

CENTER WEST Holding GmbH
Weblinger Gürtel 25
8054 Graz

**CENTER
west**

Amt der Stmk. Landesregierung
Abteilung 13
Stempfergasse 7
8010 Graz

per E-Mail an: abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at
und an: begutachtung@stmk.gv.at

Graz, 27. Dezember 2016

**GZ: ABT13-10.30-S1/2016-59 – Entwurf einer Einzelstandortverordnung –
Einwendungen**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die CENTER WEST Holding GmbH betreibt im Westen von Graz, in direkter Nähe zu Seiersberg-Pirka, ein Einkaufszentrum mit 60 Einzelhandelsbetrieben als Shoppartner, 50.000 Quadratmeter Verkaufsfläche und werden insgesamt 650 Menschen beschäftigt. Wie dem Gutachten von Standort+Markt zu entnehmen ist, hat das CENTER WEST die Entwicklung der Shopping City Seiersberg besonders deutlich gespürt und geht auch aus den weiteren Ausführungen hervor, dass durch eine Einzelstandortverordnung weitere massive Auswirkungen auf das CENTER WEST zu erwarten sind. Als ein durch die Entstehung bzw. Erweiterung der Shopping City Seiersberg hauptgeschädigtes Unternehmen sprechen wir uns mit aller Deutlichkeit gegen die versuchte Sanierung über den Umweg einer Einzelstandortverordnung aus und nehmen zum Entwurf einer Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung, mit der für die Gemeinde Seiersberg-Pirka eine Fläche als Standort für ein Einkaufszentrum festgelegt wird, wie folgt Stellung:

**Die geplante Einzelstandort-Verordnung stellt kein geeignetes
Planungsinstrument dar, um den rechtswidrigen Zustand zu sanieren.**

Die gegenwärtige „Shopping City Seiersberg“ besteht aus fünf einzelnen Bauteilen. Jedes dieser fünf Bauwerke bildet in bau- und raumordnungsrechtlicher Hinsicht ein selbstständiges und unabhängiges Einkaufszentrum. Entgegen der Eigendarstellung der Betreiber werden jedoch nicht fünf einzelne und voneinander unabhängige Einkaufszentren betrieben. Vielmehr sind die Bauteile durch unzulässige Brückenbauten miteinander verbunden und bilden daher einen einheitlichen Komplex mit über 75.000 m² Verkaufsfläche. Da die Verbindungsbauten in einem baurechtlichen Bewilligungsverfahren nicht genehmigungsfähig sind, wurden die entgegenstehenden Bauvorschriften sowie die raumordnungsrechtlichen Zusammenrechnungsregeln von der Gemeinde kurzerhand umgangen. Die Verbindungsbauten wurden von der Gemeinde mittels Verordnungen als sogenannte öffentliche Interessentenwege qualifiziert und fielen somit nicht mehr in den Anwendungsbereich des Steiermärkischen Baugesetzes. Diese Umgehungskonstruktion - sogar der renommierte Grazer Anwalt Prof. Georg Eisenberger sprach anlässlich eines Vortrages am 21. November 2016 von einer Umgehung raumordnungs- und baurechtlicher Vorschriften - löste eine anhaltende Welle der Empörung aus und wurde nicht zuletzt vom Rechnungshof bereits im Jahr 2007 massiv kritisiert. Nach einer Beschwerde der Volksanwaltschaft hat der Verfassungsgerichtshof die Verbindungsbauten als öffentliche Interessentenwege für unrechtmäßig erkannt und die diesbezügliche Verordnung mit Wirkung zum 15.01.2017 als gesetzwidrig aufgehoben.

