EINKAUFSZENTREN

Als Einkaufszentrum wird gemäß der Bauordnung für Wien ein **Bauvorhaben** bezeichnet, das Räume umfasst, die überwiegend für das Ausstellen und **den Verkauf von Waren** beziehungsweise für das **Erbringen von Dienstleistungen** bestimmt sind, wenn die **Fläche dieser Räume 2.500 m² übersteigt** (§ 7c Abs.1 BO für Wien).

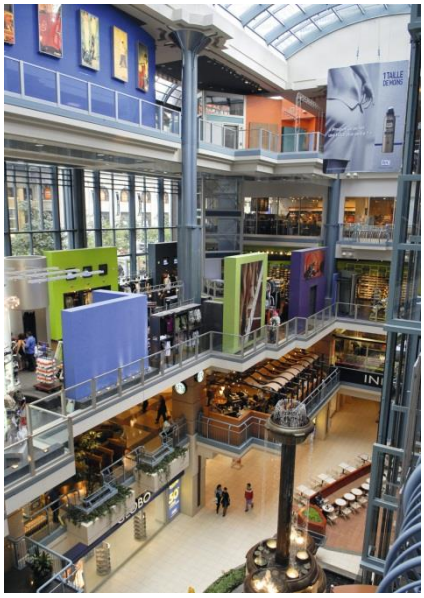
Explizit ausgenommen sind Bauvorhaben, die ausschließlich für den Kraftfahrzeug-, Landmaschinen- oder Baumaschinenhandel bestimmt sind.

Die Begriffe Einkaufszentrum, Fachmarktzentrum, Fachmarkt oder Verbrauchermarkt werden in der Bauordnung für Wien nicht weiters unterschieden.

Wenn sich eine Ausstellungs- bzw. Verkaufsfläche über zwei oder mehrere Bauvorhaben erstreckt, sind diese bei einer funktionellen Verbindung derselben als einziges Einkaufszentrum zu bewerten, wenn die Flächen insgesamt mehr als 2.500 m² betragen. Als Kriterien für eine funktionale Verbindung werden z.B. gemeinsame Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, eine gemeinsame innere Erschließung oder auch die Verbindung von Gebäuden gesehen. Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen sind einer gemeinsamen Anlage gleichzuhalten, auch wenn sie nicht miteinander verbunden sind, aber in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen.

Einkaufszentren, Großbauvorhaben, Mehrzweckbauvorhaben

In der Bauordnung werden Einkaufszentren gegenüber Großbauvorhaben abgegrenzt (§7b Abs. 1): Großbauvorhaben sind Bauvorhaben mit Räumen bzw. Anlagen für Veranstaltungen, wie Theater, Museen, Kongress- und Kinozentren, Ausstellungs- und Messezentren, weiters Versammlungsstätten und Sportanlagen, wenn für diese Nutzungen nach dem Wiener Garagengesetz eine Verpflichtung zur Schaffung von mehr als 30 Pflichtstellplätzen besteht (*siehe Merkblatt „Stellplatzverpflichtung“*). Voraussetzung für die Errichtung von Großbauvorhaben ist die Ausweisung einer Zone für Großbauvorhaben im Bebauungsplan. Eine Kombination aus Einkaufszentrum und Großbauvorhaben wird in der Bauordnung für Wien als „Mehrzweckbauvorhaben“ bezeichnet (§7d). Sollten beide Vorhaben die jeweiligen Grenzmaße nicht erreichen, aber zusammen (auch hier gelten die Bestimmungen



hinsichtlich einer funktionalen Verbundenheit) eine Fläche von mehr als 2.500 m² bzw. mehr als 30 Pflichtstellplätze überschreiten, ist das Vorhaben als Großbauvorhaben oder Einkaufszentrum einzustufen, je nachdem für welche Zwecke die überwiegenden Flächen bestimmt sind. Hinsichtlich der Detailfestlegungen im Bebauungsplan gelten beinahe dieselben Bestimmungen wie für Einkaufszentren (siehe unten).

Voraussetzungen für die Errichtung von Einkaufszentren

Um Einkaufszentren errichten zu können, muss eine der zwei folgenden Voraussetzungen gegeben sein:

1.) Einkaufszentren dürfen nur in Wohngebieten (W), in gemischten Baugebieten (GB), und in Industriegebieten (IG) errichtet werden, wenn im Bebauungsplan eine Ausweisung als EKZ erfolgt.

