren der Potenzialentwicklung** berücksichtigt. Als Grundlage dafür werden die gegenwärtigen Kaufkraftverhältnisse sowie der Einzelhandelsbestand im Untersuchungsgebiet miteinbezogen (vgl. dazu die Erläuterungen aus den Kapiteln 1 und 2). Kurzgefasst berücksichtigt das Berechnungsmodell folgende Parameter¹¹:

- **Natürliche Entwicklung der Kaufkraft:**
Steigerungen der Einwohner- und Haushaltszahlen führen zu einer Erhöhung der Kaufkraftpotenziale am eigenen Standort sowie aus dem Marktgebiet. Stagnation bzw. rückläufige Bevölkerungsentwicklung erzeugen keine positiven Wirkeffekte.
- **Konjunkturelle Entwicklung der Kaufkraft:**
Ein weiterer Maßstab zur Berechnung der Einzelhandelspotenziale liegt in der Betrachtung der **Verbrauchsausgaben** sowie einer allenfalls erwartbaren Steigerung bzw. Stagnation.

Ebenfalls in diesem Kontext fällt die Veränderung des **Kaufkraftindex** als Maß für die regionale Einkommenssituation eines Standortes bzw. einer Region. Vergleichbar mit den Prognosen für die konjunkturelle Entwicklung sind Steigerungen nur bei positiver Wirtschaftsentwicklung erwartbar.

Schließlich werden hier ebenfalls **Veränderungen** innerhalb der **Kaufkraftverhältnisse** der Region wirksam. Sollte in der Region als auch im angrenzenden Bereich eine überregional bedeutende Handelsentwicklung stattfinden, kann dies zu Veränderungen in den Kaufkrafteigenbindungen sowie den Kaufkraftverflechtungen führen.

- **Touristische Faktoren der Kaufkraftentwicklung**
Die Einkäufe und Ausgaben der Tages- und Nächtigungsgäste spielen für einige Standorte im Rheintal-Walgau eine nicht unbedeutende Rolle. Auch wenn die touristische Entwicklung nur schwer prognostizierbar ausfällt, können mit unterschiedlichen Szenarien Effekte auf die Kaufkraftentwicklung berechnet werden.
- **Sonstige volkswirtschaftliche Entwicklungsfaktoren**
Hier wird das Wechselkursverhältnis (Schweizer Franken zu Euro) und die dadurch bedingten gesteigerten Nachfrage-Effekte im Vorarlberger Einzelhandel betrachtet.

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

Tabelle 2: Faktoren zur Berechnung der Potenzialentwicklungen
Quelle: CIMA, eigene Bearbeitung 2013

¹¹ Vgl. dazu auch die Übersicht in Tabelle 2



3.2. Ergebnisse zur „natürlichen“ Entwicklung der Kaufkraft

Der erste und **hauptverantwortliche Faktor** zukünftiger **Potenzialentwicklung der Kaufkraft** liegt an einer gesteigerten Zahl an zu versorgenden Kunden, die maßgeblich durch einen **Bevölkerungsanstieg** bzw. durch eine Haushaltssteigerung begründet sind.

- Der **Rheintal-Walgau** präsentiert sich in allen Bezirken als **Wachstumsregion** mit prognostiziertem Bevölkerungswachstum bis 2020 und 2030. Wenn auch nach Bezirken unterschiedlich, führt dies zu einer Steigerung des Kaufkraftpotenzials in der Region.
- Am dynamischsten präsentiert sich hier der Bezirk Dornbirn mit einem Plus an Einwohnern von 6,2 % bis 2020 und sogar 11,2 % bis 2030. Ebenfalls deutlich positiv zeigt sich die Bevölkerungsentwicklung auch noch im Bezirk Feldkirch (+5,8 % bis 2020 und +10,2 % bis 2030). Zwar positiv, allerdings deutlich geringer zeigt sich der Anstieg im Bezirk Bludenz mit 1,8 % Wachstum bis 2020 und 2,7 % bis 2030.
- Aufgrund tendenziell geringerer Haushaltsgrößen zeigen sich die Steigerungsquoten hier noch deutlich höher.
- Auch wenn nicht alle Bezirksorte im Untersuchungsgebiet liegen, reichen diese Kenngrößen trotzdem aus, um eine seriöse Hochrechnung vornehmen zu können.
- Aufgrund der feststellbaren **Kaufkraftverflechtungen** mit den angrenzenden **Schweizer Kantonen**, dem **Fürstentum Liechtenstein** sowie einigen **Landkreisen in Bayern und Baden-Württemberg** werden die Bevölkerungsprognosen aus diesen Regionen ebenfalls berücksichtigt. Hier erweisen sich vor allem die Schweizer Kantone sowie Liechtenstein als „Wachstumsfaktor“ und somit verantwortlich für **zusätzliches Kaufkraftpotenzial**.

- Für die Berechnung der zukünftigen Einzelhandelspotenziale werden die bisherigen Marktbedingungen konstant angenommen, sodass die Steigerungsraten sich nur auf die gegenwärtig feststellbaren (regionalen) Kaufkraftverhältnisse beziehen.
- Im Modell werden demnach die Steigerungen nicht auf das gesamte Marktpotenzial der Region und deren Einzugsgebiete herangezogen, sondern nur jener Teil, der auch real wirksam wird. Somit werden die **(regionale) Kaufkrafteigenbindung** sowie die **Anteile der Kaufkraftverflechtungen** aus den angrenzenden Regionen derart hochgerechnet. Die sich dadurch ergebenden Differenzwerte (monetäre Werte 2020 bzw. 2030 - Ausgangswerte 2012) liefern sodann die Basis für die konkreten Einzelhandelspotenziale.

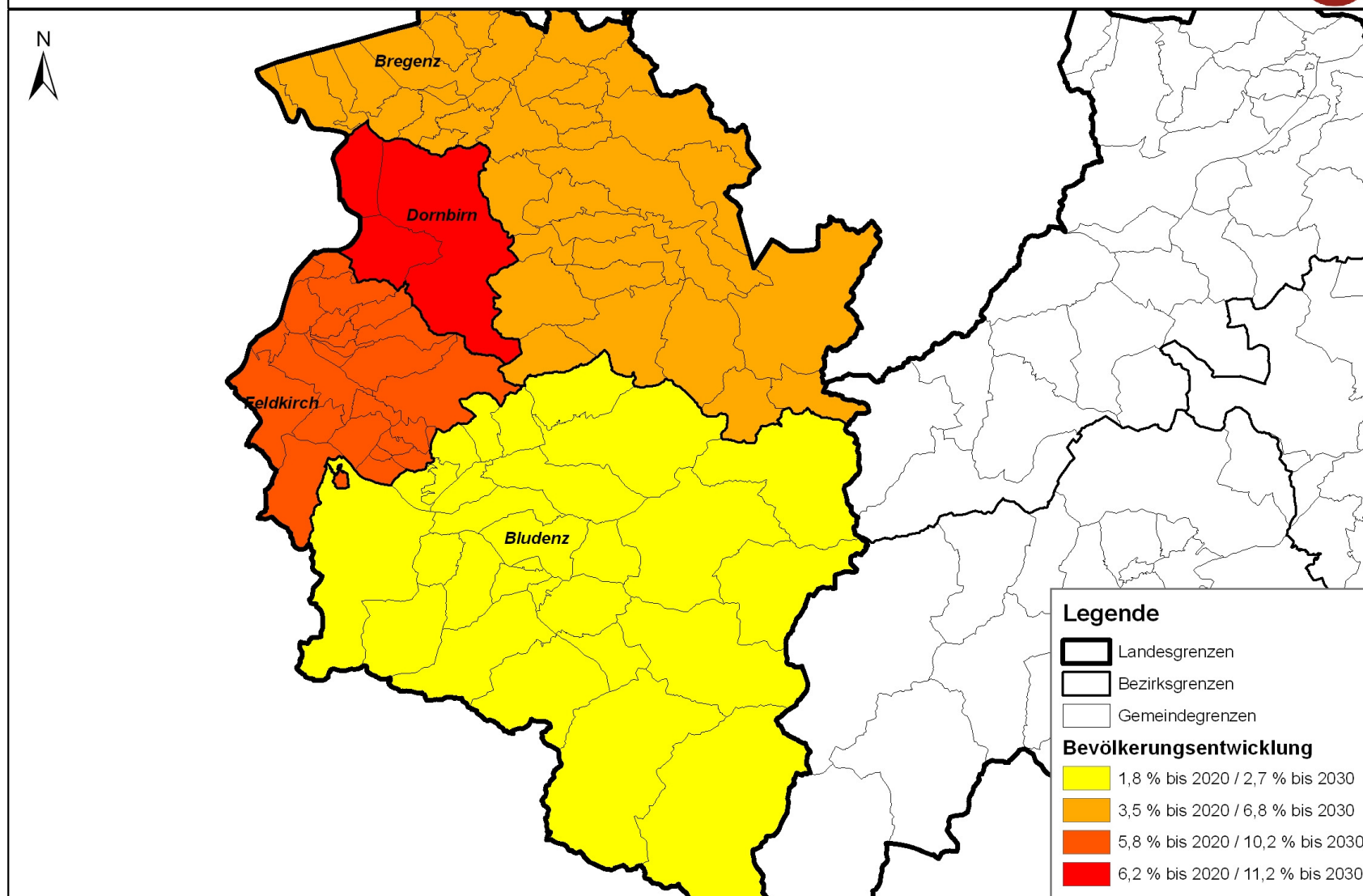
Nachfolgende Tabelle und Karten zeigen die genauen Werte der Bevölkerungsveränderungen:

Land	Landkreis / Bezirk / Kanton	Bevölkerungs-entwicklung 2012 bis 2020 in %	Bevölkerungs-entwicklung 2012 bis 2030 in %	Effekte für die natürliche Kaufkraft
Deutschland	Bodenseekreis	-0,3	-1,8	Stagnation
	Ravensburg	-1,0	-2,9	Stagnation
	Lindau	0,5	0,4	(geringfügiges) Wachstum
	Oberallgäu	-0,5	-1,6	Stagnation
Liechtenstein		8,6	15,6	(starkes) Wachstum
Schweiz	St. Gallen	2,6	5,2	Wachstum
	Appenzell Ausserrhoden	2,0	5,1	Wachstum
	Appenzell Innerrhoden	6,3	9,3	(starkes) Wachstum
	Graubünden	1,3	2,4	Wachstum

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung aus den angrenzenden Regionen des Rheintal-Walgau
Quelle: Statistische Ämter der Ländern Bayern, Baden-Württemberg, Schweiz und Liechtenstein, 2010 bis 2012



Einwohnerentwicklung auf Bezirksebene in Vorarlberg bis 2020 bzw. 2030



Karte 5: Einwohnerentwicklung in den Bezirken des Rheintal-Walgau
Quelle: Land Vorarlberg bzw. Statistik Austria 2012; ÖROK 2010



3.3. Ergebnisse zur konjunkturellen Entwicklung der Kaufkraft

Neben der „natürlichen“ Entwicklung der Kaufkraft durch steigende Anzahl an Versorgungskunden können auch **veränderte Wirtschaftskennzahlen** (=konjunkturelle Entwicklungen) zu einer Kaufkraftentwicklung beitragen. Vor allem drei Aspekte können hier von Bedeutung sein:

- **Entwicklung der Verbrauchsausgaben:**

Gegenwärtig folgen die Verbrauchsausgaben den Ergebnissen der **Konsumerhebung 2009/2010** hochgerechnet mit einzelnen Faktoren aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung. Steigerungen sind bei positiven wirtschaftlichen Entwicklungen erwartbar, gegenwärtig allerdings nicht seriös prognostizierbar und somit **konstant** gehalten. Für die modellhafte Berechnung werden beispielsweise folgende Ausgabensätze verwendet, als Grundlage für das Bundesland Vorarlberg.

Verbrauchsausgaben der Haushalte lt. Konsumerhebung 2009/2010	in € pro Jahr
Nahrungs- und Genussmittel	4.919
Bekleidung/Wäsche	1.243
Alle Warengruppen	12.499

Tabelle 4: Verbrauchsausgaben ausgewählter Warengruppen und Gesamt
Quelle: Ergebnisse der Konsumerhebung 2009/2010, Statistik Austria

- **Verhältnisse Kaufkrafteigenbindung und Kaufkraftverflechtungen bzw. Marktanteile**

In der Modellrechnung werden die **Verhältnisse** der regionalen Kaufkraftbindung auf Basis der Kaufkraftstromuntersuchung **KAVO 2009 als Bezugsbasis** herangezogen, ebenfalls die Kaufkraftverflechtungen zwischen den wesentlichen Einkaufsstandorten. In der Berechnung werden hier diese Aspekte als **konstant** angenommen. Sollten größere **strukturelle Veränderungen** stattfinden, ist eine Berücksichtigung in der **dynamischen Fortschreibung** einfach möglich.

- **Kaufkraftindex:**

Vergleichbar mit den Prognosen für die konjunkturelle Entwicklung sind Steigerungen nur bei positiver Wirtschaftsentwicklung erwartbar und werden aus diesem Grund auch hier als **konstant** angenommen.

Gemeindecodex	Gemeindenname	Kaufkraftindex/ Haushalt 2012	Kaufkraftindex/ Einwohner 2013
80103	Bludenz	88	96
80104	Bludesch	96	90
80207	Bregenz	96	111
80215	Hard	100	100
80301	Dornbirn	99	104
80302	Hohenems	94	93
80303	Lustenau	102	103
80404	Feldkirch	99	109
80408	Götzis	100	101
80410	Koblach	117	106
80114	Lorüns	76	77

Tabelle 5: Kaufkraftindex pro Einwohner und pro Haushalt 2012 ausgewählter Vbg. Gemeinden
Quelle: Regiodata, 2012



3.4. Ergebnisse zu „touristische Faktoren“ der Kaufkraftentwicklung

Gemeinde	Bezirk	2001	2005	2009	2010	2011	2012	absolute Veränderung 2001-2012
Bildstein	Bregenz	0	4.042	3.573	4.011	3.901	3.455	3.455
Bregenz	Bregenz	241.670	262.475	295.381	300.416	309.860	314.582	72.912
Fußach	Bregenz	1.735	6.607	8.396	6.282	9.355	8.369	6.634
Hard	Bregenz	18.854	19.816	17.888	18.680	22.705	27.534	8.680
Höchst	Bregenz	15.013	14.762	23.160	24.266	23.471	27.704	12.691
Lauterach	Bregenz	4.878	1.883	7.010	6.518	8.280	10.059	5.181
Lochau	Bregenz	28.992	17.612	14.790	25.576	35.895	18.302	-10.690
Wolfurt	Bregenz	3.603	9.472	6.816	4.008	9.391	16.654	13.051
Dornbirn	Dornbirn	172.356	167.372	219.746	220.032	242.023	268.109	95.753
Hohenems	Dornbirn	25.120	21.631	21.219	18.871	18.654	19.256	-5.864
Lustenau	Dornbirn	41.290	35.409	26.211	24.728	27.645	28.366	-12.924
Altach	Feldkirch	9.003	6.185	6.586	7.279	8.529	9.590	587
Düns	Feldkirch	375	397	567	468	0	0	-375
Dünserberg	Feldkirch	3.157	2.554	2.434	2.165	1.993	1.630	-1.527
Feldkirch	Feldkirch	168.796	222.273	238.293	236.617	244.188	258.800	90.004
Frastanz	Feldkirch	23.814	10.765	8.857	7.658	7.977	5.268	-18.546
Fraxern	Feldkirch	437	544	405	543	419	618	181
Götzis	Feldkirch	29.363	36.109	41.299	42.723	41.021	43.976	14.613
Klaus	Feldkirch	7.902	5.354	4.134	4.383	4.499	5.389	-2.513
Koblach	Feldkirch	4.149	1.133	1.161	935	1.124	874	-3.275
Rankweil	Feldkirch	9.818	7.310	6.483	6.955	6.949	18.390	8.572
Röthis	Feldkirch	6.420	8.429	8.193	7.847	7.004	7.667	1.247
Schliins	Feldkirch	2.195	1.695	1.385	1.318	970	1.114	-1.081
Übersaxen	Feldkirch	1.900	1.165	768	644	917	638	-1.262
Viktorsberg	Feldkirch	8.816	6.623	5.884	5.934	6.708	7.067	-1.749
Zwischenwasser	Feldkirch	3.909	2.581	4.262	2.676	1.489	2.580	-1.329
Bludenz	Bludenz	53.689	57.556	85.801	82.273	87.562	84.742	31.053
Brand	Bludenz	204.472	244.098	260.714	261.765	255.255	275.172	70.700
Bürs	Bludenz	13.201	11.972	10.500	10.225	9.538	11.133	-2.068
Bürserberg	Bludenz	71.670	58.397	65.892	123.611	120.455	136.815	65.145
Ludesch	Bludenz	406	515	347	282	471	355	-51
Nenzing	Bludenz	58.963	58.207	73.936	71.801	80.386	85.503	26.540
Nüziders	Bludenz	24.395	27.075	26.084	24.875	28.864	30.987	6.592
Thüringen	Bludenz	2.516	1.925	2.790	2.151	586	2.236	-280
Thüringerberg	Bludenz	7.096	6.954	5.388	6.065	5.580	6.107	-989
Summe		1.269.973	1.340.897	1.506.353	1.564.581	1.633.664	1.739.041	469.068

Tabelle 6: Nächtigungszahlen 2001-2012 ausgewählter Vbg. Gemeinden
Quelle: Land Vorarlberg, Abteilung Statistik, 2013

In der Nächtigungsbilanz zwischen 2001 und 2012 präsentieren sich vor allem die **größeren Städte** (Bregenz, Dornbirn, Feldkirch, Bludenz) als **wichtige Nächtigungsdestinationen**. Gemeinsam mit diesen Standorten zählen auch noch Brand, Bürserberg und Nenzing zu den „tourismusintensiven“ Standorten bzw. „Tourismusgemeinden“, die auch im Kapitel „Kriterienset zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten“ besonders betrachtet werden¹².

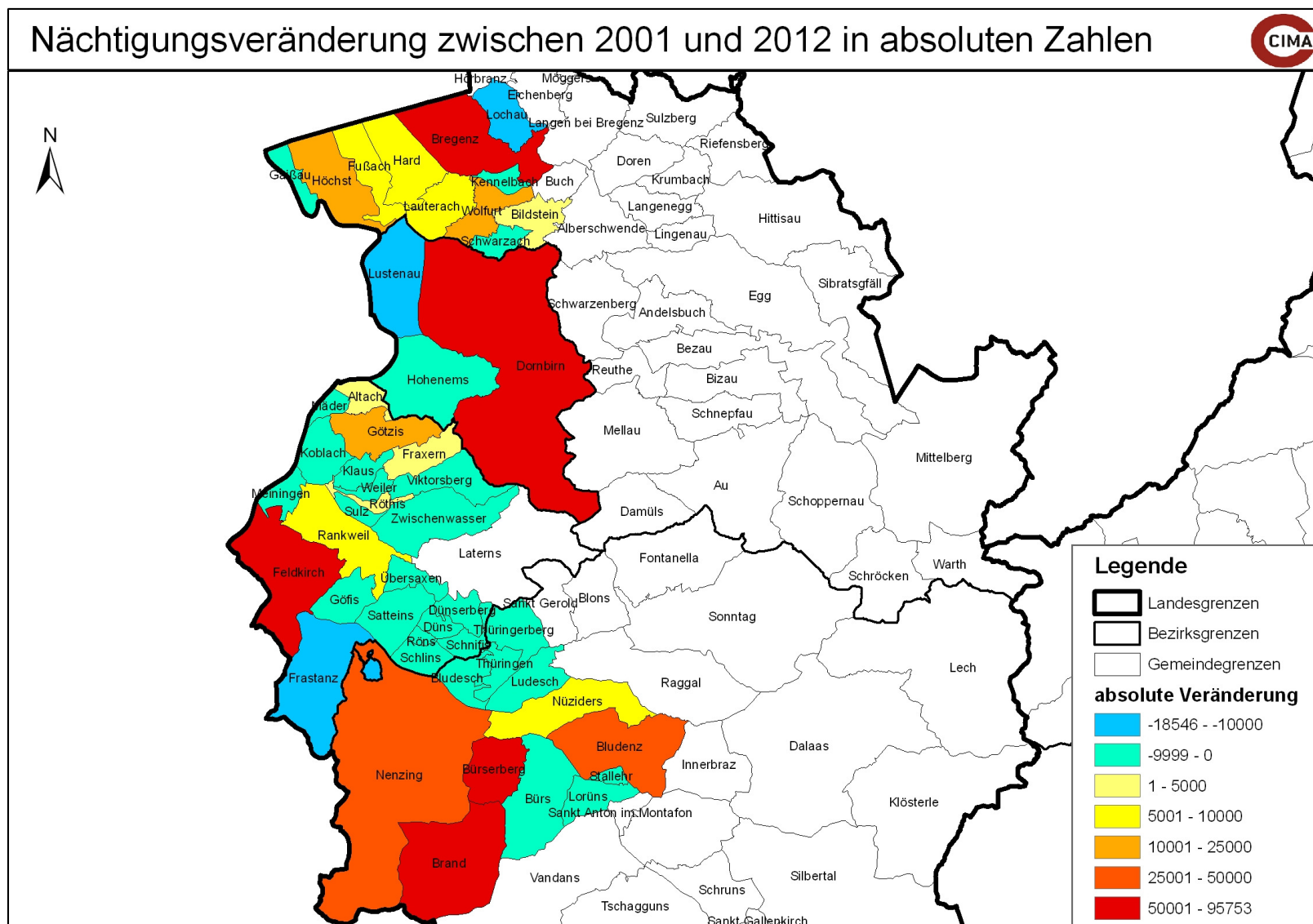
Unabhängig von der Einzelbetrachtung zeigt sich innerhalb dieser Periode ein prozentuelles Wachstum von 37 %. Einzelne Werte nach Gemeinden sowie deren prozentuelle Entwicklung zeigen auch nachfolgende Kartendarstellungen.

Auch wenn die touristische Entwicklung nur schwer prognostizierbar ausfällt, können mit folgenden Szenarien die Effekte auf die Kaufkraftentwicklung modellhaft hochgerechnet werden.

- Szenario „**moderates Wachstum**“ (+ 5% mehr Nächtigungen bis 2020 auf Basis 2012; ebenfalls bis 2030)
- Szenario „**starkes Wachstum**“ (+10 % mehr Nächtigungen bis 2020 auf Basis 2012; ebenfalls bis 2030): wurde für die Modellrechnung verwendet
- Szenario „**lineares Wachstum**“ (+25 % mehr Nächtigungen bis 2020 auf Basis 2012, ebenfalls bis 2030): stellt die mitunter unwahrscheinlichste Option dar

Für die Prognose der Kaufkraftentwicklung wurde hier das **Szenario „starkes Wachstum“** in der **Modellrechnung** angewendet.

¹² Alle Berichtsgemeinden mit mehr als 80.000 Nächtigungen pro Jahr sind hier berücksichtigt.



Karte 6: Nächtigungsveränderung im Rheintal-Walgau zwischen 2001 und 2012 – in Absolutzahlen
Quelle: Land Vorarlberg, Abteilung Statistik, 2013



3.5. Ergebnisse zu „sonstige volkswirtschaftliche Entwicklungsfaktoren“ – Wechselkursveränderung Schweizer Franken-Euro

Der in den Jahren 2009 bis 2013 hohe Kurs des Schweizer Franken hat zu erhöhten Kaufkraftzuflüssen aus den angrenzenden Kantonen nach Vorarlberg geführt. Auf Basis von mehr als 100 Befragungen von Handelsunternehmen in den größeren Handelsstandorten in Vorarlberg wurden die Effekte auf das Tagesgeschäft durch Schweizer Kunden in diesem Zeitraum hinterfragt. Gemeinsam mit Einschätzungen aus weiteren Expertenbefragungen und gestützt durch sekundärstatistische Kennzahlen erfolgte eine **Hochrechnung** der dadurch **erzielten zusätzlichen Kaufkraftzuflüsse**.

Demnach kam es ab 2009 zu einer Steigerung des Kaufkraftzuflusses von jährlich rd. 4 Mio. € durch zusätzliche Schweizer Einkäufe. Für die Ermittlung der Prognosewerte für 2020 sowie 2030 wird dieser Effekt mit folgenden Szenarien berücksichtigt.

- Szenario „**lineare Steigerung**“: pro Jahr werden bis 2020 zusätzliche 4 Mio. € aus den Schweizer Gästen zusätzlich lukriert, das Zuflussniveau wird somit als gleichbleibend betrachtet. Bis 2030 wird dann nur mehr die Hälfte davon angesetzt.
- Szenario „**moderate Steigerung**“: pro Jahr werden zwar höhere Kaufkraftzuflüsse aus der Schweiz realisiert, allerdings in moderatem Ausmaß von rd. 1,5 Mio. € pro Jahr. Dieser Option wird höhere Wahrscheinlichkeit zugesprochen. Bis 2030 wird dann nur mehr die Hälfte davon angesetzt.

Aus den beiden Szenarien lassen sich nun folgende zusätzliche Zuflüsse auf Ebene der Bedarfsgruppen realisieren (von 2009 bis 2020):

Warengruppen ¹³	Kaufkraftzuflüsse aus linearer Steigerung (2013 bis 2020) in Mio. €	Kaufkraftzuflüsse aus moderater Steigerung (2013 bis 2020) in Mio. €
Nahversorgungsrelevante Waren (=kurzfristiger Bedarfsbereich)	16,6	6,2
Sonstige Waren bzw. (=mittelfristiger Bedarfsbereich)	7,0	2,6
Autoaffine Waren (=langfristiger Bedarfsbereich)	8,3	3,1
gesamt	31,9	11,9

Tabelle 7: zusätzliche Kaufkraftzuflüsse aus der Schweiz durch Wechselkursveränderungen bis 2020

Quelle: CIMA, eigene Berechnung, 2013

Für die Prognose der Kaufkraftentwicklung wurde hier das **Szenario „moderate Steigerung“** in der **Modellrechnung** angewendet.

