



RAUMPLANUNG

2011

Einzelhandel und Nahversorgung

MATERIALIEN ZUR RAUMPLANUNG · BAND 23




Land Salzburg

Für unser Land!

Christoph BRAUMANN, Thomas TERLINDEN, Peter WEISSENBÖCK, Joachim WILL

Die Entwicklung des Einzelhandels und der Nahversorgung im Land Salzburg

Salzburg, im September 2011

Basis der vorliegenden Broschüre ist die umfangreiche Grundlagenuntersuchung „Einzelhandelsentwicklung im Land Salzburg von 1996 bis 2008“ (November 2010), erstellt vom handelswissenschaftlichen Institut ecostra (Wiesbaden).

IMPRESSUM

Verleger: Land Salzburg, vertreten durch das Amt der Salzburger Landesregierung, Abteilung 7 – Raumplanung

Herausgeber: Hofrat Ing. Dr. Friedrich Mair – Leiter der Abteilung 7

Für den Inhalt verantwortlich: Hofrat DI Dr. Christoph Braumann

Redaktionelle Bearbeitung

der Kurzfassung: Hofrat DI Dr. Christoph Braumann und Mag. Peter Weissenböck – Amt der Salzburger Landesregierung, Abteilung 7; Mag. Alois Fröschl – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen

Layout und Grafik: Gabriele Kriks

Fotos: Mag. Peter Weissenböck
Gabriele Kriks und DI (FH) Monika Bischof – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen

Druck: DDM Druck & digitale Medien, Hallwang/Salzburg

ISBN 3-901343-23-7, 1. Auflage: 1.000 Stück



INHALT

4 Vorwort

5 Die Entwicklung des Einzelhandels im Land Salzburg von 1996 bis 2008

6 Handel ist Wandel

7 Entwicklung der Verkaufsflächen und der Betriebsanzahl im Einzelhandel

11 Entwicklung der Geschäfts- und Verkaufsflächendichte

14 Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

15 Entwicklung und Beurteilung der Nahversorgung

17 Planerische Steuerung der Standortentwicklung im Land Salzburg

18 Regelungen der Gewerbe- und Raumordnung

19 Steuerung durch Standortverordnungen für Handels-großbetriebe

22 Steuerung durch Orts- und Stadtkernabgrenzungen

24 Folgerungen und Empfehlungen für die weitere Raumordnungspolitik

26 Einzelhandels-Großprojekte 1989 bis 2010

27 Kenndaten zur Einzelhandels- und Nahversorgung der Gemeinden

28 Geschäftsanzahl und Verkaufsflächen der Gemeinden

30 Fußläufiger Nahversorgungsgrad der Gemeinden

31 Großraumstruktur und Zentrale Orte im Land Salzburg



Der Einzelhandel in seiner vielfältigen Form ist für das Bundesland Salzburg ein wesentlicher wirtschaftlicher Faktor. Neben der Versorgung der Bevölkerung prägt der Einzelhandel auch die innerörtliche Struktur in den touristischen Gemeinden Salzburgs.

Die Raumplanung hat dabei die Aufgabe, für den Einzelhandel die entsprechenden Rahmenbedingungen anzubieten. Die nun vorliegende Untersuchung zeigt, dass dies in den letzten Jahren gelungen ist. Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll sich neben der Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln auch an der vorhandenen Nahversorgungsinfrastruktur orientieren. Damit können die Weichen für eine erfolgreiche weitere Entwicklung in Salzburg gestellt werden.

Landesrat Walter Blachfellner

Gemäß Salzburger Raumordnungsgesetz ist die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität sicherzustellen. Dem Einzelhandel im Land Salzburg kommt dabei eine wesentliche Funktion zu.

Die Raumplanung des Landes kann mit ihren Instrumenten die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung der Einzelhandelsstruktur mitgestalten. Neben der Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe ist dabei auch das Instrument der Stadt- und Ortskernabgrenzung von zentraler Bedeutung. Die Stadt- und Ortskernbereiche der einzelnen Gemeinden als Schwerpunkte für die Versorgung sollen erhalten und gestärkt werden.

In den Urlaubsregionen orientiert sich die Einzelhandelsstruktur auch an der touristischen Nachfrage. Salzburg konnte in den letzten Jahren die österreichweite Konzentrationsdynamik im Einzelhandel hintanhaltend, die Anzahl der Geschäfte ist insgesamt in etwa gleichgeblieben. Die Nahversorgung ist in den Salzburger Gemeinden bis auf wenige Ausnahmen gewährleistet.

Neben der Versorgungsfunktion besitzt der Einzelhandel mit rund 35.000 Beschäftigten auch eine wichtige Arbeitsmarktfunktion. Die Raumplanung wird auch zukünftig die Beibehaltung und Stärkung der Versorgungsstruktur als eine wesentliche Aufgabe betrachten.



HR Ing. Dr. Friedrich Mair

Leiter der Abteilung 7 – Raumplanung



Die Entwicklung des Einzelhandels im Land Salzburg von 1996 bis 2008

HANDEL IST WANDEL

Der Einzelhandel als ein täglich erlebbarer Wirtschaftsbereich unterliegt seit Jahren einer außerordentlich hohen Dynamik, dazu zählen insbesondere

- eine massive Ausweitung der Verkaufsflächen,
- eine wesentliche Verschiebung der Marktanteile zwischen den Vertriebsformen,
- eine Bedeutungsveränderung von Einkaufsstandorten,
- die Entwicklung neuer Betriebstypen,
- ein anhaltender Preiswettbewerb,
- Veränderungen bei den Sortimenten und dem Dienstleistungsangebot.

All dies gilt auch für die vielen Strukturveränderungen im Einzelhandel des Bundeslandes Salzburg, d.h.:

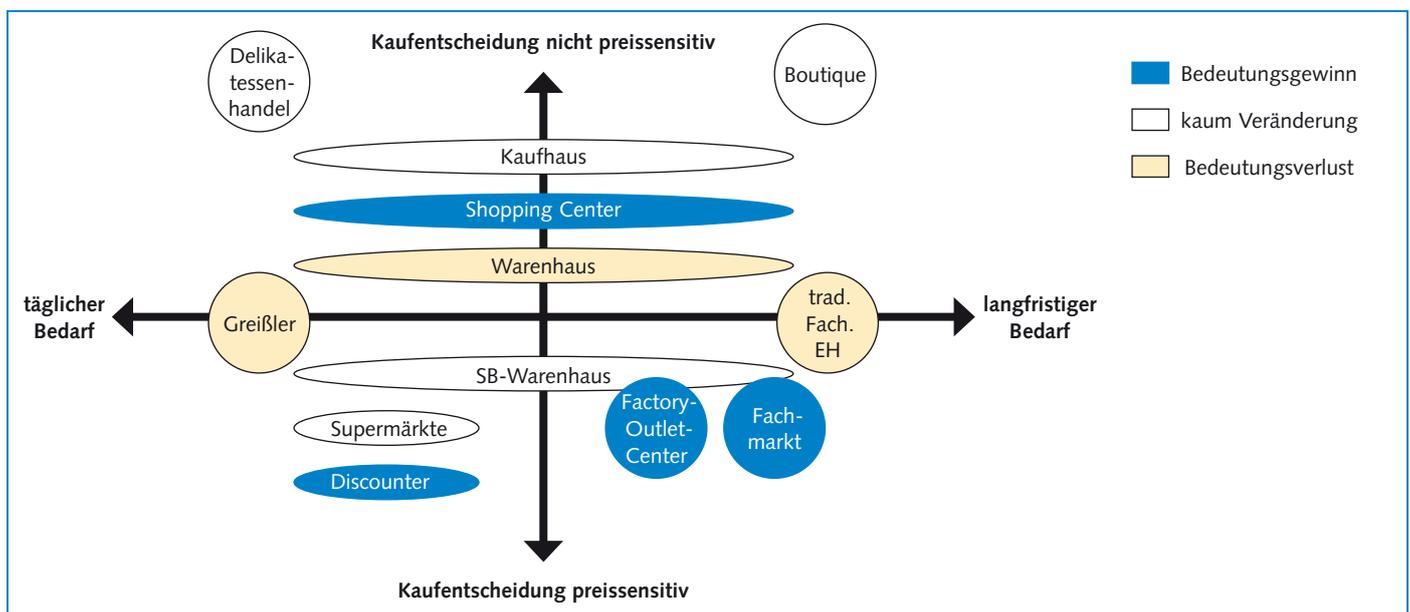
- ein stetiges Verkaufsflächenwachstum,
- Veränderungen in der Zahl der Betriebe und der Bedeutung von Standortlagen,
- Verschiebungen im Branchen- und Betriebstypenmix oder eine fortschreitende Filialisierung.
- Damit verbunden sind Auswirkungen auf die angestrebten Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte,
- auf die Attraktivität der Orts- und Stadtkerne bzw. der historisch gewachsenen Geschäftsstraßen
- ebenso wie auf die Nahversorgungssituation.

Um das Ausmaß und die Trends in der Entwicklung des Einzelhandels konkret aufzuzeigen, beauftragte die Abteilung 7 – Raumplanung des Amtes der Salzburger Landesregierung im Jahr 2010 das handelswissenschaftliche Institut ecostra mit einer Analyse und Bewertung der Einzelhandelsentwicklung im Land Salzburg. **Grundlage dafür bildeten folgende Datenbestände:**

- Erhebungsdaten des früheren IfH (Institut für Handelsforschung) in Wien aus dem Jahr 1996 für alle Gemeinden des Landes;
- Erhebungen des Instituts CIMA im Rahmen der „SABE-V-Studie“, durchgeführt für 44 Städte und Gemeinden in Salzburg aus den Jahren 2004/05;
- Aktualisierung und Erweiterung der Daten aus der SABE-V-Studie auf alle Gemeinden des Landes durch das Amt der Salzburger Landesregierung (Abteilung 7) im Jahr 2008.

Aufgabenstellung der Studie war es, aus den vorhandenen Datenbeständen die seit dem Jahr 1996 im Bundesland Salzburg eingetretenen Entwicklungen im Einzelhandel auf räumlicher und branchenbezogener Ebene zu analysieren und nachzuzeichnen, um so in der **Langzeitbetrachtung** Veränderungen in den Versorgungsstrukturen auszumachen sowie Folgerungen und Empfehlungen für die Raumordnungspolitik des Landes Salzburg abzugeben.

Die Veränderung der Marktbedeutung von Betriebstypen im Einzelhandel



Quelle: ecostra (modifiziert)



ENTWICKLUNG DER VERKAUFSFLÄCHEN UND DER BETRIEBSANZAHL IM EINZELHANDEL

Im Jahr 1996 gab es im **Bundesland Salzburg** insgesamt 4.517 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Ladenhandwerks mit einer Verkaufsfläche von 691.660 m². Im Vergleich dazu haben sich diese Daten bis zum Jahr 2008 wie folgt verändert:

- 4.516 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Ladenhandwerks (+/- 0 %)
- eine Verkaufsflächengröße von 894.080 m² (29 %) ¹

Während also die Anzahl der Betriebe so gut wie unverändert geblieben ist, hat sich die Verkaufsflächengröße um ca. 202.420 m² Verkaufsfläche (VK) bzw. um 29 % deutlich erhöht. Im Mittel ist die Verkaufsflächenausstattung im Bundesland Salzburg im Untersuchungszeitraum damit jährlich um 16.870 m² VK bzw. um ca. 2,4 % gestiegen.

- Entgegen dem allgemeinen Trend im europäischen und österreichischen Einzelhandel ist die Zahl der Einzelhandelsbetriebe im Bundesland Salzburg im Zeitraum von 1996 bis 2008 damit insgesamt nicht rückläufig gewesen.
- Einzige Ausnahme bildete hier die Stadt Salzburg mit einem deutlichen Rückgang der Betriebsanzahl, im Pinzgau stagnierte die Geschäftsanzahl, dagegen konnten die übrigen vier Bezirke sogar Zuwächse in der Geschäftsanzahl verzeichnen.
- Die Verkaufsfläche hat dagegen in allen Bezirken – also auch in der Stadt Salzburg – und auf allen zentralörtlichen Stufen meist deutlich zugenommen.

Differenziert nach politischen Bezirken und Zentralen Orten können folgende Entwicklungen der **Verkaufsflächen und Einzelhandelsbetriebe** zusammengefasst werden:

- Die **Stadt Salzburg** als Landeshauptstadt und – mit weitem Abstand – einwohnerstärkste Stadt im Bundesland Salzburg verfügt über die höchste Verkaufsflächenausstattung mit 261.950 m² VK. Andererseits verzeichnete die Stadt Salzburg relativ gesehen zwischen 1996 und 2008 mit ca. 26.990 m² VK (11 %) den geringsten Flächenzuwachs. Im selben Zeitraum war die Anzahl der Geschäfte mit -13 % (von 1.679 auf 1.456 Betriebe) sogar deutlich rückläufig, während die übrigen Bezirke (ausgenommen der Pinzgau) Zuwächse verzeichnen konnten.



- Ebenfalls einen unterdurchschnittlichen relativen Flächenzuwachs von ca. 4.950 m² VK (21 %) verzeichnete der politische Bezirk **Lungau**; dies trotz des mit Abstand geringsten Verkaufsflächenbestands. Gleichzeitig entfiel auf den Lungau aber mit 31 Geschäften (22 %) die höchste relative Wachstumsrate hinsichtlich der Zahl der Einzelhandelsbetriebe (wobei hier das sehr niedrige Ausgangsniveau von 143 Betrieben im Jahr 1996 zu berücksichtigen ist).
- Bezogen auf die laut Landesentwicklungsprogramm angestrebte zentralörtliche Struktur fiel in den **Orten ohne zentralörtliche Einstufung** sowohl die Zunahme der Einzelhandelsbetriebe als auch der Verkaufsflächen mit 125 Betrieben (12 %) bzw. mit 94.140 m² VK (54 %) prozentuell am höchsten aus.

