

## ARBEITSKREIS 1

**Zentren stärken – Innenstadt versus peripheren Einzelhandel:** Steuerungsmechanismen der Bundesländer und auf Ebene der Österreichischen Raumordnungskonferenz

### 1. Inputs der ExpertInnen:

Siehe auch ExpertInnen-Inputs zum Arbeitskreis 1.

**Zentren stärken im Land Salzburg und Ergebnisse der ÖREK-Partnerschaft „Stärkung der Stadt- und Ortskerne“:** Christine ITZLINGER, Amt der Salzburger Landesregierung, Referat für Raumplanung

#### Ausgangsthesen

- Orts- und Stadtkernstärkung benötigt politisches Wollen, fachliches Knowhow, Geld, Kümmerer und einen langen Atem!
- Orts- und Stadtkernstärkung braucht ein abgestimmtes Maßnahmenbündel auf Bundes-, Landes-, Regions- und Gemeindeebene unter Einbindung der Bevölkerung und privater AkteurInnen!

**Stellplatzrichtlinien im großflächigen Einzelhandel im Land Tirol:** Robert ORTNER, Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung für Raumordnung und Statistik

#### Ausgangsthesen

- Ein Ortskern muss leben, daher
- müssen die Bedingungen für Handel im Ortskern besser umgesetzt werden als an der Peripherie.

**Erfahrungen mit der Zentrumszone im Land Niederösterreich:** Gilbert POMAROLI, Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten

#### Ausgangsthesen

- Die niederösterreichische Zentrumszonenregelung kann als Erfolgsmodell bezeichnet werden. Statt einer anlassbezogenen Beurteilung von Einzelstandorten ist die Raumordnung wieder zu ihrer ursprünglichen Aufgabe, der vorausschauenden Gebietsplanung zurückgekehrt. Der für Gemeinden manchmal notwendige taktische Handlungsspielraum wird durch die Zweistufigkeit der Regelung eröffnet.
- Nach der räumlichen Steuerung von Großstrukturen des Einzelhandels muss den gestalterischen Aspekten künftig mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden.

### ARBEITSKREIS 1

#### Zentren stärken – Innenstadt versus peripheren Einzelhandel: Steuerungsmechanismen der Bundesländer und auf Ebene der Österreichischen Raumordnungskonferenz

Manfred HEIGL, Baudirektion, Stadt Amstetten

##### Ausgangsthesen

- Die gesetzlich geforderte heterogene Nutzungsstruktur für die Festlegung von Zentrumszonen in bestehenden und insbesondere in geplanten Ortskernen oder Stadtteilen stellen eine wichtige Grundlage zur Erhaltung aber auch Erhöhung von Urbanität in Städten dar, die in der bloßen Widmungskategorie Bauland-Kerngebiet nicht sichergestellt werden kann.
- Die für die Festlegung von Zentrumszonen bedingenden Kriterien eignen sich auch für andere städtebauliche und zentrumsstärkende Maßnahmen, wie z. B. Stellplatzverpflichtung aber auch Förderungen von baulichen Aktivitäten oder Ansiedlung diverser Einrichtungen.

#### **Ansätze zur Stärkung der Zentren und der regionalen Kooperation im neuen Vorarlberger**

**Raumplanungsgesetz:** Sybilla ZECH, Universitätsprofessorin für Regionalplanung und Regionalentwicklung am Institut für Raumplanung an der Technischen Universität Wien, Büro Stadtland

##### Ausgangsthesen

- Raumplanung wirkt nach innen und das gleich vierfach: Innenentwicklung schafft mehr Dichte, mehr Freiraum, mehr Mobilität und mehr Teilnahme.
- Die Menschen leben die Regionen, wir müssen die Region als Planungsraum begreifen und zum Handlungsraum machen.

**Wiener Ansätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels:** Katharina CONRAD, Magistratsabteilung 18-Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Wien, Referat Stadt- und Regionalentwicklung; Kurt MITTRINGER, Magistratsabteilung 18-Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Wien, Referat Stadt- und Regionalentwicklung

##### Ausgangsthesen

- Große, flächenextensive Einzelhandelsstandorte an peripheren Standorten schwächen die Attraktivität städtischer Zentren.
- Wichtige Maßnahmen sind die Herabsetzung des EKZ-Schwellenwerts und die Festlegung einer Ausschlusszone für Einkaufszentren durch Änderung der Bauordnung für Wien.

## ARBEITSKREIS 1

### Zentren stärken – Innenstadt versus peripheren Einzelhandel: Steuerungsmechanismen der Bundesländer und auf Ebene der Österreichischen Raumordnungskonferenz

#### 2. Diskussion

Für den Handel kommt die Stärkung der Orts- und Stadtkerne möglicherweise 20 Jahre zu spät. Investitionen haben aktuelle Strukturen bereits manifestiert. Was verändert sich über die Jahre: In großen Städten über 20.000 EW gibt es zwar eine geringe Leerstandsrate von ca. 5% und wenig Fluktuation. Aber in kleinen Städten liegt die Leerstandsrate bei durchschnittlich 16,8% mit einem Peripherie- zu Innenstadtverhältnis von 80:20. Der Handel kommt einfach den MIV-affinen KundInnen entgegen.

Wiener Geschäftsstraßenkonzept fußt auf funktionalen Überlegungen – der Rückgang der Kaufkraft generell ist festzustellen. Ein Verkaufsflächenüberhang wird in Wien dzt. über Einnahmen, die mit dem Tourismus in Verbindung stehen, abgedeckt. Der Einzelhandel muss wieder in Zusammenhang gebracht werden mit der Ortsidentität.