¹³ Bei den „Sonstigen Waren“ sind die Warengruppen Lebensmittel, Drogeriewaren sowie Blumen herausgenommen und als nahversorgungsrelevante Waren (=Güter des Kurzfristigen Bedarfsbereichs) gesondert betrachtet.



4. Übersicht der strukturverträglichen Einzelhandelspotenziale bis 2020/2030

Aus der **Hochrechnung** der im Kapitel 3 behandelten Aspekte zur Kaufkraftentwicklung lässt sich nun die **zusätzlich abschöpfbare Kaufkraft** darstellen, die bis 2020 bzw. bis 2030 in die Rheintal-Walgau Region fließen kann. Folgende Übersicht zeigt die Dimensionierung geteilt nach Faktoren der Potenzialentwicklung sowie nach **Warengruppen**¹⁴:

Faktoren der Potenzialentwicklung	Zusätzlich abschöpfbare Kaufkraft in Mio. €							
	2012 bis 2020				2012 bis 2030			
	Nahversorgungsrelevante Waren (= "kurzfristiger" Bedarfsbereich)	Sonstige Waren (= "mittelfristiger" Bedarfsbereich)	Autoaffine Waren (= "langfristiger" Bedarfsbereich)	Gesamt	Nahversorgungsrelevante Waren (= "kurzfristiger" Bedarfsbereich)	Sonstige Waren (= "mittelfristiger" Bedarfsbereich)	Autoaffine Waren (= "langfristiger" Bedarfsbereich)	Gesamt
Natürliche und konjunkturelle Entwicklung der Kaufkraft	80,5	36,3	57,9	174,7	122,8	55,3	87,7	265,8
Touristische Faktoren der Kaufkraftentwicklung	1,2	1,9	0,3	3,5	2,6	4,0	0,7	7,3
Weitere Volkswirtschaftliche Entwicklungsfaktoren	13,9	5,8	6,7	26,4	17,8	7,5	8,7	33,9
Gesamtsumme	95,6	44,1	65,0	204,7	143,1	66,8	97,2	307,0

Tabelle 8: zusätzlich abschöpfbare Kaufkraft bis 2020/2030 als Basis für die Handelsentwicklung in der gesamten Rheintal-Walgau Region in Mio. €

Quelle: CIMA, eigene Berechnung, 2013

- Bis zum **Jahr 2020** werden in die Untersuchungsregion **204,7 Mio. €** an **zusätzlicher Kaufkraft** für den **Einzelhandel** verfügbar sein, **bis 2030** beträgt dieser Wert sogar **307 Mio. €**. Dieser Wert errechnet sich aus der modellhaften Hochrechnung der einzelnen Faktoren zur Potenzialentwicklung.
- Der vergleichsweise **höchste Kaufkraftanteil** entfällt auf die **nahversorgungsrelevanten Waren** (mit 95,6 Mio. € bis 2020 sowie 143,1 Mio. € bis 2030) und umfasst beinahe 50 % der gesamten zukünftig ausschöpfbaren Potenziale. Auf die langfristigen Warengruppen entfallen ca. 30 % der Kaufkraftpotenziale, auf den mittelfristigen Bedarfsbereich dann noch etwa 20 %.

¹⁴ Bei den „Sonstigen Waren“ sind die Warengruppen Lebensmittel, Drogeriewaren sowie Blumen herausgenommen und als nahversorgungsrelevante Waren (=Güter des Kurzfristigen Bedarfsbereichs) gesondert betrachtet.



Zur Berechnung der aus zusätzlich abschöpfbarer Kaufkraft **realisierbaren Einzelhandelspotenziale** (in m²) werden nun pro Warengruppe durchschnittliche Raumleistungen¹⁵ (in € pro m²) herangezogen und auf jeden Faktor zur Potenzialentwicklung angewendet. Die Verkaufsfläche ergibt sich dann aus der Division der zusätzlich abschöpfbaren Kaufkraft der einzelnen Parameter durch die (durchschnittlichen) Raumleistungen.

Daraus ergibt sich folgende Bandbreite an strukturverträglichen Verkaufsflächenpotenzialen bis 2020/2030 nach den **Warengruppen**¹⁶:

Faktoren der Potenzialentwicklung	Verkaufsflächen-Flächen-Potenziale in Tausend m ²							
	2012 bis 2020				2012 bis 2030			
	Nahversorgungsrelevante Waren (= "kurzfristiger" Bedarfsbereich)	Sonstige Waren (= "mittelfristiger" Bedarfsbereich)	Autoaffine Waren (= "langfristiger" Bedarfsbereich)	Gesamt	Nahversorgungsrelevante Waren (= "kurzfristiger" Bedarfsbereich)	Sonstige Waren (= "mittelfristiger" Bedarfsbereich)	Autoaffine Waren (= "langfristiger" Bedarfsbereich)	Gesamt
Natürliche und konjunkturelle Entwicklung der Kaufkraft	14,2 - 16,8	10,8 - 13,5	17,8 - 28,5	42,9 - 58,8	21,7 - 25,6	16,5 - 20,5	27,0 - 43,2	65,2 - 89,3
Touristische Faktoren der Kaufkraftentwicklung	0,2 - 0,3	0,6 - 0,7	0,1 - 0,2	0,9 - 1,1	0,5 - 0,6	1,2 - 1,5	0,2 - 0,4	1,9 - 2,4
Weitere Volkswirtschaftliche Entwicklungsfaktoren	2,5 - 2,9	1,7 - 2,2	2,2 - 3,3	6,5 - 8,4	3,1 - 4,7	2,2 - 2,8	2,7 - 4,3	8,1 - 10,8
Gesamtsumme	16,9 - 19,9	13,2 - 16,3	20,0 - 32,0	50,1 - 68,3	25,3 - 29,8	19,9 - 24,7	29,9 - 47,9	75,2 - 102,4

Tabelle 9: Bandbreite der Einzelhandelspotenziale bis 2020/2030 für die Handelsentwicklung in der gesamten Rheintal-Walgau Region in TSD m² Verkaufsfläche
Quelle: CIMA, eigene Berechnung, 2013

- Die **Bandbreite** der **zukünftigen entwickelbaren Einzelhandelsflächen** umfasst **bis 2020 ca. 50,1 bis 68,3 Tsd. m² Verkaufsfläche**, **bis 2030** liegt der Wert sogar bei **75,2 bis 102,4 Tsd. m²**. Abgestuft nach Warengruppen können die **höchsten Flächenpotenziale** bei den **autoaffinen Waren** realisiert werden, mit ca. 40 % der ausschöpfbaren Flächen.
- Wie aus den einzelnen Parametern erkenntlich, ist vor allem die natürliche Kaufkraftentwicklung verantwortlich für die höchsten Steigerungsraten (85 % der gesamten Erhöhung), der touristische Faktor erscheint für den untersuchten Bereich eher nur untergeordnet von Bedeutung.

¹⁵ 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

¹⁶ Bei den „Sonstigen Waren“ sind die Warengruppen Lebensmittel, Drogeriewaren sowie Blumen herausgenommen und als nahversorgungsrelevante Waren (=Güter des Kurzfristigen Bedarfsbereichs) gesondert betrachtet.



Zur **vereinfachten Berechnung** und Verwendung für die weiteren Berichtsteile werden hier **die Durchschnittswerte** aus den Potenzialberechnungen verwendet, die sich dann folgendermaßen darstellen¹⁷:

Faktoren der Potenzialentwicklung	Verkaufsflächen-Flächen-Potenziale in Tausend m ²							
	2012 bis 2020				2012 bis 2030			
	Nahversorgungs-relevante Waren (= "kurzfristiger" Bedarfsbereich)	Sonstige Waren (= "mittelfristiger" Bedarfsbereich)	Autoaffine Waren (= "langfristiger" Bedarfsbereich)	Gesamt	Nahversorgungs-relevante Waren (= "kurzfristiger" Bedarfsbereich)	Sonstige Waren (= "mittelfristiger" Bedarfsbereich)	Autoaffine Waren (= "langfristiger" Bedarfsbereich)	Gesamt
Natürliche und konjunkturelle Entwicklung der Kaufkraft	15,5	12,1	23,2	50,8	23,6	18,4	35,1	77,1
Touristische Faktoren der Kaufkraftentwicklung	0,2	0,6	0,1	1,0	0,5	1,3	0,3	2,1
Weitere Volkswirtschaftliche Entwicklungsfaktoren	2,7	1,9	2,7	7,3	3,4	2,5	3,5	9,4
Gesamtsumme	18,4	14,7	26,0	59,1	27,5	22,3	38,9	88,6

Tabelle 10: Durchschnittliche Einzelhandelspotenziale bis 2020/2030 für die Handelsentwicklung in der gesamten Rheintal-Walgau Region in TSD m² Verkaufsfläche
Quelle: CIMA, eigene Berechnung, 2013

- Somit können in der Region **bis 2020 59,1 Tsd. m² Verkaufsfläche** als **strukturverträgliches Einzelhandelspotenzial** angegeben werden, **bis 2030** liegt die Prognose bei rd. **88,6 Tsd. m²**.
- Abgestuft nach Bedarfsgruppen entfällt dabei der höchste Anteil auf den autoaffinen Bereich mit 26,0 Tsd. m².

¹⁷ Für die vereinfachten Durchschnittswertberechnungen werden folgende Raumleistungen angesetzt: nahversorgungsrelevante Waren: 5.200 € pro m²; „Sonstige“ Waren (exkl. Nahversorgungsrelevante Güter): 3.000 € pro m² sowie „autoaffine“ Waren: 2.500 € pro m²; Quelle: BBE/CIMA 2006 bis 2013



5. Zusammenfassung und Fazit strukturverträgliche Einzelhandels- potenziale 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. Demnach werden **bis zum Jahr 2020** in der Untersuchungsregion **204,7 Mio. €** an **zusätzlicher Kaufkraft** für den Einzelhandel verfügbar sein, **bis 2030** beträgt dieser Wert sogar **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.
- Die **Bandbreite** der zukünftigen entwickelbaren **Einzelhandelsflächen** umfasst **bis 2020 ca. 50,1 bis 68,3 Tsd. m²** Verkaufsfläche, **bis 2030** liegt der Wert sogar bei **75,2 bis 102,4 Tsd. m²**. Abgestuft nach Warengruppen können die höchsten Flächenpotenziale bei den **autoaffinen Gütern** realisiert werden, mit ca. 40 % der ausschöpfbaren Flächen.
- Aus der **vereinfachten Berechnung** des strukturverträglichen Einzelhandelspotenzials können für den Rheintal-Walgau **bis 2020 ca. 59,1 Tsd. m²** Verkaufsfläche ausgewiesen werden, **bis 2030** insgesamt **rd. 88,6 Tsd. m²**.
- Die **Steigerungsrate** des **Flächenwachstums** liegt **bis 2020** bei **13 %**, in der weiteren **Hochrechnung 2030** wird die Verkaufsfläche dann **insgesamt 20 %** angestiegen sein. Im Vergleich dazu ist im gesamten Bundesland Vorarlberg zwischen 2001 und 2009 die Verkaufsfläche der stationären Einzelhandelsbetriebe um 22 % angestiegen, bis 2012 waren es sogar 27 % Flächenwachstum.
- Besonderen Wert legt die CIMA darauf, dass diese Gesamtsumme an entwicklungsfähigen Einzelhandelsflächen keinen „Persilschein“ für **undifferenzierte Ansiedlungsbegehren** darstellt. Dieser Gesamtüberblick braucht **zwingend** eine **regionale Ausgestaltung**, dh.: eine klare Zuordnung, wo welche Flächen konsumiert werden können und auch die branchenspezifischen Schwerpunkte.
- Das **Modell** zur Berechnung der strukturverträglichen Einzelhandelspotenziale stellt das **Höchstmaß** an entwicklungsfähiger **Verkaufsfläche** dar, mehr davon kann nicht mehr als strukturverträglich eingestuft werden.
- 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**.



Teil C

Definition/ Beurteilung von geeigneten Standorträumen für zukünftige Einzel- handels-Expansionen



1. Einleitung

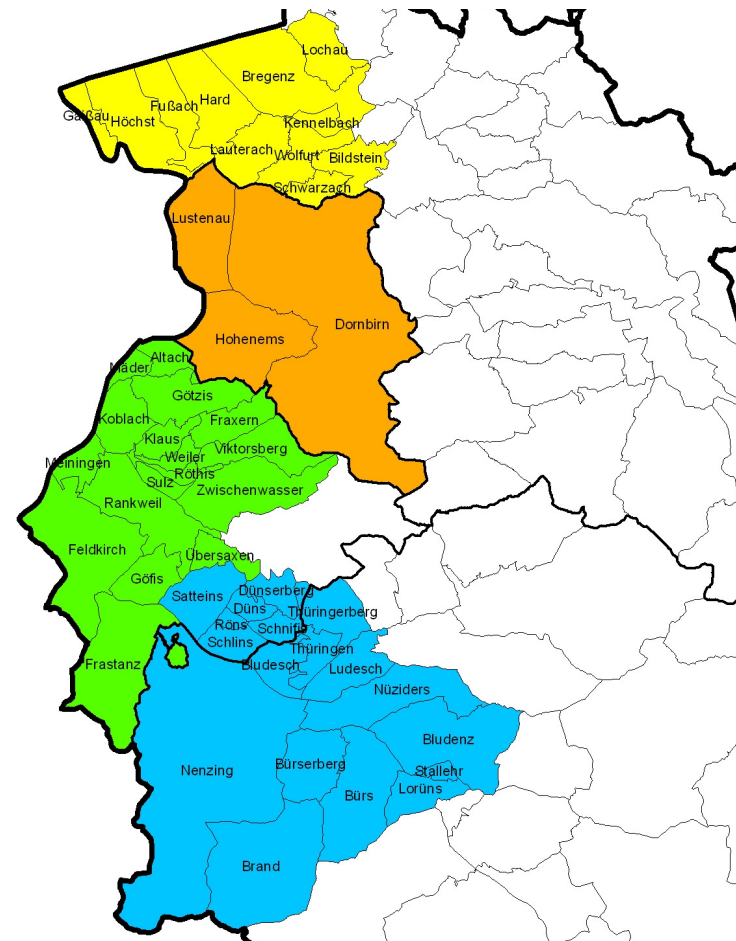
Nachdem im Teil B als Ergebnis das zukünftige Einzelhandelspotenzial für den Rheintal-Walgau bis 2020 bzw. 2030 erhalten worden ist, soll nun eine **Empfehlung zur räumlichen Zuteilung** dieser **Entwicklungsflächen** vorgenommen werden.

2. Handelsstrukturell unterstützte räumliche Gliederung des Rheintal-Walgau

Eine **primäre räumliche Einteilung** der Untersuchungsregion erfolgt nach **räumlichen Versorgungsbeziehungen** und der **Zugehörigkeit** bzw. Verbundenheit zu **funktional höherrangigen Orten**. Folgende Gliederung wird demnach empfohlen:

- **Region Bregenz:**
(Nördliche) Gemeinden des Bezirks Bregenz; liegen alle im funktionalen Einflussbereich der Landeshauptstadt; dazu gehören: Bregenz, Lochau, Hard, Fußach, Höchst, Gaißau, Lauterach, Kennelbach, Wolfurt, Bildstein, Schwarzach
- **Region Dornbirn:**
Untersuchungsgemeinden im Bezirk Dornbirn; trotz eigener Leistungsfähigkeit starke Handelsverflechtung mit Dornbirn; dazu gehören: Dornbirn, Lustenau, Hohenems
- **Region Feldkirch:**
Viele Gemeinden des Bezirks Feldkirch, überwiegend „Vorderland“-Gemeinden mit starken Verflechtungen mit der Bezirkshauptstadt Feldkirch; dazu gehören: Altach, Mäder, Koblach, Götzis, Klaus, Fraxern, Viktorsberg, Zwischenwasser, Weiler, Röthis, Sulz, Meiningen, Rankweil, Übersaxen, Göfis, Frastanz
- **Region Bludenz:**
Walgau-Bereich aus den Gemeinden Bludenz bzw. vereinzelt Feldkirch, stärkerer Bezug zum Einzelhandelsstandort Bludenz/Bürs;

dazu gehören: Bludenz, Bürs, Nüziders, Nenzing, Ludesch, Bludesch, Thüringen sowie die im späteren Verlauf des Projektes dazugekommenen Orte (Brand, Bürserberg, Düns, Dünserberg, Lorüns, Röns, Satteins, Schlins, Schnifis, Stallehr, Thüringerberg)



Karte 7: Handelsstrukturell unterstützte räumliche Gliederung des Untersuchungsgebiet
Quelle: CIMA, eigene Bearbeitung 2013



3. Einschätzung der (handelswissenschaftlichen) Versorgungsfunktion durch Festlegung der Verflechtungsbereiche¹⁸

3.1. Einleitung

Damit zukünftige Einzelhandelspotenziale passenden Versorgungsräumen zugeordnet werden können, bedarf es einer **Einschätzung der gegenwärtigen Versorgungsfunktion** der einzelnen Gemeinden im Rheintal-Walgau. In manchen Bundesländern (z.B.: Salzburg, mit Einschränkungen Steiermark, Oberösterreich, Niederösterreich, u.a.) erfolgt eine Einstufung dieser maßgeblichen (Versorgungs-)Funktionen nach einem zentralen Orte-System, abgestuft nach Funktionsdichte und Bedeutung. Als Teil dieses Systems wird den **einzelnen Orten** ein **Verflechtungsbereich zugeordnet**, der versorgt werden soll. Je nach Stufe umfasst dieser Raum (nur) das eigene Gemeindegebiet (bzw. sogar nur Teile davon), kann aber auch eine überregionale Dimension annehmen, mit Verflechtungsbereichen über Bezirks- und Landesgrenzen hinaus.

In Vorarlberg kann auf ein derartiges System nicht zugegriffen werden, aus diesem Grund wird von der CIMA eine **Einschätzung dieser Verflechtungsbereiche** vorgenommen, die in Zukunft mit den beteiligten Regionen noch weiter verfeinert werden sollte. Die Einschätzung der Verflechtungsbereiche wird erschwert durch die polyzentrische Struktur im Untersuchungsgebiet, bei dem viele größere Standorte im direkten Nahbereich zueinander stehen. Aus diesem Grund ist die nachfolgende Darstellung (allenfalls) als grobe Schätzung zu verstehen.

3.2. Schema zur Einschätzung der Versorgungsfunktion für die Gemeinden des Rheintal-Walgau-Gebietes

Die Untersuchungsgemeinden werden auf Basis ihrer Größe, Lage sowie der bisherigen Versorgungsstruktur nach folgendem Schema eingeteilt:

- **Orte mit (allenfalls) lokalem Bedarf:**
meist Gemeinden unter 1.000 Einwohner, mit geringem Einzelhandelsbesatz
- **Orte mit lokalem Bedarf:**
Standorte meist mit weniger als 4.000 Einwohnern und einem Einzelhandelsbesatz, der stark auf die Versorgung des eigenen Wirkungsbereiches ausgelegt ist. Ebenfalls in diese Gruppe fallen auch Standorte im Stadt-Umland-Bereich leistungsstarker Einzelhandelsstandorte.
- **Orte mit kleinregionalem Bedarf:**
Städte und Gemeinden meist mit mehr als 5.000 Einwohner und einer Einzelhandelslandschaft, die über die Versorgung des eigenen Bereiches hinausgeht. Diese Standorte sollen zumindest 2 Nachbargemeinden mitversorgen können.
- **Orte mit (über)regionalem Bedarf:**
hier finden sich die leistungsstärksten Einzelhandelsstandorte Vorarlbergs wieder (Dornbirn, Bregenz, Feldkirch, Bludenz/Bürs und Rankweil).

Vor allem die **Standorte mit kleinregionalem bzw. (über)regionalem Bedarf** übernehmen stärkere Versorgungsaufgaben über ihren eigenen Ort hinaus. Dadurch werden **zukünftige EKZ-Entwicklungen** eher bei diesen Kommunen **vorrangig** anzusetzen sein.

¹⁸ Der Verflechtungsbereich umfaßt alle Gemeinden im regionalen Umfeld eines Einkaufsstandortes, die regelmäßig Teile ihrer Kaufkraft in diesen hochrangigen Einkaufsstandort abliefern; vgl. Begriffsdefinitionen S.8 f.



3.3. Gemeindegenaue Festlegung der Verflechtungsbereiche auf Basis der Einteilung von Versorgungsfunktionen

Für die im vorigen Kapitel vorgenommene Einteilung der Gemeinden nach der jeweiligen Versorgungsfunktion erfolgt nun eine gemeindegenaue Zuweisung der Verflechtungsbereiche.

- **Orte mit Versorgungsfunktion für (allenfalls) lokalen Bedarf:**
als Verflechtungsbereich werden die Konsumenten aus dem eigenen Ort sowie die Nächtigungsgäste pro Tag innerhalb eines Jahres herangezogen.
- **Orte mit Versorgungsfunktion für den lokalen Bedarf:**
als Verflechtungsbereich werden ebenso die Konsumenten aus dem eigenen Ort sowie die Nächtigungsgäste pro Tag innerhalb eines Jahres herangezogen.
- **Orte mit Versorgungsfunktion für den kleinregionalen Bedarf:**
die Konsumenten im Verflechtungsbereich berechnen sich aus den maximalen Werten der Einzugsgebiete (aus der Kaufkraftstromuntersuchung Vorarlberg KAVO 2009) differenziert nach Warengruppen sowie der eigenen Bevölkerung inklusive der Nächtigungsgäste pro Tag. Sind die Einzugsgebiete unbekannt, werden die Einwohnerzahlen der direkten Nachbargemeinden herangezogen.
- **Orte mit Versorgungsfunktion für den regionalen bzw. überregionalen Bedarf:**
die Konsumenten im Verflechtungsbereich berechnen sich aus den maximalen Werten der Einzugsgebiete differenziert nach Warengruppen sowie der eigenen Bevölkerung inklusive der Nächtigungsgäste pro Tag. Für diese Standorte wurden die aus der Kaufkraftstromuntersuchung 2009 (KAVO 2009) ableitbaren Marktgebiete als Richtgröße herangezogen.

In allen Fällen werden die Nachbargemeinden aus Schweiz, Liechtenstein und Deutschland ebenfalls berücksichtigt, ebenso wie Vorarlberger Orte außerhalb des Untersuchungsgebietes Rheintal-Walgau.

Nachfolgende Tabelle zeigt nun **für jede Gemeinde** im Untersuchungsgebiet individuell den geschätzten maximalen **Verflechtungsbereich** in Anzahl der Konsumenten an. Ebenfalls aus der Darstellung ersichtlich ist die jeweilige Einstufung der Versorgungsfunktion („Einstufung Verflechtungsbereiche“) sowie eine genaue Beschreibung dazu, welche Räume hier versorgt werden.



