



BERATUNG, DIE WIRKT.



# AUSWIRKUNGEN EINES GEPLANTEN INNENSTADT-NAHEN EINKAUFSZENTRUMS IN DER STADT ZWETTL

**Untersuchung der Auswirkungen auf die  
Handelsstrukturen in der Stadt Zwettl und den  
regionalen Mitanbieterzentren**

Stadt- und Regionalmarketing  
City-Management  
Stadtentwicklung  
Einzelhandel  
Wirtschaftsförderung  
Immobilienentwicklung  
Personalberatung  
Tourismus

CIMA Beratung + Management GmbH  
Dipl.BW (FH) Sarah Günther, Ing. Mag. Georg Gumpinger  
Zwettl, 8. August 2012

# Unternehmensvorstellung

## CIMA Beratung + Management GmbH



[www.cima.co.at](http://www.cima.co.at)  
[www.cima.de](http://www.cima.de)

- österreichisch-deutsche Beratungsagentur mit sechs Bürostandorten (Köln, Leipzig, Lübeck, München, Ried, Stuttgart)
- interdisziplinäres Team mit 70 MitarbeiterInnen (davon 18 im Ö-Büro) aus den Feldern Betriebs-/Tourismuskonzeption, Wirtschaftsgeographie, Architektur, Raumordnung, etc.
- seit 1988 mehr als 3.000 Projekte in Belgien, Deutschland, Italien, Luxemburg, Niederlande, Österreich, Slowenien, Slowakei, Spanien, tschechische Republik, Ungarn
- Unternehmensverbund mit CIMA P+E (Technologie- & Gewerbepark-Consulting), BBE (Handelsberatung) sowie IPH (Immobilien-Projektentwickler)

# Ausgangslage

## Eckpunkte geplantes EKZ-Projekt



- Mikrostandort: ehemaliges Gärtnereigelände in der Zwettler Gartengasse
- geplante Geschäftsfläche ca. 14.900 m<sup>2</sup> auf 4 Geschoßen, zw. 560 und 600 Parkplätze (Tiefgarage bzw. Parallelnutzung / Teilausbau bestehende Parkflächen bei Feuerwehr)
- 35 – 40 Geschäfte sowie 4-5 Gastronomieunternehmen
- direkte fußläufige Anbindung an Innenstadt über Schulgasse
- Zufahrtslösung für Autofahrer B38 über ampelgeregelte Kreuzungen, eigene Brücke sowie weitere notwendige Kreisverkehrsregelungen in Diskussion
- Branchenstruktur noch unklar: Lebensmittel, Bekleidung, Schuhe und Drogerieartikel werden genannt