**CENTER
WEST**

Center West Holding GmbH
Weblinger Gürtel 25
A-8054 Graz

P +43 (0) 316 293344-0
F +43 (0) 316 293344-714000
www.centerwest.at

FIRMENBUCHNR. FN 382442s
Landesgericht für ZRS Graz

UID NR ATU67483047

UniCredit Bank Austria AG
KTO 696 150 134
BLZ 12000
IBAN AT50 1200 0006 9615 0134
BIC BKAUATWW

Anstatt jedoch dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes Folge zu leisten, beantragte die Gemeinde bei der Landesregierung den rechtswidrigen Zustand durch eine Einzelstandort-Verordnung zu sanieren. Gemäß der geltenden Einkaufszentren-Verordnung sind in der Gemeinde Seiersberg-Pirka Verkaufsflächen von höchstens 5.000m² genehmigbar. Zumal eine Einzelstandort-Verordnung als Ausnahmeregelung konzipiert ist, würden die beabsichtigten Flächen von ca. 74.000m² nahezu das 15-fache (!) des vom Gesetzgeber vorgesehenen Standort-Regelwertes ausmachen, sodass schon alleine daher eine Einzelstandort-Verordnung über Verkaufsflächen von ca. 74.000m² von vorneherein als unvertretbar erscheint.

Eine Einzelstandort-Verordnung ist als raumordnungsrechtliches Planungsinstrument konzipiert, auf deren Grundlage zukünftige Projekte realisiert werden können. So spricht das Gesetz ausdrücklich von der „Errichtung“ und der „Erweiterung“ von Einkaufszentren. Eine nachträgliche Legalisierung von „Schwarzbauten“ soll hingegen nicht ermöglicht werden. Diese Rechtslage bekräftigt auch Univ.-Prof. Dr. Thomas Müller vom Institut für Öffentliches Recht der Universität Salzburg. Ebenso bestätigt Prof. Müller, dass die beantragte Einzelstandort-Verordnung nicht im Einklang mit geltendem Verfassungsrecht steht: Der Verfassungsgerichtshof hebt nämlich raumordnungsrechtliche Verordnungen, deren einziger Grund in der Sanierung eines rechtswidrigen Zustandes besteht, in ständiger Rechtsprechung auf. Eine solche anlassbezogene Verordnung würde demnach nicht nur ein schlechtes Licht auf die Landesregierung werfen, sondern wäre auch verfassungsrechtlich unzulässig. Auch aus gleichheitsrechtlicher Sicht wäre die geplante Anlassgesetzgebung, etwa in Hinblick auf andere Unternehmen äußerst bedenklich.

Die geplante Einzelstandort-Verordnung bewirkt über die beabsichtigten einheitlichen Verkaufsflächen von ca. 74.000m² hinaus auch eine Produktivitätssteigerung um 25 Prozent und hat massiven Einfluss auf die weitere Entwicklung von CENTER WEST

Die Erläuterungen zum Entwurf einer Einzelstandort-Verordnung zitieren zwar mehrfach das von der FA 13 beauftragte Handelsstruktur-Gutachten von Standort+Markt, nicht aber die in diesem Gutachten enthaltene Warnung von Standort+Markt, dass mit einer Genehmigung von einheitlichen Verkaufsflächen von ca. 74.000m² ein Flächenleistungs-Steigerungspotential von 25 Prozent einherginge. Laut Standort+Markt wäre nämlich zu erwarten, dass die Shopping City Seiersberg nach Einbezug der Interessentenwege in ihre Verkaufsflächen bereits durch einfache Umstrukturierungen von Mall- und Shopflächen ihre Produktivität um 25 Prozent steigern wird können, womit auch handelsstrukturell unvertretbare Umsatzeinbußen für das CENTER WEST verbunden wären.

Standort+Markt spricht in seinem Gutachten davon, dass die Mallflächen und Brückenbauten im Zuge einer angestrebten Erteilung einer Einzelstandortverordnung als Verkaufsflächen genutzt werden könnten. Dabei sei jedoch – im Gegensatz von der von RegioPlan willkürlich getroffenen Annahme, dass nur 70 Prozent der neuen Flächen als Verkaufsflächen genutzt werden – vom Maximum einer denkbaren handelsstrukturellen Auswirkung (= 100 % der neu generierten Flächen werden durch Handelsbetriebe genutzt) auszugehen. S+M erachtet auch den von RegioPlan angesetzten Flächenproduktivitäts-Ansatz von 6.500 Euro als zu niedrig, kleinflächige Betriebe erzielen markant höhere Flächenleistungen, wie Erfahrungswerte etwa im Wiener Donauzentrum zeigen.

