

MAG. RALF WITTIG
AKAD. RESTAURATOR (ÖRV)
3910 STIFT ZWETTL 1
Tel. + Fax: 02822/53133 • atelier@ralfwittig.at

Zwettl, 9.10.2012

An die
Gemeinderäte der Stadtgemeinde Zwettl

Sehr geehrte Gemeinderäte!

Seit Anfang Oktober liegen die Projektunterlagen zum EKZ am Gemeindeamt auf. Die „Eckdaten“ dieses Projekts waren Ihnen ja bereits bekannt, doch wer hat sich die Mühe genommen und die Unterlagen wirklich gelesen? Es lohnt sich!!



⇒ Das Projekt stellt einen architektonischen Anziehungspunkt für die ganze Stadt Zwettl dar und soll einen städtebaulichen Akzent mit einer Verbindung zur historischen Altstadt setzen.

Die nebenstehende Beurteilung stammt von Dr.L.Paula in seinem Umweltbericht. Sind Sie seiner Ansicht? Das NÖ.Raumordnungsgesetz von 1976 fordert „die Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes“

stadt (derzeit Betriebsbrache). Durch die zurückgesetzten Geschosse passt sich das Projekt an die örtlichen Gegebenheiten an und fügt sich in den Innenstadtbereich ein. Der Standort liegt inmitten des Stadtgebietes, wodurch keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild gegeben sind.

Dies ist ein Zitat aus der Raumverträglichkeitsprüfung von Dr.Paula (S.41). Sind Sie seiner Meinung?

Kommen wir zur Studie der Fa.Standort + Markt:

2.2.5 Zusammenschau Einkaufsstadt

Zusammenfassend gesehen ist Zwettl ein eigenständiger Bezirkshauptort mit etwas unter 11.500 Einwohnern in einem nicht besonders dicht besiedelten "Hinterland" in einer Lage, die

- schon deutlich von den nächsten übergeordneten Einkaufsalternativen (Krems, Horn West, St. Pölten) abgesetzt liegt,
- eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung und
- ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau

aufweist.

Das war ein Zitat von Seite 9 der Studie. Klingt nicht so toll? Wo ist das „gewaltige Hinterland“, welches die Kaufkraft für EKZ **und** Innenstadt liefern soll?

Der Standort liegt zwar nahe (rund 200 - 250 m Fußweg) aber doch schon etwas abgesetzt vom Hauptgeschäftsbereich der City, da die Schulgasse (s. Foto rechts, Blick vom Hauptplatz Richtung Norden) im Standortumfeld bis auf einen Bücher- und Schreibwarenhändler über fast keinen Einzelhandels-, Dienstleister- oder Gastronomiebesatz verfügt. Dieser beginnt erst beim/um den Hauptplatz.

Zusammenfassend gesehen handelt es sich um einen

Standort, der durch die Gärtnerei Hahn eine geringe Einzelhandelsvorprägung aufweist und der trotz der City-Nähe zu einer Destination gemacht werden muss.

Dies ist auf den Seiten 11 u.12 zu lesen. Das bedeutet: Der Synergieeffekt EKZ-Innenstadt ist nicht so selbstverständlich. Die Fa.Standort+Markt hält den Projektstandort in einer nachfolgenden Beurteilung aber trotzdem für gut geeignet.

In obigen Einkaufszentren entsprechen 24,8 m² vermietbarer Fläche einem Kundenstellplatz. Legt man diese Benchmark einer vermietbaren Fläche von 18.000 m² zugrunde, ergäbe diese eine Stellplatzzahl von etwa 735. Insgesamt sind laut Auskunft des Auftraggebers fast 600 Stellplätze geplant; was *ohne* Berücksichtigung der Stellplätze in der fast benachbarten Parkspirale, die als zusätzliche Parkplätze für das Kampcenter genutzt werden können, als unterdimensioniert eingestuft werden müsste.

Zitat von S.15 Die Parkplätze der Parkspirale, die bislang für die Innenstadt konzipiert war, sind also bereits in den EKZ-Platzbedarf eingerechnet. Übrigens wird die Parkspirale dann gebührenpflichtig werden.

Zusammengefasst gesehen ist der Branchen-Mix der Einkaufsstadt Zwettl derzeit in Relation zur Stadtgröße und zur Tragfähigkeit des Einzugsgebietes zwar im Großen und Ganzen ausgewogen, die Innenstadt weist aber Angebotsschwächen vor allem bei (filialisierter) Bekleidung und Schuhen auf, was den Rückschluss zulässt, dass Entwicklungschancen für den Ausbau der Auswahlgüterkompetenz gegeben sind. Ebenso "fehlen" ein vollsortierter Elektrofachmarkt, ein Tonträger-Spielwaren-Parfumeriemarkt oder ein Buch-Medienhaus, sofern das Einzugsgebiet ausreichend tragfähig ist. Der Filialisierungsgrad der Zwettler City ist im Bezirkshauptorte-Vergleich etwas unterdurchschnittlich, es fehlen durchaus City/EKZ-fähige Marken²⁸.