Gemeinde	Modellregion	Einschätzung Versorgungsfunktion	Beschreibung	Konsumenten im max. Verflechtungsbereich
Bludenz	Bludenz-Bereich	(über)regionaler Bedarf	Versorgungsfunktion in der Planungsregion und z.T. weit darüber hinaus	91.351
Bludesch		lokaler Bedarf	versorgt überwiegend nur eigene Gemeinde	2.217
Bürs		gemeinsam mit Bludenz		
Ludesch		lokaler Bedarf	versorgt überwiegend nur eigene Gemeinde	3.372
Nenzing		lokaler Bedarf	versorgt überwiegend nur eigene Gemeinde	6.241
Nüziders		kleinregionaler Bedarf	versorgt Standortgemeinde sowie zumindest 2 Nachbargemeinden	9.142
Thüringen		lokaler Bedarf	versorgt überwiegend nur eigene Gemeinde	2.157
Brand		(allenfalls) lokaler Bedarf	versorgt max. Teile der eigenen Gemeinde	1.378
Bürserberg		(allenfalls) lokaler Bedarf	versorgt max. Teile der eigenen Gemeinde	862
Lorüns		(allenfalls) lokaler Bedarf	versorgt max. Teile der eigenen Gemeinde	282
Stallehr		(allenfalls) lokaler Bedarf	versorgt max. Teile der eigenen Gemeinde	286
Thüringerberg		(allenfalls) lokaler Bedarf	versorgt max. Teile der eigenen Gemeinde	704
Bildstein	Bregenz-Bereich	(allenfalls) lokaler Bedarf	versorgt max. Teile der eigenen Gemeinde	720
Bregenz		(über)regionaler Bedarf	Versorgungsfunktion in der Planungsregion und z.T. weit darüber hinaus	122.326
Fußach		lokaler Bedarf	versorgt überwiegend nur eigene Gemeinde	3.748
Gaißau		lokaler Bedarf	versorgt überwiegend nur eigene Gemeinde	1.710
Hard		kleinregionaler Bedarf	versorgt Standortgemeinde sowie zumindest 2 Nachbargemeinden	16.563
Höchst		kleinregionaler Bedarf	versorgt Standortgemeinde sowie zumindest 2 Nachbargemeinden	13.290
Kennelbach		lokaler Bedarf	versorgt überwiegend nur eigene Gemeinde	1.864
Lochau		kleinregionaler Bedarf	versorgt Standortgemeinde sowie zumindest 2 Nachbargemeinden	12.339
Lauterach		kleinregionaler Bedarf	versorgt Standortgemeinde sowie zumindest 2 Nachbargemeinden	17.818
Schwarzach		lokaler Bedarf	versorgt überwiegend nur eigene Gemeinde	3.770
Wolfurt		kleinregionaler Bedarf	versorgt Standortgemeinde sowie zumindest 2 Nachbargemeinden	9.499



Gemeinde	Modellregion	Einschätzung Versorgungsfunktion	Beschreibung	Konsumenten im max. Verflechtungsbereich
Dornbirn	Dornbirn-Bezirk	(über)regionaler Bedarf	Versorgungsfunktion in der Planungsregion und z.T. weit darüber hinaus	265.207
Hohenems		kleinregionaler Bedarf	versorgt Standortgemeinde sowie zumindest 2 Nachbargemeinden	43.511
Lustenau		kleinregionaler Bedarf	versorgt Standortgemeinde sowie zumindest 2 Nachbargemeinden	56.410
Altach	Feldkirch Bereich	kleinregionaler Bedarf	versorgt Standortgemeinde sowie zumindest 2 Nachbargemeinden	22.819
Feldkirch		(über)regionaler Bedarf	Versorgungsfunktion in der Planungsregion und z.T. weit darüber hinaus	130.978
Frastanz		kleinregionaler Bedarf	versorgt Standortgemeinde sowie zumindest 2 Nachbargemeinden	11.795
Fraxern		(allenfalls) lokaler Bedarf	versorgt max. Teile der eigenen Gemeinde	671
Göfis		lokaler Bedarf	versorgt überwiegend nur eigene Gemeinde	3.101
Götzis		kleinregionaler Bedarf	versorgt Standortgemeinde sowie zumindest 2 Nachbargemeinden	31.583
Klaus		lokaler Bedarf	versorgt überwiegend nur eigene Gemeinde	3.117
Koblach		lokaler Bedarf	versorgt überwiegend nur eigene Gemeinde	4.301
Mäder		lokaler Bedarf	versorgt überwiegend nur eigene Gemeinde	3.752
Meiningen		lokaler Bedarf	versorgt überwiegend nur eigene Gemeinde	2.049
Rankweil		(über)regionaler Bedarf	Versorgungsfunktion in der Planungsregion und z.T. weit darüber hinaus	40.684
Röthis		lokaler Bedarf	versorgt überwiegend nur eigene Gemeinde	1.928
Sulz		lokaler Bedarf	versorgt überwiegend nur eigene Gemeinde	2.403
Übersaxen		(allenfalls) lokaler Bedarf	versorgt max. Teile der eigenen Gemeinde	625
Viktorsberg		(allenfalls) lokaler Bedarf	versorgt max. Teile der eigenen Gemeinde	409
Weiler		lokaler Bedarf	versorgt überwiegend nur eigene Gemeinde	2.030
Zwischenwasser		lokaler Bedarf	versorgt überwiegend nur eigene Gemeinde	3.113
Düns		(allenfalls) lokaler Bedarf	versorgt max. Teile der eigenen Gemeinde	383
Dünserberg		(allenfalls) lokaler Bedarf	versorgt max. Teile der eigenen Gemeinde	153
Röns		(allenfalls) lokaler Bedarf	versorgt max. Teile der eigenen Gemeinde	317
Satteins		lokaler Bedarf	versorgt überwiegend nur eigene Gemeinde	2.551
Schlins		lokaler Bedarf	versorgt überwiegend nur eigene Gemeinde	2.275
Schnifis		(allenfalls) lokaler Bedarf	versorgt max. Teile der eigenen Gemeinde	772



4. Räumliche Verteilung der zukünftigen Einzelhandelspotenziale

Im Kapitel 2 und 3 wurden die Versorgungsfunktionen und die Verflechtungsbereiche innerhalb der Untersuchungsregion dargestellt. Dies bildet u.a. die Basis für die Zuordnung der zukünftigen Einzelhandelspotenziale. Denn die **strukturverträglichen Verkaufsflächen** sollten nun auf jene **Regionen bzw. Gemeinden übertragen** werden, die aufgrund ihrer gegenwärtigen Struktur und Funktion am besten dafür eignen.

4.1. Übersicht der Einzelhandelspotenziale nach Teilregionen

Aus der Gliederung des Untersuchungsgebietes haben sich 4 Regionen herausgebildet, denen nun die strukturverträglichen Einzelhandelsflächen bis 2020 zuzuschreiben sind. Unter Berücksichtigung der bisherigen **Leistungsstärke der Einzelhandelsstandorte** in diesen Räumen erfolgte eine Zuteilung dieser Flächen nach deren **bisherigem Marktanteil** an der **regionalen Kaufkraft**.

Regionale Gliederung	Einwohner	Haushalte	Bandbreite der Verkaufsflächenpotenziale in Tsd. m ²	Mittelwert der Verkaufsflächenpotenziale in Tsd. m ²	
	2012	2012		2020	2030
Region Bregenz	82.725	35.935	13,0 - 18,8	15,8	23,4
Region Dornbirn	81.938	34.800	17,5 - 22,5	20,2	30,1
Region Feldkirch	86.663	36.008	13,3 - 19,2	16,1	24,5
Region Bludenz	41.542	17.062	6,2 - 7,8	7,0	10,6
Summe Rheintal Walgau	292.868	123.805	50,0 - 68,3	59,1	88,6

Tabelle 11: Regionale Gliederung der Einzelhandelspotenziale bis 2020/2030 für die Handelsentwicklung in der gesamten Rheintal-Walgau Region
Quelle: CIMA, eigene Berechnung, 2013

- Insgesamt lässt sich für die Untersuchungsregion **bis 2020** ein **Einzelhandelspotenzial** in der Bandbreite **zwischen 50,0 Tsd. und 68,3 Tsd. m² Verkaufsfläche** angeben, im Durchschnitt sind es 59,1 Tsd. m², die als weitere Rechengröße verwendet werden. Für das Jahr 2030 steigt diese Zahl auf 88,6 Tsd. m².¹⁹
- Im Vergleich mit den Entwicklungen der letzten Jahre (Steigerung der Gesamtverkaufsfläche von 2001 bis 2012 von 27 %) führt dies zu einem weiteren Ansteigen bis 2020 um 13 %, bis 2030 dann um insgesamt 20 % (für den Zeitraum 2012 bis 2030).
- Somit kann in der **Region Dornbirn** bis 2020 ein Einzelhandelspotenzial von 20,2 Tsd. m² Verkaufsfläche ausgeschöpft werden, ohne strukturschädigende Effekte für andere Regionen.
- Auf die beiden **Regionen Bregenz und Feldkirch** entfallen für die zukünftige Entwicklung ca. 16 Tsd. m² an zusätzlicher Handelsfläche. Für die **Region Bludenz** verbleiben noch 7 Tsd. m² bis 2020.
- In der Detailbetrachtung nach Bedarfsgruppen verfügen die autoaffinen Waren (=langfristiger Bedarfsbereich) mit 44 % (26 Tsd. m²) über den höchsten Anteil der Potenzialflächen, vor dem nahversorgungsrelevanten Warengruppen (=kurzfristigen Bedarfsbereich) (31 % bzw. 18,4 Tsd. m²) mit den Angeboten der Güter des „täglichen Bedarfs“.

Die nachfolgenden Karten zeigen die Einzelhandelspotenziale bis 2020 bzw. 2030 nach Bedarfsgruppen und (Teil-)Regionen auf Basis des Verkaufsflächen-Mittelwertes.

¹⁹ Die Bandbreitendarstellung für 2030 wird aufgrund des langen Prognosezeitraums nicht vorgenommen



Einzelhandelspotenziale je Region im Jahr 2020 in Tsd. m²



Region Bregenz	
kurzfristige (vgl. nahversorgungsrelevante) Warengruppen	5,0
mittelfristige (vgl. sonstige) Warengruppen	3,8
langfristige (vgl. autoaffine) Warengruppen	7,0
gesamt	15,8

Region Feldkirch	
kurzfristige (vgl. nahversorgungsrelevante) Warengruppen	5,2
mittelfristige (vgl. sonstige) Warengruppen	3,9
langfristige (vgl. autoaffine) Warengruppen	7,0
gesamt	16,1

Region Dornbirn	
kurzfristige (vgl. nahversorgungsrelevante) Warengruppen	6,2
mittelfristige (vgl. sonstige) Warengruppen	5,0
langfristige (vgl. autoaffine) Warengruppen	9,0
gesamt	20,2

Region Bludenz	
kurzfristige (vgl. nahversorgungsrelevante) Warengruppen	2,0
mittelfristige (vgl. sonstige) Warengruppen	2,0
langfristige (vgl. autoaffine) Warengruppen	3,0
gesamt	7,0

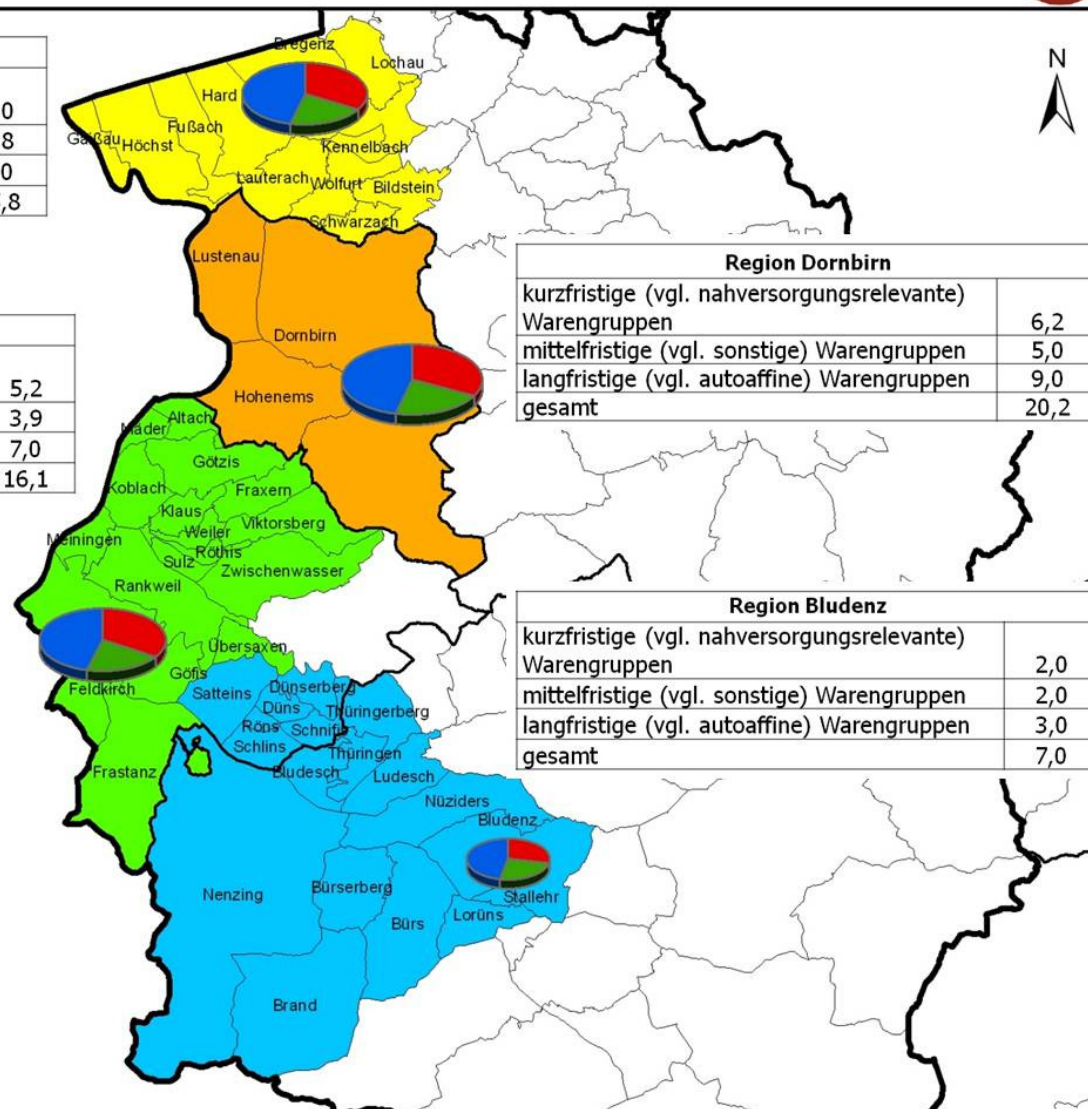
Legende

- Landesgrenzen
- Bezirksgrenzen
- Gemeindegrenzen
- Region Bregenz
- Region Dornbirn
- Region Fedkirch
- Region Bludenz

Summe der Felder



- kurzfristig
- mittelfristig
- langfristig



Karte 8: Zukünftige Einzelhandelspotenziale im Rheintal-Walgau bis 2020
Quelle: CIMA, eigene Berechnungen 2013



Einzelhandelspotenziale je Region im Jahr 2030 in Tsd. m²



Region Bregenz	
kurzfristige (vgl. nahversorgungsrelevante) Warengruppen	7,4
mittelfristige (vgl. sonstige) Warengruppen	5,7
langfristige (vgl. autoaffine) Warengruppen	10,3
gesamt	23,4

Region Feldkirch	
kurzfristige (vgl. nahversorgungsrelevante) Warengruppen	7,8
mittelfristige (vgl. sonstige) Warengruppen	6,0
langfristige (vgl. autoaffine) Warengruppen	10,7
gesamt	24,5

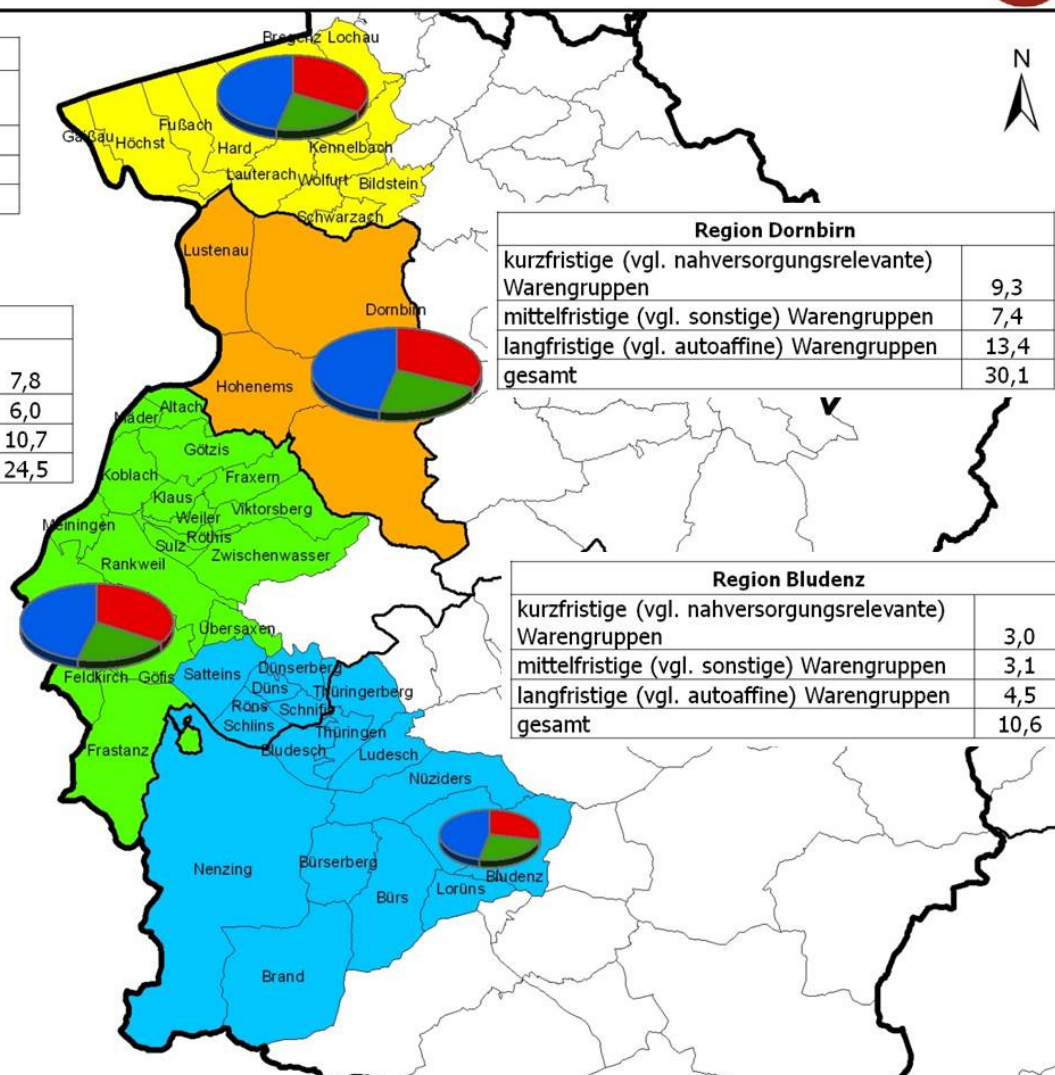
Legende

- Landesgrenzen
- Bezirksgrenzen
- Gemeindegrenzen
- Region Bregenz
- Region Dornbirn
- Region Feldkirch
- Region Bludenz

Summe der Felder



- kurzfristig
- mittelfristig
- langfristig



Karte 9: Zukünftige Einzelhandelspotenziale im Rheintal-Walgau bis 2030
Quelle: CIMA, eigene Berechnungen 2013



4.2. Verteilung der Einzelhandelspotenziale auf die (teilregionalen) Standortgemeinden

Die **zukünftigen Einzelhandelspotenziale** werden auf jene Standortgemeinden in den Teilregionen **verteilt**, die aufgrund ihrer **Versorgungsfunktion**, ihres **Verflechtungsbereiches** und ihrer **gegenwärtigen Einzelhandelssituation** dafür **geeignet** sind. Nachfolgende Tabelle zeigt in der letzten Spalte die in diesen Standorten (strukturverträglich) realisierbaren Einzelhandelspotenziale bis 2020 an.²⁰

- Vor allem Standorte mit **höherwertigen Versorgungsfunktionen** (Einstufung-Verflechtungsbereiche: kleinregionaler bzw. (über-) regionaler Bedarf) erhalten die höchsten Anteile der zukünftigen Einzelhandelspotenziale bis 2020. Die größten Entwicklungsflächen bis 2020 im Ausmaß von 13.000 bis 16.000 m² Verkaufsfläche entfallen auf den **leistungsstarken Handelsstandort Dornbirn** vor der **Landeshauptstadt Bregenz** mit 9.000 bis 12.000 m² Entwicklungsfläche für den Einzelhandel bis 2020. Ebenfalls noch höherer Flächenmöglichkeiten werden **Feldkirch** (5.000 bis 7.500 m²) sowie dem **Einkaufsraum Bludenz/Bürs** (zwischen 5.000 und 6.000 m² Verkaufsfläche) zugestanden.
- Deutlich **geringere Flächenentwicklungsoptionen** lassen sich für die Standorte mit **kleinregionaler Versorgungsfunktion** ableiten. Am höchsten liegt der Entwicklungsspielraum bis 2020 noch in **Lustenau** und **Götzis** (mit 2.500 bis 3.500 m² zusätzlicher Verkaufsfläche) sowie in ähnlicher Dimension in **Hohenems** und **Rankweil** (zwischen 2.000 und 3.000 m²). Dahinter folgen dann noch **Hard** und **Lauterach** (mit 1.000 bis 2.000 m²).
- Daneben gibt es noch eine Reihe von **weiteren kleinregionalen Versorgungsstandorten** wie **Altach**, **Frastanz**²¹, **Höchst**, **Koblach**, **Lochau**, **Nüziders** und **Wolfurt** mit max. 1.000 m² zusätzlicher Verkaufsflächenpotenziale bis 2020.

Meist stehen hier **nahversorgungsrelevante Warengruppen** überwiegend **mit Lebensmittelvollsortiment** (=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**.
- Alle anderen Standorte weisen bis 2020 keine größeren Entwicklungspotenziale im Einzelhandel auf, die mehr als 600 m² an Verkaufsfläche übersteigen.

In den nachfolgenden Tabellen und der Übersichtskarte wird schematisch ersichtlich, in welchen **Branchenschwerpunkten** nach Bedarfsgruppen die **zukünftige Einzelhandelsentwicklung** in den Standorten vollzogen werden soll. In den meisten Fällen zeigen sich die Präferenzen vor allem bei den **nahversorgungsrelevanten Warengruppen** (=kurzfristiger Bedarfsbereich). Bei den größeren Standorten verstärkt auch bei sonstigen und autoaffinen Waren bzw. den mittel- und/oder langfristigen Bedarfsbereichen. Einige Fälle weisen keine ausgeprägten Entwicklungsschwerpunkte auf.

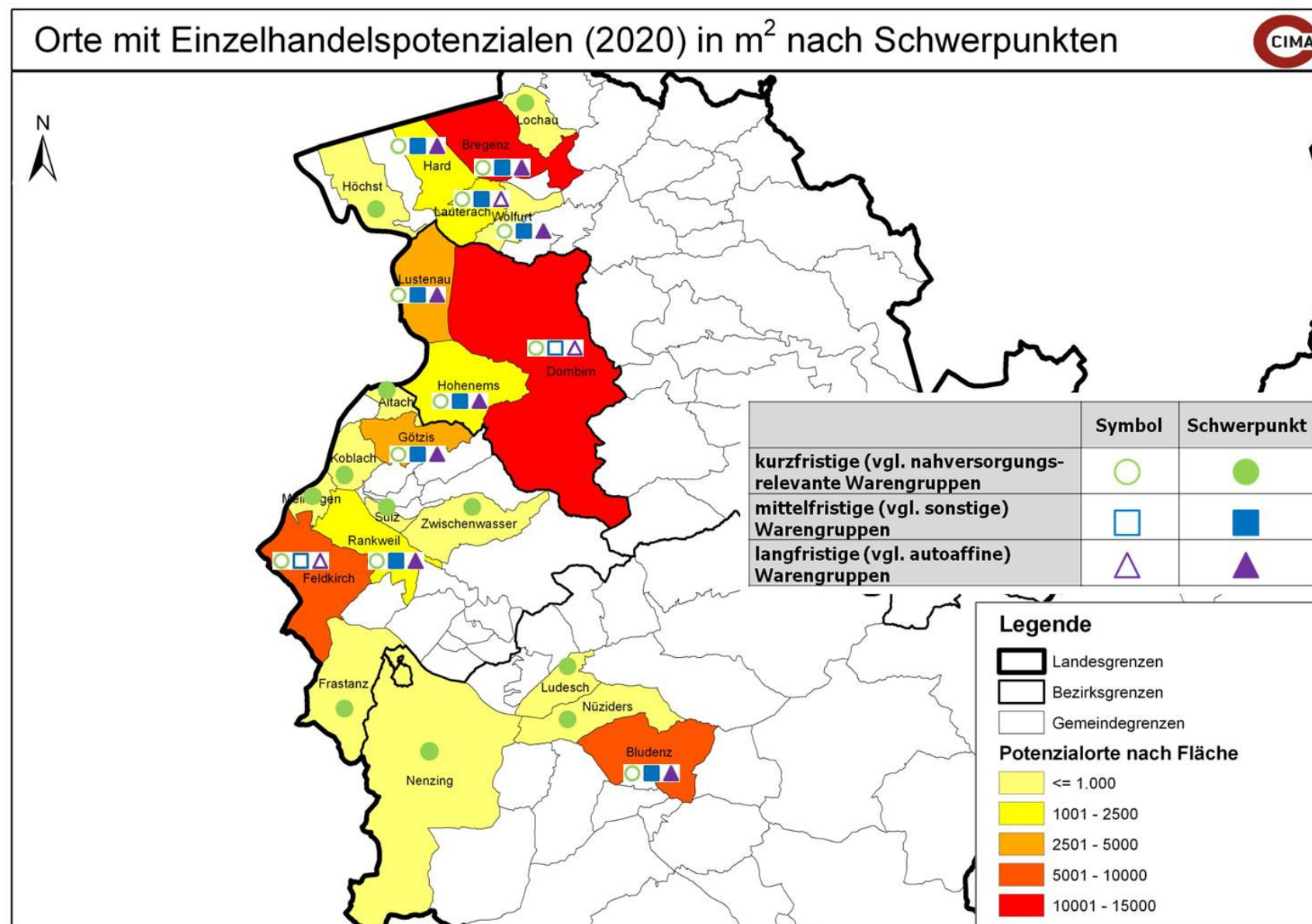
²⁰ Auf die genaue Darstellung bis 2030 wird aufgrund der Unsicherheit einer 20 Jahre-Prognose in diesem Detailspekt verzichtet.

²¹ In Frastanz wurde parallel zur Fertigstellung der Studie ein Regionalversorger mit überörtlicher Ausstrahlung genehmigt, sodass die zukünftigen Erweiterungspotenziale hier noch evaluiert werden müssen.



