

Gutachterliche Stellungnahme zum örtlichen Raumordnungsprogramm- 295. Änderung Örtliches Entwicklungskonzept/ Flächenwidmungsplan (Gutachten Paula)

Detailaspekte Handelswissenschaftliche Betrachtung

Mai 2017

cima.

München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck **Ried(A)**

CIMA Beratung + Management GmbH
Johannesgasse 8 4910 Ried i. I.

T +43-7752-71117-0

F +43-7752-71117-17

cima@cima.co.at

www.cima.co.at

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Kontaktadresse der Gutachter:

Gut&Co – Gumpinger Test & Consulting e.U.

Ing. Mag. Georg Gumpinger

Kenzianweg 8

A-4780 Schärding

M +660-8237311

T +43-7712-4994-6070

F +43-7712-4994-6071

info@gutundco.at

www.gutundco.at

CIMA Beratung + Management GmbH

Mag. Roland Muraue

Johannesgasse 8

A-4910 Ried im Innkreis

T +43-7752-71117-12

F +43-7752-71117-17

muraue@cima.co.at; cima@cima.co.at

www.cima.co.at

Veröffentlichungen bzw. Vervielfältigungen eines Teiles oder der ganzen Studie bedürfen der Zustimmung des Auftraggebers sowie des Verfassers.

©

CIMA Beratung + Management GmbH

Gumpinger Test & Consulting e.U.

Mai 2017

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	4
2.	Handelswissenschaftliche Detailbetrachtung	4
2.1.	Handelswissenschaftliches Zentrum und funktionaler Zusammenhang	5
2.2.	Kaufkraftabflüsse und Kaufkraftbindung im Online-Handel	7
2.2.1.	Einleitung.....	7
2.2.2.	Kaufkraftbindung im Online-Handel im Bundeslandvergleich stark gestiegen.....	7
2.2.3.	Kaufkraftbindung im Online-Handel am Standort Zwettl und Rückschlüsse auf die Kaufkraftabfluss-Situation	8
2.2.4.	Zukünftige Prognosen im Online-Handel.....	9
2.2.5.	Zukünftige Prognosen im Online-Expertenmeinung Regioplan....	9
2.2.6.	Fazit - Kaufkraftabfluss und Online-Handel	10
2.3.	Kaufkraftkennzahlen und Umsatzumlenkung.....	10
2.3.1.	Bedingte Reduzierung der Kaufkraftabflüsse	10
2.3.2.	Umsatzprognose EKZ Zwettl	11
2.3.3.	Umsatzumlenkung aus der Zwettler Peripherie.....	12
2.4.	Beurteilungskriterium Kaufkraftabschöpfung.....	13
2.5.	„Verstärkung“ durch Agglomerations- und Ausstrahleffekte.....	15
3.	Zusammenfassung und Fazit wesentliche handelswissen-schaftliche Aussagen	16
3.1.	Handelswissenschaftliches Zentrum und funktionaler Zusammenhang	16
3.2.	Kaufkraftabflüsse und Kaufkraftbindung im Online-Handel	16
3.3.	Kaufkraftkennzahlen und Umsatzumlenkung.....	17
3.4.	Beurteilungskriterium Kaufkraftabschöpfung.....	17
3.5.	„Verstärkung“ durch Agglomerations- und Ausstrahleffekte.....	17
3.6.	Gesamtfazit.....	18

1. Einleitung

Die gutachterliche Stellungnahme bezieht sich im Wesentlichen auf den Erläuterungsbericht und die Planungsunterlagen vom Büro Dr. Paula sowie dem nicht im Volltext vorliegenden privaten Wirtschaftlichkeitsgutachten (RegioPlan Consulting GmbH: Wirtschaftlichkeitsgutachten Kampcenter Zwettl, Oktober 2015).

Ergänzend dazu wurden noch weitere Aspekte aus den Mappen zum Kampcenter Zwettl von Consio 2014 und 2016 herangezogen.

Die Projekt-ARGE Gut&Co und CIMA Beratung und Management GmbH betrachten in der nachfolgenden gutachterlichen Stellungnahme zum örtlichen Raumordnungsprogramm- 295. Änderung Örtliches Entwicklungskonzept/ Flächenwidmungsplan (Gutachten Dr. Paula) wesentlichen Detailspekte einer Handelswissenschaftlichen Betrachtung und Dabei werden überwiegend folgende Bereich des Erläuterungsberichtes herangezogen:

- Themenbereich Wirtschaft – Punkt 5.2.1.2.3; Seite 77 ff.
- Themenbereich Ortsbild – Punkt 5.2.1.2.4; Seite 82 ff.
- Themenbereich Raumverträglichkeit – Siedlungs- und Raumstruktur – Punkt 5.2.3.2; Seite 88 ff; insbesondere
 - Zentren- und Siedlungsstruktur – Punkt 5.2.3.2.3; Seite 98 ff.
 - Handels- und Wirtschaftsstruktur – Punkt 5.2.3.2.4; Seite 100 ff.

2. Handelswissenschaftliche Detailbetrachtung

Im Erläuterungsbericht werden verschiedene Argumente angeführt, warum das EKZ Zwettl eine Bereicherung für den Standort Zwettl und vor allem für die Innenstadt darstellt. Darüber hinaus wird mithilfe des Privatgutachtens von RegioPlan eine wirtschaftliche Vorprüfung vorgenommen. Allerdings sind viele dieser Aussagen allenfalls sehr vage und mitunter relativ lückenhaft. Darüber hinaus erachtet das Gutachterteam von Gut&Co und CIMA eine Reihe von notwendigen Ergänzungen für sinnvoll, um sich ein besseres Bild über die möglichen Auswirkungen des EKZ Zwettl auf den Standort Zwettl, die Innenstadt sowie weitere zentrale Handelsstandorte im Nahbereich zu machen.

Folgende Aspekte werden hierzu angeführt, die aus dem Erläuterungsbericht abgeleitet wurden und nun handelswissenschaftlich interpretiert bzw. ergänzt worden sind:

- Handelswissenschaftliches Zentrum und funktionaler Zusammenhang
- Kaufkraftabflüsse und Kaufkraftbindung im Online-Handel
- Kaufkraftkennzahlen und Umsatzumlenkung
- Beurteilungskriterium Kaufkraftabschöpfung
- „Verstärkung“ durch Agglomerations- und Ausstrahleffekte

Viele der hier verwendeten Kennzahlen stammen aus der Kaufkraftstrom- und Einzelhandelsstrukturuntersuchung Niederösterreich (KANO 2013), aus der Detailbetrachtung des Standortes Zwettl.