# Ausgangslage

## Lage und Visuelle Darstellungen

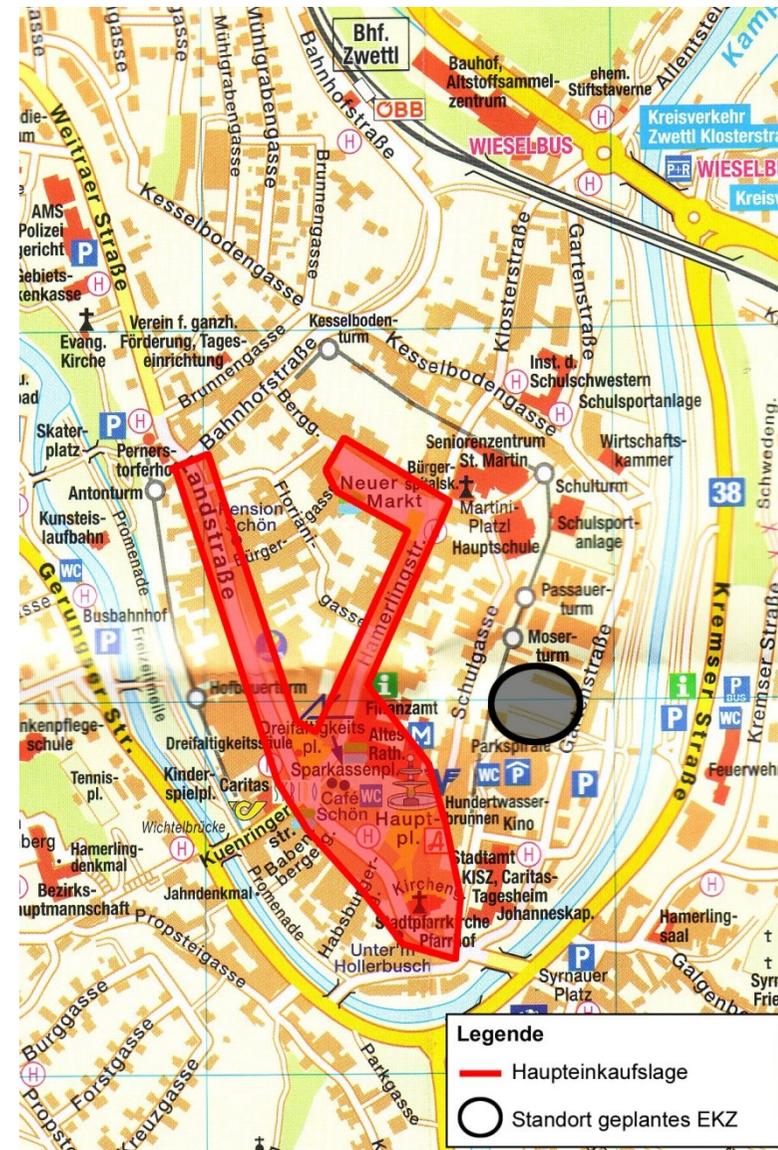


# Branchenmixanalyse

## Innerstädtische Lageeinteilung - Karte

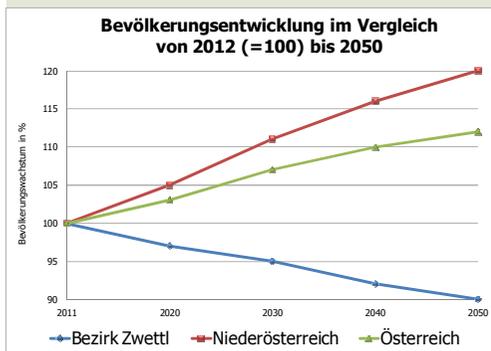
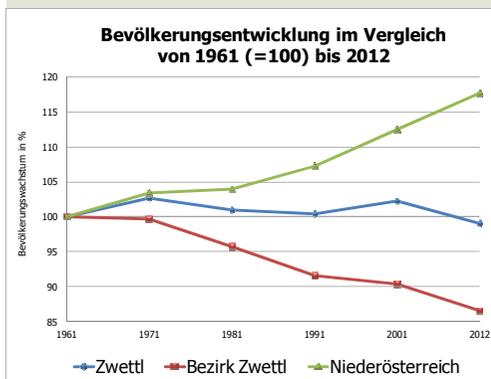
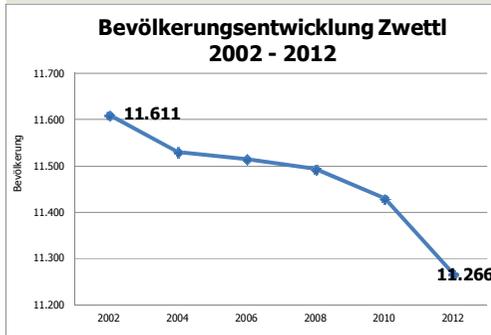


- Haupteinkaufslage in der Zwettler Innenstadt (A bis C-Lage)
- Verbindungsbereich zum EKZ (Schulgasse bzw. Gartenstraße) nur mehr „integrierte“ innerstädtische Lage
- Abstand zum zentralen Einkaufsbereich überschreitet Entfernung für „funktionalen“ Zusammenhang



# Soziodemografische Kennzahlen

## Einzelhandelsrelevante Strukturkennzahlen



- **Stadt und Bezirk Zwettl verlieren seit 2001 an Bevölkerung, zukünftige Prognosen bestätigen weitere Rückgänge!**
- Vergleichbare Entwicklungen angrenzende (Marktgebiets-) Bezirke → **kein zusätzliches Marktpotenziale** aus **Bevölkerungswachstum !**
- „Verlust“ der jüngeren Schichten durch **demografische Entwicklung**
- **Zwettl ist wichtiger Wirtschaftsstandort** in der Region → „**Mitnahmeeffekte**“ für den Handel aus Pendlerbeziehungen
- Der **Tourismus** ist mit mehr als 57 Tsd Nächtigungen eine „**wahrnehmbare**“ Größe → **Zukunftschance** für den lokalen Einzelhandel

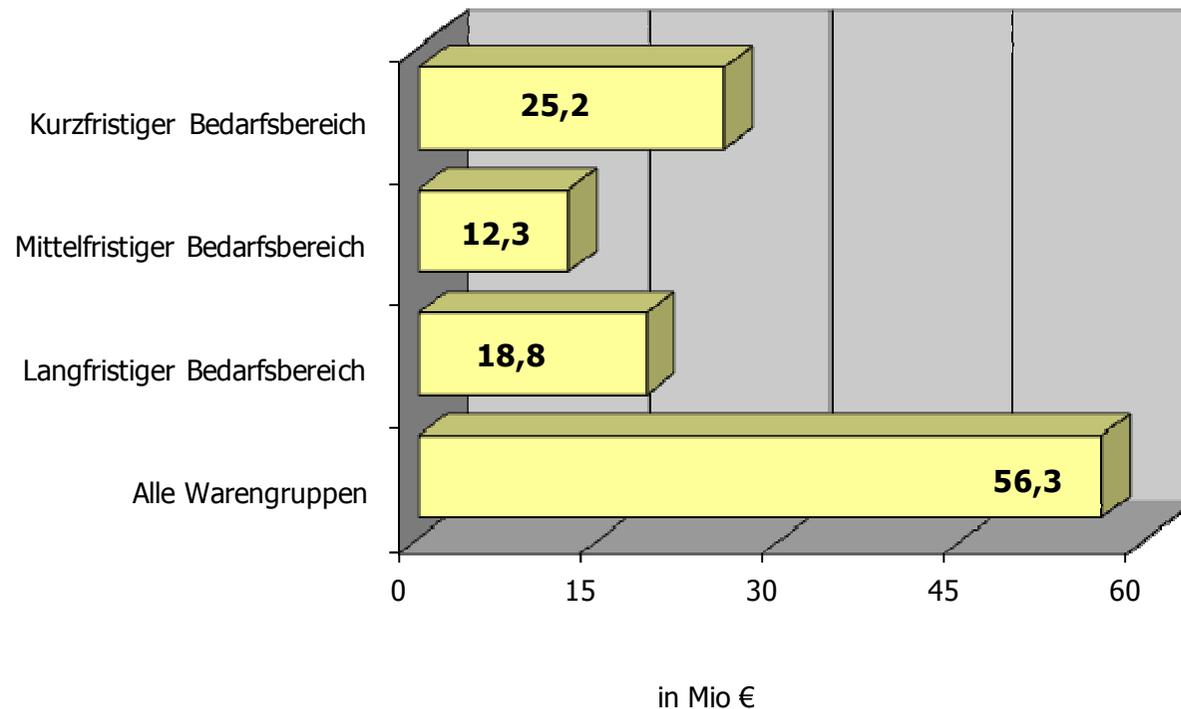
# Kaufkraftkennzahlen

## Kaufkraftvolumen (=Kaufkraft) in der Stadt Zwettl



**Unter Kaufkraft wird die Fähigkeit einer Person verstanden, mit verfügbarem Geld in einem bestimmten Zeitraum Güter erwerben zu können (= alle Geldmittel die einer Person zur Verfügung stehen, wie Gehalt, Pensionen, Beihilfen, Vermögensverzehr und Kredite).**

