

Raumordnungsrechtliche Grundlagen für Einkaufszentren

Was ist eigentlich ein Einkaufszentrum?

Das Buch Einkaufszentren: Raumordnungsrechtliche Grundlagen in Österreich von Dr. Georg Eisenberger und Dr. Elisabeth Hödl wurde mit dem Wissenschaftspreis der Kommunen ausgezeichnet und wird bald im Handel erhältlich sein. In KOMMUNAL sprechen die Autoren kurz die wesentlichen Fragestellungen des Buches an.

◆ Dr. Elisabeth Hödl & Dr. Georg Eisenberger

Die Kompetenz zur Errichtung von Einkaufszentren kommt in Österreich den Ländern zu. Sie treffen einschlägige Regelungen und bestimmen, was unter einem Einkaufszentrum zu verstehen ist. Dabei sind neben dem Begriff Einkaufszentrum auch andere Bezeichnungen gebräuchlich, etwa „Geschäftsbauten des überörtlichen Bedarfs“ in Oberösterreich, oder „Handelsgroßbetriebe“ in Salzburg. Generell liegt nach den einzelnen rechtlichen Bestimmungen der Landesgesetze ein Einkaufszentrum vor, wenn bestimmte Kriterien erfüllt sind. Solche Kriterien sind beispielsweise das Vorliegen eines Handelsbetriebes (eventuell iVm Dienstleistungsbetrieben), von Gewerbe- und Produktionsstätten, von Räumlichkeiten und Bauwerken, einer bestimmten Größe sowie eines bestimmten Warenangebotes (ob etwa Lebensmittel angeboten werden oder nicht).



◆ Dr. Elisabeth Hödl ist wissenschaftliche Mitarbeiterin in der Anwaltskanzlei Eisenberger & Herzog

Wann dürfen Einkaufszentren errichtet werden?

Wird bei der Planung eines Großhandelsbetriebes deutlich, dass nach den Bestimmungen des jeweiligen Bundeslandes ein Einkaufszentrum vorliegt, muss geklärt werden, ob und wo es gebaut werden kann. In den meisten österreichischen Bundesländern (mit Ausnahme des Burgenlandes) dürfen Einkaufszentren nur auf eigens dafür gewidmeten Flächen errichtet werden. Für die Widmung von Gebieten für Einkaufszentren sind die Gemeinden im Rahmen ihrer Kompetenz zur Erlassung der



◆ Dr. Georg Eisenberger ist Partner der Anwaltskanzlei Eisenberger & Herzog und Vertreter zahlreicher Gemeinden

Flächenwidmungspläne zuständig (örtliche Raumplanung). Bei Großanlagen sind zudem auch überörtliche Interessen zu wahren. Aus diesem Grund sind für die Errichtung von Einkaufszentren meist im Rahmen der überörtlichen

In den meisten österreichischen Bundesländern (mit Ausnahme des Burgenlandes) dürfen Einkaufszentren nur auf eigens dafür gewidmeten Flächen errichtet werden.

Raumplanung zustimmende Planungsakte auf Landesebene notwendig. Nur wenn beide Kriterien erfüllt sind, wenn also die Sonderwidmungen für Einkaufszentren mit den Erfordernissen überörtlicher Planungen des jeweiligen Landes übereinstimmen, kann die Baubehörde nach Prüfung der geforderten Vor-

aussetzungen eine Baubewilligung zur Errichtung eines Einkaufszentrums erteilen. Im Rahmen der überörtlichen Raumordnung werden mitunter Standorte für Einkaufszentren festgelegt, die schließlich von den Gemeinden durch örtliche Flächenwidmungs- bzw. Bebauungspläne näher ausgeführt werden. Die Ausweisung einer konkreten Flächenwidmung ist somit ein formelles Erfordernis für die Errichtung eines Einkaufszentrums. Damit kommt den österreichischen Gemeinden bei der Errichtung und Entwicklung von Einkaufszentren große Verantwortung zu. Sie bestimmen durch die Flächenwidmungspläne, an welchen Orten Einkaufszentren errichtet werden können. Diese Verantwortung endet nicht an



auch deshalb wirkungslos waren, weil letztlich der Konsument entscheidet, wo er sein Geld lässt und damit die Existenzfrage kleiner Handelsbetriebe mitbestimmt. Der Greißler um die Ecke und der Tante Emma Laden können nicht überleben, wenn niemand dort einkauf-

