

## Grüne laden zur Diskussion

IM GESPRÄCH / Was bedeutet das Einkaufszentrum für Zwettl?

ZWETTTL / Die Grünen Zwettl, die Grüne Wirtschaft und die Grüne Bildungswerkstatt machen die Diskussionen um das geplante Einkaufszentrum nun offiziell:

Am kommenden Montag, 29. Juni, laden sie ab 19.30 Uhr zu einer Diskussion über dieses brisante Thema in die Wirtschaftskammer ein. Auf dem Podium werden diskutieren: Landtagsabgeordneter Ermerich Aiederbauer (Grüne), Wirtschaftsstadtrat Johannes Prinz (ÖVP), Gernot Stöglehner von der BOKU Wien, Christof Kastner vom gleichnamigen Unternehmen, Regionalberater Josef Vallenberger und der geschäftsführende Gesellschafter der CIA Österreich AG, Roland Mauer. Die Gesprächsleitung übernimmt Andreas Piringer.

„Das geplante Einkaufszentrum ist kontroversielles Gesprächsthema in Zwettl. Alle reden darüber – wenig Konkretes ist bisher zu erfahren. Diese Veranstaltung thematisiert die Auswirkungen eines EKZ auf die Innenstadtentwicklung, die lokale Wirtschaft, das Verkehrsaufkommen, die Lebensqualität etc. und bietet Befürwortern und Kritikern Raum für Diskussion“, liest es dazu in der Einladung dieser Veranstaltung.

# „Zwettl als ‚lebendige‘

## EINKAUFSZENTRUM / Geplantes Großprojekt sorgt in Zwettl seit

VON BRIGITTE LASSMANN-MOSER

ZWETTTL / Die seit Monaten in Zwettl laufenden Diskussionen über ein geplantes Einkaufszentrum in der Gartenstraße auf dem rund 10.000 m<sup>2</sup> großen Gelände der Gärtnerei Hahn bekommen nun durch die Veranstaltung der Grünen am kommenden Montag (Details siehe links) einen offiziellen Charakter – das Thema EKZ wird sich in nächster Zeit zu einem brisanten politischen Thema entwickeln.

Details über das Projekt sind kaum bekannt, es kursieren aber dennoch jede Menge Zahlen: So soll das Einkaufszentrum über eine Verkaufsfläche von bis zu 25.000 m<sup>2</sup> verfügen, aufgeteilt auf vier Ebenen, bis zu 70 Geschäfte sollen darin Platz finden, 700 zusätzliche Parkplätze sollen dafür geschaffen werden, das Gesamtinvestitionsvolumen soll zwischen 40 und 70 Millionen Euro betragen. Dazu ist natürlich ein Ausbau der Verkehrsinfrastruktur notwendig: Da ist von einem zweiseitigen Ausbau der Gartenstraße die Rede, die bestehende Fußgängerbrücke über den Kamp soll ausgebaut werden, zusätzlich soll eine zweite Brücke errichtet werden. Gerüchte wollen wissen, dass für diesen Verkehrsausbau sogar der Sportplatz der Sporthauptschule

weichen muss.

Die Stimmung in der Stadt richtet sich nicht prinzipiell gegen ein Einkaufszentrum. Was vielen aber Sorgen bereitet, ist die kolportierte Dimension dieses Projektes. Außerdem sind viele Bürger nicht nur unversichert, sondern auch verärgert darüber, dass offiziell keine Informationen über das geplante Shopping-Center bekannt gegeben werden.

### Zahlreiche Auflagen für den Investor

Wirtschaftsstadtrat Johannes Prinz (Foto) lässt nun gegenüber der NÖN etwas hinter die Kulissen blicken: Der Investor, Reinhold Frasl, hat sich ursprünglich für das Areal am Bauhof interessiert (die NÖN berichtet) – inzwischen wurde aber das im Zentrum liegende Grundstück der Gärtnerei Hahn zum Verkauf angeboten. „Dieses Grundstück bot sich noch besser als Standort für ein mögliches EKZ an, da es direkt in der Innenstadt liegt“, so Prinz.

Besprechungen mit dem Bundesdenkmalamt waren erforderlich, da dieses Grundstück an die

historische Stadtmauer angrenzt. Prinz: „In mehreren, sehr konstruktiv verlaufenden Gesprächen wurde dann ein Konsens erzielt und es wurden verschiedene Auflagen für eine mögliche Realisierung erteilt.“

Für Prinz ist es unumgänglich, „dass gewisse Handelsstrukturen in Zwettl geschaffen und aufrechterhalten werden“, damit die Stadt weiterhin die „Hauptstadt“ des Waldviertels bleibt und sich auch von anderen Bezirksstädten wie etwa Waidhofen oder Gmünd unterscheidet. „Horn hat diese Handelsstrukturen bereits, aber auf der ‚Grünen Wiese‘ – unser Ziel aber ist es, den Handel in die Innenstadt zu holen und die Innenstadt als ‚lebendiges‘ Handelszentrum zu stärken und zu erhalten.“

Daher befürwortete die ÖVP-Gemeindefraktion dieses Projekt, aber nur unter Berücksichtigung der vorhandenen, weitreichenden Auflagen. „Wir haben dem Investor verschiedene Forderungen

### REAKTION I



**Christof Kastner, Geschäftsführer der Firmengruppe Kastner:** Dieses absolut überzeugene Projekt würde einen Ausverkauf von

Zwettl bedeuten.