¹ Die Outlet Stores des im September 2009 eröffneten Factory Outlet Centers in Wals-Siezenheim (ehemaliges Airport-Center, das zum Zeitpunkt der Datenerhebung noch größtenteils leer stand) sind bei der Betriebsanzahl und Verkaufsflächenausstattung noch nicht enthalten.

Die Entwicklung des Einzelhandels im Land Salzburg von 1996 bis 2008

Branchengliederung im Einzelhandel nach Bedarfsbereichen sowie nach Food & Non-Food			
Nahrungs- & Genußmittel Drogerie, Reinigung, Parfumerie, Apotheke Blumen, Pflanzen, zoologische Artikel Tabak/Trafik Tankstelle mit Shop	Food-Bereich kurzfristiger Bedarf	Haushaltswaren, Glas/Keramik Bau & Heimwerk, Gartennbedarf Foto & Optik, Hörgeräte Möbel, Wohnungseinrichtung, Heimtextilien Elektrowaren, Multimedia, Telekommunikation Uhren & Schmuck Sonstiger Einzelhandel	langfristiger Bedarf
	Food-Bereich Food-Bereich		
Bücher, Zeitschriften & Schreibwaren Spielwaren, Geschenke & Hobbyartikel Sportartikel & Sportbekleidung Schuhe & Lederwaren Bekleidung	mittelfristiger Bedarf		

Die Entwicklung bei der Anzahl der Einzelhandelsgeschäfte 1996 – 2008: Land, Bezirke und Zentrale Orte

Branchen	Bundesland Salzburg insgesamt	Ebene der politischen Bezirke	Ebene der Zentralen Orte
Einzelhandel insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> Keine Veränderung zwischen 1996 und 2008 	<ul style="list-style-type: none"> Deutlich rückläufige Tendenz in Salzburg-Stadt Alle übrigen Bezirke mit Zuwächsen Lungau ausgehend von niedrigem Ausgangsniveau mit höchstem relativen Anstieg 	<ul style="list-style-type: none"> Stärkster Rückgang bei den Zentralen Orten der Stufe A & A* Prozentual stärkste Zunahme bei den nicht-zentralen Orten
Food-Bereich	<ul style="list-style-type: none"> Deutliches Abschmelzen des Einzelhandelsbesatzes 	<ul style="list-style-type: none"> In allen Teilräumen Verringerung der Betriebsanzahl, die nur im Lungau moderat ausfällt 	<ul style="list-style-type: none"> Relativ gleichmäßige Abnahme (-15 % bis -21 %) auf allen zentralörtlichen Stufen
Non-Food-Bereich	<ul style="list-style-type: none"> Im Gegensatz zum Food-Bereich moderate Zunahme 	<ul style="list-style-type: none"> Uneinheitliche Entwicklung mit Verlusten im Einzelhandelsbesatz von Salzburg-Stadt, während die übrigen Bezirke meist starke Anstiege verzeichnen 	<ul style="list-style-type: none"> Starke Zunahme in Zentralen Orten der Stufe B und den nicht-zentralen Orten Keine Veränderung auf der höchsten Stufe A & A*
Kurzfristiger Bedarfsbereich	<ul style="list-style-type: none"> Rückgang um ca. -9 % 	<ul style="list-style-type: none"> Entgegen dem Trend leichte Zunahmen im Lungau und Flachgau Entwicklung im Lungau auf niedrigem Niveau zweigeteilt: Zuwächse ausschließlich in Zentralen Orten, in nicht-zentralen Orten z.T. starke Rückgänge Die stärksten Rückgänge erfolgten in Salzburg-Stadt und im Pinzgau 	<ul style="list-style-type: none"> Unabhängig von der Zentralität relativ einheitliche Rückgänge Innerhalb der Stufe A & A* gegensätzliche Entwicklung: Rückgänge in Salzburg, Hallein, Bischofshofen und Zell am See, Zunahme in St. Johann, Tamsweg und Saalfelden
Mittelfristiger Bedarfsbereich	<ul style="list-style-type: none"> Stagnierende Geschäftsanzahl 	<ul style="list-style-type: none"> Starke Verringerung in Salzburg-Stadt Höchste Zuwächse auf etwa vergleichbarem Niveau im Pongau, Lungau und Flachgau (zwischen 22 und 26 %) 	<ul style="list-style-type: none"> Einzig auf der Stufe A & A* rückläufig Stärkster Zuwachs in nicht-zentralen Orten, die in absoluten Zahlen über den geringsten Besatz verfügen
Langfristiger Bedarfsbereich	<ul style="list-style-type: none"> Deutliche Zunahme seit 1996 	<ul style="list-style-type: none"> Zunahme in Salzburg-Stadt unterdurchschnittlich und im Pinzgau sogar leichter Rückgang Höchste Zunahme im Lungau (allein auf Gemeinden Tamsweg und Mariapfarr verteilt) 	<ul style="list-style-type: none"> Zunahme auf allen zentralen Stufen, die nur in den Zentralen Orten der Stufe D deutlich schwächer verlief

Quelle: ecostra



Die Entwicklung bei den Verkaufsflächen der Einzelhandelsgeschäfte 1996 – 2008: Land, Bezirke und Zentrale Orte

Branchen	Bundesland Salzburg insgesamt	Ebene der politischen Bezirke	Ebene der Zentralen Orte
Einzelhandel insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> • Deutlicher Anstieg der Verkaufsflächenausstattung 	<ul style="list-style-type: none"> • Salzburg-Stadt mit geringstem prozentualen Flächenzuwachs • Überdurchschnittliches Flächenwachstum vor allem im Pongau und Tennengau 	<ul style="list-style-type: none"> • Analog zur Entwicklung bei der Betriebsanzahl größter relativer Anstieg bei den nicht-zentralen Orten • In den Zentralen Orten der Stufe B im Vergleich zum Gesamt-raum kaum Zuwachs
Food-Bereich	<ul style="list-style-type: none"> • Verkaufsflächenzunahme um ca. 20 % 	<ul style="list-style-type: none"> • Relativ gleichmäßiges Flächenwachstum; nur im Lungau fällt der Zuwachs eher gering aus 	<ul style="list-style-type: none"> • Zunahme auf allen zentralörtlichen Stufen, die von 9 % in Zentralen Orte der Stufe C bis 27 % auf der Stufe B variiert
Non-Food-Bereich	<ul style="list-style-type: none"> • Deutliche Steigerung; dynamischere Entwicklung als Food-Bereich 	<ul style="list-style-type: none"> • Uneinheitliche Entwicklung mit unterdurchschnittlichem Anstieg in Salzburg-Stadt (ca. 9 %) und sehr starken Zuwächsen z.B. im Pongau (ca. 64 %) 	<ul style="list-style-type: none"> • Relativ massives Flächenwachstum in den nicht-zentralen Orten (75 %), allerdings basierend auf einer in absoluten Werten relativ geringen Ausgangsbasis • Nur in Zentralen Orten der Stufe B leichter Rückgang, der ausschließlich auf den deutlichen Verkaufsflächenrückgang in der Gemeinde Straßwalchen zurückzuführen ist
Kurzfristiger Bedarfsbereich	<ul style="list-style-type: none"> • Anstieg um ca. 33 % auf 293.331 m² 	<ul style="list-style-type: none"> • Ausgehend vom geringsten Flächenbestand auch geringster Zuwachs im Lungau • Überdurchschnittlicher Anstieg im Flachgau korreliert mit stärkstem Bevölkerungswachstum von 7,4 % in diesem Zeitraum • In Salzburg-Stadt trotz stark rückläufiger Betriebsanzahl hohes Verkaufsflächenwachstum 	<ul style="list-style-type: none"> • Tendenz der Verkaufsflächensteigerung auf allen Stufen, die zwischen 15 % in den Zentralen Orten der Stufe C und 38 % in den nicht-zentralen Orten schwankt
Mittelfristiger Bedarfsbereich	<ul style="list-style-type: none"> • Starker Flächenzuwachs von 191.568 auf 255.642 m² (ca. 33 %) 	<ul style="list-style-type: none"> • In Salzburg-Stadt trotz stark rückläufiger Betriebsanzahl deutliches Flächenwachstum • Stark überdurchschnittliche Zunahme im Pongau und Pinzgau • Im Lungau und Tennengau deutlich unter Landesschnitt entwickelt 	<ul style="list-style-type: none"> • Auf allen Stufen deutliches Flächenwachstum • Auf lokaler Ebene relativ stärkster Anstieg von 250 auf 8.605 m² in der nicht-zentralen Gemeinde Eugendorf
Langfristiger Bedarfsbereich	<ul style="list-style-type: none"> • Schwächeres Flächenwachstum als im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich 	<ul style="list-style-type: none"> • Allein in Salzburg-Stadt leichter Flächenrückgang • Im Tennengau mehr als verdoppelt (23.796 m² VK); ein Großteil des Zuwachses entfällt auf die Bezirkshauptstadt Hallein 	<ul style="list-style-type: none"> • Starker Rückgang in Zentralen Orten der Stufe B, der größtenteils auf die Entwicklung in Straßwalchen zurückzuführen ist • Stagnation bei Zentralen Orten der Stufe D • Höchstes Flächenwachstum auf Stufe C und bei nicht-zentralen Orten (vor allem in den nicht-zentralen Orten Eugendorf, Bergheim und Wals-Siezenheim)

Quelle: ecostra

Die Entwicklung des Einzelhandels im Land Salzburg von 1996 bis 2008

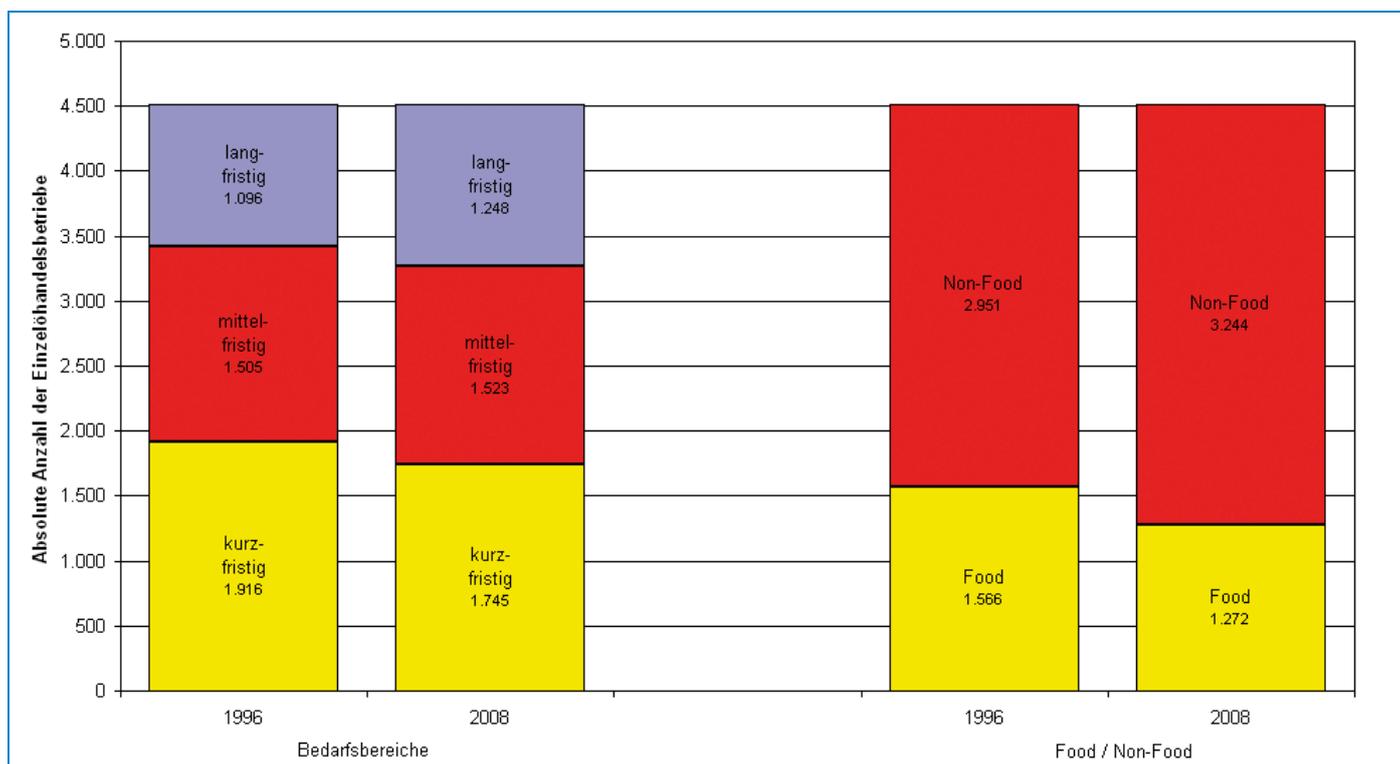
Differenziert nach **Lebensmittel und Nicht-Lebensmittel** sind insgesamt folgende Trends festzustellen:

- Im **Non-Food-Bereich** hat sich der Verkaufsflächenbestand deutlich erhöht, und zwar von 503.370 m² im Jahr 1996 um 33 % auf 667.570 m² im Jahr 2008, wobei gleichzeitig auch der Einzelhandelsbesatz um 10 % von 2.951 auf 3.244 Geschäfte zugenommen hat.
- Im **Food-Bereich** fiel die Flächenzunahme dagegen mit 38.220 m² VK (20 %) geringer aus, wobei hier zudem die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe mit -294 (-19 %) stark rückläufig war. Der Umstand, dass im Vergleichszeitraum im Food-Bereich etwa **jeder fünfte Betrieb vom Markt verschwunden ist, gleichzeitig aber die Flächenausstattung deutlich angestiegen ist**, illustriert die enorme Dynamik des Strukturwandels in dieser Branche; dies gilt allerdings nicht nur im untersuchten Standortraum, sondern ebenso für Österreich insgesamt.



