



Telefon +43 5574 511 31405  
Telefax +43 5574 511 31495  
E-Mail landtagsklub.vbg@gruene.at  
Web vorarlberg.gruene.at

Anfrage des Landtagsabgeordneten Daniel Zadra

---

Herrn  
Landesstatthalter Mag. Karlheinz Rüdissler  
Römerstr. 15  
6900 Bregenz

**Mögliche IKEA-Standorte im Rheintal ?**

Anfrage gem. §54 GO

Lustenau, 02.10.2015

Sehr geehrter Herr Landesstatthalter,

in den letzten Tagen ist eine lebhafte Debatte über die mögliche Ansiedelung eines IKEA-Markts in der Marktgemeinde Lustenau entstanden. Neue Einkaufszentren im allgemeinen und IKEA-Märkte im besonderen haben nicht nur Auswirkungen auf die Standortgemeinde, in der sie entstehen, sondern auch auf die Nachbargemeinden und die gesamte Region. Betroffen sind nicht nur bestehende Handels- und Gewerbebetriebe, sondern auch andere Bereiche wie insbesondere der Verkehr.

In dem breit angelegten Prozess der „Vision Rheintal“ ist es gelungen, mit einer gemeindeübergreifenden Sichtweise das Kirchturmdenken, den isolierten Blick auf die Kommunalsteuer zu überwinden und die großen Vorteile einer regionalen räumlichen Entwicklung darzustellen. Auch Lustenau hat sich in der Vergangenheit intensiv in die Vision Rheintal eingebracht. Der Lustenauer Bürgermeister Dr. Kurt Fischer betonte im Mai 2015 in der Zeitschrift Ortsgespräche dazu erneut: „Es ist aus meiner Sicht unumgänglich, dass das Land eine starke Rolle spielt. Wichtig ist dabei die überregionale Betrachtung: Was sind die Auswirkungen neuer Geschäfte auf andere Regionen?“ Weiter spricht sich BM Fischer für gemeindeübergreifende Planungen aus: „In solchen regionalen Prozessen kann es gelingen, das Kirchturmdenken, den isolierten Blick auf die Kommunalsteuer zu überwinden.“

Es ist daher einigermaßen überraschend, dass BM Dr. Kurt Fischer nun, nur wenige Monate nach dieser Aussage, vollkommen anders handelt und eine mögliche IKEA-Ansiedelung nur mit der Steigerung der Kommunalsteuer und Arbeitsplätze für die Gemeinde argumentiert. Weitere Betrachtungen wie die mögliche Ansiedelung anderer Betriebe oder der drohende Verkehrsinfarkt werden nur am Rande oder gar nicht behandelt. Ein Grundsatzbeschluss zu dem konkreten Projekt soll laut BM Fischer von der Gemeindevertretung möglichst rasch erfolgen. Bis dahin wird es nicht möglich sein weitere überregionale Planungen vorzunehmen bzw. vertiefende unabhängige Verkehrserhebungen und -konzepte oder

Kaufkraftanalysen einzuholen. Aus meiner Sicht und der Sicht vieler anderer sind daher wesentliche Grundlagen für eine Beschlussfassung noch längst nicht gegeben.

Ein Hauptargument der Befürworter einer raschen Entscheidung und Ansiedelung des Einrichtungsgiganten am Standort Lustenau ist, dass sie damit verhindern wollen, dass die Firma IKEA sich an einem anderen Standort in der Nähe Lustenaus ansiedelt, wodurch Lustenau die zusätzliche Verkehrsbelastung zu tragen hätte, aber um die Kommunalsteuer umfallen würde. Die Kommunalsteuer ist als Motiv für Betriebsansiedlung jedoch denkbar ungeeignet, wie der Stadtplaner Reinhard Seiß in der ORF-Sendung Vorarlberg Heute am 30. September eindrücklich dargelegt hat, denn sie fördert das Floriani-Prinzip in der Raumplanung.

