

**Anfrage des LABg. Garry Thür, lic.oec.HSG, NEOS**

Herrn Landesrat Mag. Marco Tittler

Landhaus

6900 Bregenz

Bregenz, am 29.07.2020

**Anfrage gem. § 54 der GO des Vorarlberger Landtages:  
NEOS sorgen für Transparenz: Fakten zur Planung Einkaufszentrum in Lech**

Sehr geehrter Herr Landesrat,

seit nunmehr über zwei Wochen ist der offenbar geplante Einzug einer Dependance des 'Kaufhaus des Westens' (KaDeWe) in der Gemeinde Lech am Arlberg Thema in den Vorarlberger Medien. Scheinbar ist die Kommunikation von Bürgermeister Ludwig Muxel nicht überall angekommen, wechseln sich doch beinahe täglich die Kommunikationsschreiben der jeweiligen Vertreter der Parteien ab, ohne dass offenbar noch jemand den Überblick hat.

Die Bürger\_innen, Unternehmer\_innen und die Gemeinde Lech sind schon seit einiger Zeit in einem intensiven Austausch über die Entwicklung des Dorfes. NEOS Vorarlberg ist der Meinung, dass die Beteiligten ein gutes Recht auf Transparenz über die Vorgänge haben, so dass sie sich mit ihrer Stimme auch sachkundig und faktenbasiert einbringen können.

Nun sorgt die mögliche Umsetzung eines Einkaufszentrums (EKZ) mit über 2.500 Quadratmeter Größe in dem in Bau befindlichen Gemeindezentrum für Aufsehen in Lech. In den vor Ort veröffentlichten Bauplänen ist kein derartiges EKZ ersichtlich! Die bestehenden Geschäftsinhaber, die in den vergangenen Jahren auch viel für die Dorfentwicklung investiert haben, fühlen sich gar nicht, zu wenig bzw. zu spät informiert und können sich somit auch nicht adäquat einbringen. Im Vordergrund sollte eine zukunftsgerichtete Entwicklung des Dorfes stehen, mit der sich die Bürger\_innen und Geschäftsleute identifizieren können und es auch eine Investitionssicherheit für die Unternehmer\_innen gibt. Somit ist die Ermittlung des Bedarfes und die Ableitung einer strategischen Entwicklung für das Dorf immens wichtig!

Scheinbar beginnt es aber bereits bei der simplen Ermittlung der bestehenden Handelsflächen schwierig zu werden. Laut den Vorarlberger Nachrichten vom Samstag, den 25. Juli 2020, spricht Bürgermeister Ludwig Muxel von mehr als 16.400 Quadratmetern. Die Bürger\_innen und ortsansässigen Händler hingegen von 3.800 bzw. 7.000 Quadratmetern, je nachdem ob man die Sortimente Lebensmittel und Verleih mit einberechnet. Klar ist, dass ein EKZ mit 2.500 Quadratmeter Größe ein widmungsrechtliches Verfahren erfordert und das Land Vorarlberg soll obendrein

bereits eine Studie in Auftrag gegeben haben, um die Auswirkungen eines Einkaufszentrum in Lech zu eruieren.

Wir NEOS stehen seit jeher für Transparenz und offenkundige Behandlung solcher Anliegen und möchten zur Aufklärung beitragen.

Vor diesem Hintergrund stelle ich hiermit gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages folgende

## **ANFRAGE**

### 1. Aktuelle Handelsflächen in Lech

- a. Wie viele Quadratmeter Einkaufszentrum (EKZ)-Widmung hat Lech derzeit insgesamt und wie viel sind davon bereits genutzt?
- b. Sind Ihnen für die bisher nicht genutzten EKZ-Widmungen Bestrebungen bzw. Pläne bekannt, diese zu nutzen und wenn ja, welche sind dies?
- c. Haben Sie Daten zur Verfügung, wie viel bestehende Handelsflächen in Lech vorhanden sind (insgesamt und aufgeteilt auf verschiedene Kategorien wie Lebensmittel, Mode, Konsumgüter, Verleih)?
- d. Können Sie die Berechnungsbasis von Bürgermeister Muxel für 16.400 Quadratmetern nachvollziehen und wenn ja, können Sie diese bitte erläutern?

