



# Zwettl 2020

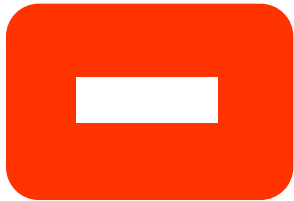
EKZ Gartenstraße – Pro und Contra

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

Die Frage ist nur **wie?**

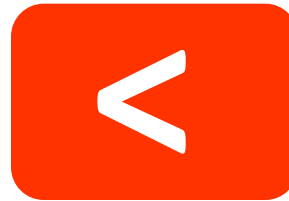
## ➤ Kaufkraftfaktoren: freies Potential?

### Bevölkerungs- entwicklung



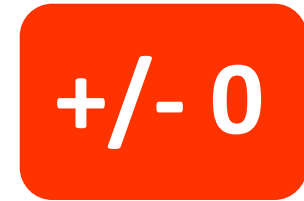
- leicht rückläufig
- -3,2% im WV
- ZT: 11.611 (2002)  
auf 11.266 (2012)

### Haushalts- einkommen

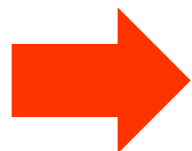


- weit unter Ö  
Durchschnitt
- ZT: 82,6 % (2012)
- Kaufkraft stagniert

### Kaufkraft- abfluß/-zufluß



- Wirksame KK ZT:  
€ 113,9 Mio ges
- € 8,6Mio Abfl.
- ZT: € 60,1 Mio  
wirksame KK KFR/MFR



**kein freies Potential = Verdrängung!**

*Daten von CIMA2012*

## ➤ Kaufkrafteigenbindung: Attraktivität

- ZT KFR: **90% (!!!)**
- ZT MFR: **68%**
- ZT LFR: **88%**



➔ **hohe Eigenbindung = hohe Zufriedenheit!  
keine großen zusätzlichen Handelsflächen  
notwendig**

## ➤ Verdrängung: EKZ gegen Innenstadt+Peripherie

- Mindestumsatz  $9.000 \text{ m}^2 \times € 3500,-/\text{m}^2 = € 31,5 \text{ Mio}$
- Freies Potential:  
Abfluß ca 8,4 Mio >  
davon 5,79 Mio für KFR/MFR >  
davon 1/3 zu binden = ca € 2 Mio
- Volumen das aus Verdrängung kommt = € 29 Mio



➔ **EKZ muss mind. 52% der gesamten wirksamen Kaufkraft aufsaugen!!!**



## ➤ Verdrängung: EKZ gegen Innenstadt+Peripherie

Flächenverhältnis:

Stadt Zwettl für KFR+MFR Bedarf.....17.691 m<sup>2</sup>

EKZ neu .....9.000 m<sup>2</sup>



➔ **EKZ steigert Verkaufsfläche um 51 %!!!**

**oder: viele bestehende Geschäfte übersiedeln  
einfach ins EKZ !!**

**(Nutzen für Konsumenten?)**

*Daten von CIMA 2012*



➤ **Verdrängung:  
gezielte  
Übersiedelung  
ins EKZ**

Fachmarkt	Häufigkeit des Vorkommens in Fachmarktagnglomerationen Anfang 2011	in Waidhofen/Ybbs vorhanden	Ansiedlungswahrscheinlichkeit im Ysperpark
Holer	160	ja	unwahrscheinlich
kik Textildiscount	126	nein	möglich
dm	125	ja	unwahrscheinlich
Takko Fashion	95	nein	möglich
Charles Vögele	85	nein	möglich
Deichmann	82	nein	möglich
Pagro Diskont	80	nein	möglich
Lidl	78	ja	unwahrscheinlich
Fressnapf (McDonald's)	77	nein	möglich
Billa	74	ja	unwahrscheinlich
Bipa	74	ja	unwahrscheinlich
Forstinger	66	nein	Flächenerfordernis passt nicht
Dänisches Bettenlager	64	nein	möglich
Libro	66	ja	Umzug möglich aus City
Penny Markt	66	ja	unwahrscheinlich
Fussl Modestraße	55	ja	Umzug möglich aus City
jello shoe company	48	nein	möglich
Merkur	48	nein	möglich
Vögele Shoes	44	nein	möglich
Eurospar	42	ja	im Süden in Bau, unwahrscheinlich
NKD	41	ja	unwahrscheinlich
Remo	36	nein	möglich
bauMax	35	nein	Flächenerfordernis passt nicht
Möbelix	35	nein	Flächenerfordernis passt nicht
New Yorker	35	nein	möglich
XXXLutz	33	nein	Flächenerfordernis passt nicht
Spar Supermarkt	29	ja	unwahrscheinlich