Um dieses aus der isolierten Sicht einer einzelnen Gemeinde nachvollziehbare Argument einer Überprüfung zu unterziehen erlaube ich mir, gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtags folgende

### **ANFRAGE**

an Sie zu stellen:

1. Gibt es in den umliegenden Gemeinden Lustenaus (Höchst, Hard, Lauterach, Dornbirn, Hohenems) erschlossene Grundstücke mit der Widmung EKZ (Einkaufszentrum) in einer für einen IKEA-Standort geeigneten Größe (rund 25.000 m<sup>2</sup>, Verkaufsfläche ca. 10.000 m<sup>2</sup>)? Wenn ja, wo liegen diese?
2. Gibt es im Rheintal erschlossene Grundstücke mit der Widmung EKZ (Einkaufszentrum) in einer für einen IKEA-Standort geeigneten Größe (rund 25.000 m<sup>2</sup>, Verkaufsfläche ca. 10.000 m<sup>2</sup>)? Wenn ja, wo liegen diese?
3. Halten Sie aus landesraumplanerischer Sicht und im Lichte der Ziele der Vision Rheintal das Argument der Kommunalsteuereinnahmen für die Ansiedlung eines IKEA-Markts in Lustenau für stichhaltig?
4. Wie beurteilen Sie eine mögliche Ansiedelung eines IKEA-Markts in Lustenau in Bezug auf die bestehende Verkehrssituation?
5. Gibt es Richtwerte über durchschnittlich zu erwartende Kommunalsteuereinnahmen eines produzierenden Betriebes mit rund 120 MitarbeiterInnen? Wenn ja, um welche Größenordnung geht es?
6. In welchen Bereichen müssten mögliche Folgewirkungen untersucht und bewertet werden, bevor aus landesraumplanerischer Sicht beurteilt werden kann, ob eine EKZ-Ansiedlung dieser Größenordnung am vorgesehenen Standort genehmigungsfähig ist?
7. Welche Auswirkungen hätte die Realisierung der Z-Variante Ihrer Einschätzung auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch den angedachten IKEA-Standort?
8. Sind Sie so wie ich der Ansicht, dass die IKEA-Debatte zum Anlass genommen werden sollte, den im schwarz-grünen Regierungsprogramm vereinbarten Pilotversuch zur gemeinschaftlichen Aufteilung der Kommunalsteuer in Angriff zu nehmen?

Für die Beantwortung meiner Anfrage bedanke ich mich im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

LAbg. Daniel Zadra

Herrn  
LAbg. MMag. Daniel Zadra  
Landtagsklub der Grünen  
Landhaus  
6900 Bregenz

Bregenz, am 23.10.2015

im Wege der Landtagsdirektion

**Betreff: Mögliche IKEA-Standorte im Rheintal?**  
Anfrage vom 2. Oktober 2015, Zl. 29.01.123

Sehr geehrter Herr LAbg. MMag. Zadra!

Ihre gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages eingebrachte Anfrage beantworte ich wie folgt:

- 1. Gibt es in den umliegenden Gemeinden Lustenau (Höchst, Hard, Lauterach, Dornbirn, Hohenems) erschlossene Grundstücke mit der Widmung EKZ (Einkaufszentrum) in einer für einen IKEA-Standort geeigneten Größe (rund 25.000 m<sup>2</sup>, Verkaufsfläche ca. 10.000 m<sup>2</sup>)? Wenn ja, wo liegen diese?**
- 2. Gibt es im Rheintal erschlossene Grundstücke mit der Widmung EKZ (Einkaufszentrum) in einer für einen IKEA-Standort geeigneten Größe (rund 25.000 m<sup>2</sup>, Verkaufsfläche ca. 10.000 m<sup>2</sup>)? Wenn ja, wo liegen diese?**

Nein. Im gesamten Rheintal erfüllt nur der Standort „L 204-Sägerstraße, Millenium Park Süd“ in Lustenau die Kriterien „Verkaufsfläche von ca 10.000 m<sup>2</sup>“ und „unbebaut“. Einzige Ausnahme bildet das Gebiet der Seestadt in Bregenz, für welches jedoch bereits Bauanträge eingereicht wurden.