Auf S.24 wird der derzeitige Branchen-Mix zusammengefasst. Diese Aussage ist zweifellos richtig: Es gibt bei manchen Sparten in Zwettl Bedarf. Ist zur Deckung dieses Bedarfs aber ein EKZ nötig?

Zwettl ist damit auch ohne Berücksichtigung von XXXLutz keinesfalls als "unterversorgt" einzustufen, in Anbetracht der Funktion als Bezirkshauptstadt bestehen aber Angebotsschwächen bei Bekleidung und Sonstigem Hausrat und damit auch Entwicklungsperspektiven, zumal Zwettl im nachstehend definierten Kerneinzugsgebiet (Einzugsbereiche I-III) der Ort mit der höchsten Zentralitätsstufe in Hinblick auf Einzelhandel ist.

Auf S.26 wird der Bedarf nochmals erwähnt. Man kann sich also durchaus Gedanken machen, wie dieser zu decken ist.

5.3 Marktposition in Zukunft

Das geplante Einkaufszentrum birgt – wie schon erwähnt – das Potential, die Marktposition der City von Zwettl zu verbessern, sofern eine optimale Verbindung zur Innenstadt (Verlängerung der Fußgängerzone?) entsteht, und auch die Möglichkeit, den Kaufkraftabfluss nach Horn oder Krems etwas zu vermindern. Der Entwicklungsspielraum ist aufgrund der begrenzten Tragfähigkeit des Einzugsgebietes und des schon vorhandenen Einzelhandelsbesatzes gegeben aber schon schmal. Der langfristige Erfolg des Zentrums wird maßgeblich davon abhängen, ob zugkräftige Betreiber (v.a. Leitbetriebe, die in der Region noch nicht ansässig sind) zum Neuzu- und auch Betriebe zum Umzug (z.B. von Zwettl Ost) in das Einkaufszentrenprojekt gewonnen werden können, wobei auch die Standortkosten ein wesentliches Entscheidungskriterium darstellen werden.

Auf S.37 beurteilt Standort+Markt die Chancen: Die Stärkung der Einkaufsstadt Zwettl durch das Projekt EKZ ist also abhängig von den begleitenden Maßnahmen. Wird die Gemeinde zusammen mit den ansässigen Kaufleuten die Kraft aufbringen, das zuwege zu bringen, was bislang anscheinend nicht möglich war?

Der Kaufkraftabfluss nach Horn und Krems kann **etwas** vermindert werden. Das propagierte Ziel war aber ein wenig mehr, oder?

Für den Fall, dass sie diese Tabelle nicht kennen, das soll ins EKZ kommen:

Branchenmix vorschlag	GLA in m ² , ca.	VK in m ² , ca.
Verbrauchermarkt	2.850	2.475
Anteil KF Tonträger/Parfümerie/Spielwaren-Markt	300	250
zwei bis drei Lebensmittelspezialisten	150	125
Kurzfristbedarf/KF	3.300	2.850
zwei Modehäuser	3.000	2.520
zwei Schuhhäuser/-fachmärkte	1.000	850
ein bis zwei Modemittelflächen	1.250	1.050
Wäsche, Bekleidungs-, Schuhkleinflächen	1.250	1.050
Bekleidung und Schuhe	6.500	5.570
Wohnaccessoires	100	80
Wohnen	100	80
Elektrofachmarkt	3.000	2.550
Computershop	320	260
Telefonshop	80	70
Sonstiger Hausrat	3.400	2.880
Sporthaus	1.500	1.200
Medienhaus/Buchhandlung	500	420
Anteil AW Tonträger/Parfümerie/Spielwaren-Markt	500	420
Zoobedarfsmarkt	500	420
sonstige Klein- und Mittelflächen	1.200	1.000
Sonstiger Auswahlbedarf/AW	4.200	3.460
Einzelhandel gesamt	17.500	14.840
Dienstleister, Gastronomie	500	
Einkaufszentrum gesamt	18.000	

Auf den folgenden Seiten wird der Umsatz errechnet, den das EKZ aus den verschiedenen Einzugszonen machen muss, um rentabel zu sein. Die Zone I entspricht etwa der Stadt selbst.

5.3.3 Kurzfristbedarf

Bei einem Bruttoumsatz von 57,7 Mio € würden die folgenden Marktanteile erzielt:

Einzugsgebiet	Kaufkraftpotential Mio €	nötiger Marktanteil, %	Umsatzerwartung, Mio €
I	32,4	65	21,06
II	52,8	52	27,46
III	24,3	12	2,92
IV	68,5	5	3,43
EZG	178,1	30,8	54,87
plus Streuumsätze			2,83
Gesamtumsatzerwartung			57,70

Das heißt: aus der Stadt (Zone I) braucht das EKZ 65% des derzeitigen Umsatzes.