Bei räumlicher Differenzierung nach dem **zentralörtlichen System** zeigt sich, dass das Verkaufsflächenwachstum in den Orten niedriger Zentralität (Stufe C, D und nicht zentrale Orte) insgesamt wesentlich auf Entwicklungen im Non-Food-Bereich zurückzuführen ist, während in Zentralen Orten der Stufen A und B die Flächenausweitung im Food-Bereich überwog.

Entwicklung der Betriebsanzahl im Einzelhandel des Landes Salzburg 1996 bis 2008 – nach Einzelhandelssegmenten



Quelle: ecostra



ENTWICKLUNG DER GESCHÄFTS- UND VERKAUFSFLÄCHENDICHTE

Wenn die absoluten Daten der Zahl der Einzelhandelsbetriebe und der Verkaufsfläche ins Verhältnis zur Einwohnerzahl gesetzt werden, ermöglicht dies eine Vergleichbarkeit der Einzelhandelsausstattungen verschiedener Gemeinden und Bezirke. Dafür wurden als Kennziffern die

- **Geschäftsdichte**
(Einzelhandelsbetriebe je 1.000 Einwohner) und die
- **Verkaufsflächendichte**
(Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner)

einer näheren Analyse unterzogen.

- **Geschäftsdichte:**
ca. 8,8 Betriebe je 1.000 Einwohner
- **Verkaufsflächendichte:**
ca. 1.354 m² je 1.000 Einwohner

Bis zum Ende des Jahres 2008 ist die Bevölkerung im Land Salzburg auf ca. 529.220 Einwohner angewachsen (4 %). Der Einzelhandelsbesatz ist nach den vorliegenden Daten der Salzburger Landesregierung mit 4.516 Geschäften per Saldo der Zu- und Abgänge fast identisch geblieben, wogegen die Verkaufsfläche insgesamt auf ca. 894.080 m² zugenommen hat (29 %). Somit lauten die entsprechenden Kennziffern für das gesamte Bundesland im **Jahr 2008**:

Geschäfts- und Verkaufsflächendichte des Einzelhandels im Land Salzburg 2008 – Bezirke und Landesdurchschnitt

	Geschäftsdichte (Betriebe je 1.000 EW) 2008	Abweichung vom Landesdurchschnitt	Verkaufsflächen- dichte (m ² VK je 1.000 EW) 2008	Abweichung vom Landesschnitt
Salzburg-Stadt	9,9	↗	1.773	↗
Tennengau	6,2	↓	1.121	↓
Flachgau	5,9	↓	1.537	↘
Pongau	10,7	↑	1.949	↑
Lungau	8,3	→	1.383	↓
Pinzgau	10,2	↑	2.013	↑
Bundesland Salzburg	8,5	k.A.	1.689	k.A.

Quelle: ecostra

Zum Stichtag 01.01.1996 zählte die Bevölkerung des Bundeslandes Salzburg ca. 510.900 Einwohner. Die Daten der Einzelhandelserhebung des Wiener IfH ergeben für das Jahr 1996 die Zahl von 4.517 Arbeitsstätten des Einzelhandels im gesamten Bundesland, die über eine gesamte Verkaufsfläche von 691.660 m² verfügten. Daraus leiten sich folgende relative Einzelhandelskennziffern für das Bundesland Salzburg für das **Jahr 1996** ab:

- **Geschäftsdichte:**
ca. 8,5 Betriebe je 1.000 Einwohner
- **Verkaufsflächendichte:**
ca. 1.689 m² je 1.000 Einwohner

Während die Geschäftsanzahl im Zeitraum von 1996 bis 2008 leicht zurückgegangen ist (bei nahezu identischer Anzahl der Betriebe aufgrund der gestiegenen Einwohnerzahl), ist bei der relativen Verkaufsflächenausstattung ein deutlicher Zuwachs zu erkennen. Diese Entwicklung deckt

sich mit dem allgemeinen Trend eines **Abschmelzens der Zahl der Einzelhandelsbetriebe bei gleichzeitigem Verkaufsflächenwachstum**, welcher nicht nur in Österreich, sondern auch in allen anderen Ländern Europas zu beobachten ist.

Zusammenfassend können der aktuelle Stand und die Entwicklung der relativen Ausstattungskennziffern im Einzelhandel des Landes Salzburg seit 1996 wie folgt kommentiert werden:

- In der räumlichen Gliederung ist in Relation zu den Durchschnittswerten des gesamten Bundeslandes Salzburg im Jahr 2008 insbesondere der **Tennengau** relativ schwach mit Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsflächen ausgestattet.
- Der **Lungau** verfügt ebenfalls über eine deutlich unterdurchschnittliche relative Verkaufsflächendichte, während sich die dortige relative Geschäftsdichte in etwa im Landesschnitt bewegt; dies deutet auf einen eher kleinflächig strukturierten Einzelhandelsbesatz. Dabei besteht jedoch eine deutliche Diskrepanz zwischen einigen relativ gut ausgestatteten Gemeinden, z.B. die Bezirkshauptstadt Tamsweg oder Tweng, und den vier Gemeinden Göriach, Lessach, St. Andrä und Thomatal, die keinen Einzelhandelsbetrieb aufweisen.



- Der **Pongau** und der **Pinzgau** sind jeweils mit Abstand am besten mit Einzelhandelsgeschäften und Verkaufsfläche – bezogen auf die Einwohnerzahl – ausgestattet.



Auf den **Einfluss des Tourismus** ist in diesem Zusammenhang näher einzugehen:

- Gemeinden mit einer starken touristischen Prägung verfügen in der Tendenz auch über eine hohe relative Arbeitsstättenausstattung im Einzelhandel. Dies wird insbesondere in den Gemeinden Tweng und Untertauern deutlich (auf deren Gebiet sich das Tourismuszentrum Obertauern befindet). Dasselbe gilt für Saalbach-Hinterglemm.
- Diese Gemeinden weisen die höchsten Übernachtungszahlen je Einwohner auf und besitzen gleichzeitig mit Werten zwischen 20 und 30 Betrieben je 1.000 Einwohner die höchste relative Geschäftsdichte aller Kommunen im Land Salzburg.
- In der Tendenz bestätigt wird dieses Ergebnis durch die Ausführungen der SABE-V-Studie aus dem Jahr 2005, wo festgestellt wird, dass die Einzelhandelsbetriebe im Wintersportort Saalbach-Hinterglemm durchschnittlich 2/3 ihrer Umsätze durch Einkäufe von Touristen erzielen. Für die Gemeinden Kaprun und Lofer, die sich ebenfalls im Pinzgau befinden, beläuft sich der Anteil der „touristischen Streuumsätze“ auf 48 % bzw. 40 %. Für die Stadt Salzburg wird davon ausgegangen, dass ca. 14 % des Einzelhandelsumsatzes auf den Tourismus zurückzuführen sind.²

² CIMA ÖSTERREICH GMBH (Hrsg.): Salzburg-Bayerische Strukturuntersuchung des Einzelhandels-verflechtungsbereichs (SABE-V) - Gesamtbericht, 2005, S. 74



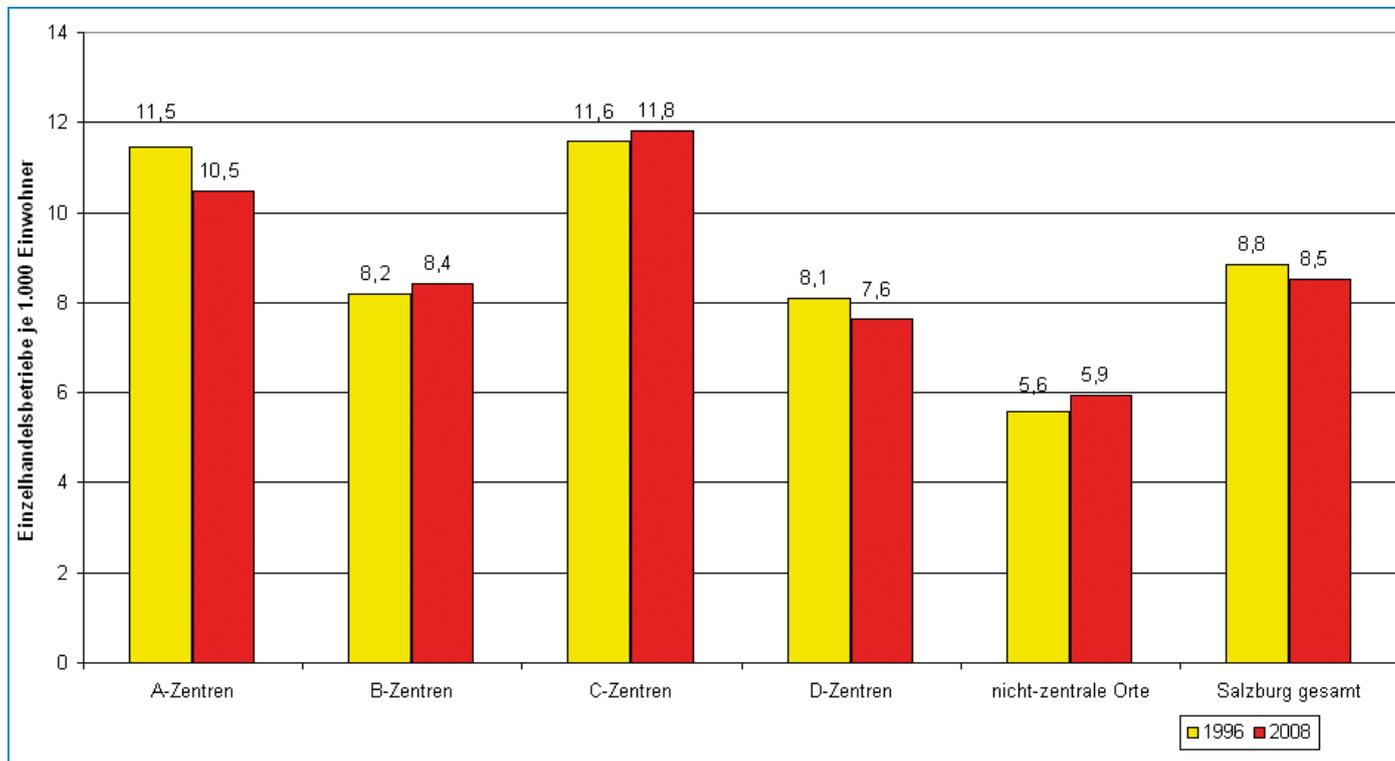
Bei der Betrachtung der **Geschäfts- und Verkaufsflächen-dichte im Einzelhandel unter Bezug auf die zentralörtliche Hierarchie** zeigen sich folgende Gegebenheiten:

- Die **Zentralen Orte der Stufe A & A*** verfügen insgesamt – vor allem im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – über eine weit überdurchschnittliche Arbeitsstätten- und Verkaufsflächenausstattung. Das Angebot für den mittel- und langfristigen Bedarf stellt auch üblicherweise das eigentliche Kompetenzfeld des Einzelhandels in höherrangigen Zentralen Orten dar.
- Sowohl bei der Geschäfts- wie auch bei der Verkaufsflächendichte verzeichneten die **Zentralen Orte der Stufe C** im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich meist überdurchschnittliche Zuwächse und übertreffen teilweise die Ausstattungskennziffern der Zentralen Orte der Stufe B. Bei der Geschäftsdichte im mittelfristigen Bedarfsbereich weisen die Zentralen Orte der Stufe C im Jahr 2008 den höchsten Wert aller zentralörtlichen Stufen auf; damit stehen den Einwohnern dieser Städte bei

relativer Betrachtung die meisten Einzelhandelsbetriebe in diesem Angebotssegment zur Verfügung.

- Gleichfalls sind die **nicht-zentralen Orte** im Jahr 2008 relativ mit mehr Verkaufsfläche als die Zentralen Orte der Stufe D ausgestattet. Im langfristigen Bedarfsbereich haben einige **Gemeinden im Suburbanisierungsbereich der Stadt-Salzburg** – wie Eugendorf, Bergheim oder Wals-Siezenheim – die Lagegunst gezielt genutzt, den lokalen Einzelhandelsbestand z.T. deutlich ausgebaut und somit zumindest teilweise Versorgungsfunktionen der Landeshauptstadt mit übernommen.
- Insgesamt zeigt sich, dass in den Orten niedriger Zentralität (Stufe C, D und nicht-zentrale Orte) das Verkaufsflächenwachstum wesentlich auf Entwicklungen im Non-Food-Bereich zurückzuführen ist, während in Zentralen Orten der Stufen A und B die Flächenausweitung im Food-Bereich überwog.