Vor der Festsetzung im Bebauungsplan ist eine Prüfung über die Auswirkungen hinsichtlich der folgenden Kriterien zu untersuchen – „Raumverträglichkeitsprüfung" (gilt für Einkaufszentren, für Großbauvorhaben sowie für Mehrzweckbauvorhaben):

- Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Die vorhandene Verkehrsfrequenz
- Die örtlichen Verkehrsverhältnisse (Ampelanlagen, Kreuzungen, Einbahnen, Parkverbote und dergleichen)
- Die Parkmöglichkeiten in der Umgebung des Großbauvorhabens
- Die Auswirkungen auf den bestehenden Verkehr
- Die Möglichkeit der Schaffung freiwilliger Stellplätze auf dem Bauplatz des Großbauvorhabens oder in der Umgebung
- Die Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr und andere Einsatzkräfte
- Die Kapazität der Straßen, vorhandene Stauräume und dergleichen
- Bei Einkaufszentren sind zusätzlich die Wechselwirkungen des geplanten Einkaufszentrums auf andere Einkaufszentren und Geschäftsstraßen sowie auf die Nahversorgung zu prüfen.

Sowohl für Großbauvorhaben, als auch für Einkaufszentren kann im Bebauungsplan eine höchst zulässige Fläche, bezogen auf eine durch Fluchtlinien bestimmte Grundfläche, festgelegt werden. Für Großbauvorhaben kann auch die höchst zulässige Fläche für einzelne festgesetzte Zwecke festgelegt werden. Weiters kann festgelegt werden, wie groß ein Bauplatz bzw. ein Trennstück mindestens sein muss und wie viele Stellplätze höchstens tatsächlich hergestellt werden dürfen. Für Einkaufszentren kann darüber hinaus auch noch festgelegt werden, dass nur Fachmärkte, aber keine Einkaufszentren für Lebens- und Genussmittel der Grundversorgung errichtet werden dürfen.

2.) Einkaufszentren können auch auf Liegenschaften an einer Geschäftsstraße errichtet werden (§7e Abs. 1).

Im Bebauungsplan können aus Gründen der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung des Baulandes sowie zur Wahrung einer geordneten Zentren- und Versorgungsstruktur Geschäftsstraßen ausgewiesen werden. Auf den Liegenschaften, die unmittelbar an Geschäftsstraßen liegen, sind, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, auf der Tiefe des jeweiligen Bauplatzes, höchstens jedoch bis zu einer Tiefe von 40 m (gemessen von der Bauline bzw. Verkehrsfluchtlinie) Einkaufszentren zulässig. Hier ist keine Prüfung über die Auswirkungen notwendig. Im Bebauungsplan kann die höchst zulässige Zahl der Geschoße, in denen die Nutzung für ein Einkaufszentrum zulässig ist, festgelegt werden.

Informationen zum **Verfahren der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung** und zu den Möglichkeiten Ihre Wünsche und Anregungen einzubringen, entnehmen Sie bitte dem *Informationsblatt „Allgemeine Informationen zur Flächenwidmung“*.

Serviceleistungen der Wirtschaftskammer Wien

Wir beraten Sie gerne bei Fragen bezüglich Einkaufszentren. Für Ihre Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiterinnern und Mitarbeiter der Abteilung Stadtplanung und Verkehrspolitik gerne zur Verfügung (Kontakt siehe unten).

Als Service der Wirtschaftskammer Wien, Abteilung Stadtplanung und Verkehrspolitik werden bei Planänderungen von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen alle betroffenen Mitglieder über die Auflage verständigt.

Sie können sich als interessiertes Unternehmen oder als interessierte Privatperson zusätzlich auch für ein Flächenwidmungsplan-Infomail anmelden. Mittels dieses Infomails erhalten Sie dann Informationen über aktuelle öffentliche Auflagen von neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen in Wien. Nähere Auskünfte zur Anmeldung finden Sie dazu auf unserer Hompage: wko.at/wien/stadtplanung unter dem Punkt Beratungen zu Flächenwidmungen.

Kontakte und Auskünfte

Auskunft in der Wirtschaftskammer Wien:

Abteilung Stadtplanung und Verkehrspolitik, Referat Planung
Telefon: 01/514 50-1040
Fax: 01/514 50-1488
E-Mail: stadtplanung@wkw.at
Internet: wko.at/wien/stadtplanung
Adresse: Stubenring 8-10, 1010 Wien

Auskunft der Stadt Wien:

Planungsauskunft Wien
Wiener Stadtplanungshaus,
Rathausstraße 14-16, 1010 Wien, 1. Stock, Top 116
Internet:
http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/planungsauskunft/index.html

Stand: August 2013

Dieses Infoblatt ist ein **Produkt der Wirtschaftskammer Wien**.
Bei Fragen wenden Sie sich bitte (01) 51450-1040,
Hinweis! Diese Information finden Sie auch im Internet unter http://wko.at. Alle Angaben erfolgen trotz sorgfältigster Bearbeitung ohne Gewähr. Eine Haftung der Wirtschaftskammer Wien ist ausgeschlossen. Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen gilt die gewählte Form für beide Geschlechter!