

*Vorab per Email: [abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at](mailto:abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at)  
und an: [begutachtung@stmk.gv.at](mailto:begutachtung@stmk.gv.at)*

## EINSCHREIBEN

Amt der Stmk. Landesregierung  
Abteilung 13 Umwelt Raumordnung

Stempfergasse 7  
8010 Graz

Graz, 23. Dezember 2016  
DRCK/Wi

Betrifft: **GZ: ABT13-10.30-S1/2016-59**  
**Begutachtungsverfahren zum Entwurf einer Verordnung der**  
**Steiermärkischen Landesregierung, mit der für die Gemeinde Seiersberg-**  
**Pirka eine Fläche als Standort für ein Einkaufszentrum festgelegt wird.**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die EKZ Shopping Nord GmbH betreibt das einzige Einkaufszentrum im Norden von Graz (ca. 22.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Knapp 70 Geschäftslokale (samt angrenzendem Fachmarktzentrum) versorgen daher die nördliche Grazer Stadtbevölkerung sowie nördliche Umland mit Waren und Dienstleistungen aller Art. Mit insgesamt ca. 732 Beschäftigten (im das Einkaufszentrum und Fachmarktzentrum) sind wir in der Region ein bedeutsamer Standort für viele Dienstnehmer und Landesbürger.

Die EKZ Shopping Nord GmbH verfolgt die Entwicklungen rund um die „Shopping City Seiersberg“ (SCS) mit Sorge.

Bereits in der Vergangenheit hatte unser Standort unter der geringen Dichte (1,0 bzw. 1,2!) zu leiden. Der Standort Seiersberg der SCS wurde allein in dieser Hinsicht im Vergleich dazu massiv bevorzugt (z.B. auch durch die Qualifikation der Verbindungsbauten als öffentliche Interessentenwege).

Umsätze bei vielen Shoppartnern stagnieren und daraus droht ein Personalabbau.

Der aufliegende Verordnungsentwurf lässt befürchten, dass sich dieser Trend verstärkt fortsetzen wird, zumal offenbar sogar Verkaufsflächenerhöhungen ermöglicht werden sollen.

Dadurch wäre das Einkaufszentrum Shopping Nord in seiner Entwicklung nachhaltig beeinträchtigt bzw. droht uns ein Schaden.

Zum Entwurf einer Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung, mit der für die Gemeinde Seiersberg-Pirka eine Fläche als Standort für ein Einkaufszentrum 1 festgelegt wird, GZ: ABT13-10.30-S1/2016-59, erstattet die EKZ Shopping Nord GmbH daher innerhalb offener Frist folgende Stellungnahme:

## 1. Die angestrebte Legalisierung lt. VfGH des rechtswidrigen Zustandes durch die aufliegende Einzelstandort-Verordnung ist (unseres Erachtens) unzulässig.

1.1. Aus baurechtlicher Sicht besteht die „Shopping City Seiersberg“ aus fünf eigenständigen und für sich genommen unabhängigen Einkaufszentren. Diese sind jedoch durch Bauten so miteinander verbunden, dass diese einen einheitlichen Komplex mit rund 79.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche darstellen. Möglich machte dies eine Verordnung der (damals) Gemeinde Seiersberg, welche die vorhandenen Gebäudeteile als öffentliche Interessentenwege iSd Steiermärkischen Landesstraßenverwaltungsgesetzes qualifiziert. Damit sollten entgegenstehende Bauvorschriften sowie raumordnungsrechtlichen Zusammenrechnungsregeln nicht anwendbar sein.

1.2. Vor dem Verfassungsgerichtshof (VfGH) hielt diese „Umgehungs konstruktion“ jedoch nicht. Laut dem Erkenntnis des VfGH vom 02.07.2016 war diese Interessentenwegeverordnung gesetzwidrig und wurde daher die diesbezügliche Verordnung der Gemeinde mit Wirkung zum 15.01.2017 als gesetzwidrig aufgehoben (VfGH 02.07.2016, V33-35/2016).