### 2. Gemeindezentrum - gibt es eine finanzielle Beteiligung des Landes?

- a. Hat die Landesregierung ein Ansuchen der Gemeinde Lech für eine finanzielle Förderung des Gemeindezentrums erhalten und wenn ja, wann wurde das Ansuchen gestellt und wie viel Handelsflächen wurden im Nutzungskonzept ausgewiesen?
- b. Hat die Landesregierung der Gemeinde Lech Förderungen für den Bau und / oder Betrieb des Gemeindezentrums zugesagt? Wenn ja, in welcher Höhe, wurden schon Zahlungen getätigt und wie ist der vereinbarte Zahlungsplan?

### 3. Landesraumplan und regionalwirtschaftliche Studie:

- a. Hat das Amt der Vorarlberger Landesregierung von der Gemeinde Lech bereits ein Ansuchen zur Handelsflächenerweiterung für das in Bau befindliche Gemeindezentrum erhalten? Wenn ja, wann genau? Wenn nein, wann und von wem wurde die Landesregierung über den Wunsch nach einer EKZ-Erweiterung in Lech informiert? (Wir bitten um eine chronologische Auflistung und Angabe, zu welchem Zeitpunkt welche Quadratmeter-Zahlen für das EKZ genannt wurden)
- b. Die Firma CIMA arbeitet scheinbar an einer regionalwirtschaftlichen Studie um u.a. die Strukturverträglichkeit einer EKZ-Erweiterung für die Gemeinde Lech als Voraussetzung für die Abwägung einer Widmungsänderung zu ermitteln. Wurde diese Studie vom Land Vorarlberg, der Gemeinde Lech oder von einem Dritten in Auftrag gegeben?

- i. Haben Sie Kenntnis davon, wann und von wem die Studie vergeben wurde (bitte um Auflistung der Angebote anderer Firmen, falls von der Landesregierung beauftragt), wie hoch sind die Kosten dafür, wer trägt diese Kosten und wann ist mit einem Ergebnis zu rechnen?
- c. Nachdem für die EKZ-Widmung in einer Größenordnung von 2.500 Quadratmetern noch kein Beschluss der Gemeindevertretung vorliegt, stellt sich die Frage, auf welcher Basis eine solche Studie in Auftrag gegeben wurde. Wir bitten um eine kurze Erläuterung bzw. Einschätzung Ihrerseits.
- d. Wann glauben Sie, könnte ein Ansuchen über eine Widmungsänderung für ein besagtes EKZ in Lech im Raumplanungsbeirat behandelt werden und welche Voraussetzungen sind dafür noch zu erfüllen?
- e. Die Verkehrs- und Parkplatzsituation – gerade in der Wintersaison mit dem Skitagesverkehr – war bereits in den letzten Jahren enorm angespannt. Ist es angedacht ein verkehrstechnisches Konzept zu entwickeln, wie mit dem vermutlich erhöhten Ausflugsverkehr umgegangen wird, wenn das KaDeWe in Lech eröffnet und Touristen sowie Kunden vermehrt nach Lech kommen?
  - i. Gab es ein anderes oder ähnliches verkehrstechnisches Konzept für Lech in den letzten Jahren, wie mit dem erhöhten Tagestourismus umgegangen wird?
- f. Die Parkplatzsituation in Lech – für Tages- sowie Wochenurlauber – ist in Lech bereits angespannt und zeitweise mit enormen Kosten verbunden. So gibt es Parkplätze für mehrere Tausend Euro pro Jahr zur Miete. Die Tiefgarage im neuen Gemeindezentrum sollte da Abhilfe schaffen. Gibt es Pläne, wie der Wegfall der Parkplätze kompensiert werden kann?