Daten von Standort+Markt Analyse für Consio über Waidhofen/Ybbs

## ➤ Auswirkungen von Innenstadtnahen EKZ

Standort	Waidhofen/Ybbs	Tulln	Neunkirchen	Waidhofen/Thaya	Hollabrunn	Bruck/Leitha	Melk	Amstetten	Gmünd	Horn	Gänserndorf
	Innerstädtische Entwicklungen		Dezentrale/Periphere Entwicklungen					keine größeren Entwicklungen			
Veränderung VKFL Gesamt 2013-2006 in %	14%	12%	7%	29%	14%	46%	41%	2%	-2%	-1%	-1%
Veränderung VKFL Innenstadt 2013-2006 in %	12%	60%	-32%	-27%	-14%	-21%	-10%	-3%	-16%	-6%	-10%
Veränderung VKFL Peripherie 2013-2006 in %	15%	0%	25%	58%	39%	68%	56%	3%	7%	-1%	1%
Veränderung Anzahl Betriebe gesamt 2013-2006 in %	-1%	9%	-3%	-5%	9%	24%	6%	-5%	-9%	-7%	5%
Veränderung Betriebe Innenstadt 2013-2006 in %	7%	19%	-22%	-30%	-10%	-18%	-9%	-6%	-22%	-9%	5%
Veränderung wirksame Kaufkraft 2013-2006 in %	9%	17%	1%	3%	12%	19%	28%	-6%	-18%	-7%	-8%
Veränderung Kaufkraft-Eigenbindung 2013-2006 in %-Punkte	5,1	2,1	-1,0	2,5	1,5	4,0	7,5	0,3	-6,0	-1,0	-2,6
Veränderung Raumleistungen 2013-2006 in %	-3%	8%	-5%	-20%	0%	-15%	-1%	-7%	-14%	-5%	-6%
Veränderung Filialisierungsgrad 2013-2006 in %-Punkte	10	15	6	14	7	16	20	10	6	9	12

Daten von KANO 2013



- **Nahversorgung noch mehr unter Druck**
- **Ziel Raumordnungsnovelle 2005:  
extremes Flächenwachstum einschränken;  
Innenstädte beleben**
- **Regulativ in der Zentrumszone: Widmung mit  
gesundem Menschenverstand und  
Wirtschaftlichkeit**

## Was passiert?

- **NAFES???**
- **Kleine Geschäfte halten Verdrängung nicht aus**

➤ zu groß!





➤ zu groß!



## ➤ Arbeitsplatzeffekte

- Für 100 neue Arbeitsplätze in einem EKZ fallen 250 Arbeitsplätze im Fachhandel/ Nahversorgung weg!

## ➤ Umsatz-Kundenfrequenz

Mindestumsatz  $9000\text{m}^2 \times € 3500,-/\text{m}^2$  ..... € 31,5 Mio

(vgl. Ö-Schnitt € 4400,-/m<sup>2</sup>)

Tages-Kundenfrequenz 2.000/Tag x 300 Tage..... 600.000Kdn/a

durch. Umsatz/Kunde €31,5: 600.000Kdn..... **€ 52,5/pro  
EKZ Besuch**

Einwohner Gemeinde Zwettl..... 11.097 (2014)

**jeder –vom Baby bis zum Greis – muss mind. 1x/Woche ins EKZ!?**



## ➤ Wirtschaftlichkeit EKZ

Investition  $9.000\text{m}^2 \times \text{€ } 3330,-/\text{m}^2$  ..... € 30 Mio

Kreditzinsen € 30 Mio; 4%; 15 Jahre .....€ 9,7 Mio

Gesamt .....€ 39,7Mio

Mindestmietpreis/ $\text{m}^2$ : € 39,7 Mio: 15Jahre:12 Monate:  $9000\text{m}^2=$

 **€ 24,5 / $\text{m}^2$  ???**

**wer zahlt das? oder baut Investor letzten Endes was anderes?**

## ➤ 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

**Berechnungen des Gutachters (2012) sind falsch!**

## ➤ Ortsbild/Innenstadtverträglichkeit

- Viel zu großes Volumen
- keine harmonische Einbindung ins Ortsbild
- Kein funktionaler Zusammenhang



## ➤ Stadtmauer

- Ca. 1/3 der frei sichtbaren Stadtmauer würde verschwinden
- Stadtmauerstadt
- Archäologische Erkundung? / Denkmalschutz



## ➤ Nachhaltigkeit/Ökologie

- **Nachnutzungskonzept bei Scheitern???**
- **dramatischer Wandel des Einkaufsverhaltens > Internet**
- **EKZ vs. Fairtradegemeinde**
- **Grundwasserspiegel sehr hoch**

