

Wien, 24.04.2020

Stellungnahme des Handelsverbandes

Betreff: Landesgesetz, mit dem das Oö. Raumordnungsgesetz 1994, die Oö. Bauordnung 1994 und das Oö. Bautechnikgesetz 2013 geändert werden (Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020)

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Handelsverband als freiwillige Interessensvertretung der österreichischen Handelsunternehmen gibt zum Begutachtungsentwurf der Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020 folgende Stellungnahme ab:

Die Errichtung neuer Handelsflächen wurde in den letzten Jahren (tlw. sogar Jahrzehnten) kontinuierlich erschwert bzw. teilweise sogar verunmöglicht. Besonders der Lebensmitteleinzelhandel wurde federführend für das Aussterben von Ortskernen verantwortlich gemacht, obwohl er nur einen kleinen Puzzle-Teil in der Entwicklung hin zu – vom Kunden gewünschten – größeren, verkehrstechnisch gut erschlossenen Verkaufsflächen mit ausreichend Parkmöglichkeiten darstellt.

Speziell in der aktuellen Krisensituation zeigt sich die Wichtigkeit vor allem des gesamten Lebensmittelhandels in Österreich, der in seiner Gesamtheit seiner Verantwortung vollumfänglich nachkommt, und unter sehr schwierigen Bedingungen seine Verpflichtung wahrnimmt, die Versorgung sämtlicher Bürger sicherstellt und so für ein gewisses Maß an Stabilität und Normalität in außergewöhnlichen Zeiten sorgt.

Um diese Leistungen weiter erbringen zu können, braucht der österreichische Lebensmittelhandel Rahmenbedingungen, die ökologisch und ökonomisch sinnvolle Lösungen ermöglichen.

Starre und überschießende regulatorische Regelungen gefährden

- die regional unterschiedliche, bedarfsgerechte Weiterentwicklung und langfristige Absicherung einer modernen Nahversorgung als wesentlichem Teil der Daseinsvorsorge
- und die Funktion des Lebensmittelhandels als Job-Motor und Wirtschaftsfaktor.

Konkret weisen wir auch darauf hin, dass KMU mit selbstständigen Kaufleuten in massive Bedrängnis geraten können, und die Auflagen schwer erfüllbar bzw. nicht wirtschaftlich darstellbar sind. Im Diskont-Bereich ist aufgrund des Formats und des Sortiment-Portfolios, eine Ansiedelung im Ortskern kaum möglich.

Nachfolgend finden Sie unsere Anmerkungen und Bedenken zu den geplanten handelsspezifischen Änderungen:

Zu Art. I Z 24 (§ 23 Abs. 3a):

Im urbanen Raum (Linz, Wels, Steyr) spricht grundsätzlich nichts gegen eine verpflichtende verdichtete Bauweise (zwei Obergeschoße über Geschäftsbauten), wenn diese durch den Bebauungsplan und die rechtlichen Rahmenbedingungen möglich ist. Sollte dies nicht der Fall sein, müssen Ausnahmen (Reduzierung der Geschossanzahl, Reduzierung der erforderlichen Bruttogeschoßflächen in den Obergeschoßen) möglich gemacht werden. Neue Geschäftsbauten dürfen zu keinen negativen Auswirkungen auf die Belichtung von angrenzenden Objekten führen und dürfen diese nicht das Stadt- und Ortsbild stören.

Die Umsetzung mehrgeschossiger Projekte mit Tiefgaragen oder Parkdecks sind – insbesondere in kleineren Gemeinden – wirtschaftlich zumeist nicht darstellbar. Im ländlichen Raum ist die Errichtung von zwei Obergeschoßen über dem Geschäftsgebäude selten bis nie umsetzbar (Eingliederung in bestehende Bebauungen, Verwertungsrisiko für Eigentümer, zusätzliches Risiko der Ortskernausdünnung).

Die Schaffung neuer und moderner Büroflächen z.B. im Stadtumlandgebiet kann zu Überkapazitäten am Büroflächenmarkt führen und den Markt stören (geringe Mietpreise senken die Investitionsattraktivität) bzw. die Attraktivität bereits bestehender Büroflächen gefährden und so zu Leerständen im Bestand führen.

Eine Reduzierung der verpflichtend zu errichtenden Bruttogeschoßflächen des 1. und 2. Obergeschoßes auf 60 % der Fläche des Erdgeschoßes würde völlig ausreichen, um den Zielen der Raumordnung zu entsprechen.

Zu Art. I Z 26 (§ 24 Abs. 1):

Betreffend **Pflichtstellplätze**: hier sollte eine Regelung gefunden werden, dass sämtliche Pflichtstellplätze aus Kostengründen als oberirdische Parkplätze ausgeführt werden dürfen, nur über das Pflichtstellplatzkontingent hinausgehende Stellplätze bedürfen einer Tiefgarage, einer Überbauung oder eines Parkdecks. Bei kleineren Verkaufsflächen (bspw. 800 m²) dürften 14 Parkplätze oberirdisch errichtet, 13 Parkplätze müssten in eine Tiefgarage oder in einem Parkdeck untergebracht werden, was wirtschaftlich kaum darstellbar ist (enorme Baukosten im Verhältnis zum Nutzen).

Darüber hinaus ist wichtig zu beachten, dass Tiefgaragen von der Mehrzahl der Kunden nicht gut angenommen bzw. sogar abgelehnt werden.