Für den gegenständlichen Standort in Lustenau liegen sowohl ein EKZ-Landesraumplan sowie darauf aufbauend eine EKZ-Widmung seit dem Jahr 2000 vor. LGBl. Nr. 6/2000 legt für diesen

Standort fest, dass die Widmung von zwei Einkaufszentren mit jeweils max. 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für autoaffine Waren zulässig ist. Im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Lustenau ist darauf aufbauend ein EKZ mit einer höchstzulässigen Verkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> für autoaffine Waren festgelegt. Das nach dem Landesraumplan mögliche zweite EKZ ist derzeit im Flächenwidmungsplan der Gemeinde nicht gewidmet.

**3. Halten Sie aus landesraumplanerischer Sicht und im Lichte der Ziele der Vision Rheintal das Argument der Kommunalsteuereinnahmen für die Ansiedlung eines IKEA-Markts in Lustenau für stichhaltig?**

Bei Erlassung oder Änderung eines Landesraumplanes über die Zulässigerklärung einer Widmung als besondere Fläche für Einkaufszentren sind die einschlägigen Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (vgl. insbesondere die §§ 2, 3, 6, 10a ff und 15 RPG) zu beachten. Ebenso werden im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben folgende Konzepte bzw. Planungsgrundlagen bei der Beurteilung herangezogen:

- Einkaufszentren – Ziele der Raumplanung (Beschluss der Landesregierung vom 19.12.1995), Bd. 17 der Schriftenreihe Raumplanung Vorarlberg,
- Ortszentren als Einkaufsschwerpunkte (Beschluss der Landesregierung vom 28.11.2000), Bd. 22 der Schriftenreihe Raumplanung Vorarlberg,
- Untersuchung „*Studie und Masterplan zur Einzelhandelsentwicklung im Vorarlberger Rheintal und Walgau*“ samt dem darin enthaltenen „*Kriterienset zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten*“.

Darüber hinaus ist bei der Erstellung des Landesraumplanes auf allfällige Planungen des Bundes, der Gemeinden (z.B. Leitbild Vision Rheintal, Räumliche Entwicklungskonzepte), anderer Länder und des benachbarten Auslandes Bedacht zu nehmen. Fiskalische Gesichtspunkte spielen bei der Erlassung oder Änderung des Landesraumplanes keine Rolle.

**4. Wie beurteilen Sie eine mögliche Ansiedlung eines IKEA-Markts in Lustenau in Bezug auf die bestehende Verkehrssituation?**

Die Marktgemeinde Lustenau hat mit der Widmung des Standorts als Baufläche Betriebsgebiet Kategorie I das öffentliche Interesse an einer betrieblichen Nutzung im Flächenwidmungsplan dokumentiert. Bei Inanspruchnahme der Bauflächenwidmung ist – unabhängig vom konkreten Bauprojekt – von einer Zunahme des Verkehrs auszugehen. Die Erschließung dieser Flächen wird durch Maßnahmen im Straßennetz (z.B. A 14-Anschlussstelle Rheintal-

Mitte und Verbindungsspanne Heitere L 204, L 203) und Angebotserweiterungen im Öffentlichen Verkehr unterstützt.

Neben der Widmung als Baufläche Betriebsgebiet Kategorie I (BB-I) wurde die betriebliche Nutzungsmöglichkeit des Standorts als Einkaufszentrum (EKZ) durch einen Landesraumplan erweitert. Der Standort ist Teil des Millenium Parks, der auch im Leitbild Vision Rheintal als Betriebsgebiet mit besonderen Standortqualitäten identifiziert und bestätigt wurde.

Aus Landessicht ist anzumerken, dass bereits jetzt der aufrechte Landesraumplan die EKZ-Widmung und in weiterer Folge die Bebauung mit zwei EKZ von je 10.000 m<sup>2</sup> Gesamt-Verkaufsfläche ermöglicht. Im Vergleich zum bestehenden Landesraumplan kann bei Realisierung nur eines EKZ mit 10.000 m<sup>2</sup> Gesamt-Verkaufsfläche und gleichzeitigem Verzicht auf das gemäß Landesraumplan zulässige zweite EKZ grundsätzlich von einer relativen Verringerung der Verkehrsbelastung ausgegangen werden, verglichen mit der Verkehrssituation, die sich ergibt, wenn das volle Potenzial des Landesraumplans ausgeschöpft würde. Dies wird jedoch Gegenstand eines allfälligen Verfahrens auf Änderung des Landesraumplanes sein. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können dazu keine verbindlichen Aussagen getroffen werden.