**Kaufkraft-Volumen Zwettl 2012**

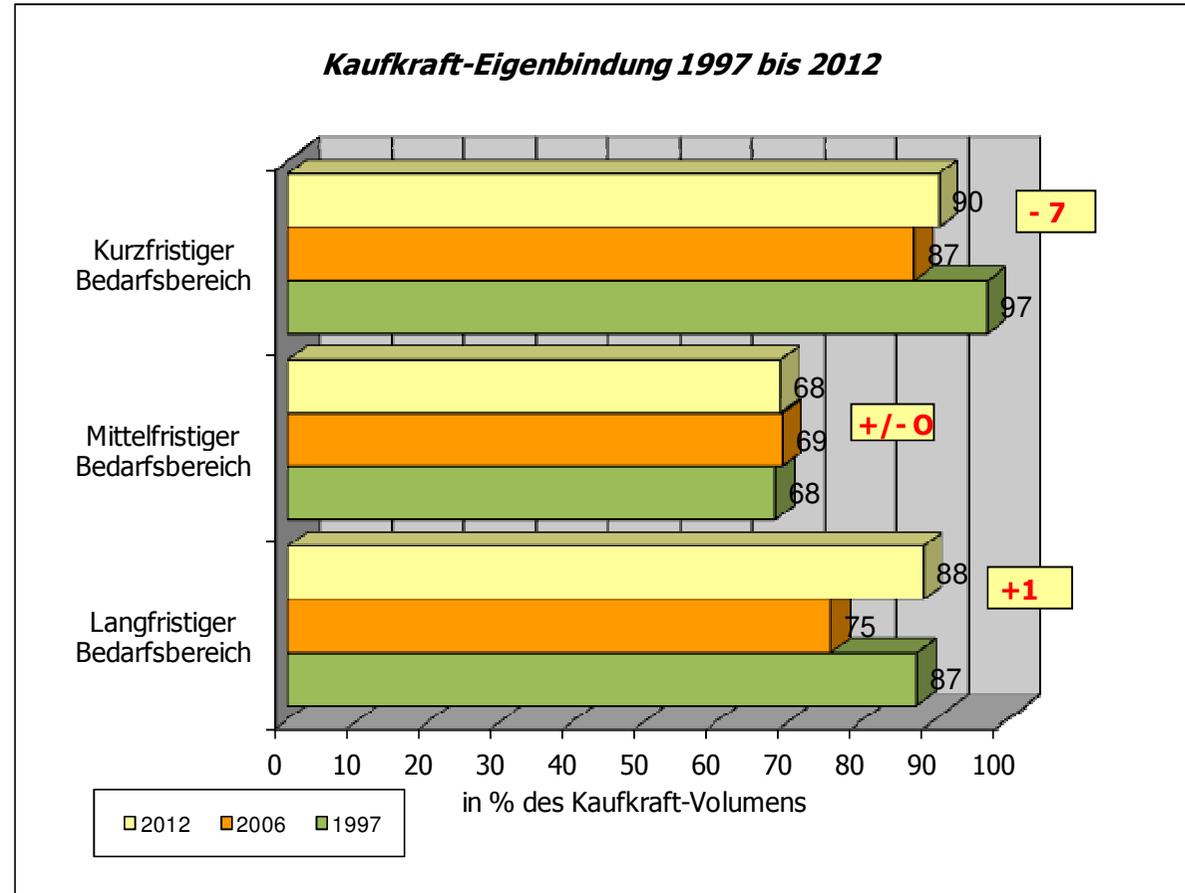


# Kaufkraftkennzahlen

## Kaufkrafteigenbindung im Zeitreihenvergleich



- Kaufkrafteigenbindung in der Stadt Zwettl
- Warengruppen im Vergleich 1997-2012 in Prozentpunkten
- Reduktionen in der Innenstadt-Bindung → dezentraler Anteil kontinuierlich gestiegen!