2.1. Handelswissenschaftliches Zentrum und funktionaler Zusammenhang

In der KANO 2013 wurde die (handelswissenschaftliche) Einkaufslage „Innenstadt/Ortszentrum“ des Standortes Zwettl genau abgegrenzt (in der Karte rot eingefärbt) und umfasste folgende Bereiche:

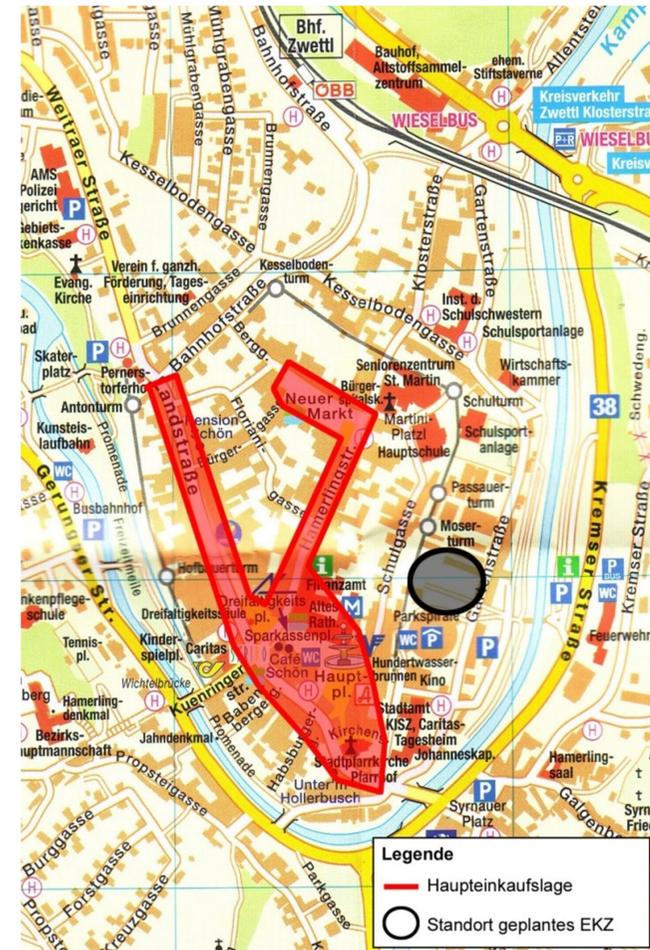
- Dreifaltigkeitsplatz
- Hamerlingstraße
- Hauptplatz
- Kirchengasse
- Landstraße
- Neuer Markt

In diesen Straßenzügen überwiegt der wirtschaftliche Besatz, mit einer stärkeren Verdichtung von Einzelhandelsflächen und handelsbegleitenden Dienstleistung und Gastronomie.

Wie in der Karte ebenfalls erkennbar liegt der Standort des EKZ Zwettl nicht im historisch gewachsenen (handelswissenschaftlich relevanten) Zentrum, sondern in einem Abstand von rund 100 m dazu. Dieser Verbindungsbereich zum EKZ (Schulgasse bzw. Gartenstraße) liegt demnach in „integrierter“ innerstädtischer Lage, aber ohne nennenswerte wirtschaftliche Besetzung. Darüber hinaus überschreitet der Abstand zum zentralen Einkaufsbereich die Entfernung für einen „funktionalen“ Zusammenhang, der zu einer gegenseitigen Verstärkung führen könnte.

Aus diesem Grund kann eine wechselseitige Ausstrahlwirkung vom historisch gewachsenen Kernbereich zum geplanten EKZ Standort in der Gartenstraße nicht erkannt werden. Beide Bereiche profitieren also eher nur wenig voneinander.

Im Gegenteil dazu wird es sogar eine höhere Kundenverschiebung in Richtung EKZ erfolgen und das handelswissenschaftliche Zentrum an Frequenz verlieren.



Graphik 1 – Eingrenzung handelswissenschaftliches Zentrum und Standort geplantes EKZ Zwettl
Quelle: CIMA; 2013; Gut&Co, 2017

Der fehlende funktionale Zusammenhang von innerstädtischen Handelsagglomerationen (überwiegend EKZ) in der Innenstadt hat bereits bei einigen anderen Standorten zu Problemen in den nicht direkt angrenzenden zentralen Bereichen geführt. Dies hat dann eher sogar zu einer Schwächung ehemals stärkerer innerstädtischer Bereiche beigetragen.

Folgende Beispiele können hierzu angeführt werden:

- Cityarkaden Klagenfurt mit negativen Auswirkungen auf die innerstädtische Bahnhofstraße
- Innerstädtisches Einkaufszentrum M4 in Wörgl mit hohen Umlenkungseffekten aus der historischen Altstadt
- EKZ Schwaz mit hohen Anforderungen an städtebaulicher Erneuerung des „alten“ Zentrums
- EKZ Mariandl in Krems ohne erkennbare positive Ausstrahleffekte in andere nicht angrenzende zentrale Bereiche
- Vinomna Center Rankweil mit Umlenkungseffekten aus anderen zentralen Bereichen; nicht direkt angrenzend

Diese Beispiele machen deutlich, dass eine innerstädtische EKZ-Entwicklung nicht uneingeschränkt positiv für andere Bereiche im Zentrum sein müssen, vor allem bei fehlender Anbindung bzw. erkennbarem funktionalem Zusammenhang.

Als Erkenntnis daraus gibt es von Seiten der Raumplanungsbehörden einzelner österreichischer Bundesländer (insbesondere Vorarlberg, zum Teil auch in Salzburg) auch im Kernbereich Vorgaben in punkto maximale Flächenentwicklung innerstädtischer Einkaufszentren (bzw. Handelsagglomerationen).

Fazit

Innerstädtische Einkaufszentren müssen nicht per se uneingeschränkt positiv für die Zentrenentwicklung ausfallen. Viele Beispiele aus der Praxis zeigen, dass bei fehlendem funktionalem Zusammenhang oder wenig attraktiver Anbindung an andere zentrale Bereiche, die Ausstrahleffekte nur auf die unmittelbare Umgebung (des EKZ) beschränkt sind. Im schlimmsten Fall kommt es sogar zu einer (weiteren) Schwächung der nicht direkt angrenzenden Bereiche und verminderten Kundenfrequenzen, Geschäftsabsiedlungen und erkennbaren Erosionserscheinungen. Diese Gefahr sieht das Gutachterteam auch für das historisch gewachsene Zentrum bei Entwicklung des EKZ Zwettl in der gegenwärtigen Form als durchaus gegeben. Denn es liegt hier weder ein funktionaler Zusammenhang zwischen EKZ und (historisch gewachsenem) Kernbereich vor, noch eine attraktive (nahe) Verbindung. Daher dürfte der traditionelle Stadtkern durch das geplante EKZ und den dadurch induzierten Frequenzen nur gering profitieren. Vielmehr dürfte es eher sogar zu einer stärkeren Abwanderung der Kundenfrequenzen in Richtung EKZ kommen und nicht umgekehrt.

