



Liebe Niederösterreicherinnen
und Niederösterreicher!

Die Erhaltung aktiver Orts- und Stadtkerne ist in Niederösterreich ein wichtiges Thema für Politik, Wirtschaft und Verwaltung. Wir wollen den Bürgerinnen und Bürgern einen möglichst intensiven Zugang zum Zentrum ihrer Heimatgemeinde ermöglichen.

Darum unterstützt die „Niederösterreichische Arbeitsgemeinschaft zur Förderung des Einkaufs in Stadtzentren“ – mittlerweile als NAFES bekannt – seit mehr als fünf Jahren unterschiedliche Projekte, die zur Stärkung unserer Orts- und Stadtkerne beitragen.

„NAFES aktuell“ will in regelmäßigen Abständen über aktuelle Projekte infor-

mieren. Vielleicht finden Sie dabei aber auch selbst einen Anstoß für eine neue Idee, um das Zentrum Ihres Heimatorts oder Ihrer Heimatstadt noch mehr mit Leben zu erfüllen, denn es liegt an uns allen, die Angebote unserer Ortszentren zu nutzen und uns damit die Lebensqualität im Ort zu erhalten.

Dr. Erwin Pröll
Landeshauptmann von Niederösterreich

Liebe Leser!

Seit über 5 Jahren unterstützen wir gemeinsam mit dem Land NÖ im Rahmen der Förderungsaktion NAFES Projekte von Gemeinden und Vereinen zur Stärkung von Ortszentren. Fördermittel dort einzusetzen, wo sie durch Verbesserung der Standortqualität vielen Betrieben gleichzeitig und damit der gesamten Kommune zu Gute kommen, hat sich bestens bewährt.



Genauso wichtig wie eine finanzielle Unterstützung ist es aber, gute Projekte zur Stärkung des Ortszentrums bekannt zu machen. Mit gelungenen Beispielen einer innerörtlichen Handelsentwicklung wollen wir der gängigen Meinung, dass Städte und Handel nicht mehr zusammenpassen, entgegenreten.

Mit NAFES aktuell werden wir Sie regelmäßig über erfolgreiche Projekte und gelungene Aktionen der Werbegemeinschaften informieren.

Gute Beispiele machen Mut. Ich hoffe, dass daraus neue gute Ideen für unsere Ortszentren entstehen.

Komm. Rätin Sonja Zwanzl
Präsidentin der WKNO

**Experten-Tipp:
Leerstände**

**Zwei Projekt-
Beispiele**

experten-tipp



Leerstände – was hilft?

von Dr. Joachim Will, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Die mögliche Nachnutzung oder Nachbelegung leerstehender Flächen stellt eine besondere Herausforderung für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung dar. Als Reaktion auf Ladenleerstände werden Einzelmaßnahmen wie auch ganze Maßnahmenbündel angewendet; die häufigsten sind:

- **Leerstandsmanagement.** Hierbei werden leerstehende Ladenlokale sowie deren Objektdaten erfasst und öffentlich zugänglich gemacht (z.B. Internet) oder teilweise auch aktiv mögliche Betreiber / Mieter angesprochen. Darüber hinaus erfolgt häufig eine Zwischenbelegung (z.B. Warenpräsentation benachbarter Ladenlokale, Kunstdecoration) um den optischen Eindruck des Leerstandes abzumildern. Grundsätzlich handelt es sich beim Leerstandsmanagement zwar um ein sinnvolles Instrument, v.a. auch im Sinne eines Marktplatzes zur Zusammenführung von (Flächen-) Angebot und (Miet-) Nachfrage; jedoch ist dessen Wirksamkeit für eine langfristige und nachhaltige Beseitigung von Ladenleerständen eher beschränkt

- **Fördermaßnahmen (Mietkostenzuschüsse).** Bei Anmietung von bislang (zumeist längerfristig) leerstehenden Ladenlokalen werden hier von Seiten der Kommune befristete Mietkostenzuschüsse gewährt; eine Maßnahme, die häufig von Existenzgründern in Anspruch genommen wird. Die Erfahrung zeigt jedoch, daß diese Maßnahme in hohem Maße problematisch ist, da sich nach Auslaufen der Fördermaßnahme an den eigentlichen Ursachen des (früheren) Ladenleerstandes nichts geändert hat.

