

# EINKAUFSZENTREN

## Wann wird von einem Einkaufszentrum gesprochen?

Wenn Flächen (von Räumen) für das Erbringen von Dienstleistungen oder zum Ausstellen und den Verkauf von Waren (Verkaufsflächen, Restaurantflächen, Lebensmittelverkauf etc.) 2.500 m<sup>2</sup> übersteigt, so wird gemäß der Wiener Bauordnung von Einkaufszentren gesprochen (§ 7c Abs.1 BO für Wien). Die Begriffe Einkaufszentrum, Fachmarktzentrum, Fachmarkt oder Verbrauchermarkt werden in der Bauordnung für Wien nicht weiters unterschieden.

## Was wird explizit nicht als Einkaufszentrum (EKZ) bezeichnet?

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

## Gelten nicht zusammenhängende Gebäude auch als Einkaufszentrum?

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 m<sup>2</sup> 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.

## Was sind die Unterschiede zwischen 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 m<sup>2</sup> 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).



## Welche Voraussetzungen für die Errichtung von Einkaufszentren müssen gegeben sein?

Um Einkaufszentren errichten zu können, muss eine der 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. In Wohngebieten liegen die Grenzen bei 2.500 m<sup>2</sup>, im Gemischten Baugebiet und im Industriegebiet liegt die Grenze seit der letzten Anpassung der Bauordnung für Wien bei 1.000 m<sup>2</sup>.
- 2.) 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 höchstens 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.
- 3.) 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 Baulinie 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.

## Serviceleistungen der Wirtschaftskammer Wien

Wir beraten Sie gerne bei Fragen bezüglich Einkaufszentren. Für Ihre Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Teilbereichs Standort- und Infrastrukturpolitik gerne zur Verfügung.

Teilbereich Standort- und Infrastrukturpolitik

Straße der Wiener Wirtschaft 1, 1020 Wien

Telefon: 01/514 50-1040

E-Mail: [standortpolitik@wkw.at](mailto:standortpolitik@wkw.at)

Internet: [wko.at/wien/standortpolitik](http://wko.at/wien/standortpolitik)

Stand: April 2019

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!