

Spar Österreichische Warenhandels-AG, Europastraße 3, 5015 Salzburg

Mit dem
Wappen der
Republik Österreich
ausgezeichnet



Amt der Bgld Landesregierung
Stabsabteilung Verfassungsdienst und Legistik
Europaplatz 1
7000 Eisenstadt

Salzburg, am 05.01.2023

Betreff: Stellungnahme zum Änderungsentwurf des Bgld RPG 2019

Zum aktuell aufliegenden Änderungsentwurf zum § 37 Bgld Raumplanungsgesetz dürfen wir wie folgt Stellung nehmen:

SPAR trägt als österreichisches Familienunternehmen mit 54 Standorten im Burgenland maßgeblich zur Sicherung der Nahversorgung bei und kommt dieser Aufgabe auch in Krisenzeiten – beispielsweise während der Corona-Pandemie und auch im Falle drohender Black-Outs – gewissenhaft nach. Mit über 1.500 Mitarbeitenden und über 1.790 regionalen Produkten von 135 regionalen Lebensmittel-Lieferanten ist SPAR ein wichtiger Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor im Burgenland. Darüber hinaus arbeiten wir bei Modernisierungen und Neuerrichtungen unserer Märkte überwiegend mit Anbietern aus der Region zusammen. Durch die anhaltende Modernisierung unseres Filialnetzes konnten wir nicht nur das Angebot für unsere Kundschaft laufend verbessern und um regionale Produkte erweitern, sondern durch den Einsatz moderner energieeffizienter Technik insbesondere auch bedeutende ökologische Verbesserungen erzielen. Der Vorhalt, es wäre in den letzten Jahren zu einem „Wildwuchs“ an Lebensmittelmärkten gekommen, ist inhaltlich daher schwer nachvollziehbar. Um unserer Aufgabe auch weiterhin nachkommen zu können, benötigen wir entsprechende wirtschaftliche und rechtliche Rahmenbedingungen.

Die angedachten Restriktionen betreffend die Errichtung, Erweiterung und Änderung von Supermärkten und Einkaufszentren verschlechtern die erforderlichen Rahmenbedingungen maßgeblich. Sie sind unseres Erachtens sachlich nicht gerechtfertigt und aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten gerade im derzeitigen Konjunkturmilieu nicht zu verantworten. Der Entwurf ist insgesamt als nicht zielführend zu betrachten und sollte in zahlreichen Punkten dringenden Anpassungen unterzogen werden, um **nachteilige Auswirkungen auf die burgenländische Nahversorgung und Wirtschaft** zu vermeiden.

1. Verkaufsflächenrestriktionen

Wie der Gesetzgeber im Rahmen der Novelle des Bgl RPG 2019 selbst richtig erkannt hat (RV 1639), setzt eine zeitgemäße und qualitativ hochwertige Nahversorgung ausreichend große Verkaufsflächen voraus. Diese Flächen werden benötigt, um

- ausreichende Sortimente für verschiedenste Käuferbedürfnisse anzubieten, insbesondere regionale Sortimente, Preiseinstiegsprodukte, Nahrungsunverträglichkeitsprodukte und Bio-Sortimente
- dem erhöhten Platz- und Sicherheitsbedürfnis als Folge der Covid-Pandemie zu entsprechen
- eine effiziente Standortpolitik zu betreiben, dadurch zusätzlichen Flächenverbrauch zu vermeiden und Autofahrten zu weiter entfernten Märkten mit dem gewünschten größeren Sortiment einzusparen
- wirtschaftlich notwendige Skalierungseffekte zu erzielen und Grundnahrungspreise trotz der anhaltend verschärften Kostensituation für unsere Kundschaft niedrig zu halten. Kleinflächen mit weniger als 500 m² Verkaufsfläche sind – wie aus dem langfristigen Trend ersichtlich – wirtschaftlich nicht sinnvoll betreibbar und entsprechen nicht den Erwartungen der Kundschaft an moderne Nahversorgung. Aus diesem Grund ist auch der vorgesehene Ausnahmetatbestand zur Erweiterung eines bestehenden Standortes bei gleichzeitiger Errichtung eines kleinflächigen Marktes in einer anderen Gemeinde nicht praktikabel, zumal der Modus einer allfälligen Umsetzung nicht definiert und völlig unklar ist.