Gemeinde	Modellregion	Einschätzung Versorgungsfunktion	Konsumenten im max. Verflechtungsbereich	Bandbreite der gegenwärtigen Verkaufsfläche in m²	zukünftige Einzelhandelspotenziale (bis 2020) in m²	Entwicklungsschwerpunkte nach Warengruppen
Bludenz/Bürs	Bludenz-Bereich	(über)regionaler Bedarf	91.351	40.000 bis 50.000	5.000 bis 6.000	sonstige und autoaffine Waren (=mittelfristiger und langfristiger Bedarfsbereich)
Ludesch		lokaler Bedarf	3.372	2.000 bis 4.000	max. 600	nahversorgungsrelevante Warengruppen ausschließlich im Lebensmittelvollsortiment (=kurzfristiger Bedarfsbereich)
Nenzing		lokaler Bedarf	6.241	2.000 bis 4.000	600 bis 800	nahversorgungsrelevante Warengruppen ausschließlich im Lebensmittelvollsortiment (=kurzfristiger Bedarfsbereich)
Nüziders		kleinregionaler Bedarf	9.142	2.000 bis 4.000	600 bis 1.000	nahversorgungsrelevante Warengruppen ausschließlich im Lebensmittelvollsortiment (=kurzfristiger Bedarfsbereich)
Bregenz		(über)regionaler Bedarf	122.326	40.000 bis 50.000	9.000 bis 12.000	sonstige und autoaffine Waren (=mittelfristiger und langfristiger Bedarfsbereich)
Hard		kleinregionaler Bedarf	16.563	10.000 bis 25.000	1.000 bis 2.000	sonstige und autoaffine Waren (=mittelfristiger und langfristiger Bedarfsbereich)
Höchst		kleinregionaler Bedarf	13.290	2.000 bis 4.000	600 bis 1.000	nahversorgungsrelevante Warengruppen überwiegend im Lebensmittelvollsortiment (=kurzfristiger Bedarfsbereich)
Lochau		kleinregionaler Bedarf	12.339	4.000 bis 8.000	600 bis 800	nahversorgungsrelevante Warengruppen ausschließlich im Lebensmittelvollsortiment (=kurzfristiger Bedarfsbereich)
Lauterach		kleinregionaler Bedarf	17.818	25.000 bis 40.000	1.000 bis 2.000	sonstige Waren (=mittelfristiger Bedarfsbereich)
Wolfurt		kleinregionaler Bedarf	9.499	4.000 bis 8.000	800 bis 1.000	sonstige und autoaffine Waren (=mittelfristiger und langfristiger Bedarfsbereich)
Dornbirn	Dornbirn-Bezirk	(über)regionaler Bedarf	265.207	100.000 bis 125.000	13.000 bis 16.000	keine gesonderten Schwerpunkte
Hohenems		kleinregionaler Bedarf	43.511	25.000 bis 40.000	2.000 bis 3.000	sonstige und autoaffine Waren (=mittelfristiger und langfristiger Bedarfsbereich)
Lustenau		kleinregionaler Bedarf	56.410	10.000 bis 25.000	2.500 bis 3.500	sonstige und autoaffine Waren (=mittelfristiger und langfristiger Bedarfsbereich)
Altach	Feldkirch Bereich	kleinregionaler Bedarf	22.819	4.000 bis 8.000	600 bis 800	nahversorgungsrelevante Warengruppen überwiegend im Lebensmittelvollsortiment (=kurzfristiger Bedarfsbereich)
Feldkirch		(über)regionaler Bedarf	130.978	50.000 bis 75.000	5.000 bis 7.500	keine gesonderten Schwerpunkte
Frastanz		kleinregionaler Bedarf	11.795	4.000 bis 8.000	600 bis 800	nahversorgungsrelevante Warengruppen überwiegend im Lebensmittelvollsortiment (=kurzfristiger Bedarfsbereich)
Götzis		kleinregionaler Bedarf	31.583	10.000 bis 25.000	2.500 bis 3.500	sonstige und autoaffine Waren (=mittelfristiger und langfristiger Bedarfsbereich)
Koblach		lokaler Bedarf	4.301	2.000 bis 4.000	600 bis 1.000	nahversorgungsrelevante Warengruppen überwiegend im Lebensmittelvollsortiment (=kurzfristiger Bedarfsbereich)
Meiningen		lokaler Bedarf	2.049	unter 500	max. 600	nahversorgungsrelevante Warengruppen ausschließlich im Lebensmittelvollsortiment (=kurzfristiger Bedarfsbereich)
Rankweil		(über)regionaler Bedarf	40.684	25.000 bis 40.000	2.000 bis 3.000	sonstige und autoaffine Waren (=mittelfristiger und langfristiger Bedarfsbereich)
Sulz		lokaler Bedarf	2.403	500 bis 1.000	600 bis 800	nahversorgungsrelevante Warengruppen ausschließlich im Lebensmittelvollsortiment (=kurzfristiger Bedarfsbereich)
Zwischenwasser		lokaler Bedarf	3.113	unter 500	600 bis 800	nahversorgungsrelevante Warengruppen ausschließlich im Lebensmittelvollsortiment (=kurzfristiger Bedarfsbereich)

Tabelle 12: Teilregionale sowie individuelle Standorte mit zukünftigem Einzelhandelspotenzial bis 2020 nach Warengruppen
Quelle: CIMA, eigene Berechnung 2013



Karte 10: Standorte mit zukünftigen Einzelhandelspotenzialen bis 2020 nach Branchenschwerpunkten (in m²)
 Quelle: CIMA, eigene Berechnung 2013



4.3. Entwicklungsprioritäten der räumlichen Einzelhandelspotenziale

Bis 2020 stehen im Rheintal/Walgau 59,1 Tsd. m² Verkaufsfläche maximale Entwicklungsfläche für den Einzelhandel zur Verfügung, bis 2030 sind es sogar 88,6 Tsd. m². Bekannt ist nun ebenfalls die Verteilung dieser Kapazitäten nach den Teilregionen (bis 2020: Region Bregenz: 15,8 Tsd. m²; Region Dornbirn: 20,2 Tsd. m², Region Feldkirch: 16,1 Tsd. m² sowie Region Bludenz: 7,0 Tsd. m²) und nach den genauen Standorten. **Unklar** bleibt allerdings noch die **Priorität der Flächenentwicklung** und somit auch die „Dringlichkeit“, welche Region vorrangig zu behandeln sein wird.

Um diese Frage zu beantworten, wurden von der CIMA einige **Handelwissenschaftliche Kennzahlen** herangezogen, um die bisherige Leistungsfähigkeit der in den Regionen vorhandenen Haupteinkaufsstandorte zu bewerten.

- **Verkaufsfläche pro Einwohner** als Ausdruck des Versorgungsgrades der Bevölkerung mit Handelsflächen
- **Eigenbindung (=Kaufkrafteigenbindung)** als Zeichen für die (bisherige) „Treue“ der eigenen Bevölkerung zum eigenen Standort.
- **Einzelhandelszentralität²²**: berücksichtigt die Kaufkraftverflechtungen mit dem Umland; Bei Werten über 100 liegen höhere Kaufkraftzuflüsse als –abflüsse vor, Werte unter 100 sind Zeichen für Versorgungslücken und/oder hohen Verdrängungswettbewerb.

Im Vergleich zu **nationalen Benchmarks** (anderer) österreichischer Standorte²³ nach Einwohner-Kategorien sollen demnach **Standorte** „aufgewertet“ bzw. **vorrangig** entwickelt werden, die **unterhalb der Durchschnittswerte** gelagert sind („rot“ erkennbar). Demgegenüber wird bei jenen Orten/Städten **keine Entwicklungspriorität** festzustellen sein, wenn **überdurchschnittliche Werte** vorliegen („grün“ erkennbar).

Verkaufsfläche pro Einwohner (in m ² pro EW)	
Region Bregenz	1,30
Region Dornbirn	1,99
Region Feldkirch	1,34
Region Bludenz	1,49
Walgau-Rheintal	1,53

Tabelle 13: Strukturkennzahl m² pro Einwohner in den Teilregionen des Untersuchungsgebietes
Quelle: CIMA, eigene Berechnung 2013

- Beim ersten Beurteilungsmaßstab, der Verkaufsfläche pro Einwohner, präsentiert sich die **Region Dornbirn** als **überdurchschnittlich versorgt** an Handelsflächen, **unterdurchschnittlich** zeigt sich vor allem die **Region Bregenz**. Durchschnittlich („orange“ erkennbar) liegt die Region Bludenz. Als Vergleichsmaßstab wurde der regionale Durchschnitt (1,53 m² pro Einwohner) verwendet.
- In der Detailbetrachtung des Benchmarks der **(Kaufkraft-) Eigenbindung** liegen ebenfalls in der **Region Bregenz** die meisten **unterdurchschnittlichen Werte** vor. **Unterdurchschnittlich** erweist sich ebenso die **Region Feldkirch**. Demgegenüber liegt die **Region Dornbirn**, vor allem durch die leistungsstarke Bezirkshauptstadt **über dem Durchschnitt**. Ebenso kann der **Einkaufsraum Bludenz/Bürs** bei der eigenen Bevölkerung **hohe Eigenbindungen** erreichen.
- Schließlich untermauern die Bewertungen der **Einzelhandelszentralität** die bisherigen Ergebnisse. Demnach liegt der **vorrangige Entwicklungsbedarf** in der **Region Bregenz**, die auch hier überwiegend unterdurchschnittliche Benchmarks aufweist. Demgegenüber erfordern die Kennzahlen in der **Region Dornbirn keine zwingend vorrangige Behandlung**. Zwischen diesen beiden „Extrembereichen“ zeigen die Regionen Bludenz und Feldkirch mittlere Entwicklungsnotwendigkeit (vgl. dazu nachstehende Tabellen und Karte).

²² Beschreibt das Verhältnis der Wirksamen Kaufkraft (Einzelhandelsumsatz) zu der am Ort vorhandenen Nachfrage; vgl. Begriffsdefinitionen S.8 f.

²³ Quelle: CIMA Standortdatenbank mit ca. 200 österreichische Orte und Städte, 2001 bis 2013



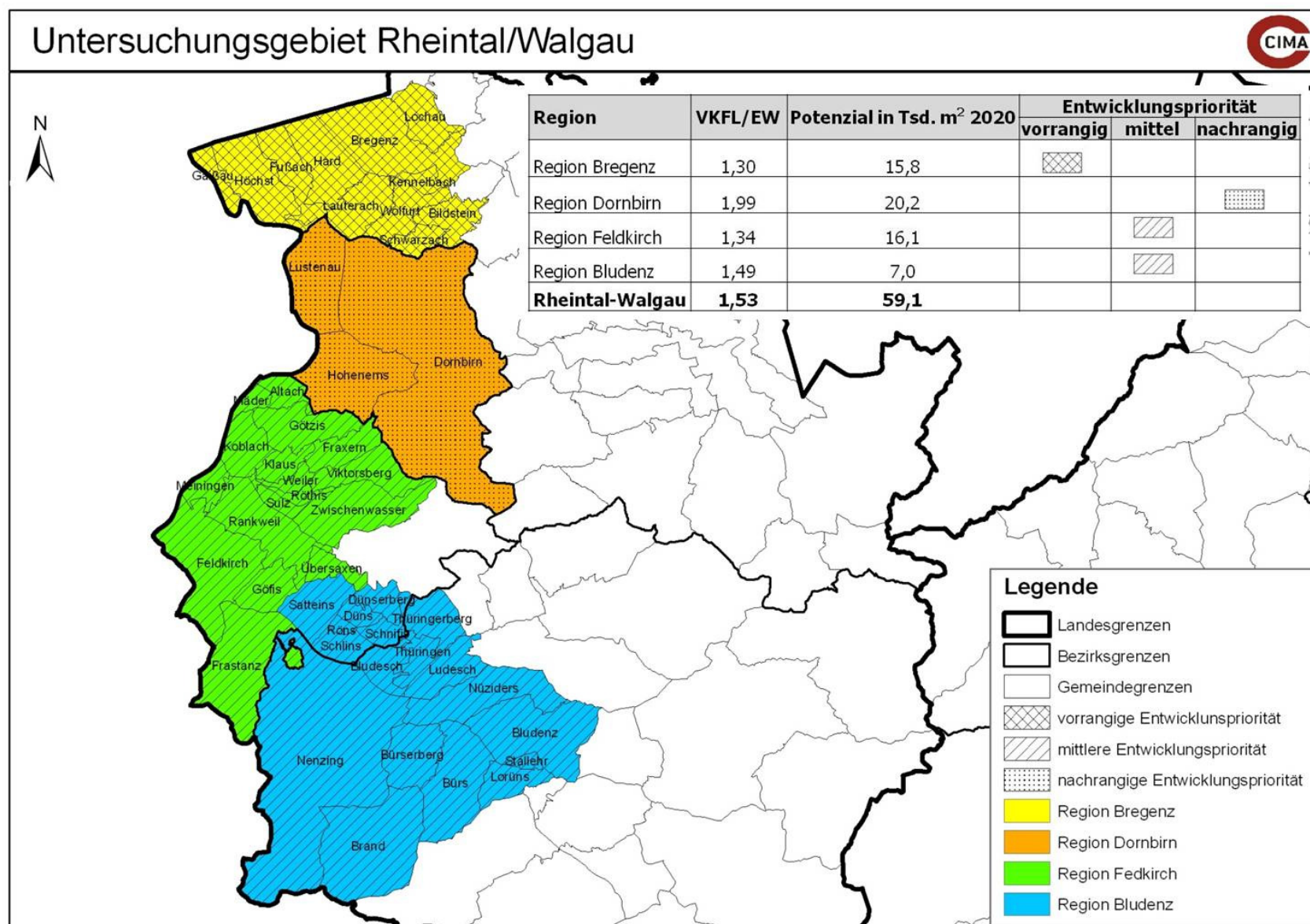
Gemeinde	Eigenbindung in %			Benchmarking Eigenbindung in %			
	Nahversorgungs- relevante Waren (="kurzfristiger" Bedarfsbereich)	Sonstige Waren (="mittelfristiger" Bedarfsbereich)	Autoaffine Waren (="langfristiger" Bedarfsbereich)	Einwohner-Kategorie	Nahversorgungs- relevante Waren (="kurzfristiger" Bedarfsbereich)	Sonstige Waren (="mittelfristiger" Bedarfsbereich)	Autoaffine Waren (="langfristiger" Bedarfsbereich)
Bregenz	88	65	51	25 bis 50.000 EW	87	65	67
Hard	71	23	27	10 bis 25.000 EW	85	55	56
Lauterach	74	10	42	5 bis 10.000 EW	85	46	49
Wolfurt	58	19	15	5 bis 10.000 EW	85	46	49
Dornbirn	93	89	85	25 bis 50.000 EW	87	65	67
Hohenems	85	36	45	10 bis 25.000 EW	85	55	56
Lustenau	86	39	25	10 bis 25.000 EW	85	55	56
Feldkirch	89	65	63	25 bis 50.000 EW	87	65	67
Götzis	87	53	36	10 bis 25.000 EW	85	55	56
Rankweil	87	46	47	10 bis 25.000 EW	85	55	56
Bludenz/Bürs	94	80	77	10 bis 25.000 EW	85	55	56

Tabelle 14: Bewertung der wichtigsten Handelsstandorte Vorarlbergs im nationalen Benchmark mit Hilfe der Kennzahl Eigenbindung
Quelle: CIMA, eigene Berechnung, 2001-2013

Gemeinde	Einzelhandelszentralität in %			Benchmarking Einzelhandelszentralität in %			
	Nahversorgungs- relevante Waren (="kurzfristiger" Bedarfsbereich)	Sonstige Waren (="mittelfristiger" Bedarfsbereich)	Autoaffine Waren (="langfristiger" Bedarfsbereich)	Einwohner-Kategorie	Nahversorgungs- relevante Waren (="kurzfristiger" Bedarfsbereich)	Sonstige Waren (="mittelfristiger" Bedarfsbereich)	Autoaffine Waren (="langfristiger" Bedarfsbereich)
Bregenz	152	190	115	25 bis 50.000 EW	142	214	208
Hard	119	59	61	10 bis 25.000 EW	180	221	206
Lauterach	153	28	317	5 bis 10.000 EW	229	215	168
Wolfurt	75	46	33	5 bis 10.000 EW	229	215	168
Dornbirn	135	288	239	25 bis 50.000 EW	142	214	208
Hohenems	115	87	131	10 bis 25.000 EW	180	221	206
Lustenau	129	61	38	10 bis 25.000 EW	180	221	206
Feldkirch	130	153	138	25 bis 50.000 EW	142	214	208
Götzis	188	200	84	10 bis 25.000 EW	180	221	206
Rankweil	189	163	148	10 bis 25.000 EW	180	221	206
Bludenz/Bürs	157	314	246	10 bis 25.000 EW	180	221	206

Tabelle 15: Bewertung der wichtigsten Handelsstandorte Vorarlbergs im nationalen Benchmark mit Hilfe der Kennzahl Einzelhandelszentralität
Quelle: CIMA, eigene Berechnung, 2001-2013

Anmerkung: „rot“ = unterdurchschnittlicher Wert im nationalen Benchmark; „grün“ = überdurchschnittlicher Wert sowie „orange“ = Werte liegen in etwa im nationalen Benchmark; Schwankungsbreite etwa +/- 10 % vom Benchmarking-Wert wurde bei der Bewertung berücksichtigt



Karte 11: Darstellung der Entwicklungsprioritäten nach Teilregionen

Quelle: CIMA, eigene Bearbeitung 2013



4.4. Entwicklungsprioritäten der räumlichen Einzelhandelspotenziale – nach Standortlage

Um eine **weitere Ebene** der **Entwicklungsprioritäten** zu betrachten, wird das **Verhältnis Innenstadt**²⁴ (Ortskern) zu **Streu- und Peripherielagen** (Ortsrandlagen) herangezogen. In vielen Vorarlberger Standorten präsentieren sich die peripheren Bereiche bereits mit hoher Dichte an Einzelhandelsbetrieben. Im Vergleich nach **nationalem Benchmark** wird aus diesem Grund das Verhältnis der Fläche Innenstadt/Ortskern zu Peripherie/Ortsrand angezeigt (inklusive +/- 10 % Schwankungsbreite) und nach deren Ausprägung in einem 3-stufigem Farbsystem bewertet.

Ort	Verkaufsfläche Innenstadt/ Ortskern	Verkaufsfläche Peripherie/ Ortsrand	Gesamte Verkaufsfläche	Anteil Verkaufsfläche Innenstadt/ Ortskern (%)	Anteil Verkaufsfläche Peripherie/ Ortsrand (%)	Benchmark Anteil Verkaufsfläche Innenstadt/ Ortskern (%)	Evaluierung Innenstadt/ Ortskern-Anteil
Bludenz/Bürs	13.835	32.608	46.443	30%	70%	30%	im Durchschnitt
Bregenz	21.195	26.866	48.061	44%	56%	28%	überdurchschnittlich
Dornbirn	26.952	86.331	113.283	24%	76%	28%	unterdurchschnittlich
Feldkirch	14.844	37.901	52.745	28%	72%	28%	im Durchschnitt
Götzis	13.617	8.005	21.622	63%	37%	30%	überdurchschnittlich
Hard	3.519	11.273	14.792	24%	76%	30%	unterdurchschnittlich
Hohenems	4.255	21.579	25.834	16%	84%	30%	stark unter- durchschnittlich
Lauterach	11.320	13.578	24.898	45%	55%	37%	überdurchschnittlich
Lustenau	3.040	20.999	24.039	13%	87%	30%	stark unter- durchschnittlich
Rankweil	4.552	21.625	26.177	17%	83%	30%	stark unter- durchschnittlich
Wolfurt	5.566	0	5.566	100%	0%	37%	überdurchschnittlich

Tabelle 16: Bewertung der wichtigsten Handelsstandorte Vorarlbergs im nationalen Benchmark nach dem Verhältnis der Fläche Innenstadt/Ortskern zu Peripherie/Ortsrand
Quelle: CIMA, eigene Berechnung, 2001-2013

Zur besseren Vergleichbarkeit wird eine Einstufung nach Einwohnerkategorien vorgenommen. „Grün“ weist hier auf überdurchschnittliche hohe zentrale Flächenausstattung (im Benchmark-Vergleich) hin, „rot“ hingegen auf einen unterdurchschnittlichen Anteil an zentralen Flächen. „Gelbe“ Standorte liegen etwa beim Benchmarking-Wert.

- In den Standorten **Hohenems, Lustenau** und **Rankweil** liegen bereits derartig **hohe Ungleichgewichte** der Verkaufsflächenanteile zugunsten der Peripherie/Ortsrand-Lagen vor, dass weitere **dezentrale Flächenentwicklungen** zu einer weiteren **Schwächung der Versorgungsfunktion** in der Ortskernen bzw. Innenstädten beitragen wird. Aus diesem Grund sind weitere Entwicklungen mit **hoher Sensibilität** vorzunehmen. Vor allem die sonstigen Waren (ohne nahversorgungsrelevante Warengruppen) sollten überwiegend in den zentralen Einkaufsbereichen dieser Standorte entwickelt werden.
- Ähnlich **sensibel** ist die Situation auch in **Dornbirn** oder **Hard** zu bewerten, was die Weiterentwicklung der peripheren Bereiche betrifft.
- Auch wenn sich in den anderen Standorten das Verhältnis der zentralen Flächen im Durchschnitt bzw. überdurchschnittlich erkennen lässt, sollte dies nicht als „Startschuss“ für massive dezentrale Entwicklung verstanden werden. Nichts einzuwenden ist hingegen an einer gezielten Weiterentwicklung mit Warengruppen ohne stärkere Zentrumsfunktion (autoaffine Waren bzw. Lebensmittelanbieter bei ausreichender Wohnstandortnähe).

²⁴ Bei Innenstadt bzw. Ortskern ist immer die integrierte Lage ebenso berücksichtigt.



5. Nachfrage nach Potenzialflächen im Einzelhandel aus der endogenen Entwicklung der größten Handelsstandorte im Rheintal-Walgau

Nachdem die zukünftigen Einzelhandelspotenziale bis 2020 auf Teilräume bzw. genaue Standorte umgelegt sowie räumliche und lagespezifische Entwicklungsprioritäten festgelegt worden sind, liegt der Fokus im nachfolgenden Kapitel bei der **Nachfrage nach Einzelhandelsflächen** aus den **größeren Handelsstandorten**. In **Bludenz, Bregenz, Dornbirn** und **Feldkirch** liegt eine Reihe von internen Entwicklungsplanungen vor, die gemeinsam mit den Empfehlungen (hinsichtlich strukturverträglicher Flächenentwicklung) aus dem Masterplan berücksichtigt werden.

5.1. Bludenz

Die Projekte 1-3 (rot, grün und blau) bezeichnen jeweils Wohnbauprojekte, wobei das größte die „Großwohnanlage Werdenbergpark“ (Nr. 1) darstellt. Auf diesem Grundstück war ursprünglich ein großes EKZ geplant, durch die Wohnbebauung werden die gewidmeten EKZ-Flächen wieder frei.

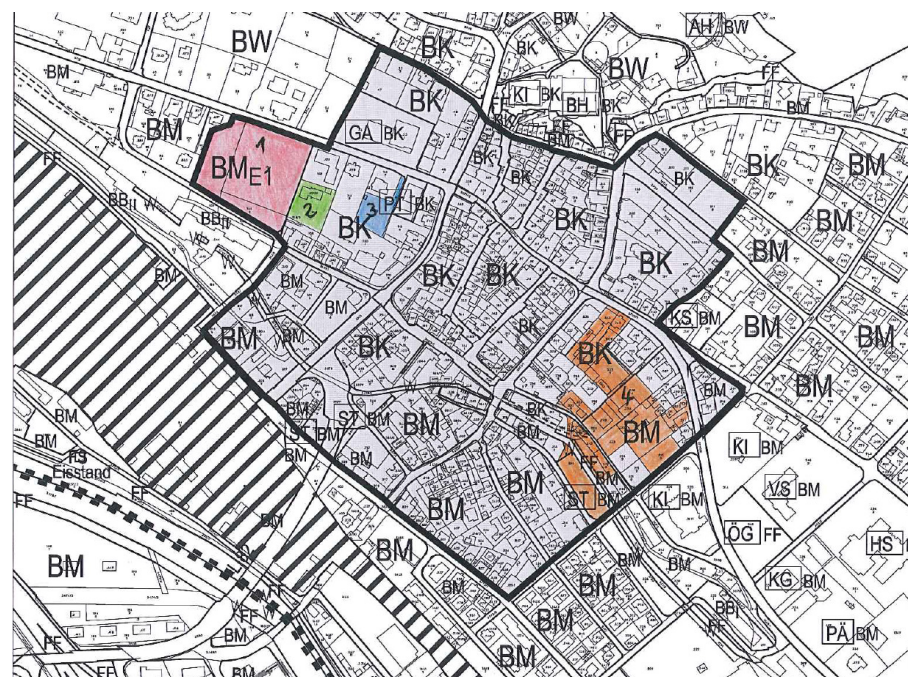
Auf dem Planauszug braun markiert ist das **Projekt „St. Jakob“**. Auf dem Gelände soll ein **innerstädtisches Zentrum** mit einem **Hotel, Veranstaltungssaal** bzw. **Tourismushaus, Handelsflächen**, sowie **Büros und Wohnungen** entstehen. Das Projekt weist folgende Merkmale auf:

- Es handelt sich um eine zentrale innerstädtische Fläche, die an die FUZO angrenzt.
- Auf dem Areal soll eine Mischnutzung auf insgesamt ca. 20.800 m² Fläche entstehen, davon wären zw. 3.000 und 5.000 m² Handelsfläche möglich. Bei einem gleichzeitigen Neubau des bestehenden Sutterlüty würde die Obergrenze für den Handel bei 10.000 m² liegen.
- Parallel dazu soll es zu einer Aufwertung des angrenzenden Einkaufsbereichs kommen.

Im FUZO-Bereich wurden bereits einige Modernisierungsmaßnahmen getroffen. Generell sind wenig Geschäftsleerflächen zu beobachten. Lediglich in etwas abgelegenen Seitenstraßen (B, C-Lagen bzw. im Nahbereich zu St. Jakob) sind Leerstände ersichtlich.

Weitere Potenzialflächen innerhalb des Stadtgebietes (alter Stadtsaal, Bauhof) belaufen sich auf ca. 2.500 m² nachnutzbare Fläche.

Durch eine Verlegung der Bundesstraße L 190 könnte zudem eine Freifläche beim Bahnhofsareal entstehen.



Grafik 6: geplante innerstädtische Projekte in Bludenz
Quelle: Land Vorarlberg, Stadtplanung Bludenz 2013



Foto 1: Blick auf das Entwicklungsareal „St. Jakob“

Quelle: VOL.AT (www.vol.at/bludenz-projekt-vorstadt-st-jakob/news-20110204-03542975)

Fazit

Aus der Prognose der Potenzialberechnungen für den Handel ergibt sich für den Einkaufsraum Bludenz/Bürs eine zukünftige Entwicklungsfläche zwischen 5.000 und 6.000 m² Verkaufsfläche, die schwerpunktgemäß mit sonstigen und autoaffinen Waren besetzt werden sollten. Bei Umsetzung des Projektes „St. Jakob“ würde diese Fläche zur Gänze verbraucht. Aufgrund der Nachnutzung einer innerstädtischen Brachfläche sowie der Weiterentwicklung und Stärkung des zentralen Einkaufsbereiches in Bludenz wird diese Projektentwicklung aus CIMA-Gutachtersicht befürwortet.