- **Flächenzusammenlegungen.** Bei direkt nebeneinanderliegenden Leerständen mit einem jeweils ungeeigneten Flächenzuschnitt oder zu geringen Ladengrößen können die Flächen zusammengelegt werden. Dies erfordert jedoch die Zustimmung von zumeist mehreren unterschiedlichen Eigentümern und ist nur in spezifischen Einzelfällen ein geeigneter zukunftsorientierter Lösungsansatz.

- **Infrastrukturelle Maßnahmen.** Hier werden gezielt Schwächen in den Standortfaktoren, wie z.B. verkehrliche Erreichbarkeit, Parkierungsangebot, Breite der Gehwege, Einsehbarkeit, Gestaltung des direkten Umfeldes (öffentlicher Raum) abgebaut und so eine Aufwertung der Standortqualität für Einzelhandel angestrebt. Infrastrukturelle Maßnahmen können jedoch nur Teil eines umfassenderen Maßnahmenbündels sein.

- **Gezielte Ansiedlung von Magnetbetrieben und Optimierung des Branchenmix.** Hierdurch erfolgt eine angebotsbezogene Neupositionierung einer Geschäftslage. Diese Maßnahme hat sich als bislang nachhaltigste und erfolgreichste erwiesen, jedoch erfordert diese, daß neben den erforderlichen Standortqualitäten auch ausreichende Marktpotentiale vorhanden sind.

Grundsätzlich gilt aber, daß falls in einer Geschäftslage die erforderlichen Standortfaktoren nicht mehr gegeben sind oder geschaffen werden können bzw. die Wettbewerbsintensität so hoch ist, daß eine ökonomische Betriebsführung nicht mehr möglich ist, bei einer Nachbelegung von Leerflächen als Nutzungsoption Einzelhandel ausscheidet. D.h., wo weder Handels- noch Dienstleistungsnutzungen einen Standort akzeptieren, sind Umwandlungen in Wohnnutzungen zu prüfen. Nutzungsänderungen erfordern jedoch teilweise ein verändertes städtebauliches Umfeld und führen letztendlich vielleicht sogar zu einer veränderten oder verkleinerten Abgrenzung der Geschäftsbereiche.

Kontaktadresse:

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Zweigniederlassung Wien, Wenzgasse 25, 1130 Wien
Tel. 01 / 8769343, Fax. 01 / 8769343 – 99, e-mail: office.wien@gma.biz, Internet: www.gma.biz

City Center Wieselburg erfolgreich

Das City Center Wieselburg stellt ein erfolgreiches Beispiel für innerörtliche Handelsansiedlung dar.

Mit dem früheren Standort der Brauerei verfügte die Stadtgemeinde Wieselburg über eine Industriebrache mitten im Zentrum mit unmittelbarem Anschluss an die Hauptstraße. Gemeinsam mit dem Projektbetreiber Czernin-Gruppe konnte die Stadt ein innerörtliches Einkaufszentrum mit insgesamt 10.100m² Fläche realisieren und damit die Frequenz im Ort steigern und gleichzeitig das städtische Zentrum auf-

werten. Auf 4.600m² Verkaufsfläche finden die Kunden ein vielfältiges Warenangebot und können im dazugehörigen Gastro-

„Eine erfolgreiche Handelsansiedlung im Stadtzentrum“

nomie- und Dienstleistungsbereich ihren übrigen Wünschen nachgehen. Ausreichend Parkplätze machen das Einkaufszentrum von Wieselburg zusätzlich

attraktiv. Die Stadtgemeinde Wieselburg hat durch die Umgestaltung der Straßen um das innerstädtische EKZ für eine funktionierende Verkehrseinbindung gesorgt.