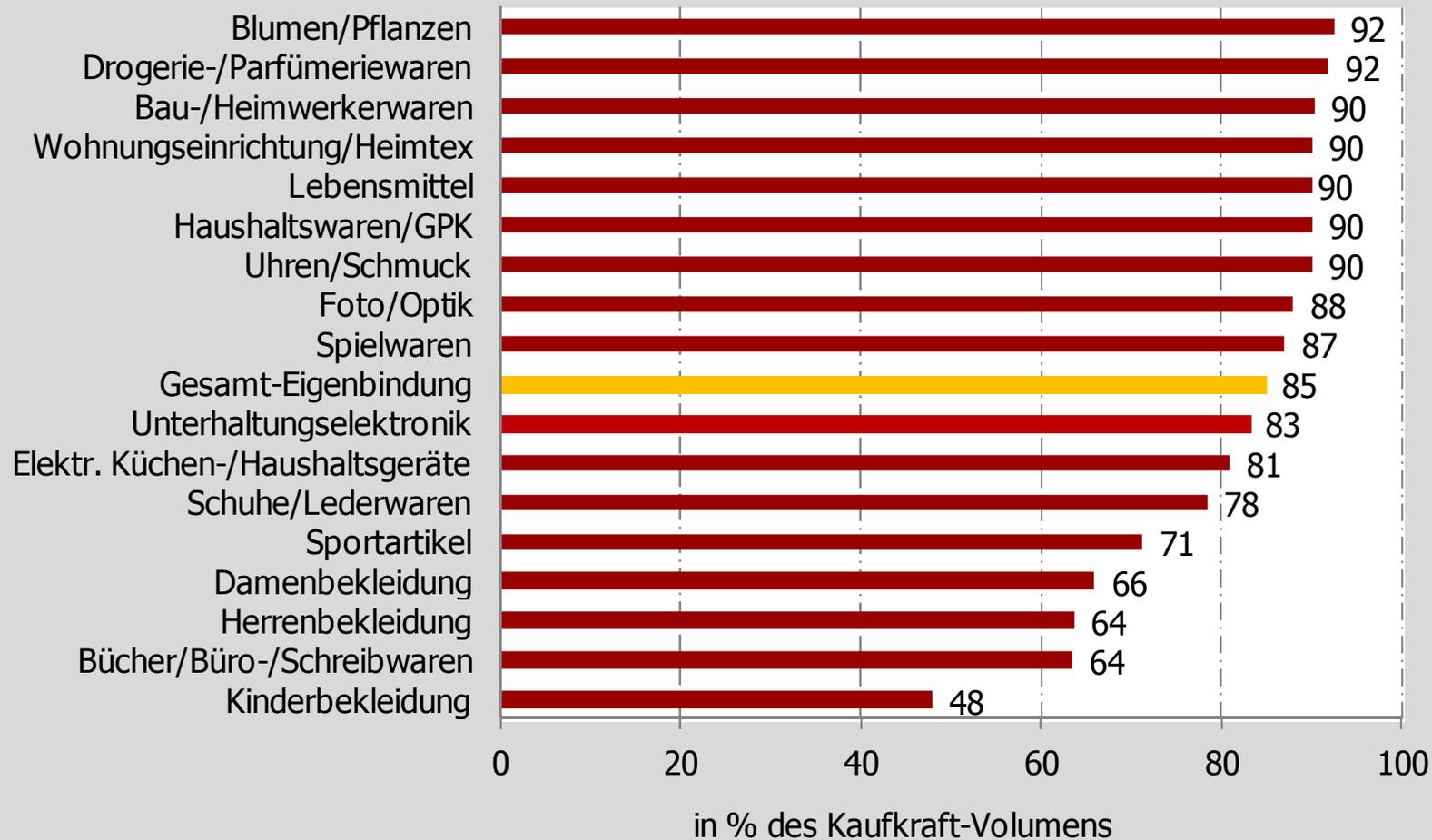


# Kaufkraftkennzahlen

## Kaufkrafteigenbindung Stadt Zwettl nach Warengruppen



### Kaufkraft-Eigenbindung 2012 Zwettl



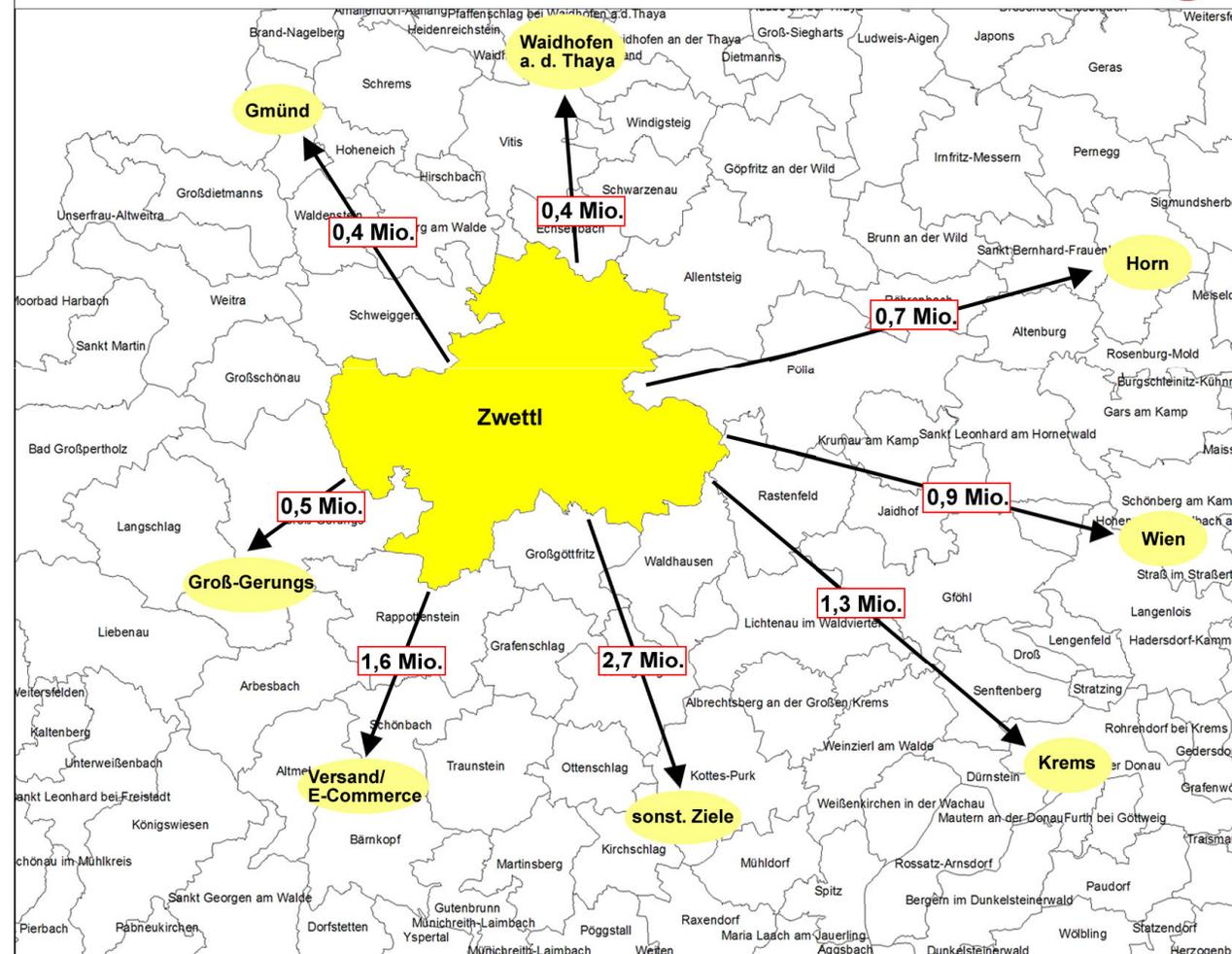
# Kaufkraftkennzahlen

## Kaufkraftabflüsse Stadt Zwettl nach Destinationen



- Kaufkraftabflüsse von 15% des Kaufkraftvolumens bzw. 8,6 Mio. €
- hoher Anteil Versand /Internet-Handel, Wien und sonstige Orte
- projektrelevante „Rückholpotentiale“ durch geplantes EKZ → ca. 1/3 davon → ca. 3,1 Mio. €

Kaufkraft-Abflüsse Zwettl 2012

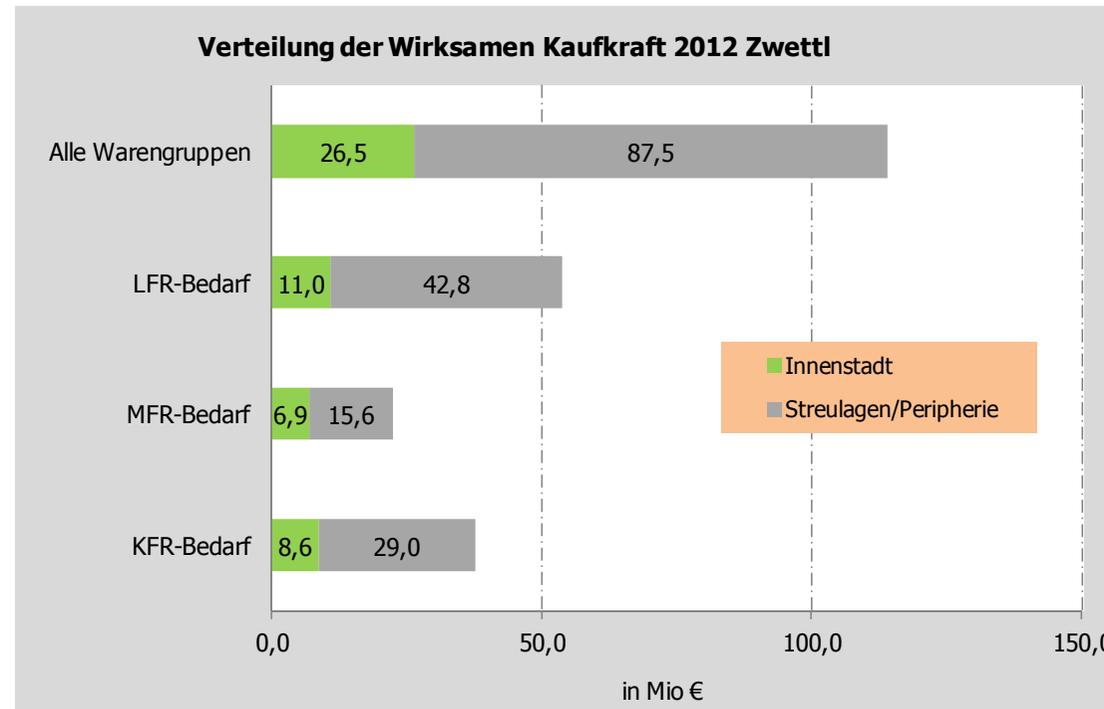


# Kaufkraftkennzahlen

## Wirksame Kaufkraft (=Einzelhandelsumsatz)



- **gesamte wirksame Kaufkraft: 113,9 Mio. €; 23% davon in der Innenstadt (=26,5 Mio. €)**
- **projektrelevante Umsatzszenarien:**
  - **discountig: 2.800 € pro m<sup>2</sup> Raumleistung**
  - **projektrelevant: 3.500 € pro m<sup>2</sup>**
  - **durchschnittlich: 4.000 € pro m<sup>2</sup>**
- **Kaufkraft-Abflüsse stehen nur für 5-7% des erwarteten Umsatzes**



Anteil EKZ-Umsatz an gesamter Wirksamer Kaufkraft und Detailbetrachtungen nach Umsatz-Szenarien	Umsatzszenarien		
	discountig	projektrelevant	durchschnittlich
Umsatz EKZ	42.315.000	51.975.000	59.400.000
Anteil an gesamter wirksamer Kaufkraft	37%	46%	52%
Anteil an wirksamer Kaufkraft Innenstadt	160%	196%	224%
Anteil KK-Abflüsse am EKZ-Umsatz	<b>7%</b>	<b>6%</b>	<b>5%</b>