Diese Feststellungen belegen, dass es nicht nur zu einer deutlichen Ausweitung der Verkaufsflächen kommt, sondern Kaufkraft aus den umliegenden Regionen und Bezirksstädten sowie der Stadt Graz einschließlich unserem CENTER WEST abgezogen wird. Anlässlich der Erstellung des Entwurfes der Einzelstandortverordnung wurde jedoch auf diese im Gutachten von Standort+Markt – Auftraggeber: Land Steiermark – aufgezeigte Entwicklung nicht eingegangen, im Gegenteil: es wurden fast ausschließlich jene Berechnungen herangezogen, die sich im Gutachten von RegioPlan – Auftraggeber: HMI und damit Betreiber der Shopping

CENTER WEST

Center West Holding GmbH
Weblinger Gürtel 25
A-8054 Graz

P +43 (0) 316 293344-0
F +43 (0) 316 293344-714000
www.centerwest.at

FIRMENBUCHNR. FN 382442s
Landesgericht für ZRS Graz

UID NR ATU67483047

UniCredit Bank Austria AG
KTO 696 150 134
BLZ 12000
IBAN AT50 1200 0006 9615 0134
BIC BKAUATWW

City Seiersberg - wiederfinden, von Standort+Markt aber widerlegt wurden. Standort+Markt übt im Exkurs 1 (Seiten 90 ff) auch heftige Kritik an dem von RegioPlan herangezogenen Zahlenmaterial. So ist die Rede von mangelnder Aufbereitung, fehlender exakter räumlicher Definition zu den untersuchten Agglomerationen, zu geringer Flächenangaben bei der Geschäftsfläche – massive Abweichungen zwischen RegioPlan und den Erhebungsergebnissen von Standort+Markt – und unvollständiger Analyse der Angebotssituation.

Besonders bemerkenswert ist im Exkurs 1 die Interpretation der Umsatzverteilung in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe und Sport. S+M zeichnet ein Szenario, wonach im Zuge der erteilten Einzelstandortverordnung einerseits das Center komplett neu errichtet und damit flächenleistungsstärker wird und / oder andererseits der Bekleidungsbereich anstelle der autoaffinen Güter-Anbieter flächenmäßig gestärkt wird. Dadurch könnte ohne weiteres eine Umsatzwirkung von 50 Millionen Euro oder höher – im Gegensatz zur von den Betreibern der Shopping City Seiersberg beauftragten Studie von RegioPlan von 7,9 Millionen Euro – resultieren und so der absolute Umsatzrückgang im Einzugsgebiet der Shopping City Seiersberg, zu dem auch das Center West gehört, den Schwellenwert von 10 Prozent deutlich überschreiten. Im Klartext: Durch eine Einzelstandortverordnung könnte das Center völlig neu strukturiert werden und die Kaufkraft in den Regionen, Bezirksstädten und der Stadt Graz um 50 Millionen Euro oder mehr zurückgehen. Gravierende Auswirkungen, die bei der Erstellung der Einzelstandortverordnung völlig außer Acht gelassen wurden. Deshalb kommt S+M auch zum Ergebnis, dass die Umsatzwirkung einer Einzelstandortverordnung deutlich stärker ausfallen könnte als seitens RegioPlan skizziert.

Eine Produktivitätssteigerung um zusätzliche 25 Prozent würde aber auch eine entsprechende Wertsteigerung der Immobilie bewirken, so dass ausgehend vom von den Betreibern selbst behaupteten dzt. Immobilienwert von € 450 Mio. die geplante Standort-Verordnung den Betreibern auch noch einen Wertzuwachs in Millionenhöhe beschere würde.

Wir scheuen den Wettbewerb nicht, solange er fair ist. Welche Auswirkungen eine Wettbewerbsverzerrung aber haben kann, zeigt sich deutlich in unserem Fall:

Vor der Eröffnung der Shopping City in Seiersberg wurde uns ein wichtiger Ankermieter, der Media Markt, abgeworben. Dies hatte massive wirtschaftliche Implikationen, zumal es damals keinen vergleichbaren Anbieter auf dem Elektromarktsektor gab. Unser Unternehmen war gezwungen, mit erheblichem Kostenaufwand und zu marktunüblichen Konditionen ein Nachfolgeunternehmen zu finden, was nur dadurch gelang, dass dem slowenischen Anbieter BOF der Markteintritt in Österreich ermöglicht wurde. Die Insolvenz von BOF richtete weitere Schäden an. Zu einer massiven Umsatzverschlechterung trug der Umstand bei, dass ein Hauptfrequenzbringer, das Tennisturnier auf dem Dach des Center West, von Seiersberg abgeworben wurde.