5.2. Bregenz

Das größte Projekt in Bregenz umfasst das Seestadtareal, das in den nächsten 2-3 Jahren fertiggestellt sein sollte. Weitere größere Widmungen sollen laut Stadtplanung vorerst hintangestellt werden (zB Uniqe-Center), da man die Etablierung des Seestadtareals und die Auswirkungen auf die innerstädtische Handelslandschaft (Leutbühel, etc.) abwarten will. Im Moment sind keine weiteren großflächigen Entwicklungen in- oder außerhalb der EKZ-Eignungszone geplant. Die Innenstadt liegt im Fokus (Verschönerungen und Verbesserungen sind hier geplant).

Nachfolgend eine Auflistung der größten Potenzialflächen bzw. Projekte, u.a. mit Handelsbezug:

▪ Äußere Seestadt- Seequartier

Aktuell besteht hier keine gesonderte Widmung. Nach derzeitigem Stand wird aber eine Verkaufsfläche zwischen 3.000 und 5.000 m² zugelassen werden.

In der äußeren Seestadt wird eine verstärkte Wohnnutzung (mehr Wohnen als Handel) angestrebt.

▪ Innere Seestadt

Die Seestadt liegt in der EKZ-Eignungszone, die Verkaufsflächen wurden von der Stadt Bregenz im Flächenwidmungsplan folgendermaßen festgelegt: Gesamtverkaufsfläche 17.100 m², davon 3.000 m² Waren gem § 15 Abs 1 lit a Z1 RPG und 14.100 m² Waren gem § 15 Abs 1 lit a Z 2 RPG, davon höchstens 1.500 m² für Lebensmittel.

Laut aktuellen Planungen wird die Gesamtverkaufsfläche nicht zur Gänze ausgenutzt werden, sondern nur ca. 15.000 m². 20 % der Fläche sollen für Wohnnutzungen zur Verfügung stehen.

▪ Vorkloster - Boswaldenstraße

Aktuell entstehen hier 260 neue Wohnungen.



▪ **Quartiersentwicklung Leutbühel**

Qualitative und quantitative Weiterentwicklung eines Stadtteils, um sich für zukünftige (Handels-)Entwicklungen (z.B.: Seestadt-Areal, o.ä.) zu wappnen, die gemeinsam mit den Eigentümern/Mietern/Pächtern umgesetzt wird.

▪ **GWL Kaufhaus**

Mögliche Neuausrichtung und Modernisierung eines Kauf- und Warenhauses.

▪ **Bregenz-Vorkloster: City-Tunnel-Ausfahrt/Uniqa-Center**

Die Erweiterung wird von Grundeigentümern forciert, von Seiten der Behörde besteht hier allerdings keine zwingender Handlungsbedarf. Aktuell sind in diesem Gebiet 12.000 bis 13.000 m² Verkaufsfläche gewidmet (auf Basis rechtsgültiger Landesraumplänen aus den 80er und 90er Jahren), von denen aber nur 55 bis 60 % ausgenutzt sind.

Eine räumliche Verlagerung der gewidmeten Flächen ist möglich, so fern es zu keiner wesentlichen Vergrößerung kommen werde.

▪ **Bauhausdepot/Lidl**

Ende der 1980er erfolgte an dem Areal die Widmung von 6.000 m² Verkaufsfläche, davon 1.500 m² für Lebensmittel. Aktuell stehen hier Bauhausdepot und Lidl (Bahnhofstraße 53), die die Verkaufsfläche aber nicht voll ausschöpfen. Der Standort präsentiert sich qualitativ wenig attraktiv, bei einer Realisierung der Äußeren Seestadt könnte es hier zu einer Abtragung und Neuerrichtung kommen.



Grafik 7: Blick auf das neue Seestadtareal Bregenz
Quelle: SES, PRISMA, Bearbeitung CIMA 2013

Fazit

Aus der Prognose der Potenzialberechnungen für den Handel ergibt sich für die Landeshauptstadt Bregenz bis 2020 eine zukünftige Entwicklungsfläche für den Einzelhandel zwischen 9.000 und 11.000 m² Verkaufsfläche, die schwerpunktgemäß von sonstigen (ohne nahversorgungsrelevante Warengruppen) und autoaffinen Waren (bzw. im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich) konsumiert werden sollten. Gegenwärtig liege eine Vielzahl von Projekten vor, die insgesamt diese Summe deutlich überschreiten, vor allem die Umsetzung beider „Seestadt-Projekte“ erscheint illusorisch. Unterstützt wird die Ansicht der Stadtplanung, dass gegenwärtig keine neuen Projekte zugelassen werden, bevor die aktuell gewidmeten Flächen nicht ausgeschöpft sind. Darüber hinaus wird eine interne Priorisierung der Gesamtheit der Projekte empfohlen.



5.3. Dornbirn

In Dornbirn stehen folgende Innenstadt-Projekte vor ihrer Realisierung:

- In jüngster Vergangenheit wurden im **Innenstadtbereich** der „**Stadtmarkt**“ (ca. 5.000 m²) und ein **Sutterlüty** (ca. 3.000 m² in der Mozartstraße) errichtet (Nr. 1 in der Karte).
- An der **Kreuzung Schulgasse/Mozartstraße** werden ca. 2.000 m² für Handels- und Wohnnutzung realisiert (Nr. 2).
- Als drittes größeres Innenstadtprojekt wird ein Sparmarkt zwischen 1.500 und 2.000 m² errichtet. Der alte Sparmarkt in diesem Bereich entstand bereits in den 1980er Jahren, weshalb eine Modernisierung erforderlich ist (Nr. 3).
- Im Bereich der **Schulgasse** sind auf dem Gelände eines ehemaligen Möbelmarkts sowie den angrenzenden Flächen in Summe zw. 3.000 bis max. 6.000 m² entwicklungsfähig.
- Zudem gibt es in der Innenstadt viele kleinteilige Flächenpotenziale, die ausgeschöpft werden könnten.

In **Schwefel** Richtung Norden werden ein 2.000 m² großes Spargeschäft und ein 8.000 m² umfassendes Bauhaus errichtet werden (siehe Landesraumplan). Auf den ursprünglich vorgesehen Flächen wurde geringflächiger gebaut (Schmidt's Erben – vgl. LGBl 16/2000). Der bestehende Merkurmarkt wird eventuell abgerissen und neu errichtet ohne wesentliche Verkaufsflächenveränderung. Zudem ist bei dem Discounter Hofer eine neue Tankstelle im Gespräch.

An der westlichen Einfahrtsstraße (Kreuzung obere Lustenauer Straße / Höchster Straße) könnte eventuell ein 1.000 m² großes Spargeschäft errichtet werden.

In der **Nähe zum EKZ Messepark** könnte die alte Baumaxfläche (Lustenauer Straße) von 2.000 m² für autoaffine Waren wieder vergeben werden.

Die Stadt verfügt über **Baulandreserven am Bahnhof**, in denen jedoch kein Handel, sondern sonstige Einrichtungen entstehen sollen.

Generell wird in allen sechs Stadtbezirken eine **Teilzentrenversorgung** (v. a. Lebensmittel, Gastronomie) angestrebt. Zudem wird durch aktive Bodenpolitik eine Umlegung von gewerblichen Flächen vorangetrieben (Betriebsgebiete sollen gesichert werden).

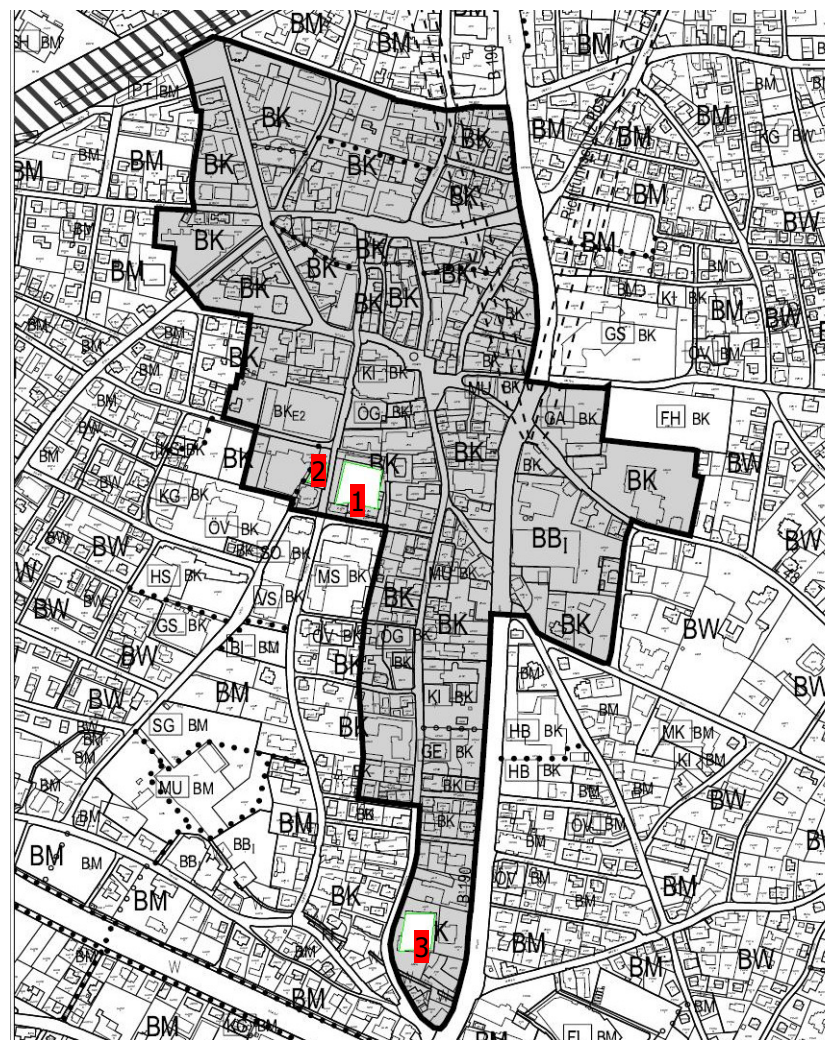
Ein weiterer **Ausbau des EKZ Messepark** wird laut Stadtgemeinde **nicht angestrebt**. Aus gutachterlicher Sicht erscheint eine qualitative Weiterentwicklung empfehlenswert.

Fazit

Aus der Prognose der Potenzialberechnungen für den Handel ergibt sich für Dornbirn, dem wichtigsten und leistungsstärksten Handelsstandort, bis 2020 eine zukünftige Entwicklungsfläche für den Einzelhandel zwischen 13.000 und 16.000 m² Verkaufsfläche. Betrachtet man die Vielzahl an Projektansätzen und Planungen kann das zukünftige Einzelhandelspotenzial problemlos mit diesen internen Ansätzen gespeist werden. Vor allem die innerstädtischen Entwicklungsprojekte bzw. die Versorgung der Teilzentren stärken den Gesamtstandort. Ebenfalls unterstützt wird aus Gutachtersicht, keine weiteren Flächenexpansionen am Messepark anzustreben, eine qualitative Weiterentwicklung hingegen wird befürwortet.



Foto 2: Entwicklungsfähige Objekte am Stadtmarkt
Quelle: Foto CIMA 2013



Grafik 8: geplante innerstädtische Projekte in Dornbirn
Quelle: Land Vorarlberg, Bearbeitung CIMA 2013



5.4. Feldkirch

In Feldkirch gibt es eine Fokusgruppe, die sich mit der Weiterentwicklung von Innenstadtobjekten beschäftigt. Dabei sind folgende Objekte als zukünftige Entwicklungsflächen (u.a. mit Handelsbezug) in Diskussion:

▪ Innenstadtobjekte der „Fokusgruppe“

- Alte Dogana in der Neustadt (ca. 600 m² Gesamtfläche) – gemischte Nutzungen auf mehreren Ebenen
- Zeughaus in der Vorstadt (ca. 140 m² Gesamtfläche) – gemischte Nutzung
- Schlossergasse 1+3 (ca. 1.200 m²) - gemischte Nutzungen auf mehreren Ebenen
- Palais Liechtenstein (ca. 1.700 m²) – öffentliche Nutzung
- altes Gymnasium (ca. 1.850 m²) – mehrere Ebenen – öffentliche Nutzung

▪ Montforthaus - Umwegattraktivität

Der Bau des Kulturhauses könnte in diesem Aspekt ebenso von Bedeutung sein, vor allem in Bezug auf passende „Mitnahmeprodukte“.

▪ EKZ Illpark

Hier steht eine Modernisierung und qualitative Verbesserung der bestehenden Strukturen sowohl im EKZ als auch dem angeschlossenen Hotel zur Diskussion.

▪ FMZ –Bereich Feldkirch-Rankweil

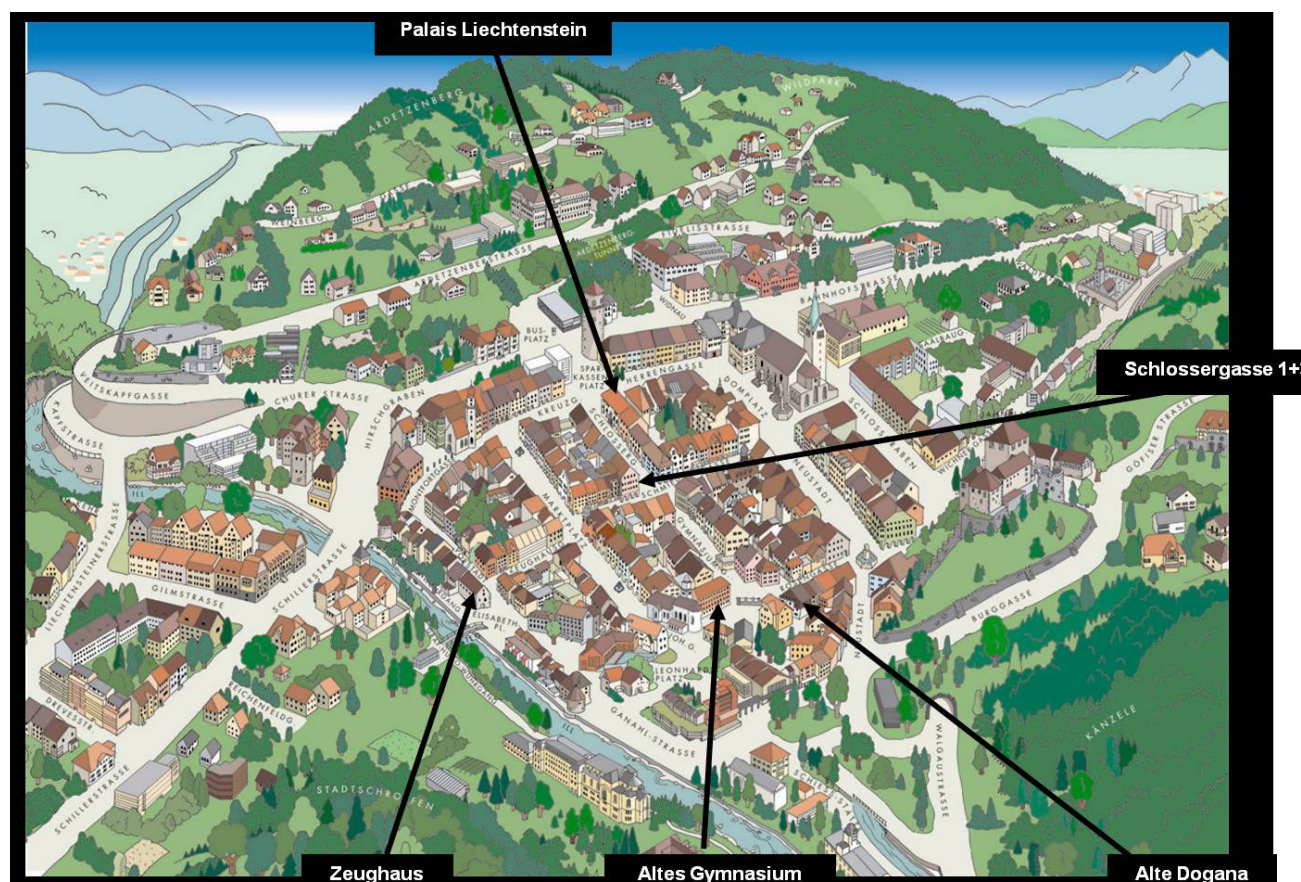
Die unklare Situation dieses Bereiches erfordert eine (gestalterische) Neuausrichtung. Weitere Flächenentwicklungen sollten gegenwärtig nicht zwingend stattfinden.



Foto 3: Blick auf das EKZ Illpark in Feldkirch
Quelle: Foto CIMA 2013

Fazit

Aus der Prognose der Potenzialberechnungen für den Handel ergibt sich für Feldkirch bis 2020 eine zukünftige Entwicklungsfläche für den Einzelhandel zwischen 5.000 und 7.500 m² Verkaufsfläche. Betrachtet man die Vielzahl an innerstädtischen Projektansätzen und Planungen kann das zukünftige Einzelhandelspotenzial mit diesen internen Ansätzen gespeist werden. Zukünftige Chancen aus dem Bau des Montforthauses gilt es zu prüfen. Entwicklungen im Bereich des FMZ Feldkirch-Rankweil sollten sensibel betrachtet werden, weitere Schwächungen der Kernbereiche von Feldkirch und Rankweil sind abzulehnen, eine qualitative Weiterentwicklung (städtebauliche Attraktivierung) wird hingegen empfohlen.



Grafik 9: Innerstädtische Potenzialflächen in Feldkirch
Quelle: Stadtplanung Feldkirch – Fokusgruppe: Innenstadtobjekte 2011

5.5. Zusammenfassung der endogenen Entwicklung der größten Handelsstandorte im Rheintal-Walgau

Weitere Indizien für zukünftig zielorientierte Flächenentwicklungen liegen in der Betrachtung der **endogenen Planung** in den **größeren Handelsstandorten**. In Bludenz, Bregenz, Dornbirn und Feldkirch zeigt eine Reihe von **internen Entwicklungsplanungen**, dass die **zukünftigen Einzelhandelspotenziale** an diesen Standorten **gut ausgeschöpft** werden können.



6. Evaluierung etwaiger Flächenreserven aus den Landesraumplänen für EKZ-Widmungen ab 1996

6.1. Einleitung

Im Rahmen des Projektes wurden alle Landesraumpläne seit 1996 begutachtet, um daraus den Grad der Flächenausschöpfung zu ersehen bzw. **noch verfügbare Flächenreserven** aufzuzeigen. Eine Zusammenfassung dazu wird in diesem Kapitel dargestellt.

6.2. Zusammenfassung der möglichen Flächenreserven aus rechtsgültigen Landesraumplänen

Jahr	Gemeinde	EKZ-Fläche in m ²	Fläche nach Warengruppen (m ²)	Projektname
2000	Lustenau	20.000	20.000 m ² autoaffine Waren des nicht tgl. Bedarfs	Areal Erdenwerk Häusle, L204
2008	Dornbirn	10.000	8.000 m ² autoaffine Waren, 2.000 m ² sonstige Waren	Schwefel-Center
2009	Lustenau	4.600	4.600 m ² sonstige Waren, davon 600 m ² Lebensmittel	Kaiserpark, Kaiser-Franz-Josef-Straße
2011	Hohenems	3.500	3.500 m ² sonstige Waren, davon 650 m ² Lebensmittel	Diepoldsauerstraße
2012	Rankweil	1.352	1.352 m ² sonstige Waren, davon 1.000 m ² Lebensmittel	Ob dem Stieg
2012	Frastanz	1.300	1.300 m ² sonstige Waren, davon 1.000 m ² Lebensmittel	Spar, Bahnhofstraße

Tabelle 17: Nicht ausgeschöpfte Flächenreserven rechtsgültiger Landesraumpläne
Quelle: Grundlagendaten: Land Vorarlberg; CIMA, eigene Darstellung 2013

- **Kurzfristig nachnutzbar** und als aktive Flächenreserve anzusehen sind jene in **Dornbirn** und **Frastanz**, die insgesamt ca. 11.300 m² an Entwicklungsspielraum der Entwicklung eröffnen.
- Darüber hinaus könnten sich die Flächen in **Lustenau** („Kaiserpark“), **Hohenems** sowie **Rankweil** im Ausmaß von ca. 9.000 m² Verkaufsfläche nach **eingehender Prüfung** ebenfalls als verwertbar für den Einzelhandel herausstellen.
- Die **größte Potenzialfläche** in Lustenau („Areal-Fläche“) mit ca. 20.000 m² gewidmeter EKZ erweist sich gegenwärtig als Solitärstandort für Handelsflächen von eingeschränkter Bedeutung. Hier bedarf es einer **kompletten Neuausrichtung**, die nur in einer **langfristigen Perspektive** und in Abstimmung mit der regionalen Verträglichkeit entwickelt werden kann.
- Schließlich verfügen einige Objekte über **partielle Erweiterungsmöglichkeiten** in geringerem Ausmaß, die individuell zu prüfen sind und primär der Weiterentwicklung des/der lokalen Betriebe/s dienen.

Fazit

Von den 41 begutachteten Landesraumplänen für EKZ-Widmungen im gesamten Untersuchungsgebiet sind gegenwärtig 6 Flächen (noch) nicht verwertet, die gemeinsam ein Flächenpotenzial von über 40 Tsd. m² Verkaufsfläche aufweisen.

Anmerkung zur EKZ-Fläche in Rankweil:

Der Landesraumplan 43/2012, der eine EKZ Fläche von 1.352 m² sonstige Waren, davon 1.000 m² Lebensmittel vorsieht, wurde während der Erstellung der Studie aufgehoben und neu mit 43/2012 erlassen. Neu sieht der Landesraumplan an dieser Fläche vor: 950 m² sonstige Waren (ohne Einschränkung Lebensmittel).



Teil D

Kriterienset zur Beurteilung von Einzelhandels- großprojekten im Land Vorarlberg



1. Zielsetzung

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

Die Kriterien zur Vorprüfung von EKZ ermöglichen eine erste **transparente Einschätzung** ohne Bindung auf allenfalls nachgelagerte Verfahren. Vielmehr soll eine Darstellung der Stärken bzw. Schwächen auch für den Antragsteller möglich sein.

Das **Kriterienset** ist somit in **Kombination** zu sehen mit

- einer raumplanerischen Abwägung der Gemeinde,
- verbindlichen Informationen zum Projekt (Unterlagen, Pläne, Auswirkungen etc.) und
- mit den erforderlichen Verfahrensschritten (z.B.: reguläres Verfahren für Landesraumplan, Bauverfahren, gewerberechtliches Verfahren, etc.)

Einfach ausgedrückt soll mit Hilfe dieses Instrumentes eine Ersteinschätzung eines Projektes erfolgen können mit einer **erstmaligen Einstufung** nach (offenkundig) „**unproblematisch**“ bzw. „**problematisch**“ für den jeweiligen Projektstandort.

Im intensiven Dialog mit der Kerngruppe (Land Vorarlberg, Wirtschaftskammer, usw.), vor allem mit der Fachabteilung Raumplanung des Landes, wurde das Kriterienset diskutiert und in der Praxis erprobt. Das Endergebnis dieses Prozesses wird im nachfolgenden Bericht dargestellt, in dem die einzelnen Kriterien sowie deren Beurteilungsmechanismen detailliert erläutert werden.

2. Struktur und Aufbau des Kriteriensets

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

- **Standort-spezifische Kriterien** (Standortbeurteilung: Lage des Planobjektes, Erreichbarkeit und Einwohnerdichte): **K1 bis K7**
- **(Verkaufs-)Flächenbezogene Kriterien** (Verkaufsflächen, Kriterien zum Flächenverbrauch und zur Objektfläche, Stellplätze): **K8 bis K14**
- **Kaufkraftrelevante Betrachtung** (Kaufkraftpotenziale, Kaufkraftniveau und -entwicklung, Kaufkrafteigenbindung, Kaufkraftabschöpfung, Umsatzherkunft und -umlenkung sowie Schwellenwertbeurteilungen): **K15 bis K23; K25 bis K30**
- **Sonstige Kriterien** (Verkehrsstrukturelle Grobeinschätzung): **K24**

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



3. Ergebnis und visuelle sowie rechnerische Bewertung

Dabei erfolgt die Bewertung zu jedem Kriterium nach einem **3-farbigem „Ampel-System“**. Bereits aus der **visuellen Bewertung** können **Problembereiche erkannt** werden, sowohl in der individuellen Betrachtung als auch nach zusammengehörigen Kriterien. Aus der rein visuellen Betrachtung kann bereits eine **Erstbeurteilung** erfolgen und die **kritischen Aspekte** („rote“ bzw. „orange“ Einstufung) als „problematisch“ identifiziert werden.

Zur **rechnerischen Beurteilung** wird jeder Farbe zusätzlich ein Wert zugeordnet („grün“=2, „gelb“=1 und „rot“=0), die **Gesamtsumme aus allen Kriterien** liefert sodann 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 der Projektwerber bzw. die einreichende bzw. prüfende Stelle müsste sich mit den kritischen Punkten auseinandersetzen, das **Projekt** muss an dieser Stelle **gestoppt** werden.
- Liegen demgegenüber 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 noch weiterer Beurteilungsschritte.

4. Individuelle Gewichtung einzelner Kriterien

Bei der „einfachen“ rechnerischen Ermittlung wird jedes Kriterium gleichförmig bewertet („grün“=2, „gelb“=1, „rot“=0). Allerdings lassen sich einzelne Kriterien im Praxistest als von geringerer Bedeutung einstufen wie andere.

Damit diesem Umstand Rechnung getragen wird, erfolgt eine **Gewichtung bzw. Abwertung** um 50 %, sodass hier ein „grüner“ Wert nur mehr 1 Punkt zählt. Im gegenwärtigen Ansatz wird dies für die Kriterien **Flächenverbrauch-Variante Geschosszahl (K9)**, **Verdichtung nach Innen und Nachnutzung von Gebäudebestand (K10)**, **Stellplatzflächen in Tiefgaragen und Parkdecks (K14)** sowie **Verkehrsstrukturelle Grobeinschätzung (K24)** umgesetzt. Das Ausmaß der Gewichtung wurde gegenwärtig mit 50 % angesetzt und kann variabel angepasst werden. Ebenfalls möglich wäre es, nach erfolgter Praxisprüfung noch weitere Kriterien mit Hilfe der Gewichtung auf- bzw. abzuwerten.