Geschäftsdichte (Betriebe je 1.000 Einwohner) im Einzelhandel des Landes Salzburg 1996 und 2008 – zentralörtliche Gliederung



Quelle: ecostra

ENTWICKLUNG DER EINZELHANDELS-RELEVANTEN KAUFKRAFT

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist ein wichtiger Indikator zur Abschätzung des Marktpotenzials und der Umsatzerwartungen des Einzelhandels in einem Marktgebiet. Im Detail errechnet sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraft wie folgt:

	Bruttoeinkommen aus unselbständiger Tätigkeit
+	Bruttoeinkommen aus Unternehmertätigkeit und Vermögen
+	Einkommen aus Einkommensübertragungen (Renten, Kindergeld etc.) und Vermietungen
=	Bruttoeinkommen der Haushalte
-	Einkommens- und Vermögenssteuern
-	Pflichtbeiträge zur Sozialversicherung
=	Nettoeinkommen der Haushalte
+	sonstige Einnahmen
=	Ausgabefähiges Einkommen
-	Übrige Ausgaben (Versicherungen etc.)
-	Ersparnis
=	Ausgaben für den privaten Verbrauch (Waren und Dienstleistungen)
-	Nicht-einzelhandelsrelevanter Verbrauch (Miete, Strom, Gas, Wasser, Telefon, Freizeit, Kfz etc.)
=	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (im engeren Sinne)

In einer detaillierten Betrachtung ergeben sich im Zeitraum von 1996 bis 2008 differenzierte Entwicklungen beim Kaufkraftvolumen unter Bezug auf die Einzelhandelssektoren:

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im **Food-Bereich** wuchs im Land Salzburg von 880 Mio. € im Jahr 1996

auf 1,08 Mrd. € im Jahr 2008 (23 %) – damit liegt sie im Vergleich zu Österreich insgesamt etwas unter dem Bundesdurchschnitt. Im **langfristigen Bedarfsbereich** stieg die Kaufkraft von 672,9 Mio. € auf 816,8 Mio. € (21 %). Im selben Zeitraum ist die Verkaufsfläche im Food-Bereich um ca. 20 %, im langfristigen Bedarfsbereich um ca. 24 % angewachsen.

Insgesamt hat die Verkaufsflächenausstattung im Einzelhandel des Bundeslandes Salzburg in diesem Zeitraum um 29 % zugenommen. Unter Berücksichtigung der Preisentwicklung ist somit davon auszugehen, **dass das Kaufkraftwachstum im Vergleichszeitraum mit dem Flächenwachstum im Einzelhandel** im Bundesland Salzburg beinahe Schritt halten konnte. Diese beiden wichtigen ökonomischen Parameter haben sich damit im Land Salzburg nicht voneinander abgekoppelt, sondern parallel zueinander entwickelt.

Positive Effekte für den Einzelhandel im Bundesland Salzburg resultieren aus den starken, **grenzüberschreitenden Kaufkraftverflechtungen** zu den bayerischen Nachbarkreisen Traunstein und Berchtesgadener Land. Dabei liegt der Kaufkraftzufluss aus den bayerischen Gebieten ins Bundesland Salzburg deutlich höher als der Kaufkraftabfluss aus dem Land Salzburg.³ Diese Entwicklung hin zu einem deutlich positiven Saldo des Kaufkraftzuflusses gegenüber dem Kaufkraftabfluss im Land Salzburg wurde u.a. auch in den telefonischen Experteninterviews bekräftigt.⁴ Die Bedeutung der grenzüberschreitenden Verflechtungen in der Region wird u.a. auch darin deutlich, dass der Stadt Salzburg im bayerischen Landesentwicklungsprogramm 2006 die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen ist und sie als Bestandteil einer von München über Rosenheim und Traunstein verlaufenden Entwicklungsachse dargestellt wird.⁵ Somit werden der Stadt Salzburg aus Sicht der bayerischen Landesplanung oberzentrale Versorgungsfunktionen – auch im Einzelhandelsbereich für die angrenzenden bayerischen Landkreise – eingeräumt.

³ Nach Angaben der CIMA flossen im Jahr 2005 ca. 26 Mio. € einzelhandelsrelevanter Kaufkraft aus dem Land Salzburg in die bayerischen Grenzgebiete ab, wohingegen in entgegengesetzter Richtung ca. 100 Mio. € einzelhandelsrelevanter Kaufkraft bayerischer Verbraucher in den Geschäften des Bundeslandes Salzburg ausgegeben wurden. Daraus ergäbe sich insgesamt ein Zufluss von ca. 74 Mio. € zu Gunsten des Einzelhandels im Land Salzburg, wovon in erster Linie die Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Salzburg und in den Flachgauer Umlandgemeinden, wie z. B. Eugendorf, Wals-Siezenheim oder Oberndorf, profitieren; vgl. CIMA ÖSTERREICH GMBH (Hrsg.): Salzburg-Bayerische Strukturuntersuchung des Einzelhandelsverflechtungsbereichs (SABE-V) – Gesamtbericht, 2005, S. 44ff. Dieser positive Kaufkraftsaldo Salzburgs gegenüber Bayern dürfte sich nach Einschätzung von ecostra seit 2005 tendenziell weiter erhöht haben.

⁴ Als Begründung wird neben dem rein quantitativ größeren Einzelhandelsangebot in der Umgebung der Stadt Salzburg als weitere Ursache die höhere Qualität verschiedener Lebensmittel (z.B. bei Fleisch oder Milchprodukten) in Österreich angeführt.

⁵ BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, INFRASTRUKTUR, VERKEHR UND TECHNOLOGIE (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Anhang 3



ENTWICKLUNG UND BEURTEILUNG DER NAHVERSORGUNG

Wie die Auswertung der Bestandsdaten der Jahre 1996 und 2008 für das Land Salzburg gezeigt hat, war die **Anzahl der Nahversorgungsbetriebe⁶ insgesamt deutlich rückläufig (-20 %) bei gleichzeitig starker Zunahme der Verkaufsfläche (+20 %)**. Diese Entwicklung deckt sich mit dem allgemeinen Trend der Aufgabe von kleinen inhabergeführten Geschäften zugunsten mehr oder weniger großflächiger Filialistenbetriebe. Trotz dieser Rückgänge bei der Betriebsanzahl entfällt auf die Branche Nahrungs- und Genussmittel aber nach wie vor die mit Abstand größte Anzahl aller Geschäfte innerhalb des Einzelhandelssektors – rund 20% der Gesamtanzahl mit rund 25% der Gesamtverkaufsfläche.

Im Detail sind die folgenden Tendenzen erkennbar:

- Gemeinden mit einem **vergleichsweise dichten** Nahversorgungsnetz (bis auf Ortschaftsebene) sind stärker von einem Rückgang betroffen als Gemeinden mit einem nur geringen Nahversorgungsangebot.
- Vereinzelt hat sich die **Anzahl der Nahversorgungsbetriebe auch erhöht**. Dies betrifft 19 Gemeinden in allen Bezirken (außer der Stadt Salzburg). Am höchsten fiel die Zunahme in den Gemeinden Lofer (+4 Betriebe), Saalfelden und St. Johann (jeweils +3 Betriebe) aus.⁷
- Die **Anzahl der Betriebe je 1.000 Einwohner** liegt in der Branche Nahrungs- und Genussmittel im Land Salzburg bei ca. 1,7 Betrieben. Während der tourismusintensive Pinzgau und Pongau mit ca. 2,1 Betrieben deutlich über dem Durchschnitt liegen, weisen die zentrumsnahen Bezirke Flachgau und Tennengau deutlich unterdurchschnittliche Werte auf.
- In den **nicht-zentralen Orten** ist die Nahversorgungssituation wesentlich durch die Größe der jeweiligen Gemeinde beeinflusst. Tendenziell verschlechtert sich die Nahversorgungssituation mit abnehmender Einwohnerzahl. Dies ist v.a. auch dadurch bedingt, dass eine gewisse Mindestanzahl an Einwohnern erforderlich ist, um die ökonomische Tragfähigkeit z.B. eines Supermarktes nachhaltig sicherstellen zu können.

Im Jahr 1996 gab es im Land Salzburg fünf Gemeinden ohne Nahversorgungsangebot. Bis zum Jahr 2008 ist diese Zahl auf acht Gemeinden gestiegen:

- Betroffen ist insbesondere der Lungau, hier besteht in fünf (von insgesamt fünfzehn) Gemeinden – Göriach, Lessach, St. Andrä, Thomatal und Weißpriach – keine Nahversorgungsmöglichkeit vor Ort.
- Mit Göming und Hintersee gilt dies ebenso für zwei Orte im Flachgau, sowie mit Scheffau am Tennengebirge für eine Gemeinde im Tennengau. Bei den betroffenen Gemeinden handelt es sich – mit Ausnahme von Scheffau am Tennengebirge – allerdings auch generell um sehr kleine Kommunen.

Entwicklung der Lebensmittel-Nahversorgungsbetriebe im Land Salzburg (Anzahl, Verkaufsfläche)

Land/Bezirke	Betriebsanz. Verkaufsfläche 1996	Betriebsanz. Verkaufsfläche 2008	Anzahl/VK Veränderung 1996–2008
Land Salzburg	1.156 188.000 m ²	922 226.000 m ²	-20 % +20 %
Tennengau	102 15.500 m ²	84 20.500 m ²	-18 % +32 %
Flachgau	266 42.800 m ²	216 51.000 m ²	-19 % +19 %
Pongau	189 33.000 m ²	160 37.500 m ²	-15 % 14 %
Lungau	42 8.900 m ²	39 9.200 m ²	-7 % 4 %
Pinzgau	226 39.500 m ²	177 49.000 m ²	-22 % +24 %
Salzburg-Stadt	331 49.000 m ²	246 58.500 m ²	-26 % +22 %

Quelle: ecostra

- Bei einer Zahl von 119 Gemeinden im Land Salzburg bedeutet dies, dass ca. 6,7 % aller Gemeinden ein solches **Versorgungsdefizit** aufweisen. Dies ist nach Einschätzung von ecostra im Vergleich zu anderen Bundesländern in Österreich oder Deutschland ein niedriger Wert (vgl. Bayern, Niederösterreich oder Steiermark: 20 % – 30 % aller Gemeinden ohne Einzelhandelsgeschäft).

⁶ Der Begriff der Nahversorgungsbetriebe wird in diesem Fall nur auf die Geschäfte der Nahrungs- und Genussmittelbranche (BNR1) bezogen.

⁷ Die Zunahme in den genannten Gemeinden liegt z.T. in der Eröffnung von Spezialgeschäften begründet. Ein Beispiel ist die renommierte Confiserie Berger in der Gemeinde Lofer, die Mitte der 1990er Jahre von einem Loferer Ehepaar gegründet wurde und mit einem Ladenlokal in Lofer vertreten ist.

- Insgesamt wird in der **ECOSTRA-Befragung lokaler und regionaler Experten** (Gemeindeverwaltungen, Werbegemeinschaften, Interessensvertreter) die Versorgungslage im „Food-Bereich“ generell mit einem klaren „Gut“ bewertet und dem gesamten Lebensmittel-Versorgungsnetz im Land Salzburg eine hohe Leistungsfähigkeit zugesprochen. Die Stadt Salzburg, der Flachgau, Pongau und Pinzgau werden sehr positiv beurteilt, der Tennengau und der periphere ländliche Lungau fallen etwas ab.
- Die rückläufige Zahl der Lebensmittelgeschäfte bei gleichzeitiger Ausweitung der Verkaufsflächen (Trend zur Konzentration und Filialisierung) hat insg. keine auf fallende Veränderung in der Einschätzung der Versorgungssituation bewirkt.
- Gleichzeitig wird aber die **verbrauchernahe fußläufige Nahversorgung** vor allem in den nicht-zentralen Orten von immerhin 20 % der Befragten als deutlich mangelhaft eingestuft, d.h. auf Ebene der einzelnen Ortschaften werden dann sehr wohl deutliche Entwicklungsunterschiede wahrgenommen.
- Unabhängig davon hat nach Kenntnis der befragten Experten in den Gemeinden ein gewisser Trend eines **Ausdünnens des Einzelhandelsbesatzes in den Ortskernen** stattgefunden, wogegen die Anzahl der Einzelhandelsgeschäfte in Ortsrandlagen bzw. auf der „Grünen Wiese“ angestiegen ist, vor allem in den höherrangigen Zentralen Orten.

Eine **ganz aktuelle Zusatzhebung** seitens der Landesplanung ergibt für April 2011 folgendes Bild bezüglich dem **„Grad der fußläufigen Nahversorgung“ im 750m-Einzugsbereich** (entlang des tatsächlichen Wegenetzes) – [siehe Karte Seite 30](#).

Grundlage dafür waren die Einzelhandelsdaten der Branche „Lebens- und Genussmittel“, die Anfang des Jahres 2011 landesweit aktualisiert wurden. Für diese Analyse wurden nur die Voll- bzw. Teilversorger herangezogen, jedoch keine Bäckereien, Fleischereien oder sonstige untergeordnete Teilversorger (wie in der ecostra-Studie). In Gemeinden, die nur über einen (kleinen) Anbieter verfügen, wurde dieser in der Analyse berücksichtigt, da davon auszugehen ist, dass diesem Geschäft – unabhängig von der Verkaufsfläche – eine wichtige Nahversorgungsfunktion zukommt.

Im gesamten Land Salzburg können demnach rund **57 % der Bevölkerung einen Lebensmittelanbieter in einer Entfernung von maximal 750 m erreichen**. In insgesamt **11 Gemeinden** hat die Bevölkerung aber keine diesbezügliche Versorgung. Es gibt aber auch Gemeinden, die über kein eigenes Lebensmittelgeschäft verfügen, wo jedoch ein Teil der Bevölkerung von einem Geschäft in der Nachbargemeinde mitversorgt wird (z.B. Göming). In **5 Gemeinden** (Oberndorf, Salzburg, Grödig, Oberalm und Schwarzach) besteht für mehr als drei Viertel der Bevölkerung eine diesbezügliche Versorgung, den **Spitzenwert** weist die kleine Stadtgemeinde Oberndorf mit rund 91,7 % auf, gefolgt von der Landeshauptstadt mit rund 90 % Versorgungsanteil. Die Hauptorte von Untertauern und Tweng besitzen kein Lebensmittelgeschäft. Hier besteht nur eine Versorgung im Ortsteil Obertauern, wo die dort wohnhafte Bevölkerung der beiden Gemeinden zum Teil versorgt wird.

Die **Ursachen für die rückläufige Zahl** der Lebensmittelgeschäfte liegen z.T. in raumordnerisch kaum beeinflussbaren Aspekten des Strukturwandels im Handelsbereich (z.B. Flächen- und Sortimentsentwicklung), der Organisationsform (selbständiger Kaufmann/Filialbetrieb), einer fehlenden Nachfragebasis für ein umfassendes Lebensmittelangebot oder der Nachfolgeproblematik.