Für die fristgerechte Beantwortung dieser Anfrage bedanken wir uns im Voraus!

Mit freundlichen Grüßen,

LAbg. Garry Thür, lic.oec.HSG

LABg. Garry Thür, lic.oec.HSG  
NEOS Landtagsklub  
Landhaus  
6900 Bregenz

Bregenz, am 19.08.2020

im Wege der Landtagsdirektion

**Betreff: NEOS sorgen für Transparenz: Fakten zur Planung Einkaufszentrum in Lech**  
Anfrage vom 29. Juli 2020, Zl. 29.01.085

Sehr geehrter Herr LABg. Thür,

gerne nehme ich zu Ihrer gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages eingebrachten Anfrage - hinsichtlich der Fragen 2a und 2b in Abstimmung mit Finanzreferent Landeshauptmann Mag. Markus Wallner - wie folgt Stellung:

#### **1. Aktuelle Handelsflächen in Lech**

- a. Wie viele Quadratmeter Einkaufszentrum (EKZ)-Widmung hat Lech derzeit insgesamt und wie viel sind davon bereits genutzt?**
- b. Sind Ihnen für die bisher nicht genutzten EKZ-Widmungen Bestrebungen bzw. Pläne bekannt, diese zu nutzen und wenn ja, welche sind dies?**

Der aktuelle Flächenwidmungsplan der Gemeinde Lech weist zwei Widmungen für Einkaufszentren (EKZ) iSd § 15 Raumplanungsgesetz (RPG) aus:

- EKZ 1 „Filomena“: maximal 1.117 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für sonstige Waren nach § 15 Abs. 1 lit. a Z 2 RPG, hievon maximal 790,50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmittel,
- EKZ 2 „Strolz“: maximal 1.643,50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für sonstige Waren nach § 15 Abs. 1 lit. a Z 2 RPG (ausgenommen Lebensmittel). Grundlage für die EKZ 2-Widmung ist der EKZ-Landesraumplan LGBl.Nr. 17/2008.

Gesamt sind somit maximal 2.760,50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für sonstige Waren gewidmet, hievon maximal 790,50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmittel.

Angaben zur tatsächlichen Inanspruchnahme dieser EKZ-Verkaufsflächen liegen dem Amt der Vorarlberger Landesregierung nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die gewidmeten Verkaufsflächen überwiegend genutzt werden. Bestrebungen oder Pläne zu einer über den derzeitigen Nutzungsbestand hinausgehenden Nutzung der EKZ-Widmungen sind mir nicht bekannt.

**c. Haben Sie Daten zur Verfügung, wie viel bestehende Handelsflächen in Lech vorhanden sind (insgesamt und aufgeteilt auf verschiedene Kategorien wie Lebensmittel, Mode, Konsumgüter, Verleih)?**

Hinsichtlich des raumplanungsrechtlichen Bestandes an EKZ-Widmungen gemäß § 15 RPG wird auf die Beantwortung der Fragen 1a und 1b verwiesen. Neben Einkaufszentren iSd § 15 RPG (Anm.: von einem Einkaufszentrum ist erst ab gewissen Verkaufsflächen die Rede) bestehen aber natürlich weitere Handelsflächen in der Gemeinde Lech.

Im Rahmen der „Kaufkraftstrom- und Einzelhandelsstrukturuntersuchung Vorarlberg 2016 (KAVO)“<sup>1</sup> wurden die bestehenden Einzelhandelsbetriebe zum Zeitpunkt 2015 vor Ort erhoben und deren (tatsächlich genutzte) Verkaufsflächen geschätzt. Anzumerken ist, dass es sich dabei um eine Schätzung handelt, der Verkaufsflächenbegriff gemäß KAVO-Studie nicht mit jenem gemäß § 15 Abs. 5 RPG ident ist und die KAVO-Studie allein auf tatsächlich genutzte Flächen abstellt. Gemäß der KAVO-Studie sind in der Gemeinde Lech (Stand 2015) rd. 2.950 m<sup>2</sup> als Verkaufsfläche genutzt (CIMA 2016, Studie zur qualitativen Einzelhandelsentwicklung für 2030 im Bundesland Vorarlberg<sup>2</sup>, S. 18). Auf Gemeindeebene wurden für Lech in der KAVO-Studie keine weiteren Differenzierungen, z.B. nach Warengruppen, vorgenommen.