2.2. Kaufkraftabflüsse und Kaufkraftbindung im Online-Handel

2.2.1. Einleitung

Im Erläuterungsbericht wird aus der Regioplan-Studie folgendes zitiert¹:

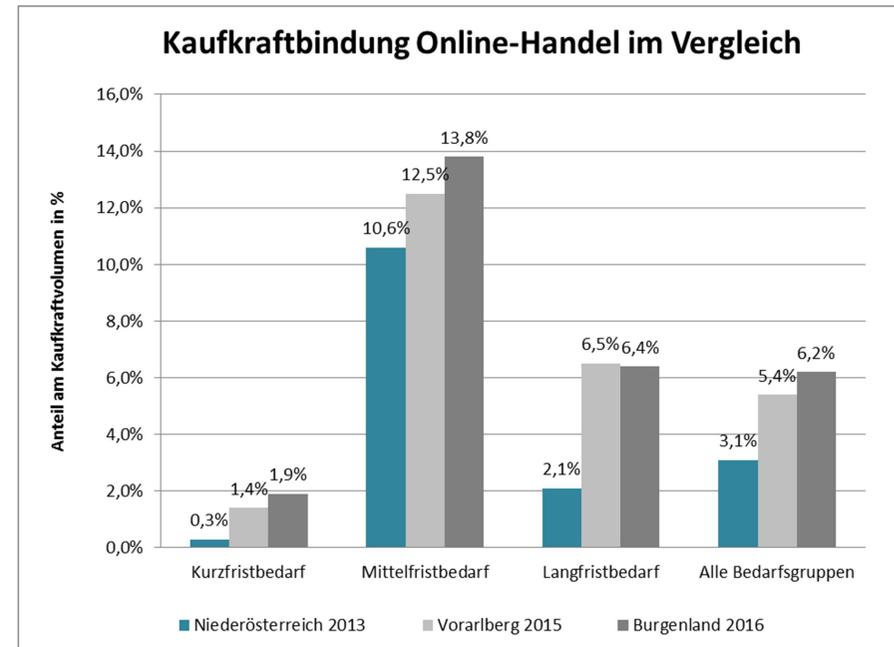
„Im Hinblick auf ein ausgewogenes Gleichgewicht zwischen peripherer Handelszone und Zentrumszone besteht mit dem Kampcenter jedenfalls die Möglichkeit den Schwerpunkt von Verkaufsflächen der mittelfristigen Branchen von der Peripherie in das Zentrum zurückzuholen. Darüber hinaus besteht die Gelegenheit den derzeitigen Kaufkraftabfluss aus der Gemeinde zu minimieren als auch die Kaufkraftbindung aus den Einzugsgebieten zu erhöhen.“

Wahrscheinlich könnte es durchaus möglich sein, durch die neue Handelsagglomeration im EKZ Zwettl im (Nahbereich zum) Zentrum Anbieter mittelfristiger Warengruppen aus der Peripherie zurückzuholen. Allerdings ist es aus Gutachtersicht keinesfalls gesichert, dass der Standort Zwettl dadurch seine Kaufkraftbindung erhöhen bzw. den Kaufkraftabfluss reduzieren kann. Dies wird aufgrund der hohen Dynamik des Online-Handels bezweifelt. Denn vor allem mittel- und langfristige Branchen werden durch den nichtstationären Handel in Form des Online-Handels besonders stark unter Druck gesetzt. Aber auch im kurzfristigen Bereich gibt es intensives Wachstum.²

¹ Büro Dr. Paula: Stadtgemeinde Zwettl KG Zwettl Stadt, KG Oberhof, KG Koppenzeil. Örtliches Raumordnungsprogramm – 295. Änderung Örtliches Entwicklungskonzept / Flächenwidmungsplan Erläuterungsbericht; S.81

² Kurzfristiger Bereich, kurzfristiger Bedarfsbereich oder Kurzfristbedarf: Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren, Blumen, Pflanzen und zoologische Artikel

2.2.2. Kaufkraftbindung im Online-Handel im Bundeslandvergleich stark gestiegen



Graphik 2 – Kaufkraftbindung Online-Handel im Bundesländervergleich

Quelle: CIMA; 2012-2016; Gut&Co, 2016

Mittelfristiger Bereich, mittelfristiger Bedarfsbereich oder Mittelfristbedarf: Bücher, Schreibwaren, Büroartikel, Spielwaren, Hobby- und Geschenkartikel, Schuhe und Lederwaren, Bekleidung und Wäsche, Sportartikel

Langfristiger Bereich, langfristiger Bedarfsbereich oder Langfristbedarf:

Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte und Beleuchtungsartikel, Foto und Optik, Haushaltswaren, Glas, Porzellan und Keramik, Werkzeug, Bau-/Heimwerkerwaren und Gartenbedarf, Möbel, Wohnungseinrichtung und Heimtextilien, Uhren und Schmuck

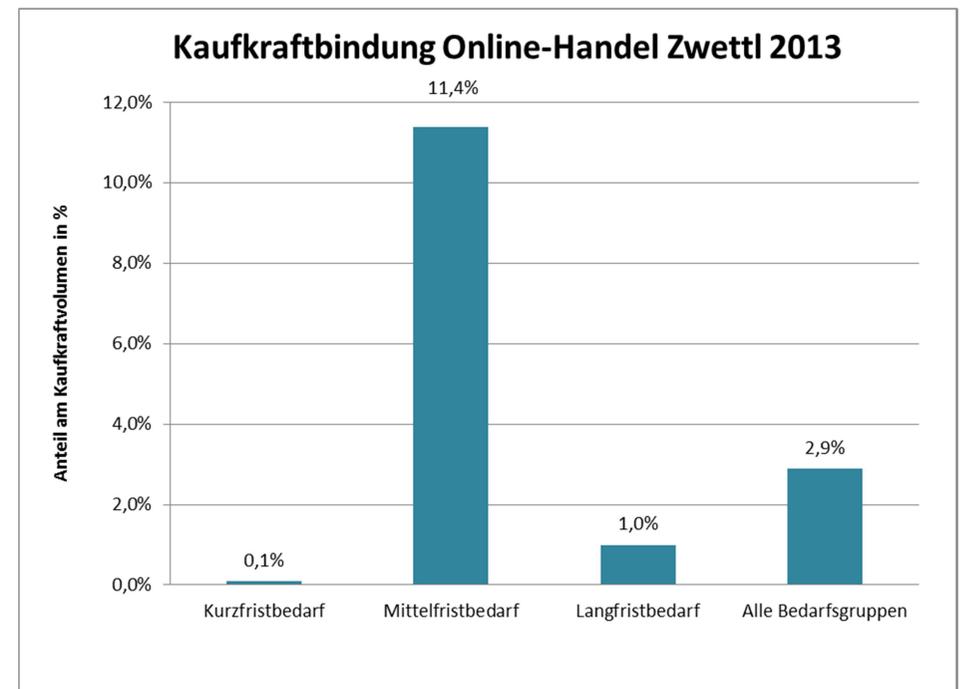
Bereits im Rahmen der Kaufkraftstrom- und Einzelhandelsstrukturuntersuchung Niederösterreich (KANO 2013) wurde auf die immer stärker werdende Bedeutung des Online-Handels als erstzunehmenden Konkurrenten für den stationären Einzelhandel hingewiesen. Deutlich erkennbar vor allem im Mittelfristbereich präsentiert sich der nichtstationäre Handel in Form des Online-Handels mit hohen Anteilen an der Kaufkraftbindung.