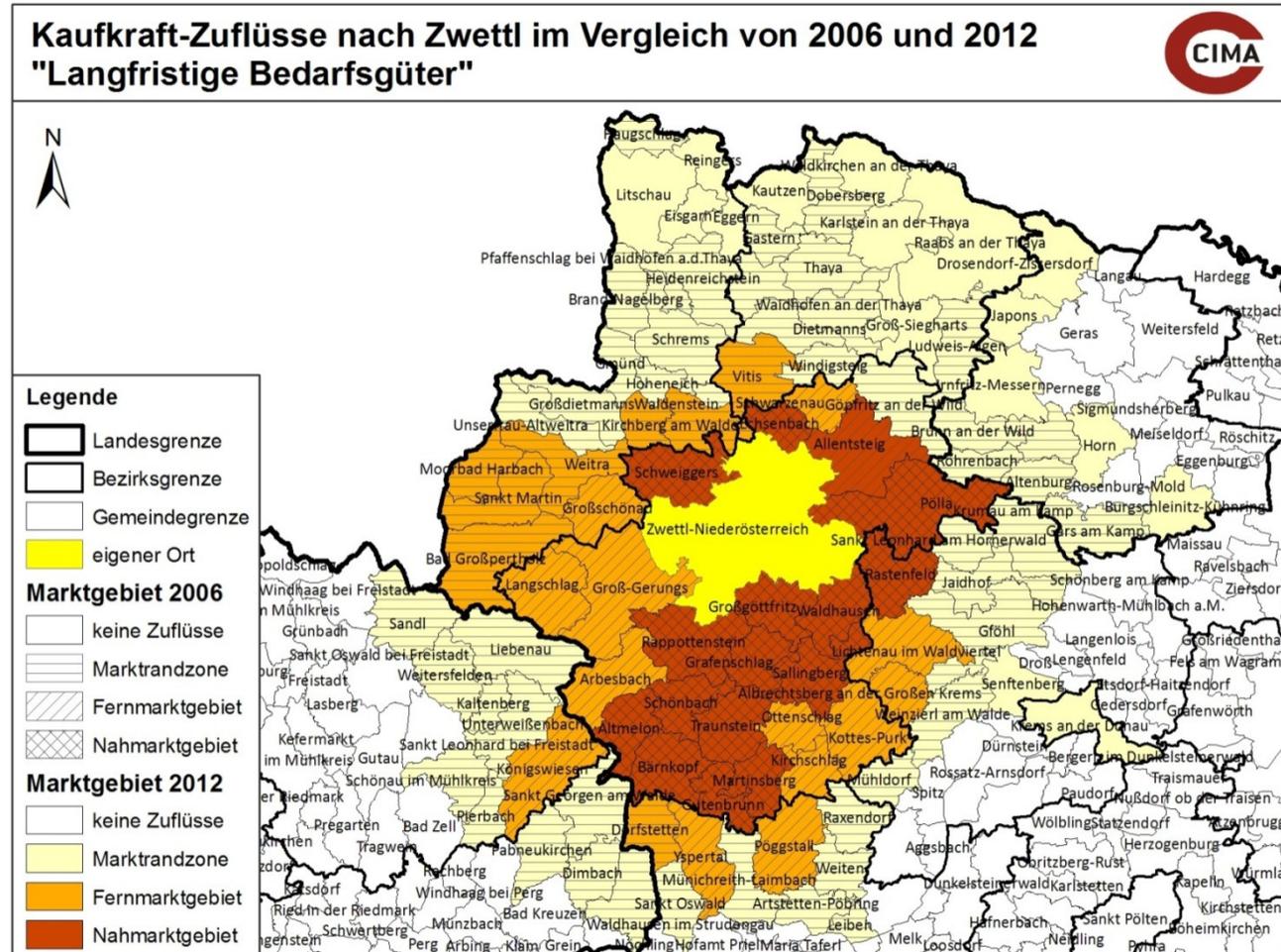
# Kaufkraftkennzahlen

## Markt- und Einzugsgebiete Zwettl 2012 - langfristig



- Nahmarkt: mehr als 50% der Kaufkraft gehen nach Zwettl
- Fernmarkt: zw. 10 und 50% KK-Zuflüsse gehen nach Zwettl
- Marktrand: weniger als 10% KK-Zuflüsse

- Bezugsrahmen „Klassisches Einzugsgebiet“ (EZG) = Fernmarkt + Nahmarkt



# Kaufkraftkennzahlen

## Umsatzrealisierung aus Marktanteils-Steigerungen



- projektrelevanter Zielumsatz: 52,0 Mio. €
- erreichbar durch Reduktion der Kaufkraftabflüsse (ca. 3,1 Mio. €) sowie Steigerungen der Marktanteile im „klassischen Einzugsgebiet“ (37,2 Mio. €)
- zusätzliche Umsätze von 9,1 Mio. € aus Marktrand (10 bis 15% des Gesamtumsatzes) sowie 2,6 Mio. € „Streuumsatz“ (5% des Zielumsatz) notwendig
- **notwendige Umsätze aus dem Marktgebiet sind unmöglich!**

Umsatzrealisierung aus dem "klassischen Einzugsgebiet"				
Marktanteile "Klassisches Einzugsgebiet"	Marktanteil 2012	Marktanteil realistisch	Marktanteil notwendig	notwendige Projektrelevante Steigerung
Kurzfristige Bedarfsgüter	14%	20%	28%	14 %-Punkte
Mittelfristige Bedarfsgüter	36%	51%	71%	35 %-Punkte
Langfristige Bedarfsgüter	36%	43%	59%	23 %-Punkte
Umsätze aus "Klassisches Einzugsgebiet" (in Mio. €)	2012	Realisierbar	Notwendig	notwendige Projektrelevante Steigerung
Kurzfristige Bedarfsgüter	11,7	16,2	22,6	10,9
Mittelfristige Bedarfsgüter	11,0	15,7	21,8	10,8
Langfristige Bedarfsgüter	24,4	29,6	39,9	15,6
<b>Summe</b>	<b>47,1</b>	<b>61,5</b>	<b>84,4</b>	<b>37,2</b>

- Bei 47.875 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen 47,1 Mio. € aus dem EZG, durch 14.850 m<sup>2</sup> zusätzlicher EKZ-Fläche müssten dann unrealistisch hohe 37,2 Mio. € mehr erreicht werden!
- Marktanteile im „klassischen Einzugsgebiet“ müssten im kurz- und mittelfristigen Bedarf verdoppelt werden!
- projektrelevante Steigerung von 80 % gegenüber 2012 notwendig, um Zielumsatz zu erreichen!