## ➤ Feuer

- **Feuerwehrezufahrt rund ums Areal!**



## ➤ Hochwasser 2002

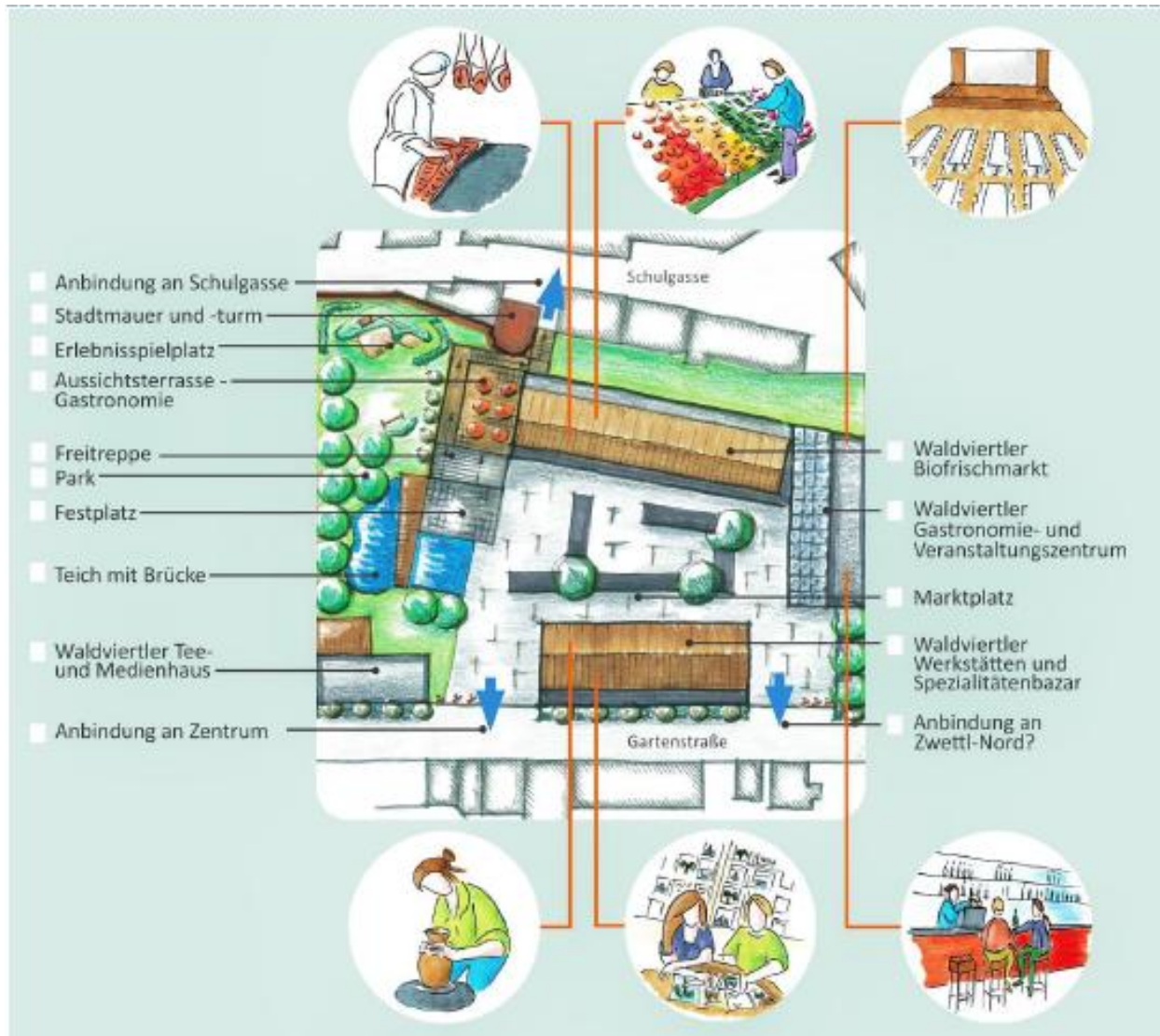


- **Causa „Weinberger Grundstück“**
- **Informations- und Diskussionskultur:  
keine bzw falsche Informationen  
Geheimhaltung statt öffentlicher Diskussion  
fixe Beschlüsse in der ÖVP Fraktion vor Diskussion**
- **was hat Bgm & Co davon das sie pro EKZ sind?**

## „Waldviertler Wunderwelt“

Sitz Regionalverband Waldviertel, Waldviertler Schmankerlhof,  
Kinderbetreuung, EPU-Zentrum – Coworking Space, etc...







## oder...

- **Park für Jung und Alt**
- **Sportareal mit Jugendzentrum und Gastronomie**
- **Hotel**
- **Eventlocation**
- **Museumsprojekt**
- **Multifunktionales Veranstaltungszentrum**
- **Wohnbau**
- **Reservefläche für Zukunft**
- **.....**



Entweder lebendige Innenstadt



ODER Einkaufszentrum!