Im Vergleich der Bundesländer Niederösterreich, Vorarlberg und Burgenland zeigt sich die Dimension des Online-Handels nach Bedarfsgruppen gestaffelt nach den Untersuchungsjahren.³ Auch wenn es für Niederösterreich noch keine aktuelleren Werte (als jene der KANO 2013) gibt, dürfte sich auch der Online-Handel im Bundesland gesteigert haben und nun eine vergleichbare Dimension aufweisen, wie beispielsweise aus den relativ aktuellen Untersuchungen im Burgenland (2016) oder in Vorarlberg (2015).

2.2.3. Kaufkraftbindung im Online-Handel am Standort Zwettl und Rückschlüsse auf die Kaufkraftabfluss-Situation

Betrachtet man die Kaufkraftbindung des Online-Handels in der Stadt Zwettl im Zuge der KANO, so zeigt sich ein ähnliches Bild, wie bereits im Bundesland Niederösterreich. Auch hier wird zu rechnen sein, dass dieser Anteil bis 2017 angestiegen ist und dadurch die Kaufkrafteigenbindung z.T. reduziert wurde. In vielen Vergleichsstandorten in Österreich wurden Einbußen von 1,5 bis 2 % der gesamten Kaufkraftbindung erlitten und dadurch die Kaufkraft-Abflüsse mitunter deutlich erhöht.

Im Erläuterungsbericht wird im Themenbereich 5.2.3.2.4 Handels- und Wirtschaftsstruktur⁴ zwar der Online-Handel als wichtiges Kaufkraftabfluss-Ziel angeführt, allerdings dann wieder „ausgeklammert“ und nicht weiter betrachtet. Im gesamten weiteren Erläuterungsbericht spielt der Online-Handel dann überhaupt keine Rolle mehr, obwohl dieser Bereich deutlich stärker wächst als der stationäre Einzelhandel.



Graphik 3 – Kaufkraftbindung Online-Handel in der Stadt Zwettl 2013

Quelle: CIMA; Kaufkraftstrom- und Einzelhandelsstrukturuntersuchung Niederösterreich (KANO 2013), Oktober 2013; eigene Bearbeitung Gut&Co, 2017

³ Diese Bundesland-Untersuchungen wurden alle von der CIMA mit derselben Methodik durchgeführt und erlauben dadurch einen direkten Vergleich

⁴ Büro Dr. Paula: Stadtgemeinde Zwettl KG Zwettl Stadt, KG Oberhof, KG Koppenzeil. Örtliches Raumordnungsprogramm – 295. Änderung Örtliches Entwicklungskonzept / Flächenwidmungsplan Erläuterungsbericht; S.102

Eine Vernachlässigung dieses Bereiches negiert die Möglichkeit, dass es auch durch das EKZ Zwettl nicht zwingend zu einer Erhöhung der Kaufkraftbindung kommen muss, sondern ggf. sogar zu einem Rückgang, wie dies auch eine Reihe von anderen Standorten bereits erleben musste. Für eine realistische Prognose braucht es auf jeden Fall eine Berücksichtigung des Faktors Online-Handel.

2.2.4. Zukünftige Prognosen im Online-Handel

Auf Basis der Entwicklungen des Internethandels seit 2000 sowie der Prognosen der CIMA und anderer unterschiedlicher Experten (sowohl im universitären Bereich als auch Branchenexperten aus der Praxis) wird folgende prozentuelle Entwicklung bis 2030 erwartet; getrennt nach minimalem, mittlerem sowie maximalem Anteil an der zukünftigen Kaufkraftverteilung.

Entwicklungsszenarien Internethandel nach Branchen-Prognosen-Szenarien bis 2030			
Branche nach Bedarfsgruppe	minimum	mittel	maximal
Lebensmittel	2%	4%	6%
Drogerie, Parfümerie	5%	8%	10%
Blumen, Pflanzen, Sämereien	2%	4%	6%
Bücher, Schreibwaren	30%	34%	38%
Spielwaren, Hobbyartikel	15%	18%	22%
Sportartikel, Sportbekleidung	10%	14%	18%
Schuhe und Lederwaren	10%	14%	18%
Bekleidung gesamt	10%	14%	18%
Haushaltswaren, GPK	5%	9%	14%
Werkzeuge, Heimwerkerartikel	5%	7%	9%
Foto, Optik	10%	12%	14%
Wohnungseinrichtungen und Heimtextilien	8%	10%	12%
Elektrogeräte Gesamt	15%	18%	22%
Uhren, Schmuck	5%	9%	14%

Tabelle 1: Prognosen des Kaufkraftanteils des Internethandels in 2030

Quelle: CIMA, eigene Berechnung, 2016

Obige Tabelle macht deutlich erkennbar, dass auch die zukünftigen Prognosen des Online-Handels bei der Einzelhandelsentwicklung nicht vernachlässigt werden dürfen. Denn sollten auch nur die Mindestprognosen eintreffen, so wird mit erheblichen Verkaufsflächenverlusten zu rechnen sein, die vor allem standardisierte uniforme Anbieter treffen. Derartige Angebotsstrukturen finden sich vermehrt in Fachmarkt- und Einkaufszentren, die auch zu den möglichen Mietern im geplanten EKZ Zwettl zählen dürften.

2.2.5. Zukünftige Prognosen im Online-Expertenmeinung Regioplan

Es verwundert zudem, dass Regioplan in ihrem Privatgutachten nicht auch den Online-Handel mitberücksichtigt hat. Denn bereits im Oktober 2013 hat Regioplan Geschäftsführer Wolfgang Richter in einem Artikel im Standard auf folgendes hingewiesen:

„Das Internet und die dadurch vielfältigeren Distributionskanäle machen auch einen Teil der stationären Verkaufsflächen überflüssig.“

Am schwierigsten hätten es insbesondere jene Handelskonzepte, die den neuen Konsumentenbedürfnissen immer weniger entsprechen und nur auf jene Argumente setzen, die das Internet längst besetzt hat. Will der Kunde den besten Preis, so sucht er zuerst im Internet nach ihm.

„Überhaupt wird die Idee des stationären Handels immer mehr in Frage gestellt“

„Wozu sollen wir in ein Geschäft, Kaufhaus oder ein Baumarkt noch gehen, wenn wir problemlos alles online bestellen können?“

Österreichs Verkaufsflächendichte ist mit rund 1,80 Quadratmetern pro Einwohner eine der höchsten europaweit. Dass sie nun angesichts dieser Tatsache sowie der steigenden Bedeutung des Onlinehandels erstmalig zurückgeht, verwundert Richter nicht.

