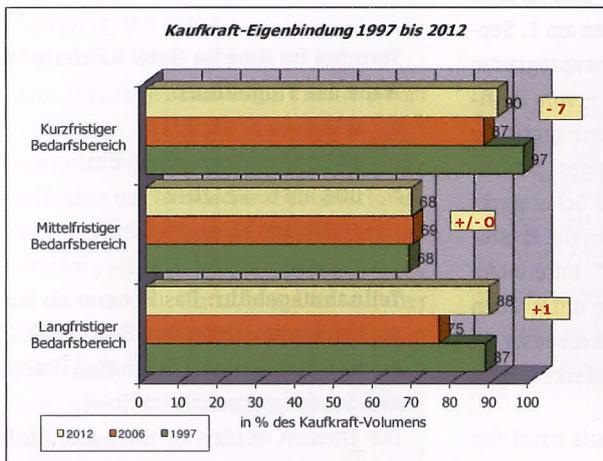


## GEPLANTES EINKAUFSZENTRUM:

# Verkaufsflächenexplosion in Zwettl

Stadt und Bezirk Zwettl verlieren seit 2001 an Bevölkerung und zukünftige Prognosen bestätigen weitere Rückgänge. Die Region um Zwettl verfügt auch über sehr geringes Kaufkraftniveau, das teilweise 20 bis 25%-Punkte unter dem österreichischen Durchschnitt liegt. Noch nie hat daher der Bau eines Einkaufszentrums die Bürger so bewegt und in zwei Lager geteilt wie in Zwettl.



Quelle und Foto: CIMA-Studie

Auf einem ehemaligen Gärtnereigelände in der Zwettler Gartengasse sind auf 4 Geschossen Geschäftsflächen von ca. 14.900 m<sup>2</sup>, 560 bis 600 Parkplätze, 35 bis 40 Geschäfte sowie 4 bis 5 Gastronomieunternehmen geplant. Das Projektobjekt liegt in integrierter innerstädtischer Lage, allerdings mit mehr als 150 m Entfernung zum zentralen Einkaufsbereich der Innenstadt. Ein funktionaler Zusammenhang ist damit für Experten nicht mehr erkennbar.

Der Investor erhofft sich durch den Bau des 45 Millionen Euro teuren Shoppingcenters ein attraktiveres Einkaufsangebot und eine steigende Kaufkraft. Die etablierten Händler und große Teil der Bevölkerung befürchten vor allem ein Geschäftsterben in der Innenstadt. Die derzeitige innerstädtische Fläche würde sich nämlich von 8.350 m<sup>2</sup> um 14.850 m<sup>2</sup> neue Fläche erhöhen, was im Nahbereich eine Steigerung um mehr als 180 % bedeuten würde. Damit käme Zwettl auf eine Verkaufsfläche pro Einwohner von unglaublichen 5,6 m<sup>2</sup>/Einwohner (der österreichische Schnitt, im Europavergleich ohnedies schon sehr hoch, beläuft sich auf 1,9 bis 2,0 m<sup>2</sup>/EW).

Gegen den Bau des Einkaufszentrums spricht sich die Initiative Zwettl 2020 aus und setzt sich für eine lebenswerte, nachhaltige und wirtschaftlich erfolgreiche Zukunft der Stadt Zwettl ein. Viele Argumente sprechen aus Ihrer Sicht gegen die Errichtung dieses Projektes:

- > Das EKZ ist zu groß und steht am falschen Platz.
- > Es gefährdet die Innenstadt und die Nahversorgung in der Region.
- > Es verursacht extremen zusätzlichen Verkehr.
- > Es lässt die Stadtmauer verschwinden und steht im Hochwassergebiet.
- > Die EKZ-Arbeitsplätze vernichten andere Arbeitsplätze in der Region.
- > Durch die Verlagerung bestehender Geschäfte verbessert sich das Angebot im Gesamten nicht.

Eine Studie der CIMA Beratung + Management GmbH fasst zusammen: Bei 47.875 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen 47,1 Mio. Euro aus dem Einzugsgebiet, durch 14.850 m<sup>2</sup> zusätzliche EKZ-Fläche müssten dann unrealistisch hohe 37,2 Mio. Euro mehr erreicht werden. Die Marktanteile im „klassischen

Einzugsgebiet“ müssten im kurz- und mittelfristigen Bedarf verdoppelt werden. Eine projektrelevante Steigerung von 80 % gegenüber wäre 2012 notwendig, um den Zielumsatz zu erreichen!

Nur durch hohe standortunverträgliche Umlenkungseffekte aus anderen Zwettler Betrieben kann dieser Umsatz erreicht werden, vor allem aus der Innenstadt.

Der Verdrängungswettbewerb hätte auch negative städtebauliche Effekte: Erhöhung von Geschäftsleerflächen, Reduktion der Aufenthaltsqualität, Verlust von Kundenfrequenzen, großflächige Handelsformen (vor allem in Fachmarkt- und Discount-Charakter) würden bei Wegfall von Fachgeschäften in ähnlicher (Verkaufsflächen-)Dimension doppelt so viele Arbeitsplätze „vernichten“!

### CIMA kommt damit zu dem Fazit:

Das geplante EKZ ist aus handelswissenschaftlicher Sicht abzulehnen, weil es erwartbar negative (städtebauliche) Auswirkungen für den Handelsstandort Zwettl, vor allem für die Innenstadt, mit sich bringt.