1.3. Die Gemeinde beantragte in der Folge bei der Landesregierung, um den rechtswidrigen Zustand zu sanieren, eine **Einzelstandort-Verordnung**.

1.4. Jede Verordnung und natürlich auch der Erlass einer Einzelstandort-Verordnung muss allen verfassungsrechtlichen Anforderungen genügen. Gemäß der (zurzeit) geltenden Einkaufszentren-Verordnung sind in der Gemeinde Seiersberg-Pirka jedoch nur Verkaufsflächen von höchstens 5.000m<sup>2</sup> genehmigbar.

Eine Einzelstandort-Verordnung stellt eine **Ausnahme** dar, die sachlich zu rechtfertigen ist. Die lt. geplanter Verordnung vorgesehenen Flächen von ca. 74.000m<sup>2</sup> würden **das 15-fache (!)** des vom Ordnungsgeber vorgesehenen Standort-Regelwertes ausmachen. Ein sachlicher Grund, der ein derartiges Abweichen von der Einkaufszentren-Verordnung rechtfertigen würde, ist (für uns) nicht ersichtlich, weshalb die geplante Einzelstandort-Verordnung unseres Erachtens schon alleine deshalb rechts- bzw. verfassungswidrig wäre.

1.5. Die Einzelstandort-Verordnung stellt ein **raumordnungsrechtliches Planungsinstrument** dar, auf deren Grundlage auch **zukünftige** Projekte realisiert werden können. Daher würde mit der geplanten Verordnung nicht nur (nachträglich) die „Errichtung“, sondern auch die (weitere) „Erweiterung“ von Einkaufszentren zulässig. Dies darf nicht ermöglicht werden, um nicht für uns als Betroffene noch weitere Nachteile zu bringen (Umsatzrückgang/Mitarbeiterabbau!).

1.6. Zu beachten ist außerdem grundsätzlich, dass der Verfassungsgerichtshof raumordnungsrechtliche Verordnungen, deren Begründung in der Sanierung eines rechtswidrigen Zustandes liegt, in ständiger Rechtsprechung aufhebt. Eine solche **anlassbezogene Verordnung** müsste somit von der Landesregierung bzw. dem Land Steiermark abgelehnt werden, jedenfalls wäre diese verfassungsrechtlich unzulässig.

## 2. Der Betrieb der „Shopping City Seiersberg“ als einheitlicher Komplex übt eine erhebliche Marktwirkung auf das Einkaufszentrum Shopping Nord aus.

2.1. Beim Erlass einer Einzelstandort-Verordnung ist gem. § 31 Abs. 8 Z 1 ROG – unter anderem – auf die Funktionsfähigkeit zentraler Orte sowie z.B. deren angestrebte Siedlungsstruktur Bedacht zu nehmen. Laut Gutachten von Standort & Markt



„Entwicklung der Zentrumsituation im Raum Graz“ für das Amt der Stmk. Landesregierung vom September 2016 ist der „Shopping City Seiersberg“ in ihrer jetzigen Form **eine erhebliche Marktwirkung** zuzuschreiben. So haben in der gesamten Stadt Graz sowohl die Verkaufsflächen als auch die Umsätze für den Kurzfristbedarf deutlich abgenommen. In Leibnitz, Rosental und Bärnbach waren die Umsätze – trotz der Zunahme der Verkaufsflächen – rückläufig. Als besonders sensibles Segment wurde die Entwicklung im Mode-Sektor in der Stadt Graz (und damit auch in unserem Einkaufszentrum) erschwert.

2.2. Der Betrieb der „Shopping City Seiersberg“ hat als einheitlicher Komplex auf die Geschäftslokale der Stadt Graz, wie auch auf unser Einkaufszentrum, somit eine erhebliche Marktwirkung.