Zum letzten Absatz: Hier muss es eine Bestandsschutz für bereits bestehende Verkaufsflächen bzw. für zum Stichtag der Rechtskraft der Novelle genehmigte Anlagen geben. Darüber hinaus muss geregelt werden, dass im Falle einer Verkaufsraumerweiterung auf das im Flächenwidmungsplan zulässige Ausmaß keine Pflichtstellplätze in Tiefgaragen oder Parkdecks nachgewiesen werden müssen, und die Anzahl an oberirdischen Parkplätzen erhalten werden kann, die vor dem Zu- bzw. Umbau gegeben war (kann auch unter Artikel IV (3) oder (4) aufgenommen werden).

Artikel IV

Fett markierte Konkretisierungen müssen aufgenommen werden

(3) Geschäftsbauten, die nach den bisher maßgeblichen Vorschriften rechtmäßig errichtet **bzw. genehmigt** wurden und ...

Die Anforderungen des § 23 Abs. 3a gelten nicht für bewilligungs- oder anzeigepflichtige Zu- und Umbauten an rechtmäßig bestehenden **bzw. genehmigten** Geschäftsbauten **sowie auch nicht für Neubauten auf bereits als Handelsflächen genutzten Flächen**

(4) Geschäftsbauten, die nach den bisher maßgeblichen Vorschriften rechtmäßig errichtet **bzw. genehmigt** wurden und nach den nunmehrigen Anforderungen des § 24 Abs. 1 ...

Im Falle einer Vergrößerung der Verkaufsfläche auf das gem. Flächenwidmung höchstzulässige Ausmaß, darf die Anzahl der oberirdisch errichteten PP beibehalten werden, der Nachweis von Pflichtstellplätzen gem. § 24 ist nicht erforderlich.

Neuer Punkt in Artikel IV: Nachnutzung von bestehenden Gebäuden

Die Nachnutzung von bereits bebauten Flächen, welche aktuell nicht als Handelsflächen gewidmet und genutzt werden bzw. wurden, wird durch die Novelle erschwert bzw. verunmöglicht. Handelt es sich um Flächen, die einer Nachnutzung zugeführt werden, sollten die Bestimmungen der §§ 23 und 24 keine Anwendung finden, da es ohnehin dem Sinne eines bodensparenden Umgangs mit Bauland entspricht, wenn bereits genutzte Flächen nachgenutzt werden. Diese Regelung würde zum Beispiel

leerstehende Autohäuser, leerstehende Lagerhallen, etc. betreffen, die zu einem Handelsbetrieb umgenutzt werden sollen.

Allgemeine Anmerkungen zum restriktiven Kurs bei Neuwidmungen/ Priorisierungsmodell für Belegung Leerstände in den Ortszentren

Der Handel geht dorthin, wo Bedarf beim Kunden besteht. Die Wahl des Standorts ist keine Frage der Gewinnmaximierung, sondern der grundsätzlichen Wirtschaftlichkeit. Flächen, die sich für eine moderne, von den Kunden geforderte Nahversorgung (Supermarkt/ Verbrauchermarkt) eignen, sind in Ortskernen zumeist gar nicht verfügbar. Wenn – in seltenen Ausnahmefällen – diese verfügbar sind, dann nur mit zum Teil massiven Einschränkungen bei der Anlieferung, durch Denkmalschutzbestimmungen, Behördenauflagen, Anrainerprotesten, etc.

Internationale und österreichische Erfahrungen haben gezeigt, dass Innenstädte nicht durch Zwangsauflagen für den Handel, sondern allenfalls durch Anreize für die Konsumenten „wiederbelebt“ werden können.

Konsequenzen aus dem vorliegenden Entwurf der ÖO-Raumordnungsnovelle:

- Verhinderung von Erweiterungen und Standortverbesserungen an bestehenden Standorten
- Die aktuelle Handelssituation wird „eingefroren“ -> Weiterentwicklung und Wettbewerb zum Vorteil des Kunden, Modernisierung und Innovation wird verhindert
o Eingriff bei Erwerbs-/ Wettbewerbsfreiheit und Gleichheitsgrundsatz
- Der Lebensmittelhandel kann die Funktion eines wirtschaftlichen „Treibers“ für die Entwicklung von Orten und Regionen nicht mehr oder nur sehr eingeschränkt wahrnehmen.
- Der Lebensmittelhandel hat im Sinn der bedarfsgerechten Weiterentwicklung eines Ortes/ einer Region keine Möglichkeit mehr, auf Änderungen im öffentlichen Raum zu reagieren zB. neue Siedlungsentwicklung, ÖPNV-Veränderungen, Umfahrungen, etc.
- Eine Schwächung des Lebensmittelhandels als Job-Motor (direkt und indirekt) und Wirtschaftsfaktor hat direkte Auswirkungen auf weitere Teile der Wertschöpfungskette wie regionale Lieferanten, beschäftigte Unternehmen wie zB aus dem Bau- und Baunebengewerbe.
- Bedeutet de facto das „Aus“ für die bei den Konsumenten beliebten Verbrauchermärkte.
- Stärkung des Online-Handels – eine weitere Benachteiligung des stationären österreichischen Handels durch Beschränkungen aus der Raumordnung gegenüber den zum überwiegenden Teil internationalen Onlinern.

Der Handelsverband plädiert daher dringend für eine Novellierung der ÖO-Raumordnung, die sowohl die Integration

- der seitens der Landesregierung intendierten Ziele zu Reduktion des Flächenverbrauchs und Ressourcenschonung
- wie auch eine bedarfsgerechte, flexible Weiterentwicklung und eine wirtschaftlich darstellbare langfristige Absicherung der Nahversorgung als Teil der oberösterreichischen Lebensinfrastruktur.

Mit freundlichen Grüßen und der Bitte um Kenntnisnahme

Handelsverband

Verband österreichischer Handelsunternehmen

Ergeht an:

Amt der Oö. Landesregierung: verfd.post@ooe.gv.at