Die Stadt wurde für diese notwendige Maßnahme von der Förderungsaktion NAFES mit einem Betrag von EUR 100.000,- unterstützt, unter Beteiligung des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung. ■



Förderungsgegenstand

NAFES umfasst vier Förderungsschwerpunkte

I. Infrastrukturelle Investitionen in Orts- und Stadtzentren

z. B. Parkplätze, Verkehrsleitsysteme, ...

Abb. 01 Parkplatz Alte Zeile / Quelle: Stadtgemeinde Amstetten

II. Erhaltung der Nahversorgung in den Gemeinden:

Von der Gemeinde getätigte Infrastrukturinvestitionen wie Neuerrichtung oder Umbau eines Geschäftslokales oder Investitionen in die Geschäftsausstattung.

Abb. 02 Nahversorger / Quelle: Fa. Kiennast

III. Marketingmaßnahmen

z. B. Wochenmärkte, Einkaufszeitungen, gemeinschaftliche Maßnahmen der örtlichen Wirtschaftsvereinigungen, ...

Abb. 03 Wochenmarkt / Quelle: Verein Wir in Hollabrunn

IV. Pilotprojekte – innerörtliche Handels- & Dienstleistungsstandorte

infrastrukturelle Investitionen

Abb. 04 EKZ Loosdorf / Quelle: Marktgemeinde Loosdorf ■





Hollabrunner Wochenmarkt

Frische, Vielfalt, Qualität. Unter diesem Motto startete der Hollabrunner Wochenmarkt und bereichert seither das kulinarische Angebot zur Freude der Marktbesucher von nah und fern.

Fünfzehn Standbetreiber laden jeden Freitag von 14 bis 18 Uhr zu einem genussreichen Marktbummel. Geboten wird ein gut sortiertes Angebot an Frischprodukten, Wein aus der Region, Käsespezialitäten, Fische, Meeresfrüchte und frische Speisen zum gleich Essen.

Die Besucher genießen vor allem die gute Stimmung und die ausgezeichneten Produkte.

Die Kunden genießen es. Sie kommen nicht nur, weil man hier andere Menschen

treffen kann, sondern weil sie hier ausgezeichnete Produkte finden und die Stimmung etwas Besonderes ist.

Die NAFES Förderungsaktion hat für die Realisierung des Marktes EUR 1.000,- beigesteuert und konnte damit der Initiative des Stadtmarketing Vereins, der Stadtgemeinde und der Bezirksbauernkammer eine wichtige Hilfestellung geben.

Der Erfolg gibt jedenfalls den Marktvätern recht. Begleitende Werbung und

Öffentlichkeitsarbeit laden die Kunden insbesondere zu den saisonalen Schwer-

„Frische, Vielfalt und Qualität jeden Freitag am Wochenmarkt in Hollabrunn“

punkten wie Ostern oder Advent. Auch die umliegenden Betriebe profitieren von der spürbaren Frequenzsteigerung.

Neue Kunden kommen. Nur im kalten Jänner wird eine kurze Pause eingelegt. ■

Kontakt

Niederösterreichische Arbeitsgemeinschaft zur Förderung des Einkaufs in Stadtzentren

Hofrat Dr. Johanna Müller

Amt der NÖ Landesregierung
BH Baden
Schwartzstrasse 50 | 2500 Baden
T +43 (0)22 52/90 25-11 622
F +43 (0)22 52/90 25-11 645
johanna.mueller@noel.gv.at

Mag. Martin Heiligenbrunner

Wirtschaftskammer NÖ | Sparte Handel
Geschäftsstelle NAFES
Herrengasse 10 | 1014 Wien
T +43 (0)1/53 466-12 79
F +43 (0)1/53 466-15 67
martin.heiligenbrunner@wknoe.at