Eine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche der „Shopping City Seiersberg“ durch eine Einzelstandort-Verordnung würde zu einer weiteren Verschärfung der Situation führen und wäre daher für uns nachteilig bzw. rechtswidrig.

### **3. Die geplante Einzelstandort-Verordnung bewirkt über die Verkaufsflächen von ca. 74.000m<sup>2</sup> hinaus auch noch einen Flächenzuwachs von ca. 3.400m<sup>2</sup> bzw. ca. 25%.**

3.1. Mit einer Einzelstandort-Verordnung würden die Flächen der bisher als „Interessentenwege“ titulierten Verbindungsbauwerke (ca. 3.400 m<sup>2</sup>) **von „Straßen“ in vollwertige Einkaufszentrenflächen umgewidmet**. Damit würde sich für die „Shopping City Seiersberg“ die Möglichkeit eröffnen, diese Flächen der fünf (vermeintlich) selbständigen Einkaufszentren pro futuro zusätzlich als vollwertige Fläche nutzen zu können.

3.2. In den Erläuterungen zum Entwurf der geplanten Einzelstandort-Verordnung wird zwar mehrfach das von der FA 13 beauftragte Handelsstruktur-Gutachten von „Standort+Markt“ zitiert, nicht aber auf den in diesem Gutachten sehr wohl enthaltenen Hinweis, dass mit einer Genehmigung von Verkaufsflächen von ca. 74.000m<sup>2</sup> auch ein **Flächenleistungs-Steigerungspotential von 25 Prozent** einherginge, eingegangen. 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. Daraus würden **weitere Umsatzeinbußen für dritte Betroffene (und somit auch unser Einkaufszentrum) unmittelbar** einhergehen.

### **4. Bestand der Arbeitsplätze der „Shopping City Seiersberg“.**

4.1. Der Verfassungsgerichtshof hat weder eine Schließung der „Shopping City Seiersberg“ angeordnet, noch Bau- oder Gewerbebescheide aufgehoben.

Die fünf Bauteile sind jeder für sich bau- und gewerberechtlich genehmigt.

Diese könnten sehr wohl 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 bzw. wäre entsprechender Ersatz für die Entfluchtung mit vertretbaren Mitteln zu schaffen.

Damit könnten ohne weiteres rechtskonform **fünf eigenständige Einkaufszentren betrieben** werden!

Somit wären auch keine 2.000 Arbeitsplätze in Gefahr, auch wenn dies sehr medienwirksam und mit unglaublichem Finanzaufwand seit zig Wochen so dargestellt wurde!

4.2. In diesem Zusammenhang muss außerdem betont werden, dass selbst eine Gefährdung von Arbeitsplätzen den Erlass einer Einzelstandort-Verordnung nach § 31 Abs. 8 ROG nicht rechtfertigen könnte. Dabei handelt es sich nämlich um kein beachtliches Argument, sondern nur um ein medial emotionalisiertes Thema, das aber im Übrigen gleichzeitig die Sicherheit von Arbeitsplätzen in der Stadt Graz gefährdet.

Zusammengefasst muss klar und ausdrücklich festgehalten werden, dass der Erlass der geplanten Einzelstandort-Verordnung unseres Erachtens kein rechtskonformes Mittel darstellt, um den rechtswidrigen Zustand zu sanieren. Die geplante Vorgangsweise ist noch dazu geeignet, die ihre Versorgungsfunktion erfüllenden Mitbewerber, darunter auch das Einkaufszentrum Shopping Nord, nachhaltig zu schädigen.

Wir müssen uns somit gegen die geplante Einzel-Standortverordnung aussprechen und ersuchen DRINGEND, von uns sonst dadurch entstehende Schäden abzuwehren und einer rechtskonformen Alternative den Vorzug zu geben.

Unter diesen Umständen müssen wir uns alle rechtlichen Mittel ausdrücklich vorbehalten!

Für etwaige Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

EKZ Shopping Nord GmbH



Ihr Dr. Christian Kovac