„Das stationäre Geschäft ist nicht mehr der wichtigste Distributionsweg des Einzelhandels“, so Richter. Deshalb werden die Anzahl der Geschäfte sowie die Nachfrage nach Handelsflächen zurückgehen. Ebenso werde sich das Gesicht der Geschäfte und die Funktion von Handelsflächen verändern.

2.2.6. Fazit - Kaufkraftabfluss und Online-Handel

Eine Vernachlässigung der steigenden Bedeutung des Online-Handels negiert die Möglichkeit, dass es auch durch das EKZ Zwettl nicht zwingend zu einer Erhöhung der Kaufkraftbindung kommen muss, sondern ggf. sogar zu einem Rückgang.

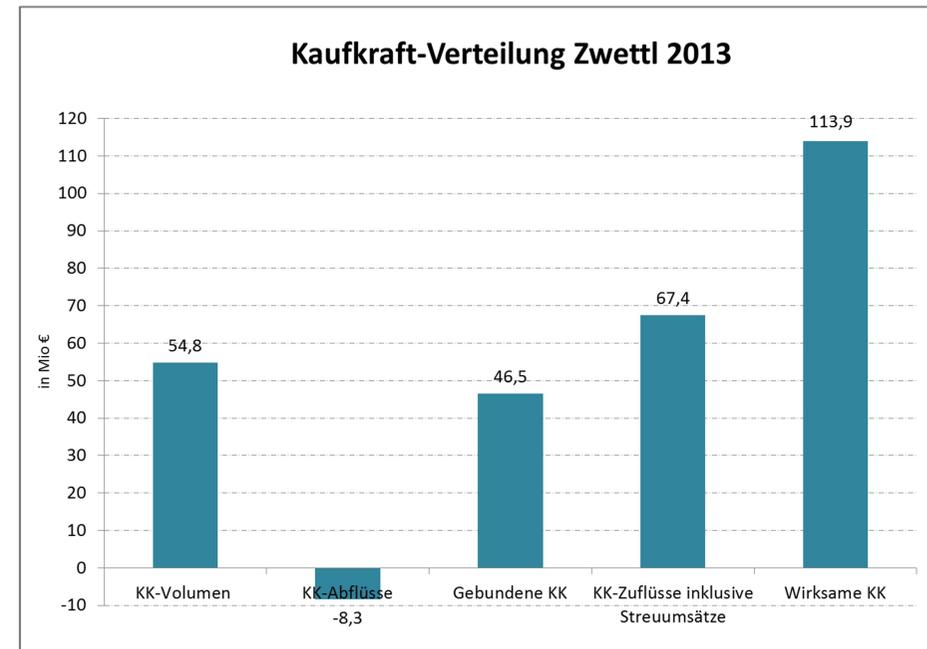
Die Erkenntnisse der Ergebnisse aus der KANO 2013 sowie weitere Bundeslanduntersuchungen (in ähnlicher Methodik) machen deutlich erkennbar, dass auch die zukünftigen Prognosen des Online-Handels bei der Einzelhandelsentwicklung nicht vernachlässigt werden dürfen. Denn sollten auch nur die Mindestprognosen eintreffen, so wird mit erheblichen Verkaufsflächenverlusten zu rechnen sein.

So argumentiert u.a. auch Regioplan Geschäftsführer Richter, der bereits 2013 in einem Artikel im Standard proklamierte, dass das Internet einen Teil der stationären Verkaufsflächen überflüssig macht. Dabei werde es vor allem standardisierte, uniforme Anbieter treffen, also jene Anbieter, die möglicherweise auch Mieter des geplanten EKZ Zwettl sein könnten.

2.3. Kaufkraftkennzahlen und Umsatzumlenkung

2.3.1. Bedingte Reduzierung der Kaufkraftabflüsse

Als Basis der Kaufkraftkennzahlen wurde im Erläuterungsbericht die KANO 2013 herangezogen. Diese Datengrundlage wird hier ebenfalls verwendet. Aus den Zahlen der KANO lassen sich folgende Kaufkraftkennzahlen für die Stadt Zwettl ableiten:



Graphik 4 – Kaufkraftverteilung Stadtgemeinde Zwettl im Überblick

Quelle: CIMA; Kaufkraftstrom- und Einzelhandelsstrukturuntersuchung Niederösterreich (KANO 2013), Oktober 2013; eigene Bearbeitung Gut&Co, 2017

Die Stadt Zwettl verfügt laut KANO 2013 insgesamt über ein Kaufkraftvolumen von 54,8 Mio. € in den Bedarfsgruppen kurzfristige, mittelfristige und langfristige Waren. 85 % davon verbleiben mit 46,5 Mio. € Kaufkrafteigenbindung im eigenen Ort. Der gesamte Einzelhandelsumsatz des Standortes Zwettl liegt aufgrund der Kaufkraftzuflüsse aus dem Einzugsgebiet und der „Streuumsätze“ (Umsatzanteile aus unregelmäßigen Einkaufsfahrten durch Pendler, Touristen und Geschäftsreisende sowie punktuelle Einkaufsgäste) bei ca. 114 Mio. €.

In Summe fließen aus der Stadt Zwettl 8,3 Mio. € an Kaufkraft in andere Ziele ab und zwar über alle Warengruppen. Durch zusätzliche Anbieter im geplanten EKZ Zwettl, vor allem im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich, soll ein erheblicher Teil dieser Kaufkraftabflüsse zurückgeholt bzw. minimiert werden.

Reduziert man die Kaufkraftabflüsse überwiegend auf die (projektrelevanten) kurz- und mittelfristigen Warengruppen so bleiben noch rund € 6,2 Mio. übrig. Allerdings wird dieser Wert nicht zur Gänze „rückgeholt“ werden können sondern allenfalls 50 % davon. Noch ohne Berücksichtigung des sicherlich nun erhöhten Anteils im Online-Handel können daraus ca. 3 Mio. € „zurückgeholt“ werden.

Unter Berücksichtigung des Online-Handels reduziert sich das „Rückholpotenzial“ aus dem kurz- und mittelfristigen Bereich noch weiter, sodass hier dann eher sogar nur mehr von rund 2,5 Mio. € an erzielbaren Kaufkraftabflüssen ausgegangen werden kann⁵.

⁵ Modellrechnung: 1 % Wachstum des Onlinehandels im kurzfristigen Bedarf (entspricht 1 % des kurzfristigen Kaufkraftvolumens von 25,1 Mio. € und somit ca. 250 Tsd. €) sowie 2-3 % im mittelfristigen Bedarf (entspricht 2-3 % des mittelfristigen Kaufkraftvolumens von über 11 Mio. € und beträgt somit ca. 220 Tsd. €); vergleichbar der Entwicklung in anderen Bundesländern

2.3.2. Umsatzprognose EKZ Zwettl

Zur Berechnung des Umsatzes des EKZ Zwettl wird die projektrelevante Verkaufsfläche von 8.500 m² mit der durchschnittlichen Raumleistung für EKZ in Österreich (ca. 3.500 €/m²) hochgerechnet. Daraus ergibt sich ein erwartbarer Umsatz von ca. 30 Mio. €, der durch das geplante EKZ Zwettl erwirtschaftet werden soll.

