

Zwettl

# Experten warnen vor Mega-Projekt

Ein Wiener Investor will mitten in einer bevölkerungsschwachen Region ein knapp 15.000 Quadratmeter großes Einkaufszentrum bauen lassen. Eine Beraterfirma glaubt, dass sich die Investitionen von 45 Millionen Euro negativ auf die Innenstadt auswirken.



JÜRGEN ZAHRL

**„Die Erfolgchancen der Stadt sind weit höher, wenn in den Tourismus investiert wird.“**

Jutta Pemsel Geschäftsfrau



JÜRGEN ZAHRL

**„In manchen Geschäften wird mit Sicherheit das Licht ausgehen. Die werden schließen müssen.“**

Roland Muraier Studien-Leiter

VON JÜRGEN ZAHRL

Seit dem Start des Umwidmungsverfahrens für das ehemalige Gärtner-Areal in der Zwettler Gartenstraße fühlt sich die Initiative „Zwettl 2020“ unter Druck gesetzt. Trotzdem bleibt die Zielvorgabe gleich. „Wir wollen mit aller Kraft die Umwidmung verhindern, damit das geplante Einkaufs-

zentrum (EKZ) nicht gebaut werden kann“, sagte Sprecher Christof Kastner, der seine klaren Worte Montagabend an fast 200 Bürger im Hamerlingsaal richtete. Mithilfe von Experten und Gutachtern will er nun bis November mehrere Einsprüche formulieren. Dafür sollen das Verkehrsgutachten und das „gefährdete Stadtbild“ genügend Futter bieten.

Wie berichtet, plant der

Investor Reinhold Frasl ein Einkaufszentrum mit 14.800 Quadratmetern Verkaufsfläche und fast 600 Parkplätzen, das bis zu 45 Millionen Euro kosten wird. Besorgte Bürger fürchten eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch Staus, Lärm und Abgase. Gleichzeitig sind die Innenstadt-Kaufleute besorgt, dass sie durch den mächtigen Konkurrenten in den Ruin getrieben werden.

**Sorge** Unter die EKZ-Gegner mischt sich seit wenigen Tagen auch Jutta Pemsel, Chefin der Modekette „Kaufstraße“, die auch in der Zwettler Innenstadt ein Geschäft führt. Obwohl das Einkaufszentrum in Ortskernnähe errichtet werden soll, ist sie überzeugt, dass die Entfernung zwischen Shoppingcenter und Innenstadt mit 150 Metern zu groß ist, damit beide wirtschaftlich profitieren können. „Ein EKZ in der Landstraße würde bestimmt funktionieren“, betont Pemsel und befürchtet, dass größere Händler bessere Konditionen bekommen als kleinere Kaufleute, die dann diese Kosten mittragen müssen. „Das Projekt ist kein Mittel gegen Horn oder Krems. Die Erfolgchancen der Stadt sind weit höher, wenn der Tourismus ausgebaut wird.“



INITIATIVE ZWETTIL 2020

Auf dem ehemaligen Gärtner-Areal in der Zwettler Gartenstraße soll das Einkaufszentrum entstehen

## ► Studie

### „Innenstadt weist Angebotsschwächen auf“

Die Beraterfirma „Standort + Markt“ hat für die Gemeinde und den Investor Reinhold Frasl eine EKZ-Studie er-

terland' in der Lage, die schon deutlich von den nächsten übergeordneten Einkaufsalternativen (. . .) abgesetzt liegt. eine leichte

stadt weist aber Angebotsschwächen vor allem bei filialisierter Bekleidung und Schuhen auf (. . .). Ebenso fehlen ein vollsortierter

## Bauchfleck mit Folgen

Ein Einkaufszentrum als wirtschaftlicher Rettungsanker klingt verlockend, wird aber in Zwettl kaum das bieten, was die SCS oder das Bühl-Center im Repertoire haben. Namhafte Handelsketten lassen sich nur dort nieder, wo die Kaufkraft und eine hohe Bevölkerungsdichte zu Hause sind – laut Studien ist das in Zwettl nicht der Fall. Macht es trotzdem Sinn, funktionierende Strukturen in der Stadt zu gefährden? Eher nicht.

Eine Enttäuschung haben die Bürger schon einmal erlebt. Das Konzept des 2004 eröffneten „Zwettlbad“ mit Außenanlage, Hallenbad und Sauna klang vielversprechend, das Ergebnis war desaströs: die Liegewiese eng, die Schwimmmöglichkeit im Außenbecken begrenzt. Die schwache Kundenfrequenz ist bis heute Fact. Ein Bauchfleck des EKZ hätte aber verheerende Folgen. Der Zweifel bleibt, ob ein Shoppingtempel das Patentrezept für die Stadt ist. Wichtiger wäre, endlich ein Leitbild zu erstellen, das Zwettl wirtschaftlich in die Zukunft führt. [juergen.zahl@kurier.at](mailto:juergen.zahl@kurier.at)

Das versucht auch Roland Murauer mit der „Cima“-Studie, im Auftrag der Initiative, zu untermauern. „Ein skandinavischer Textilhändler und eine Elektronikette müssten garantiert sein, um Mehrumsätze von 23,5 Millionen Euro generieren zu können. Das sind aber noch immer erst 45 Prozent des Jahresumsatzes, den das EKZ benötigt“, sagt Murauer, der anhand seiner Zahlen einen „Standortbereinigungsprozess“ vorhersagt. „In manchen Geschäften wird mit Sicherheit das Licht ausgehen“, sagt Murauer.