**5. Gibt es Richtwerte über durchschnittlich zu erwartende Kommunalsteuereinnahmen eines produzierenden Betriebes mit rund 120 MitarbeiterInnen? Wenn ja, um welche Größenordnung geht es?**

Verkaufsfilialen der Fa. IKEA sind praxisüblich nicht als Produktions- sondern als Handelsbetriebe einzustufen.

Ein vergleichsweise regionalspezifischer Richtwert für Handelsbetriebe findet sich in der Detailbetrachtung „Fiskalische Wirkungen von Betriebsgebieten am Beispiel der Gemeinden der Regio Vorderland-Feldkirch“ von Ass.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. Johann Bröthaler (TU Wien) aus dem Jahr 2011<sup>1</sup>, die die durchschnittlichen fiskalischen Effekte von einem Handelsbetrieb darlegt. Passt man die Ergebnisse der Studie auf einen Betrieb mit 120 Beschäftigten an, so belaufen sich die Kommunalsteuern im Schnitt auf rund 72.000 EUR im Jahr. Es ist jedoch zu beachten,

---

<sup>1</sup> Bröthaler, Johann (2011): Fiskalische Wirkungen von Betriebsgebieten am Beispiel der Gemeinden der Regio Vorderland-Feldkirch. Präsentation vom 17. November 2011 in Röthis. Online verfügbar: [http://www.vision-rheintal.at/fileadmin/VRuploads/PDF/Logbuch/Logbuch\\_2011/Regio\\_Vorderland\\_Fiskalische\\_Wirkungen\\_Betriebe\\_Broethaler\\_111117.pdf](http://www.vision-rheintal.at/fileadmin/VRuploads/PDF/Logbuch/Logbuch_2011/Regio_Vorderland_Fiskalische_Wirkungen_Betriebe_Broethaler_111117.pdf) (Zugriff: 8.10.2015).

dass es sich hierbei lediglich um einen Richtwert handelt und kein Bezug auf den gegenständigen Fall in Lustenau oder die Fa. IKEA genommen wird.

**6. In welchen Bereichen müssten mögliche Folgewirkungen untersucht und bewertet werden, bevor aus landesraumplanerischer Sicht beurteilt werden kann, ob eine EKZ-Ansiedlung dieser Größenordnung am vorgesehenen Standort genehmigungsfähig ist?**

Wie zu den Fragen 1 und 2 ausgeführt, besteht für den Standort „L 204-Sägerstraße, Millennium Park Süd“ bereits ein aufrechter Landesraumplan, der die Widmung von zwei Einkaufszentren mit jeweils höchstens 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für sogenannte autoaffine Waren für zulässig erklärt.

Im Verfahren für die Erlassung eines Landesraumplanes über die Zulässigerklärung einer Widmung als besondere Fläche für Einkaufszentren sind im Allgemeinen – wie zu Frage 3 ausgeführt – die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes maßgeblich; weiters werden Konzepte und Plangrundlagen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben bei der Beurteilung herangezogen.

Bei einer allfälligen Änderung eines Landesraumplanes ist gemäß § 10a RPG in der Regel eine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Im Wesentlichen ist hierbei zu prüfen, ob durch den beabsichtigten Landesraumplan bzw. die vorgesehene Änderung des Landesraumplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Diese Prüfung ist projektunabhängig.

In gegenständigem Fall soll auf Anregung der Marktgemeinde Lustenau der aufrechte Landesraumplan für zwei Einkaufszentren mit je 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche insofern geändert werden, als künftig an diesem Standort nur mehr ein Einkaufszentrum mit 10.000 m<sup>2</sup> zulässig wäre (in Anspruch genommen von IKEA), also nicht mehr zwei Einkaufszentren in dieser Größenordnung. Insofern sollten sich die Umweltauswirkungen – ebenso wie das potentielle Verkehrsaufkommen – im Vergleich zu den Möglichkeiten, die der aktuelle Landesraumplan bereits bietet, verringern. Dies wird jedoch Gegenstand eines allfälligen Verfahrens auf Änderung des Landesraumplanes sein. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können dazu keine verbindlichen Aussagen getroffen werden.