Aus den Projektunterlagen⁶ zum EKZ ist erkennbar, dass im Erdgeschoß drei Läden im Ausmaß von über 2.200 m² Verkaufsfläche entstehen sollen. Darunter befindet sich auch ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit geschätzten 1.500 -1.800 m² Verkaufsflächen. Daraus ableitbar dürfte dieser Anbieter einen erwartbaren Sollumsatz zwischen 6,0 und 7,2 Mio. €, bei einer durchschnittlichen Raumleistung von 4.000 € pro m² aufweisen.

Auf die beiden Obergeschosse 1 und 2 verteilen sich dann noch acht weitere Läden mit einer Verkaufsfläche von rund 6.400 m², ohne genauere Branchenzuteilung, allerdings mit erwartbaren Schwerpunkten im mittelfristigen Bedarfsbereich.

⁶ Vgl. Projektmappe Consio zum EKZ Zwettl, 2014 und 2016

2.3.3. Umsatzumlenkung aus der Zwettler Peripherie

Neben den rd. 2,5 Mio. € an reduzierten Kaufkraftabflüssen aus der Stadt Zwettl werden noch 27,5 Mio. € an Umsatzumlenkung aus Stadt und Einzugsgebiet notwendig sein. Sollte es, wie beabsichtigt, zu einer Verschiebung des peripheren Umsatzes aus Zwettl in Richtung geplantes EKZ gehen, so stellt dies ein „volkswirtschaftliches Nullsummenspiel“ dar. Denn es kommt nur zur Verlagerung von Geschäftseinheiten und zur Erzeugung von Geschäftsleerflächen, wenn auch außerhalb der Kernbereiche.

Fazit

Zur Umsatzberechnung des EKZ Zwettl wird die projektrelevante Verkaufsfläche von 8.500 m² mit einer durchschnittlichen Raumleistung für EKZ in Österreich (ca. 3.500 €/m²) auf ca. 30 Mio. € hochgerechnet. Unter Berücksichtigung des Online-Handels reduziert sich das „Rückholpotenzial“ aus dem kurz- und mittelfristigen Bereich auf rund 2,5 Mio. € an erzielbaren Kaufkraftabflüssen. Neben diesen Werten werden noch 27,5 Mio. € an Umsätzen aus Stadt und Einzugsgebiet notwendig sein, die durch Umsatzumlenkung erzielt werden. Dabei kommt es zu einer Verschiebung des peripheren Umsatzes aus Zwettl in Richtung EKZ Zwettl. Dies stellt ein „volkswirtschaftliches Nullsummenspiel“ dar, denn es kommt nur zur Verlagerung von Geschäftseinheiten und zur Erzeugung von Geschäftsleerflächen, wenn auch außerhalb der Kernbereiche.

2.4. Beurteilungskriterium Kaufkraftabschöpfung

Als Beurteilungsmaßstab inwieweit ein Handelsgroßprojekt strukturverträglich mit dem Standort und der Region eingestuft werden kann, wird die Veränderung der Kaufkraftabschöpfung angewendet. Dieser Prozentwert gibt an, wieviel Kaufkraft von den Einkaufsangeboten der Stadt Zwettl aus ihrem Einzugsgebiet abgeschöpft wird. Kommt es durch eine großflächige Handelsagglomeration zu einer deutlichen Steigerung der Kaufkraftabschöpfung aus diesem Einzugsgebiet, so wird diese Kaufkraft (=Umsatz) anderen Standorten entzogen und somit Umsatz umgelenkt. Das Ausmaß dieser Umsatzumlenkung wird bei Werten zwischen 7-9 % des (bedarfsgroupenspezifischen) Kaufkraftvolumens des Einzugsgebietes als (offenkundig) unproblematisch eingestuft. Bei Werten darüber liegt intensiverer Prüfbedarf vor und bei Überschreiten einer 25 bis 30 %-Marke ist das Projekt als (offenkundig) problematisch einzustufen und in der Form und Größe als strukturunverträglich einzustufen.

Diese Voreinstufung von geplanten Handelsagglomerationen wird in einigen Bundesländern (Vorarlberg, Salzburg, Oberösterreich) bereits in der raumordnungsrelevanten Vorprüfung angewendet. In den meisten deutschen Bundesländern werden diese Regelungen sogar in klaren Planungs- und Rechtsgrundlagen niedergeschrieben⁷.

So greift beispielsweise der Landesentwicklungsplan Bayern auf numerisch präzise Quoten der Kaufkraftabschöpfung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels zurück. Es legt fest, wieviel Prozent der bedarfsgroupenspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich (=Einzugsgebiet) des innerstädtischen Einzelhandels durch das neue

Einzelhandelsprojekt abgeschöpft werden darf, nämlich je nach Größe des Einzugsgebietes und des Sortimentes zwischen 10 und 30 %.

Am Beispiel des EKZ-Projektes in Zwettl lässt sich zur vertiefenden Betrachtung der gegenwärtigen und zukünftig möglichen Kaufkraftabschöpfung folgende Rechnung anstellen.

Kaufkraftzuflüsse und - abschöpfung nach Bedarfsgruppen im gesamten Einzugsgebiet inkl. Stadt Zwettl	Kaufkraftvolumen (in Mio. €)	Kaufkraftzuflüsse (in Mio. €)	Kaufkraftabschöpfung (=Marktanteil) (in %)
Kurzfristbedarf	219,1	36,0	16%
Mittelfristbedarf	107,2	20,4	19%
Gesamt ohne EKZ	326,3	56,4	17%
Gesamt mit EKZ		86,4	26%
Kaufkraftzuflüsse und - abschöpfung nach Bedarfsgruppen im "klassischen Einzugsgebiet"	Kaufkraftvolumen (in Mio. €)	Kaufkraftzuflüsse (in Mio. €)	Kaufkraftabschöpfung (=Marktanteil) (in %)
Kurzfristbedarf	81,2	11,8	14%
Mittelfristbedarf	30,8	11,0	36%
Gesamt ohne EKZ	112,0	22,8	20%
Gesamt mit EKZ		50,3	45%

Tabelle 2: Kaufkraftabschöpfung projektrelevanter Bedarfsgruppen im „klassischen“ Einzugsgebiet sowie im Gesamten Marktgebiet (inklusive Stadt Zwettl und Marktrandbereich)
Quelle: CIMA, Werte aus KANO 2013 entnommen, Detailbericht Zwettl; eigene Bearbeitung, Gut&Co, 2017

⁷ Z.B.: Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Landesentwicklungsplan Bayern, Baunutzungs-VO in vielen weiteren Bundesländern

Das hauptsächliche Einzugsgebiet des Einzelhandelsstandort Zwettl wird durch das „klassische“ Einzugsgebiet bestimmt. Hier werden all jene Gemeinden zusammengefasst, die mehr als 10 % ihres Kaufkraftvolumens nach Zwettl abliefern (=Kaufkraftzuflüsse). Zusammengesetzt aus dem Nahmarkt (mehr als 50 % des jeweiligen Kaufkraftvolumens fließt nach Zwettl) und dem Fernmarkt (zwischen 10 und 50 % Kaufkraftzufluss fließt nach Zwettl) bildet dieses Gebiet die „treuesten“ Kunden des Zwettler Einzelhandels ab.

