



exp. **Bodenfreiheit**, Jahnstraße 11, 6900 Bregenz, ZVR 258090148

An das
Amt der Vorarlberger Landesregierung
Landhaus
6900 Bregenz
Per E-Mail: land@vorarlberg.at

18. August 2023

Betreff: Stellungnahme zum Verordnungsentwurf der Landesregierung über die Zulässigerklärung der Widmung einer besonderen Fläche für ein Einkaufszentrum in Dornbirn (Messepark)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bodenfreiheit, Verein zur Erhaltung von Freiräumen, ZVR 258090148, ist ein gemeinnütziger Verein mit mehr als 600 Mitgliedern, anerkannte Naturschutzorganisation und hat seinen Sitz in Vorarlberg. Mit 18.07.2023 wurde vom Amt der Vorarlberger Landesregierung das Auflage- und Anhörungsverfahren über den Verordnungsentwurf der Landesregierung über die Zulässigerklärung der Widmung einer besonderen Fläche für ein Einkaufszentrum in Dornbirn (Messepark) eingeleitet. Hiermit nehmen wir zum Entwurf sowie zu den Berichten Stellung.

Nach entsprechender Durchsicht der im Rahmen des Auflageverfahrens zur Verfügung gestellten Unterlagen, konkret des Erläuterungs- und Umweltberichts der Abteilung Raumplanung und Baurecht vom 04.07.2023, sprechen wir uns **strikt gegen** die dargestellte räumliche (Verkaufsflächen-)Erweiterung des Messeparks aus und begründen dies wie folgt:

1. Frühere Verfahren und Gutachten

Das Bestreben einer Erweiterung des Messeparks durch die Eigentümer hat Geschichte ¹. Verwunderlich ist, dass laut dem vorliegenden Bericht im Zuge früherer Verfahren der letzten Jahre eine Erhöhung der Verkaufsflächen vom Land als problematisch und im Widerspruch zu den raumplanerischen Zielen beurteilt wurde. Auch aus handelswissenschaftlicher Sicht wurden deutlich kleinere Erweiterungsvarianten als im aktuellen Verfahren beabsichtigt, als noch allenfalls vertretbar bewertet.

¹ siehe auch Entscheidung des Verfassungsgerichtshof vom 29.02.2016
https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Vfgh/JFT_20160229_15V00114_00/JFT_20160229_15V00114_00.html

Im Hinblick auf eine Balance zwischen Innenstadt und Messepark regte auch die Stadt Dornbirn in früheren Verfahren geringere Verkaufsflächen an, als von den Betreibern damals und heute beabsichtigt.

Für uns hat keines der damals genannten Argumente an Bedeutung verloren. Auch ein im vorliegenden Bericht angeführtes Bevölkerungswachstum in den kommenden Jahren liefert keine Legitimation für eine Messepark-Erweiterung, verfügt Österreich doch über eine der höchsten Dichten an Supermärkten pro Einwohner*in und entsprechend über die meiste Einkaufsfläche pro Person in der EU.²

2. Auswirkungen auf innerörtliche Handelsstandorte in Vorarlberg

Neben den angeführten Widersprüchen der letzten Jahre führt der Erläuterungs- und Umweltbericht vom 04.07.2023 ein aktuelles Gutachten der CIMA zur Beurteilung der Auswirkungen der Erweiterungspläne des Einkaufszentrums Messepark in Dornbirn an. Die im Bericht laut Gutachten beschriebenen negativen Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung auf andere Handelsstandorte in Vorarlberg entkräftet der Erläuterungs- und Umweltbericht für uns nicht.

Entgegen dem CIMA Gutachten sehen wir städtebaulich kritische Effekte und damit einhergehend eine offenkundige Strukturschwächung zentraler (innerörtlicher) Handelsstandorte als realistische Entwicklung. Konkret für eine lebendige Struktur von Orts- und Stadtzentren birgt die Erweiterung eines peripher am Siedlungsrand gelegenen EKZs wie dem Messepark eine Gefahr. Das in der Raumplanung als „Donut-Effekt“³ bekannt Phänomen der Abwanderung der Kaufkraft in Randbereiche samt aller Konsequenzen wie unbelebten, verödeten Orts- und Stadtzentren, innerörtlichen Leerstands, erhöhtem Verkehrsaufkommen samt verstärkter Umweltbelastungen, steigenden Allgemeinkosten (Ausbau- und Erhalt der Infrastruktur) etc. wird befeuert.