**d. Können Sie die Berechnungsbasis von Bürgermeister Muxel für 16.400 Quadratmetern nachvollziehen und wenn ja, können Sie diese bitte erläutern?**

Hierzu liegen uns seitens des Landes Vorarlberg keine Informationen vor.

---

<sup>1</sup> [https://vorarlberg.at/documents/21336/432312/Kaufkraftstrom-+und+Einzelhandesstrukturuntersuchung+Vorarlberg+2016+\(KAVO\)/5723cd90-4dca-4230-87e7-92279a93ab68?version=1.1](https://vorarlberg.at/documents/21336/432312/Kaufkraftstrom-+und+Einzelhandesstrukturuntersuchung+Vorarlberg+2016+(KAVO)/5723cd90-4dca-4230-87e7-92279a93ab68?version=1.1)

<sup>2</sup> <https://vorarlberg.at/documents/21336/432312/Studie+zur+qualitativen+Einzelhandelsentwicklung+f%C3%BCr+2030+in+Vorarlberg/cec8e19d-c01d-496c-9f31-6f436528a40d?version=1.1>

## **2. Gemeindezentrum - gibt es eine finanzielle Beteiligung des Landes?**

- a. Hat die Landesregierung ein Ansuchen der Gemeinde Lech für eine finanzielle Förderung des Gemeindezentrums erhalten und wenn ja, wann wurde das Ansuchen gestellt und wie viel Handelsflächen wurden im Nutzungskonzept ausgewiesen?**

Bereits im Jahr 2002 kaufte die Gemeinde Lech die Liegenschaft „Postareal“ in der Absicht, auf dieser Liegenschaft ein Gemeindezentrum zu errichten. Die Gemeinde Lech erhielt über ihren schriftlichen Antrag vom 29.08.2002 bereits im September 2002 für die nachgewiesenen Kosten von Euro 5.305.116,90 für den Ankauf des „Postareales“ zur Errichtung eines Gemeindezentrums eine Förderung aus Bedarfszuweisungsmitteln gemäß FAG in der Höhe von Euro 363.364,17. Diese Förderung wurde von der Landesregierung ausdrücklich als Vorschuss auf die zu erwartenden richtliniengemäßen Förderungen für die Errichtung eines Gemeindezentrums auf dem Postareal gewährt. Diese Förderung wird daher mit den richtliniengemäß möglichen Bedarfszuweisungen für die im neuen Gemeindezentrum vorgesehenen Räumlichkeiten für den Kultur- und Veranstaltungssaal, das Gemeindeamt und das Tourismusbüro, die Bücherei sowie für das Musikprobelokal verrechnet. Unterlagen über die endgültige Raumaufteilung im Gemeindezentrum liegen der Förderstelle bisher nicht vor. Für die Handelsflächen gibt es keine Förderung des Landes.

- b. Hat die Landesregierung der Gemeinde Lech Förderungen für den Bau und / oder Betrieb des Gemeindezentrums zugesagt? Wenn ja, in welcher Höhe, wurden schon Zahlungen getätigt und wie ist der vereinbarte Zahlungsplan?**

Eine konkrete Förderungszusage für das neue Gemeindezentrum kann bzw. wird nur auf der Basis von endgültigen Projektunterlagen (endgültige Pläne, Kostenschätzung, Nutzungsaufteilung, usw.) gegeben. Die Gemeinde Lech hat bisher noch keinen schriftlichen Förderungsantrag mit den dafür erforderlichen Unterlagen für das tatsächlich zur Umsetzung vorgesehene Gemeindezentrum gestellt. Für den Betrieb des Gemeindezentrums gibt es keine Förderung.