Teilweise ist die Ursache hierfür aber auch in der Wettbewerbsentwicklung durch großflächige, autokundenorientierte Standorte mit weiträumigen Einzugsgebieten zu sehen, welche durchaus einer gewissen raumordnerischen Einflussnahme zugänglich sind.

Um das **Ziel der Sicherung von ausgewogenen Nahversorgungsstrukturen** weiter zu verfolgen, wird – nach wie vor – eine detaillierte Prüfung der möglichen Auswirkungen von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben gerade auch im Lebensmitteleinzelhandel erforderlich sein.

Allerdings reichen legislative Maßnahmen zur Sicherung eines passenden Nahversorgungsangebotes gerade in kleinen Gemeinden oder auf Ortschaftsebene nicht aus. Hier sind **ergänzende Instrumente der Wirtschaftsförderung** einzusetzen und kundenattraktive neue Konzepte umzusetzen, z.B. Geschäftszusammenlegungen zu kleinen Nahversorgungszentren, die Integration der Nahversorgung in öffentliche Gebäude, der Ausbau der bäuerlichen Nahversorgung und die mobile Versorgung im Streusiedlungsreich.



Planerische Steuerung der Standortentwicklung im Land Salzburg

REGELUNGEN DER GEWERBE- UND RAUMORDNUNG

Neben den landesrechtlichen Vorgaben – Raumordnungsgesetz, Landesentwicklungsprogramm – sowie den darauf aufbauenden örtlichen und regionalen Entwicklungsprogrammen sind auch die bundesrechtlichen Vorgaben der Gewerbeordnung für die Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben zu beachten.

Gewerbeordnung (1994 i.d.g.F.)

Darin finden sich neben den gewerblichen Ausübungsvoraussetzungen auch die Genehmigungsvoraussetzungen für die Betriebsanlagen bzw. Regelungen für die Standortentwicklung:

- Als Voraussetzung für die Genehmigung eines Handelsbetriebs-Standortes muss der Standort dementsprechend gewidmet sein und Anlagen über 800 m² VK dürfen nur genehmigt werden, wenn das Projekt keine Gefährdung der Nahversorgung im Einzugsgebiet erwarten lässt.
- Das Land hat dafür in einer Verordnung die entsprechenden Kenngrößen und Beurteilungsmaßstäbe unter Zugrundelegung von branchenbezogenen Erfahrungswerten und der regionalen Gegebenheiten zu erlassen

Über diese bundesrechtliche Gewerbeordnung hinaus sind die Raumordnungsgesetze sowie ergänzende Verordnungen der jeweiligen Bundesländer von Bedeutung.

Salzburger Raumordnungsgesetz 2009

- Für die Bevölkerung in allen Teilen des Landes ist die Herstellung möglichst gleichwertiger Lebensbedingungen anzustreben (...)
- Die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen ist in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität sicherzustellen (...)
- Bei der Entwicklung der gewachsenen Lebensräume des Landes ... ist eine entsprechende Ausstattung der Räume mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge in zumutbarer Entfernung vor allem durch die Revitalisierung der Orts- und Stadtkerne zu gewährleisten.
- Dabei sind u.a. folgende Grundsätze zu beachten: Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen, Vermeidung von Zersiedlung, Entwicklung der Raumstruktur nach dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung, Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen.

Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe erforderlich ab einer Verkaufsfläche von:

Zentrale Orte A, A*	Zentrale Orte B, C, D und Gemeinden über 1.500 EW	Übrige Gemeinden
Verbrauchermärkte: 800 m ² Andere Märkte: 1.000 m ²	Verbrauchermärkte: 500 m ² Andere Märkte: 800 m ²	Verbrauchermärkte: 300 m ² Andere Märkte: 500 m ²

Keine Standortverordnung erforderlich bei:

Zentrale Orte A, A* und B	Übrige Gemeinden
Gekennzeichnete Stadtkernbereiche	Gekennzeichnete Orts- und Stadtkernbereiche
keine Standortverordnung nötig, keine Obergrenzen-Festlegung	keine Standortverordnung nötig bis zur Obergrenzen-Festlegung durch Landesregierung

Quelle: Amt der Salzburger Landesregierung, Abteilung 7 – Raumplanung



- Für Handelsgroßbetriebe werden von der Landesregierung **Standortverordnungen (§ 14 ROG)** erlassen, die festlegen, dass die Verwendung von bestimmten Flächen vom Standpunkt der überörtlichen Raumplanung des Landes zulässig ist. Sie bilden – ausgenommen dabei sind nur die eigens gekennzeichneten Orts- und Stadtkernbereiche – die Voraussetzung für eine Widmung von Gebieten für Handelsgroßbetriebe durch eine Gemeinde.
- Bei der Ausweisung von Gebieten für Handelsgroßbetriebe sind auch die jeweilige zulässige Kategorie (Verbrauchermärkte, Fachmärkte, Einkaufszentren, Bau-, Möbel- oder Gartenmärkte, C&C-Märkte für Wiederverkäufer) und die jeweils höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche festzulegen.
- Je nach zentralörtlicher Gemeinde-Einstufung und eigener Stadt- bzw. Ortskernkennzeichnung ist ab einer bestimmten Verkaufsfläche eine Standortverordnung als Handelsgroßbetrieb erforderlich.

Wesentliche ergänzende Grundlagen, auf die auch das ROG Bezug nimmt, sind im Landesentwicklungsprogramm enthalten:

- So ist im LEP 2003 die zentralörtliche Struktur sowie die jeweils abgestufte Versorgungsfunktion mit insgesamt 5 Hierarchieebenen festgehalten: Zentrale Orte der Stufe A (höherer Bedarf), A* (gehobener und tw. höherer Bedarf), B (gehobener Bedarf), C (höherer Grundbedarf) und D (qualifizierter Grundbedarf).
- Hinsichtlich der Versorgungsinfrastruktur sind dabei in Anlehnung an die Ziele und Grundsätze des ROG folgende Ziele und Maßnahmen definiert:
- Sicherstellung einer möglichst gleichwertigen Versorgung der Bevölkerung bei möglichst geringer Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr.
- Sicherstellung der angestrebten zentralörtlichen Strukturen bei der Entwicklung und Veränderung der Versorgung.
- Die Errichtung und Erweiterung von Versorgungseinrichtungen soll an der Versorgungsfunktion der Standortgemeinde gemessen werden.

- Die Nutzung von Stadt- und Ortskernbereichen soll durch eine möglichst vielfältige Angebotsstruktur sichergestellt und gestärkt werden.
- Die Gewährleistung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll besondere Berücksichtigung finden.

Zusammengefasst sind die Beurteilungskriterien bei der Standortentwicklung bzw. Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe folgende:

- Übereinstimmung mit den Raumordnungszielen und Grundsätzen
- Auswirkung eines Vorhabens auf die Verkehrsstrukturen
- Auswirkung eines Vorhabens auf die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie Erwerbsmöglichkeiten
- Auswirkungen auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden
- Auswirkungen auf die angestrebte zentralörtliche Struktur bzw. auf den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde und auf die Einbindung in die bestehende Siedlungs- und Ortszentrenstruktur

STEUERUNG DURCH STANDORTVERORDNUNGEN FÜR HANDELSGROSSBETRIEBE

Seit dem Jahr 1999 (Raumordnungsgesetz-Novelle) gibt es das Instrument der Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe, mit dem die Verwendung von bestimmten Flächen zur Ansiedlung von Handelsgroßbetrieben vom Standpunkt der überörtlichen Raumplanung für zulässig erklärt werden kann. Diese Standortverordnungen werden von der Landesregierung erlassen und haben sich gemäß § 14 ROG 2009 auf bestimmte Grundflächen zu beziehen und das Höchstmaß der Gesamtverkaufsflächen und die zulässigen Kategorien festzulegen.

Seit Einführung des ROG 2009 tritt eine Standortverordnung außer Kraft, wenn nicht innerhalb von fünf Jahren ab Inkrafttreten eine entsprechende Bebauung begonnen wird.

Planerische Steuerung der Standortentwicklung im Land Salzburg

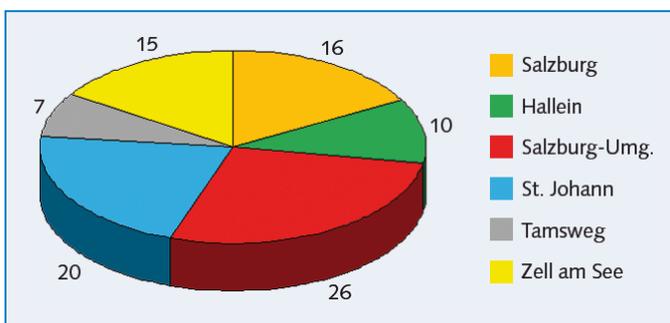
Die Handelsgrößbetriebe werden in folgende **Kategorien** unterteilt (§ 32 Absatz 3 ROG 2009):

- Verbrauchermärkte (HG-V)
- Einkaufszentren (HG-E)
- Bau-, Möbel- oder Gartenmärkte (HG-B)
- Fachmärkte (HG-F)
- C+C – Märkte (HG-C)

Seit der Einführung der Standortverordnungen 1999 wurden bis zum 01. Juli 2011 **insgesamt 139 Verfahren** eingeleitet. Davon wurden 20 Verfahren eingestellt, 25 sind derzeit anhängig und 94 Verfahren wurden mittlerweile abgeschlossen.

Betrachtet man die bereits **abgeschlossenen Verfahren auf Bezirksebene**, so ergibt sich folgendes Bild:

Standortverordnungen für Handelsgrößbetriebe: Anzahl der abgeschlossenen Verfahren

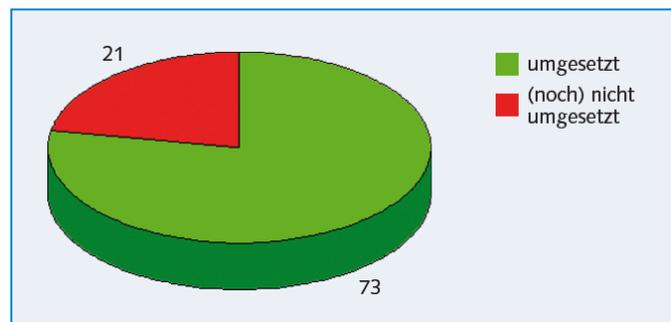


Quelle: Amt der Salzburger Landesregierung, Abt. 7 – Raumplanung

- Die meisten Standortverordnungen wurden im Zentralraum (Salzburg Stadt, Flachgau und Tennengau) erlassen (insgesamt 52 Verfahren bzw. 55,3 %),
- die übrigen verteilen sich auf die Bezirke Innergebirg (Pongau, Pinzgau und Lungau).
- Setzt man die Anzahl der Verfahren aber mit den Bewohnern ins Verhältnis, so zeigt sich Folgendes:
- Im Zentralraum kommt auf rund 6.700 Einwohner ein Standortverordnungsverfahren für Handelsgrößbetriebe,
- in den Bezirken Innergebirg pro 4.380 Einwohner ein Standortverordnungsverfahren.

Von den bereits abgeschlossenen Standortverordnungen wurden bis Stichtag 1. Juli 2011 rund 78 % **umgesetzt** (Widmung und Errichtung des Vorhabens):

Standortverordnungen für Handelsgrößbetriebe: Anzahl der umgesetzten / (noch) nicht umgesetzten Verfahren

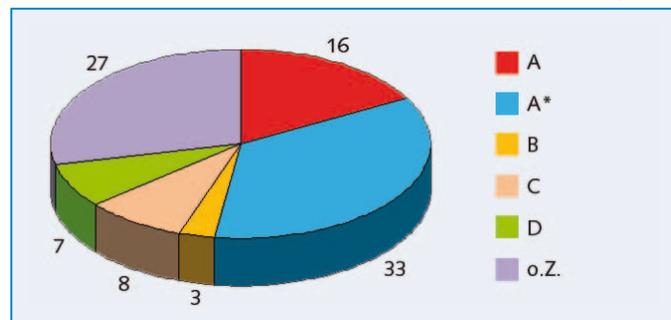


Quelle: Amt der Salzburger Landesregierung, Abt. 7 – Raumplanung

- Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass bei jenen Verfahren, die jüngst genehmigt wurden (rund 5 Verfahren), die betreffenden Gemeinden noch die Umwidmung im Flächenwidmungsplan vornehmen müssen und sie daher noch nicht zur Umsetzung gelangten.

Rund 71 % der Standortverordnungen wurden in höher-rangigen **zentralen Orten** erlassen, wobei die meisten Verfahren in zentralen Orten der Stufe A* (vor allem Bezirkshauptorte) durchgeführt wurden:

Standortverordnungen für Handelsgrößbetriebe: Anzahl der Verfahren nach zentralörtlicher Einstufung



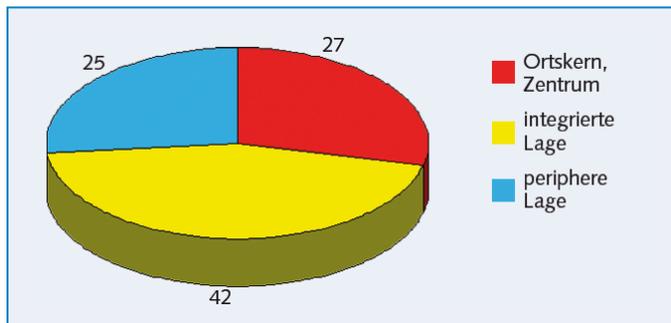
Quelle: Amt der Salzburger Landesregierung, Abt. 7 – Raumplanung

- Die Standortverordnungen in nicht höherrangigen zentralen Orten wurden überwiegend im Bezirk Salzburg Umgebung und hier wiederum vor allem bei den Nachbargemeinden der Stadt Salzburg erlassen. Auch im Bezirk Zell am See wurden mehrere Verfahren in nicht höherrangigen zentralen Orten durchgeführt.