Der Messepark ist bereits heute das größte Einkaufszentrum Vorarlbergs. Der Bericht nennt, dass der Messepark eine „enorm starke Wettbewerbsposition“ aufbauen konnte, sowohl innerhalb Dornbirns als auch in Vorarlberg und beschreibt wie folgt: *„Das EKZ Messepark ist das größte EKZ in Vorarlberg. Weiters liegt das EKZ Messepark in peripherer Lage im gewidmeten Betriebsgebiet und somit nicht in der Innenstadt und nicht in der EKZ-Eignungszone von Dornbirn LGBl.Nr. 42/2002. (...) Vergleicht man aufgrund dessen die gewidmete Verkaufsfläche (sonstige Waren) im Bestand des EKZ Messepark mit den realen Verkaufsflächen der Vorarlberger Innenstädte / Ortskerne der größeren Gemeinden gemäß der aktuellen Kaufkraftstrom- und Einzelhandelsstrukturuntersuchung (KAVO 2022), dann würde das EKZ Messepark den zweiten Rang nach der größten Innenstadt / dem größten Ortskern Vorarlbergs Dornbirn einnehmen. Alle anderen Innenstädte und Ortskerne, wie z.B. Bregenz mit 18.900 m², Feldkirch mit 15.200 m² oder Lustenau mit 3.000 m² u.dgl. sind in Bezug auf die Verkaufsfläche zT deutlich kleiner (Cima, KAVO 2022 der Zentralorte – Tabelle Verkaufsflächen nach Lage)“.* (S. 18)

Schon jetzt entfallen laut Bericht drei Viertel des Einzelhandelsumsatzes Dornbirns auf v.a. periphere Lagen wie die des Messeparks, nur ein Viertel wird im innerstädtischen Bereich erzielt. Durch die geplante Erweiterung wird eine zusätzliche Konzentration von Verkaufsflächen in peripherer Lage unterstützt, was zu einer erwartbaren Orts- und Stadtkernschwächung der Dornbirner Innenstadt und anderer Handelsstandorte Vorarlbergs führt, wie der Bericht darstellt: *„In Bezug auf alle Warengruppen wird durch die geplante Messeparkerweiterung ein zusätzlicher Umsatz von insgesamt € 41,3 bis 59,1*

² <https://www.hagel.at/presseaussendungen/lebensmittelgipfel-2023/>

³ <https://www.bundesstiftung-baukultur.de/magazin/detail/kurzfilm-der-donut-effekt>

Millionen generiert. Davon werden rund 60 % durch Umsatzzumlenkungen aus der Dornbirner Innenstadt sowie anderen zentralen Handelsstandorten Vorarlbergs generiert.“ (S. 10) Bei einer Umsetzung der Verkaufsflächenausweitung im Messepark sind Umsatzzumlenkungen von innerörtlichen Handelsstandorten weg in Richtung Messepark und eine Verstärkung des Donut-Effekts langläufig somit absehbar.

Entgegen dessen sieht das Gutachten jedoch „keine größeren strukturnegativen Effekte“ die sich daraus in anderen Handelsstandorten erwarten lassen und stuft eine Messepark-Erweiterung als strukturverträglich ein. Begründet wird dies mit einer guten Branchen- und Anbieterstruktur und einer hohen innerörtlichen Raumleistung zentraler und von einer Messepark-Erweiterung direkt betroffener Handelsstandorte wie der Dornbirner Innenstadt, Lustenau, Hohenems, Bregenz, Feldkirch, Bludenz.

Wir sehen diese Argumentation kritisch bis zynisch, drückt sie doch aus, dass aufgrund des anhaltenden Bemühens zentraler Handelsstandorte um eine innerörtliche Entwicklung und Attraktivierung des regionalen Angebots sich deren Position soweit positiv entwickelt hat, dass sie eine Umsatzzumlenkung in Richtung Messepark überstehen können. Kurzum: Das Engagement anderer Standorte und Kommunen in Richtung belebter Orts- und Stadtzentren und für eine Verminderung des Donut-Effekts soll Legitimation für eine Erweiterung des Messeparks als peripheren Einkaufspark sein.

Im Hinblick auf den Erhalt einer hohen Lebensqualität in Vorarlberg erachten wir ebendiese Bemühungen von Gemeinden als zentral, wie entgegen der eigenen Argumentation auch der Bericht unterstreicht: *„Die Erhaltung und Ausbildung funktionsfähiger Ortszentren ist eines der Hauptziele einer Zukunfts- und qualitätsorientierten Siedlungsentwicklung. Relevant sind in diesem Zusammenhang neben dem Dornbirner Stadtzentrum ebenfalls die anderen betroffenen Orts- und Stadtzentren in der Region (z.B. von Lustenau, Hohenems). Seitens der Gemeinden werden intensive öffentliche Bemühungen zu Attraktivierungen ihrer (alten) Stadtzentren unternommen.“ (S. 25)*

Die im Bericht eingenommene Haltung gegenüber Kommunen, die initiativ und mit großem Einsatz eine Verbesserung innerörtlicher Strukturen fördern, ist für uns inakzeptabel. Darüber hinaus kann im Hinblick auf Standorte, denen eine solch positive Entwicklung nicht gelungen ist, davon ausgegangen werden, dass eine Messepark-Erweiterung deren Kampf um ein Fortbestehen zusätzlich erschwert.