# Zusammenfassung

## Kaufkraftkennzahlen



- **Kaufkraftvolumen** von **56,3 Mio. €** in der Stadt Zwettl in 3 Bedarfsgruppen (kurz-, mittel- und langfristig) und 17 Warengruppen des stationären Einzelhandels.
- Stadt und Bezirk Zwettl verfügen über **sehr geringes Kaufkraftniveau**, teilweise 20 bis 25%-Punkte unter dem Ö-Durchschnitt.
- Gegenüber KANO 2006: **Erhöhung Kaufkrafteigenbindung** um 4%-Punkte auf **85%**
- Geplantes EKZ kann **Kaufkraftabflüsse** um max. 3,1 Mio. € reduzieren → entspricht nur **6% des erwarteten Gesamtumsatz**.
- Seit KANO 2006 haben sich Einzugsgebiete angepasst und erweitert → gesamtes **Marktpotenzial von 172 Mio. €** aus dem „klassischen Einzugsgebiet“
- Zur Realisierung des Zielumsatzes (52,0 Mio. €) müssten für die ca. 15.000 m<sup>2</sup> große EKZ-Fläche die **Marktanteile** aus dem „klassischen Einzugsgebiet“ **beinahe verdoppelt** werden → **illusorisch!**
- Um **realistischen Sollumsatz** zu erreichen → **hohe Umsatzumlenkung** von anderen Zwettler Betrieben (vor allem Innenstadt) - mind. 7 Mio. € bei Umlenkung 10 %; 17,3 Mio. € bei 25 %
- Deutliches Überschreiten der **Grenzwerte für städtebauliche negative Effekte** (über 25% Umsatzumlenkung eines zentralen Versorgungsbereiches)

# Branchenmixanalyse

## Vergleich KANO 2006 und Untersuchung 2012



### Bilanz 2006

- 120 EH-Betriebe
- 34.230 m<sup>2</sup> VK-Fläche
- davon 26% innerstädtische Flächen

### Bilanz 2012

- 119 EH-Betriebe
- 47.785 m<sup>2</sup> VK-Fläche
- mit 8.350 m<sup>2</sup> etwa. 17% davon innerstädtische Flächen
- 62 Innenstadtlokale

- **Kompakter zentraler Einkaufsbereich** (A bis C-Lagen) noch deutlicher konzentriert!
- Projektobjekt in integrierter innerstädtischer Lage mit mehr als 150 m Entfernung zum zentralen Einkaufsbereich der Innenstadt – **kein funktionaler Zusammenhang** erkennbar!
- Seit KANO 2006 noch weitere **Erhöhung** der **Geschäftsleerflächen** in der **Innenstadt** sowie höhere Fluktuation in den B- und C-Lagen.
- Erhöhung der **Verkaufsfläche/EW** von 2,9 auf 4,1 m<sup>2</sup> → durch EKZ-Projekt steigt Verkaufsfläche/EW auf noch höhere **5,6 m<sup>2</sup> pro EW!**
- **Vergleich innerstädtische Fläche:** 8.350 m<sup>2</sup> zu 14.850 m<sup>2</sup> neuer Fläche im Nahbereich → Steigerung um **mehr als 180%!**

# Wettbewerbs- und Qualitäts-Check

## Gesamtüberblick



innerstädtische Betriebe Zwettl	
Einzelhandelsbetriebe	62
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	8.348