Betrachtet man die Standortverordnungen nach **städtbaulichen Standortkriterien**, so ist feststellbar, dass sich fast ¾ der Verfahren in Zentrumsbereichen bzw. in integrierten Lagen befinden.



Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe: Verfahren nach Standortkriterien

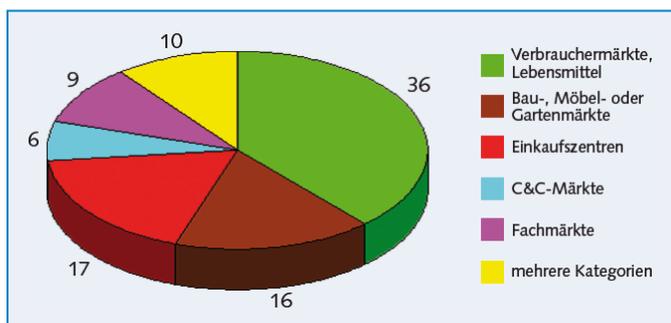


Quelle: Amt der Salzburger Landesregierung, Abt. 7 – Raumplanung

- Zu beachten ist dabei aber auch, dass bereits in 15 Gemeinden eine Stadt- bzw. Ortskernabgrenzung besteht.
- In diesen, im Flächenwidmungsplan der jeweiligen Gemeinde gekennzeichneten Gebieten, entfiel bisher (mit der Novelle 2009 wurden in bestimmten Gemeinden Obergrenzen der Verkaufsflächen eingeführt) das Erfordernis einer Standortverordnung.

Die Handelsgroßbetriebe werden gemäß Salzburger Raumordnungsgesetz in fünf **unterschiedliche Kategorien** eingeteilt. Bei den bisher erlassenen Verordnungen liegt die Kategorie „Verbrauchermärkte“ mit 36 Verfahren an erster Stelle.

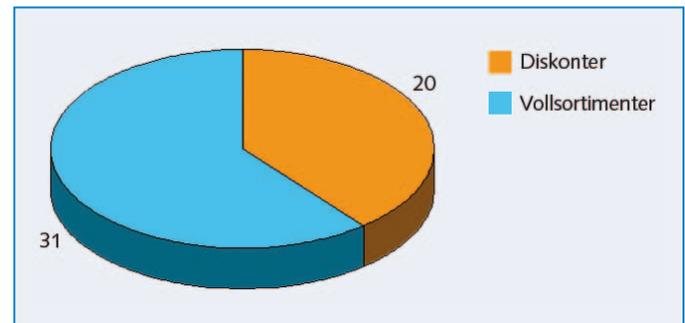
Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe: Verfahren nach Kategorien



Quelle: Amt der Salzburger Landesregierung, Abt. 7 – Raumplanung

Bei den bisherigen Standortverordnungen (94) waren aber bei insgesamt 51 Verfahren **Vorhaben mit Lebensmittelangebot** Gegenstand der Bearbeitung (unter anderem in der Kategorie „Einkaufszentren“ sowie bei „mehrere Kategorien“).

Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe: Verfahren nach Betriebstypen im Lebensmittelbereich



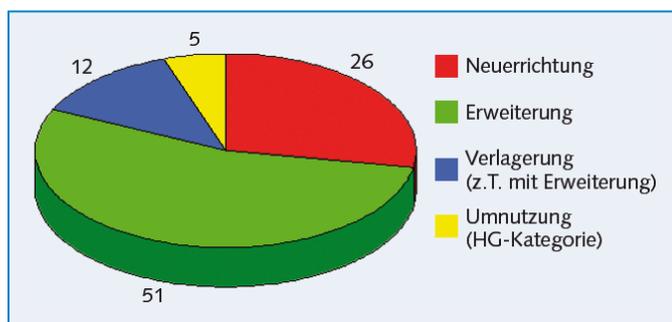
Quelle: Amt der Salzburger Landesregierung, Abt. 7 – Raumplanung

- Bei der Unterscheidung zwischen **Diskont-Märkten** (Hofer, Lidl) und **Vollsortimentern** (Spargruppe, REWE, ADEG, MPPreis u.a.) haben die Diskontmärkte einen Anteil von rund 39 % der Verfahren. Dies ist insofern bemerkenswert, da sich in Salzburg die Diskontmärkte mit einer größeren Verkaufsfläche auf lediglich zwei Anbieter konzentrieren.
- Aber auch bei den Vollsortimentern zeigt sich ein ähnliches Bild. Der überwiegende Anteil der Verfahren wurde bisher für Vorhaben der zwei größten Marktteilnehmer (SPAR-Gruppe und REWE-Gruppe) durchgeführt.
- Positiv zu werten ist auf Grund der hohen Investitionsbereitschaft die hohe Qualität der Märkte im Hinblick auf Sortiment und kundenfreundliche Warenpräsentation.

Hinsichtlich der Unterscheidung zwischen **Neuerrichtung und Erweiterung** von Handelsgroßbetrieben überwiegen deutlich die Erweiterungsvorhaben:

- Die meisten Verordnungen - rund 67 % - wurden bisher für Erweiterungen bestehender Betriebe bzw. für Standortverlagerungen (meist mit Verkaufsflächenerweiterungen) erlassen.
- Bei ca. 5 % der Standortverordnungen handelte es sich um eine Änderung der Widmungskategorie.
- Rund 28 % der Verfahren wurden für Vorhaben durchgeführt, die eine Neuerrichtung eines Einzelhandelsbetriebes darstellen.
- In einem Fall war lediglich eine Änderung der Widmungsfläche Gegenstand des Verfahrens.

Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe: Verfahren nach Vorhabenstypen

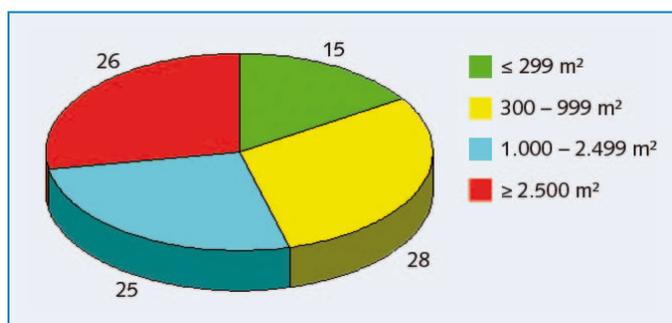


Quelle: Amt der Salzburger Landesregierung, Abt. 7 – Raumplanung

Auf Basis der genehmigten Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe wurden bisher insgesamt 220.845 m² Verkaufsfläche als Gebiete für Handelsgroßbetriebe in den Flächenwidmungsplänen der Gemeinden gewidmet (Stichtag 01. Juli 2011). Seit Einführung des Instruments der Standortverordnung im Jahr 1999 errechnet sich somit ein Durchschnittswert von rund 18.400 m² genehmigter Verkaufsfläche pro Jahr.

Unterteilt man die Anzahl der Verfahren nach **Größenkategorien**, so zeigt sich folgendes Bild:

Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe: Verfahren nach Größenkategorien (Verkaufsflächen)



Quelle: Amt der Salzburger Landesregierung, Abt. 7 – Raumplanung

- Rund 46 % der Standortverordnungen betrafen Vorhaben mit einer Verkaufsfläche unter 1.000 m².
- Die „großen“ Verfahren (über 2.500 m² Verkaufsfläche) haben lediglich einen Anteil von rund 28 %.
- Bei Betrachtung der „kleinen“ Verfahren (unter 300 m² Verkaufsfläche, rund 16 % aller Standortverordnungen) wäre ein „vereinfachtes Verfahren“ angesichts des Verfahrensaufwandes sinnvoll.

In der Ecostra-Studie wird zusammenfassend festgehalten, dass für das Bundesland Salzburg auch für die absehbare Zukunft eine Fortsetzung des positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklungspfades zu erwarten ist. Obwohl sich hieraus wiederum entsprechende Potentiale für den Einzelhandel ergeben und mögliche Auswirkungen von Neuansiedlungen oder Flächenerweiterungen abmildern werden, sollte weiterhin eine Stärkung der Stadt- und Ortskerne deutlich im Vordergrund stehen.

STEUERUNG DURCH ORTS- UND STADTKERNABGRENZUNGEN

Seit der **Raumordnungsgesetz-Novelle 2004** haben die Gemeinden im Land Salzburg die Möglichkeit Orts- bzw. Stadtkernbereiche auszuweisen. Diese Bereiche, die für die Erfüllung der Versorgungsfunktionen besonders geeignet sind, werden im Flächenwidmungsplan der Gemeinde gekennzeichnet:

- Dabei soll es sich um Bereiche handeln, die eine großteils zusammenhängende und verdichtete Bebauungsstruktur mit einer Konzentration von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, öffentlichen Einrichtungen sowie Versammlungs- und Vergnügungsstätten in Verbindung mit Wohn- und Fremdenverkehrsnutzungen aufweisen.
- In den Orts- bzw. Stadtkernen entfällt das **Erfordernis einer Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe**. Die grundlegende Intention liegt dabei in der Unterstützung einer Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne, die in den letzten Jahren vielerorts einen Bedeutungsverlust hinnehmen mussten.

- Dem Trend der räumlichen Spezialisierung und der dadurch verursachten Suburbanisierung von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen soll auch mit Hilfe dieses Instrumentes entgegengewirkt werden.

Um eine Abgrenzung nach möglichst einheitlichen Kriterien gewährleisten zu können, wurde der **Leitfaden „Orts- und Stadtkernabgrenzung“** für die Gemeinden und Ortsplaner ausgearbeitet. Mit Hilfe einer GIS-Analyse, bei der bestimmte Parameter (Bebauungsdichte, Einzelhandel,



Salzburger Gemeinden mit Ortskernabgrenzung (ohne Stadt Salzburg)

Gemeinde	Ortskernbereich	Einwohner Ortskernbereich	Einzelhandels-Verkaufsfläche im Ortskernbereich							
			KF	%	MF	%	LF	%	SO	% insg.
Bischofshofen	Bischofshofen	27,5	8.756	90,6	9.940	92,94	7.899	38,37	0	64,9
Thalgau	Thalgau	15,4	1.246	95,4	60	100,0	139	73,5	30	92,9
Abtenau	Abtenau	10,8	1.897	76,5	1.845	96,9	639	29,3	0	66,7
Mittersill	Mittersill	13,6	3.528	82,8	3.567	97,3	5.309	70,3	0	80,1
Neumarkt	4 Bereiche	16,4	2.389	83,1	1.857	88,6	450	49,1	30	79,8
Tamsweg	Tamsweg	14,9	3.220	60,3	4.857	100,0	2.458	36,9	0	62,5
Mauterndorf	Mauterndorf	16,3	1.061	83,2	174	46,5	30	50,0	0	74,0
St. Johann	St. Johann	12,2	4.023	48,1	10.605	78,3	2.690	18,3	133	47,3
Schwarzach	Schwarzach	16,4	1.124	50,0	1.670	88,1	320	35,6	0	61,8
Kaprun	Kaprun	8,4	3.081	70,1	2.800	91,4	224	53,5	0	77,5
Bad Hofgastein	Bad Hofgastein	9,3	1.840	36,3	4.227	79,5	811	36,9	45	54,7
Radstadt	Radstadt	9,6	2.183	52,9	2.045	52,2	1.385	45,8	0	50,7
Großarl	Großarl	5,1	1.184	69,7	690	39,4	225	34,6	0	51,2
Straßwalchen	Straßwalchen	8,4	1.723	45,8	641	33,2	1.305	73,2	100	49,1
Summe	% Durchschnitt	10,5		66,9		83,4		37,6		61,6

KF = Kurzfristbedarf, MF = Mittelfristbedarf, LF = Langfristbedarf, SO = Sonstiger Bedarf

Quelle: Amt der Salzburger Landesregierung, Abt. 7 – Raumplanung

Dienstleister, öffentliche Einrichtungen u.a.) berücksichtigt werden, können die „ortskernfähigen“ Bereiche kartographisch dargestellt werden und dienen als Grundlage für die endgültige und katastergenaue Abgrenzung durch die Gemeinde.

Mit Stand Juni 2011 verfügten im Land Salzburg insgesamt 15 Gemeinden über eine Orts- bzw. Stadtkernabgrenzung, in drei weiteren Gemeinden sind diesbezügliche Planungen bereits weit fortgeschritten. Die Stadtgemeinde Salzburg hat im Flächenwidmungsplan insgesamt 8 Stadtkernbereiche gekennzeichnet.

In diesen Orts- und Stadtkernen sind derzeit insgesamt 42 Flächen als Handelsgroßbetriebe gewidmet, die ausgewiesene Verkaufsfläche auf diesen Flächen beträgt rund 113.300 m², das sind durchschnittlich knapp 2.700 m² pro Widmungsfläche. Die Stadtgemeinde Bischofshofen besitzt dabei die meisten Widmungsflächen innerhalb des Stadtkernbereiches (12 Widmungsflächen mit insgesamt rund 25.000 m² möglicher Verkaufsfläche).

- In den ausgewiesenen Ortskernen leben im Schnitt rund 13 % der jeweiligen Gemeindebevölkerung. Dabei gibt es aber große Unterschiede in den einzelnen Gemeinden, da die Siedlungsform von der Größe und der Struktur der Gemeinde abhängt.
- So leben in Großarl nur rund 5 % der Gemeindebevölkerung im Ortskernbereich, wohingegen in Bischofshofen rund 27,5 % der Gemeindebevölkerung im Stadtkerngebiet wohnhaft sind.
- Kleine und von der Siedlungsstruktur kompakte Gemeinden wie beispielsweise Schwarzach oder Mittersill weisen ebenfalls relativ hohe Einwohnerwerte auf.
- In touristisch geprägten Gemeinden, wie beispielsweise Bad Hofgastein, sind im Ortskernbereich relativ wenige Einwohner vorhanden, dafür ist der Bettenanteil (Touristen) hier sehr hoch.