**7. Welche Auswirkungen hätte die Realisierung der Z-Variante Ihrer Einschätzung auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch den angedachten IKEA-Standort?**

Das im Rahmen des konsensorientierten Planungsprozess „Mobil im Rheintal“ erstellte Verkehrsmodell, das den weiteren Planungen der verschiedenen Straßenalternativen (darunter die Z-Variante) zu Grunde gelegt wurde, hat das Verkehrsaufkommen der zum Planungshorizont 2025 voraussichtlich umgesetzten Betriebsansiedlungen im Planungsraum berücksichtigt. Die Berechnung voraussichtlicher Betriebsansiedlungen – und somit auch möglicher zusätzlicher Verkehrsaufkommen – erfolgte dabei auf Basis der Flächenwidmungspläne der Gemeinden, welche auch das gegenständliche Areal in Lustenau bereits als Baufläche Betriebsgebiet Kategorie I (BB-I) ausweist. Betriebsansiedlungen auf dem gegenständlichen Areal sind somit bereits in die Annahmen und Berechnungen künftiger Verkehrsaufkommen und bei der Diskussion der verschiedenen Straßenalternativen eingeflossen.

**8. Sind Sie so wie ich der Ansicht, dass die IKEA-Debatte zum Anlass genommen werden sollte, den im schwarz-grünen Regierungsprogramm vereinbarten Pilotversuch zur gemeinschaftlichen Aufteilung der Kommunalsteuer in Angriff zu nehmen?**

In Zusammenhang mit der Sicherung ausreichender Betriebsflächen wird im „Arbeitsprogramm 2014-2019“ der Koalitionsregierung unter dem Punkt „Wirtschaft und Tourismus“ als ein Aufgabenfeld der Landesregierung die *„Entwicklung und Erschließung von überregionalen Betriebsgebieten unter Einbeziehung eines Pilotversuchs zur gemeinschaftlichen Aufteilung der Kommunalsteuer“* genannt.

Auf diese Idee nimmt zudem das Leitbild Vision Rheintal Bezug, welches präzisiert, dass bei der Realisierung interkommunaler Betriebsgebiete nicht ausschließlich auf die Aufteilung des Nutzens bzw. der Einnahmen abgestellt werden kann, sondern auch die Aufwendungen (z.B. Erschließung) gemeinsam geleistet werden sollen: *„Interkommunale Kooperation. Dort wo es sinnvoll und angebracht erscheint, werden regional bedeutsame Betriebsgebiete im Wege von Gemeindekooperationen realisiert. Die Zusammenarbeit kann auf Basis eines Ausgleichssystems erfolgen, das Aufwendungen (z.B. Erschließung) und Nutzen (z.B. Einnahmen wie Kommunalsteuer, Arbeitsplätze im Nahbereich, [...]) zwischen den Partnern verteilt. [...]“*

Der gegenständliche Bereich nördlich der L 204 ist bereits seit dem ersten Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde im Jahr 1980 als Baufläche-Betriebsgebiet gewidmet und wurde von

der Marktgemeinde Lustenau längst erschlossen. Auch hat die Marktgemeinde Lustenau über Jahre eine aktive Bodenpolitik betrieben und ist u.a. selbst Eigentümerin der in Rede stehenden Grundstücke.

Vor diesem Hintergrund ist die Forderung nach einer gemeinschaftlichen Aufteilung der Kommunalsteuer für ein solches Betriebsgebiet nicht realistisch. Ein Pilotversuch zur gemeinschaftlichen Aufteilung der Kommunalsteuer sollte, wie im Arbeitsprogramm der Landesregierung konkretisiert, für die Entwicklung und Erschließung von überörtlichen Betriebsgebieten ins Auge gefasst werden. Es sollte sich bei einem solchen Pilotprojekt daher um ein neues (bzw. zu erweiterndes) überörtliches Betriebsgebiet handeln. Im Rahmen des Prozesses Vision Rheintal wurden und werden solche mögliche überörtliche Betriebsgebiete thematisiert.

Mit freundlichen Grüßen  
Mag. Karlheinz Rüdissler  
Landesstatthalter