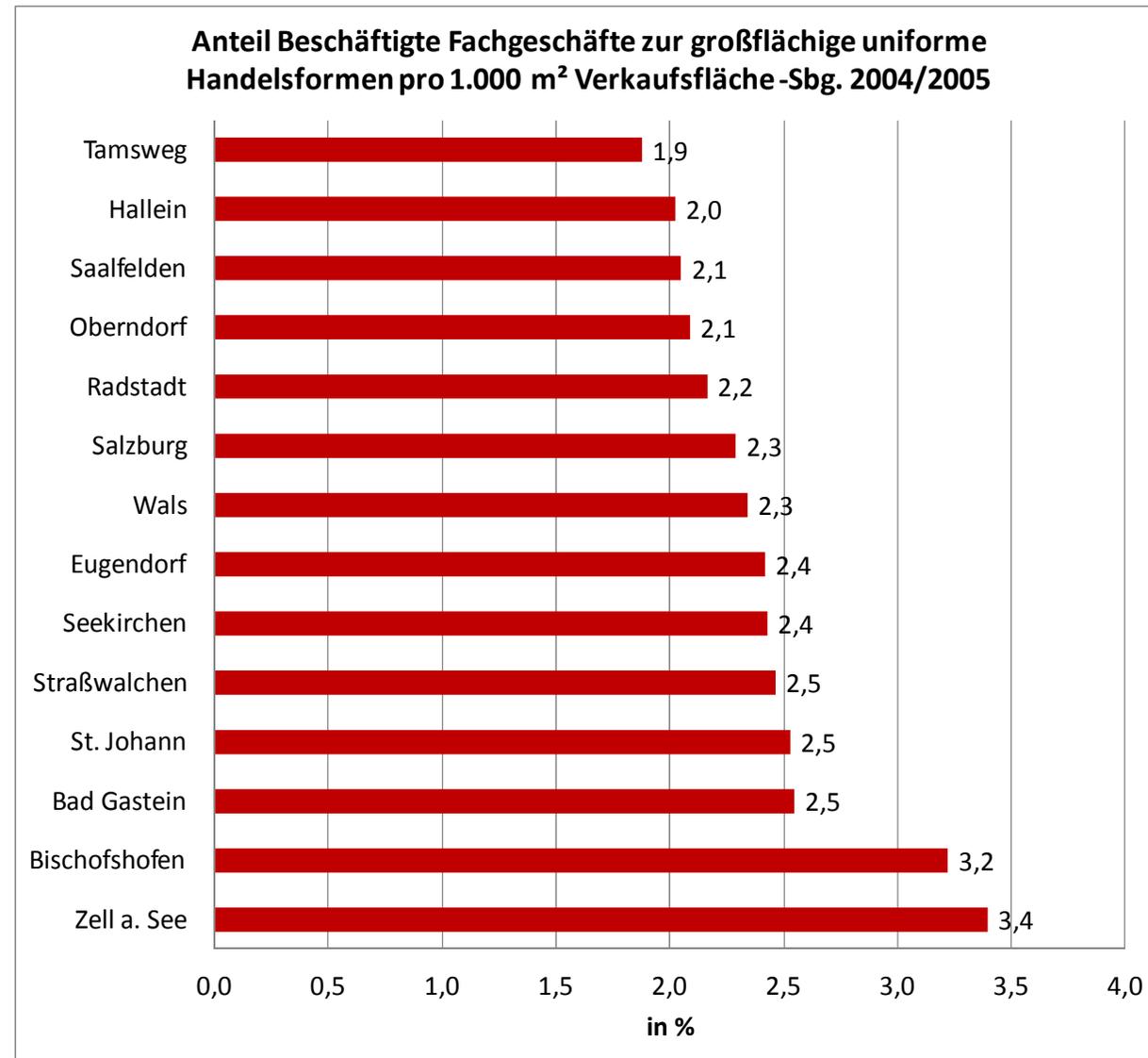
- bereits **12% der innerstädtischen Betriebe** haben nur mehr **geringe Zukunftsfähigkeit**, der Großteil kann sich (noch gut) am Markt halten, 15% sind sehr gut wettbewerbsfähig
- Anteil an Geschäften mit gehobenem Sortimentsniveau - etwas über 20%; „große“ Namen bzw. **attraktive „Spezialisten“** vermisst man
- **Leerflächenansammlungen** in manchen Lagen → Gefahr eines Attraktivitäts- und Frequenzverlustes für die gesamte Innenstadt (vor allem Hamerlingstraße, Neuer Markt)
- **hochwertige Gestaltungselemente** steigern die **Aufenthaltsqualität** und heben die Besonderheit der historischen Innenstadt hervor
- **attraktive Gastronomiebetriebe** ergänzen innerstädtische Angebote
- In manchen Straßen - erhebliche **Trading-down-Erscheinungen** (Neuer Markt, Hamerlingstraße, Obere Landstraße) → durch EKZ-Projekt wird Druck erhöht!

# Arbeitsplatz-Effekte

## Fachgeschäfte versus großflächiger Handel



- Arbeitsplatzeffekte durch Fachgeschäfte meist mehr als doppelt so groß als durch uniforme großflächige Handelsformen (Fachmärkte, Discounter, usw.)
- Kennzahlen aus bundeslandweiten Kaufkraftstromuntersuchungen in Salzburg, Steiermark, Oberösterreich → **Ergebnis: 1:2,5**



# Gesamtfazit

## Auswirkungen geplantes innenstadt-nahes EKZ Zwettl



CIMA

- „Rückholen“ von Kaufkraftabflüssen aus der eigenen Bevölkerung und realisierbare Zuflüsse aus dem Einzugsgebiet reichen bei Weitem **nicht aus**, um Sollumsatz von 52,0 Mio. € zu erreichen!
- **Bisherige Marktanteile** aus dem Einzugsgebiet **müssten beinahe verdoppelt werden!**
- Nur durch **hohe standortunverträgliche Umlenkungseffekte** aus anderen Zwettler Betrieben kann dieser Umsatz erreicht werden, vor allem aus der Innenstadt!
- **Verlagerungstendenzen aus der Innenstadt** überschreiten deutlich den Schwellenwert für **städtebaulich negative Auswirkungen** (10 % bzw. max. 25 % Umsatzumlenkung)!
- **Zusätzliche Verlagerungen** aus den Streu- und Peripherielagen → „**volkswirtschaftliches**“ **Nullsummenspiel** und hinterlassen unverwertbare „Ruinen“ → somit auch **ökologisch zweifelhaft!**
- Unmaßgeblicher Verdrängungswettbewerb → **negative städtebauliche Effekte**: Erhöhung von Geschäftsleerflächen, Reduktion Aufenthaltsqualität, Verlust von Kundenfrequenzen, usw.
- **großflächige Handelsformen** (vor allem in Fachmarkt- und Discount-Charakter) „**vernichten**“ bei Wegfall von Fachgeschäften in ähnlicher (Verkaufsflächen-)Dimension **doppelt so viele Arbeitsplätze!**
- **Fazit: Geplantes EKZ ist aus handelswissenschaftlicher Sicht abzulehnen** → **erwartbare negative (städtebauliche) Auswirkungen für den Handelsstandort Zwettl, vor allem für die Innenstadt!**