## **3. Landesraumplan und regionalwirtschaftliche Studie:**

- a. Hat das Amt der Vorarlberger Landesregierung von der Gemeinde Lech bereits ein Ansuchen zur Handelsflächenerweiterung für das in Bau befindliche Gemeindezentrum erhalten? Wenn ja, wann genau? Wenn nein, wann und von wem wurde die Landesregierung über den Wunsch nach einer EKZ-Erweiterung in Lech informiert? (Wir bitten um**

**eine chronologische Auflistung und Angabe, zu welchem Zeitpunkt welche Quadratmeter-Zahlen für das EKZ genannt wurden)**

Es liegt aktuell keine Anregung der Gemeinde Lech (insbesondere kein Gemeindevertretungsbeschluss) zur Einleitung eines Verfahrens zur Erlassung eines EKZ-Landesraumplan beim Amt der Vorarlberger Landesregierung vor.

Im Juli 2019 wurde LStH. Mag. Karlheinz Rüdissler von DI Andreas Falch im Auftrag der Gemeinde Lech um fachliche Voreinschätzung ersucht, ob ein Landesraumplan für ein Einkaufszentrum mit einer Kundenfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> für das Grundstück des Gemeindezentrums erlassen werden könnte. Mir gegenüber wurde das Projekt Gemeindezentrum von Bürgermeister Ludwig Muxel und DI Andreas Falch anlässlich einer Besprechung im Februar 2020 vorgestellt.

- b. Die Firma CIMA arbeitet scheinbar an einer regionalwirtschaftlichen Studie um u.a. die Strukturverträglichkeit einer EKZ-Erweiterung für die Gemeinde Lech als Voraussetzung für die Abwägung einer Widmungsänderung zu ermitteln. Wurde diese Studie vom Land Vorarlberg, der Gemeinde Lech oder von einem Dritten in Auftrag gegeben?**
- i. Haben Sie Kenntnis davon, wann und von wem die Studie vergeben wurde (bitte um Auflistung der Angebote anderer Firmen, falls von der Landesregierung beauftragt), wie hoch sind die Kosten dafür, wer trägt diese Kosten und wann ist mit einem Ergebnis zu rechnen?**

Die aktuell in Ausarbeitung befindliche „Regionalwirtschaftliche Wirkungsanalyse und Expertise zu den geplanten Handelsflächen im neuen Gemeindezentrum von Lech“ wurde vom Amt der Vorarlberger Landesregierung beauftragt. Sie dient der Betrachtung durch das Land (Gutachten der Amtssachverständigen).

Die Analyse wurde im Mai 2020 vom Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Raumplanung und Baurecht, bei der CIMA Beratung + Management GmbH beauftragt (Direktvergabe gemäß § 46 BVergG 2018). Die Gesamtkosten für die Wirkungsanalyse betragen 11.000 EUR netto (13.200 EUR brutto) und werden vom Amt der Vorarlberger Landesregierung getragen. Die Ergebnisse der Studie sollen voraussichtlich im Herbst 2020 vorliegen.

- c. Nachdem für die EKZ-Widmung in einer Größenordnung von 2.500 Quadratmetern noch kein Beschluss der Gemeindevertretung vorliegt, stellt sich die Frage, auf welcher Basis eine solche Studie in Auftrag gegeben wurde. Wir bitten um eine kurze Erläuterung bzw. Einschätzung Ihrerseits.**

Größere Handelsbetriebe wie Einkaufszentren betreffen überörtliche Interessen in besonderem Maße. Ein EKZ-Landesraumplan und eine darauf aufbauende EKZ-Widmung sind bei einer Verkaufsfläche von über 600 m<sup>2</sup> für sonstige Waren gemäß § 15 RPG erforderlich. In der Abwägung sind die Raumplanungsziele zu beachten.