Solche Beispiele ließen sich fortsetzen, sie sollen verdeutlichen, dass unfaire Eingriffe massive Auswirkungen haben können.

Wir sind außerdem der Auffassung, dass es eines Rechtsstaates unwürdig ist, wenn höchstgerichtliche Erkenntnisse einfach negiert werden und aufgezeigte Rechtswidrigkeiten zum Nachteil anderer bleiben.

Die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und deren angestrebte Siedlungsstruktur finden im Entwurf keine ausreichende Berücksichtigung.

Der Einfluss der Shopping City Seiersberg lässt sich deutlich im Gutachten von Standort+Markt, „Entwicklung der Zentrensituation im Raum Graz“ für das Amt der Stmk. Landesregierung vom September 2016 nachvollziehen. Daraus geht hervor, dass der „Shopping City Seiersberg“ in ihrer jetzigen Form eine erhebliche Marktwirkung zuzuschreiben ist. So hat sich die Verteilung der Verkaufsflächen und Umsätze in den vergangenen Jahren deutlich verschoben. Das Kerngebiet Graz

CENTER WEST

Center West Holding GmbH
Weblinger Gürtel 25
A-8054 Graz

P +43 (0) 316 293344-0
F +43 (0) 316 293344-714000
www.centerwest.at

FIRMENBUCHNR. FN 382442s
Landesgericht für ZRS Graz

UID NR ATU67483047

UniCredit Bank Austria AG
KTO 696 150 134
BLZ 12000
IBAN AT50 1200 0006 9615 0134
BIC BKAUATWW

weist verglichen mit 1994 nur geringe Flächenveränderungen auf und erfuhr nach einem deutlichen Rückgang 2003 nur durch die Vergrößerung von Kastner & Öhler einen Zuwachs. Der Anteil an den Gesamtflächen, welche sich stark erhöht haben, ist jedoch deutlich gesunken. Ohne Berücksichtigung der Subzentren und Streulagen betrug 1994 der Anteil der Flächen des Kerngebietes knapp 60 Prozent, 2003 waren es nur mehr 42 Prozent und 2016 nur 37 Prozent. Der Umsatzanteil des Kerngebietes betrug 1994 noch knapp 70 Prozent, 2003 nur mehr 52 Prozent und 2016 nur mehr 43 Prozent. Am massivsten war die absolute und anteilmäßige Steigerung in Seiersberg. Die Flächen aus 1994 mit knapp 6.000 Quadratmeter haben sich bis 2016 auf 102.000 Quadratmeter versiebzehnfacht. Die Steigerung des Umsatzes von 21 auf 360 Millionen Euro war ebenso hoch. Anteilsmäßig stiegen die Flächen von 2 auf 17 Prozent und die Umsätze von 2 auf 18 Prozent. (Seiten 25 f). Damit wird der deutliche und massive Einfluss der Shopping City Seiersberg ersichtlich.

Die Agglomeration Graz-Seiersberg liegt an der A9 direkt an der Abfahrt Seiersberg und umfasst derzeit 132 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 102.000 Quadratmeter Verkaufsfläche. Der Umsatz liegt derzeit bei 360 Millionen Euro, die Entwicklung der gesamten Agglomeration war mit einem Plus von 57 Prozent seit 2003 enorm. Ein Großteil davon entfiel – zu Lasten aller anderen Marktteilnehmer – alleine auf die Shopping City Seiersberg rund 65.000 Quadratmeter. Seit 2003 konnte eine Steigerung der Flächen und Umsätze um rund 50 Prozent verzeichnet werden. (Seite 49)

In Graz haben sowohl die Verkaufsflächen als auch die Umsätze für den Kurzfristbedarf deutlich abgenommen. In den Bezirksstädten waren die Umsätze trotz der Zunahme der Verkaufsflächen rückläufig, zB in Bärnbach, Leibnitz und Rosental. Als besonders sensible Branche entpuppt sich dabei der Bekleidungsbereich: Durch die Entstehung der „Shopping City Seiersberg“ wurde den vorhandenen Betrieben Spielraum im Mode-Sektor genommen.