5. Kurzbeschreibung der standortspezifischen Beurteilungskriterien

5.1. Standortbeurteilung: K1 bis K3

Das Vorarlberger Raumplanungsgesetz regelt mit § 15 wesentliche Aspekte zu EKZ. U.a. wird im Absatz 1 a) folgende Warengruppeneinteilung vorgenommen. Zusammen zu betrachten sind demnach:

1. Waren des nicht täglichen Bedarfs, die nach dem Kauf regelmäßig mit Kraftfahrzeugen abgeholt oder transportiert werden, wie Möbel, Baustoffe und -geräte, Gartenbedarf, Fahrzeuge, Maschinen, Elektro-Haushalts Großgeräte sowie Sportgroßgeräte,
2. sonstige Waren

In der weiteren Betrachtung wird die Warengruppe 1 mit dem Terminus **autoaffine Waren** bezeichnet, bei Warengruppe 2 bleibt der Terminus **sonstige Waren** bestehen, allerdings wird der Lebensmittelbereich ausgeklammert sodass hier nur **sonstige Waren (ohne Lebensmittel)** betrachtet werden. Aufgrund der besonderen Bedeutung werden als 3. Warengruppe im Kriterienset die **nahversorgungsrelevanten Güter** einzig und alleine auf das **Lebensmittelsegment** im **Vollsortiment** angewendet²⁵.

Werden bei einem zu beurteilenden Handelsgroßprojekt **verschiedene Warengruppen** wirksam, so sind diese **getrennt** voneinander zu bewerten, so ferne die warengruppenspezifischen Verkaufsflächen die **Grenze für Einkaufszentren** (also 600 m²) **überschreiten**. So müssen beispielsweise bei einem großflächigen Lebensmittelvollsortimenter (z.B.: Verbrauchermarkt mit 1.500 m² Lebensmittel sowie mehr als 600 m² sonstige Waren) zwei Bewertungen vorgenommen werden: einmal für die nahversorgungsrelevanten Warengruppen und getrennt davon auch für die sonstigen Waren.

²⁵ Im Vergleich zu den anderen Berichtsteilen, bei dem sich die nahversorgungsrelevanten Güter aus den Warengruppen „Lebensmittel“, „Drogeriewaren“ und „Blumen“ zusammensetzen, reduziert sich dies hier alleine auf das Lebensmittelsegment im Vollsortiment. Die anderen Warengruppen werden bei den sonstigen Waren berücksichtigt.

Um den Ortszentren als Einkaufsschwerpunkte gerecht zu werden sollten Einkaufszentren mit überwiegend sonstigen Waren vorwiegend in den Orts- und Stadtzentren angesiedelt werden²⁶. Kennzeichnend für diese Waren ist insbesondere ihre über die tägliche Bedarfsdeckung hinausgehende Versorgungsfunktion. Größtenteils handelt es sich dabei um sogenannte Handtransportwaren. Darüber hinaus sollte sich die Innenstadt vor allem durch die Qualität und Höherwertigkeit der angebotenen Sortimente von den Betrieben im Außenbereich unterscheiden.

Diese Forderung wird in der Einstufung auch berücksichtigt:

- „**grün**“ bewertet werden Projekte mit **sonstigen Waren** in Orts- und Stadtzentren,
- „**gelb**“ bewertet werden solche Projekte in integrierten Lagen, die noch einen Siedlungsbezug zum Standort aufweisen und
- „**rot**“ erhalten Projekte in Streu- und Peripherielagen ohne Wohnstandortnähe, auf der sog. „grünen Wiese“.

Bei **nahversorgungsrelevanten Waren** kann die integrierte Lage bei Wohnstandortnähe ebenfalls als „grün“ beurteilt werden, bei autoaffinen Waren entfällt diese Einstufung zur Gänze.

Ebenfalls in der Rubrik „Orts- und Stadtzentren“ werden im Kriterienset Standorte mit **Eignungszonen** eingestuft. In „kleinstädtisch geprägten Zentren bevölkerungsstarker Gemeinden“ können demnach Eignungszonen ausgewiesen werden, in denen die Ansiedlung von Einkaufszentren erleichtert werden soll. Auf Basis einer Reihe von sozioökonomischen, raumstrukturellen und funktionalen Kriterien verfügen gegenwärtig folgende Standorte über eine ausgewiesene Eignungszone: Bludenz, Bregenz, Dornbirn, Feldkirch, Götzis, Hard, Hohenems, Lauterach, Lustenau, Rankweil und Wolfurt

²⁶ Vgl. Ortszentren als Einkaufsschwerpunkte, Schriftenreihe Raumplanung Vorarlberg, Heft 22, Mai 2001



5.2. Generelle Erreichbarkeit (Modal Split): K4 bis K6

Gemäß der ableitbaren Zielsetzung aus dem Vorarlberger Raumplanungsgesetz sollte die Versorgung der Bevölkerung gemäß dem Prinzip der „**kurzen Wege**“ erfolgen. Aus diesem Grund liegt ein weiteres Hauptaugenmerk der handelswissenschaftlichen Betrachtung bei der generellen Erreichbarkeit, vor allem „nichtmotorisiert“ (fußläufig oder Fahrrad) bzw. mit dem Öffentlichen Verkehr.

Kennzeichnend für die Einstufung der Erreichbarkeit ist die fußläufige Entfernung zum Projektstandort bzw. zum nächstmöglichen Verkehrsträger ebenso wie die Qualität der Vertaktung bzw. der Anbindung. Dabei lassen sich aus der Ableitung einiger empirischer Beispiele folgende Kennzahlen als Maß der zumutbaren fußläufigen Erreichbarkeit²⁷ angeben:

- Bei **nahversorgungsrelevanten Warengruppen** (Lebensmittel): 800 Einwohner im 400 m Umkreis
- Bei **sonstigen Waren** (ohne Lebensmittel): 400 Einwohner im 400 m Umkreis
- Bei **autoaffinen Waren**: 300 Einwohner im 400 m Umkreis

Als Maßstab für die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV wird eine **fußläufige Distanz** von 500 m zur nächsten Bushaltestelle und 1.000 m zur nächsten Bahnhofstestelle als angemessen eingestuft.

Gegenwärtig wird vom Land Vorarlberg noch an einer Studie gearbeitet, die auf die Qualität und Güteklassen des Öffentlichen Verkehrs Bezug nimmt. In der Zwischenzeit wird folgende **Einstufung** vorgeschlagen:

- Bei „**grün**“ kann der Projektstandort mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV), mit dem ÖPNV und fußläufig gut erreicht werden. Die Vertaktung des Öffentlichen Verkehrs soll ergänzend dazu „regelmäßig“ (zumindest mehr als 2 Mal pro Vor- und Nachmittag) funktionieren.
- Durchschnittlich („**gelb**“) bewertet wurde die Erreichbarkeit mit MIV und ÖPNV sowie einem Mindeststandard an Fahrtichte beim Öffentlichen Verkehr.
- Kritisch („**rot**“) erfolgt die Bewertung, wenn nur mit dem MIV zum Projektstandort gefahren werden kann.

5.3. Einwohnerzahl in 400 m Distanz zu nahversorgungsrelevanten Waren (Lebensmittel): K7

Insbesondere bei Nahversorgungseinrichtungen mit Gütern des täglichen Bedarfs (insbesondere Lebensmittelschwerpunkte) liegt ein Hauptziel in einer **nahen, einfachen und problemlosen Erreichbarkeit** der Einwohner. Derartige Strukturen sollten demnach auch an Standorten bevorzugt zu finden sein, die auch über eine **höhere Bevölkerungsdichte** im Nahbereich verfügen.

Als Basis der Bewertung wurde eine **400 m Gehdistanz** zum Projektstandort ausgewählt.

- In diesem Radius sollten sich mindestens 1.000 Einwohner befinden, um ausreichend gut („**grün**“) bewertet zu werden.
- Liegt der Wert zwischen 800 und 1.000 Personen, so wird dieser Parameter noch als durchschnittlich („**gelb**“) eingestuft,
- unzureichend („**rot**“) ist eine Anzahl von unter 800 Einwohnern.

Bei der Einwohnerzahl ist auch die zukünftig erwartbare Einwohnerentwicklung (neue Bevölkerung durch Wohnbauprojekte o.ä. in einem Zeitraum von 10 bis 15 Jahren) mittelfristig zu berücksichtigen.

²⁷ 400m wird als zumutbarer fußläufiger Abstand zu einem Ziel eingestuft, das von einem durchschnittlichen Konsumenten in max. 10 min erreicht werden sollte.



6. Kurzbeschreibung der (verkaufs-) flächenbezogenen Beurteilungskriterien

6.1. Gesamtausmaß der Verkaufsfläche: K8

Als informeller Schwellenwert werden in der Regel **10.000 m²** als maximaler Wert einer **EKZ-Gesamtfläche** angesetzt. Dabei werden neben der geplanten Projektfläche am Mikrostandort auch die im Nahbereich verfügbaren Flächen zu berücksichtigen sein (=Altbestand). Kann hier ein funktionaler Zusammenhang als ein einheitlicher Bereich gesehen werden, ist dies ebenfalls mit zu berücksichtigen.

- „grün“ ist demnach die Bewertung, wenn die Verkaufsfläche am EKZ-Standort unter 10.000 m² liegen wird.
- „Rot“ liegt vor, wenn gemeinsam mit dem „Altbestand“ der Grenzwert überschritten wird, sowie falls die Gesamtverkaufsfläche am EKZ-Standort (durch ein Neuprojekt) über dem Schwellenwert von 10.000 m² Verkaufsfläche liegt.

6.2. Relativer Flächenverbrauch – Variante Geschosszahl: K9

Als eine Kennzahl zur Bewertung des relativen Flächenverbrauchs wird in diesem Fall die Geschosszahl herangezogen. Die Einstufung erfolgt auf Basis einer Untersuchung der Landesraumpläne seit 1998.

- | | |
|-------------------------------------|--------|
| ▪ Geschosszahl >1,8 | „grün“ |
| ▪ Geschosszahl zwischen 1,5 und 1,8 | „gelb“ |
| ▪ Geschosszahl <1,5 | „rot“ |

Dieses Kriterium wird in der rechnerischen Ermittlung des Beurteilungswertes mit 50 % abgewertet bzw. mit 0,5 gewichtet.

6.3. Verdichtung nach Innen und Nachnutzung von Gebäudebestand: K10

Ein weiterer Aspekt zum Prinzip des flächensparenden Bauens liegt in der Verdichtung bzw. Nachnutzung von bestehenden Objektflächen, bevor eine Neuausweisung bzw. eine noch ungenutzte Fläche verbaut wird.

Demnach werden mit

- „grün“ Reserveflächen in den Zentren oder Standorte in integrierter Lage mit hochwertigem, für EKZ überwiegend nachnutzbarem Gebäudebestand bewertet.
- „Gelb“ entfällt auf Reserveflächen in integrierter Lage oder Standorte in integrierter Lage mit nicht für das EKZ überwiegend nachnutzbarem Gebäudebestand.
- Mit „rot“ werden unbebaute Reserveflächen in Streu- und Peripherielagen ("Grüne Wiese") oder Standorte in Streu- oder Peripherielagen mit niederwertigem Gebäudebestand bewertet.

Dieses Kriterium wird in der rechnerischen Ermittlung des Beurteilungswertes mit 50 % abgewertet bzw. mit 0,5 gewichtet.

6.4. Erforderliche Stellplatzanzahl: K11 bis K13

Auf Basis der 24. Stellplatz-Verordnung vom Juni 2013 werden derartige Aspekte maßgeblich geregelt und finden in dieser Weise auch Einzug in die Bewertung. Für die Warengruppen werden folgende Stellplatzkapazitäten festgeschrieben:

- **Nahversorgungsrelevante Waren** (Lebensmittelanbieter): 1 Stellplatz je 30 m² Verkaufsfläche
- **Sonstige Waren** ohne Lebensmittelsegment: 1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche
- **Autoaffine Waren**: 1 Stellplatz je 60 m² Verkaufsfläche

Sollte die EKZ-Fläche aus mehreren Warengruppenbereichen bestehen, so werden die Warengruppen-Schwerpunkte (bezogen auf den Anteil an Verkaufsfläche) als Maßstab verwendet.



6.5. Stellplatzflächen in Tiefgaragen und Parkdecks: K14

Im Ampelmodell wird neben den geplanten Stellplätzen des eingereichten Projektes ebenso die Nutzung von Parkdecks bzw. –garagen berücksichtigt.

Bei „**grün**“ befinden sich mehr als 70 % aller Stellplätze in einer Tiefgarage oder auf einem Parkdeck, bei „**gelb**“ zumindest die Hälfte bis 70 % und bei „**rot**“ gibt es keine derartigen Stellplätze bzw. unter 50 % davon.

Dieses Kriterium wird in der rechnerischen Ermittlung des Beurteilungswertes mit 50 % abgewertet bzw. mit 0,5 gewichtet.

7. Kurzbeschreibung der kaufkraftrelevanten Betrachtung

Die nachfolgende Betrachtung der Kaufkraftkennzahlen erfordert in vielen Fällen eine **gutachterliche Einschätzung**, vor allem die Teilkapitel 7.3 bis 7.7 benötigen für eine seriöse Aussage handelswissenschaftliche Detailkenntnisse, die eine vertiefende Betrachtung notwendig machen²⁸.

Als **Verfahrensvereinfachung** wird eine **Grobeinschätzung durch Schwellenwerte** der Kaufkraftabschöpfung nach Warengruppen empirisch getestet sowie eine Beurteilungsgröße nach dem zukünftigen Einzelhandelspotenzial des Makrostandortes eingeführt. Beide reichen mitunter für eine grobe Einschätzung aus, im Zweifelsfall dürfte eine intensivere Betrachtung der anderen beschriebenen Kaufkraftkennzahlen notwendig sein.

7.1. Kaufkraftpotenzial des Makrostandortes: K15

Das Kaufkraftpotenzial gibt an, wie viel Geld sämtliche ortsansässige Haushalte pro Jahr im Einzelhandel ausgeben. Anders ausgedrückt: Das

Kaufkraft-Volumen zeigt, wie groß der zu verteilende „Kuchen“ im Einzelhandel, bezogen auf die ortsansässige Bevölkerung, ist. Diese Daten

können für den Makrostandort gesamt als auch für projektrelevante Warengruppen bzw. Sortimente angegeben werden. Ist in der Zukunft mit einer Erhöhung des Kaufkraftpotenzials durch positive Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zu rechnen, so begünstigt dies die zukünftige Handelsentwicklung.

Je nach **Dimensionierung des Kaufkraftpotenzials im Landesschnitt** erfolgt die „farbliche“ Einstufung. Das Vorhandensein von zusätzlichem Versorgungspublikum (Erwerbspendler, Zweitwohnsitze, usw.) wirkt förderlich. So führt beispielsweise eine hohe Anzahl von Erwerbspendlern auch zu einem erhöhten Kaufkraftpotenzial.

7.2. Touristisches Kaufkraftpotenzial: K16

Neben der eigenen Bevölkerung können ebenso zukünftige **Kaufkraftpotenziale aus freizeitwirtschaftlichen Kennzahlen**, vor allem den Nächtigungen, abgeleitet werden. So wird für touristische Standorte mit **über 80.000 Nächtigungen** ein positiver Zusammenhang zwischen Tourismus und Handel assoziiert, der eine zukünftige Handelsentwicklung begünstigt. Abgeleitet aus der Nächtigungsstatistik 2013 lässt sich dies im Wesentlichen auf die Standorte: **Bregenz, Dornbirn, Feldkirch, Bludenz, Brand, Bürserberg** und **Nenzing** reduzieren.

Für Standorte mit hohem Anteil an tagestouristischen Strukturen werden diese ebenfalls mitberücksichtigt. Die Einstufung wird nur für Tourismusgemeinden vorgenommen.

²⁸ Ggf. können die Werte auch vom Projektbetreiber übermittelt bzw. eingespielt werden.



7.3. Kaufkraftniveau und Kaufkraftentwicklung: K17

Bedingt durch unterschiedliche Haushaltsgrößen und Einkommensverhältnisse ist das **Ausgabenniveau der Haushalte** von Region zu Region bzw. Gemeinde zu Gemeinde **unterschiedlich**. Der von verschiedenen Firmen (RegioData, GfK, MB-Research, u.a.) berechnete Kaufkraftindex stellt diese Verteilung auf Gemeindeebene dar. Ohne die Berücksichtigung dieser regionalen Kaufkraftunterschiede werden z.T.

erhebliche Differenzen in Kaufkraft- bzw. Umsatzpotenzialen erzielt. Dadurch werden auch teilweise zukünftige Umsatzchancen überschätzt.

Je nach **Dimensionierung des Kaufkraftniveaus** im Landes- und Regionsvergleich erfolgt die „farbliche“ Einstufung.

7.4. Kaufkrafteigenbindung vor Ort – Reduzierung von Kaufkraftabflüssen: K18

Wie viel von dem **Kaufkraftpotenzial der ortsansässigen Bevölkerung** auch **tatsächlich am Ort** bzw. in der eigenen Stadt **ausgegeben** wird, zeigt die Kaufkraft-Eigenbindung.

Die Bilanz der Kaufkraft-Eigenbindungen ist ein Abbild der strukturellen Ausstattung am Makrostandort. Sehr hohe Werte bezeugen hohe Anbieterdichte und Attraktivität. In diesen bereits leistungsfähigen Branchen dürfte eine Neustruktur bzw. Erweiterung eher nur den Verdrängungswettbewerb unterstützen und weniger eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Branchenmix darstellen.

Dies bildet auch den Hintergrund der Einstufung im Kriterienset, denn nur ein Schließen von Angebotslücken, die einen maßgeblichen Rückgang der Kaufkraftabflüsse bedeuten, werden mit „**grün**“ bewertet, „**rot**“ weist hingegen auf (schädlichen) Verdrängungswettbewerb hin.

7.5. Kaufkraftabschöpfung : K19 bis 21

Die Kennzahl Kaufkraftabschöpfung beschreibt jenen **Anteil**, den ein Handelsstandort **aus seinem Verflechtungsbereich** bzw. aus seinem Einzugsgebiet „absaugt“.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern greift hier z.B.: auf numerisch präzise Quoten der Kaufkraftabschöpfung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels zurück. Es legt fest, wie viel Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels durch das neue Einzelhandelsprojekt abgeschöpft werden dürfen, nämlich je nach Größe des Verflechtungsbereiches und Sortiments zwischen 10 und 30 %.

Gemäß unterschiedlicher Langzeitstudien in Deutschland und Österreich wird auf zentren- bzw. innenstadtrelevante²⁹ Sortimente ein Schwellenwert der Umsatzverteilung von ca. 10 % festgelegt – danach können „städtebaulich negative Auswirkungen“ angenommen werden.

Im Kriterienset wird diese Kennzahl unterschiedlich nach nahversorgungsrelevanten Waren (Lebensmitteln), sonstigen Waren und autoaffinen Waren berücksichtigt.

Demnach liegen die **nicht überschreitbaren Anteile** der **Kaufkraftabschöpfung** bei nahversorgungsrelevanten und autoaffinen Waren bei 30 %, bei sonstigen Waren dürfen 15 % nicht überschritten werden (Überschreitung = „rot“) – in Bezug auf den Verflechtungsbereich des innerstädtischen/innerörtlichen Einzelhandels.

²⁹ Vgl. Kapitel 5.18. Exkurs: Innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Branchen; S. 22 ff.



7.6. Projektrelevante Umsatzherkunft aus dem Kaufkraftverflechtungsbereich: K22

In einzelnen deutschen Bundesländern greift die Prüfung der Auswirkungen weiter in den Verflechtungsbereich ein. So werden der Einzugsbereich des zentralen Ortes und deren Veränderungen durch eine (dezentrale) Handelsentwicklung zusätzlich betrachtet. Sollte der **Kaufkraftverflechtungsbereich** um mehr als **30 % vergrößert** werden, lassen sich **negative Auswirkungen** auf andere zentrale Orte (im Verflechtungsbereich) erwarten (vgl. Verletzung des Kongruenzgebots im Baden-Württembergischen Einzelhandelserlass). Weitestgehend lässt sich diese Kennzahl auch für österreichische Verhältnisse anwenden.

Demnach ist eine wesentliche Überschreitung in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden. Dies wird dann auch im Kriterienset mit „rot“ bewertet.

7.7. Projektrelevante Umsatzzumlenkung am eigenen Standort: K23

In Deutschland wird in den meisten Bundesländern eine anerkannte Faustregel zur Beurteilung der **Auswirkungen von Handelsgroßprojekten** außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angewendet, in manchen Bundesländern gibt es dazu festgeschriebene Größenordnungen. Weitestgehend lässt sich diese Kennzahl auch für Österreich anwenden.

Sollten durch neue Verkaufsflächenentwicklungen **erhebliche Umsatzzumlenkungen** am eigenen Standort pro betroffener zentren- bzw. innenstadtrelevanter Branche bzw. Warengruppe festgestellt werden, so werden **negative Auswirkungen** auf den zentralen Versorgungsbereich erwartet. Meist wird eine Größenordnung von 7-10 % an Umsatzzumlenkung angeführt, bei der städtebaulich negative Effekte erkannt werden können.

Im Kriterienset ist diese Größenordnung auch in dieser Dimension enthalten:

- Bei „grün“ liegen die Umsatzverlagerungen unter 7 % des am Standort realisierten Einzelhandelsumsatzes.
- Bei „gelb“ liegen die Umsatzverlagerungen zwischen 7 und 12 % und bei
- „rot“ (deutlich) über 12 % des Einzelhandelsumsatzes am Standort.

Für die kaufkraftrelevanten Kennzahlen K17 bis K23 ist eine **externe Gutachtereinschätzung** sinnvoll und meist auch notwendig. Die Einstufung und Bewertung ist in einer extensiven Prüfung nur unzureichend durchführbar.



7.8. Einstufung nach Schwellenwert Kaufkraftabschöpfung: K25-K27

Damit eine **Vorprüfung extensiv** erfolgen kann, wurde ein **Schwellenwertmodell** für die betreffenden Warengruppen vorgeschlagen, das sich an vergleichbaren Dimensionen aus anderen österreichischen Bundesländern orientiert.

Als Grundlage dafür wird die Kennzahl der **Kaufkraftabschöpfung** verwendet. Demnach wird ein Projekt als (städtebaulich) kritisch eingestuft, wenn ein pro Warengruppe definierter %-Wert an Kaufkraftabschöpfung aus dem Verflechtungsbereich überschritten wird.

So wird bei den **sonstigen Waren** als **Schwellenwert 10 % Kaufkraftabschöpfung** angesetzt. Dieser Wert entspricht 3,0 m² Verkaufsfläche pro 100 Einwohner im Verflechtungsbereich. Somit ist für ein EKZ mit einer Verkaufsfläche von 600 m² ein Verflechtungsbereich von zumindest 20.000 Einwohnern notwendig, damit der Schwellenwert von 10 % nicht überschritten wird. Im Ortskernbereich darf der Schwellenwert doppelt so hoch angesetzt werden.

Unterschiedlich nach Warengruppen werden verschiedene Schwellenwerte eingesetzt. Bei „**grün**“ liegt die Kaufkraftabschöpfung 10 % unter dem einfachen Schwellenwert, bei „**gelb**“ zwischen ein- und zweifachem Wert und bei „**rot**“ wird der erlaubte Wert um (mehr als) das Doppelte überschritten.

Damit diese Kennzahl eine valide Erstaussage liefert, braucht es eine **genaue Einschätzung der Verflechtungsbereiche** des Einzelhandels für alle Untersuchungsgemeinden. Im Kapitel 3.3. im Berichtsteil Teil C (Definition/Beurteilung von geeigneten Standorträumen für zukünftige Einzelhandels-Expansionen) findet sich eine brauchbare Einschätzung dieser Verflechtungsbereiche auf Basis einer funktional-strukturellen Auseinandersetzung (nach Größe, Lage, Erreichbarkeit, gegenwärtigen Handelsbesatz, Funktionen, usw.).

7.9. Einstufung nach Schwellenwert Potenziale Einzelhandelsentwicklung am Makrostandort: K28-K30

Als zweite **extensiv** verwendbare **Kennzahl** wird eine weitere Schwellenwertprüfung angeregt. Dabei werden die **Detaillergebnisse aus den Prognosen für zukünftige Handelsentwicklung** im Rheintal-Walgau des Masterplanes herangezogen (vgl. dazu die Übersicht der Zukünftigen Einzelhandelspotenziale bis 2020 in Tabelle 13 und die Erläuterungen im Kapitel 4.2. im Berichtsteil C [Definition/Beurteilung von geeigneten Standorträumen für zukünftige Einzelhandels-Expansionen]).

Hier erfolgt für **jeden Standort** eine Ausweisung der **zukünftigen Entwicklungspotenziale** im Einzelhandel. Dies dient dann als weitere Entscheidungsgrundlage pro bzw. contra eines EKZ am Makrostandort.



8. Kurzbeschreibung der Sonstigen Kriterien „Verkehrsstrukturelle Grobeinschätzung“: K24

Handelsgroßprojekte sollen nur an solchen Standorten verwirklicht werden, an denen eine ausreichend **leistungsfähige Verkehrsanbindung**, insbesondere auch im öffentlichen Verkehr, vorhanden ist.

Auch wenn durch entsprechend strukturierte Verkehrskonzepte und Gutachten die exakten Auswirkungen bei Neuerrichtung bzw. Erweiterung eines Projektobjektes auf den Verkehr geprüft werden sollen, wird ebenso im Kriterienset eine grobe Einstufung vorgenommen. Allerdings erfolgt die Beurteilung hier eher nach **empirischen Gesichtspunkten**³⁰ (Leistungsfähigkeit, Flüssigkeit, Sicherheit) zu den Auswirkungen des induzierten Verkehrs unter Bezug auf vorhandene bzw. geplante Verkehrsanbindungen im MIV sowie übergeordneten Straßennetz:

- „**grün**“: strukturell offenkundig ausreichend, leistungsfähige und gefahrlose Anbindung
- „**gelb**“: Prüfungsbedarf bzgl. Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung
- „**rot**“: Leistungsfähigkeit/Sicherheit offenkundig beeinträchtigt, Straßennetz mit erheblichen Stauerscheinungen

Dieses Kriterium wird in der rechnerischen Ermittlung des Beurteilungswertes mit 50 % abgewertet bzw. mit 0,5 gewichtet.