Letztlich kommt laut Bericht aber auch *„das handelswissenschaftliche Gutachten zum Ergebnis, dass die EKZ-Erweiterung Messepark nur unter bestimmten und noch zu erfüllenden Rahmenbedingungen noch strukturverträgliche Auswirkungen insbesondere auf die anderen Ortszentren erwarten lassen. Wenn dies nicht der Fall ist, erwartet Cima strukturunverträgliche Auswirkungen.“ (S.27)* Sprich, eine Veränderung der Messepark-Verkaufsflächen wäre in diesem Fall städtebaulich kritisch zu bewerten.

Rahmenbedingungen

Auf die fünf im Bericht angeführten Rahmenbedingungen, welche laut CIMA für eine Erweiterung sprechen, möchten wir wie folgt eingehen:

Qualitativ hochwertige neue Anbieter

Belegung eines Großteils der Erweiterungsflächen mit qualitativ hochwertigen Handelsanbietern, die neu in den Vorarlberger Markt eintreten oder einen standortexklusiven Flagship-Store errichten wollen.

Als qualitativ hochwertige Handelsanbieter nennt der Erläuterungsbericht konkret den Modekonzern ZARA und den internationalen Einrichtungsanbieter IKEA. In wie weit hier von qualitativ hochwertigen

Handelsanbietern gesprochen werden kann ist für uns nicht nachvollziehbar, stehen beide Unternehmen doch für Produkte mit kurzem Lebenszyklus, Produktion in weit entfernten Billiglohnländern und damit einhergehend hoher Umweltbelastungen für unseren Planeten. Qualität sollte in Zeiten von Klima- und Biodiversitätskrise anders verstanden werden.

Nein zu „More of the same“

Klares NEIN zu „mehr vom gleichen“, keine Erweiterung bei Austauschbarkeit im Branchenmix

Im Messepark befinden sich bereits internationale Modegeschäfte. Auch verfügt Vorarlberg über mehrere Standorte von Einrichtungsketten. Eine weitere Konkurrenz zu regionalen Fachwerksbetrieben mitsamt Umsatzverlagerungen sehen wir als verfehlte Standortstrategie.

Vermeidung „multi use“ Orientierung

Vermeidung einer stärkeren „multi use“ Orientierung im Sinne von größeren Flächen für Gastronomie und Freizeiteinrichtungen

„Multi use“ Center werden als Einkaufszentren beschrieben, die größere Flächen für gastronomische, Freizeit- und Kulturangebote (Kino, Events), verschiedenste Serviceleistungen einschließlich sozialer und gesundheitlicher (Kinderbetreuung, Apotheken), Sportangebote (z.B. Bowling) und weitere Dienstleistungen (z.B. unternehmensbezogen in Form von Bürobereichen) zur Verfügung stellen. Sie sollen Erlebnis mit Konsum verbinden und dadurch für die Kund*innen eine besondere Attraktion darstellen. Diese Zentren erlangen oft überregionale Bedeutung und ziehen eine große Zahl von Besucher*innen aus der näheren bis weiteren Umgebung an.

Jedoch entsprechen diese „multi use“ Center mit ihrem Angebot laut Bericht gewachsenen Nutzungsstrukturen von Orts- und Stadtzentren. Sie stehen daher mit diesen in Konkurrenz und können diese schwächen. Wohl auch im Hinblick auf den bereits genannten Donut-Effekt beurteilt laut Bericht auch das Gutachten der CIMA peripher gelegene „multi use“ Center als äußerst problematisch und ist einer allfälligen Entwicklung des Messeparks in ebendiese Richtung dringend entgegenzuwirken.

Verwunderlich ist, dass das Erweiterungskonzept Messepark 3.0 laut Bericht aktuell „keinen eindeutigen Schwerpunkt“ des Messeparks in Richtung eines „multi use“ Centers sieht. Presseberichte der letzten Jahre zu einer Neuerfindung des Messeparks im Rahmen der Erweiterung⁴ zu einer Mall samt Plätzen für Events und im Bericht ergänzend zur erweiterten Verkaufsfläche beschriebene zusätzliche Flächen für Gastronomie, weitere Dienstleistungen, Kinderbetreuung, ein Einrichtungsplanungsstudio etc. von über 8.000 m² lassen für uns sehr wohl den Eindruck der Entwicklung des Messeparks zu einem peripheren „multi use“ Center erkennen.