Die Kennzeichenverteilung des Center West weist seit 2003 einen deutlichen Anstieg der Fahrzeuge aus Graz und Graz-Umgebung auf, wobei sich der Anteil der ausländischen Kunden stark reduziert hat. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die aus dem Süden kommenden Kunden in Seiersberg „hängen bleiben“.

Und schließlich sind noch die Wirkungsanalysen lt. Standort+Markt heranzuziehen (Seiten 77ff). Diese haben gezeigt, dass in Hinblick auf die Einkaufsziele der Stadt Graz das Center West wohl die Shopping City Seiersberg besonders deutlich „gespürt“ hat.

Beim Erlass einer Einzelstandort-Verordnung ist auf die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und deren angestrebte Siedlungsstruktur Bedacht zu nehmen. Aus den obigen Ausführungen ergibt sich, dass der Betrieb der „Shopping City Seiersberg“ als einheitlicher Komplex eine erhebliche Marktwirkung ausübt. Eine Sanierung dieses rechtswidrigen Zustandes und eine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche der „Shopping City Seiersberg“ durch eine Einzelstandort-Verordnung lässt einen weiteren Umsatzrückgang zu befürchten und ist daher abzulehnen.

Die Einzelstandort-Verordnung ist nicht notwendig, um den Bestand der Arbeitsplätze der „Shopping City Seiersberg“ zu schützen.

Klarstellend sei darauf hingewiesen, dass der Verfassungsgerichtshof, entgegen missverständlichen Medienberichten, weder eine Schließung der „Shopping City Seiersberg“ angeordnet, noch Bau- oder Gewerbebescheide aufgehoben hat. Die fünf Bauteile sind jeder für sich bau- und gewerberechtlich genehmigt, sie können mit überschaubarem Aufwand getrennt und betrieben werden. In Befolgung des VfGH-Erkenntnisses wären daher lediglich die als Straßen („Interessentenwege“) titulierten baulichen Verbindungen der fünf Zentren zu entfernen. Da die fünf Zentren jeweils für sich baugenehmigt wurden, müssten die Betreiber nur das machen, was sie selbst immer behaupten: fünf eigenständige Einkaufszentren betreiben. Demnach sind auch nicht, wie ebenfalls fälschlich gemeldet wird, 2.000 Arbeitsplätze in Gefahr. In unserem Einkaufszentrum gingen durch die Fehlentwicklungen in Seiersberg Arbeitsplätze verloren. Dass jetzt vom Mitbewerb die „Arbeitsplatzkeule“ geschwungen wird, ist fast schon Ironie.

CENTER WEST

Center West Holding GmbH
Weblinger Gürtel 25
A-8054 Graz

P +43 (0) 316 293344-0
F +43 (0) 316 293344-714000
www.centerwest.at

FIRMENBUCHNR. FN 382442s
Landesgericht für ZRS Graz

UID NR ATU67483047

UniCredit Bank Austria AG
KTO 696 150 134
BLZ 12000
IBAN AT50 1200 0006 9615 0134
BIC BKAUATWW

Zusammenfassend kann also festgehalten werden, dass die geplante Einzelstandort-Verordnung erhebliche Auswirkungen hat und daher unzulässig ist. Mit Entschiedenheit sprechen wir uns daher gegen die beabsichtigte Anlassgesetzgebung und die Einzelstandortverordnung aus, die offenbar sogar eine Verkaufsflächenerweiterung ermöglichen würde.

Mit freundlichen Grüßen



Fabian Kaufmann

**CENTER
WEST**

Center West Holding GmbH
Weblinger Gürtel 25
A-8054 Graz

P +43 (0) 316 293344-0
F +43 (0) 316 293344-714000
www.centerwest.at

FIRMBUCHNR. FN 382442s
Landesgericht für ZRS Graz

UID NR ATU67483047

UniCredit Bank Austria AG
KTO 696 150 134
BLZ 12000
IBAN AT50 1200 0006 9615 0134
BIC BKAUATWW