Das Argument, dass dadurch zusätzliche Kaufkraft kommt, zählt nicht. Um rentabel zu sein, müsste ein durchschnittliches Einkaufszentrum pro Quadratmeter 5000 € Umsatz pro Jahr machen. Das heißt, dieses Projekt müsste 125 Millionen € zusätzlichen Umsatz in Zwettl generieren. Die Kaufkraft im Bezirk Zwettl für den kurz- und mittelfristigen Bedarf liegt aber nur bei 145 Millionen €. Das ist abstrus. Das Projekt würde auf Jahrzehnte hinaus die Wirtschaftsstruktur von Zwettl zerstören. Unsere Gemeindevertreter schauen sich damit ihr eigenes Grab...

# Handelsstadt stärken!“

Monaten für Diskussionen. Jetzt wird die Debatte „offiziell“ ...

gen und Kriterien auferlegt, die erfüllt werden müssen, damit die Stadtgemeinde Zwettl einer Umwidmung im Gemeinderat zustimmt“, erklärt der Wirtschaftsstadtrat.

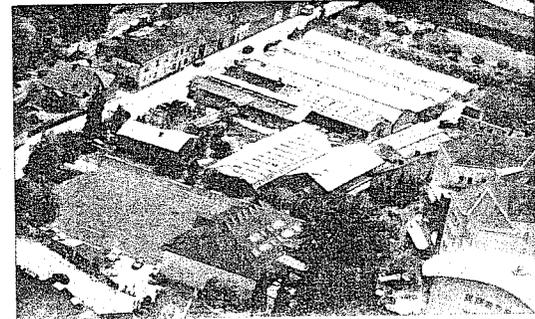
So hat der Investor verpflichtend den Branchenmix vorzulegen, es muss eine fußläufige Brücke zur Anbindung in Richtung Schulgasse und damit in die Innenstadt geben, im Bereich des obersten Geschoßes (Schulgassenniveau) müssen Parkplätze entstehen, die gratis benutzbar sind und die auch den Kunden der Innenstadt zur Verfügung zu stellen sind. Für das EKZ ist unbedingt ein Verkehrskonzept, für die Anbindung von der B 38 und der Gartenstraße, erforderlich. Ein Plan über die architektonisch ansprechende Gestaltung ist gefordert, die Gebäudehöhen auf Seiten der Schulgasse und der Gartenstraße müssen sich in das gesamte Stadtbild einfügen.

Weitere Voraussetzung ist eine einvernehmlich abgestimmte,

gemeinsame Marketingstrategie mit der Innenstadt und dem EKZ. „Diese Punkte sind alle vom Investor zu erfüllen, damit einer positiven Beurteilung und Umwidmung im Gemeinderat zugestimmt werden kann“, meint Prinz.

„Wir haben eine intakte Innenstadt und wir haben uns in den letzten fünf Jahren sehr be-

müht, diese auch zu erhalten und auszubauen“, verweist Prinz auf verschiedene, erfolgreiche Aktionen, wie etwa den Mietzuschuss für neue Handelsbetriebe in der Innenstadt. „Wir haben auch einen großen Erfolg damit erreicht und es ist sehr erfreulich, dass sich inzwischen 16 neue Betriebe in der Innenstadt niedergelassen haben.“



Das betroffene Areal in der Gartenstraße aus der Luft.

### REAKTION IV



**Reinhold Bernhard, Obmann des Wirtschaftsbundes:** Eine Weiterentwicklung der Handelsstruktur in Zwettl ist notwendig und

wünschenswert. Ob dies in Form eines Einkaufszentrum im „klassischen Sinne“, und konkret mit dem nunmehr zur Diskussion stehenden Projekt in der bestmöglichen Form erreicht wird, kann aus derzeitiger Sicht nicht abschließend beurteilt werden.

Darüber herrscht auch keine einheitliche Meinung im Wirtschaftsbund, zumal noch sehr viele Fragen wie Dimensionierung, Finanzierbarkeit, Umweltverträglichkeit, Verkehrs- und damit Anrainerbelastung, Gestaltung und Einbindung in das Stadtbild etc., unbeantwortet sind.

Folgende Aspekte sollten berücksichtigt werden:

1. Ich plädiere für einen Investitionsschub in den bestehenden Unternehmen und Gebäuden der Innenstadt, um die mancherorts nicht mehr zeitgemäßen Lokalisationen aufzuwerten.