9. Weitere Bewertungskriterien

Gegenwärtig **unberücksichtigt** geblieben sind einige Kriterien, die nach einer eingehenden Prüfung in der Praxis ggf. mitaufgenommen werden können.

9.1. Regionale Produkte

Bevorzugt werden sollen Projekte, die regionale Produkte in Portfolio anbieten (vor allem aus Vorarlberg und im Speziellen aus dem Bodenseebereich). Die Einstufung erfolgt relativ „grob“, hier wird eine Schärfung der Einstufungsparameter noch notwendig sein.

- „**grün**“: hoher Anteil am Umsatz oder am gesamten Produktsortiment
- „**gelb**“: durchschnittlicher Anteil
- „**rot**“: geringer Anteil

9.2. Privatwirtschaftliche Vereinbarung mit der Gemeinde

Eine höhere Planungssicherheit kann erreicht werden, wenn Projektbetreiber mit der Standortgemeinde eine vertragliche Verpflichtung über den Zeitraum der Verwertung eingehen.

- „**grün**“: Realisierung innerhalb von 5 Jahren
- „**gelb**“ und „**rot**“: keine Realisierung innerhalb von 5 Jahren

³⁰ Eine genauere Konkretisierung der Abgrenzungsparameter wird noch erarbeitet.



10. Kriterienset – Gesamtdarstellung ohne Trennung nach Warengruppen

Kriterien zur Vorprüfung von EKZ-Projekten					Stand: Juli 2013
Bewertung		Einstufung/Bewertung			Evaluierung
	Gesamtbewertung nach Punkten	2	1	0	Diskussion: differenzierte Gewichtung
Kriterienübersicht	Kriterien	Einstufung/Bewertung			Evaluierung
Standort-spezifische Kriterien (K1-K4)	Standortbeurteilung: Projektrelevante Branchen umfassen autoaffine Waren (K1)	Orts- und Stadtzentren inkl. Ortsteilzentren	Integrierte Lage	Streu- und Peripherielage	lt. projektspezifischen Plandaten ; Erfassung der Warengruppen lt. § 15 Abs. 1 lit. a Z. 1 und 2 Vbg. RPG sowie Berücksichtigung der Studienergebnisse "Ortszentren als Einkaufsschwerpunkte" (05-2001)
	Standortbeurteilung: Projektrelevante Branchen umfassen sonstige Waren (K2)	Orts- und Stadtzentren inkl. Ortsteilzentren	Integrierte Lage	Streu- und Peripherielage	Projektspezifische Plandaten geben Auskunft über Branchen und Strukturen, die entsprechend der Standortlage zugeordnet werden; Erfassung der Warengruppen lt. § 15 Abs. 1 lit. a Z. 1 und 2 Vbg. RPG sowie Berücksichtigung der Studienergebnisse "Ortszentren als Einkaufsschwerpunkte" (05-2001)
	Standortbeurteilung: Projektrelevante Branchen umfassen nahversorgungsrelevante Strukturen (Lebensmittel) (K3)	Orts- und Stadtzentren inkl. Ortsteilzentren	Integrierte Lage in Wohnstandortnähe	Streu- und Peripherielage	nahversorgungsrelevante Branchen umfassen hier die Sortimente im Nahrungs- und Genussmittelbereich; Vollsortimenter auch einen Non-Food-Anteil mit anderen Warengruppen
	Generelle Erreichbarkeit (Modal Split) von nahversorgungsrelevanten Anbietern (Lebensmittel) (K4)	neben MIV auch ÖPNV und fußläufig/Rad	neben MIV auch ÖPNV	nur MIV	Erreichbarkeit fußläufig: mindestens 800 EW im 400 m - Umkreis mit Fußweganbindung; Erreichbarkeit mit ÖV: Fußwegdistanz 500 m zu Bushaltestellen, 1000 m zu Bahnhaltestellen; Qualität der Vertaktung wird in Kürze gesondert nach den "Güteklassen der öffentlichen Erreichbarkeit" (Studie in Arbeit) ergänzt



Kriterienübersicht	Kriterien	Einstufung/Bewertung			Evaluierung
Standort-spezifische Kriterien (K5-K7)	Generelle Erreichbarkeit (Modal Split) bei Waren des sonstigen Bedarfs (K5)	neben MIV auch ÖPNV und fußläufig/Rad	neben MIV auch ÖPNV	nur MIV	Erreichbarkeit fußläufig: mindestens 400 EW im 400 m - Umkreis mit Fußweganbindung; Erreichbarkeit mit ÖV: Fußwegdistanz 500 m zu Bushaltestellen, 1000 m zu Bahnhalttestellen; Qualität der Vertaktung wird in Kürze gesondert nach den "Güteklassen der öffentlichen Erreichbarkeit" (Studie in Arbeit) ergänzt
	Generelle Erreichbarkeit (Modal Split) bei autoaffinen Waren (K6)	neben MIV auch ÖPNV und fußläufig/Rad	neben MIV auch ÖPNV	nur MIV	Erreichbarkeit fußläufig: mindestens 300 EW im 400 m - Umkreis mit Fußweganbindung; Erreichbarkeit mit ÖV: Fußwegdistanz 500 m zu Bushaltestellen, 1000 m zu Bahnhalttestellen; Qualität der Vertaktung wird in Kürze gesondert nach den "Güteklassen der öffentlichen Erreichbarkeit" (Studie in Arbeit) ergänzt
	Einwohnerzahl in 400 m Distanz bei nahversorgungsrelevanten Waren (Lebensmittel) (K7)	≥ 1000 Einwohner	800 bis 1.000 Einwohner;	unter 800 Einwohner	gegenwärtige und zukünftige Einwohner im 400m-Radius vom Standort; Vorgaben aus Kurzinformation zur Raumplanung Nr.:87, Raumplanungsnovelle 1998; 05-1998 wurden aus Gutachtersicht erweitert
(Verkaufs-) Flächenbezogene Kriterien (K8 - K9)	Gesamtausmaß der projektierten Verkaufsfläche (K8)	Verkaufsfläche am EKZ-Standort wird unter 10.000 m² liegen	Verkaufsfläche EKZ-Standort wird unter 10.000 m² liegen, gemeinsam mit "Altbestand" (im Quartier) aber über der Grenze	Verkaufsfläche EKZ-Standort wird über dem Schwellenwert von 10.000 m² liegen	10.000 m² wird als Schwellenwert für die Genehmigung eines Projektes angesetzt; "Altbestand + Neubestand" an EKZ-Flächen werden berücksichtigt
	Relativer Flächenverbrauch-Variante Geschosszahl (K9)	Geschosszahl größer als 1,8	Geschosszahl zwischen 1,3 und 1,8 (z.B: 1,3; 1,5; 1,8)	Geschosszahl unter 1,3	Die Geschößzahl gibt die Anzahl der Geschosse an und stellt u.a. auf die Geschößfläche ab. Kennwerte aus Abstimmung mit Fachabteilung Raumordnung



Kriterienübersicht	Kriterien	Einstufung/Bewertung			Evaluierung
(Verkaufs-) Flächenbezogene Kriterien (K10 - K14)	Verdichtung nach Innen und Nachnutzung von Gebäudebestand (K10)	Reserveflächen in den Zentren oder Standort in integrierter Lage mit hochwertigem, für EKZ überwiegend nachnutzbarem Gebäudebestand	Reservefläche in integrierter Lage oder Standort in integrierter Lage mit nicht für das EKZ überwiegend nachnutzbarem Gebäudebestand	Unbebaute Reservefläche in Streu- und Peripherielage ("Grüne Wiese") oder Standort in Streu- oder Peripherielage mit niederwertigem Gebäudebestand	Flächensparendes Bauen sowie Verdichtung vor Neuausweisung und Nachnutzung von Gebäudebestand vor Neuversiegelung- bzw. Neuverbauung; Einstufung nach Abstimmung mit Fachabteilung Raumordnung
	Erforderliche Stellplatzanzahl von nahversorgungsrelevanten Anbietern (Lebensmittel) (K11)	pro 30 m² Verkaufsfläche ist 1 Stellplatz vorhanden bzw. vorgesehen	pro 30 m² Verkaufsfläche ist zumindest 1 Stellplatz, aber weniger als 2 Stellplätze vorhanden	pro 30 m² Verkaufsfläche mehr als 2 Stellplätze	abgeleitet aus letztgültiger Stellplatzverordnung (6-2013) 1 Stellplatz je 30 m² Verkaufsfläche
	Erforderliche Stellplatzanzahl bei sonstigen Waren (K12)	pro 40 m² Verkaufsfläche ist 1 Stellplatz vorhanden bzw. vorgesehen	pro 40 m² Verkaufsfläche mehr als 1 Stellplatz, aber weniger als 2 Stellplätze	pro 40 m² Verkaufsfläche mehr als 2 Stellplätze	abgeleitet aus letztgültiger Stellplatzverordnung (6-2013) 1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche
	Erforderliche Stellplatzanzahl bei autoaffinen Waren (K13)	pro 60 m² Verkaufsfläche ist 1 Stellplatz vorhanden bzw. vorgesehen	pro 60 m² Verkaufsfläche mehr als 1 Stellplatz, aber weniger als 2 Stellplätze	pro 60 m² Verkaufsfläche mehr als 2 Stellplätze	abgeleitet aus letztgültiger Stellplatzverordnung (6-2013) 1 Stellplatz je 60 m² Verkaufsfläche
	Stellplatzflächen in Tiefgaragen und Parkdecks (K14)	100 % der Flächen sind entweder Tiefgaragen oder Parkdeckflächen	50 % der Flächen sind entweder Tiefgaragen oder Parkdeckflächen	keine bzw. unter 50 % der Flächen sind entweder Tiefgaragen oder Parkdeckflächen	"Bonuspunkt" bei flächensparenden Ansätzen
Kaufkraftrelevante Betrachtung (K15 - K16)	Kaufkraftpotenzial des Makrostandortes (K15)	Erwartete Bevölkerungs- bzw. Haushaltssteigerungen liegen über Landesdurchschnitt sowie erhöhtes Aufkommen weiterer Versorgungskunden (Erwerbs- und Bildungspendler, Zweitwohnsitze)	Bevölkerungsentwicklung im Landesdurchschnitt sowie Versorgungskunden in geringem Maße erwartbar	Bevölkerungsrückgang gegenüber Landesdurchschnitt sowie nur geringes Ausmaß an weiteren Versorgungskunden (Tagestourismus, Pendler, usw.) erkennbar	Hauptkriterien für zukünftig gesteigertes Marktpotenzial liegt bei soziodemografischen Kriterien sowie bei sonstigen Versorgungskunden (zB positiver Pendlersaldo)
	Touristisches Kaufkraftpotenzial des Makrostandortes (angewendet nur bei Tourismusgemeinden) (K16)	Hohe touristische Leistungsfähigkeit: Nächtigungszahlen liegen über 80.000 Nächtigungen pro Jahr; hohes tagestouristisches Besucherpotenzial (Museen, Veranstaltungen, usw.)	Durchschnittliche Tourismusentwicklung mit Nächtigungszahlen zwischen 50.000 und 80.000 pro Jahr sowie geringes tagestouristisches Besucherpotenzial	Nächtigungszahlen liegen unter 50.000 Nächtigungen sowie keine weiteren Versorgungskunden erkennbar	Zukünftige Marktpotenziale können auch aus freizeitwirtschaftlichen Kennzahlen abgeleitet werden; Maximalgrenze aus Abstimmung in der Kerngruppe festgelegt



Kriterienübersicht	Kriterien	Einstufung/Bewertung			Evaluierung
Kaufkraftrelevante Betrachtung (K17 - K21)	Kaufkraftniveau und Kaufkraftentwicklung (K17)	überdurchschnittliche Kaufkraft über dem Landesdurchschnitt	durchschnittliche Kaufkraft, gleiche Dimension wie Land/Region	unterdurchschnittliche Kaufkraft (deutlich unter Landesdurchschnitt)	Bezugsrahmen Konsum- und Verbrauchsausgaben sowie regionales Kaufkraftniveau berücksichtigt; externe Gutachtereinschätzung notwendig
	Kaufkrafteigenbindung vor Ort - Reduzierung von Kaufkraftabflüssen (K18)	Schließen von Angebotslücken mit erwartbarer Reduktion der Kaufkraftabflüsse am Makrostandort	Neustruktur kann nur eingeschränkt zur Reduktion von Kaufkraftabflüssen beitragen	neue Angebote führen aufgrund Flächenüberdeckung zu verstärktem Verdrängungswettbewerb	fehlende Angebote können zur Reduktion von Kaufkraftabflüssen (=höhere Eigenbindung) beitragen, eine Überdeckung von bestimmten Branchenangeboten führt indessen zu höherem Verdrängungswettbewerb; externe Gutachtereinschätzung notwendig
	Kaufkraftabschöpfung bei sonstigen Waren (K19)	unter 10 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft des Verflechtungsbereiches des innerstädtischen/innerörtlichen Einzelhandels	10 bis 15 %	über 15 %	Bezugsrahmen und rechtliche Grundlage vieler deutscher Raumordnungsprogramme und Einzelhandelserlässe; z.B.: LEP Bayern 2006, Kap. 1.2.1. Handel ff.; externe Gutachtereinschätzung notwendig
	Kaufkraftabschöpfung bei autoaffinen Waren (K20)	unter 25 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich des örtlichen Verflechtungsbereiches	25 bis 30 %	über 30 %	Bezugsrahmen und rechtliche Grundlage vieler deutscher Raumordnungsprogramme und Einzelhandelserlässe; z.B.: LEP Bayern 2006, Kap. 1.2.1. Handel ff.; externe Gutachtereinschätzung notwendig
	Kaufkraftabschöpfung bei nahversorgungsrelevanten Waren (Lebensmittel) (K21)	unter 25 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft des Verflechtungsbereiches (=Nahbereiches), bei Siedlungsschwerpunkten ohne Nahbereich im Gemeindegebiet	25 bis 30 %	über 30 %	Abgeleitet aus dem Bezugsrahmen und rechtliche Grundlage vieler deutscher Raumordnungsprogramme und Einzelhandelserlässe; z.B.: LEP Bayern 2006, Kap. 1.2.1. Handel ff.; externe Gutachtereinschätzung notwendig



Kriterienübersicht	Kriterien	Einstufung/Bewertung			Evaluierung
Kaufkraftrelevante Betrachtung (K22 - K23)	Projektrelevante Umsatzherkunft aus dem Kaufkraftverflechtungsbereich (=Einzugsgebiet) (K22)	unter 25 % des Umsatzes kommt von außerhalb des Verflechtungsbereiches	25 bis 30 %	Umsatz aus dem Kaufkraftverflechtungsbereich wird sich um mehr als 30 % erhöhen	vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg schließt auf städtebaulich negative Effekte bei Überschreiten dieser Grenzwerte auch in anderen zentralen Orten, auch in anderen (dt.) Bundesländern trifft dies m.E. zu; externe Gutachtereinschätzung notwendig
	Projektrelevante Umsatzzumlenkung am eigenen Standort pro betroffene innenstadtrelevante Branche bzw. Warengruppe (entspricht "sonstige" Waren) (K23)	Umsatzverlagerungen liegen unter 7 % des am Standort realisierten Einzelhandelsumsatzes	Umsatzverlagerungen liegen zwischen 7 und 12 % des standortbezogenen Einzelhandelsumsatzes	Umsatzzumlenkung übersteigt deutlich einen Anteil von 12 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes	Bei Umsatzzumlenkungen von mehr als 10 % v. H. werden negative städtebauliche Effekte erwartet; LEP Bayern 2006; Einzelhandelserlass Baden Württemberg berücksichtigt nahversorgerrelevante Sortimente ebenso; externe Gutachtereinschätzung
Sonstige Kriterien	Verkehrsstrukturelle Grobeinschätzung (K24)	ausreichend leistungsfähige und gefahrlose Anbindung	Prüfungsbedarf bzgl. Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung	Straßennetz mit Stauerscheinungen; Leistungsfähigkeit erkennbar beeinträchtigt	Auswirkungen des induzierten Verkehrs bzgl. vorhandene bzw. geplante Verkehrsanbindung im MIV sowie übergeordnetes Straßennetz (Leistungsfähigkeit, Flüssigkeit, Sicherheit)



Näherungsweise Einstufung der Kaufkraftabschöpfung durch Schwellenwert-Schätzung

Kaufkraftrelevante Betrachtung (K25 - K30)	Einstufung nach Schwellenwert: Kaufkraftabschöpfung bei nahversorgungsrelevanten Waren (Lebensmittel) (K25)	Unter Schwellenwert	zwischen einfachem und zweifachem Schwellenwert	Über zweifachem Schwellenwert	Schwellenwert 10% Kaufkraftabschöpfung: 4,00m ² /100 EW im Verflechtungsbereich (für Waren des "täglichen Bedarfs"), im Ortskernbereich doppelter Wert; notwendig: Ersteinschätzung Verflechtungsbereich
	Einstufung nach Schwellenwert: Kaufkraftabschöpfung bei sonstigen Waren (K26)	Unter Schwellenwert	zwischen einfachem und zweifachem Schwellenwert	Über zweifachem Schwellenwert	Schwellenwert 10% Kaufkraftabschöpfung: 3,00m ² /100 EW im Verflechtungsbereich (kurz- und mittelfristiger / Zentralrelevanter Bedarfsbereich); im Ortskernbereich doppelter Wert; notwendig: Ersteinschätzung Verflechtungsbereich
	Einstufung nach Schwellenwert: Kaufkraftabschöpfung bei autoaffinen Waren (K27)	Unter Schwellenwert	zwischen einfachem und zweifachem Schwellenwert	Über zweifachem Schwellenwert	Schwellenwert 20% Kaufkraftabschöpfung: 8,0 m ² /100 EW (für langfristigen / nicht zentralrelevanten Bedarfsbereich) im Verflechtungsbereich; notwendig Ersteinschätzung Verflechtungsbereich
	Einstufung nach Schwellenwert: Zukünftige Entwicklungspotenziale am Makrostandort bei nahversorgungsrelevanten Waren (K28)	EKZ-Verkaufsflächen liegen unter dem Schwellenwert (zukünftiger) Entwicklungspotenziale	EKZ-Verkaufsflächen decken sich (+/- 10 %) mit den Schwellenwerten der (zukünftigen) Entwicklungspotenziale	Makrostandort verfügt über keine zukünftigen Entwicklungspotenziale an EKZ	Ableitungen aus den Prognosen Masterplan Rheintal-Walgau; abgestuft nach Versorgungsfunktion und Verflechtungsbereich; Prüfung bzw. Legitimierung Verflechtungsbereich (z.B: Sachprogramm)
	Einstufung nach Schwellenwert: Zukünftige Entwicklungspotenziale am Makrostandort bei sonstigen Waren (K29)	EKZ-Verkaufsflächen liegen unter dem Schwellenwert (zukünftiger) Entwicklungspotenziale	EKZ-Verkaufsflächen decken sich (+/- 10 %) mit den Schwellenwerten der (zukünftigen) Entwicklungspotenziale	Makrostandort verfügt über keine zukünftigen Entwicklungspotenziale an EKZ	Ableitungen aus den Prognosen Masterplan Rheintal-Walgau; abgestuft nach Versorgungsfunktion und Verflechtungsbereich; Prüfung bzw. Legitimierung Verflechtungsbereich (z.B: Sachprogramm)
	Einstufung nach Schwellenwert: Zukünftige Entwicklungspotenziale am Makrostandort bei autoaffinen Waren (K30)	EKZ-Verkaufsflächen liegen unter dem Schwellenwert (zukünftiger) Entwicklungspotenziale	EKZ-Verkaufsflächen decken sich (+/- 10 %) mit den Schwellenwerten der (zukünftigen) Entwicklungspotenziale	Makrostandort verfügt über keine zukünftigen Entwicklungspotenziale an EKZ	Ableitungen aus den Prognosen Masterplan Rheintal-Walgau; abgestuft nach Versorgungsfunktion und Verflechtungsbereich; Prüfung bzw. Legitimierung Verflechtungsbereich (z.B: Sachprogramm)



11. Fazit aus Bewertung und Praxisbeispielen

11.1. Generelles Fazit zur Zielsetzung und Anwendbarkeit

Die Zielsetzung des Kriteriensets liegt in einer **einfachen Voreinschätzung** eines **Einzelhandelsgroßprojektes**. Dabei soll es mit einfachen aber transparenten Instrumenten möglich sein, eine Einstufung eines Projektes nach verschiedenen Gesichtspunkten (lage- und verkehrsstrukturell bzw. handelswissenschaftlich) durchzuführen und mögliche **Problemgebiete** und **Konfliktpotentiale** bereits im Vorfeld **zu erkennen** und darauf zu reagieren. Ebenfalls sollte es dadurch möglich sein, **offenkundig unproblematische Projekte** einer einfacheren und **rascheren Umsetzung** zuzuführen.

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 Land, Gemeinden, Region sowie Interessensvertretungen wie z.B.: der Wirtschaftskammer, angesehen werden.

Als **Fazit** kann das Kriterienset Folgendes leisten:

- Brauchbare Ersteinschätzung eines eingereichten Handels(groß-)projektes
- Wertvolle Hilfestellung für eine vertiefende Projektdiskussion auf „Augenhöhe“ zwischen Projektwerber und Standortgemeinde
- Verkürzung der Verfahrensdauer bei offenkundig „unproblematischen“ bzw. „problematischen“ Projektanträgen

11.2. Fazit aus den Praxisbeispielen

Unabhängig von den Ergebnissen der Beispiele erlaubt die **extensive Prüfung der Kaufkraftkennzahlen** allenfalls eine **grobe Einstufung** nach offenkundig unproblematisch bzw. offenkundig problematisch. Im **Zweifelsfall** und in allen anderen Fällen müssen die Kaufkraftkennzahlen in einer **intensiven Prüfung** (=externe Gutachtereinschätzung) geschärft werden. Nur so sind valide Aussagen mit höherem Detaillierungsgrad erreichbar.

Eine **weitere Unschärfe** erschwert die Anwendbarkeit der extensiven Prüfung: **die Einschätzung der Verflechtungsbereiche**. Aufgrund der überwiegend polyzentrischen Struktur in Vorarlberg erscheint eine Zuordnung nach primär zu versorgenden Bereichen nicht uneingeschränkt möglich. Viel mehr überschneiden sich die Verflechtungsbereiche der größeren Handelsstandorte beträchtlich. Somit finden sich z.T. Gemeinden in vielen Verflechtungsbereichen wieder. Dies wiederum erschwert die Anwendbarkeit des Schwellenwertansatzes der Abschöpfungsquoten. Jene ist eher auf isolierte Verflechtungsbereiche ohne größere Überschneidungen ausgerichtet.

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 auch festgelegt und beschlossen wird.



Teil E

Zusammenfassung, Maßnahmen und Empfehlungen



12. Strukturverträgliche Einzelhandelspotenziale im Rheintal-Walgau bis 2020/2030

- Im Rheintal-Walgau befinden sich **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**.
- Die Liste der **verkaufsflächenstärksten Standorte** führt Dornbirn mit 113 Tsd. m² an. Dahinter kommen Feldkirch mit 52,7 Tsd. m², Bregenz mit 48 Tsd. m² sowie der Einkaufsraum Bludenz/Bürs mit 46,4 Tsd. m².
- Mit **95 % Kaufkraftbindung** in der gesamten Region (=Regionsbindung) präsentiert sich der Rheintal-Walgau als **komplette Einzelhandelsregion**. Vor allem der für die Nahversorgung so wichtige kurzfristige Bedarfsbereich (=Güter des „täglichen Bedarfs“), also die **nahversorgungsrelevanten Warengruppen**, liegt mit 98 % nahe am Status (theoretischer) „Vollversorgung“.
- Leistungsfähige Einzelhandelsstandorte in Grenznähe (Dornbirn, Bregenz, Feldkirch, usw.) erzeugen einen **hohen Nachfragedruck** aus den **angrenzenden Ländern** der Schweiz, Liechtenstein und Deutschland, erkennbar durch höhere Kaufkraftzuflüsse als -abflüsse.
- Die hohe Regionsbindung (regionale Kaufkrafteigenbindung) lässt den Schluss zu, dass zukünftige Handelsstrukturen, die auf eine Reduktion der Kaufkraftabflüsse zielen, nur geringen Spielraum vorfinden. Vor allem bei den **nahversorgungsrelevanten Warengruppen** (=kurzfristiger Bedarfsbereich) und hier insbesondere im Lebensmittelsegment führt in der gegenwärtigen Betrachtung jede weitere **überregional bedeutende Ansiedelung** nur zu einem stärkeren **Verdrängungswettbewerb**.
- 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. Demnach werden **bis zum Jahr 2020** in der Untersuchungsregion **204,7 Mio. €** an **zusätzlicher Kaufkraft** für den Einzelhandel **verfügbar** sein, **bis 2030** beträgt dieser Wert sogar **307 Mio. €**.
- Die **Bandbreite** der **zukünftigen** entwickelbaren **Einzelhandelsflächen** umfasst **bis 2020 ca. 50,1 bis 68,3 Tsd. m² Verkaufsfläche** (Mittelwert: 59,1 Tsd. m²), **bis 2030** liegt der Wert sogar bei **75,2 bis 102,4 Tsd. m²** (Durchschnittswert: 88,6 Tsd. m²).
- Die **Gesamtverkaufsfläche** kann sich dann **bis 2020** um **13 %** (im Durchschnitt) **erhöhen**. **Bis 2030** kann der Anstieg dann **20 %** erreichen.
- Das Modell zur Berechnung der strukturverträglichen Einzelhandelspotenziale stellt das **Höchstmaß** an **entwicklungsfähiger Verkaufsfläche** dar, mehr davon 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 branchenspezifischen Schwerpunkte.
- 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**.



