

# Zwettl|2020

## EKZ Gartenstraße – Pro und Contra

Juni 2009 – Beitrag von Christof Kastner

## Vorbemerkung

Zwettl|2020

- Zwettl braucht **wirtschaftliche Impulse!**
- Zwettl darf **kein Museum** werden!
- **Innenstadtentwicklung** hat **Priorität**

Die Frage ist nur **wie?**

EKZ Gartenstraße – Pro und Contra

Juni 2009

## Ausgangssituation

Zwettl|2020

- Einzelhandelsangebot ist weitestgehend komplett – Spezialisten fehlen (KANO 2006)
- Wenige Betriebe/Leitbetriebe mit überregionaler Wertschöpfung
- Schlusslicht bei Unternehmensgründungen
- Bevölkerungsschwund 50.000 ⇒ 45.000 ⇒ 40.000
- Überalterung
- extrem niedrige Kaufkraft

= keine **gut bezahlten Jobs** ⇒  
Abwanderung ⇒ keine Kaufkraft

EKZ Gartenstraße – Pro und Contra

Juni 2009

## EKZ Gartenstraße

Zwettl|2020

ZU GROSS

### 1. ZU GROSS

	Zwettl IST	EKZ-G	
Verkaufsfläche	34.000m <sup>2</sup> davon Innenstadt: 10.000m <sup>2</sup>	25.000m <sup>2</sup> Vergleich Bldf Center 22.000m <sup>2</sup>	plus 74%
Anzahl Geschäfte	ca. 120	ca. 70	plus 58%
Kaufkraft	ca. € 150 Mio.	davon braucht EKZ € 125 Mio.	Abschöpfung 83 %

- Warum ist nur ein Investor interessiert?
- Wie gut ist der Investor?
- Was passiert wenn nach dem Bau Projekt doch scheitert?

Lösung: Innenstadt-Zentrum mit ca. 5.000m<sup>2</sup> und gezieltem Branchenmix mit kompetentem Projektentwickler

EKZ Gartenstraße – Pro und Contra

Juni 2009

## EKZ Gartenstraße

Zwettl|2020

FALSCHER PLATZ

### 2. FALSCHER PLATZ

- Frequenzbelegung muss im Zentrum – innerhalb der Stadtmauer – erfolgen, damit bestehende Betriebe profitieren (Beispiel Tulln!)
- Standort Gartenstraße ist zu weit weg vom Zentrum (Beispiel Amstetten!)
- Sportplatz/Sporthalle von HS zur Diskussion!??

Lösung: Innenstadt-Zentrum innerhalb der Stadtmauer – z.B. Grätzl

EKZ Gartenstraße – Pro und Contra

Juni 2009

## EKZ Gartenstraße

Zwettl|2020

GEFÄHRDET NAHVERSORGUNG

### 3. GEFÄHRDET NAHVERSORGUNG

- filialisierte Handelskonzerne gegen selbstständige KMU
- EKZ Anbieter gegen Kaufleute in der Stadt und am Land

	Zwettl IST	EKZ-G	
Lebensmittelhandel (Stadt Zwettl)	6.900m <sup>2</sup>	ca. 2.000m <sup>2</sup>	plus 29%
Verkaufsfläche/ Kaufkraft	64% zu viel m <sup>2</sup>	111% zu viel m <sup>2</sup>	

- Wer hält diesen Wettbewerb länger aus?
  - Wo sind Betriebe mit überregionaler Wertschöpfung!?
- Lösung: ausgewogene Entwicklung der Innenstadt und von Betrieben mit überregionaler Wertschöpfung

EKZ Gartenstraße – Pro und Contra

Juni 2009

#### 4. BRENNPUNKT VERKEHR

- teure Infrastruktur (2 Brücken, Straßen, etc) aus öffentlichen Mitteln(!) für einen privaten (!) Investor
- ohne umfassendem Verkehrskonzept (= Ausbau öff. Nahverkehr, Umfahrung Zwettl, Tiefgarage, dezentrales Parken, Park&Ride,...) kommt Verkehr im Zentrum zum Erliegen

**Lösung:**

- kleineres EKZ und dezentrale Angebote = weniger Verkehr
- Verkehrslösungen zuerst notwendig

#### 5. STADTMAUER VERBAUT

- Ca. 1/3 der frei sichtbaren Stadtmauer würde verschwinden
- Stadtmauerstadt

#### 6. ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDET

- 2002 stand Areal unter Wasser

**Lösung:** Standort innerhalb der Stadtmauer

#### Ansatzpunkte für die Zukunft

1. Zwettl braucht eine gute Idee für eine unverwechselbare Stadtentwicklung (davor keine Umwidmung der Gartenstraße!!!)
2. Zwettl braucht Betriebe mit überregionaler Wertschöpfung (inkl. RIZ)
3. Zwettl muss primär bestehende Betriebe weiterentwickeln
4. Zwettl braucht ein lebendiges Innenstadt-Zentrum (Grätzl)
5. Zwettl braucht eine rasche Verbesserung der überregionalen Verkehrsinfrastruktur