Bürgermeister Herbert Prinz, der trotz Einladung mit seiner Abwesenheit auffiel, glaubt dennoch, dass die Stadtgemeinde von einem EKZ profitieren wird.

„Das ist eine EKZ-Studie erstellt. Die interessantesten Passagen aus dem Papier: „Zusammenfassend gesehen ist Zwettl ein eigenständiger Bezirkshauptort mit etwas unter 11.500 Einwohnern in einem nicht besonders dicht besiedelten 'Hin-

abgesetzt liegt, eine leichte negative Bevölkerungsentwicklung und ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau aufweist.“ Zum Branchen-Mix steht in der Studie: Dieser ist „zwar im Großen und Ganzen ausgewogen, die Innen-

„fehlen“ ein vollsortierter Elektrofachmarkt, ein Tonträger-Spielwaren-Parfümeriemarkt oder ein Buch-Medienhaus, sofern das Einzugsgebiet ausreichend tragfähig ist. (...) Es fehlen durchaus City-EKZ-fähige Marken. (...)“

### 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.

Die Beraterfirma „Standort + Markt“ erstellte eine Machbarkeitsstudie zum geplanten Shoppingcenter

## Einbrecher suchten vier Firmen und ein Privathaus heim

**Delikte** – Hauptsächlich Gewerbebetriebe waren dieser Tage wieder einmal das Ziel von Einbrechern, die im Bezirk Zwettl und im Raum Krems zuschlugen.

Durch ein ebenerdig gelegenes Fenster drangen die Täter in der Nacht zum Dienstag in Krems-Gneixendorf in das Flugplatzrestaurant ein. Sie zwängten eine versperrte Lade der Schank auf und stahlen Bargeld, sowie Zigaretten.

In der selben Nacht brachen Unbekannte die Eingangstüre einer Bäckerei in Langenlois, Bezirk Krems, auf. Sie durchsuchten das Geschäftslokal, stahlen Rubellose, Bargeld und Zigaretten.

Auch ein Langenloiser Weingut suchten vermutlich

die selben Täter heim. Sie brachen eine Holztür mit Glasfüllung ein, durchsuchten das Büro und ließen eine versperrte Handkasse mit gehen.

Bereits in der Nacht zum Montag drangen Unbekannte auf ein Firmengelände in Ottenschlag, Bezirk Zwettl, ein. Sie stahlen zwei Personenwagen und aus dem Firmengebäude zwei Paar Kennzeichentafeln. Außerdem ließen sie drei Autoradios, zwei Notebooks, ein Mobiltelefon, eine Digitalkamera, einen DVD-Player sowie etwas Bargeld mitgehen.

Im Kremser Stadtgebiet zwängten Einbrecher am Montag ein Fenster eines Einfamilienhauses auf. Sie durchwühlten die Wohnung und stahlen Schmuck.

## Angebot zum Anpacken beim Umweltschutz

### Langenlois – Nö. Naturschutztag 2012 bietet Möglichkeiten für Engagement

Einen Beitrag zum Naturschutz wollen viele leisten – aber wie sie das anstellen sollen, ist nicht allen klar.

Antworten auf diese Frage gibt es am kommenden Samstag, dem 20. Oktober, in Langenlois beim nö. Na-

turschutztag, den der nö. Naturschutzbund veranstaltet.

Die Tagung findet ab 14 Uhr in der Gartenbauschule statt. Dabei kommen verschiedene Fachleute zu Wort. Bereits am Vormittag kann man sich bei Exkursionen über ganz praktische Möglichkeiten informieren lassen. Zum Abschluss gibt es Diskussionen in Kleingruppen.

Menschen, die als Freiwillige auf diesem Gebiet tätig sind, strahlen, wenn sie von ihrer Arbeit erzählen: „Es ist eine der wenigen Tätigkeiten, bei denen ich wirklich das Gefühl habe, was Sinnvolles zu tun“, sagt Oliver Schmitsberger, wenn

an einem schwülen Tag in Oberstockstall, Bezirk Tulln, erinnert, bei dem störende Pflanzen aus einem Biotop zu entfernen waren.

„Die körperliche Tätigkeit selbst stellt eine willkommene Abwechslung dar. Eine schöne Landschaft bei schönem Wetter ist auch eine Belohnung. Die gemeinschaftliche Arbeit motiviert, weil man sieht, wie man durch Zusammenarbeit ein Vielfaches dessen schaffen kann, wozu man allein im Stande wäre. Und schließlich hat auch die gemeinsame Jause ihren Reiz“, erzählt Christina Schraml von der Biotoppflege.



NATURSCHUTZBUND

Schönes Gefühl: Bei Naturschutzarbeit körperlich mit anpacken