13. Beurteilung von geeigneten Standorträumen für zukünftige Einzelhandels-Expansionen

- 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**.
- 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 EKZ-Entwicklungen 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.
- Unter Berücksichtigung der bisherigen Leistungsstärke der Einzelhandelsstandorte in diesen Räumen erfolgte eine **Zuteilung der Flächen** 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, ohne strukturschädigende Effekte für andere Regionen. 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.
- Innerhalb der Regionen erhalten **Standorte mit höherwertigen Versorgungsfunktionen** (Orte mit kleinregionalem bzw. (über-)regionalem Bedarf) die höchsten Anteile der zukünftigen Einzelhandelspotenziale. Die größten Entwicklungsflächen bis 2020 im Ausmaß von 13.000 und 16.000 m² entfallen so auf den leistungsstarken Handelsstandort **Dornbirn** vor der Landeshauptstadt **Bregenz** mit 9.000 bis 12.000 m². Ebenfalls noch höhere 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 noch in **Lustenau** und **Göttzis** (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, Frastanz³¹, 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.

³¹ In Frastanz wurde parallel zur Fertigstellung der Studie ein Regionalversorger mit überörtlicher Ausstrahlung genehmigt, sodass die zukünftigen Erweiterungspotenziale hier noch evaluiert werden müssen.



- 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 **Koblach, 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 Kaufkrafteigenbindung sowie die Einzelhandelszentralität. Als Ergebnis wird der **Region Bregenz 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 die noch offene Frage „Verhältnis Innenstadt (Ortskern) zu Streu- und Peripherielagen (Ortsrandlagen)“ herangezogen. Vor allem in den Standorten **Hohenems, Lustenau** und **Rankweil** liegen bereits derartig **hohe Ungleichgewichte** der Verkaufsflächenanteile zugunsten der Peripherie/Ortsrand-Lagen vor, dass weitere **dezentrale Flächenentwicklungen** zu einer weiteren **Schwächung der Versorgungsfunktion** in der Ortskernen bzw. Innenstädten beitragen wird. Aus diesem Grund sind weitere Entwicklungen mit **hoher Sensibilität** vorzunehmen, vor allem bei den sonstigen Waren.
- Aus der **Begutachtung** von 41 **Landesraumplänen** eröffnen sich bei 6 Objekten theoretisch Flächenreserven im Ausmaß von mehr als 40 Tsd. m² gewidmete EKZ-Fläche. Davon können 11.300 m² Fläche unproblematisch verwertet werden, bei den anderen Flächenreserven besteht noch individueller Prüfbedarf. Im Hinblick auf eine

flächensparende Baulandentwicklung sollten diese Flächen mit den (teil-)regionalen bzw. standortindividuellen Flächenpotenzialen aus dem **Masterplan** (bzw. der Prognose der Einzelhandelspotenziale bis 2020/2030) **gegengerechnet** bzw. querverglichen werden.

- Weitere Indizien für zukünftig zielorientierte Flächenentwicklungen liegen in der Betrachtung der **endogenen Planung** in den größeren Handelsstandorten. In Bludenz, Bregenz, Dornbirn und Feldkirch zeigt eine Reihe von internen Entwicklungsplanungen, dass die **zukünftigen Einzelhandelspotenziale** an diesen Standorten **gut ausgeschöpft** werden können.



14. Maßnahmen und Empfehlungen

14.1. Weiterentwicklung Masterplan

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

Das Bundesland Vorarlberg und vor allem der Rheintal-Walgau-Bereich präsentiert sich als eine **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 auch festgelegt und beschlossen wird. Hier sollen (prioritäre) Versorgungs- bzw. Verflechtungsbereiche erarbeitet werden, die auf die Lage, Struktur und Größe der Standorte Bezug nehmen. Damit soll eine geordnete Handelsentwicklung sichergestellt werden, strukturverträglich und passend auf die individuellen Besonderheiten. Empfehlenswert ist eine **gemeinsame interkommunale** bzw. **regionale Abstimmung** der Versorgungsfunktionen und -ziele bzw. der Verflechtungsbereiche für jede Gemeinde innerhalb der einzelnen Planungsregionen. Z.B.: das in Arbeit befindliche Regionalentwicklungskonzept Walgau sollte unter diesem Gesichtspunkt ebenfalls einen Detailaspekt behandeln, der gemeinsam mit den lokalen und regionalen Akteuren abgestimmt wird.

Zusammengefasst sollte der Fokus in der **gemeinsamen Abstimmung** bei **folgenden Zielsetzungen** liegen:

- Versorgungsfunktion jeder einzelnen Gemeinde
- (max.) Anzahl der Konsumenten im Verflechtungsbereich (unter Berücksichtigung des Nächtigungstourismus)
- Feinabstimmung der zukünftigen (regionalen) Handelsentwicklung
- Detailansätze interkommunaler Abstimmung

In der Praxis finden beispielsweise in einigen oberösterreichischen Bezirken (z.B: Freistadt, Region Schwanenstadt im Bezirk Vöcklabruck, u.ä.) gemeinsame regionale Abstimmungen der Handelsentwicklung statt, mit verbindlichen Festlegungen für die Standortgemeinden.

14.1.2. Raumleistungen von Betriebstypen sowie deren qualitative Weiterentwicklung

Die **Berechnung der zukünftigen Einzelhandelspotenziale** bis 2020 bzw. 2030 erfolgte mit Hilfe eines mehrdimensionalen Prognosemodells auf Basis **durchschnittlicher Raumleistungen** (in € pro m²) nach Warengruppen. Als Ansatzpunkte dabei wurden die Durchschnittswerte aus der Kaufkraftstromanalyse KAVO 2009 angesetzt und teilweise neu angepasst, auf Basis österreichspezifischer Richtwerte. In der vereinfachten Übersicht aus Kapitel 4 im Teil B werden die Ergebnisse der bis 2020 strukturverträglichen Verkaufsflächenpotenziale folgenderweise angegeben.

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

Bei den 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**.

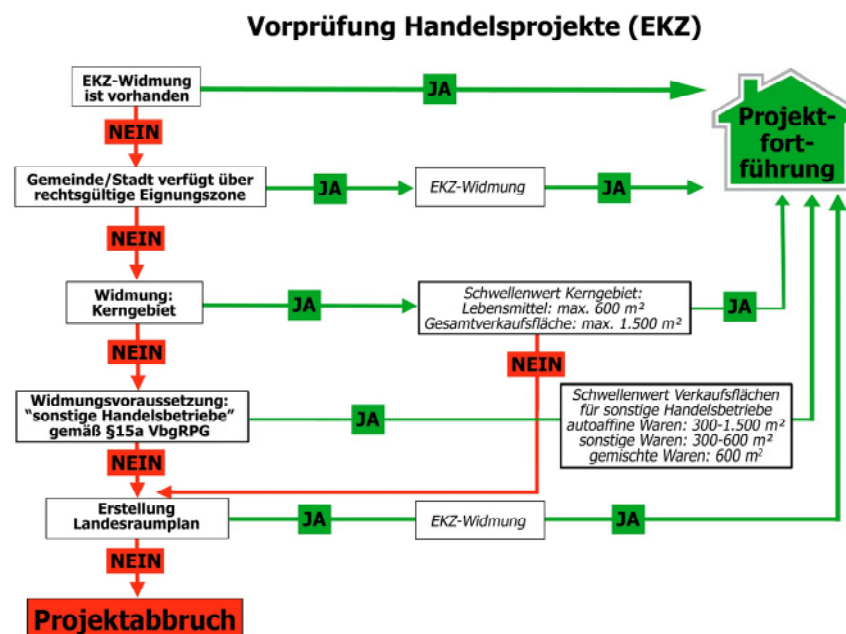
Folgende **Szenarien** lassen sich hierzu feststellen:

- **Bis 2020/2030** finden **Schwerpunktentwicklungen** bei großflächigen **Fachmärkten** oder **Discountern** mit (meist) **standardisiertem** bzw. „austauschbarem“ **Sortiment** statt:
Diese Anbieter weisen meist **geringere Raumleistungen** auf als der in der Prognose der Einzelhandelspotenziale verwendete Durchschnitt. Dies führt zu einer **höheren ausschöpfbaren Verkaufsfläche**³², die eher bei der **oberen Bandbreite** der Verkaufsflächenpotenziale angesiedelt ist.
- **Bis 2020/2030** finden **Schwerpunktentwicklungen** bei **spezialisierten Fachgeschäften** mit meist **individualisiertem Sortiment** statt:
Bei diesen Anbietern werden meist **höhere Raumleistungen** erzielt. Dadurch liegt die Summe der ausschöpfbaren Verkaufsflächen an der **unteren Bandbreite** der Verkaufsflächenpotenziale.

Für eine **qualitative Weiterentwicklung** des Branchenmix im Untersuchungsgebiet erweist sich das zweite Szenario, also auf zunehmend **spezialisierte Fachgeschäfte** bei der zukünftigen Entwicklung zu setzen, als **zielführend**. Dadurch würden **Verdrängungseffekte** aus zusätzlichen Anbietern mit „austauschbaren“ Sortimenten **reduziert** und trotzdem eine **Ausweitung des Angebotes** erreicht. Vor allem wenn dies in Kombination mit einer **gezielten Komplettierung** noch fehlender Branchen- und Betriebstypen Hand in Hand geht.

14.1.3. Raumordnungsrechtliche Vorprüfung – Schematische Übersicht

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 liefert die nachfolgende Übersicht ein einfaches Schema, auf welche Art und Weise rechtlich eine Projektfortführung eines Handelsprojektes erreicht werden kann bzw. welche Voraussetzungen dafür zu prüfen sind.



Grafik 10: Schema der notwendigen Schritte zur Vorprüfung von Handelsprojekten bzw. EKZ
Quelle: CIMA, eigene Bearbeitung, 2013

³² Die Verkaufsflächenpotenziale werden berechnet aus der Division „zusätzlich abschöpfbarer Kaufkraft bis 2020 in €“ durch „(durchschnittliche) Raumleistung in € pro m²“. Geringere Raumleistungen führen dann zu höheren Verkaufsflächenpotenzialen.



14.1.4. Projektcheckliste für Standortgemeinde

Für neu eingereichte EKZ-Projekte bzw. Erweiterungen davon, sollte die Standortgemeinde vom Projektwerber eine **stärkere inhaltliche Vertiefung** des **Projektantrags** mit folgenden Ansätzen fordern:

- **Standort-spezifische Kriterien**
 - Standortlage (Orts- und Stadtzentren, Integrierte Lage, Streu- und Peripherielage)
 - Widmung (gegenwärtig, Nutzungskonflikte, zukünftige Entwicklungen lt. REK/ÖEK)
 - Generelle Erreichbarkeit im Modal Split (ÖPNV, MIV, „Nichtmotorisiert“)
 - Einwohnerdichte im Nahbereich
- **Planobjekt – projektrelevante Strukturkennzahlen**
 - Gesamtverkaufsflächen
 - Geplante Branchen und Sortimente
 - Betriebstyp
 - Sonstige Flächenkennzahlen (Stellplätze, Flächenverbrauch, Geschossflächen, usw.)
- **Problemgebiete diverser Leistungs- und Kennzahlen**
 - Bestandsdaten Nahversorgung, Handel usw.
 - Beschäftigungseffekte
 - Verkehrserzeugung
 - usw.

Dadurch ist sichergestellt, dass der Projektwerber einen ernstzunehmenden Projektentwicklung anstrebt sowie auch professionell umgesetzt wird. Darüber hinaus liefern diese Inhalte wichtige Entscheidungshilfen für die Widmungsverfahren bzw. sonstigen Genehmigungsschritte.

14.1.5. Voraussetzungen und Vorgaben für externe Standortgutachten

Vor allem bei wichtigen bzw. strittigen Einzelhandelsprojekten (meist EKZ-Projekten) werden **weiterführende Standortgutachten** benötigt, die entweder von Seite des Projektwerbers, der Genehmigungsstelle, aber auch von „Projektgegnern“ in Auftrag gegeben werden können. Zur Sicherstellung einer vergleichbaren Qualität und Aussagekraft sollten vor allem **folgende Themen** in der gebührenden Breite **behandelt** werden:

- Standortbezogene Informationen und Kennzahlen
- projektrelevante Struktur- und Leistungskennzahlen für das Planprojekt
- Einzugsgebiet und Verflechtungsbereich
- Planobjektrelevante Kaufkraftkennzahlen
- Bestehende Versorgungsstrukturen am Makrostandort (Standortgemeinde) und im Einzugsgebiet
- Umsatzleistung und Umsatzherkunft des geplanten Projektes sowie Auswirkungen auf die bestehende Versorgungsstruktur
- Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen



14.1.6. Weiterentwicklung und Vertiefung der Praxisprüfung des Kriteriensets

Mit Hilfe einer Reihe von Praxisbeispielen wurde das Kriterienset getestet, um die Validität des Instrumentes zu prüfen. Dabei erwies sich insbesondere die „Trefferquote“ bei der **extensiven Prüfung nicht als eindeutig aussagekräftig**. Eine weitere Erkenntnis führte zum Schluss, dass diese **vereinfachte Prüfung** der Kaufkraftkennzahlen **allenfalls eine grobe Einstufung** nach **offenkundig unproblematisch** bzw. **offenkundig problematischen** Projekten erlaubt.

Im **Zweifelsfalle** und in allen anderen Fällen müssen die Kaufkraftkennzahlen in einer **intensiven Prüfung (=externe Gutachtereinschätzung)** geschärft werden. Nur so sind valide Aussagen mit höherem Detaillierungsgrad erreichbar. Aus diesem Grund wurde auch empfohlen, als weitere Kennzahl die Vorgaben aus den zukünftigen Einzelhandelspotenzialen in die Bewertung mit einzubeziehen, um Standorte mit bzw. ohne zukünftige Entwicklungspotenziale zu identifizieren.

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

Schließlich kann dann auch noch eine **Evaluierung** länger zurück liegender Projekte erfolgen, um im Istwert-Vergleich die Erkenntnisse aus vergangenen Entscheidungen zu prüfen.

14.2. Zunehmende Bedeutung des Internethandels/E-Commerce

Auf Basis der KAVO 2009 wurde für das Untersuchungsgebiet eine sehr hohe Kaufkrafteigenbindung von 95 % festgestellt. Bei den restlichen 5 % Kaufkraftabflüsse stellt der **Internethandel (E-Commerce)/Versand** das wichtigste Abflussziel dar. Allerdings hat sich bereits 2009 der Anteil unterschiedlich gezeigt, in Abhängigkeit von den Warengruppen. Die **höchsten Werte** wurden dabei bei den **sonstigen Waren** (bzw. im **mittelfristigen Bedarfsbereich**) festgestellt, nur geringe Anteile entfielen auf die nahversorgungsrelevanten Waren (bzw. den kurzfristigen Waren oder Gütern des „täglichen Bedarfs“).

Laut einer Studie der KMU-Forschung für Gesamtösterreich³³ **kaufen** von 6,3 Mio. ÖsterreicherInnen zwischen 16 und 74 Jahre 2,5 Mio. bzw. **39 % einzelhandelsrelevante Produkte Online**. Zudem zeigt der Internet-Einzelhandel im Zeitverlauf mit Steigerungen von jährlich 8 % seit 2006 eine äußerst dynamische Entwicklung.

Deutlich nachweisbar spricht das Internet als Einkaufsmöglichkeit vor allem ein **junges Zielpublikum** an. Dennoch steigt auch der Anteil der Internet-KäuferInnen in den älteren Konsumentengruppen. Bestätigt werden kann die These, dass in „**urbanen Räumen**“ lebende Menschen das Internet häufiger nutzen als im „ländlichen Raum“ ansässige Personen. In einer differenzierten Auswertung der CIMA (2012 und 2013) zeigte sich, dass die Kaufkraftbindung im E-Commerce-Bereich in größeren Bezirksstandorten über jener in den restlichen Gemeinden liegt.

Daraus ableitbar hat sich die **Leistungsfähigkeit** und die **Kundenpräferenz** des **Internethandels/E-Commerce** seitdem **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**, so daß dies eine **Berücksichtigung in der dynamischen Hochrechnung** (alle 2-3 Jahre) der **zukünftigen Einzelhandelspotenziale erforderlich** macht.

³³ Vgl.: KMU Forschung Austria: Internet-Einzelhandel 2011 i.A. der WK Österreich; Wien 2011



14.3. Diskussionsansätze für die Raumplanungsgesetzgebung

14.3.1. Zeitliche Befristung von Landesraumplänen

Im **§ 6 Absatz 1-7** des **Vorarlberger Raumplanungsgesetzes** werden die wesentlichen rechtlichen Aspekte eines „**Landesraumplanes**“ erörtert. Demnach kann die Landesregierung durch Verordnung dieses Instrument erlassen, wenn im überörtlichen Interesse Regelungen zur Erreichung der Raumplanungsziele notwendig sind.

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.

Dadurch kann unverhältnismäßiger Flächenverbrauch hinten gehalten werden, ebenso wie mögliche Grundstücksspekulationen.

14.3.2. 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.

Dadurch soll eine Aufwertung der Ortszentren erreicht werden und dem Ansiedlungsdruck von Einkaufszentren an peripheren Standorten entgegen gewirkt werden.

Als Auswahlkriterien wurden folgende Kennzahlen zur Abgrenzung verwendet:

- **Zentrumsattraktivität**
Vorhandensein entsprechend attraktiver Bereiche mit einer gewissen Mindestgröße in zentraler Lage.
- **Bedeutung als Versorgungsschwerpunkte**
Ableitbare Schwerpunkte für die qualifizierte Grundversorgung.
- **Einstufung als Stadt bzw. Marktgemeinde**
- **Bevölkerung und Beschäftigte**
In Betracht kommen vor allem Gemeinden mit mehr als zehntausend Einwohnern.
- **Verkehrsinfrastruktur**
Ortszentrum muss sowohl durch den motorisierten Individualverkehr als auch durch den öffentlichen Verkehr leicht erreichbar sein.

Mit Stand 2013 verfügen folgende Städte und Gemeinden über Eignungszonen: Bregenz, Bludenz, Dornbirn, Feldkirch, Hohenems, Götzis, Hard, Lustenau, Rankweil, Lauterach und Wolfurt.



Grundsätzlich kann die Ausweisung von Eignungszonen und die dadurch erleichterte Ansiedlung von Handelsbetrieben im zentralen Kernbereich begrüßt werden. 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.

In der Praxis zeigt sich hier verstärkt ein „Volkswirtschaftliches Nullsummenspiel“ mit **Verlagerungstendenzen innerhalb des zentralen Kernbereiches** und wenig neuer Angebotsstrukturen. Manchmal zeigt sich sogar eine **Schwächung**, wenn Frequenzbringer einfach „umgesiedelt“ werden. Vorsichtig zu bewerten ist demnach eine ungeordnete Branchenentwicklung auch in der Eignungszone. So erscheint beispielsweise die Umsetzung beider Seestadt-Areal-Projekte (inneres und äußeres) in

Bregenz innerhalb der Eignungszone als unverhältnismäßig und überdimensioniert für die Innenstadt.

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**.

14.4. 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.

Beispiele aus anderen Bundesländern (Plus-Region Salzburg, Bezirk Freistadt und Kleinregion Schwanenstadt in Oberösterreich) zeigen mögliche Ausprägungen einer derartigen Abstimmung. Hier werden wesentliche Eckpunkte der (großflächigen) Einzelhandelsentwicklung in hohem Maße gemeinsam abgestimmt und dadurch auch (finanzielle) Rechte und Pflichten geteilt.

Als konkrete Maßnahme und Empfehlung für den Rheintal-Walgau erachtet die CIMA eine **gemeinsame (klein-)regionale Abstimmung der zukünftigen Handelsentwicklung** als sinnvoll. Basierend auf den regionalen Stärken und Schwächen kann dadurch eine zielgerichtete Ansiedlungspolitik forciert werden, die sich mehr an einer qualitativen Weiterentwicklung orientiert und weniger auf einen (weiteren) Verdrängungswettbewerb.

Darüber hinaus sollte **bei größeren Handelsentwicklungen** ein **interkommunaler Finanzausgleich** strukturschwächende Entwicklungen dämpfen, die finanziellen Mittel daraus sollten zweckgebunden zur Stärkung der (betroffenen) Orts- und Stadtkerne verwendet werden können.



Teil E

Verzeichnisse



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht ausgewählter Kaufkraftkennzahlen des Rheintal-Walgau auf Basis der Kaufkraftstromanalyse Vorarlberg 2009 (KAVO 2009)	32
Tabelle 2: Faktoren zur Berechnung der Potenzialentwicklungen	34
Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung aus den angrenzenden Regionen des Rheintal-Walgau	35
Tabelle 4: Verbrauchsausgaben ausgewählter Warengruppen und Gesamt	37
Tabelle 5: Kaufkraftindex pro Einwohner und pro Haushalt 2012 ausgewählter Vbg. Gemeinden	37
Tabelle 6: Nächtigungszahlen 2001-2012 ausgewählter Vbg. Gemeinden ..	38
Tabelle 7: zusätzliche Kaufkraftzuflüsse aus der Schweiz durch Wechselkursveränderungen bis 2020	40
Tabelle 8: zusätzlich abschöpfbare Kaufkraft bis 2020/2030 als Basis für die Handelsentwicklung in der gesamten Rheintal-Walgau Region in Mio. €	41
Tabelle 9: Bandbreite der Einzelhandelspotenziale bis 2020/2030 für die Handelsentwicklung in der gesamten Rheintal-Walgau Region in TSD m ² Verkaufsfläche	42
Tabelle 10: Durchschnittliche Einzelhandelspotenziale bis 2020/2030 für die Handelsentwicklung in der gesamten Rheintal-Walgau Region in TSD m ² Verkaufsfläche	43
Tabelle 11: Regionale Gliederung der Einzelhandelspotenziale bis 2020/2030 für die Handelsentwicklung in der gesamten Rheintal-Walgau Region	51
Tabelle 12: Teilregionale sowie individuelle Standorte mit zukünftigem Einzelhandelspotenzial bis 2020 nach Warengruppen	55
Tabelle 13: Strukturkennzahl m ² pro Einwohner in den Teilregionen des Untersuchungsgebietes	57
Tabelle 14: Bewertung der wichtigsten Handelsstandorte Vorarlbergs im nationalen Benchmark mit Hilfe der Kennzahl Eigenbindung ..	58
Tabelle 15: Bewertung der wichtigsten Handelsstandorte Vorarlbergs im nationalen Benchmark mit Hilfe der Kennzahl Einzelhandelszentralität	58
Tabelle 16: Bewertung der wichtigsten Handelsstandorte Vorarlbergs im nationalen Benchmark nach dem Verhältnis der Fläche Innenstadt/Ortskern zu Peripherie/Ortsrand	60

Tabelle 17: Nicht ausgeschöpfte Flächenreserven rechtsgültiger Landesraumpläne	68
Tabelle 18: Bandbreite der Einzelhandelspotenziale bis 2020/2030 für die Handelsentwicklung in der gesamten Rheintal-Walgau Region in TSD m ² Verkaufsfläche	91

Kartenverzeichnis

Karte 1: Untersuchungsgebiet für den Masterplan Rheintal-Walgau	25
Karte 2: Betriebsanzahl und Verkaufsfläche in den Orten der Untersuchungsregion 2013	28
Karte 3: Veränderung der Verkaufsfläche zwischen 2001 und 2013 auf Basis des Verkaufsflächenbestandes	31
Karte 4: Kaufkraftzu- und -abflüsse in die Untersuchungsregion Rheintal-Walgau von regionsexternen Zielen	33
Karte 5: Einwohnerentwicklung in den Bezirken des Rheintal-Walgau	36
Karte 6: Nächtigungsveränderung im Rheintal-Walgau zwischen 2001 und 2012 – in Absolutzahlen	39
Karte 7: Handelsstrukturell unterstützte räumliche Gliederung des Untersuchungsgebiet	46
Karte 8: Zukünftige Einzelhandelspotenziale im Rheintal-Walgau bis 2020 ..	52
Karte 9: Zukünftige Einzelhandelspotenziale im Rheintal-Walgau bis 2030 ..	53
Karte 10: Standorte mit zukünftigen Einzelhandelspotenzialen bis 2020 nach Branchenschwerpunkten (in m ²)	56
Karte 11: Darstellung der Entwicklungsprioritäten nach Teilregionen	59

Fotoverzeichnis

Foto 1: Blick auf das Entwicklungsareal „St. Jakob“	62
Foto 2: Entwicklungsfähige Objekte am Stadtmarkt	65
Foto 3: Blick auf das EKZ Illpark in Feldkirch	66



Grafikverzeichnis

Grafik 1: Anzahl und Gesamtverkaufsfläche im Untersuchungsgebiet nach Lagen 2013	27
Grafik 2: Anzahl und Gesamtverkaufsfläche im Untersuchungsgebiet nach Regionen 2013.....	27
Grafik 3: Veränderungen der gesamten Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsfläche zwischen 2001 und 2013 im Indexvergleich..	29
Grafik 4: Verkaufsflächenveränderungen zwischen 2001 und 2013 in den Vbg. Zentralorten	29
Grafik 5: Veränderungen der Gesamtverkaufsfläche in Relation zur Änderung der Zentrumsverkaufsfläche zwischen 2001 und 2013	30
Grafik 6: geplante innerstädtische Projekte in Bludenz.....	61
Grafik 7: Blick auf das neue Seestadtareal Bregenz	63
Grafik 8: geplante innerstädtische Projekte in Dornbirn	65
Grafik 9: Innerstädtische Potenzialflächen in Feldkirch.....	67
Grafik 10: Schema der notwendigen Schritte zur Vorprüfung von Handelsprojekten bzw. EKZ	92