Fraglich ist, welche Möglichkeiten der Raumplanung letztlich zur Verfügung stehen, um die Attraktivität der Stadt- und Ortszentren für die Kunden beizubehalten.

fen will. Noch schwieriger erwies sich der Versuch, Strukturwandlungen rückgängig zu machen, denn die randstädtischen Einkaufszentren sind Realität und die andernorts getätigten Investitionen

haben das Standortgefüge bereits so verändert, dass die neuen Gegebenheiten letztlich nicht mehr umkehrbar sein dürften.

Herausforderungen für die Kommunalpolitik

Die Kommunalpolitik wird auf Basis der komplexen rechtlichen Rahmenbedingungen in den nächsten Jahren gefordert sein, Wege für eine vernünftige wirtschaftliche und politische Fortentwicklung aber auch für ein sinnvolles Miteinander benachbarter Gemeinden zu finden. Fraglich ist, welche Möglichkeiten der Raumplanung letztlich zur Verfügung stehen, um die Attraktivität der Stadt- und Ortszentren für die Kunden beizubehalten bzw. wiederherzustellen. Vermehrt wird geäußert, die Innenstädte sollen bei den eigenen Stärken ansetzen. Gerade im Bereich der Stadtentwicklung ist die Raumordnung heute mit Herausforderungen konfrontiert, die weit über die klassischen Aufgabenstellungen und Instrumente hinausgehen und die auch nur in enger Zusammenarbeit mit anderen Politikfeldern bewältigt werden können. Es wird daher erforderlich sein, einerseits Fiskalmaßnahmen ins Auge zu fassen und andererseits neue Formen der projektorientierten Zusammenarbeit zwischen der öffentlichen Hand und der Wirtschaft zu finden. Da mit Verboten das gewünschte Ergebnis offensichtlich nicht erreichbar ist, wird die Politik mit gezielten Lenkungsmaßnahmen versuchen müssen, Kreativität und Innovationsfähigkeit zu fördern

Generell liegt nach den einzelnen rechtlichen Bestimmungen der Landesgesetze ein Einkaufszentrum vor, wenn bestimmte Kriterien wie beispielsweise das Vorliegen eines Handelsbetriebes erfüllt sind.

den Gemeindegrenzen, denn Kaufkraft ist nicht unendlich erweiterbar und jede Vergrößerung von Flächen in einer Gemeinde führt letztlich zu einer Verringerung von Kaufkraft an anderen Orten.

Die Verödung der Orts- und Stadtzentren

Immer mehr Shopping Center werden an der Peripherie von Orten und Städten errichtet. Schon bisher konnten viele Nahversorgungsbetriebe dem wachsenden Konkurrenz- und Wettbewerbsdruck der großen Handelsgiganten nicht Stand halten und mussten ihre Geschäfte schließen. Trotz immer restriktiver werdender gesetzlicher Bestimmungen setzt sich diese Entwicklung nahezu ungebrems fort. Der Rückgang des geschäftlichen Lebens in den Stadt- und Ortskernen macht diese als Lebensmittelpunkt für die Menschen unattraktiv und führt zu einer Verödung der Zentren. Zwar haben die Länder die

Probleme, die sich aus dieser Entwicklung ergeben, schon Mitte der 70er Jahre erkannt und mit entsprechenden Anpassungen der Raumordnungsgesetze reagiert. Ihr Ziel war, die durch neue Einzelhandelsformen gestörte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung wieder in geordnete Bahnen zu lenken. Es wurden Verbotsnormen in die Raumordnungsgesetze aufgenommen, die einen weiteren Bau von Einkaufszentren auf der "grünen Wiese" verhindern sollten. Allerdings kam es oft zu geschickten Umschiffungen dieser Verbote und die Landesgesetzgeber mussten mit neuerlichen Anpassungen der Gesetze reagieren, was im Ergebnis zu derart komplizierten Bestimmungen für die Errichtung von Einkaufszentren führte, dass ihr Verständnis heute nicht nur dem Laien sondern zuweilen sogar dem juristisch geschulten Experten Probleme bereiten kann. In der Praxis hat sich gezeigt, dass Errichtungsverbote von Handelsgroßbetrieben (mit der Begründung man wolle damit bestehende kleine Betriebe schützen) oftmals

und ein Höchstmaß an Kooperationsbereitschaft innerstädtischer Gewerbetreibender unter Ausschluss sogenannter "Trittbrettfahrer" einzufordern.