5.3.4 Bekleidung und Schuhe

Bei einem Bruttoumsatz von 29,6 Mio € würden die folgenden Marktanteile erzielt:

Einzugsgebiet	Kaufkraftpotential Mio €	nötiger Marktanteil, %	Umsatzerwartung, Mio €
I	10,8	70	7,56
II	16,7	65	10,86
III	7,8	55	4,29
IV	22,4	18	4,03
EZG	57,7	46,3	26,74
plus Streuumsätze			2,86
Gesamtumsatzerwartung			29,60

Hier benötigt das EKZ aus der Zone I sogar 75% des derzeitigen Umsatzes!

5.3.6 Sonstiger Hausrat

Bei einem Bruttoumsatz von 28,6 Mio € würden die folgenden Marktanteile erzielt:

Einzugsgebiet	Kaufkraftpotential Mio €	nötiger Marktanteil, %	Umsatzerwartung, Mio €
I	7,7	80	6,16
II	11,7	75	8,78
III	5,5	65	3,58
IV	15,8	47	7,43
EZG	40,7	63,8	25,95
plus Streuumsätze			2,65
Gesamtumsatzerwartung			28,60

Beim „Sonstigen Hausrat“ – was ist das eigentlich? Betrifft das die Fa.Mengl und die Fa.Fichtinger? – klettert der Bedarf des EKZ auf satte 80% des derzeitigen Umsatzes.

Der Rest bleibt für die Gewerbetreibenden in der Stadt.

Zusammenfassend gesehen halten wir die "nötigen" Marktanteile der Einkaufsstadt Zwettl inklusive Kampcenter für erzielbar, wenn durch in der Region noch nicht vorhandene Leitbetriebe ein erweitertes Einzugsgebiet angesprochen werden kann.

Abschließend werden die Chancen und Risiken beurteilt:

- Durch die Ansiedlung des Kampcenters in Cityrandlage könnten die Einzelhändler in der City von der Erweiterung des Einzugsgebietes sowie einer Verringerung des Kaufkraftabflusses profitieren, was aus eigener Kraft derzeit nicht möglich erscheint. Voraussetzung dafür ist die zusätzliche Ansiedlung von in Zwettl noch nicht ansässigen Einzelhändlern mittlerer und vor allem höherer Reichweite im Einkaufszentrum und die schon erwähnte gute Verbindung in die City.

Auch hier ist Standort+Markt so realistisch, dass für das Funktionieren des Zusammenspiels weitere Anstrengungen nötig sind. Diese sollten aber geplant werden, ehe der Bagger für das EKZ anrollt, denn sonst könnte es sein, dass wir bei den verzweifelten Fragebögen der Gemeinde Waidhofen/Thaya landen, die leider nachträglich die Lösungen des Problems sucht!

Auch bei den Risiken kommt eine ganze Liste zustande, aus der ich nur diesen Absatz herausgreife:

- Falls die Zusammenarbeit von Cityeinzelhändlern, Vermietern und einem Stadtmarketing nicht klappt, erschwert dies eine positive Entwicklung des Handelsstandortes City beträchtlich, weil die aktive Pflege des Branchen-Mix in Abstimmung mit anderen Einkaufsorten wie z.B. dem neuen, die City ergänzenden Einkaufszentrum nicht gut gewährleistet ist, die Entscheidungsfindung (z.B. Einkaufsgutschein, Organisation von gemeinsamen Events, Leerstandsmanagement, ...) aufgrund von Kollision von Einzelinteressen nicht funktioniert bzw. oft zu langsam vorstatten geht.

Abschließend formuliert die Fa.Standort+Markt

- Salopp gesprochen: Wer auf seinen Lorbeeren sitzen bleibt, den bestraft der Markt schneller, wenn sich die Konkurrenzdicke erhöht. Allerdings ist dieser Prozess ohnehin schon in Gang, wenn auch langsamer als dies bei Erhöhung der Konkurrenzdicke der Fall wäre.

Salopp gesprochen: Wenn das EKZ steht und in der Stadt immer mehr Geschäfte leer stehen, weil sie übersiedelt sind oder die Konkurrenz nicht aushalten, dann waren die Leut halt selber schuld.

Nur: Wer hat dieses Rad in Gang gesetzt?

Übrigens: Die Wertschöpfung der Kaufkraft funktioniert nur bei Gewerbetreibenden, die auch in Zwettl ansässig sind und hier das Geld investieren. Alles andere wird **von uns** abgeschöpft – irgendwohin!

Sind all diese Zitate aus dem Zusammenhang gerissen? Ja.

Bitte daher selbst diese Projektunterlagen in Augenschein nehmen (Gemeindeamt, Bauabteilung, Hr.Resch) oder herunterladen unter

<https://docs.google.com/folder/d/0B6OKcehAecMvUVAYRTNyQ1RoOEK/edit>

Ich ersuche ALLE, ob Gemeinderäte oder interessierte Bürger: Lest auch das „Kleingedruckte“

In der Schweiz oder in Bayern werden für solche weitreichenden Entscheidungen von Gemeinden immer **mehrere** Gutachten oder Studien verlangt, um das Für und Wider abwägen zu können. Warum geht das nicht in Zwettl?

Mit vielen Grüßen