Für bestimmte Fragestellungen kann das Amt der Vorarlberger Landesregierung externe Grundlagenerhebungen in Auftrag geben. Im Fall einer Handelsnutzung im Gemeindezentrum Lech wurde seitens des Amtes der Vorarlberger Landesregierung die Haltung vertreten, dass aufgrund der (insbesondere tourismuswirtschaftlichen) Rahmenbedingungen in Lech eine überörtliche Betrachtung im Rahmen eines allfälligen Landesraumplanverfahrens nach § 6 Abs 1 iVm § 15 Abs 1 RPG ohne vertiefende Grundlagen nicht möglich sein wird. Aus diesem Grund wurde die CIMA Beratung + Management GmbH mit der „Regionalwirtschaftlichen Wirkungsanalyse und Expertise zu den geplanten Handelsflächen im neuen Gemeindezentrum von Lech“ beauftragt. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Grundlagenerhebung eine von mehreren Grundlagen für eine Beurteilung durch das Land darstellt.

- d. Wann glauben Sie, könnte ein Ansuchen über eine Widmungsänderung für ein besagtes EKZ in Lech im Raumplanungsbeirat behandelt werden und welche Voraussetzungen sind dafür noch zu erfüllen?**

Für die Widmung einer besonderen Fläche für ein EKZ braucht es einen EKZ-Landesraumplan (§ 6 Abs 1 iVm § 15 Abs 1 RPG). Dieser ist eine Verordnung, die von der Landesregierung erlassen wird. In der Regel wird das Verfahren zur Erlassung eines EKZ-Landesraumplans aufgrund einer Anregung durch die Gemeinde (Beschluss der Gemeindevertretung) eingeleitet. Neben der Durchführung des Ermittlungsverfahrens sowie der öffentlichen Anhörung (Auflageverfahren) ist vor der Erlassung eines Landesraumplanes der Raumplanungsbeirat zu hören. Von der Einleitung eines Verfahrens (einschließlich Erstellung eines Erläuterungsberichts) bis zur Behandlung im Raumplanungsbeirat dauert es durchschnittlich sechs Monate.

- e. **Die Verkehrs- und Parkplatzsituation – gerade in der Wintersaison mit dem Skitagesverkehr – war bereits in den letzten Jahren enorm angespannt. Ist es angedacht ein verkehrstechnisches Konzept zu entwickeln, wie mit dem vermutlich erhöhten Ausflugsverkehr umgegangen wird, wenn das KaDeWe in Lech eröffnet und Touristen sowie Kunden vermehrt nach Lech kommen?**

Es liegt der Verkehrsplanung in der Abt. Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (VIa) sowie der Abt. Straßenbau (VIIb) kein verkehrstechnisches Konzept zum angesprochenen Vorhaben eines Einkaufszentrums vor. Des Weiteren wurden bisher an die Amtssachverständigen auch keine verkehrstechnischen Prüfaufträge zu Genehmigungsverfahren erteilt. Derzeit können daher noch keine Aussagen gemacht werden.

- i. **Gab es ein anderes oder ähnliches verkehrstechnisches Konzept für Lech in den letzten Jahren, wie mit dem erhöhten Tagestourismus umgegangen wird?**

Verkehrstechnische Konzepte wie z.B. zum Tagestourismus liegen im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde. Hieramts ist kein solches Konzept bekannt.

- f. **Die Parkplatzsituation in Lech – für Tages- sowie Wochenurlauber – ist in Lech bereits angespannt und zeitweise mit enormen Kosten verbunden. So gibt es Parkplätze für mehrere Tausend Euro pro Jahr zur Miete. Die Tiefgarage im neuen Gemeindezentrum sollte da Abhilfe schaffen. Gibt es Pläne, wie der Wegfall der Parkplätze kompensiert werden kann?**

Da derzeit kein konkretes Projekt vorliegt, kann noch nicht beurteilt werden, ob Parkplätze wegfallen.

Mit freundlichen Grüßen