Zum Buch

Das vorliegende Buch nimmt sich der Problematik von Einkaufszentren in umfassender Weise an. Neben einer detaillierten Darstellung und Analyse der faktischen und rechtlichen Rahmenbedingungen zur Errichtung von Einkaufszentren in Österreich gibt es Antworten auf die Fragen, was im jeweiligen Bundesland unter einem Einkaufszentrum zu verstehen ist und wie die jeweiligen Errichtungsvoraussetzungen aus raumordnungsrechtlicher Perspektive aussehen. Zudem bietet es eine kritische Betrachtung der unterschiedlichen Rechtsentwicklungen in den Bundesländern und bezieht in umfassender Weise Fachliteratur und Kommentare ein. Insgesamt stellt das Buch einen Überblick für interessierte Gemeinden dar, ist trotz seines wissenschaftlichen Anspruches leicht handhabbar und als Nachschlagewerk geeignet. Zudem schlägt es zukunftsweisende Lösungen vor. Im Anhang findet sich ein Auszug zitierter Rechtsvorschriften.

Kurzinformation zu den Autoren

Am Anfang des mit dem kommunalen Wissenschaftspreis ausgezeichneten Werkes stand die Idee, das wirtschaftliche und klientenorientierte Denken in einer Anwaltskanzlei mit den hohen wissenschaftlichen Ansprüchen im universitären Bereich zu einer Symbiose zu verknüpfen, die in der täglichen Praxis nutzbar, aber dessen ungeachtet mit hohem wissenschaftlichen Anspruch versehene Werke hervorbringt. In diesem Sinne stehen die Autoren für ein innovatives Konzept wissenschaftlichen Arbeitens in der Wirtschaft mit dem Ziel, praktisches Wissen in methodisch kompetenter Weise zu analysieren und allgemein verständlich aufzubereiten. Durch diese Verknüpfung wirtschaftlicher und wissenschaftlicher Denkweisen soll ein einschlägiges Fachpublikum ebenso erreicht werden wie der interessierte Laie.

Dr. Georg Eisenberger, geb. 1964, ist Partner der renommierten steirischen Anwaltskanzlei Eisenberger &

Herzog in Graz und Vertreter zahlreicher Gemeinden. Er lehrt seit 1995 Bau- und Raumplanungsrecht an der Technischen Universität Graz. In seinem Spezialgebiet Verwaltungsrecht hat er zahlreiche Aufsätze und Entscheidungsbesprechungen in juristischen Fachzeitschriften veröffentlicht. Anfang 2003 hat er gemeinsam mit Dr. Elisabeth Hödl ein von der Gliederung völlig neuartiges Fach- und Lehrbuch im Bereich des Baurechts publiziert.

Dr. Elisabeth Hödl, geb. 1970, ist wissenschaftliche Mitarbeiterin in der Anwaltskanzlei Eisenberger & Herzog in Graz. Zuvor war sie mehrere Jahre als Vertragsassistentin am Institut für öffentliches Recht an der Karl-Franzens-Universität Graz sowie als Assistentin im Europäischen Parlament beschäftigt. Im Rahmen dieser Tätigkeit sind Publikationen im Bereich des Wirtschafts-, Bildungs- und Europarechts erschienen.

Führendes Kompetenzzentrum mit TIDAFLAG Fahnenmasten von Czerny

Eleganz & Kraft waren Hauptkriterien

Beständig starke Windverhältnisse waren nur eine der Herausforderungen die an die Fahnenmasten beim neuen Bundesleistungszentrum in Neusiedl am See gestellt wurden.

