

per E-Mail an:

Abt1.Verfassung@ktn.gv.at

Amt der Kärntner Landesregierung
Abteilung 1 – Landesamtsdirektion
Verfassungsdienst

Mießtaler Straße 1
9021 Klagenfurt am Wörthersee

Maria Saal, 11. Sept. 2019

Zahl: 01-VD-LG-1865/16-2019

Betreff: Begutachtungsverfahren - Entwurf eines Gesetzes, mit dem ein Gesetz über die überörtliche und örtliche Raumordnung (Kärntner Raumordnungsgesetz 2020 – K-ROG 2020) erlassen wird sowie das Kärntner Grundstücksteilungsgesetz und das Kärntner Umweltplanungsgesetz geändert werden;

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Entwurf eines Raumordnungsgesetzes (K-ROG 2020), von dem wir als einer der größten Nahversorger Kärntens in mehreren Punkten betroffen sein werden, dürfen wir innerhalb offener Frist folgende Stellungnahme abgeben:

Wir begrüßen eines der zentralen Ziele des Gesetzes, die Stärkung der Zentrenstruktur durch die Ermöglichung von größeren Verkaufsflächen als 600 m² in Orts- und Stadtkernen (**§ 32**). Dieser Anreiz größere Verkaufsflächen als 600 m² errichten zu können, ist für uns als Nahversorger ein starker Anreiz zur Suche nach verfügbaren Flächen in Orts- und Stadtkernen um moderne Lebensmittelgeschäfte in zentraler Lage errichten zu können. Mangels un bebauter Flächen in diesen Zentren wird dies zu einer Wiederverwertung von bestehenden, bebauten Flächen führen (Flächenrecycling).

Allerdings wird diese grundsätzliche Zielsetzung durch den § 32 Abs. 4 **konterkariert**. Der 3. Satz lautet: *„Die Errichtung von Einkaufszentren, deren wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche 600 m² übersteigt, ist nur zulässig, sofern Stellplätze, abgesehen von höchstens einem Drittel der zu errichtenden Stellplätze, in Garagen oder auf Gebäuden errichtet werden.“*

An einem konkreten Beispiel wie Althofen erläutert, bedeutet das: Wenn ich im von der Stadtgemeinde Althofen zu definierenden Stadtkern einen 1.200 m² großen Markt (davon 900 m² Verkaufsfläche und 300 m² Nebenräume) errichte, dann darf ich maximal 13* ebenerdige Parkplätze anbieten, den Rest muss ich in einer Tief- oder Hochgarage errichten.

* Berechnungsformel: 1.200 m² Nutzfläche → pro 30 m² Nutzfläche ist lt. Verordnung der Stadtgemeinde Althofen ein Parkplatz zu errichten = 40 davon 1/3 = max. 13 ebenerdige Parkplätze

Unabhängig von den Errichtungskosten (wir kalkulieren derzeit einen Stellplatz in der Tiefgarage mit mindestens € 20.000,- pro Stellplatz – das ist das Zehnfache eines ebenerdigen Parkplatzes) bedeutet dies einen enormen Nachteil im Vergleich zu (in jeder Kärntner Gemeinde zahlreich) bestehenden (teilweise an der Peripherie gelegenen) Märkten, die wesentlich mehr ebenerdige Parkplätze für ihre Kunden schon heute zur Verfügung stellen können. Beispiel Althofen: Lidl = 100 bestehende ebenerdige Parkplätze (P), Merkur = 90 P, Billa 1 = 58 P, T&G = 60 P, Billa 2 = 55 P.

Wo bleibt hier der Anreiz für Händler wieder in die Orts- und Stadtzentren zurückzukehren und in Ortskernen nach verfügbaren Flächen zu suchen um einen größeren Markt als 600 m² Vkfl. errichten zu können, wenn ich dann durch die Stellplätze große Wettbewerbsnachteile hinnehmen muss? Oder anders ausgedrückt: Außerhalb der Ortszentren existieren heute genügend Handelsstandorte in Kärnten, die durch diese neue Stellplatzklausel vor neuer Konkurrenz in Ortszentren geschützt werden!