Die vorgesehenen Verkaufsflächenrestriktionen bedeuten eine Gefährdung der Nahversorgungsstruktur im Burgenland, da die zukunftsorientierte Weiterentwicklung der letzten Jahre aus wirtschaftlichen und funktionalen Gründen nicht fortgesetzt werden kann und von einer Einfrierung des Ist-Zustandes auszugehen ist, mitsamt den damit verbundenen negativen Folgen für Investitionen, Arbeitsmarkt, ökologische Verbesserungen und die Wettbewerbssituation - letztlich sohin für die burgenländische Bevölkerung. Gleichzeitig werden Nahversorger, die dem Druck der derzeitigen wirtschaftlichen Herausforderungen möglicherweise nicht standhalten, nicht nachbesetzt werden können. **Es wird daher dringend gefordert, die bisherige Möglichkeit der Umsetzung von Lebensmittelmärkten mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m² beizubehalten.** Es ist die Verkaufsflächenschwelle jedenfalls aber zumindest auf 650m² anzuheben – sowohl für die erforderliche raumordnungsrechtliche Genehmigung als auch für die ab dieser Schwelle möglicherweise geltenden verschärften Maßnahmen. Der Entfall der bisherigen Einkaufsorte mitsamt dem Ausnahmetatbestand für Verkaufsflächen über 1.300 m² ist inhaltlich nicht nachvollziehbar und für die Wettbewerbsfähigkeit und Qualität entsprechender Einkaufsstandorte nicht tunlich, zumal diese Möglichkeit bislang schon stark reglementiert und nur an geeigneten Standorten zulässig war.

2. Bestandschutz

Die Novelle gilt laut vorliegendem Entwurf undifferenziert nicht nur für neue Projekte, sondern auch für sämtliche bestehenden Standorte. Der Gesetzgeber wird dadurch bewirken, dass Marktteilnehmer von Investitionen in den Bestand absehen werden. Damit verbunden sind nicht nur negative wirtschaftliche Folgen für lokale Bauunternehmungen, sondern insbesondere unerwünschte ökologische Effekte, da der zuletzt erfolgreiche Kurs, bauliche „Altlasten“ gegen energieeffiziente Neubauten zu ersetzen, aus wirtschaftlichen Gründen nicht fortgeführt werden kann. Dass allein schon die wesentliche Änderung bestehender Märkte – wonach lt. RV 1639 beispielsweise die Verlegung von Parkplatzzufahrten wäre – in den Anwendungsbereich der verschärften Restriktionen fallen soll, ist überschießend und sachlich nicht nachvollziehbar.

Dass bestehende Standorte und anhängige Verfahren von den angedachten Restriktionen gleichermaßen betroffen sein sollen und der Entwurf keinerlei Übergangsbestimmungen vorsieht, ist aus rechtsstaatlichen Erwägungen hochgradig bedenklich und gefährdet den für Wirtschaftstreibende unabdinglichen Investitionsschutz.

Gefordert wird daher, Erweiterungen zur Strukturverbesserung und die Neuerrichtung bereits bestehender Objekte am selben Bauplatz sowie insbesondere anhängige Verfahren von den verschärften Bestimmungen der Novelle auszunehmen.

3. Zusätzliche Maßnahmen

Die zusätzlich vorgesehenen Maßnahmen, die für die Errichtung, wesentliche Erweiterung und wesentliche Änderung von Lebensmittelmärkten vorgesehen sind, sind wenig zielführend und in Hinblick auf die bestehenden Verhältnisse nicht ausreichend zu Ende gedacht.

Der Großteil der erforderlichen Maßnahmen – insbesondere die Errichtung eines zweiten Obergeschosses – erfordern massive wirtschaftliche Aufwendungen und ist bei bestehenden Objekten technisch und statisch kaum umsetzbar. Investitionen in neue und bestehende Standorte werden wirtschaftlich daher kaum noch darstellbar sein und in einer **Minderung der Versorgungsqualität**, dem **Rückgang von Investitionen** in das Burgenland und dem **Entfall von Arbeitsplätzen** münden. Der Gesetzgeber übersieht dabei scheinbar insbesondere die Gefahr eines **Investitions- und Kaufkraftabflusses in benachbarte Länder und den Online-Handel** und eine damit einhergehende **nachhaltige Schädigung des Wirtschaftsstandortes Burgenland**.

Zahlreiche Maßnahmen sind aber auch inhaltlich nicht nachvollziehbar:

- Der Reduktion der zulässigen PKW-Abstellparkplätze ist gegenüberzustellen, dass der öffentliche Verkehr für einen nahtlosen Einkauf ohne PKW nicht ausreichend ausgebaut ist. Nicht ohne Grund ist das Burgenland jenes Bundesland mit der höchsten PKW-Dichte pro Kopf in Österreich. Die Anzahl zulässiger Stellplätze sollte daher erhöht

werden. Eine Rückkehr des bestehenden modernen Standortnetzes zu kleinflächigen Greißlern entspricht weder den Bedürfnissen der Kundschaft noch den wirtschaftlichen Erfordernissen der Marktteilnehmer oder den tatsächlichen Verhältnissen im Burgenland und ist insofern nicht realistisch.

