

Text von P. Ustun

20.2.2010

-> ergibt an alle Grundstücke
+ Umlage bilden in Zwettl
von Brunelle!

Einkaufszentrum Zwettl Gartenstraße

Ein Wiener Standortentwickler beabsichtigt, auf den Grundstücken der Gärtnerei Hahn in Zwettl, Gartenstraße ein riesiges Einkaufszentrum zu errichten.

Dieses Projekt hätte weitreichende Konsequenzen:

VIEL ZU GROSS

Die Zwettler Innenstadt hat derzeit eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 10.000 m². Das geplante EKZ soll mit 25.000 m² zweieinhalb Mal so groß werden!

Die Zwettler Innenstadt hat derzeit ca. 80 aktive Geschäftslokale und ca. 15 leerstehende Geschäftslokale. Das geplante EKZ soll 70 weitere Geschäfte beinhalten.

Dies steht in einem krassen Missverhältnis zur vorhandenen Kaufkraft. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Zwettl laut aktueller Kaufkraftstromanalyse bereits jetzt um 70 % mehr Verkaufsfläche hat (noch ohne Fa. Möbel Lutz) als der österreichische Durchschnitt. Die Kaufkraft in Zwettl liegt jedoch um 21 % unter dem österreichischen Durchschnitt. Das bedeutet, dass Zwettl schon derzeit ein doppelt so großes Missverhältnis von Kaufkraft zu Verkaufsfläche hat.

Eine Überschlagsrechnung zeigt die Überdimensionierung deutlich:

Die 25.000 m² Verkaufsfläche verursachen bei einer notwendigen Monatsmiete von 10,-Euro/m² eine Gesamtmietbelastung von 3 Mio. Euro/Jahr.

Um diese Miete zu verdienen, wäre bei einer 2%igen Mietbelastung ein Jahresumsatz von 150 Mio Euro notwendig. Bei 300 Verkaufstagen pro Jahr ergibt das einen notwendigen Gesamt-Tagesumsatz von 500.000,- Euro.

Bei einem hoch angenommen durchschnittlichen Umsatz pro Kunde von 50,- Euro sind 10.000 Kunden pro Tag notwendig. Da Kunden aus einem weiten Einzugsbereich angesprochen werden müssten, ist mit 5.000 bis 10.000 PKW pro Tag zu rechnen – daher auch 700 geplante Parkplätze.

Die oben angenommene Gesamtmiete von 3 Mio Euro/Jahr deckt aber nicht einmal die Verzinsung, geschweige denn die Kapitalrückzahlung von 70 Mio Euro Investitionsvolumen.

Da es auch keine rechtsverbindlichen Mietzusagen geben dürfte, ist auch der für den Erfolg entscheidende Branchenmix nicht bekannt.

AM FALSCHEN PLATZ

Der Standort in der Gartenstraße ist nicht das Ergebnis einer professionellen Suche nach dem optimalen Standort für ein innerstädtisches EKZ, sondern ein Zufallsergebnis, weil ein Grundeigentümer verkaufsbereit wurde.

Diese Grundstücke liegen an der Außenseite der Stadtmauer und haben keine natürliche Verbindung zum wirtschaftlichen Stadtzentrum (Landstraße, Dreifaltigkeitsplatz, Hamerlingstraße).

Dieses gewachsene Stadtzentrum wird Schaden leiden, weil Kundenfrequenz und Kaufkraft in das überdachte EKZ abgezogen werden. Die Folge sind leerstehende Geschäfte - zum Teil auch durch Übersiedlungen von bestehenden Geschäften in das EKZ. In jedem Fall werden die Häuser in der Innenstadt stark an Wert und Attraktivität verlieren.

Die von der Stadtmauer umgebene Zwettler Innenstadt ist von 4 Einfahrten (obere und untere Landstraße, Kuenringerstraße und Klosterstraße) geprägt. Das geplante EKZ wäre verkehrsmäßig mit der Innenstadt nicht leistungsfähig zu verbinden, sondern bliebe ein Fremdkörper außerhalb der Stadtmauer. Dadurch würde sich das durch Jahrhunderte gewachsene Gesicht der Stadt grundlegend ändern. Das EKZ wäre ein „blindes“ Tor zur Innenstadt.

KEINE VERKEHRSANBINDUNG

Der geplante EKZ-Standort liegt in einer Sackgasse bzw. an einer Einbahn. Es wäre daher eine völlig neue Verkehrserschließung notwendig.

Es wäre eine Kreuzung an der Bundesstraße 38 neu zu errichten, eine neue Brücke über den Kamp zu bauen, Nachbarhäuser an der Gartenstraße zu erwerben und für eine Straßenerrichtung abzutragen. Die dazu notwendigen Bewilligungen sind ungeklärt. Die damit verbundenen hohen Kosten müssten vom Projekt und nicht von der öffentlichen Hand getragen werden.

Denkmalschutz

Zwettl hat eine zum Großteil noch erhaltene Stadtmauer mit Stadttürmen und ist folgerichtig auch Mitglied der touristisch ausgerichteten „NÖ Stadtmauerstädte“. Die Stadtmauer und die Innenstadt ist daher im Bebauungsplan als Schutzzone ausgewiesen.