Im Ergebnis wird dieser 3. Satz in Abs. 4 (§ 32) dazu führen, dass die Zielsetzung „Händler zurück in die Zentren“ nicht erreicht werden wird. Gemäß Erläuterungen (S. 39) orientiert sich dieser Satz an § 15 Abs. 8 des Vorarlberger Gesetzes über die Raumplanung mit dem Unterschied, dass Vorarlberg die Grenze erst bei einer Verkaufsfläche von 900 m² eingezogen hat.



Landesrecht Vorarlberg

Gemeinde als Mindestmaß der baulichen Nutzung jedenfalls die Zahl der oberirdischen Geschosse festzulegen, welche mindestens zwei zu betragen hat, wobei ein Geschoss mindestens 80 % der Geschossfläche des Erdgeschosses aufweisen muss, um als ganzes Geschoss gezählt zu werden.

- (8) Die Errichtung eines Einkaufszentrums ist nur zulässig, wenn
- a) eine entsprechende Widmung besteht,
 - b) das im Flächenwidmungsplan festgelegte Höchstausmaß der zulässigen Verkaufsfläche nicht überschritten wird,
 - c) das Mindestmaß der baulichen Nutzung (§§ 28 Abs. 3 lit. b bzw. 31 Abs. 1) nicht unterschritten wird und
 - d) die Stellplätze, abgesehen von höchstens einem Drittel der verpflichtend zu errichtenden Stellplätze, in Garagen oder auf Gebäuden errichtet werden, sofern die Verkaufsfläche **900 m²** übersteigt.

Wir schlagen vor, diesen 3. Satz in Abs. 4 § 32 des Gesetzesentwurfs ersatzlos zu streichen. Es wird ohnehin schwierig werden, bebaute Flächen in den Ortskernen zusammenzufassen um größere Verkaufsflächen samt Parkplätzen errichten zu können. Gemäß § 32 Abs. 3 ist ohnehin ein Teilbebauungsplan zu erlassen, in dem gemäß Verweis auf § 47 Abs. 6 das Ausmaß der Verkehrsfläche geregelt werden kann, damit kann auch die Anzahl der ebenerdigen Parkplätze beschränkt werden.

Sollte es im Zuge des Begutachtungsverfahrens zu keiner diesbezüglichen Änderung kommen und die Politik darauf bestehen, dass es eine Obergrenze für ebenerdige Abstellplätze geben soll, dann schlagen wir vor, dass die ebenerdigen Stellplätze mit einem Verhältnis zur Verkaufsfläche nach oben hin begrenzt werden. In der Novellierung der Tiroler Raumordnung (tritt voraussichtlich mit 1.1.2020 in Kraft) lautet ein Vorschlag (§ 8 Abs. 7, letzter Satz): „Die höchstzulässige Anzahl von Abstellmöglichkeiten bei Einkaufszentren ... ergibt sich, indem je angefangener 15 m² rechtmäßig bestehender Kundenfläche eine Abstellmöglichkeit angesetzt wird.“ Im oben erwähnten Beispiel mit 900 m² Verkaufsfläche würde damit die Anzahl auf maximal 60 beschränkt, eine Zahl wo einigermaßen Chancengleichheit mit den an der Peripherie bestehenden Märkten gegeben sein würde. Zur Info: Wir Lebensmittelhändler rechnen meist mit einem Schlüssel von einem Stellplatz pro 10 m² Verkaufsfläche, d.h. wir würden von uns aus 90 Parkplätze errichten.

Der Vorteil dieser Regelung „pro 15 m² Verkaufsfläche maximal ein Stellplatz“ wäre auch, dass es damit eine einheitlich Regelung für alle 132 Gemeinden gäbe, im Gegensatz dazu werden die verpflichtend zu errichtenden Stellplätze derzeit sehr unterschiedlich pro Gemeinde geregelt (z.B. pro x m² Nutzfläche, pro y m² Verkaufsfläche, etc.).

Freundliche Grüße

Dir. Mag. Paul Bacher
Geschäftsführer SPAR Kärnten/Osttirol