Alles unterhalb davon (weniger als 10 % des jeweiligen Kaufkraftvolumens) wird im Marktrandbereich zusammengefasst, mit zwar erkennbaren Kaufkraftverflechtungen, allerdings deutlich niedrigeren Kaufkraftzuflussquoten. In diesen Räumen greifen auch viele andere zentrale Handelsstandorte aus anderen Regionen ein.

Wie in der obigen Tabelle erkennbar, werden lt. KANO 2013 für den Standort Zwettl aus dem „klassischen Einzugsgebiet“ Kaufkraftzuflüsse von 22,8 Mio. € der projektrelevanten Bedarfsgruppen (Kurzfrist- und Mittelfristbedarf) erzielt. Bezogen auf das Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet beträgt der Wert der Kaufkraftabschöpfung 20 %. Durch das neue EKZ Zwettl werden zusätzlich zu den bestehenden Kaufkraftzuflüssen weitere Umsätze in Höhe von 27,5 Mio. €⁸ aus dem Einzugsgebiet benötigt. Dieser Umsatz wird anderen (kleinregionalen) Zentren entzogen und nach Zwettl umgelenkt. In Summe führt dies dann zu einer mehr als verdoppelten Kaufkraftabschöpfung von 45 % aus dem klassischen Einzugsgebiet.

Somit macht das neue EKZ Projekt in Zwettl eine Steigerung der Kaufkraftabschöpfung im klassischen Einzugsgebiet um 25 %-Punkte notwendig, um die notwendigen Planumsätze erreichen zu können. Dadurch wird bereits ein Grenzwert erreicht, der auf eine Strukturunverträglichkeit in der Region hinweist.

⁸ =30 Mio. € Umsatz Gesamt mit 2,5 Mio. € Kaufkraftrückholpotenzial aus der Minimierung von Kaufkraftabflüssen aus der Stadt Zwettl

Fazit

Als Beurteilungsmaßstab für eine struktur- und raumverträgliche Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten wird die Kaufkraftabschöpfung aus dem Einzugsgebiet herangezogen. Die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Handelsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und der zu erwartenden höheren Kaufkraftabschöpfung höhere Umsatzverluste durch Umsatzumlenkung drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist der Prozentwert der bedarfsgruppenspezifischen Kaufkraft, der im Einzugsgebiet des standortspezifischen Einzelhandels durch das neue Einzelhandelsprojekt abgeschöpft werden darf. Im Falle des EKZ Zwettls liegt dieser Prozentwert im klassischen Einzugsgebiet mit 25 % - Punkten bereits bei einem bedenklichen Grenzwert, der auf eine Strukturunverträglichkeit in der Region hinweist. Das heißt, es kann davon ausgegangen werden, dass auch andere zentrale Handelsstandorte im Nahbereich von Zwettl strukturschädigend durch das EKZ Zwettl beeinflusst werden könnten.

2.5. „Verstärkung“ durch Agglomerations- und Ausstrahleffekte

In einer vom Land Salzburg im Jahre 2011 beauftragten Studie zur Bewertung von Agglomerationsstandorten des Einzelhandels wird als Definition einer Agglomeration folgendes angegeben:

Unter einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben ist die Ansammlung von Einzelhandelsgeschäften in einer Straße, einer Zone oder in einem Einkaufszentrum zu verstehen, soweit diese in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen.

D.h. diese Betriebe sind nicht nur räumlich innerhalb eines bestimmten, gemeinsamen Gebietes lokalisiert, sondern auch funktional aufeinander bezogen, als diese vom Verbraucher als zusammengehörig empfunden und – bei Einkaufsentscheidungen – als mögliche Einkaufsdestination gegenüber anderen Einkaufsorten insbesondere auch deswegen gewählt werden, weil sich hier eine solche Ansammlung von Einzelhandelsgeschäften befindet.

In solche Agglomerationen sind häufig auch Betriebe anderer Wirtschaftsgruppen einbezogen (z. B. Gastronomiebetriebe, Telekommunikationsanbieter etc.).⁹

Des Weiteren wird in der Agglomerationsstudie angeführt, dass die Agglomeration dieser Betriebe durch die vergrößerte Auswahl an Produkten und Dienstleistungen zu einer erhöhten Anziehungskraft des entsprechenden räumlichen Bereiches als Einkaufsdestination führt und dies wiederum Einfluss habe auf eine Erhöhung der Kundenfrequenz und damit zu einem größeren Absatzpotenzial für den Handel führe. Schließlich können durch

⁹ Vgl. Ecostra: Handlungsanleitung zur Bewertung von Agglomerationsstandorten im Rahmen einer raumordnerischen Prüfung bei Genehmigungsverfahren; Wiesbaden, i.A. Salzburger Landesregierung, November 2011; S.32ff

Agglomerationseffekte Auswirkungen auf die Belange des Städtebaus und der Raumordnung höher bzw. stärker ausfallen, als eine Einzelfallbetrachtung dies kann.¹⁰

Im Hinblick auf die obige Definition ist das auf rund 8.500 m² Verkaufsfläche, und 11 Einzelhandelsgeschäften¹¹ bzw. weiterer Gastronomie beabsichtigte EKZ Zwettl als einen derartigen Agglomerationsstandort zu bezeichnen. Somit führt diese Kombination von mitunter überregional bedeutsamen Anbieterstrukturen zu sich verstärkenden Effekten mit einer erhöhten Anziehungskraft auf Besucherfrequenz und Kaufkraftabschöpfung. Dh.: Durch sich verstärkende Ausstrahleffekte wirkt das Zusammenspiel von unterschiedlichen Leistungsanbietern aus Einzelhandel, Gastronomie und handelsbegleitenden Dienstleistungen „unter einem Dach“ deutlich mehr wie dieselbe Anzahl und Art von Betrieben an Solitärstandorten ohne Zusammenhang. Aus diesem Grund fallen hier dann auch die Umsatzverteilungseffekte aus der Streu- und Peripherielage aber auch aus anderen Bereichen der Innenstadt in der Realität deutlich höher aus, als angenommen.

Fazit

Auch wenn Agglomerationseffekte seriös noch nicht quantifiziert werden können, wird dadurch insgesamt eine noch stärkere Auswirkung vor allem auf den Nahbereich erzeugt. Das bereits stark geschwächte historische Zentrum von Zwettl sowie die kleinregionalen Zentren im Nahbereich der Stadt werden so noch stärker unter Druck gesetzt. Der latente Funktionsverlust dieser Versorgungsbereiche (vor allem im Orts- bzw. Stadtkern) stellt eine ernstzunehmende Gefahr dar, die durch das geplante EKZ Zwettl maßgeblich beeinflusst werden könnte.