2. Es ist an einzelne Hausbesitzer der Apoll zu richten, ihre Liegenschaften zu realistischen Mietpreisen zur Verfügung zu stellen, anstatt diese zuzusperren und auf eine bessere Zukunft zu hoffen.

3. Neben dem Projekt in der Gartenstraße sollten auch andere Varianten wie z.B. Adaptierungen im Bereich Hauptplatz überlegt werden.

4. Einer Variante eines EKZ entlang der Gartenstraße ist aus meiner Sicht zuallererst auf die „Verträglichkeit“ mit den bestehenden Strukturen im Rahmen einer seriösen und professionellen Expertise zu unterziehen.

5. Ein wichtiger Aspekt ist auch die Verkehrssituation. Ein EKZ in so einer Größenordnung generiert zwangsläufig ein massives Verkehrsaufkommen, die sehe ich als einen Widerspruch zur bisherigen Linie der Gemeindeleitung, nämlich die neue Umfahrung unter anderem auch mit der notwendigen Verkehrsbelastung in der Innenstadt zu rechtfertigen.

### REAKTION II



**Rudolf Wunsch, Obmann der Wirtschaftskammer:** Grundsätzlich sage ich Ja' zu einem Einkaufszentrum, weil es wertvoll für die

Stadt und die Region ist. Es kommt nur auf die Details an. Welche Geschäfte kommen, mit welchen Produkten? Ramsch brauchen wir nämlich nicht. Und vor allem: Wohin? Beim derzeit diskutierten Projekt stimmen die Relationen nicht. Eine große Gefahr sehe ich darin, dass der Investor ja nicht nur in Zwettl baut, sondern auch in anderen Städten. Das ist kontraproduktiv. Nicht dass möglicherweise eine weitere angefangene Industriearbeit bleibt. Es wohnen also zwei Seelen in meiner Brust. Optimal wäre für mich ein Einkaufszentrum direkt in der Stadt, wie zum Beispiel im Splechtna-Grätzl.

### REAKTION III



**Franz Grosch, SPÖ-Stadtparteivorsitzender:** Wir haben nichts gegen ein Einkaufszentrum, weil es die Stadt beleben sollte.

Nur der Standort Gartenstraße ist nicht der beste. Dieses Projekt käme von der Infrastruktur her der Gemeinde sehr teuer, die Verkehrsprobleme wären extrem. Und ich befürchte, dass, wenn ein EKZ in der Gartenstraße realisiert wird, von dort keiner extra in die Stadt gehen wird.

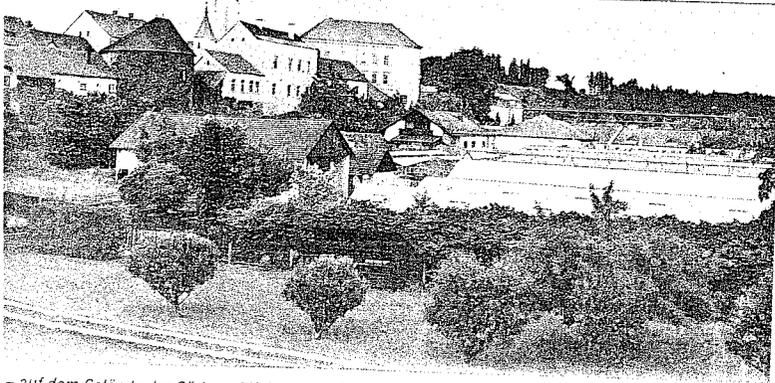
Wir fordern konkrete Informationen über dieses Projekt und die Bildung einer Arbeitsgruppe, die sich aus Fachleuten aus der Wirtschaft, Interessenten, Raumplanern und Vertretern der im Gemeinderat vertretenen Parteien zusammensetzt, und in der dieses Thema ausführlich diskutiert wird.

### REAKTION IV



**Gerhard Stanik, Fraktions-sprecher der Grünen:** Es gibt keinerlei Informationen seitens des Bürgermeisters, kein Konzept für die

Innenstadtentwicklung. Ein am Kernrand einer Innenstadt gelegenes Shopping-Center verändert die Besucherströme und zieht Kaufkraft aus der Hauptgeschäftszone. Die Flächengrößen des EKZ müssen daher einer Verträglichkeitsprüfung für die Innenstadt unterzogen werden (Gutachter sollen nicht vom Entwickler bezahlt werden). Es steigt weiter die Einwohnerzahl noch die Kaufkraft. Es handelt sich daher um einen Verdrängungswettbewerb, der den Einzelhandel in der Stadt ins Herz trifft. Ein Projekt dieser Größenordnung ist ein großer Verkehrserreger, der eine hohe Anzahl Autos zusätzlich bringen wird.



– auf dem Gelände der Gärtnerei Hahn in der Gartenstraße, unmittelbar unterhalb der Stadtmauer – soll große Einkaufszentrum entstehen.

FOTO: LASSMANN-MOSER