Pendlerzahlen sprechen für starke MIV-Abhängigkeit und der Handel kommt diesen NutzerInnen entgegen – sie kaufen entlang des (Pendler)Weges ein. Früher war der Kirchturm am Hauptplatz als Verkehrsknotenpunkt zur Orientierung da. Jetzt orientiert man sich an den Autobahnknoten.

Wir müssen in der Diskussion von Zentren aber auch nicht-erwerbstätige Menschen mitdenken!

Raumplanung kann nicht hinter dem Einzelhandel herlaufen – es gibt klare Aussagen, wo Bebauung Platz finden kann. Und wo nicht.

Für ein integriertes Konzept (in Analogie zur deutschen Städtebauförderung) braucht es Strategien nicht nur auf städtischer Ebene, sondern auch auf Landesebene: WELCHE der Ortszentren gefördert werden sollen, muss in der Zusammenschau diskutiert werden. Es gibt einfach mehr BewohnerInnen als KonsumentInnen, d.h. es kann auch Gemeinden mit weniger Einzelhandelsangebot geben, sonst werden die Gemeinden gegeneinander ausgespielt.

Ortskerne können auch ohne Einzelhandel funktionieren – sind getragen von Qualitäten, die weit über den Konsum hinausgehen, haben sich über die Jahrhunderte hinweg bewährt.

In Salzburg gibt es ein koordiniertes Raumordnungsprogramm, das bereits unterschiedliche Orte in ihrer Zentrenfunktion unterschiedlich bewertet. Die Entscheidungen müssen dann auch den Gemeinden gegenüber vertreten werden.

Eigenverantwortung in der Gemeinde bedeutet auch mehr Mut vor Ort – nicht alles kann mit dem Ruf nach entsprechenden Förderungen gelöst oder die Ursachen für die Situation anderen zugeschrieben werden.

Der Umbau der Ortskerne ist teuer. Aber Förderungen können auch auf anderer Ebene eingesetzt werden um mit Problemen der EKZ an der Peripherie einen Umgang zu finden, zB können durch Mobilitätskonzepte zur besseren Erreichbarkeit etc.

### ARBEITSKREIS 1

#### Zentren stärken – Innenstadt versus peripheren Einzelhandel: Steuerungsmechanismen der Bundesländer und auf Ebene der Österreichischen Raumordnungskonferenz

Es braucht geschäftsgruppenübergreifende Strategien, wie zB die Kreative Räume Wien, die Wirtschaft, Kultur und Stadtentwicklung berührt. Diese Serviceagentur spricht engagierte BürgerInnen aus der Bildung, dem Sozialbereich, aus Kunst und Kultur an, die gute Ideen haben, aber kleine Flächen benötigen. Dieses Mosaik aus 50m<sup>2</sup>-Flächen kann nur auf Ebene des Einzelfalls gelöst werden. Dahinter stehen Veränderungen in den Verwaltungsstrukturen (One-stop-shop) um Anlaufstelle für individuelle, kleinteilige Nutzungsideen bieten zu können. Es braucht die richtigen Schnittstellen um die Zentren in Kooperation mit diesen AkteurInnen zu stärken.

Die Städte ohne Einzelhandel – ein denkwürdiger Ansatz? Da braucht es einen anderen Umgang mit der Kategorie „KS“ (kein Shop), denn wenn es weniger Einzelhandel gibt, kann es trotzdem auch weniger Leerstand geben (Beispiel: vom Juwelier zum Fahrradabstellraum).

Raumplanung hinkt Entwicklungen hinterher. Die wirtschaftlichen Strukturen sind förderlich für Großhandelsbetriebe, das führt zu den aktuellen Bedingungen. Was lukrativ ist, wird auch genutzt. Hier muss die Raumplanung ansetzen.

Siedlungsstrukturen haben sich vielleicht überlebt – es handelt sich um kleine Orte, die aus der Landwirtschaft entstanden sind. Was brauchen die Menschen jetzt? Was suchen sie in einem Zentrum? 25 Jahre braucht die Übersetzung von neuen Konzepten in die Realität, weitere 25 Jahre um über den Weg des Bildungssystems in die Gesellschaft zu sickern. Vielleicht hinken wir also fast 50 Jahre hinterher.

Darum ist Teilhabe unterschiedlicher gesellschaftlicher AkteurInnen wichtig!

In Österreich sind die EKZ-Flächen pro Kopf im EU-Vergleich sehr hoch. Der Ursprung dieser hohen Zahlen könnte in einer vergangenen Euphorie der Flächenausweisung und der den zugrundeliegenden überschätzten Erwartungen an die Zukunft liegen. Die Raumplanung reagiert, braucht aber auch die Entwicklung von Visionen.

Es gibt in Regionen zu viel Konkurrenz zwischen den Gemeinden. Der Fokus auf die Region scheint daher vielversprechend um mit dieser Konkurrenz umzugehen. In der Schweiz gibt es die Koordinationsansprüche innerhalb eines Kantons, wo zB auch der Umgang mit großen Investoren abgestimmt werden können.

#### SCHLUSSRUNDE:

- Das Thema „Zentren“ bewegt Land und Stadt gleichermaßen.
- Es war höchste Zeit für das Wiener Fachkonzept für den Einzelhandel.
- Kleinteilige Verwaltung ist möglicherweise ein Hemmschuh für die Regionalentwicklung.
- Entwicklungsplanung funktioniert nicht nur mit Instrumenten der Ordnungsplanung.
- Als Raumordnungs-Romantiker denke ich wir sollten uns fragen: Nicht was kann das Zentrum für mich tun, sondern was kann ich für mein Zentrum tun?
- Braucht mehr Ausdifferenzierung zwischen den Modellen, die „früher waren“ und die in Zukunft sein könnten.
- Es ist eine zentrale Frage, wie wir mit dem Bestand an EKZ, Leerstand etc. umgehen.