- Die Begrünung von Parkplätzen wird von SPAR aktiv vorangetrieben. Die Maßnahme des Gesetzesentwurfs ist jedoch nicht ausreichend differenziert. Demnach wären beispielsweise auch überdachte Parkplätze zu begrünen, wodurch Kosten ohne zusätzlichen ökologischen Nutzen verursacht werden.
- SPAR setzt aktiv auf die Verwendung von PV-Anlagen. Die Vorschrift der Verwendung am gesamten Dach ohne Bezug auf die benötigte Leistung ist jedoch verfehlt, da bereits jetzt zahlreiche Anbieter keine Kapazitäten zur Einspeisung überschüssigen Stroms in das Netz haben. Die Restriktionen zur Erneuerung des Standortnetzes wird das Vorhaben der verstärkten PV-Nutzung zusätzlich erschweren, zumal Bestandsgebäude für eine Nachrüstung statisch häufig nicht geeignet sind, Neubauten und Änderungen beim allfälligen Beschluss der Novelle wirtschaftlich aber nicht darstellbar sein werden. Die örtlichen Kapazitäten der Energieversorger scheinen auch beim undifferenziert vorgeschriebenen Ausmaß von E-Ladestationen nicht mitbedacht zu sein.
- Die Definition der Ortskerne ist nicht nachvollziehbar und daher auch nicht ausreichend vorhersehbar. Der Radius benötigter Infrastruktureinrichtungen innerhalb von 500m entspricht nicht den tatsächlichen Verhältnissen in weiten Teilen des Burgenlands und sollte daher zumindest auf 1 km erhöht werden.
- SPAR kooperiert mit zahlreichen Gemeinden freiwillig hinsichtlich der Nutzung des Kundenparkplatzes außerhalb der Geschäftszeiten. Eine gesetzliche Verpflichtung stellt jedoch einen unzulässigen Eingriff in die Eigentumsfreiheit dar, zumal mit einer betriebsfremden Parkplatznutzung durch Dritte komplexe Haftungsfragen und Betriebskostenthematiken einhergehen.
- Die verpflichtende Vorlage eines Nachnutzungskonzepts ist überschießend und sachlich nicht gerechtfertigt. Das gilt auch für begleitende Maßnahmen wie die Rückbauverpflichtung, Vorlage einer Bankgarantie und verpflichtende Einräumung einer Kaufoption an die Gemeinde. Neben einem unzulässigen Eingriff in die Eigentumsfreiheit wird der Handel diesbezüglich ohne sachliche Grundlage schlechter als andere Gewerbebetriebe gestellt.
- Insgesamt ist aufgrund zahlreicher unbestimmter Gesetzesbegriffe und unkonkreter Formulierungen schwer vorhersehbar, wann mit einer Genehmigung gerechnet werden kann und wann nicht.

Insgesamt lehnt SPAR den vorgelegten Gesetzesentwurf – trotz nachvollziehbarer ökologischer Ansätze – ab, da dieser sachlich nicht gerechtfertigt und nicht praktikabel ist, wodurch negative

Folgen für die Nahversorgung und den Wirtschaftsstandort Burgenland zu erwarten sind. Das erklärte Ziel, möglichst viele erreichbare Nahversorger zu etablieren, wird dadurch geradezu konterkariert.

Wir regen daher legislatisch an:

- Bestehende Standorte und anhängige Verfahren per Übergangsbestimmung von neuen Restriktionen und Maßnahmen auszunehmen
- Die bisherigen Umsetzungsvoraussetzungen für Lebensmittelmärkte bis zu 800 m² Verkaufsfläche beizubehalten, zumindest jedoch die Schwelle auf 650 m² zu setzen
- Ausnahmemöglichkeit für Einkaufsorte und zentrale Orte beizubehalten
- Maßnahmen, die wirtschaftlich nicht umsetzbar sind oder in verfassungsrechtlich gewährleistete Rechte eingreifen nicht zu beschließen und allenfalls gegen verhältnismäßigere Mittel zu ersetzen (z.B. die Errichtung eines zweiten Obergeschoßes, Rückbauverpflichtung, Kaufoptionspflicht, verpflichtende Mehrfachnutzung von Parkplätzen)
- Sonstige Anforderungen zu spezifizieren und an die tatsächlichen Verhältnisse, Erfordernisse, Möglichkeiten und Zweckmäßigkeiten anzupassen (z.B. begrünte Parkplätze, PV-Anlagen, E-Ladestationen)

Wir ersuchen um Kenntnisnahme und Berücksichtigung unserer Anregungen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur, den Wirtschaftsstandort Burgenland und letztlich die Burgenländische Bevölkerung.

SPAR Österreichische Warenhandels-AG