Zwettl war eine typische Ackerbürgerstadt. Der Bereich vor der Stadtmauer (Glacis) wurde im Mittelalter für die Verteidigung freigehalten und später als Grünfläche, Promenade, aber auch für Gärtnereien und höchstens für öffentliche Bauten genutzt. Daher haben diese Flächen auch nie eine Widmung als normales Bauland erhalten. Ein wesentliches Kennzeichen einer Ackerbürgerstadt besteht auch darin, dass für die landwirtschaftlichen Tätigkeiten innerhalb der Stadtmauer zu wenig Platz war und daher außerhalb der Stadtmauer eine Scheunenreihe errichtet wurde. Diese Situation ist in der Gartenstraße insbesondere im Bereich der Grundstücke Weinberger noch sehr gut zu erkennen. Eine Verbauung der Stadtmauer und des dort befindlichen „Passauer Turmes“ durch ein EKZ würde den Charakter der „Stadtmauerstadt“ schwer beeinträchtigen. Die Einfügung des EKZ samt grossem, oben liegendem PKW-Parkdeck in das Ortsbild wird ebenfalls kritisch zu prüfen sein, da es nicht nur unmittelbar an die Altstadt grenzt, sondern in der Schulgasse bis direkt in die Altstadt-Schutzzone hineinreicht.

Hochwassergefährdung

Das gesamte geplante Areal ist 2002 schwer überschwemmt worden und daher hochwassergefährdet. Inwiefern das geplante Projekt im Hochwasserfall auch abflusshemmend wirkt und durch Rückstau andere Liegenschaften gefährdet, wird von Fachleuten im Wasserrechtsverfahren aber auch nach der EU-Hochwasserrichtlinie 2007 zu prüfen sein.

Da es sich in diesem Bereich um Schwemmgrund handelt, würde eine große Bauführung (Fundamentierung) genauso schwierig sein, wie bei der Parkspirale.

DIE FOLGEN:

Aus den oben genannten Gründen würde ein EKZ in der Gartenstraße den schwersten und nicht mehr rückgängig zu machenden städtebaulichen Eingriff in die Zwettl Innenstadt seit dem Ende des 2. Weltkrieges darstellen.

Eine weitere gravierende Folge wäre der Zusammenbruch der Nahversorgung in den Waldviertler Kleinregionen, da auch noch die verbliebene Kaufkraft von dort abgezogen wird. Die tatkräftigen Bemühungen des Landes NÖ und vieler regional Verantwortlichen für die Nahversorgung würde damit zunichte gemacht.

Ein Blick auf die Bevölkerungsentwicklung und auf die Kaufkraftkarte des Waldviertels zeigt, dass zur Realisierung dieses Projekts ein brutaler Verdrängungswettbewerb die Kaufkraft des gesamten Waldviertels (z.B. auch Waidhofen/Thaya und Schrems) in dieses EKZ ziehen müsste. Das hätte zur Folge, dass der bisherige gesunde Wettbewerb zwischen den Waldviertler Bezirksstädten in einen Kampf jeder gegen jeden münden würde. Damit würden wir in die Zeit zurückfallen, in der jede Waldviertler Bezirksstadt trachtete, den anderen Bezirksstädten etwas wegzunehmen. Dabei würde die Erkenntnis verspielt, dass das Waldviertel immer nur dann erfolgreich war, wenn alle Bezirke an einem gemeinsamen Strang zogen.

Wie oben ausgeführt, hat Zwettl bereits jetzt viel zu viel Verkaufsfläche im Vergleich zur vorhandenen Kaufkraft. Zwettl hat derzeit eine einzige EKZ-Widmung und zwar den Raiffeisenmarkt, zu dessen Schaden das geplante EKZ führen würde.

Auch das Arbeitsplatz-Argument stimmt nicht, da die in einem neuen EKZ geschaffenen Arbeitsplätze woanders verloren gehen.

Auch die vielleicht gehegte Hoffnung auf zusätzliche Steuereinnahmen ist unsicher, da der heutige Wirtschaftsminister Dr. Mitterlehner in seiner früheren Eigenschaft einen aktuellen Vorstoß für einen interkommunalen Steuerausgleich gemacht hat. Damit würden die erhofften Steuereinnahmen in Zwettl wieder auf die umliegenden Gemeinden aufgeteilt. Weiters gibt es die aktuellen Bemühungen, alle betroffenen Gemeinden in das Genehmigungsverfahren für ein neues EKZ einzubinden.

Die letzte NÖ Raumordnungsgesetz-Novelle hat geregelt, dass außerhalb von Zentrumszonen keine EKZ mehr errichtet werden dürfen. Der Gesetzgeber ist davon ausgegangen, dass innerhalb der Zentrumszone keine Flächenbegrenzung notwendig ist, da

1. seriöse betriebswirtschaftliche Berechnungen überdimensionale Projekte automatisch verhindern und
2. die Gemeindeverantwortlichen (Bürgermeister, Stadträte, Gemeinderäte) Größenauswüchse zum Schaden der Innenstädte durch die Versagung von Umwidmungen verhindern.

Diese brennenden Fragen machen es notwendig, jeden einzelnen Gemeinderat und Gemeinderätin vor der kommenden Gemeinderatswahl zu fragen, ob er/sie einer Umwidmung der Grundstücke der Gärtnerei Hahn in ein EKZ zustimmen oder nicht zustimmen wird.

20.2.2010