¹⁰ Vgl. Ecostra: Handlungsanleitung zur Bewertung von Agglomerationsstandorten im Rahmen einer raumordnerischen Prüfung bei Genehmigungsverfahren; a.a.O. S.32ff

¹¹ Vgl. Projektmappe Consio zum EKZ Zwettl, 2014 und 2016

3. Zusammenfassung und Fazit wesentliche handelswissen- schaftliche Aussagen

3.1. Handelswissenschaftliches Zentrum und funktionaler Zusammenhang

Innerstädtische Einkaufszentren müssen nicht per se uneingeschränkt positiv für die Zentrenentwicklung ausfallen. Viele Beispiele aus der Praxis zeigen, dass bei fehlendem funktionalem Zusammenhang oder keiner geeigneten Anbindung an andere zentrale Bereiche, die Ausstrahleffekte nur auf die unmittelbare Umgebung beschränkt sind. Im schlimmsten Fall kommt es sogar zu einer Schwächung der nicht direkt angrenzenden Bereiche und verminderten Kundenfrequenzen, Geschäftsabsiedlungen und erkennbaren Erosionserscheinungen.

Diese Gefahr sieht das Gutachterteam auch beim EKZ Zwettl als durchaus gegeben. Denn es liegt hier weder ein funktionaler Zusammenhang zwischen EKZ und (historisch gewachsenem) Kernbereich vor, noch eine attraktiven (nahen) Verbindung. Daher dürfte der traditionelle Stadtkern durch das geplante EKZ und den dadurch induzierten Frequenzen eher nur gering profitieren. Vielmehr könnte es eher sogar umgekehrt zu einer stärkeren Abwanderung der Kundenfrequenzen in Richtung EKZ gehen.

3.2. Kaufkraftabflüsse und Kaufkraftbindung im Online-Handel

Eine Vernachlässigung der steigenden Bedeutung des Online-Handels negiert die Möglichkeit, dass es auch durch das EKZ Zwettl nicht zwingend zu einer Erhöhung der Kaufkraftbindung kommen muss, sondern ggf. sogar zu einem Rückgang.

Die Erkenntnisse der Ergebnisse aus der KANO 2013 sowie weitere Bundeslanduntersuchungen (in ähnlicher Methodik) machen deutlich erkennbar, dass auch die zukünftigen Prognosen des Online-Handels bei der Einzelhandelsentwicklung nicht vernachlässigt werden dürfen. Denn sollten auch nur die Mindestprognosen eintreffen, so wird mit erheblichen Verkaufsflächenverlusten zu rechnen sein. So argumentierte auch Regioplan Geschäftsführer Richter, der bereits 2013 in einem Artikel im Standard proklamierte, dass das Internet einen Teil der stationären Verkaufsflächen überflüssig macht. Dabei werde es vor allem standardisierte, uniforme Anbieter treffen, also jene Anbieter, die möglicherweise auch Mieter des geplanten EKZ Zwettl sein könnten.

3.3. Kaufkraftkennzahlen und Umsatzumlenkung

Zur Umsatzberechnung des EKZ Zwettl wird die projektrelevante Verkaufsfläche von 8.500 m² mit der durchschnittlichen Raumleistung für EKZ in Österreich (ca. 3.500 €/m²) auf ca. 30 Mio. € hochgerechnet.

Unter Berücksichtigung des Online-Handels reduziert sich das „Rückholpotenzial“ aus dem kurz- und mittelfristigen Bereich auf rund 2,5 Mio. € an erzielbaren Kaufkraftabflüssen. Neben diesen Werten werden noch 27,5 Mio. € an Umsätzen aus Stadt und Einzugsgebiet notwendig sein, die durch Umsatzumlenkung erzielt werden.

Dabei kommt es zu einer Verschiebung des peripheren Umsatzes aus Zwettl in Richtung EKZ Zwettl. Dies stellt ein „volkswirtschaftliches Nullsummenspiel“ dar, denn es kommt nur zur Verlagerung von Geschäftseinheiten und zur Erzeugung von Geschäftsleerflächen, wenn auch außerhalb der Kernbereiche.

3.4. Beurteilungskriterium Kaufkraftabschöpfung

Als Beurteilungsmaßstab für eine struktur- und raumverträgliche Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten wird die Kaufkraftabschöpfung aus dem Einzugsgebiet herangezogen.

Die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Handelsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und der zu erwartenden

höheren Kaufkraftabschöpfung höhere Umsatzverluste durch Umsatzumlenkung drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist der Prozentwert der bedarfsgruppenspezifischen Kaufkraft, der im Einzugsgebiet des innerstädtischen Einzelhandels durch das neue Einzelhandelsprojekt abgeschöpft werden darf.

Im Falle des EKZ Zwettls liegt dieser Prozentwert im klassischen Einzugsgebiet mit 25 % - Punkten bereits bei einem bedenklichen Grenzwert, der auf eine Strukturunverträglichkeit in der Region hinweist. Das heißt, es kann davon ausgegangen werden, dass auch andere zentrale Handelsstandorte im Nahbereich von Zwettl strukturschädigend durch das EKZ Zwettl beeinflusst werden könnten.

3.5. „Verstärkung“ durch Agglomerations- und Ausstrahleffekte

Auch wenn Agglomerationseffekte seriös noch nicht quantifiziert werden können, wird dadurch insgesamt eine noch stärkere Auswirkung vor allem auf den Nahbereich erzeugt.

Das bereits stark geschwächte historische Zentrum von Zwettl sowie die kleinregionalen Zentren im Nahbereich der Stadt werden so noch stärker unter Druck gesetzt. Der latente Funktionsverlust dieser Versorgungsbereiche (vor allem im Orts- bzw. Stadtkern) stellt eine ernstzunehmende Gefahr dar, die durch das geplante EKZ Zwettl maßgeblich beeinflusst werden könnte.

3.6. Gesamtfazit

Die fehlende funktionale Einheit zwischen historischem Stadtkern und dem geplanten EKZ Zwettl reduziert etwaige Ausstrahleffekte allenfalls auf den unmittelbaren Umgebungsbereich. Das „eigentliche“ gewachsene Zentrum wird davon wenig profitieren, eher sogar an Kundenfrequenzen und Strukturen verlieren. Die angestrebte Umsatzzumlenkung aus der Zwettler Peripherie führt aufgrund verlagerter Geschäftsstrukturen nur zu einem „volkswirtschaftlichen Nullsummenspiel“. Schließlich kann aus der Detailbetrachtung der Kaufkraftabschöpfung davon ausgegangen werden, dass auch andere zentrale Handelsstandorte im Nahbereich von Zwettl strukturschädigend durch das EKZ Zwettl beeinflusst werden könnten.