Interessant sind die relativen Flächenanteile der Verkaufsflächen in den Orts- und Stadtkernbereichen:

- Die Branchen des Mittelfristbedarfes besitzen mit einem Anteil von rund 83,4 % aller Verkaufsflächen in diesem Segment den höchsten Anteil.
- Auch der Kurzfristbedarf zeigt mit einem durchschnittlichen Anteil von rund 66,9 % einen sehr hohen Anteil, wobei in einzelnen Gemeinden (z.B. Thalgau) auch Werte über 90 % erreicht werden.
- Im Kurz- und Mittelfristbedarf sind überwiegend zentrenrelevante Sortimente (Branchen) vorhanden, dadurch erklärt sich der teilweise sehr hohe Anteil in den Ortskernbereichen.
- Die einzelnen Branchen im längerfristigen Bedarfsbereich sind nur teilweise zentrenrelevant. Hier sind in den Ortskernen die anteilmäßig geringsten Werte (rund 37,6 % im Durchschnitt) gegeben.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass in den bisher abgegrenzten Orts- und Stadtkernbereichen ein hoher Anteil der in den Gemeinden vorhandenen Verkaufsflächen situiert ist. Je nach städtebaulicher Struktur und Größe der Gemeinde variieren diese Anteile. In den bisher abgegrenzten Orts- und Stadtkernbereichen konnten bereits eine Vielzahl von Einzelhandelsprojekten umgesetzt werden bzw. sind derzeit in Planung (z.B. Großarl, Schwarzach, Straßwalchen). **Bei Handelsgroßbetrieben konnte auf Grund der Kennzeichnung als Orts- bzw. Stadtkern auf eine Standortverordnung verzichtet werden.** Dies bedeutete im Einzelfall eine beträchtliche Zeitersparnis bei den Verfahren gegenüber Projekten außerhalb dieser Bereiche. Aus Sicht der Raumplanung wäre es wünschenswert, dass noch mehr Gemeinden dieses Instrument anwenden.

FOLGERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN FÜR DIE WEITERE RAUMORDNUNGSPOLITIK

Abschließend werden für die Raumordnungspolitik des Landes Salzburg aus der vorliegenden ECOSTRA-Analyse der Entwicklungstrends im Einzelhandel des Bundeslandes zwischen 1996 und 2008 folgende Schlussfolgerungen getroffen und Empfehlungen gegeben:

- ▶ Die Analyse der Einzelhandelsdaten ebenso wie die Befragung lokaler und regionaler Experten zeigt, dass in den vergangenen Jahren im Bundesland Salzburg trotz des dynamischen Strukturwandels **keine gravierenden Fehlentwicklungen** aufgetreten sind.
- ▶ Auch wenn verschiedene Ansiedlungs- und Erweiterungsmaßnahmen von Einkaufs- und Fachmarktzentren sowie anderen großflächigen Einzelhandelsbetrieben nicht unumstritten waren, so ist doch festzuhalten, dass eine verschiedentlich befürchtete **„Verödung der Innenstädte und Ortszentren“** oder ein **„Zusammenbruch der Nahversorgung“** nicht eingetreten sind.
- ▶ Dass trotz der deutlichen Ausweitung des Verkaufsflächenangebotes im Bundesland Salzburg seit 1996 bislang gravierende negative Folgewirkungen auf Aspekte des Städtebaus, der Raumordnung und Nahversorgung ausgeblieben sind, ist nach Einschätzung von ecostra einerseits von dem Umstand beeinflusst, dass sich aufgrund der vergleichsweise positiven ökonomischen Rahmenbedingungen das (nominale) **Kaufkraftwachstum in etwa im Gleichschritt mit dem Verkaufsflächenwachstum** bewegte.
- ▶ Andererseits spielt hier aber auch eine **verantwortungsvolle raumordnerische Genehmigungspraxis** bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Handelsgroßbetrieben eine wesentliche Rolle, da vor dem Hintergrund des großen Ansiedlungs- und Erweiterungsdrucks nicht immer jedem Ansuchen statt gegeben wurde oder wiederum andere auch gegen Widerstände genehmigt wurden, ohne dass diese dann zu den von manchen Seiten befürchteten Negativwirkungen geführt haben.



- ▶ Die Politik der landesplanerischen bzw. raumordnerischen **Überprüfung der Ansiedlung oder Erweiterung von Handelsgroßbetrieben und – als Voraussetzung für eine Genehmigung – die Erteilung einer Standortverordnung nach § 14 ROG 2009 soll auf jeden Fall beibehalten werden.** Jedoch können landesplanerische Maßnahmen und Regelungen immer nur den Rahmen setzen. Diesen Rahmen muss dann der Einzelhandel und der Kunde selbst ausfüllen.
- ▶ Eine an den landesplanerischen Zielsetzungen ausgerichtete, verantwortungsvolle und nachhaltige Standort-, Stadt- und Raumentwicklung erfordert jedenfalls ein entsprechend **ausdifferenziertes Steuerungsinstrumentarium**, welche unterschiedliche Einzelhandelsbranchen und Vertriebsformen entsprechend ihres „Gefährdungspotenzials“ für eine geordnete Stadt- und Raumentwicklung auch unterschiedlich bewerten und behandeln.
- ▶ Wengleich die Widmungskategorien für Handelsgroßbetriebe (ROG 2009, §32) relativ grob sind, so ermöglichen diese doch eine Standortentwicklung, welche **raumordnerischen Leitbildern** folgt. Unterstützt wird diese auch durch die in den letzten Jahren aufgenommene Regelung zur Erleichterung der Ansiedlung von Handelsbetrieben in abgegrenzten Stadt- und Ortskernbereichen.
- ▶ Gerade die in jüngerer Zeit eingeführten Regelungen lassen eine gewisse Lenkung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben und somit eine Verstärkung von Einzelhandelsinvestitionen in den **Stadt- und Ortskernen** erwarten. Der Fokus sollte nun auf die Stabilisierung und Weiterentwicklung der innerörtlichen Geschäftslagen gerichtet werden.
- ▶ **Großflächige Einzelhandelsprojekte** wurden in den letzten 20 Jahren insbesondere in der Landeshauptstadt Salzburg sowie im unmittelbaren Stadt-Umlandbereich umgesetzt, was die Sogkraft des Zentralraumes entsprechend gestärkt hat. Nach der Jahrtausendwende wurden mit der Eröffnung von Einkaufszentren in Bischofshofen, St. Johann und Zell am See die Bezirkszentren im Innergebirg in diese Entwicklung miteinbezogen.

- ▶ Vor allem die nicht-zentralen Orte im unmittelbaren **Umfeld der Landeshauptstadt Salzburg** verzeichnen in den vergangenen Jahren deutliche Verkaufsflächenzuwächse. Auch wenn sie als gemeindeübergreifende **zentralörtliche Standortbereiche** zu qualifizieren sind und überörtliche Versorgungsaufgaben erfüllen, ist diese Entwicklung nicht unkritisch zu sehen. Die „Flächenspende“-Funktion der Umlandgemeinden macht zwar durchaus Sinn, jedoch sollte hier eine spezielle Abstimmungspflicht bzw. spezielle Regelungen für ein Ansiedlungs- und Erweiterungsverfahren geschaffen werden.



EINZELHANDELS-GROSSPROJEKTE 1989 BIS 2010

Zeitachse der bedeutendsten Einzelhandelsprojekte – Erhebungen – Steuerungsmaßnahmen im Land Salzburg 1989 bis 2010	
bis 2010	<p>Eröffnung Bauhaus, ca. 13.000 m² VK, Wals-Siezenheim Eröffnung Factory Outlet Center Wals-Siezenheim, ca. 28.0000 m² VK Eröffnung Baufachmarkt Baumax, Salzburg, ca. 13.000 m² VK (früherer Standort in Wals) Erweiterung/Relaunch Shopping Center „Zentrum im Berg“ (ZIB), Salzburg, ca. 17.500 m² VK Inkrafttreten Salzburg Raumordnungsgesetz 2009 (SROG 2009)</p>
bis 2008	<p>Neueröffnung Shopping-Center „Forum 1“, ehemals „Forum“, Bahnhof Salzburg, ca. 8.000 m² VK Eröffnung Pinzgauer Einkaufszentrum „PEZZ“, Zell am See, ca. 6.000 m² VK</p>
bis 2006	<p>Erweiterung/Umbau Europark auf ca. 35.900 m² VK, ca. 9,6 Mio. Besucher (2008) Eröffnung Stadtgalerie St. Johann, ca. 7.800 m² VK Erhebung des Einzelhandels mit Haushaltsbefragung im Rahmen der Studie SABE-V durch CIMA Österreich</p>
bis 2004	<p>Veröffentlichung des Leitfadens zur Orts- und Stadtkernabgrenzung im Bundesland Salzburg Novelle des SROG bezüglich einer Orts- und Stadtkernabgrenzung Eröffnung IKEA-Möbel- und Einrichtungshaus in Nachbarschaft zum Europark, Salzburg Inkrafttreten des Salzburger Landesentwicklungsprogramms 2003 (LEP 2003)</p>
bis 2002	<p>Eröffnung Shopping-Center KARO, Bischofshofen, ca. 6.700 m² VK, ca. 1,2 Mio. Besucher (2008)</p>
bis 2000	<p>Erweiterung „Möbel Lutz“, Eugendorf, auf ca. 35.000 m² VK</p>
bis 1998	<p>Inkrafttreten der Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe ab bestimmten Schwellenwerten Eröffnung Shopping-Center Europark, Salzburg</p>
bis 1996	<p>Erhebung des Einzelhandels im Rahmen der Studie „Salzburg Update 1996“ des Instituts für Handelsforschung, Wien</p>
bis 1994	<p>Inkrafttreten der aktuell geltenden Gewerbeordnung (GewO 1994) Eröffnung Möbelhaus KIKA in der Fachmarkttagglomeration Eugendorf, heute ca. 20.000 m² VK Inkrafttreten LEP mit Ausschluss von Bauland für EKZ über 1.000 m² in Orten unterhalb der zentralörtlichen Stufe C</p>
bis 1992	<p>Eröffnung „Möbel Lutz“, Eugendorf, ca. 20.000 m² VK, Startschuss des „Möbelstandorts Eugendorf“ Novelle Salzburger Raumordnungsgesetz: Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wird an eine Flächenwidmung als „Gebiete Einkaufszentren“ gebunden</p>
bis 1990	<p>Eröffnung Shopping-Center „Alpenstraße“, Salzburg, ca. 13.000 m² VK, ca. 2,0 Mio. Besucher (2008) Eröffnung Shopping-Center Kieselpassage, Salzburg, ca. 7.000 m² VK, ca. 1,5 Mio. Besucher (2008)</p>



Kennndaten zur Einzelhandels- und Nahversorgung der Gemeinden

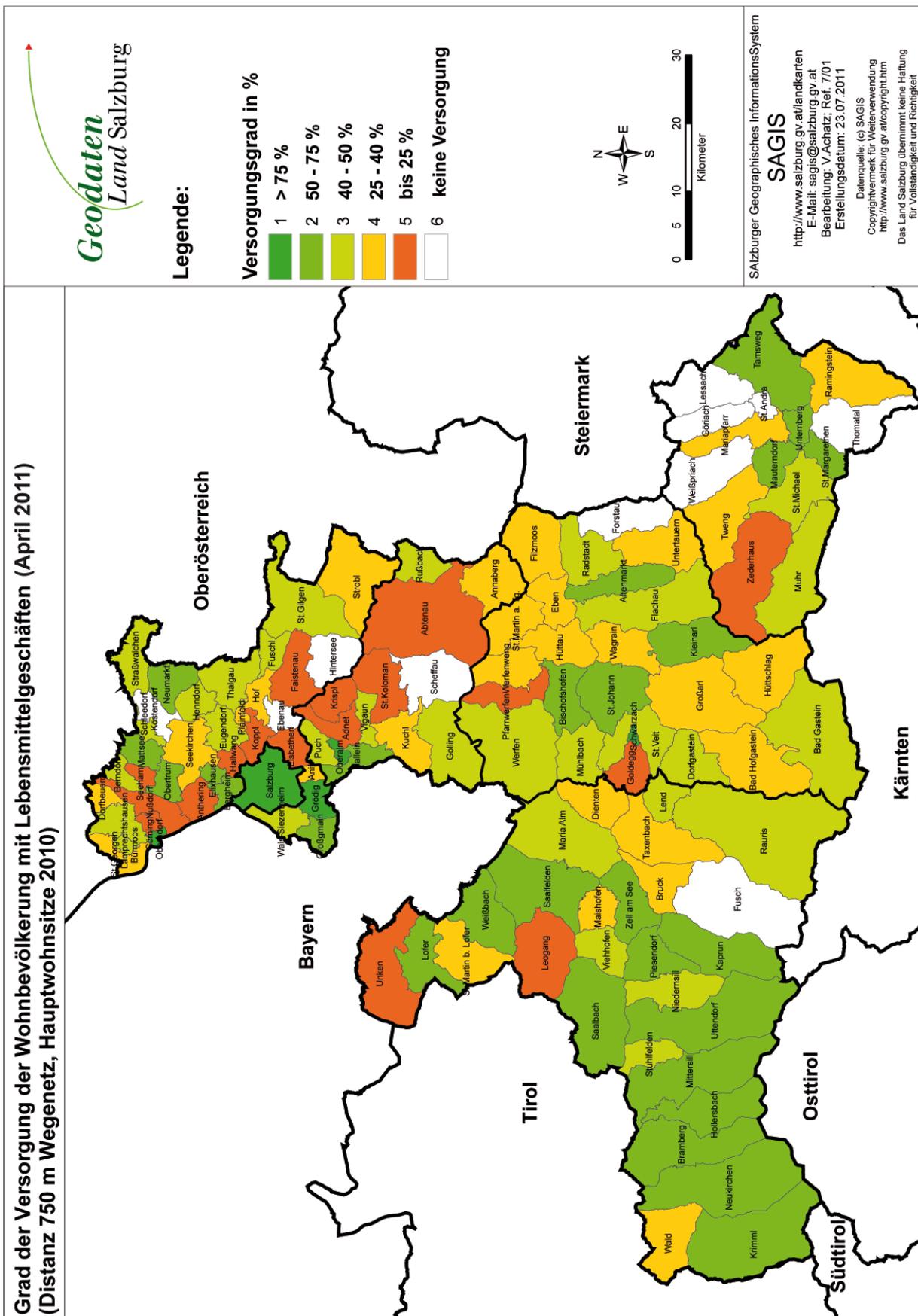
Kenndaten zur Einzelhandels- und Nahversorgung der Gemeinden