Auch die elegante, konisch zulaufende Mastform war bei der Entscheidung für die Produkte des schwedischen Herstellers ein wichtiges Kriterium.

3.500 m² Grund sowie 500 m²

Wasserfläche über ließ die Stadtgemeinde Neusiedl dem österreichischen



Da Czerny's Masten flexibel sind, ist selbst bei stärksten Windverhältnissen ein Verbiegen unmöglich.

witterungsbeständigen Masten – die Oberfläche besteht zudem aus fahnen-

Segelverband, und Bund sowie Land Burgenland halfen tatkräftig bei der Finanzierung.

Die schon bisher ausgezeichnete Zusammenarbeit mit der Stadtgemeinde Neusiedl war dann letztendlich entscheidend für die Auftragsvergabe an die Generalvertretung des schwedischen Fahnenmasten-Spezialisten.

15 Masten aus glasfaserverstärktem Polyesterharz (GFK), alle 6 Meter hoch, markieren schon von weitem sichtbar das imposante Bauwerk. Harmonisch fügen sich die korrosions-, alterungs- und

schonendem Gelcoat – in das architektonisch herausragende Projekt.

Hohe mechanische Festigkeit trotz leichtem Gewicht, die besonders leichte Montage durch das lotrecht justierbare Sicherheits-Bodenbefestigungssystem, sowie keinerlei Wartungskosten machten die Entscheidung für TIDAFLAG Fahnen und Masten aus dem Haus Czerny für DI Georg Fundak besonders leicht. Da GFK-Masten flexibler als Metall- oder Holzmasten sind, pendeln sie bei Starkwind aus und gehen in die Ausgangslage zurück. Ein Verbiegen ist daher unmöglich. Einmal mehr wurde die Adolf Czerny KG ihrem Motto „Qualität und Design - Ihr Partner wenn's um Fahnen und Masten geht“ gerecht.

Informationen:

Adolf Czerny KG, A-1210 Wien,
Ignaz-Köck-Straße 8/ Top 8
Tel: + + 43-1-271 65 46-0
Fax: + + 43-1-271 65 46 - 11
Mail: czerny-beflaggung@aon.at

KOMMUNAL THEMEN

Gemeindepolitik

- 6 Gemeinden erledigen schwierige Aufgaben hervorragend: Wechselbad der Gefühle
- 8 Österreich-Konvent: Kein geschlossener Klub für Juristen
- 10 Konvent-Ausschuss 10, Finanzen: Nur konsequentes Verhandeln hilft

Recht & Verwaltung

- 11 Sozialversicherungsrecht Teil 2: Gemeindebund fordert Bürgermeister-Gleichstellung
- 16 Finanzausgleich und Stabilitätspakt laufen 2004 aus: Es riecht nach Verlängerung
- 18 Das e-Government-Gesetz: Rechtsgrundlage für Kommunikationstechnologie ist beschlossen
- 20 Die digitale kommunale Verwaltung: Gemeinden gehen voran
- 22 Gewerbeordnung und Christkindlmärkte: Entscheidend ist der Zweck der Märkte

Gemeindefinanzen

- 24 Ertragsanteilsvorschüsse: Zwischenabrechnung verzerrt Jahresvergleich

Europapolitik

- 28 Außenministerin übernimmt Patronanz über Gemeindebundaktionen zum 1. Mai 2004
- 30 Ländlicher Raum – Eine Zukunftsdiskussion: Eine Herausforderung mit Bedeutung



KOMMUNAL PRAXIS

Budgetprognosen 2004

- 44 Dr. Reinhard Platzer im Gespräch: Gemeinden erholen sich 2004
- 46 2004 Steigerung der Erträge: Gemeinden haben wieder mehr Geld
- 54 Einkaufszentren: Raumordnungsrechtliche Grundlagen in Österreich



KOMMUNAL CHRONIK

- 62 Neues Pflegezentrum: Eine Idee, vier Männer, eine Gemeinde und das Land
- 63 Porträt: Österreichs jüngster Bürgermeister kommt aus der „Grünen Mark“
- 64 Aus den Bundesländern
- 68 Info-Mix