Wir regen an, dass ebendiese Nutzungen zur Stärkung der innerörtlichen Bereiche in Orts- und Stadtzentren vielmehr dorthin verlegt werden sollten. Dies umso mehr, als die im Bericht angeführte Konkurrenz des Online-Handels nicht nur den Messepark als EKZ betrifft, sondern auch innerörtliche Handelsstandorte. Angesichts vielfältiger Bemühungen seitens Gemeinden, Orts- und Stadtzentren zu beleben und gemäß vielfältiger Herausforderungen weiter zu entwickeln, sehen wir auch als „strukturverträglich“ eingestufte Umsatzeinbußen als unvermeidbar, da sie deren Anstrengungen konterkarieren.

⁴ Vorarlberger Nachrichten vom 27.10.2014 „Messepark Dornbirn erfindet sich neu“

Aktionsprogramm für die Dornbirner Innenstadt (Cima, 2023, S. 63f.)

Strukturelle Hilfestellungen für effiziente und nachhaltige Orts- und Stadtkernentwicklung in Vorarlberg

Diese beiden Rahmenbedingungen werden im Bericht nicht weiter ausgeführt. Wir möchten festhalten, dass wir strukturelle Hilfestellungen für eine effiziente und nachhaltige Orts- und Stadtkernbelebung in Vorarlberg unterstützen. Dass die Messepark-Erweiterungspläne jedoch nur dann „noch strukturverträgliche Auswirkungen insbesondere auf die anderen Ortszentren erwarten lassen“ (S. 27), wenn öffentliche Gelder zur Stärkung eben dieser eingesetzt werden, ist abzulehnen.

3. Verkehr

Eingehen möchten wir auch noch auf die Beurteilung des Verkehrs aus raumplanungsfachlicher Sicht im Bericht. So heißt es auf Seite 25: „Im Gegensatz zu einem EKZ im Kerngebiet oder in einer EKZ-Eignungszone leistet ein EKZ in der Peripherie keinen Beitrag zur raumplanerisch gewünschten Stärkung der Ortskerne, versorgt die Bevölkerungsgruppe, die nicht über ein Kraftfahrzeug verfügt, schlechter und ist in Bezug auf die Verursachung von vermehrten Individualverkehr problematischer.“

Diese Aspekte halten wir im Hinblick auf den bereits erwähnten Donut-Effekt als wichtig, aber auch im Hinblick auf das sich derzeit in Änderung befindliche Raumplanungsgesetz. Im Rahmen der Novelle des RPG wurde das Klima samt notwendigem Klimaschutz dem Gesetzestext hinzugefügt. Diesbezüglich sollten aus unserer Sicht auch die Aspekte Verkehr und Klima im Bericht kritischer betrachtet werden, zumal der Messepark als autokundenorientierter Standort beschrieben wird. In Bezug auf die Einhaltung der Klimaziele ist eine geplante bessere Anbindung des Messeparks an das ÖPNV-Netzes allgemein zu begrüßen.

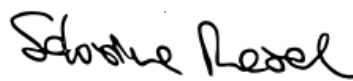
Abschließend möchten wir festhalten, dass wir die Entwicklung eines aktiven Informierens über den Start des Auflage- und Anhörungsverfahrens seitens des Land Vorarlbergs begrüßen, wenn auch nur über die Medien. Konträr zu anderen Auflageverfahren überregionaler Bedeutung ist hier der Ansatz eines proaktiven Handelns erkennbar. Im Hinblick auf einen vertieften Dialog zwischen Umwelt und Wirtschaft, wie von der Politik schon lange in Aussicht gestellt, würden wir uns als anerkannte Umweltorganisation eine direkte elektronische Information wünschen. Als NGO bringen wir den überwiegenden Anteil des Arbeitseinsatzes ehrenamtlich ein. Im Hinblick auf begrenzte Ressourcen für eine fundierte Auseinandersetzung mit der Materie und der internen Abstimmungen ist eine frühzeitige Information über den Start eines Auflageverfahrens wichtig.

Hinsichtlich der zeitlichen Wahl des Auflageverfahrens erkennen wir jedoch kein Lernen, wurde doch schon der Zeitraum für Stellungnahmen zum Verfahren hinsichtlich einer Ansiedlung der Firma Ölz in der Landesgrünzone in Weiler über die Weihnachts- und Neujahrsfeiertage gelegt. Nun wieder die Haupturlaubszeit zu wählen, scheint einem gewissen Schema zu folgen. Wir regen an, künftig entsprechende Verfahren so zu legen, dass ausreichend Zeit für eine Bearbeitung der Inhalte und Abstimmung mit weiteren Organisationen gegeben ist.

Freundliche Grüße,



DI Martin Strele
Obmann



Mag.ª (FH) Sabrina Masal
Schriftführerin