Geschäftszahl und Verkaufsflächen in den Salzburger Gemeinden							
Gemeinde	Zentrale Stufe	Einzelhandelsgeschäfte		Verkaufsfläche		Geschäfts-dichte	Verkaufs-flächen-dichte
		2008	Veränderung 1996–2008	2008	Veränderung 1996–2008	je 1.000 EW/2008	
		Anzahl	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²
Salzburg-Stadt							
Salzburg	A	1.456	-223	261.954	11%	9,9	1.773
Salzburg-Stadt gesamt		1.456	-223	261.954	11%	9,9	1.773
Tennengau							
Abtenau	C	48	3	6.539	24%	8,3	1.129
Adnet		9	0	1.023	47%	2,6	296
Annaberg-Lungötz		15	1	1.231	24%	6,5	535
Golling	C	35	2	3.366	-2%	8,7	836
Hallein	A*	154	-5	34.028	37%	7,9	1.745
Krispl		2	0	230	35%	2,3	264
Kuchl	C	42	6	6.259	86%	6,3	939
Oberalm		21	6	6.544	79%	5,1	1.576
Puch		14	9	2.906	448%	3,3	674
Rußbach		5	-2	378	-40%	6,3	478
St. Koloman		4	1	552	116%	2,5	342
Scheffau		1	-3	40	-88%	0,8	30
Bad Vigaun		4	2	505	271%	2,1	262
Tennengau gesamt		354	18	63.601	44%	6,2	1.121
Flachgau							
Anif		29	-1	12.896	21%	7,2	3.209
Anthering		13	4	969	-6%	3,8	282
Bergheim		21	3	14.303	185%	4,3	2.959
Berndorf		8	3	505	84%	4,9	310
Bürmoos	D	17	-4	2.361	9%	3,7	511
Dorfbeuern		8	0	350	-38%	5,6	247
Ebenau		5	0	215	-10%	3,7	161
Elixhausen		15	6	2.146	136%	5,3	757
Elsbethen		14	-1	2.239	74%	2,8	440
Eugendorf		62	32	74.887	85%	9,5	11.456
Faistenau		14	-3	1.345	22%	4,7	453
Fuschl		13	4	1.135	92%	9	788
Göming		1	1	1.350	k.A.	1,5	2.052
Grödig		29	-8	3.024	-14%	4,2	441
Großgmain		14	-4	1.470	50%	5,5	580
Hallwang		16	-2	5.933	-19%	4,2	1.553
Henndorf		32	5	3.624	24%	6,7	755
Hintersee		0	-1	0	-100%	0	0
Hof	D	22	10	3.939	350%	6,5	1.162
Köstendorf		13	3	1.222	36%	5,2	487
Koppl		12	7	945	250%	3,8	298
Lamprechtshausen		21	5	3.129	116%	5,9	885
Mattsee	D	21	4	2.035	10%	6,9	670
Neumarkt	B	44	6	5.855	48%	7,6	1.009
Nußdorf		6	2	742	53%	2,6	323
Oberndorf	B	56	6	11.157	61%	10	2.000
Obertrum		31	9	6.482	85%	6,9	1.437
Plainfeld		1	0	90	20%	0,8	74
St. Georgen		3	-3	170	-68%	1,1	61
St. Gilgen	D	47	-9	3.810	-5%	12,8	1.038
Schleedorf		3	-1	180	-45%	3,1	183
Seeham		9	-1	649	36%	5,1	370
Straßwalchen	B	49	9	7.954	-55%	7,1	1.148
Strobl		28	6	2.980	24%	7,8	831
Thalgau	D	17	-11	1.525	-33%	3,2	284
Wals-Siezenheim		80	1	27.863	27%	6,8	2.356
Seekirchen	B	57	5	7.167	30%	5,9	740
Flachgau gesamt		831	87	216.646	40%	5,9	1.537
Pongau							
Altenmarkt	C	65	16	10.230	71%	17,6	2.766
Bad Hofgastein	C	102	-9	11.833	28%	15,1	1.748
Bad Gastein	C	63	-31	7.089	-26%	14	1.576
Bischofshofen	A*	122	1	40.455	68%	11,9	3.940



Dorfgastein		16	3	1.382	-7%	9,4	810
Eben		15	0	3.774	41%	6,9	1.736
Filzmoos		18	9	2.428	108%	12,5	1.690
Flachau		35	15	5.604	96%	13,2	2.116
Forstau		5	1	405	35%	8,9	722
Goldegg		3	-2	205	-60%	1,2	84
Großarl		31	13	4.086	53%	8,4	1.108
Hüttau		6	0	407	27%	3,9	265
Hüttschlag		3	1	195	-3%	3,3	213
Kleinarl		5	0	810	45%	6,3	1.013
Mühlbach		7	3	736	71%	4,5	468
Pfarwerfen		4	-4	619	5%	1,8	279
Radstadt	C	65	-17	11.133	75%	13,6	2.333
Sankt Johann	A*	142	41	36.240	59%	13,3	3.391
St. Martin a.T.		10	5	570	28%	6,5	371
St. Veit		7	0	1.190	89%	2	345
Schwarzach	D	38	-11	5.003	-13%	10,8	1.420
Untertauern		15	3	2.050	89%	29,3	4.004
Wagrain	D	35	11	3.822	106%	11,7	1.274
Werfen	D	20	0	1.665	20%	6,6	546
Werfenweng		4	2	705	114%	4,6	804
Pongau gesamt		836	84	152.636	48%	10,7	1.949
Lungau							
Göriach		0	0	0	0%	0	0
Lessach		0	-1	0	-100%	0	0
Mariapfarr		21	7	2.525	24%	9	1.076
Mauterdorf	D	17	3	1.686	33%	9,5	941
Muhr		1	-1	60	-65%	1,8	105
Ramingstein		2	-2	90	-50%	1,6	72
St. Andrä		0	0	0	0%	0	0
St. Margarethen		5	4	430	115%	6,4	550
St. Michael	D	29	3	5.765	12%	8,2	1.632
Tamsweg	A*	83	13	16.868	18%	14,4	2.922
Thomatal		0	0	0	0%	0	0
Tweng		7	4	960	520%	20,4	2.791
Unternberg		2	-1	118	-41%	2	116
Weißpriach		2	2	156	k.A.	6,2	486
Zederhaus		5	0	321	0%	4,1	265
Lungau gesamt		174	31	28.979	21%	8,3	1.383
Pinzgau							
Bramberg		28	-2	3.064	42%	7,1	779
Bruck		29	-3	9.225	166%	6,6	2.088
Dienten		8	3	560	53%	6,4	722
Fusch		5	1	325	121%	11,6	470
Hollersbach		5	1	1.440	414%	4,5	1.281
Kaprun		37	5	7.859	27%	12,5	2.650
Krimml		15	0	1.907	38%	17,7	2.244
Lend		6	-4	525	-9%	4	355
Leogang		20	3	2.698	127%	6,5	873
Lofer	C	31	-1	3.610	41%	16	1.864
Maishofen		16	-1	2.330	-3%	5	730
Maria Alm		29	5	3.229	76%	14,2	1.579
Mittersill	B	75	4	15.640	43%	13,9	2.887
Neukirchen	D	30	3	3.885	22%	11,5	1.493
Niedersill		8	-2	1.381	44%	3,2	554
Piesendorf		12	1	1.543	-4%	3,2	416
Rauris		20	-8	2.322	-20%	6,6	764
Saalbach-Hinterglemm		59	-1	6.714	29%	20,3	2.307
Saalfelden	A*	157	23	43.637	13%	9,9	2.754
St. Martin bei Lofer		7	-4	872	-6%	6,4	795
Stuhlfelden		12	1	1.837	229%	7,6	1.156
Taxenbach	D	15	-7	1.560	4%	5,4	562
Unken		14	-6	1.122	-11%	7,4	589
Uttendorf		22	-3	2.124	-18%	7,8	752
Viehhofen		4	-1	420	110%	6,4	671
Wald		13	-1	2.367	78%	11,1	2.028
Weißbach		1	0	120	20%	2,5	301
Zell am See	A*	187	10	47.947	33%	19,4	4.960
Pinzgau gesamt		865	2	170.265	30%	10,2	2.013
Land Salzburg		4.416	-1	894.081	29%	8,5	1.689

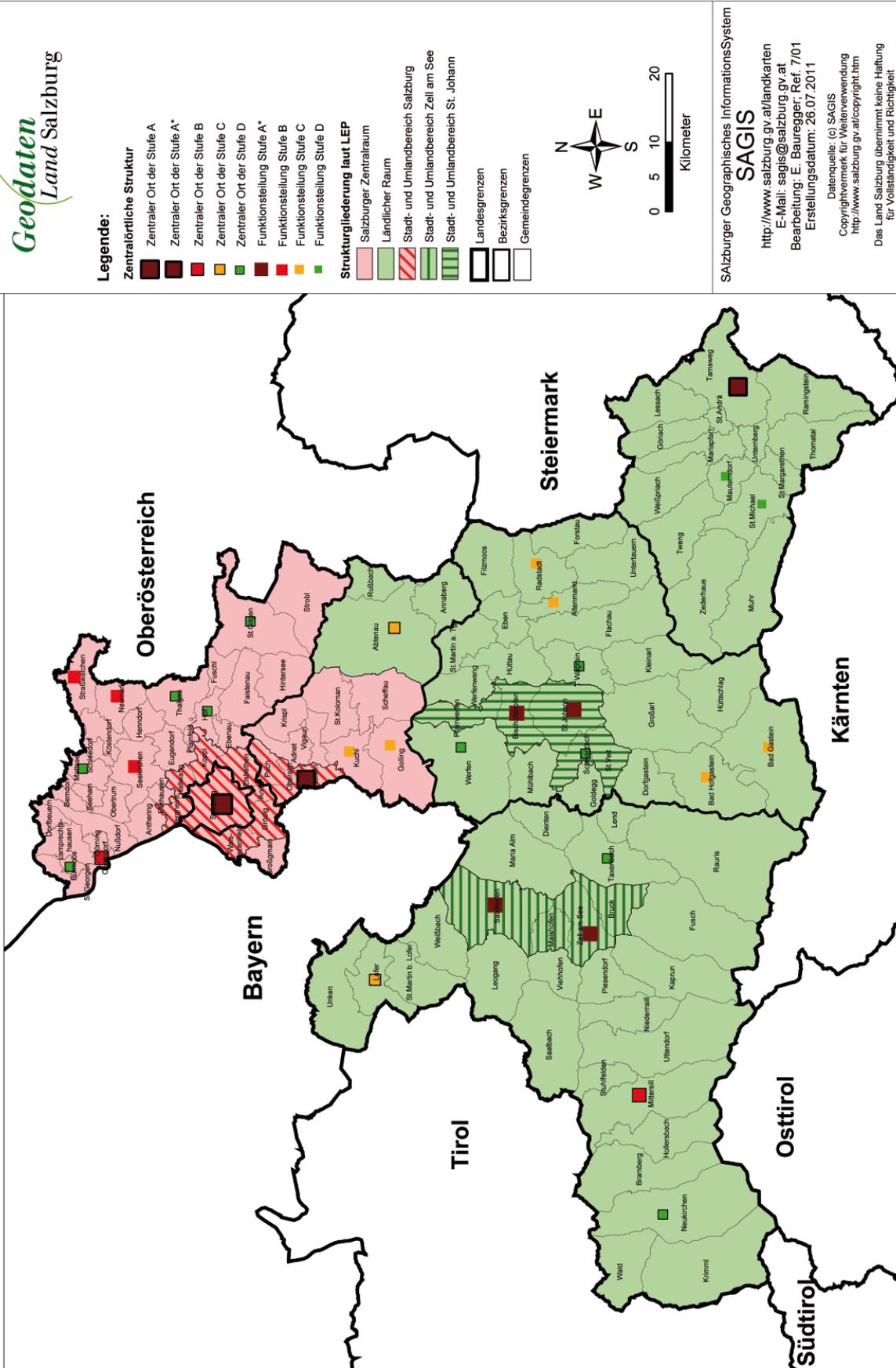
FUSSLÄUFIGER NAHVERSORGUNGSGRAD DER GEMEINDEN



GROSSRAUMSTRUKTUR UND ZENTRALE ORTE IM LAND SALZBURG



Zentralörtliche Struktur und Strukturgliederung laut LEP





Land Salzburg

Für unser Land!

Abteilung 7 – Raumplanung

Michael-Pacher-Straße 36, 5020 Salzburg
Postanschrift: Postfach 527, 5010 Salzburg

Tel. (0662) 8042-4387

E-mail: raumplanung@salzburg.gv.at